

# 현안과 과제

■ 최근 부동산 시장 현황과 향후 전망  
- 2017년 부동산 시장 하드랜딩을 막자

 **현대경제연구원**

# 목 차

---

## ■ 최근 부동산 시장 현황과 향후 전망 - 2017년 부동산 시장 하드랜딩을 막자

Executive Summary .....	i
1. 개요 .....	1
2. 최근 부동산 시장 현황 .....	2
3. 부동산 시장 수급분석 .....	5
4. 종합평가 및 시사점 .....	13

본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

총            괄   :   주   원   이   사   대   우 (2072-6235, juwon@hri.co.kr)

동   향   분   석   팀   :   김   천   구   연   구   위   원 (2072-6211, ck1009@hri.co.kr)

## Executive Summary

### □ 최근 부동산 시장 현황과 향후 전망 - 2017년 부동산 시장 하드랜딩을 막자

#### ■ 개 요

최근 수도권을 중심으로 부동산 시장의 상승세가 이어지며 향후 주택매매시장의 움직임에 대한 관심이 커지고 있다. 현재 부동산 경기를 적절히 판단하고 부동산 가격의 방향성을 예측하는 것은 거시 경제 안정과 정부의 정책 결정 등에 중요하다. 이에 본 보고서에서 주택매매가격과 거래량 등을 통해 현재 부동산 시장을 진단하고 부동산 수급분석을 통해 향후 부동산 시장의 방향성을 전망하였다.

#### ■ 최근 부동산 시장 경기순환

**(전국)** 전국의 부동산 시장은 경기 순환주기 상 후퇴기에 진입해 있다. 국내 부동산 경기는 2012년 이후부터 수축국면(후퇴기→수축기)에 진입한 이후 2015년 초부터 서서히 회복기에 진입하였다. 정부의 적극적인 부동산 경기 활성화 정책으로 국내 부동산은 2015년 중반에 경기가 정점을 기록하였으나 이후 서서히 경기가 둔화되며 현재 후퇴기에 진입하였다.

**(수도권)** 수도권 부동산 시장은 경기 순환주기 상 여전히 호황기에 위치해 있다. 2012년부터 수도권 지역의 부동산 시장이 수축 국면(후퇴기→수축기)을 맞이하였으며 불황 기간이 과거 대비 상당히 길었다. 수도권 지역의 부동산 경기는 2015년 확장국면(회복기→확장기)을 맞이하였으며 2016년 초 다소 주춤하였지만 아직까지 확장기가 지속되고 있는 것으로 판단된다.

**(지방)** 지방 부동산 시장은 경기 순환주기 상 수축기로 전환되었다. 지방 부동산 시장은 2014년 중반 이후부터 2015년 초까지 확장국면(회복기→확장기)을 보이고 있다. 지방 주택의 매매가격지수는 2015년 중반에 경기가 정점을 기록한 이후 후퇴기를 거쳐 최근 수축기에 진입 했다.

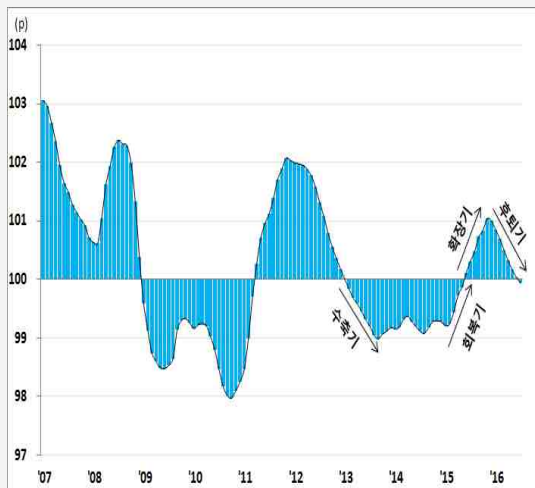
#### ■ 부동산 시장 수급분석

**(수요측면)** 소득, 고용, 주택구입능력 등을 종합적으로 고려한 결과 가계의 주택구입여력이 향후 점차 줄어들 것으로 예상된다. 가계의 실질소득은 2015년 3/4분기 이후부터 마이너스대로 전환되었고 근로자의 명목임금 상승률은 정체될 것으로 예상된다. 고용시장은 더욱 얼어붙을 것으로 보이며 가계의 주택구매력은 2015년 말부터 점차 줄어들고 있다. **과도한 가계부채로 정부의 부동산 대출 규제가 강화될 전망이다.** 기준금리는 사상최저치인 1.25%로 낮아졌으며 부동산 시장 활성화를 위한 금융규제 완화 정책이 일관성 있게 추진되었다. 하지만 처분가능소득 대비 가계부채 상승폭이 지나치게 커지고 있어 향후 대출규제가 강화될 것으로 전망된다. **부동산에 대한 소비자의 심리는 2015년 하반기에 크게 낮아졌다 최근 다시 반등하였다.** 주택가격전망CSI와 주택매매시장 소비심리지수 모두 2015년 하반기에 크게 낮아졌다 최근 수도권을 중심으로 상승하는 모습이다. **임차수요의 매매전환 압력은 차츰 낮아질 것으로 예상된다.** 여전히 전세 공급 대비 수요가 많은 상황이지만 이미 매매가 대비 전세가가 70% 중반을 넘어선 가운데 전세가격 상승세가 둔화되고 있다.

