

부동산시장 동향 <Summary>

○ 주택 가격 : 4월 전국 주택매매가격은 전 지역에서 상승폭 둔화 또는 하락

- 전국 주택매매가격은 양도세 강화 및 대출 규제 적용 등으로 전월대비 상승폭 축소
- 수도권(0.37%)은 상승세는 유지중이나, 전월대비 상승폭이 축소되었고, 5개광역시(0.05%)와 기타지방(-0.21%)은 각각 보합 및 하락
- 전국 아파트 전세가격(-0.02%)은 전월에 이어 2개월 연속 소폭 하락
- KB부동산 전망지수는 비수도권에 이어 수도권으로도 “하락전망”이 확대

○ 주택 거래 : 다주택 양도소득세 중과 회피 매물 증가에 따른 주택매매거래 증가

- 3월 전국 주택매매거래량은 4월부터 적용되는 다주택자 양도세 중과세 적용 회피를 위한 매물 증가로 전년동월 및 전월대비 모두 증가
- 전국 미분양아파트는 전월대비 소폭 감소하면서 6만호 내외 수준에서 안정

○ 주택 공급 : 4월 아파트 분양물량은 3.9만호로 전월대비 큰 폭 증가

- 6월 지방선거와 여름 비수기 진입을 앞두고 분양이 집중되면서 수도권(54.6%), 비수도권(77.8%) 모두 증가
- 4월 입주물량은 2.9만호로 3개월 연속 감소하였으며, 6월 이후 본격적으로 증가할 전망

○ 토지 : 3월 토지가격은 세종, 서울 등 주요 지역 중심으로 상승세가 유지되었으나, 거래량은 감소

- 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승한 가운데 부산(0.48%), 서울(0.42%) 상승폭이 큰 편
- 2월 전국 토지거래는 전월대비 15.6% 감소한 25.2만 필지가 거래

○ 상업용 부동산 : 서울 오피스 빌딩, 투자수요 증가로 거래 규모 확대

- 1분기 서울 오피스 시장은 프라임급 오피스 거래가 증가로 총 거래규모는 2.1조원으로 크게 확대, 다만 대형 오피스 빌딩 임차인 이동으로 공실률은 11.9%로 소폭 상승

○ 주택금융 : 주택담보대출 금리는 2개월 연속 하락

- 주택담보대출 금리는 전월대비 0.01%p 하락한 3.45%로 2개월 연속 하락
- 주택담보대출 연체율은 전월대비 0.01%p 하락한 0.18%로 저점 수준에서 안정적 상황 지속

○ 부동산금융 : 부동산펀드 신규설정액 1.58조원으로 역대 2번째로 높은 수준 기록

- 2018년 4월 부동산펀드 신규설정액은 1.58조원으로 2017년 10월 2.69조원에 이어 역대 2번째로 높은 수치 기록하였고, 특히 국내 부동산을 기초자산으로 하는 펀드 비중이 상승

[주택 가격] 전국 주택매매가격 4개월만에 상승폭 둔화

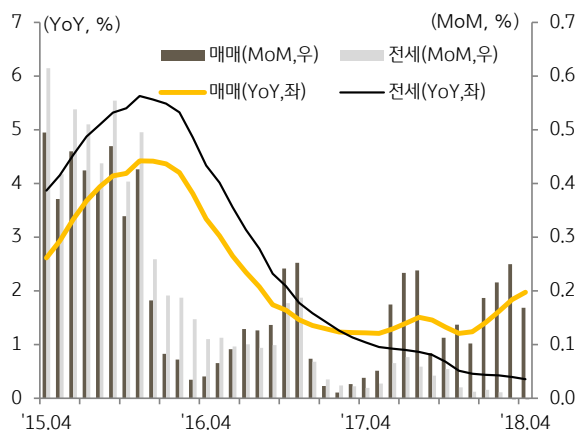
기타지방 주택가격 하락폭 확대

- 4월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.17% 상승
 - 전국 주택매매가격 상승세는 유지되었으나, 대출규제 강화와 양도세 중과세율 적용 등 규제강화 영향이 확대되면서 상승폭 축소
- ※ 전국 주택매매가격변동률(%):'18.1월(0.19)→2월(0.22)→3월(0.25)→4월(0.17)
- 지역별로 수도권 포함 전 지역에서 상승폭이 둔화되거나 하락
 - 수도권(0.37%)은 여전히 높은 상승률을 기록 중이나 양도세 중과 등 규제 강화로 전월대비(0.47%)로는 상승폭 둔화
 - 5개광역시(0.05%)는 보합 흐름을 유지 중이나, 기타지방(-0.21%)은 전월(-0.07%)대비 하락폭이 크게 확대되며 18개월 연속 하락

전국 주택전세가격 2개월 연속 하락

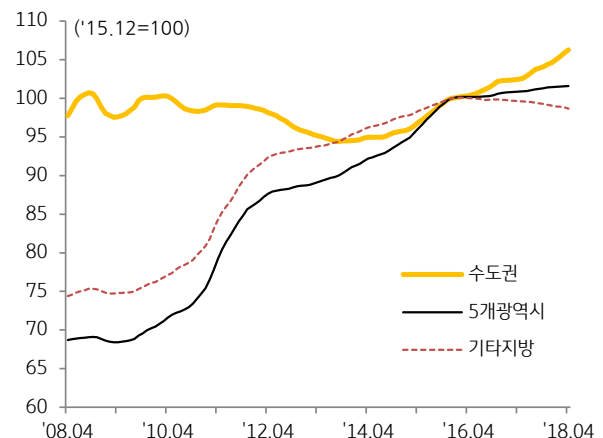
- 5월에도 규제 강화 등에 따른 매수심리 위축으로 상승폭은 둔화될 전망
- 전국 주택전세가격(-0.02%)은 2개월 연속 하락
 - 전월 9년만에 하락 전환된 전세가격은 입주물량 부담으로 하락
- 지역별로 수도권과 5개광역시는 보합, 기타지방은 하락
 - 수도권(0.00%)은 서울(0.15%)의 상승에도 불구하고 경기(-0.10%)와 인천(-0.06%)의 하락폭 확대로 약 6년만에 보합
 - 5개광역시(0.00%)는 각 지역별로 상승/하락이 엇갈리는 가운데 보합을 기록하였고, 기타지방(-0.11%)은 16개월 연속 하락

그림 1| 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2| 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 강남3구 포함 수도권 주택매매가격 상승폭 둔화

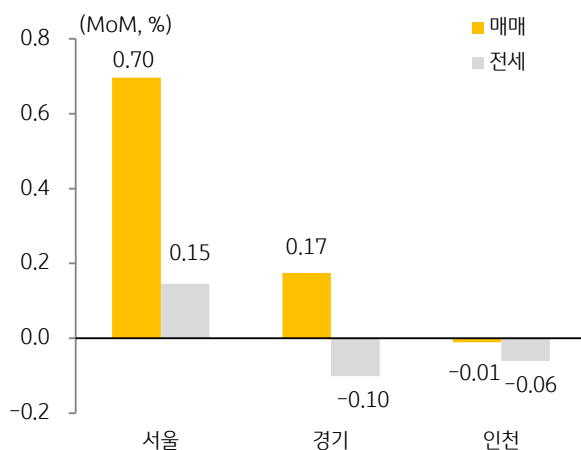
인천 주택매매가격 하락 전환

- 수도권은 0.37% 상승하였으나, 전월(0.47%)대비 상승폭 둔화
 - 4월 규제 강화 전 매매거래 시도 증가로 작년 12월 이후 4개월 연속 상승폭이 확대된 수도권은 양도세 증가, 대출규제 강화로 상승폭 둔화
- 세부 지역별로 서울과 경기도는 상승폭이 둔화되었고, 인천은 하락 전환
 - 서울(0.70%)은 강남3구 등 다수 지역에서 상승세가 둔화되었으나, 서대문구(2.04%), 마포구(1.57%) 등 강북 도심지역은 상승폭 확대
 - 경기(0.17%)는 성남분당구(1.48%), 용인수지구(0.64%) 등 경부라인의 상승세가 유지되고 있으나 하락 지역이 확대되면서 상승폭은 둔화
 - 인천(-0.01%)은 개발계획 지연 등으로 하락폭이 확대된 서구(-0.31%) 등의 영향으로 4년만에 하락 전환
- 한편 5월 수도권 매매가격은 규제 강화와 함께 최근 급등에 따른 관망세 확대로 상승폭 소폭 둔화 예상

수도권 전세가격 상승세 마감

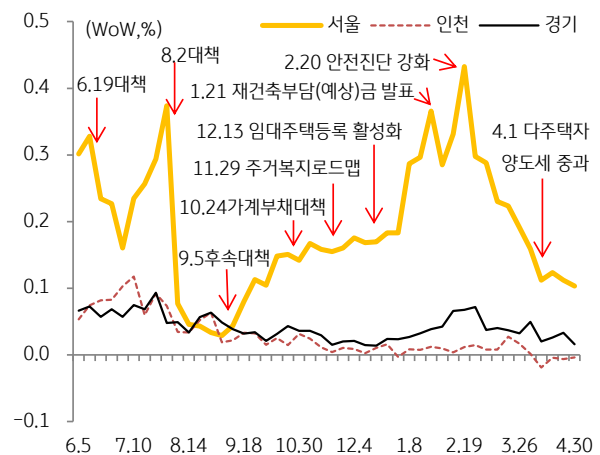
- 수도권 전세가격(0.00%)은 서울 등 일부 상승에도 불구하고 하락 지역 확대로 70개월만에 상승세 마감
 - 서울(0.15%)은 서대문구(1.59%), 마포구(0.97%) 등을 중심으로 상승
 - 경기(-0.10%)는 안산단원(-1.23%), 화성(-0.65%) 등 입주물량 증가지역 중심의 하락폭 확대로 6개월 연속 하락

