

부동산시장 동향 <Summary>

- 주택 가격 : 7월 수도권 주택매매가격은 3개월 연속 상승폭 확대
 - 주택매매가격은 재건축 아파트 중심의 투자수요와 실거주 목적의 매수세 유입으로 4개월 연속 상승폭이 확대되었으나, 비수도권 지역의 하락세는 지속
 - 한편, 주택전세가격은 전월대비 0.10% 상승하면서 전월과 동일한 상승세 유지
- 주택 거래 : 상반기 주택매매거래량은 46만 7,659호로 예년 평균 수준 기록
 - 상반기 주택매매거래량은 전년대비 23.4% 감소하였으나, 직전 5년 평균 거래량 수준
 - 전국 미분양 물량은 약 6만호를 기록하며 2개월 연속 증가세
- 주택 공급 : 계절적 비수기에도 불구하고, 7월 분양물량은 전월대비 11% 증가한 4.6만호 공급
 - 중도금대출 보증요건 강화(7월부터 적용)와 계절적 비수기 요인에도 불구하고, 수도권(3.1만호) 중심의 분양 물량 증가세 지속
 - 7월 입주물량은 2.8만호로 비수도권(1.4만호)지역을 중심으로 공급물량 증가
- 토지 시장 : 6월 토지가격, 올해 들어 가장 높은 상승률 기록
 - 전국 기준 6월 지가변동률은 전월대비 0.25% 상승, 전반적으로 주거지(+0.28%)의 가격이 다소 높게 상승하며 지가 상승을 견인
 - 제주도(+0.48%)의 상승률은 둔화세를 보인 반면, 상승폭 둔화되던 세종시 증가
- 상업용부동산 : 급상승하던 제주 오피스빌딩 투자수익률 상승폭 둔화
 - 2분기 전국 오피스빌딩의 투자수익률은 1.52%로 전분기대비 보합, 한편 제주지역의 투자수익률(1.94%)은 가장 높은 수준을 기록
- 주택금융 : 주택담보대출 금리 역대 최저치, 연체율 지속 하락
 - 6월 주택담보대출 금리는 2.77%를 기록하며, 지난해 5월 이후 최대 하락(-0.12%p)
 - 한국은행은 지난 8.11일 기준금리를 1.25%로 동결, 향후 추가금리 인하하기 논의 지속
- 부동산금융 : 2분기 주택PF대출 실적 비수도권에서 크게 증가
 - 2016년 2분기 주택 PF대출 실적은 11.9조원을 기록, 수도권은 전년동기대비 26.8% 감소한 반면 비수도권(+70.0%)을 중심으로 크게 증가
 - 은행권의 PF대출은 감소한 반면 증권사의 PF대출은 지속적으로 성장하는 추세, 다만 경기 하락세를 보이는 비수도권을 중심으로 증가하는 것으로 다소 우려

[주택 가격] 수도권 주택매매가격 3개월 연속 상승폭 확대

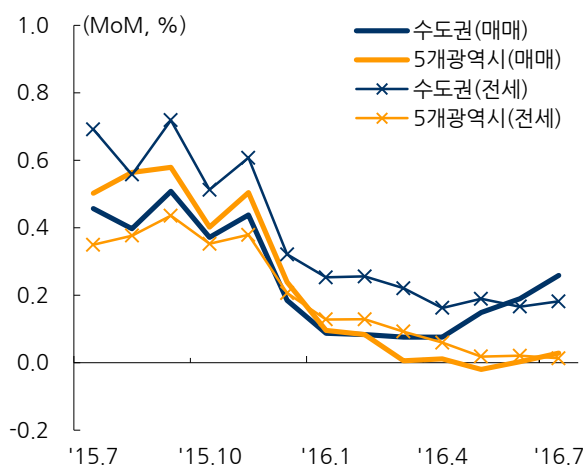
서울 주택매매가격
상승폭 크게 확대

- 7월 주택매매가격은 전월대비 0.13% 상승하며 4개월 연속 상승폭 확대
 - 재건축 투자수요와 실거주 목적의 매수 수요가 지속적으로 유입되면서, 주택매매가격은 4개월 연속 상승
 - 전년동월대비로는 2.35% 상승하였으나, 상승폭은 둔화 지속
- 작년 11월 이후 최고 상승률을 기록한 서울(0.37%) 등 수도권(0.26%)의 상승세가 2분기 이후 지속적으로 강화되는 모습
 - 반면, 5개광역시(전월대비 0.03%)는 대구(-0.30%), 광주(-0.01%) 등 부산을 제외한 광역시에서 하락세를 보이며 부진
- 한편, 계절적 비수기 진입과 중도금대출보증제도 강화의 영향으로 8월 주택매매시장은 상승세가 다소 둔화될 가능성 존재

주택전세가격
안정적 흐름 지속

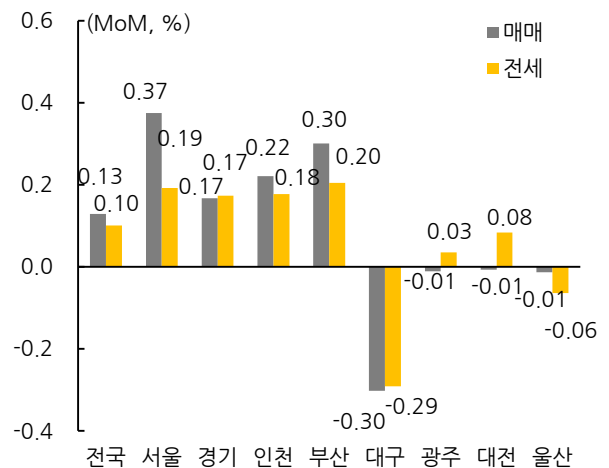
- 7월 주택전세가격은 전월대비 0.10%(전년동월대비 3.14%) 상승하며 안정적인 상승세를 유지
 - 수도권(0.18%)은 상승세를 이어간 반면, 5개광역시(0.01%)와 기타지방(0.00%)은 보합 수준의 흐름을 유지
 - 한편, 강남3구 아파트 전세가격은 하남 미사지구, 위례신도시 등의 입주물량 증가 영향으로 상승폭 둔화 또는 하락세 전환
- ※아파트 전세가격 변동률(전월대비): 강남(-0.04%p), 서초(+0.06%p), 송파(-0.08%p)

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('16년 7월)



자료: KB국민은행

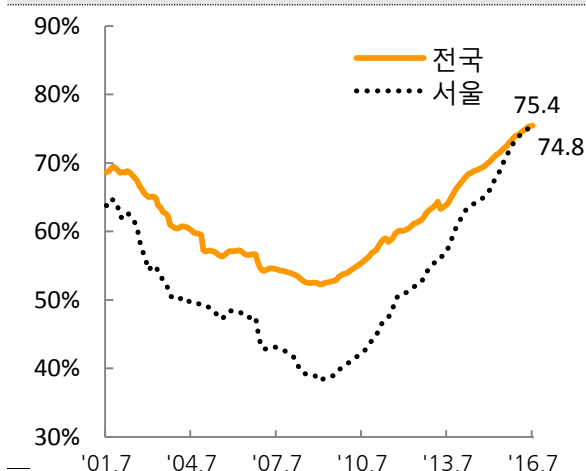
[주택 가격] 전국 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 보합세

서울 매매가격 대비
전세 비율 하락

KB부동산전망지수
4개월 연속 상승

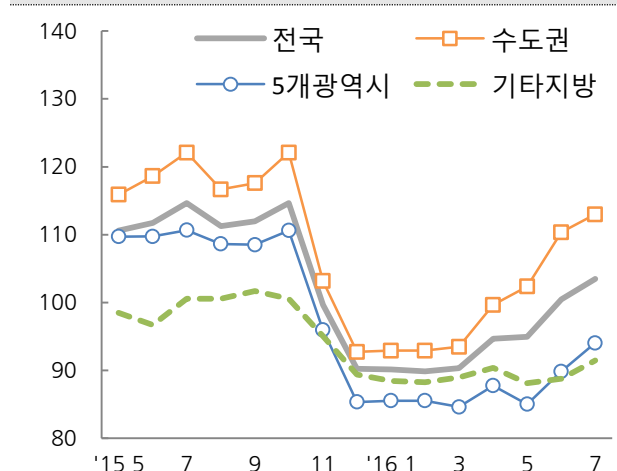
- 전국 아파트 매매 대비 전세가격 비율은 전월과 동일한 75.4%를 기록
 - 전세가격 안정 속에 매매가격의 상승세가 확대되면서, 2013년 4월 이후 38개월간 지속된 상승세 마감
 - 특히, 서울은 전월대비 0.3%p 하락한 74.8% 기록하면서, 2009년 2월 이후 7년 5개월만에 하락
- 지역별로는 수도권(76.6%)과 5개광역시(73.7%)는 보합세를 보였고, 기타지방(74.6%)은 전월대비 소폭(0.1%p) 상승
- 7월 KB부동산 매매 전망지수¹(103.5)는 2개월 연속 상승전망이 우세
 - 한국은행의 기준금리 인하 영향과 재건축아파트 중심의 투자 수요가 증가하면서 향후 주택가격에 대한 상승 기대가 확대
 - 지역별로 4개월 연속 상승전망이 우세한 서울(118.2)을 비롯해 수도권(113.0) 지역의 상승 기대감이 높게 형성
 - 5개광역시(94.0)와 기타지방(91.4)의 전망지수는 전월대비 소폭 상승하였으나, 여전히 하락전망이 우세
- 한편, 7월 KB부동산 전세 전망지수(105.6)는 가을 이사철 진입에 따른 기대감이 반영되며, 2개월 연속 소폭 상승