**(공급측면)** 주택 인허가 물량이 수도권을 중심으로 2015년 사상 최대치를 경신한 가운데 2016년에도 증가세가 유지되고 있다. 2015년 인허가 물량은 76.5만호로 통계

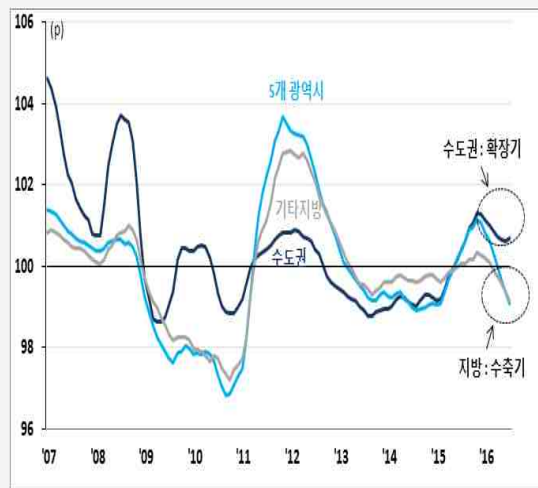
집계이래 가장 높은 수치를 기록하였으며 2016년에도 인허가 물량이 증가세를 보이 며 올해 6월까지 35.5만호로 전년동기대비 18.4% 증가하였다. 사상 최대치를 경신한 주택 인허가 물량이 착공으로 이어지고 있으며 아파트 분양 물량 역시 과거 대비 높은 수준이다. 2015년에 지방과 수도권 모두 착공 실적이 40만호가 넘어서 통계작성 이래 최대치를 기록하였다. 2016년 주택 착공실적은 2015년 사상최대치 증가에 따른 기저효과로 감소세를 보이고 있지만 여전히 예년에 비해 높은 수준이다. 준공 실적은 꾸준한 증가세를 보이고 있으며 줄어들고 있던 미분양 주택이 최근 다시 증가세를 나타내고 있다. 인허가 및 착공에 2~3년 시차를 두고 반영되는 준공실적은 2016년 1~6월까지 24.3만호로 전년동기대비 28.0% 급증했다. 최근 부동산 공급이 서서히 늘어나며 수도권과 지방 지역 모두 미분양이 증가하는 추세이다.

< 전국 주택매매가격지수 순환변동 >



자료 : 국민은행 자료를 이용해 현대경제연구원  
구원이 자체추정.

< 지역별 주택매매가격지수 순환변동 >



자료 : 국민은행 자료를 이용해 현대경제연구원  
구원이 자체추정.

■ 종합평가 및 시사점

**(종합평가)** 최근 부동산 경기와 향후 수급분석을 해 본 결과 현재 부동산 경기는 정점을 지나 후퇴기에 진입해 있다. 수도권은 여전히 부동산 호황기가 지속되고 있는 것으로 판단되지만 지방의 경우 이미 수축기에 진입했다. 부동산 경기는 수축국면(후퇴기→수축기)으로 진행될 가능성이 높다. 최근 이례적으로 늘어난 부동산 시장의 공급과 비교하여 가계의 부동산 수요가 미치지 못할 것으로 예상되기 때문이다. 수축 국면의 지속기간과 폭은 향후 부동산 관련 정책 방향, 경기 흐름 등에 좌우될 가능성이 높다. 수도권 지역보다는 조선, 철강, 석유화학 등 구조조정 업종이 밀집한 지방 쪽 부동산 시장의 경착륙이 우려된다. 수도권 지역 부동산은 여전히 잠재수요가 많아 가격은 하방 경직적으로 움직일 것으로 예상되나 근본적으로 공급 과잉에 있어 추가적인 경기 확장폭은 제한적일 가능성이 있다.

**(시사점)** 수요 대비 공급 우위로 국내 부동산 시장은 경착륙 가능성이 있다. 이를 대비하기 위해서는 첫째, 경기활성화를 통해 부동산 시장 급랭을 방지하고 시장안정을 도모해야 한다. 둘째, 부동산 경기가 급랭할 경우 발생할 수 있는 가계부채 문제에 대비해야 한다. 셋째, 정부내 부동산 시장의 호·불황 판단과 대응 정책 수립 시 일관성과 세심한 주의가 필요하다. 넷째, 건설 기업들은 향후 국내 부동산 위축에 대비하여 리스크 관리를 철저히 하고 새로운 성장 동력 마련이 필요하다.