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(18.4월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

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

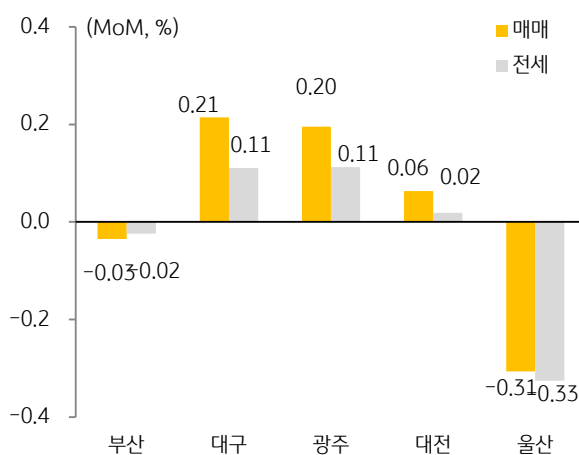
울산 주택매매가격 2년 연속 하락

- 5개광역시(0.05%)는 지역별 상승과 하락이 엇갈리는 가운데 보합 수준에서 횡보
 - 대구(0.21%)는 투자수요 유입이 활발한 수성구(0.70%)의 매매가격 상승으로 상승폭 확대
 - 광주(0.20%)와 대전(0.06%)은 수급여건 안정으로 상승세 유지
 - 부산(-0.03%)은 해운대구(-0.11%) 등 대부분 지역이 약보합 수준의 부진한 흐름
 - 울산(-0.31%)은 지역기반산업(조선업)의 추가 인원 감축 소식 등으로 하락폭이 확대되며 장기간(24개월) 하락 움직임을 지속
- 한편, 5개광역시 매매가격은 관망세가 지속되며 현재 보합 수준에 흐름이 지속될 전망

부산, 울산 전세가격 하락 지속

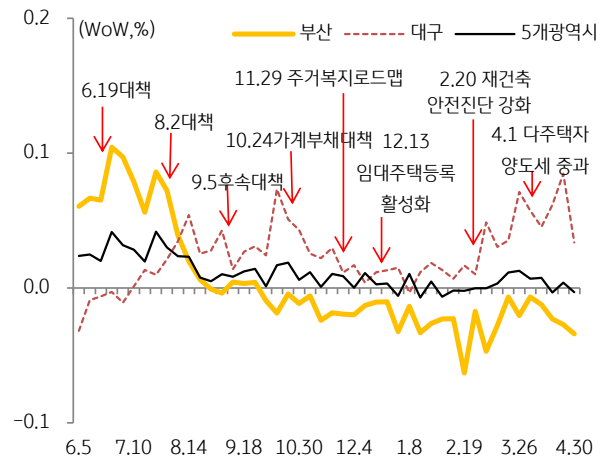
- 5개광역시 전세가격(0.00%)은 보합
 - 지역 주택경기 불황의 여파로 부산(-0.02%)과 울산(-0.33%)은 매매가격과 함께 전세가격도 하락
 - 반면, 대구(0.11%), 광주(0.11%), 대전(0.02%) 등 입주물량 부담이 적은 광역시 지역의 전세가격은 안정적 흐름 유지

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.4월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 주택 매매/전세시장 모두 부진한 흐름 지속

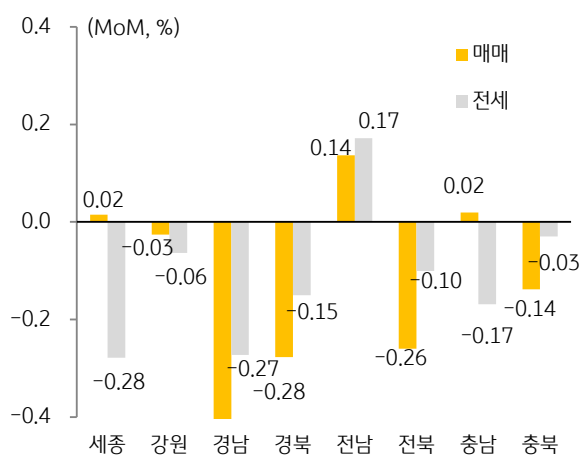
경상, 충청 지역 주택시장 부진 지속

- 기타지방(-0.21%)은 17개월 연속 하락세 지속
 - 입주물량 부담이 지속되는 경상 및 충청 지역에 이어 올림픽 호재가 종료된 강원도 하락으로 기타지방 매매가격은 하락폭 확대
- 지역별로 제주와 전남을 제외한 대부분 지역이 하락 또는 보합
 - 지역경기 침체와 입주물량 부담이 겹친 경남(-0.65%)은 하락폭이 크게 확대
 - 그 외 경북(-0.28%), 전북(0.26%), 충북(-0.14%), 강원(-0.03%) 등에서도 입주물량 부담 등으로 하락
 - 반면 제주(0.23%)와 전남(0.14%)은 소폭 상승 흐름을 유지
- 세종(0.02%)은 행정수도 이전 기대감을 높인 6월 개헌의 무산 등 단기 악재로 전월대비 상승폭 크게 축소

기타지방 전세가격 약세 흐름 지속

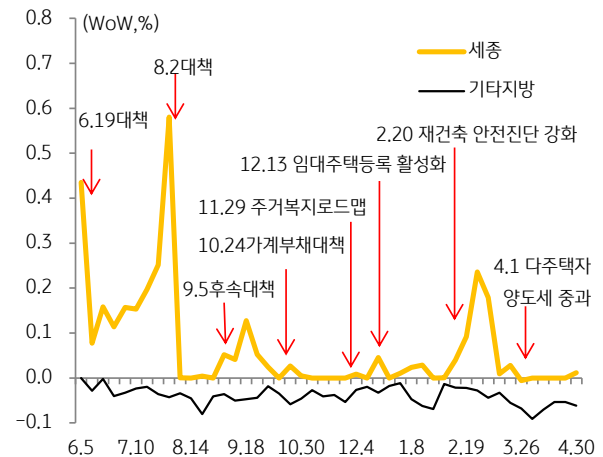
- 기타지방 전세가격(-0.11%)은 입주물량 부담으로 하락세 지속
 - 입주물량 부담이 지속되는 가운데 지역경기 침체도 확대되면서 16개월 연속 전세가격이 하락
- 지역별로는 매매가격 하락지역을 중심으로 전세가격 하락이 지속되는 가운데 특히 경남(-0.27%), 충남(-0.17%)의 하락폭이 큰 편

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.4월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

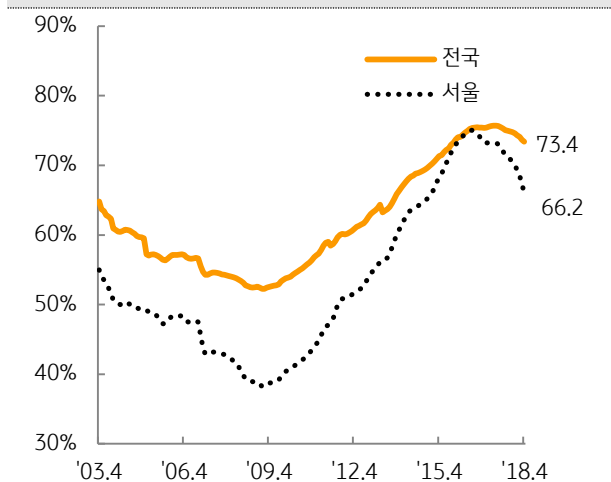
[주택 가격] KB부동산 매매전망지수 “하락 전망” 확대

아파트 매매대비 전세가격 비율 13개월 연속 하락

서울 매매전망지수 ‘하락전망’ 전환

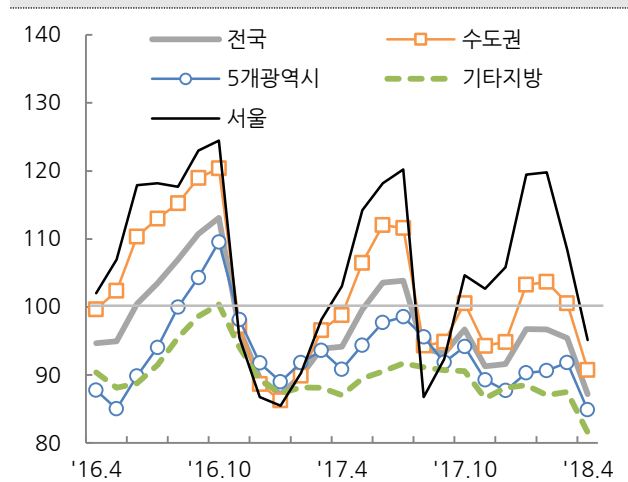
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 73.4%로 13개월 연속 하락
 - 이사철 종료와 입주물량 증가 등의 영향으로 전세가격이 소폭 하락하면서 매매대비전세가 비율도 하락
- 지역별로 수도권(72.8%)과 5개광역시(72.7%)는 각각 0.6%p, 0.1%p 하락한 반면, 기타지방(75.3%)은 0.1%p 상승
 - 매매가격 상승폭이 큰 서울(66.2%)은 전세가격 상승에도 하락
- 4월 KB부동산 매매전망지수¹(87.2)는 하락전망이 크게 확대
 - 전국 매매전망지수는 부진한 매매가격 흐름을 보인 5개광역시와 기타지방에 이어 규제강화의 영향으로 매수심리가 위축된 수도권에서도 하락 전망 확대로 2013년 10월 조사 이래 최저치(87.1) 근접
 - 지역별로 수도권(90.7)은 경기(88.4), 인천(86.7)에 이어 서울도 하락 전망('18.3월 108.4 → 4월 95.1)으로 전환되면서 위축
 - 5개광역시(84.9)와 기타지방(81.5)은 조사 이래 최저치 수준으로 하락전망이 확대되는 등 위축 움직임이 지속
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(87.2)는 9개월 연속 하락 전망