그림 3 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비 추이



자료: KB국민은행

그림 4 | 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] 상반기 주택매매 거래량은 예년 평균 수준

6월 주택매매거래 연중 최고치 기록

○ 6월 전국 주택매매 거래량은 전월대비 6.8% 증가한 9만 2,611호가 거래되며 연중최고치를 기록하였으나, 전년동월대비(-16.1%) 7개월 연속 감소

• 지역별로는 수도권 5만 2,864호(전월대비 6.8%/전년동월대비 -7.6%), 비수도권 3만 9,747호(-0.1%/-25.2%)가 거래되면서 비수도권 지역 중심으로 감소세 지속

○ 한편, 상반기 주택매매 거래량은 46만 7,659호로 전년(61.1만호)대비 23.4% 감소하였으나, 직전 5년 평균(47.4만건)과 유사한 수준 기록

※ 상반기 주택매매거래량(만호): '12년(34.4) → '13년(44.1) → '14년(47.3) → '15년(61.1)

지방 중심으로 미분양 물량 증가

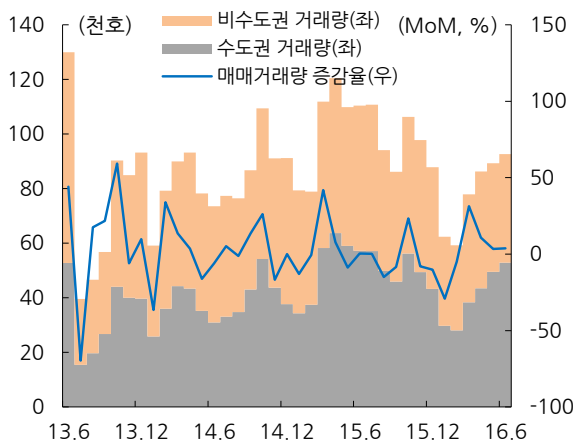
○ 6월 전국 아파트 미분양 물량은 전월대비 8.2%(전년동월대비 76.1%) 증가한 5만 9,999호로 2개월 연속 증가세

• 지역별로 수도권(+11.7%)은 최근 집중적으로 분양공급이 이루어진 경기도 지역의 미분양 물량이 전월대비 증가

• 비수도권(+6.1%)은 경북과 충북 등 기타지방을 중심으로 미분양물량이 증가세

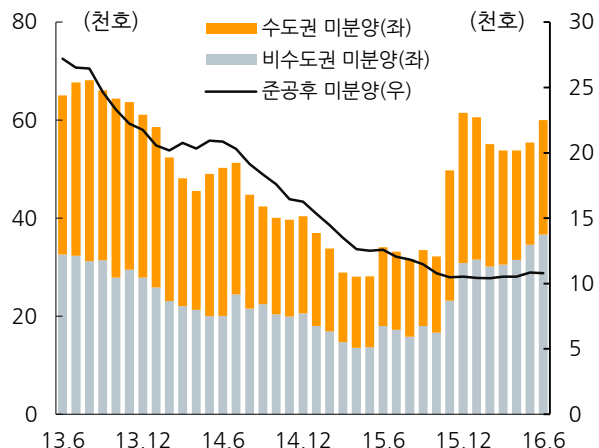
○ 한편, 준공후미분양 물량은 1만 785호로 전월대비 52호 감소하며, 전체 미분양 물량과 달리 저점 수준에서 안정적 흐름을 유지

그림 5 | 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6 | 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 수도권 중심으로 분양물량 증가세

계절적 비수기 불구
7월 아파트 분양
전월대비 증가

- 7월 전국 아파트 분양물량은 전월대비 11% 증가한 4만 5,568호가 분양
 - 7월부터 적용된 중도금대출 보증요건 강화와 계절적 비수기 요인에도 불구하고 수도권을 중심으로 분양물량은 증가
 - 지역별로 수도권에 약 3만 1,387호(전월대비 +37.7%)가 공급된 반면, 비수도권은 1만 4,181호(-21.4%)가 공급

- 7월 전국 1순위 청약경쟁률은 13대1을 기록하면서 호조세 지속
 - 특히, 청약1순위 자격이 전국으로 확대된 세종시의 경우 2개 단지(250가구 모집)에 2만 1,180명이 청약신청을 하면서 높은 청약경쟁률(106:1)을 기록

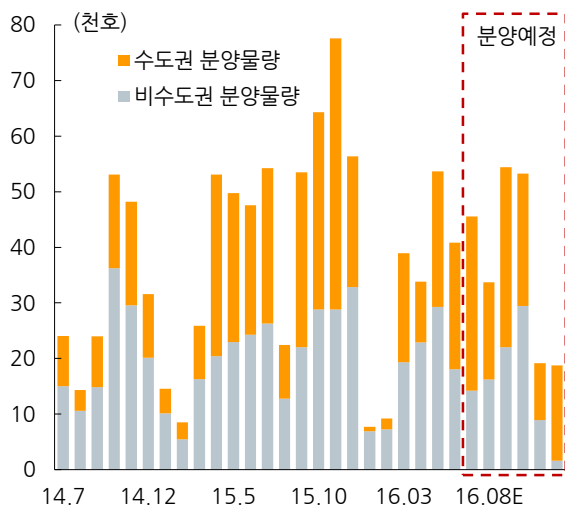
- 한편, 8월 분양예정물량은 약 3.3만호로 전월대비 감소할 전망

7월 입주물량
전월대비 소폭 증가

- 7월 전국 아파트 입주물량은 지방지역 중심의 입주물량 증가로 2만 8,183호가 공급되어 전월대비 2.8% 증가(전년동월대비 23.1% 증가)
 - 지역별로는 수도권은 1만 4,193호(전년동월대비 +2%)가 공급되었고, 비수도권은 1만 3,990호(+55%)가 공급

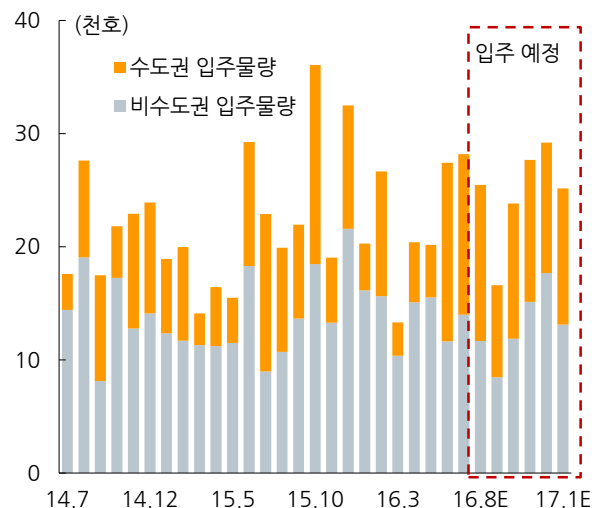
- 8월 입주예정물량은 약 2.5만호로 연간 평균을 약간 상회하는 수준이 공급될 예정

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 6월 토지가격, 올해 들어 가장 높은 상승률 기록

지가상승률 전월 대비 상승폭 확대

○ 전국 기준 6월 지가변동률은 전월대비 0.25% 상승

- 이는 올해 들어 가장 높은 수치로, 상대적으로 높았던 지난달에 비해서도 0.03%p 높게 상승함

※ 지가상승률(%): 1월 0.17% → 3월 0.22% → 5월 0.22% → 6월 0.25%

- 전반적으로 주거지(0.28%)의 가격이 다소 높게 상승하며, 전체 지가의 상승을 견인

○ 지역별로는 급상승하던 제주도(0.48%)의 상승률은 둔화세를 보인 반면, 상승폭이 둔화되던 세종시(0.48%)의 지가가 상대적으로 높게 상승

- 상세 지역별로는 경기 의왕시(0.77%)가 뉴스테이 개발에 따른 개발제한구역 해제 영향으로 급등

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2016. 6월)

(단위: %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.25	0.28	0.38	0.32	0.16	0.23	0.31	0.17	0.48
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.22	0.2	0.19	0.19	0.18	0.20	0.24	0.20	0.48

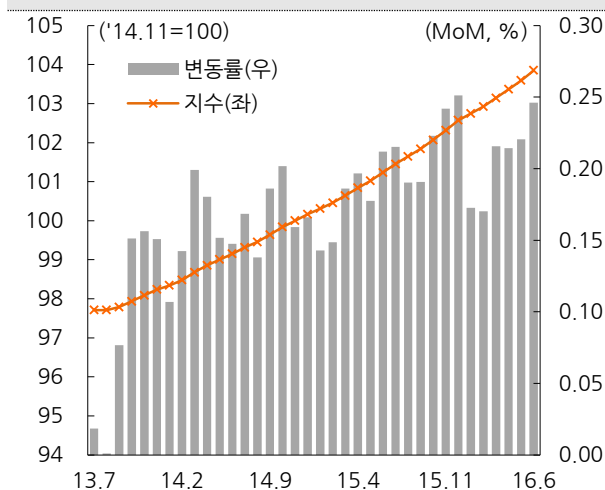
자료: 한국감정원

토지거래량 전월 대비 소폭 증가

○ 6월 전국의 토지거래량은 약 21.7만필지로 전월대비 3.6% 증가

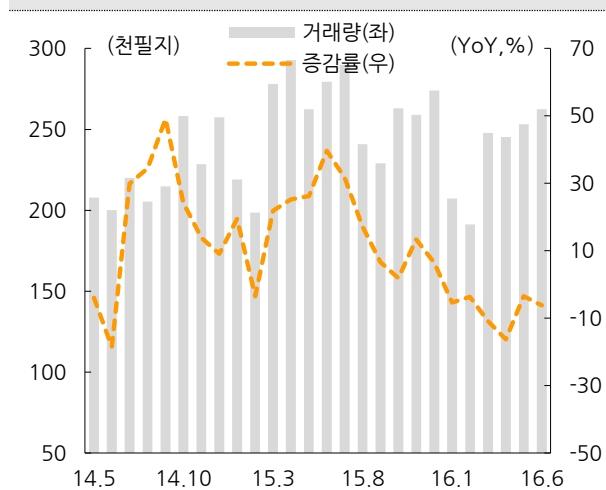
- 다만, 거래 활황을 보였던 전년동월대비로는 소폭 감소(-6.1%)
- 건축물 포함 토지거래를 제외한 순수토지거래량은 약 9.7만필지로 전월대비 0.2%, 전년동월대비 4.7% 감소

그림 9 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 급상승하던 제주 오피스빌딩 투자수익률 상승폭 둔화

전국 오피스빌딩 투자수익률 보합세

○ 2분기 전국 오피스 빌딩의 투자수익률은 1.52%로 전분기대비 보합

- 매매가치를 나타내는 자본수익률(1.18%)과 임대소득이 합산된 소득수익률(0.34%) 모두 0.01% 내외로 조정되며 보합세

○ 지역별로는 제주지역의 투자수익률(1.94%)이 가장 높은 수준을 기록

- 그러나 제주지역의 경우 신공항 개발 등의 호재로 자본수익률 중심으로 4분기 이후 급상승하던 것에 비해 상승폭은 크게 둔화

※ 제주도 투자수익률: '15.3분기 0.87%→ 4분기 3.21→'16.1분기 2.80→ 2분기 1.94%

표 2| 지역별 오피스빌딩 투자수익률 현황(2016.2분기) (단위: %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
1.52	1.71	1.61	1.30	1.46	0.82	0.80	1.24	
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.83	1.30	0.51	1.33	1.11	1.07	1.29	1.17	1.94

자료: 한국감정원

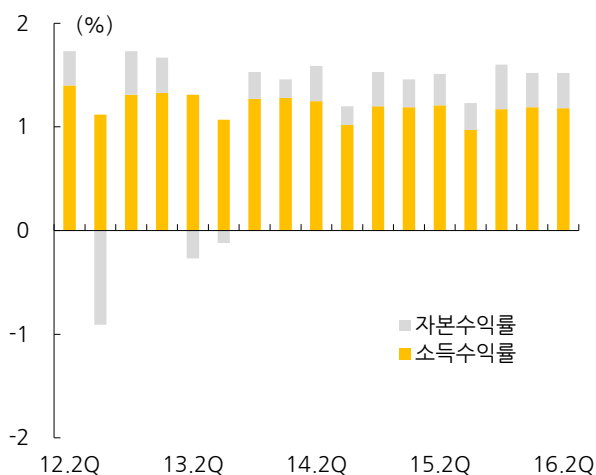
지속 상승하던 공실률 둔화세

○ 전국 기준 2분기 오피스빌딩의 공실률은 전분기와 동일한 13.4%를 기록

- 신규 오피스의 공실은 다소 해소되는 모습이나, 경기 침체 등의 영향으로 전체적으로 높은 공실률 지속

○ 지역적으로는 충북(25.7%)이 가장 높은 수준이며, 다음으로 전북(25.0%), 울산(24.2%), 대전(23.5%) 순

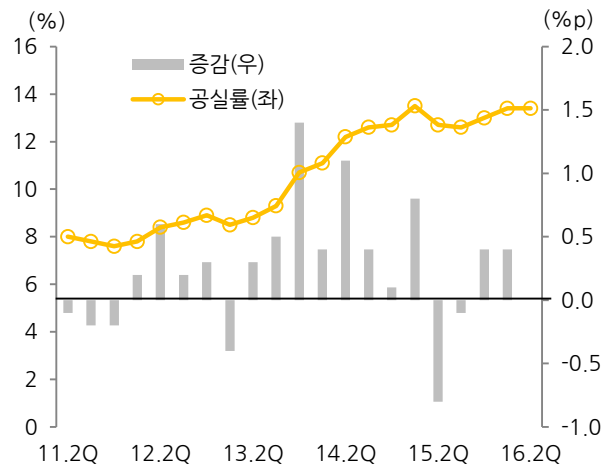
그림 11| 전국 오피스빌딩 투자수익률 추이



주: '12년까지는 9개도시 기준, '13년부터 전국 기준

자료: 한국감정원

그림 12| 전국 오피스빌딩 공실률 추이



주: '12년까지는 9개도시 기준, '13년부터 전국 기준

자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 역대 최저치, 연체율도 지속 하락

기준금리 인하 이후
주택담보대출 금리
하락폭 확대

주택담보대출
연체율 하락세 지속

○ 6월 주택담보대출 금리는 2.77%를 기록하며 역대 최저치 갱신

- 전월대비 0.12%p 하락하며 지난해 5월 이후 최대 하락폭을 기록
- 코픽스 금리는 잔액기준 1.73%, 신규기준 1.44%를 기록하여 각각 0.02%p, 0.10%p 하락

○ 지난 6월 한국은행이 기준금리를 1.25%로 인하한 이후 주택담보대출은 지속적으로 하락하고 있는 상황

- 지난 8월 11일 한은은 기준금리를 동결하였으나 향후 추가금리 인하 시기에 대한 논의는 지속

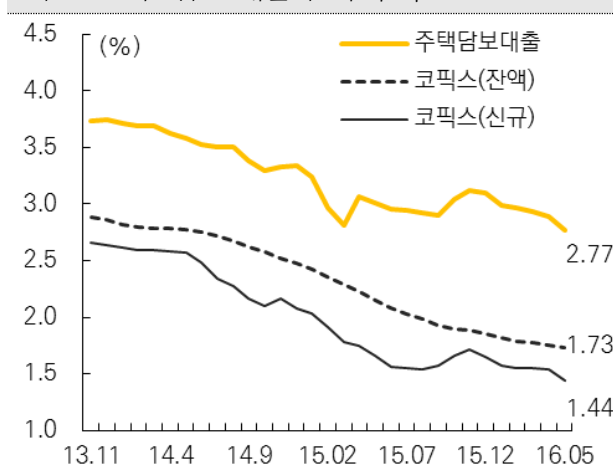
○ 예금취급기관과 기타금융기관의 주택담보대출은 지난 5월 633.8조원을 기록하며 2개월 연속 6조원이 넘게 증가