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) })

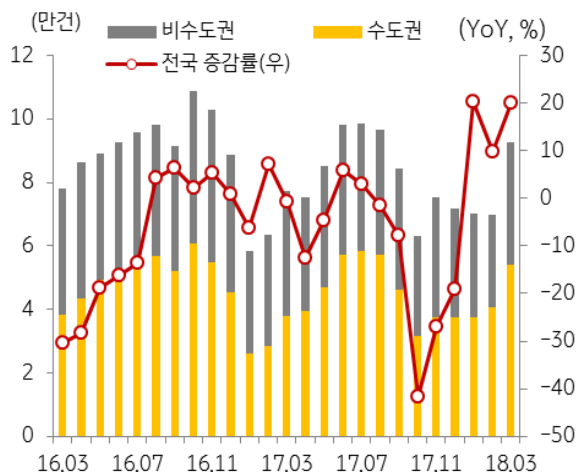
[주택 거래] 3월 주택거래량, 다주택 양도세 증가 회피 매물 증가

수도권과 비수도권에
서 고르게 주택매매
거래량 증가

주택가격 상승세
둔화에도 미분양물량
증가폭은 미미

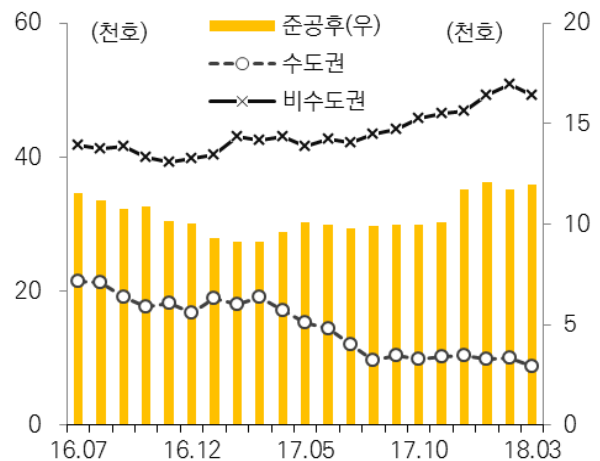
- 3월 주택매매거래량은 전월대비 33.2% 증가한 9만 2,795호를 기록
 - 주택매매거래량은 전년동월비 기준 올해 들어 증가세를 지속해 왔으며, 4월부터 적용되는 다주택자 양도세 증가 회피 매물이 증가하면서 전월비로도 증가세 전환
 - 거래후 신고기한까지 일정 기간이 소요된다는 점(60일 내 신고)이라는 점을 고려시, 양도세 증가는 4월까지 영향을 미칠 전망
- 지역별로는 대부분의 지역에서 고르게 증가
 - 수도권(전월대비 33.6%)과 비수도권(32.6%)에서 모두 증가해 전국적으로 주택매매거래가 활발하게 진행
- 3월 전국 아파트 미분양 물량은 5만 8,004호로 전월대비 소폭 감소
 - 비수도권의 주택 경기 위축에도 불구하고 미분양물량은 6만호 전후에서 큰 변화가 없는 상황
 - 비수도권(4만 9,297호)은 지난 2월 5만호를 넘어서는 등 전반적으로 증가세가 지속되고 있으나 증가폭은 미미하며, 수도권(8,707호)은 경기도의 분양물량 증가에도 1만호 미만을 유지
 - 과잉공급 논란이 일어날 만큼 분양물량이 많은 상황에서도 신규 분양 아파트에 대한 선호가 유지되며 미분양 아파트는 안정적인 흐름 지속

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 입주물량 3개월 연속 감소, 6월 이후 본격 증가 전망

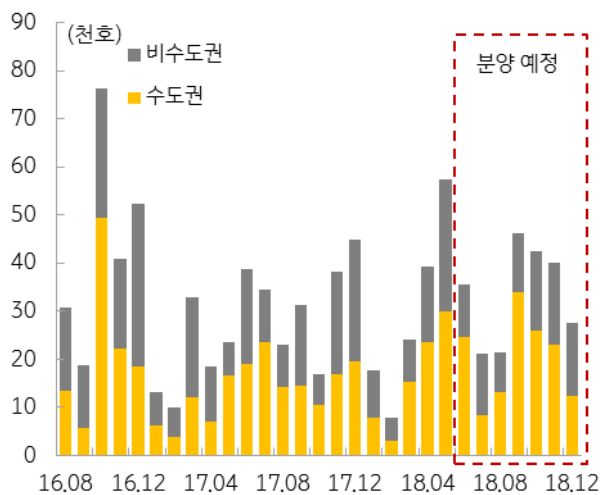
지방선거 및 비수기 대비 분양물량 집중

- 4월 분양물량은 3.9만호로 전월대비 63.1% 증가
 - 지역별로는 수도권(2.4만)이 54.6% 증가한 반면, 비수도권(1.5만)은 77.8% 증가해 비수도권에서 큰 폭으로 증가
 - 6월 지방선거 및 여름 비수기로 인해 공급물량이 집중된 것으로 보이며, 5월까지의 분양물량 증가할 전망
 - 주택시장이 전반적으로 침체된 상황에서도 신규분양시장은 여전히 높은 청약률을 보이며, 수요가 집중되고 있는 상황
 - 1순위 청약경쟁률은 3월을 제외하고 지속적으로 10:1을 상회하며, 아파트 분양시장은 양호한 흐름이 지속
- ※ 1순위 청약경쟁률: 15.5(1월) → 15.1(2월) → 7.4(3월) → 13.7(4월)

하반기 이후 입주 물량 증가 본격화

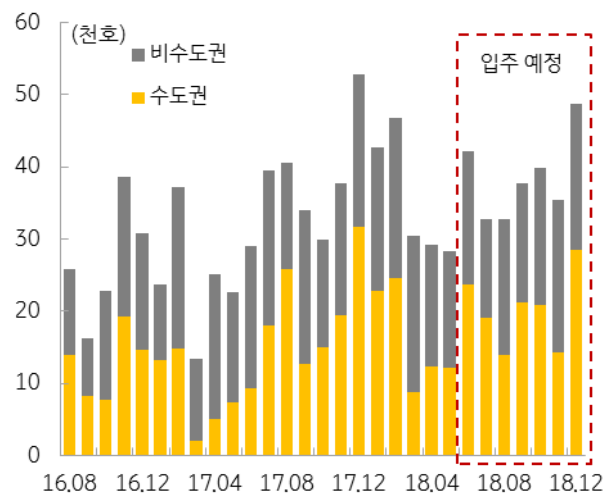
- 4월 입주물량은 약 2.9만호로 올해 들어 가장 낮은 수준
 - 지역별로 수도권 1.2만호, 비수도권 1.7만호를 기록했으며, 비수도권이 전월대비 25.8% 감소하면서 3개월째 3만호 내외의 낮은 입주물량을 기록
 - 입주물량은 5월까지 감소세를 보이다 6월(4만호)을 기점으로 본격적으로 증가할 것으로 예상되며, 이에 따라 주택가격에 미치는 영향도 하반기에 커질 전망

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 세종시 개발호재로 토지가격 상승세 지속

세종시 등 주요 지역 지가 상승 지속

- 3월 전국 기준 토지가격은 세종시 등 주요지역의 지가 상승추세에 힘입어 상승폭 확대(전월대비 +0.35%)
 - 세종, 부산, 서울 등 주요지역을 중심으로 토지가격 상승 지속
 - 특히 세종시는 투기과열지구 지정 등 규제에도 불구하고, 정부부처 추가 이전 및 국회분원 이전추진 등 호재에 힘입어 가격 상승세 유지
- 주택시장에 대한 정부 규제가 강화되면서, 토지 및 수익형부동산으로 투자수요가 이어질 가능성 존재

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.3)

(단위: %)

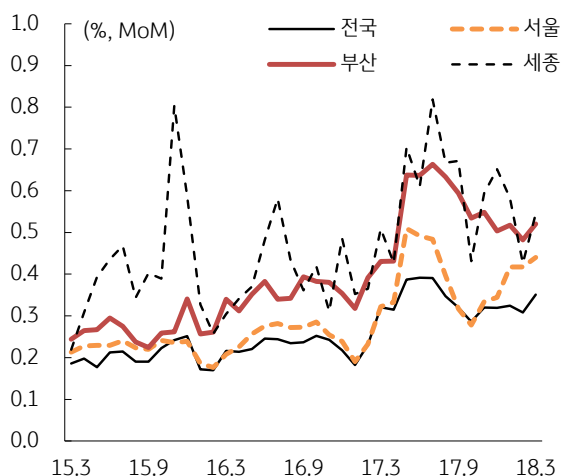
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.35	0.44	0.52	0.39	0.25	0.39	0.29	0.29	0.55
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.30	0.30	0.33	0.28	0.24	0.35	0.24	0.26	0.35