- 주택담보대출 순증액은 올해 초 3조원 수준까지 하락했으나 분양시장의 호조가 이어지며 증가폭이 6조원 수준을 유지
- 한편, 한국은행 잠정집계하는 은행 가계대출(정책모기지론 포함)은 7월 기준 506.6조원으로 6월에 이어 증가폭이 확대

○ 6월말 주택담보대출 연체율(0.24%)은 전월대비 0.03%p 하락

- 집단대출 연체율 0.38%, 집단대출을 제외한 연체율은 0.19%를 기록하며 시장의 우려와 달리 하락세 지속

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 주택담보대출 연체율 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 2분기 주택 PF대출 실적 비수도권에서 크게 증가

주택PF대출 실적
비수도권에서 크게
증가

증권사 중심으로
PF대출 시장
지속적으로 성장

○ 2016년 2분기 주택 PF대출 실적은 11조 8,902억원을 기록

• HUG에서 발표하는 주택PF대출 실적을 보면 1분기 2조 7,499
억원으로 감소했으나 2분기에는 다시 지난해 수준을 회복

※ 주택PF대출 실적은 분양보증발급시 HUG에 제출된 자료에 근거해 PF대출금액을
집계

• 전년동기로는 여전히 3.1% 감소한 수준이나 지난해 실적이 2
분기기준으로 발표이래 최고치였다는 점을 감안하면 높은 수준
의 대출이 지속되고 있는 상황

○ 수도권은 전년동기대비 26.8% 감소한 반면 비수도권은 70.0% 증가하
였으며, 특히 5개광역시에서 높은 증가율 기록

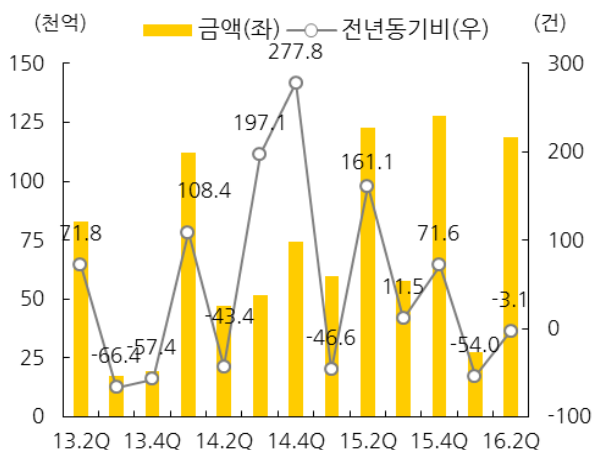
• 수도권이 전체 대출에서 차지하는 비중은 지난해 67.4% 수준
이었으나 올해 들어 1분기 51.1%, 2분기 57.0%로 하락

○ 은행권의 PF대출이 감소한 반면, 증권사들이 부동산 PF시장에 지속적
으로 참여해 개발사업의 자금 지원 역할을 수행하면서 주택PF대출시장
이 지속적으로 성장

○ 그러나 전반적으로 경기추세가 하락세를 보이고 있는 비수도권을 중심
으로 PF대출이 증가하는 것은 다소 우려스러운 상황

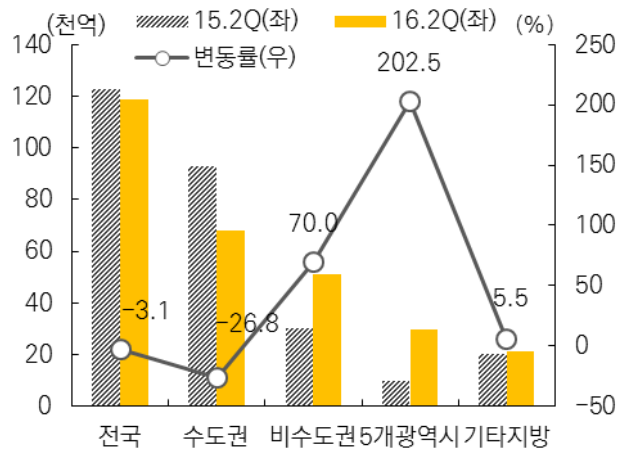
• 최근 기존주택시장 침체에도 신규 분양시장의 호황이 지속되면
서 주택 PF대출 실적도 여전히 높은 수준을 지속

그림 15| 주택PF 대출 실적 추이



자료: 대한주택보증

그림 16| 지역별 주택 PF대출 변동률(16.2Q 기



자료: 대한주택보증

[미국 주택시장] 초저금리 유지로 주택매매시장 호조세 지속

미국 주택관련 지표 양호한 흐름 지속

○ 미국 주택 관련 지표는 양호한 흐름을 이어가는 가운데, 주택구입능력
지수도 개선 추세

- 4월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 전년대
비 5.4%(전월대비 1.1%) 상승
- 기존주택 판매량은 553만호(전년동월대비 +4.5%), 신규주택은
55.1만호(전년동월대비 +8.7%)를 기록
- 한편 신규주택 착공 및 인허가건수도 증가 추세 유지

○ 저금리가 유지되는 가운데 주택구입능력지수도 회복

- 1분기 주택구입능력지수는 171.4로 4분기 연속 상승
- 이는 최근 주택가격 상승추세에도 불구하고 초저금리 수준 유
지 및 미국 가계의 소득개선에 힘입은 것으로 파악

○ 브렉시트 이후 안전자산으로 분류되는 미국 주택시장으로 투자수요 유
입

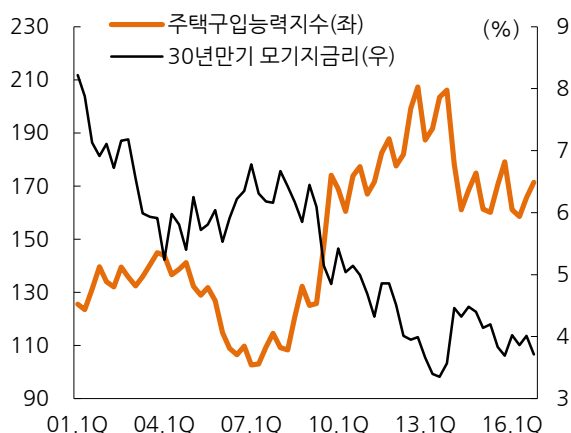
- 영국 고급주택을 구입하던 해외 투자자들이 브렉시트 이후 미
국 주택시장에 대한 투자 관심이 크게 증가

○ 또한 미국 임대시장은 강세를 유지하는 가운데, 초저금리 기조와 더불어
투자수요는 증가할 것으로 예상

- 임대주택 공실률은 7.0%로 최저 수준을 유지하고 있으며, 임대
가격지수는 2008년 대비 22% 증가

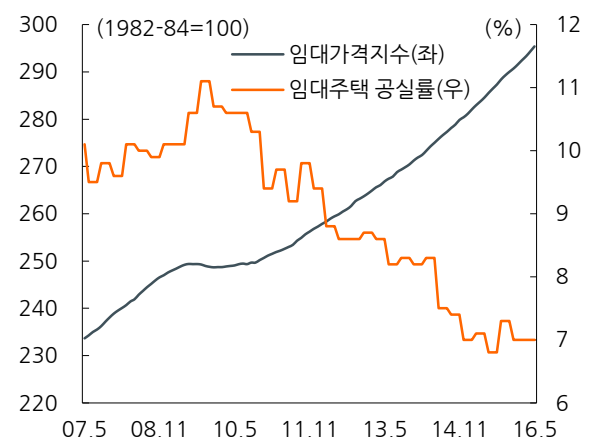
브렉시트 이후 미국 주택 투자수요 증가 예상

그림 17 주택구입능력지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 18 임대가격지수와 공실률



자료: Bloomberg

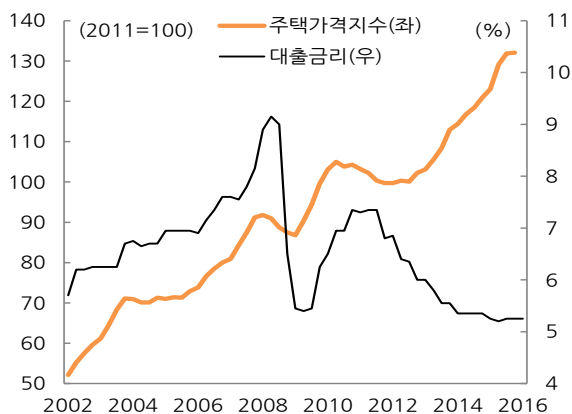
[호주 주택시장] 공급과잉 및 투자감소로 가격조정 가능성 대두

저금리 및 해외자본
유입으로 호주 주택
가격은 급등

공급물량 증가 및
대출규제 강화로
가격조정 예상

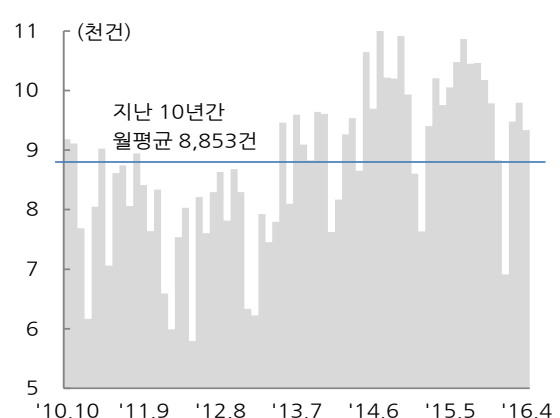
- 금융위기 이후 호주의 주택시장은 소폭의 조정을 거친 이후 빠르게 상승, 특히 저금리와 더불어 해외투자자본 유입으로 급등
 - 호주 주택가격은 2009.1분기 이후 약 52% 상승
 - 특히 호주부동산은 안정적인 투자처로 인식되면서 중국 등 외국 투자자들의 관심이 빠르게 증가
- ※ 2015년 호주 부동산내 외국인 투자규모는 969억 호주달러(전년대비 +30%)로 전체 부동산 거래의 40%에 달하며, 이는 1980년 이래 최대 비중을 차지
- 최근 대도시내 신축 아파트 공급과잉 우려가 대두되는데, 지난 4월 은행권의 외국인 모기지 요건이 강화되면서 주택가격 하락 가능성 존재
 - 지난 2014~2015년에 증가한 신규 주택건설 허가물량의 상당수가 올해 공급되며, 현재 건설 중인 주택의 70%가 고밀도 아파트로 대도시내 공급과잉 우려
 - 2015년 중반 신규주택대출 승인의 약 45%가 투자자 주택대출이 차지했으나, 최근 금융규제강화로 승인비중 1/3으로 축소
- ※ 금융기관의 외국인 대출규제 강화조치: LTV 80% → 70%
- OECD 및 호주 중앙은행은 외국인 투자의 급격한 감소는 호주 부동산 가격하락으로 이어질 것으로 경고
 - 또한 중국정부의 해외 자본유출 제재조치가 강화되면서 호주 주택시장내 중국 투자수요 감소로 부동산시장 냉각 우려

그림 19 호주 주택가격지수와 대출금리 추이



자료: Bloomberg

그림 20 호주 신규주택 건설 승인건수



자료: 호주 통계청

FOCUS ISSUE

입주물량 증가에 따른 역전세난 가능성 점검

손은경 책임연구원

□ 지난 2009년 이후 꾸준히 상승한 전세가격은 최근 둔화 추세를 보이며, 매매대비 전세가격 비율 하락지역은 확대 추세

- 전세가격의 지속적인 상승세로 매매가격 대비 전세가격 비율은 최고치를 기록, 일부지역의 경우 전세가격 급등으로 80%를 상회하는 지역도 발생
- 최근 입주물량이 증가한 지역을 중심으로 전세가격 상승폭이 둔화되면서 전세/매매 비율은 하락세로 전환, 향후 대규모 입주물량이 예정되어 있어 전세/매매 비율 하락 지역은 확대될 전망

□ 입주물량 증가에 따른 전세가격 하락 등 일부 지역내 역전세난 우려 대두

- 과거 외환위기 직후 및 대규모 입주물량이 공급된 시점에 전세가격 하락 및 물량증가로 전세 세입자를 구하기 어렵거나 기존 보증금 상환에 애로사항이 발생하는 역전세난 대두
- 올해부터 경기 및 기타지방을 중심으로 입주물량이 증가할 예정인데다, 자기자본 투입금이 낮은 임대인들의 경우 공급충격 발생시 보증금 및 대출상환에 어려움을 겪을 가능성은 높은 상황

□ 전세가격 하락에 따른 매매시장 위축 가능성이 높은 상황으로, 입주물량 증가지역을 중심으로 주택시장 변화에 주목할 필요

- 그동안 매매시장을 지탱하던 전세가격이 하락할 경우 매매가격의 하락폭을 키우는 요인으로 작용 가능, 입주물량이 증가하는 지역을 중심으로 주택시장 침체에 유의
- 최근 주택시장은 과거와 같은 가격 상승여력이 낮은 가운데, 대규모 입주물량 공급시 역전세난 발생 가능성은 높을 것으로 예상됨에 따라 주의가 필요

1. 최근 주택시장 현황

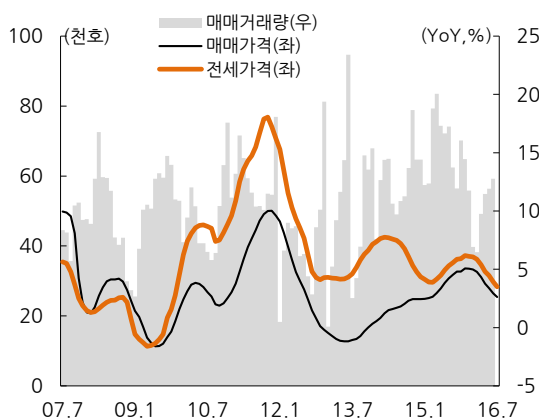
■ 올해 들어 주택 매매 및 전세가격 상승세는 다소 둔화

- 지난해 신규 분양시장을 중심으로 호조세를 보였던 국내 주택시장은 올해 들어 매매 및 전세가격 상승세 모두 소폭 둔화
 - 올해 1~7월 동안 주택매매가격 상승률은 0.5%, 전세는 0.9%에 그치며 지난해 같은 기간 대비(매매 +2.5%, 전세 +3.3%) 둔화된 모습
- 특히 비수도권의 경기침체가 빠르게 진행되면서 전반적인 시장 분위기는 위축
 - 광역시를 제외한 기타지방의 매매가격 변동률이 마이너스(-)로 전환되었으며, 대구의 경우 주택 매매 및 전세가격 모두 하락 추세

■ 급등한 전세가격 부담으로 최근 전세시장은 약세국면에 진입

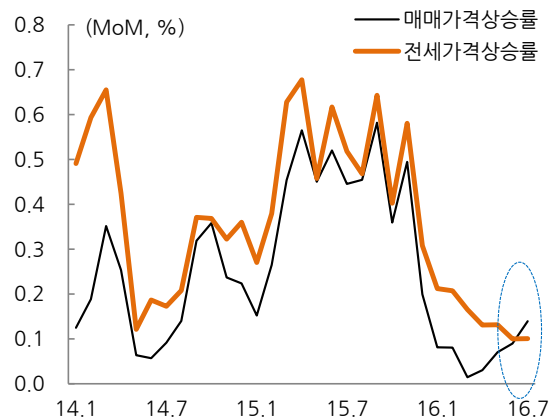
- 저금리 기조가 유지되는 가운데 전세공급물량 부족으로 전세가격은 2009년 3월 이후 89개월 연속 상승세를 유지하고 있으나, 최근 상승폭은 크게 둔화
- 전세가격은 지난 2009.3월 이후 월평균 0.58%씩 상승하였으나, 2015.11월 이후 상승추세는 빠르게 위축
- 7월 전세가격 상승률은 0.10%로 2011.12월 이후 처음으로 매매가격 상승률을 하회
- ※ 2009.3월 대비 전국 아파트 전세가격은 67.5% 상승, 동기간 매매가격은 25.2% 상승