자료: 한국감정원

대부분의 지역에서 토지거래량은 증가세 유지

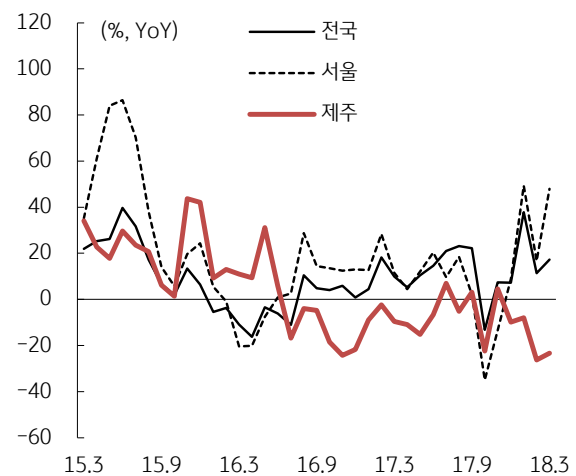
- 3월 전국 토지거래량은 약 31.9만필지로 5개월 연속 증가세 유지
 - 전국 대부분 지역에서 거래량은 꾸준히 증가세를 보이며, 특히 서울 및 세종시의 주거지역 거래량이 크게 증가
 - 한편 제주도의 경우 그동안 상승한 토지가격 부담과 최근 중국인의 투자수요가 주춤하면서 토지거래량은 하락세 유지

그림 15 지가 변동률 추이



자료: 한국감정원

그림 16 토지 거래량 추이



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 서울 주요 권역 내 오피스빌딩 수요증가로 거래 규모 확대

서울 주요 오피스빌딩에 대한 투자수요 확대

- 서울 주요 지역 내 프라임급 오피스빌딩에 대한 투자수요 증가
 - 2018년 1분기 오피스시장 총 거래규모는 약 2.1조원으로 크게 확대
 - 이는 오피스빌딩 매매거래가 올해 초에 대부분 마무리된데다 2,000억원 이상의 프라임급 빌딩거래가 다수 포함되는데 기인
 - ※ 올해 초 더케이타워(연면적 83,981㎡)가 삼성SRA자산운용에 약 7,130억원(2,800만원/3.3㎡)에 매각
 - ※ 1분기 전국 오피스빌딩의 투자수익률은 1.85%(전분기대비 +0.1%p), 서울 1.98%

안정적인 임차수요를 기반으로 투자수요는 지속될 전망

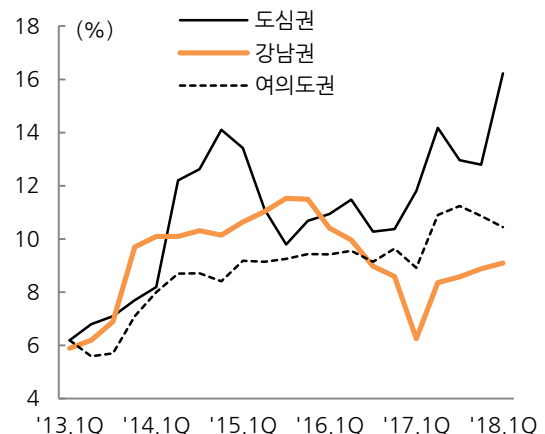
- 안정적인 임차인 확보 및 우수한 입지의 프라임급 빌딩에 대한 수요가 지속됨에 따라 서울지역의 오피스 투자수요는 지속될 전망
 - 서울 주요지역의 오피스 시장은 안정적인 임차수요를 기반으로 투자자들의 관심이 높은 상황
 - ※ M&G리얼에스테이트(영국 prudential 보험계열 부동산투자회사)는 올 5월에 센트럴폴리스빌딩(서울 종로구 공평동 소재)을 약 1.1조원에 매입할 계획
 - 특히 최근 공유오피스에 대한 수요가 꾸준히 증가하는데다 규모도 대형화되면서, 주요지역내 오피스빌딩에 대한 수요는 크게 증가
 - ※ 2017년 공유오피스 공급면적은 18만㎡(2016년 9만㎡)로 2배 증가(CBRE)
 - 서울지역 공실률은 11.9%를 기록, 도심권(16.2%)의 경우 대형오피스 빌딩내 임차인 이동으로 공실률은 다소 상승
 - ※ 도심권 공실률은 16.2%(전분기대비 +3.4%p), 강남권 9.1%, 여의도권 10.4% 기록

표 2 | 1분기 주요 상업용부동산 매매사례

빌딩명	매도 / 매수	가격 (억원)
더케이타워	베스타스자산운용 삼성SRA자산운용	7,132
KB국민은행 명동사옥	국민은행 마스턴투자운용	2,412
퍼시픽 타워	도이치자산운용	4,410
하나카드 다동본사	하나대체투자자산운용 페블스톤자산운용	731
이스트 센트럴타워	에스엘디엔씨 밀리니움인마크자산운용	3,400

자료: 세빌스코리아
KB 금융지주 경영연구소

그림 17 | 서울 주요권역 오피스빌딩 공실률 추이



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 및 연체율 안정세 지속

주택담보대출 금리 일시적으로 소폭 상승 전망

- 3월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.01%p 하락한 3.45%를 기록
 - 2개월 연속 주택담보대출 금리 하락
 - 코픽스 신규기준 금리는 전월대비 0.05%p 상승
 - 코픽스 잔액기준 금리는 전월대비 0.03%p 상승하였으나 신규금리가 큰 폭으로 상승하면서 신규-잔액 격차 확대
- 3~4월 전반적인 시장금리 상승 요인이 없기 때문에 은행권 코픽스 신규 금리 상승은 일시적인 것으로 보이지만, 코픽스 신규 금리 상승의 영향으로 주택담보대출 금리는 소폭 상승 전망

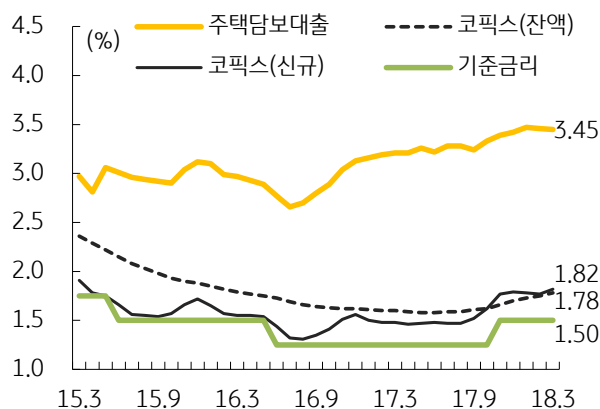
주택담보대출 연체율 최저수준에서 횡보

- 3월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월대비 0.01%p 하락한 0.18%
 - 3월 결산 영향으로 부실 채권을 정리하면서 2월 대비 소폭 하락, 최근 1년간 결산월(매분기말) 연체율은 0.17~0.18%로 안정적
 - 연말 결산인 작년 12월 제외시, 기업/가계대출 모두 역대 최저 수준

주택담보대출 잔액 증가 과거 3년 대비 낮은 수준 지속

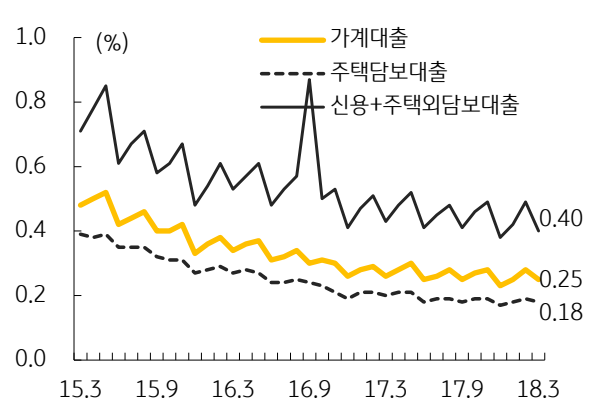
- 3월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 2.8조원 증가, 1~2월 증가액 1.3조, 1.8조원을 크게 상회
 - (예금취급기관+주금공) 주택담보대출은 2015~17년 3월에 평균 4.7조 증가하였으며, 1~2월 대비 큰 폭으로 상승

그림 18 (은행권) 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 19 (은행권) 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

[부동산 금융] 부동산 펀드 신규 설정 증가 지속, 부동산 PF 유동화 감소

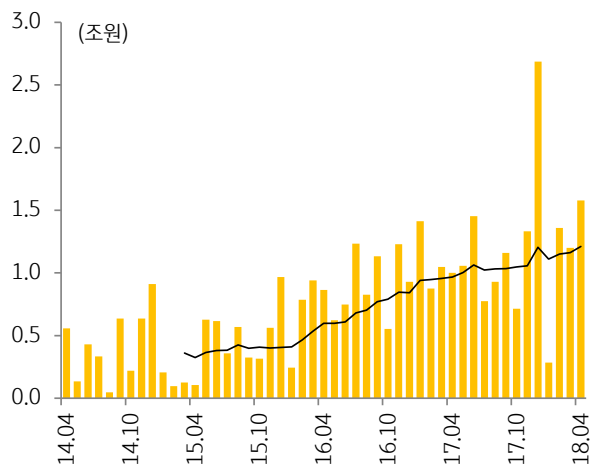
4월 부동산 펀드 신규 설정 규모 역대 두번째

- 4월 부동산 펀드 신규설정액은 1.58조원으로 2017년 10월 2.69조원에 이어 역대 2번째로 높은 수치 기록
 - 2017년 10월 급증, 11월 급락 등 변동 요인이 있지만 전체적인 추세(12개월 이동평균)는 상승세 지속
- 최근 부동산 펀드 신규설정에서 국내 펀드 비중이 높아지고 있음
 - 최근 1년('17.05~'18.04) 누적 부동산 펀드 신규설정액 중 해외 펀드 비중은 50.7%로 2017년 1월('16.02~'17.01) 66.0%에서 하락 추세 지속
 - 현 추세가 지속될 경우 2016년 4월 이후 50%를 지속 상회하던 해외 펀드 비중이 2년 만에 50% 이하로 하락할 전망

부동산 자산 유동화 소폭 감소

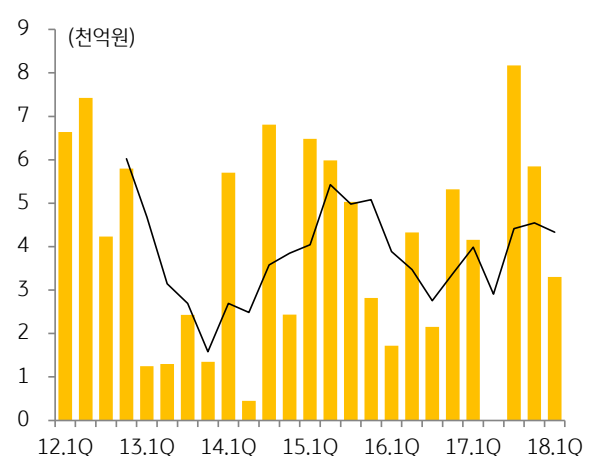
- 2018년 1분기 부동산 자산의 유동화는 최근 대비 다소 하락세
 - **(주담대 유동화)** '18년 1분기 주담대 유동화 규모는 5.5조원으로 주택담보대출이 급증한 '15년~'17년 1분기(평균 8.0조원) 대비 32% 감소
 - **(부동산 PF 유동화)** '18년 1분기 부동산 PF 유동화 규모는 3,300억원으로 '17년 1분기(4,155억원) 대비 21% 감소, 최근 1년 누적 추세는 분기당 3~5천억원 수준의 유동화가 꾸준히 발생

그림 20| 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 21| 부동산 PF 자산유동화 추이



주: 실선은 4분기 이동평균
자료: 금융감독원

[미국 주택시장] 공급부족으로 주택가격 상승세 지속, 2006년 고점을 회복

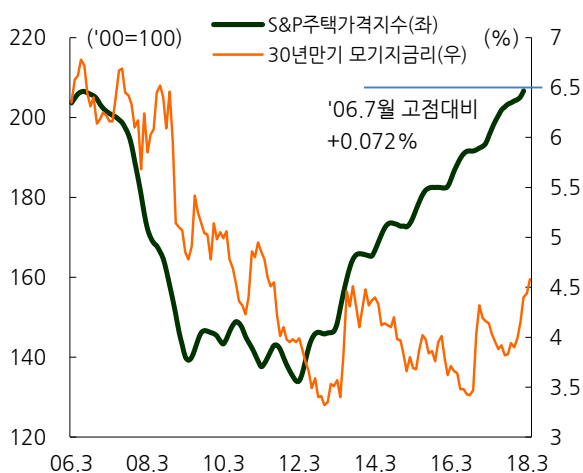
수요대비 공급부족 으로 주택가격 상승세 지속

- 미국 주택가격은 상승세를 지속하며 지난 2006년 당시 고점을 상회
 - 2월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 206.67(전년동월대비 6.8% 상승)로 2006.7월 이후 최고치를 기록
 - 미국의 경제성장 및 고용시장의 호조세가 지속되면서 주택수요가 꾸준히 증가한 것으로 파악
 - 한편 미국 주택수요 대비 공급량이 크게 부족한 상황으로 주택 거래시장은 상대적으로 부진한 모습
 - 3월 기존주택매매는 560만건(전년동월대비 1.2% 감소)에 불과
 - 공사비 상승 등으로 인해 신규 주택공급이 원활히 이루어지지 못하면서 주택가격 상승을 견인한 것으로 파악
- ※ 미국의 평균 공사비는 전년대비 4.2% 상승, 이는 철강 및 알루미늄 등에 새로운 관세가 부과됨에 따라 공사비 상승으로 이어진 것으로 파악

향후 공급물량은 여전히 제한적, 주택가격의 추가 상승 여력 존재

- 단기간에 미국 주택시장내 매물부족 현상이 해소되기 어려운 상황으로 주택가격 상승추세는 당분간 이어질 것으로 전망
 - 미국인들의 64% 이상이 주택가격 상승세가 이어질 것으로 예상(갤럽 조사)하는 등 주택경기에 대한 상승 기대는 높은 편
 - 한편 모기지 금리는 상승 추세를 지속함에 따라 향후 주택구입에 부담으로 작용 가능

그림 22| S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 23| 기존 및 신규주택 평균 소진기간



자료: Bloomberg

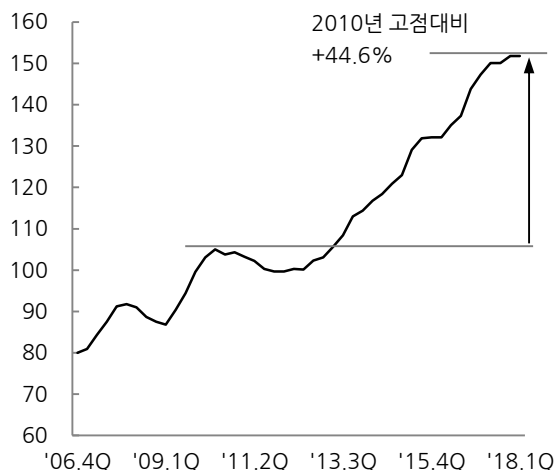
[호주 주택] 금융규제 영향으로 주택가격 상승세는 다소 완화

저금리, 인구증가,
투기수요 등으로
호주 주택가격 상승
세 지속

금융권 주택담보대출
규제 강화

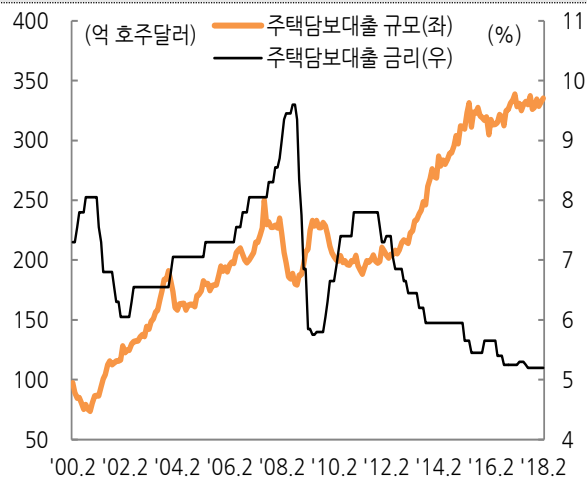
- 호주 주택시장은 금융위기 이후 저금리 기조가 지속된데다, 이민인구 증가 및 해외 투기수요가 집중되면서 가격 상승세 지속
 - 2012.3월 이후 주택가격 상승세가 지속되는 가운데, 2017.4분기 호주 주택가격은 2010년 고점대비 44.6% 상승한 수준
 - 호주 총인구는 약 2,460만명(2017년)으로 전년대비 1.6% 증가하며 개발도상국 중 가장 빠른 증가세 기록
 - ※전세계 인구증가를 1.1%(미국 +0.7%, 캐나다 +0.9%)
 - 이중 약 27%가 이민인구인데다, 중국의 투기수요가 집중되면서 대도시를 중심으로 빠른 주택가격 상승세 기록
 - ※시드니의 중간주택가격은 98만 호주달러로 2007년대비 104% 상승
- 주택시장 버블붕괴에 대한 우려가 꾸준히 제기되자, 호주 중앙은행은 주택담보대출 규제를 강화
 - 호주 부동산시장 과열에 대한 우려 및 급증하는 가계대출을 막기 위해 중앙은행은 다양한 정책을 제시
 - 특히 올해 4월부터 은행의 주택담보대출 규제를 강화하자 주택가격 상승세는 다소 진정되는 분위기
 - ※ 거치식(Interest Only) 주택담보대출이 전체 신규 주택담보대출의 30%를 넘지 못하도록 제한

그림 24 호주 기준 주택가격지수 추이



자료: 호주통계국

그림 25 주택담보대출 총액 및 금리 추이



자료: 호주통계국, 호주준비은행

FOCUS ISSUE

미분양 아파트 현황과 증가 가능성 점검

KB경영연구소 부동산연구팀장 강민석

1. 미분양 아파트 현황

■ 공급과잉 우려에도 미분양 아파트 증가는 미미하며 지역별로는 수도권 감소, 비수도권 소폭 증가세 지속

○ 미분양아파트는 과거 200만호 건설 당시, IMF 직후, 2008년 금융위기 등 총 세차례에 걸쳐 10만호를 넘어서는 시기를 겪었으며, 공급과잉 및 국내 경제 침체 등으로 인한 주택경기 침체가 원인으로 작용