그림 21 전국 아파트 매매거래량 및 가격 추이



자료: 온나라부동산포털, KB국민은행

그림 22 아파트 매매 및 전세가격 상승률 추이



자료: KB국민은행

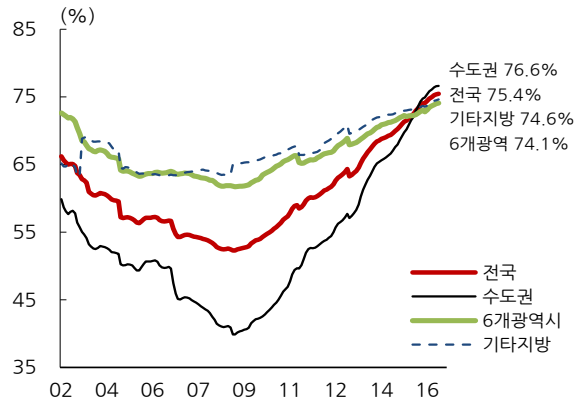
2. 매매가격대비 전세가격 비율 변화

■ 지난 2009년 이후 전세가격은 꾸준히 상승, 매매대비 전세가격 비율은 최고치 기록

- 전세가격의 지속적인 상승세로 매매가격 대비 전세가격 비율(이하 전세/매매 비율)은 조사 이래 최고치를 기록하며, 일부 지역의 경우 80%를 초과
- 전세가격은 1986년 이래 연평균 7.9%씩 상승하였으며, 특히 2009년 이후에는 매매가격 상승률을 상회
- 2016.7월 현재 전세/매매 비율은 75.4%(아파트 기준)를 기록, 경기 및 일부지역의 경우 전세가격의 급등으로 비율이 80%를 상회하는 지역도 발생
 - ※ 전세/매매 비율 80% 초과지역: 경기 고양시(81.5%), 의정부(81.9%), 용인(80.3%), 의왕시(84.5%), 파주(81.3%), 군포(81.5%), 서울 성북구(84.3%) 및 구로구(81.6%) 등
- 특히 수도권을 중심으로 전세가격이 빠르게 상승하면서, 2015.10월 이후 수도권의 전세/매매 비율이 비수도권 보다 더 높은 상황

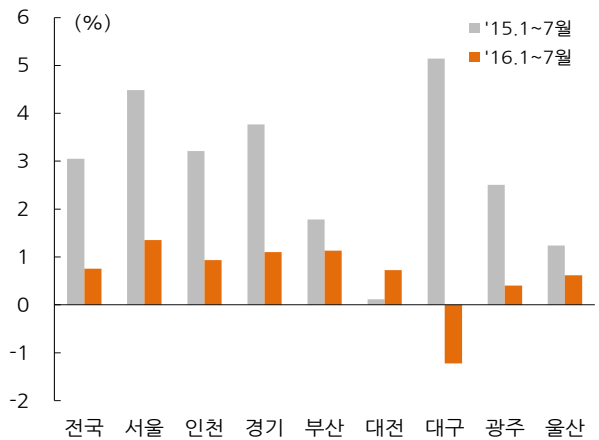
※ 전세/매매 비율(아파트기준): 수도권 76.6%, 5개광역시 73.7%, 기타지방 74.6%

그림 23 | 지역별 전세/매매 비율 추이



자료: KB국민은행

그림 24 | 전세가격 누적증감율 비교

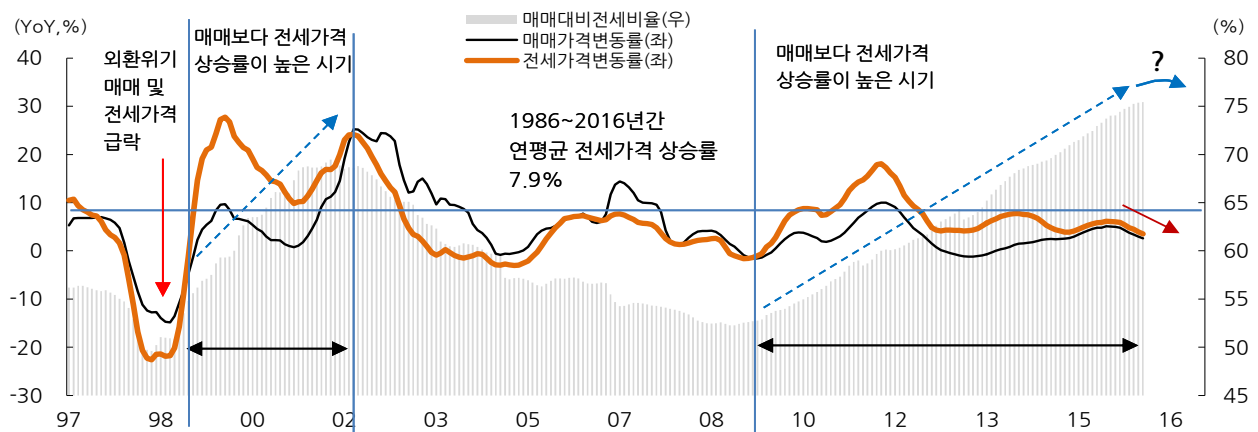


자료: KB국민은행

■ 입주물량 증가의 영향으로 최근 전세가격 상승세는 뚜렷히 둔화

- 최근 입주물량이 증가하는 지역을 중심으로 전세가격 상승폭의 둔화 추세는 뚜렷한 편
 - 올해 1~7월 전세가격 누적상승률은 0.9%로 지난해(+3.3%) 대비 상승폭은 크게 둔화
 - 서울 등 수도권을 중심으로 계절적 비수기 진입과 더불어 높은 전세가격 부담, 입주물량 증가 등의 영향으로 전세가격 상승폭은 둔화 움직임
 - 특히 하남시 및 대구 등 일부지역을 중심으로 입주물량이 빠르게 증가하면서 전세가격은 하락세 전환

그림 25 | 매매대비 전세가격 비율 및 주택가격의 변화



자료: KB국민은행

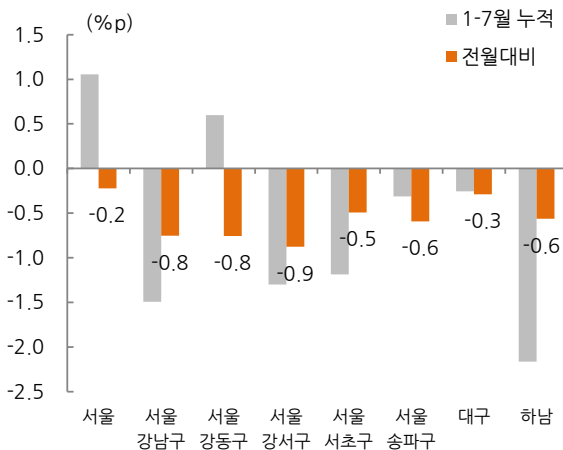
※ 2016년 신규입주물량: 하남시 약 1.6만호(10년간 평균 대비 5.4배), 대구 약 2.6만호(1.8배)

- 전세가격 상승세가 둔화되면서 전세/매매비율은 2개월 연속 제자리, 특히 입주물량이 증가하는 지역을 중심으로 하락세 전환

■ 매매대비 전세가격 비율 하락 지역은 확대

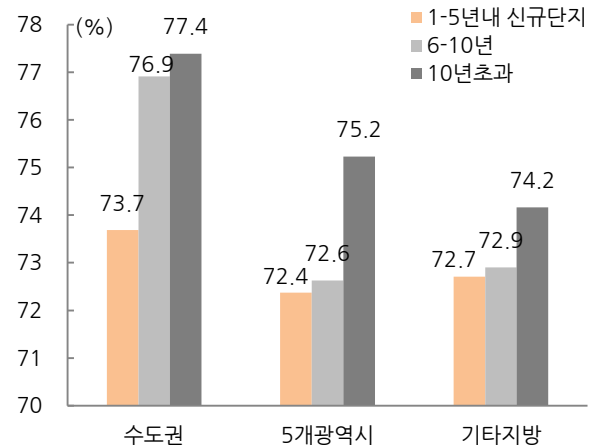
- 전세가격의 상승폭이 둔화되면서 서울 및 경기 일부지역을 중심으로 전세/매매 비율이 하락한 지역 증가
 - 전세/매매 비율 하락은 입주물량 증가 등으로 전세가격 상승세가 둔화되거나, 주택매매 수요 증가로 매매가격의 상승세가 전세보다 두드러지는 경우에 나타남
 - 서울지역의 경우 7년 5개월만에 전세/매매 비율이 하락세로 전환, 이는 위례 및 하남 미사지구 등에 입주물량이 증가한 지역과 재건축 및 개발호재 등으로 주택가격 상승폭이 상대적으로 높은 지역을 중심으로 확대
 - ※ 전세/매매비율 전월대비: 서울 강남구(-0.8%p), 강동구(-0.8%p), 송파구(-0.6%p), 하남(-0.6%p), 대구(-0.3%p)
- 특히 신규입주물량 공급이 많은 지역을 중심으로 전세가격 하락과 함께 전세/매매 비율 하락 지역은 확대될 전망
 - 경기 및 기타지방을 중심으로 대규모 입주물량이 공급되면서 전세/매매 비율은 하락추이를 보이는데, 향후 하락지역은 증가할 것으로 예상
 - ※ 지역별 아파트 전세/매매비율 하락지역(16.2월→16.7월): 서울 0개구→14개구, 부산 4개구→10개구, 대구 1개구→6개구, 울산 1개구→4개구, 경기 1개시→10개시, 기타지방 3개도→3개도
 - 특히 신규물량이 공급되는 지역의 전세/매매 비율은 기존 아파트 단지에 비해 낮는데, 향후 입주물량 증가시 전세/매매 비율 하락지역 확대 및 역전세난 발생 가능성 대두
 - ※ 수도권 단지별 전세/매매비율 : 1~5년내 73.7%, 6~10년 76.9%, 10년초과 77.4%