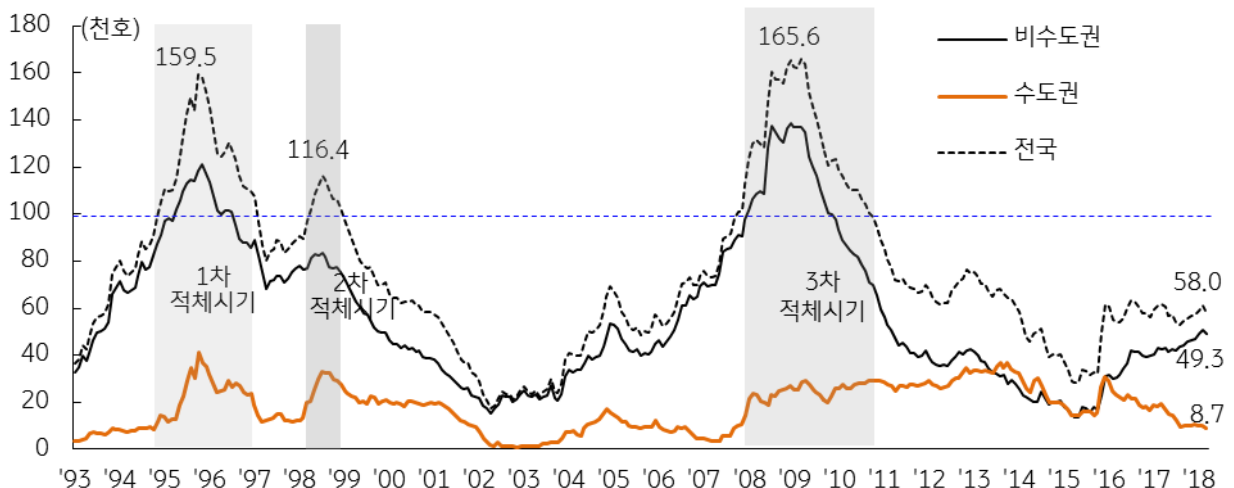
- 미분양아파트는 주택경기의 침체를 나타내는 대표적인 지표로서 주택 공급자 뿐 아니라 주택 수요자에 게도 큰 영향

○ 최근 주택시장은 2015년 이후 지속적으로 공급 과잉에 대한 우려가 있어 왔으나, 공급 과잉을 반영하는 명확한 지표 중 하나인 미분양아파트는 크게 증가하지 않는 안정적인 흐름 지속

○ 2018년 3월말 기준 전국의 미분양 아파트는 약 5.8만호 수준

- 아파트 분양이 최고치를 기록했던 2015년 말에 3만호 수준에서 6만호로 급증했으나 이후 6만호 수준에서 등락을 반복하고 있는 상황

그림 1 | 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

○ 지역별로 보면 비수도권이 꾸준히 미분양이 상승하고 있는 반면 경기도의 분양물량 증가에도 수도권은 지속적으로 감소하며, 주택시장의 양극화를 반영

- 비수도권은 2015년 3월 1.3만호를 저점으로 지속적으로 증가세를 보이고 있으며, 2018년 3월에는 4.9만호까지 증가
- 반면 수도권은 2015년 12월 3만호를 정점으로 지속적으로 감소하며 올해 들어서는 1만호 미만까지 낮아진 상황

■ 과거 미분양아파트 최대 적체 시기 대비 낮은 상황이며, 규모별로는 대형 평형 비중 크게 하락

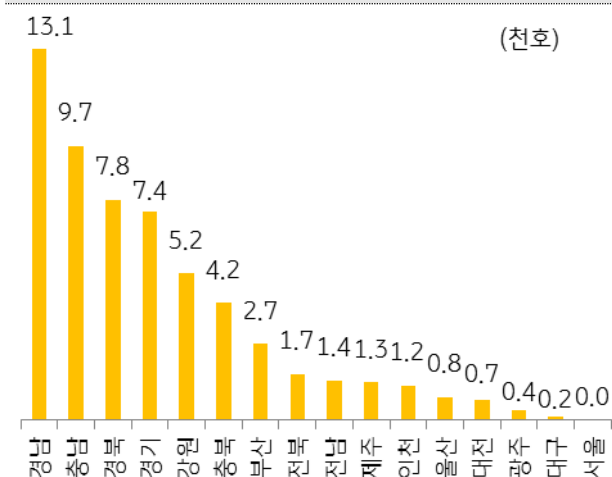
○ 2018년 3월말 기준 미분양아파트가 가장 많은 지역은 경남 지역(1만 3,149호)이며, 이중 절반이 창원지역에 집중

- 다음으로는 충북(9,738호), 경북(7,820호) 순으로 미분양이 많았으며, 수도권에서는 경기지역(7,422호)이 가장 많았으나 최근 분양물량이 집중되었다는 점을 감안하면 높은 수준으로 보기는 어려움

○ 과거 고점을 기준으로 미분양 아파트 비중은 전국 평균 35.0%이며, 지역별로 보면 제주, 경남이 50%를 넘어섰고, 경북지역도 50% 수준에 근접

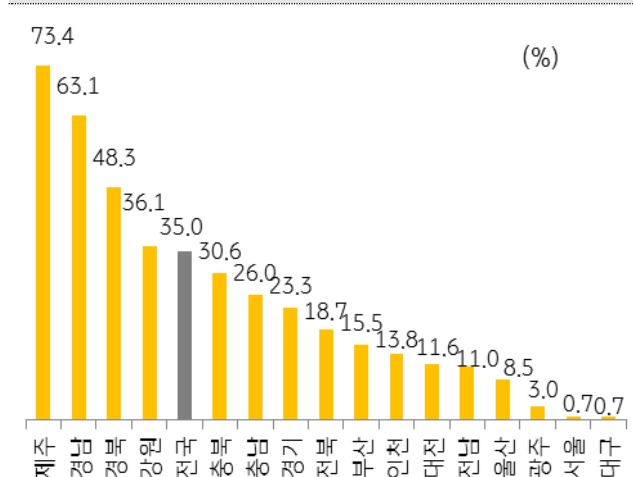
- 미분양아파트의 절대적인 수치가 적은 제주도를 제외하면, 경남지역이 물량과 고점대비 비중 모두 가장 높은 상황
- 주택공급이 상대적으로 적었던 서울과, 지난해 주택경기가 회복세를 보인 대구는 고점 대비 0.7%로 가장 낮은 수치를 기록

그림 2 지역별 미분양 물량('18.3월 기준)



자료: 국토교통부

그림 3 지역별 고점대비 미분양 비중



주: 최고 물량 시기는 지역별로 상이

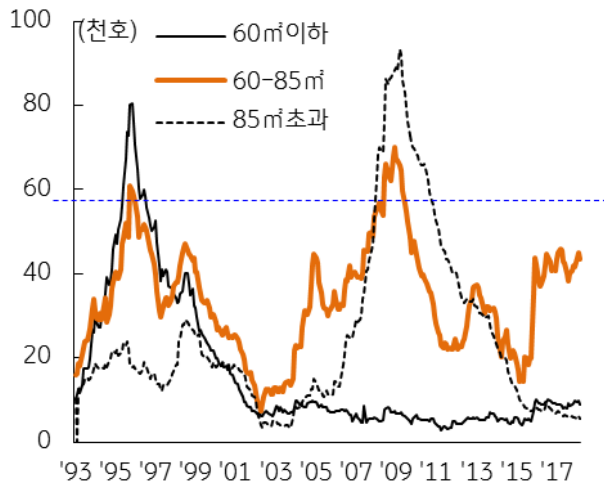
자료: 국토교통부

○ 규모별로는 최근 공급이 많았던 중소형 평형대의 비중이 크게 상승

- 규모별로는 전용면적 60~85㎡가 2015년을 기점으로 크게 증가하였으며, 2018년 3월 기준 전체 미분양아파트의 74.9%를 기록해 가장 큰 비중을 차지

- 전용면적 85㎡초과의 중대형 규모의 경우 미분양 최고점인 2009년 3월에는 56.3%로 절반이 넘는 비중을 보였으나 10%미만으로 감소
- 전반적으로 미분양 호수도 아직 많지 않은 상황에서 중소형 평형의 비중이 90%를 넘고 있어 건설사의 부담은 낮은 상황

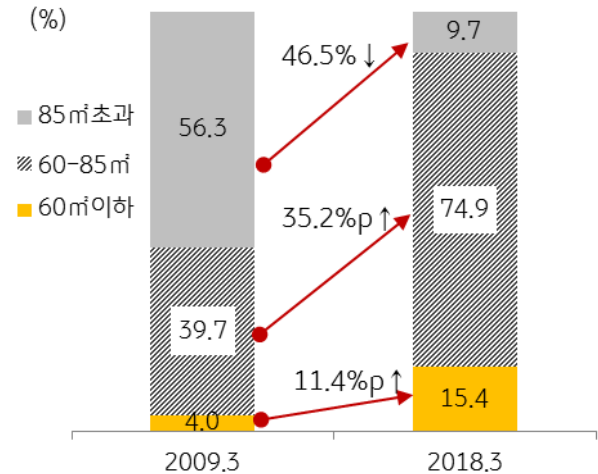
그림 4 규모별 미분양 아파트 추이



주: 전용면적 기준

자료: KB국민은행

그림 5 과거 고점 대비 미분양 규모 변화



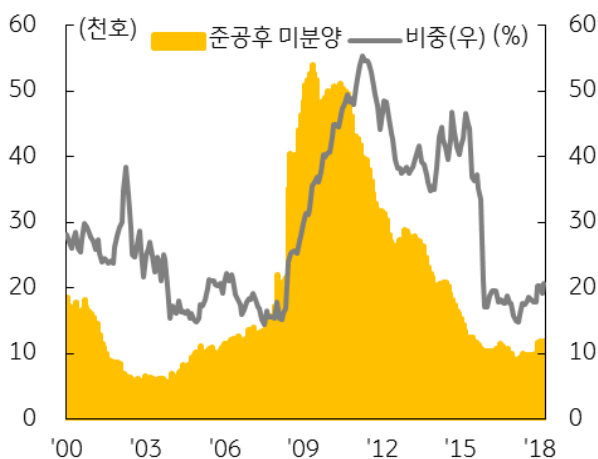
주: 전용면적 기준

자료: 국토교통부

○ 준공후 미분양아파트는 2018년 3월말 기준 약 1.2만호로 과거 고점(2009년 5월)대비 약 22% 수준

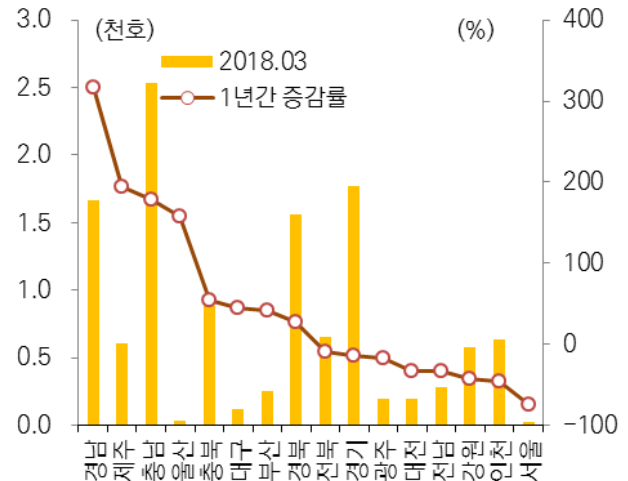
- 전체 미분양아파트에서 차지하는 비중은 20.7%로 2012년에 50%를 상회했던 상황과 비교하면 상당히 낮은 수준
- 그러나 지난해까지 9천호 수준에서 올해 들어 1만호를 넘어서면서 완만한 증가세 지속