그림 26 | 아파트 전세/매매비율 하락 지역



자료: KB국민은행

그림 27 | 신규 및 기존 아파트의 전세/매매비율 비



자료: KB국민은행

3. 역전세난 발생 가능성 점검

■ 신규 입주물량 증가에 따른 전세가격 하락 등 일부지역내 역전세난²에 대한 우려 대두

- 올해 하반기에 이어 2017~2018년에 약 72만호에 달하는 신규입주아파트 물량이 공급될 예정으로, 공급집중에 따른 역전세난 발생에 대한 우려 부각
 - 매매 및 전세시장은 신규 입주물량에 영향을 많이 받은 편인데, 향후 경기도 및 기타지방을 중심으로 대규모 입주물량이 예정
 - 입주물량 증가는 전세가격 하락 압력으로 작용하며, 이에 따라 임대인들이 세입자를 구하기 어렵거나 기존 세입자의 보증금 상황에 애로사항 발생
- 과거 경기침체나 대규모 아파트단지 건설로 입주물량이 일시적으로 크게 증가한 경우 역전세난이 발생한 사례가 있음
 - 지난 외환위기 직후 경기침체 시기와 2004년(주택거래신고제), 2008년(분양가상한제)에 일시적인 공급물량 증가로 전세가격이 크게 하락하면서 역전세난이 부각

■ 외환위기 직후 주택가격 급락으로 전세보증금 반환 분쟁이 발생

- 외환위기 직후 주택시장 침체로 매매가격 뿐 아니라 전세가격은 급락하였는데 당시 전세보증금은 약 20~29% 가량 하락하며 역전세난 발생

표 31 전세가격 하락시기 지역별 전세보증금 변화

		전국	서울	수도권	6개광역시	기타지방
외 환 위 기	전세가격 하락시점	'97.10~'98.7월 (10개월)	'97.10~'98.6월 (9개월)	-	'97.10~'98.11월 (14개월)	-
	하락폭	-23.0%	-31.3%	-	-22.0%	-
	계약시점대비	-17.0%	-26.6%	-	-19.4%	-
	계약수준회복시일	12개월	13개월	-	11개월	-
'0 4 년	전세가격 하락시점	'04.5~'05.1월 (9개월)	'04.5~'05.1월 (9개월)	'04.5~'05.1월 (9개월)	'04.5~'05.1월 (9개월)	'04.6~'05.1월 (8개월)
	하락폭	-4.2%	-5.6%	-6.4%	-3.3%	-1.2%
	계약시점대비	-3.9%	-7.7%	-8.2%	-3.1%	-
	계약수준회복시일	8개월	12개월	12개월	10개월	-
'0 8 년	전세가격 하락시점	'08.11~'09.2월 (4개월)	'08.10~'09.1월 (4개월)	'08.11~'09.2월 (4개월)	'08.12~'09.3월 (4개월)	'08.12~'09.2월 (3개월)
	하락폭	-2.8%	-5.3%	-4.3%	-1.1%	-0.5%
	계약시점대비	+0.3%	-1.9%	-1.7%	+1.7%	+3.8%
	계약수준회복시일	-	5개월	4개월	-	-

자료: KB국민은행

² 역전세난은 전세물량에 비해 수요가 감소하여 전세계약에 어려움을 겪는 상황. 특히 계약완료 시점에 기존 세입자에게 보증금을 돌려주지 못해 분쟁이 발생하는 현상을 말함

- 서울지역의 경우 계약시점 대비 전세보증금은 약 3,500만원 하락, 매매가격도 하락하면서 주택담보대출을 통한 보증금 반환이 어려운 상황에 직면
- 특히 유동성이 부족한 임대인의 경우 주택가압류 및 소송에 직면하는 사례 발생하였는데, 당시 금리는 16%대까지 상승하면서 주택담보대출을 통한 전세보증금 반환 부담이 크게 증가
- 한편 이후 매매시장이 빠르게 회복되면서 전세가격도 상승, 2년후 재계약 시점에 전세 가격은 41% 상승

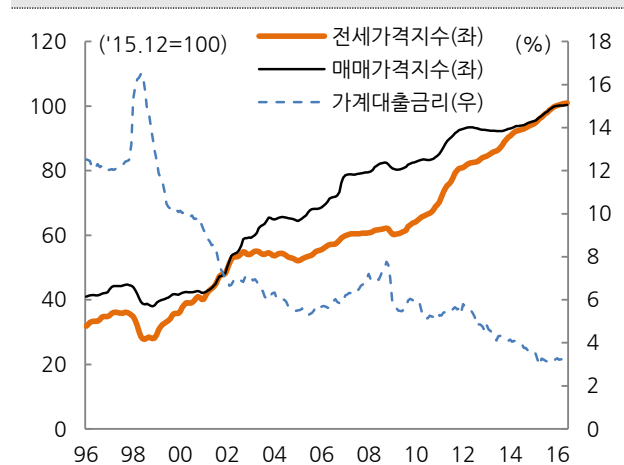
※ 서울지역 전세보증금: 1996.6월 1억3천만원 → 1998.6월 9.8천만원(-26.6%) → 2000.6월 1억 6천만원(+17.2%)

표 4 계약시점 대비 보증금 하락규모

	외환위기	'04~'05년	'08~'09년
대출금리	16%대	5~6%대	5~7%대
전국	-1,300만원	-470만원	+40만원
서울	-3,500만원	-1,670만원	-460만원
수도권	-	-1,270만원	-170만원
6개광역시	-1,200만원	-330만원	+170만원
기타지방	-	-	+320만원

주: 2016.7월 평균 전세가격과 전세가격지수를 이용하여 역산
자료: KB국민은행

그림 28 주택가격 및 대출금리 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

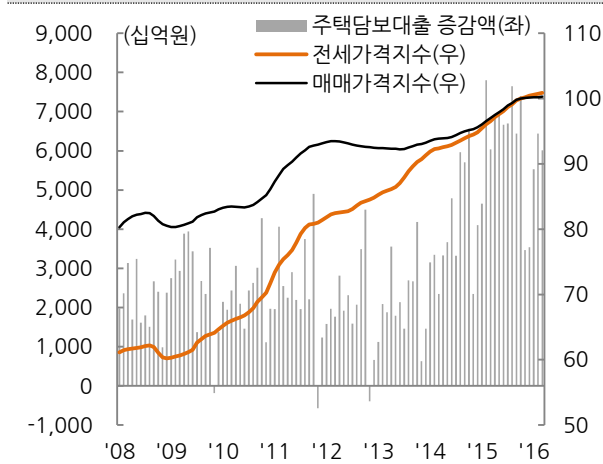
- 2004년과 2008년에는 입주물량이 증가하면서 전세가격이 하락하였으나, 단기 지속 후 주택매매가격 상승세에 힘입어 전세가격은 빠르게 회복
- 2004년에 수도권 입주물량은 약 20.6만호(전국 물량의 58%)에 달하면서 전세가격은 약 6.4% 하락(전국 기준 4.2% 하락)
- 다만 2년전 계약시점과 비교시 수도권 전세보증금은 약 1,270만원 하락에 그쳐 하락폭이 크지 않았으며, 매매가격 상승세와 더불어 전세도 빠르게 회복
- 2008년 전세가격은 고점대비 2.8% 정도 하락하였으나, 2년전 계약시점과 비교시 수도권을 제외한 지역은 오히려 상승한 수준으로 공급여파가 낮았던 것으로 파악
- 2008~2009년 서울 잠실지역 재건축 아파트가 완공되면서 대규모 물량(2만여 가구)이 공급되자 전세가격은 크게 하락하였으나, 8개월간 단기 하락 후 빠르게 회복

※ 송파구 아파트 평균 전세가격(계약시점인 2년전 대비 %): 2007년 5억→2009년 4.2억(-15.8%)→2011년 5.9억(+38.9%)→2013년 6.8억(+15.3%)→2016년 현재 8.6억(+27.2%)