그림 6 준공후 미분양 아파트 추이



자료: KB국민은행

그림 7 지역별 준공후 미분양 아파트



자료: 국토교통부

- 최근 1년간 증감률을 보면 미분양아파트 적체가 상대적으로 심각한 경남, 제주, 충남 등지에서 높은 증가율을 기록

2. 미분양 아파트 안정세 지속의 원인

■ 2008년 금융위기 이후 중소형 위주의 공급으로 전환

○ 2000년대 중반 미분양 급증 시기에는 대형평형이 주를 이루고 있었다는 점이 가장 큰 문제점으로 지적

- 실수요자가 상대적으로 적은 대형평형의 경우 시장 침체시 미분양 아파트의 급격한 증가가 불가피
- 2000년대 중반 전용면적 85㎡초과하는 중대형 아파트의 비중은 전체 공급물량의 36.5%까지 증가하는 등 중대형 아파트에 대한 공급이 급격하게 증가하였으나, 이후 주택경기가 침체기에 접어들면서 미분양 해소에 상당 기간 소요

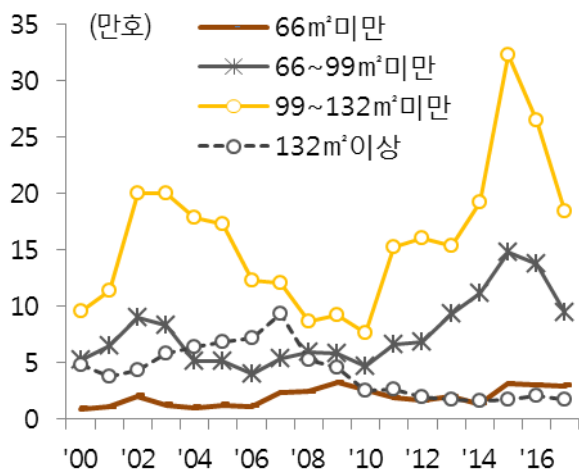
○ 2000년대 후반 금융위기 당시 대형평형의 미분양 적체, 1~2인 가구의 증가 등으로 아파트 분양규모가 크게 변화

- 2010년 이후 20~30평형(66~132㎡)대의 아파트 비중이 크게 증가한 반면 40평형 이상 대형 아파트의 비중은 크게 감소
- 20~30평형 아파트는 2007년에는 전체 분양물량에서 차지하는 비중이 59.9%수준이었으나 분양물량이 최고점을 기록했던 2015년도에는 90.6%로 증가
- 반면, 40평(132㎡)이상 대형아파트는 2007년 30%를 넘기도 했으나 2015년에는 3.3%까지 하락

○ 분양아파트 규모가 대부분 중소형으로 구성되면서 실수요자 중심의 수요가 지속

- 초기에 분양계약이 이루어지지 않더라도 꾸준한 해소가 가능한 상황으로 이어지고 있음

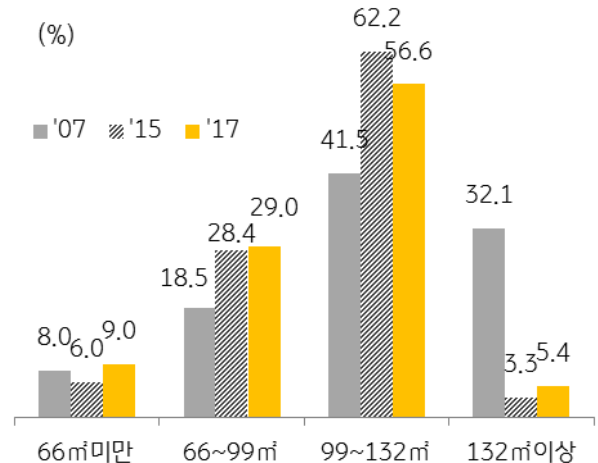
그림 8 | 규모별 주택 분양물량 추이



주: 분양면적 기준

자료: 부동산114

그림 9 | 규모별 분양물량 비중 변화



주: 분양면적 기준

자료: 부동산114

■ 주변 시세 대비 경쟁력 있는 분양가 책정

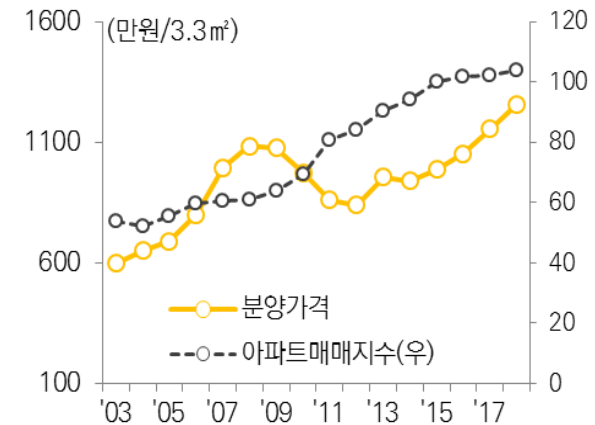
○ 주택매매가격 대비 분양가격이 전반적으로 낮은 상황이 지속되면서, 신규 분양시장에 대한 수요 지속

- 정부의 규제에 의한 분양가 제약도 신규 분양시장에 선호도가 집중되는 원인으로 작용

○ 전국 기준 분양가는 2008년~2009년에 3.3㎡당 1,000만원을 상회하기도 했으나 이후 지속적으로 하락했으며, 2016년에 들어서야 다시 1,000만원을 회복

- 이는 주택시장 침체가 지속되면서 미분양 해소가 상당기간 소요된데다, 건설사 역시 미분양 사태를 겪은 이후 보수적으로 분양가를 책정했기 때문
- 2010년 들어 비수도권 주택경기가 회복되면서 상승하기 시작한 분양가격은 2014년 말부터 수도권 주택경기가 회복되면서 본격적으로 상승

그림 10 | 분양가격 및 아파트 매매가격 지수 추이



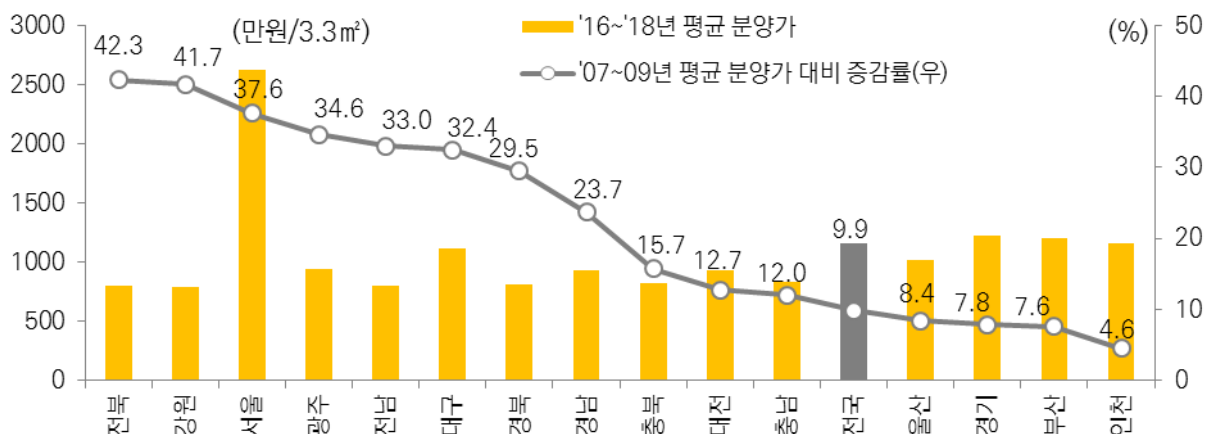
주: 분양면적 기준

자료: KB국민은행, 부동산114

○ 2000년대 분양가가 가장 높았던 시기는 2007년~2009년으로 당시 3년간 분양가격 대비 최근 3년간 평균 분양가격을 비교해 보면 전국적으로 9.9% 상승

- 지역별로 편차가 존재하기는 하나 최근 10년간 소비자 물가지수가 약 20%정도 상승한 점을 감안하면, 큰 폭의 상승은 아님
- 특히, 최근 주택경기 호황으로 주택가격이 상승하면서 분양가 상승에도 기존 주택대비 가격경쟁력을 보유, 신규 분양시장에 대한 수요 집중의 원인으로 작용