■ 과거와 달리 주택매매 및 전세가격의 추가 상승여력이 낮은 가운데, 공급충격 발생시 전반적인 주택시장 침체로 확대될 가능성에 주의할 필요

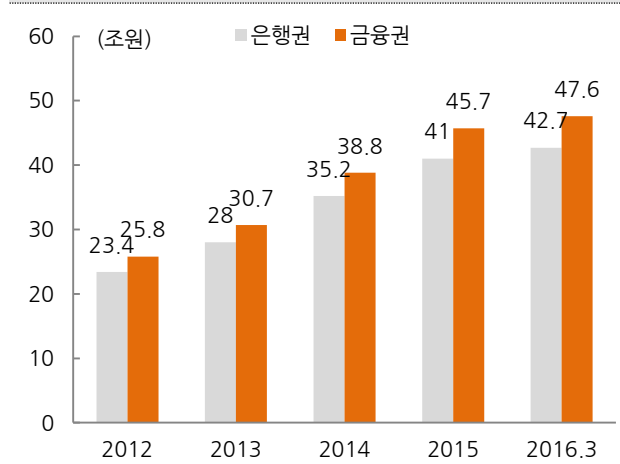
- 대규모 입주물량 공급은 전세 및 매매가격 하락 압력으로 작용하는 등 전반적인 주택시장 침체로 확대될 가능성 존재
 - 최근 주택시장은 과거와 같은 가격 상승여력이 낮은 가운데, 대규모 입주물량 공급시 매매 및 전세가격 하락 압력은 높은 상황
 - 또한 주택매수시 주택담보대출 뿐 아니라 전세보증금을 포함하여 주택을 구매하는 사례가 많다는 점을 감안시, 전세가격 하락은 보증금 및 대출상환의 어려움으로 확대되는 등 매매시장내 부정적 여파 우려

그림 29 주택담보대출 증감액 및 전세가격 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

그림 30 전세자금대출 잔액



자료: 금융감독원

4. 시사점

■ 전세가격 하락에 따른 매매시장 위축 가능성이 높음에 따라 입주물량 증가지역을 중심으로 주택시장 변화에 주목할 필요

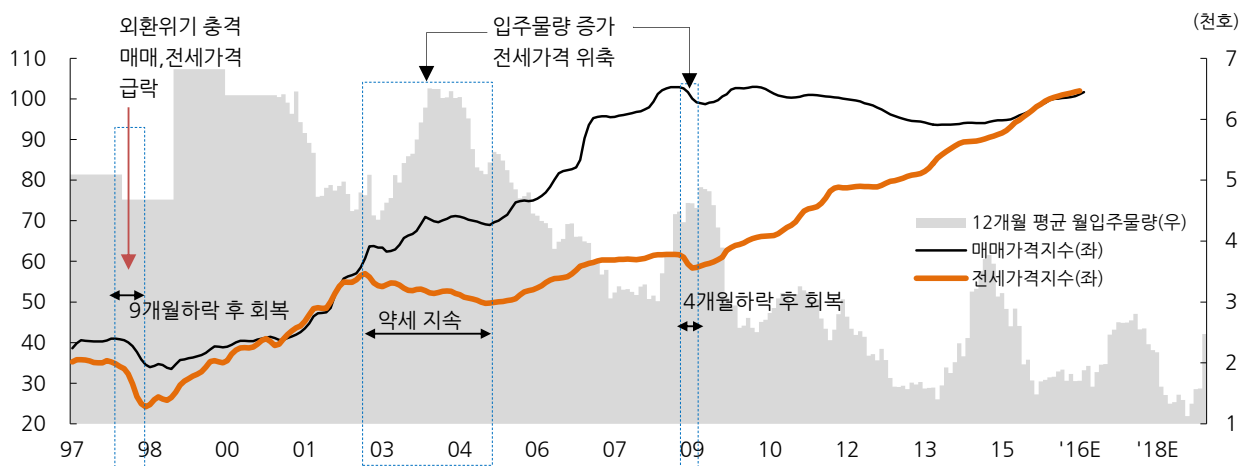
- 지속적으로 상승하던 전세가격의 하락은 매매시장에 부정적 요인으로 작용 가능
 - 그동안 매매시장을 지탱하던 전세시장이 하락할 경우 매매가격의 하락폭을 키우는 요인으로 작용 가능하며, 입주물량이 증가하는 지역을 중심으로 주택시장 침체에 유의
 - 특히 대규모 입주물량이 공급될 경우 전세가격 하락 및 기존 세입자의 보증금 반환에 애로사항이 발생할 수 있으며, 이는 기존 세입자의 주거 이전 및 전반적인 주택거래시장 위축으로 이어질 수 있음

- 또한 주택매입시 자기자본 투입이 낮은 임대인들의 경우 추가 주택담보대출 여력도 낮은 상황으로 향후 전세보증금 반환 및 대출 상환에 어려움을 겪을 가능성은 높음

■ 서울의 입주물량은 여전히 낮은 수준이며 재건축 이주수요 등을 감안시 전세수요는 존재

- 서울 및 일부지역에 발생하는 전세/매매비율 하락 지역 확대는 인근지역 입주물량 증가 및 개발호재에 따른 매매가격 상승의 영향으로 파악
- 최근 서울 송파 및 강동구 등을 중심으로 전세가격 하락은 인근 경기도권내 입주물량 증가로 수요층이 이동한데 기인
- 향후 경기권의 입주물량 증가 여파는 서울로 확대될 가능성도 존재하나, 서울의 경우 재건축 이주수요 및 공급물량부족 등을 감안시 역전세난 발생 가능성은 상대적으로 낮을 것으로 판단
- 서울지역 입주물량은 연평균 2.4~2.9만호 수준(지난 10년간 연평균 3.4만호)에 그칠 것으로 예상
- 또한 서울의 멸실주택수는 매년 약 2만가구정도로 추정되는데, 강남4구 및 마포구 등 주요 지역내 재건축 사업추진시 전세가격의 추가 상승 여력도 존재

그림 31| 서울 아파트 입주물량 및 전세가격 추이



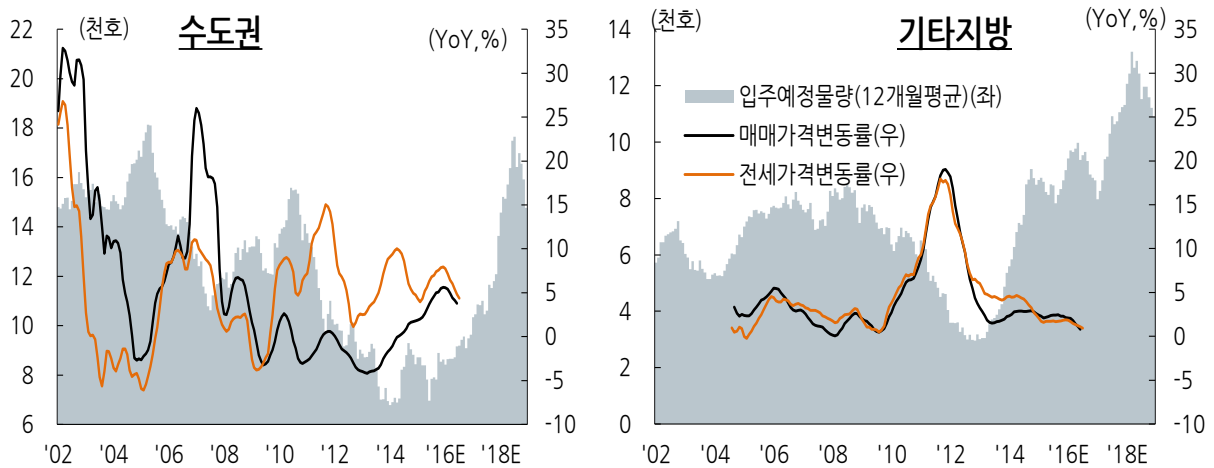
자료: KB국민은행, 부동산114

■ 대규모 입주물량이 예정된 경기 및 기타 지방을 중심으로 역전세난 발생 가능성에 주의할 필요

- 올해 하반기에 이어 2017~2018년에 약 72만호에 달하는 신규 아파트가 공급될 예정으로, 공급충격에 따른 역전세난 발생 가능성 존재
- 2017년부터 경기도를 중심으로 연평균 12~13만호에 달하는 신규물량이 공급됨에 따라 전세가격은 조정받을 가능성이 높은 상황

- 향후 수도권 지역의 입주물량 규모는 지난 2004년과 유사한 수준이나, 과거와 같은 주택가격 상승여력을 기대하기 어려운 상황으로 공급충격에 따른 가격하락 가능성 농후
- 특히 기타지방의 경우 최근 전세 및 매매가격은 안정세를 보이는데, 향후 지속된 입주물량 증가로 가격하락 및 역전세난 발생 가능성에 주의

그림 32 | 지역별 입주예정물량 및 주택가격 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

MEMO