그림 11 | 지역별 분양가 증감률 비교



자료: 부동산114

■ 미분양 아파트 조사 상 한계 존재

- 미분양 아파트 통계는 건설사가 지자체에 미분양과 준공후 미분양 자료를 제출하고 이를 지자체에서 1차 정리, 국토교통부 취합 과정을 정리해서 작성
- 건설사가 제출한 미분양 통계자료를 근거로 작성되며 자료 제출은 강제 할 수 있으나 허위 성에 대한 법적 책임을 부과할 수는 없기 때문에 기본적으로 정확성에 한계가 존재함.
 - 건설사의 경우 미분양발생 자체가 향후 분양에 치명적일수 있기 때문에 기본적으로 축소하려는 경향이 클 수 밖에 없음

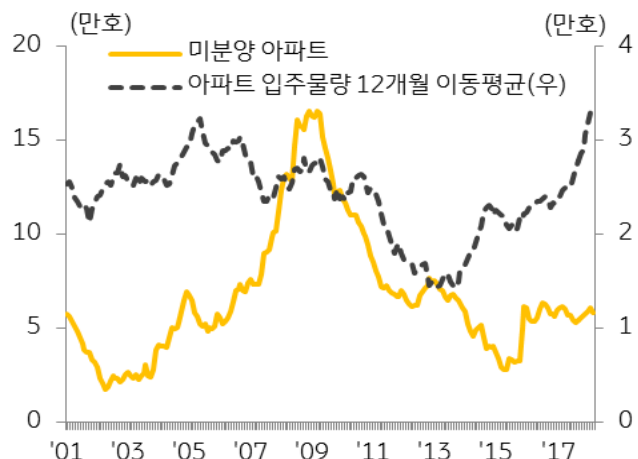
3. 미분양 아파트 급증 가능성 점검 및 시사점

■ 주택경기가 전반적으로 위축되면서 비수도권을 중심으로 미분양 아파트는 지속적으로 증가할 것

- 지역별로 주택경기 양극화가 나타나고 있으나 전반적으로 주택경기는 둔화세
 - 비수도권이 침체기에 접어들었으며, 수도권의 공급물량 증가, 금리 인상, 정부의 시장 규제 등의 영향으로 진정세

그림 12 | 미분양 아파트와 입주물량 추이

- 2018년 입주물량이 최고치를 기록하는 등 2015년 이후 시작된 공급 우려가 현실화되면서 완만한 증가세가 지속될 가능성이 높음
- 과거 미분양 적체기의 경우 실제로 입주물량이 최고치를 기록한후 후행해서 증가
 - 이는 입주물량이 증가하면서 공급물량 증가가 현실화, 입주에 따른 기존 주택 매물 증가 등이 겹치면서 수요 감소로 연결되면서 분양시장의 수요 감소로 나타나기 때문



자료: 국토교통부, 부동산114

- 따라서 미분양아파트 증가는 주택경기에 후행해서 나타나며, 아직 미분양 아파트가 증가하지 않는다고 해서 공급증가의 영향이 크지 않다고 판단하기는 어려움
 - 특히, 최근 들어 주택경기 호황과 맞물려 분양가격이 지속적으로 상승하고 있으며, 향후 기존 주택의 가격 하락시 수요가 위축될 가능성 존재

■ 2000년대 중반 금융위기와 같은 상황은 아닐 것으로 판단

- 최근 건설사의 주택공급 행태를 보면 실수요 위주의 중 소형 평형이 절대적으로 높은 비중을 차지
 - 이는 경기 침체기에도 실수요자에 의한 지속적인 수요가 발생할 수 있음을 의미하며, 낮은 할인율에도 상당부분 해소가 가능할 것으로 판단

○ 매매가격에 근접한 전세가격이 수요를 지지해주는 역할을 할 것

- 아파트 매매전세비는 2007년 54% 수준에 불과했으나 2018년 3월에는 73.4%로 크게 상승
- 특히, 중소형 평형의 매매가격 대비 전세가격 비중이 높다는 점을 감안하면, 중소형 평형대의 비중이 압도적으로 높은 분양시장 상황은 미분양 리스크를 완화시키는 요인으로 작용할 전망

○ 과거 주택 경기 침체기에 분양시장에 충격이 컸던 것과는 달리 향후 주택경기 침체 시 기존 주택시장에 충격이 크게 나타날 가능성 존재

- 상대적으로 경쟁력있는 분양가격과 더불어 신혼주택, 특별공급 대상자들에 대한 혜택 등으로 인해 주택경기 침체로 위축된 수요가 분양시장에 집중될 수 있음

■ 미분양 아파트 우려지역에 대한 사전적 경고를 통한 분양시장 과열 및 소비자 보호

○ 미분양 아파트 증가가 주택경기에 다소 후행한다는 점을 감안하면, 미분양 아파트 증가에 대한 우려가 아직 크지는 않으나 사전적인 대응 방안 마련 필요

- 과거 정부는 미분양아파트 증가에 따른 건설사 부실화 및 소비자 보호를 위해 다양한 정책적 대응방안을 마련

표 1| 미분양 아파트 적체기의 주요 미분양 해소 대책

구 분	주요 내용
'08.6.11 지방미분양 해소 대책	지방 미분양 주택에 대하여, ○ LTV를 현행 60%에서 80%로 확대 ○ 취득등록세를 한시적으로 50% 감면(2%→1%) ○ 매입임대 세제 혜택 확대 · 주택규모 확대(85㎡→149㎡이하), 임대기간 단축(10년→5년) 등 · 임대주택 제도 개선: 양도세 중과배제 가액요건(3억) 변경: 양도가액 기준→취득가액 기준 ○ 1가구 2주택 양도세 중과예외기간을 현 1년에서 2년으로 연장(일시적 1가구 2주택의 경우 현재 1년내에 팔면 중과 배제 기간을 2년으로 연장)
'10.04.23 미분양 해소 대책	○ 대한주택보증의 환매조건부 매입규모를 2만가구로 확대 ○ 취득등록세와 재산세 감면기한 연장 ○ 민간자금을 활용한 미분양 리츠·펀드 활성화: 리츠·펀드 청산 시 매입확약 규모를 5천억원에서 1조원으로 상향 ○ 국민주택기금 대출: 기존주택 매각의 어려움으로 신규주택에 입주하지 못하는 수분양자의 보유주택을 매입할 경우 최대 2억원까지 대출 중소건설사의 단기 유동성 지원: 공사대금담보대출(브릿지론) 보증을 1년간 재시행

자료: 정부 보도자료 정리

○ 정부는 주택도시보증공사(HUG)를 통해 미분양 관리지역을 선정해 지속적으로 모니터링을 진행 중이며, 이에 대한 정확한 정보 전달 및 선제적인 대응에 활용할 필요

- 미분양 관리지역에서 주택(주거용 오피스텔 포함)을 공급할 경우 토지매입 전 HUG에 예비심사를 받아야 하며, 예비심사를 받지 않은 경우 분양보증 거절
- 미분양 통계는 입주자 모집 공고만을 대상으로 하기 때문에 공동주택의 공급과잉의 지표로서는 가능하나 전체 주택시장 판단에는 미흡

※ HUG는 4월 미분양이 증가하거나 미분양이 우려되는 총 28개 미분양관리지역 선정

○ 수요자의 경우 지역별 양극화 심화가 빠르게 진행되고 있는 만큼 주택 청약시, 해당 지역 상황에 대한 세밀한 검토가 필요

<참고> 미분양관리지역(2018년 4월 30일 기준)

구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유
수도권 (4개)	경기	김포시	'18.04.01~'18.07.31	①,②,③,④
		이천시	'18.01.01~'18.06.30	④
		용인시	'17.02.01~'18.06.30	④
		안성시	'16.10.17~'18.07.31	②,④
지방 (24개)	부산	서 구	'18.04.01~'18.07.31	①,②,③,④
	대전	동 구	'18.03.01~'18.06.30	④
	울산	남 구	'18.03.01~'18.05.31	④
	강원	원주시	'18.04.01~'18.07.31	①,②,③,④
		강릉시	'18.02.01~'18.06.30	④
		동해시	'17.11.01~'18.07.31	①,②,③,④
	충북	청주시	'16.10.17~'18.07.31	②,④
	충남	보령시	'18.02.01~'18.07.31	②,④
		서산시	'17.12.01~'18.07.31	②,④
		당진시	'17.12.01~'18.07.31	①,④
		천안시	'17.02.01~'18.07.31	②,④
		예산군	'17.02.01~'18.06.30	④
		안동시	'18.03.01~'18.07.31	①,②,③,④
		구미시	'17.09.01~'18.07.31	①,②,③,④
	경북	김천시	'16.12.01~'18.07.31	②,④
		경주시	'16.11.04~'18.07.31	②,④
		포항시	'16.10.17~'18.07.31	②,④
	경남	진주시	'18.03.01~'18.06.30	④
		통영시	'18.01.01~'18.07.31	②,③,④
		거제시	'17.02.01~'18.07.31	②,④
		사천시	'17.06.01~'18.07.31	②,④
		김해시	'17.08.01~'18.07.31	②,④
		창원시	'16.10.17~'18.07.31	②,④
	전남	무안군	'18.03.01~'18.05.31	④

주: ①미분양증가, ②미분양해소 저조 및 ③미분양우려 지역은 20개(적용기간 : 2018.07.31.까지), 상기 ①~③기준에는 해당되지 않으나 ④모니터

링 필요지역이 8개(적용기간 : 2018.05.31. 또는 2018.06.30.까지)

자료: 주택도시보증공사

MEMO