## 1. 개 요

### ○ 최근 수도권을 중심으로 부동산 시장의 상승세가 이어지며 부동산 시장의 과열 여부와 방향성에 대한 관심이 커짐

- 정부의 부동산 시장 활성화 정책 효과로 2015년 이후부터 부동산 시장의 상승세가 이어지고 있음

- 2015년과 2016년(1~7월) 주택매매가격 상승률은 각각 전년동기대비 3.4%로 동기간 소비자물가 상승률인 0.7%, 0.9%를 크게 상회하고 있음
- 특히 수도권을 중심으로 부동산 가격 상승세가 확대되고 있어 주택 가격 버블 및 시장 수급 불일치로 인한 가격 급등락에 대한 우려가 제기

- 부동산은 국내 가계들에게 가장 중요한 자산으로 부동산 가격 변동은 가계와 정부 등 경제 주체들의 미래 선택에 중요한 요소

- 통계청의 가계금융복지조사에 따르면 가계의 자산 중 실물자산이 차지하는 비중은 2015년 73.5%로 주요국들인 미국(31.5%), 일본(40.9%), 영국(50.1%), 유로존(58.3%), 호주(61.3%) 등에 비해 매우 높은 수준

- 부동산 시장의 불안정은 경제 전반에 걸쳐 악영향을 미칠 우려

- 주택시장의 침체는 가계소비를 위축시키고 국내 건설업 경기 하락, 금융기관 건전성 훼손 등을 야기
- 부동산 가격이 급등할 경우 실수요자의 주택 구매를 어렵게 하고 시중 자금의 부동산 쏠림으로 인한 효율적 자원배분 저해, 근로의욕 감퇴, 가계 불평 등 심화 등 부작용

- 따라서 현재 부동산 경기를 적절히 판단하고 향후 부동산 가격의 방향성을 예측하는 것은 거시 경제 안정과 정부의 정책 결정 등에 중요

- 경기 저점에서 과도한 시장안정화 정책의 채택은 경기하락을 가속화시킬 우려가 있으며, 경기 정점에서 시장부양 정책은 경기 과열상승의 원인이 될 수 있음

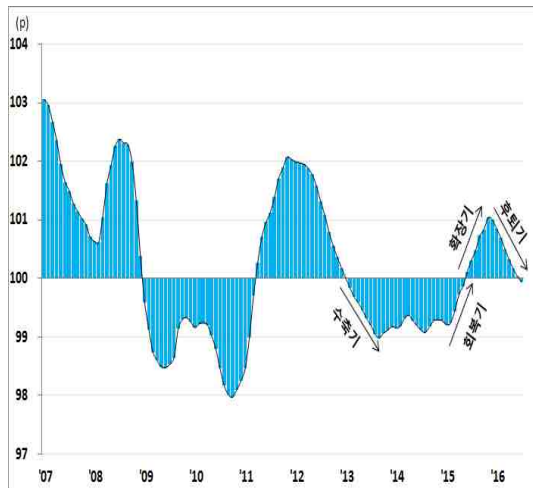
### ○ 본 보고서에서 주택매매가격과 거래량 등을 통해 현재 부동산 시장을 진단하고 부동산 수급분석을 통해 향후 부동산 시장의 방향성을 전망

## 2. 최근 부동산 시장 현황

### ○ (전국) 전국의 주택매매가격은 경기 순환주기 상 후퇴기에 진입해 있지만 거래량은 아직 높은 수준 유지

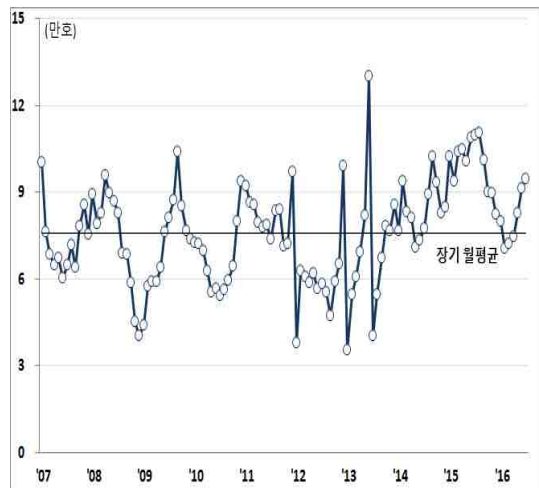
- 현재 주택매매가격은 경기 순환주기 상 후퇴기에 있음
  - 국내 부동산 경기는 2012년 이후부터 수축국면(후퇴기→수축기)에 진입한 이후 2015년 초부터 서서히 회복기에 진입
  - 정부의 적극적인 부동산 경기 활성화 정책으로 국내 부동산은 2015년 중반에 경기가 정점을 기록하였으나 이후 서서히 경기가 둔화되며 현재 후퇴기에 진입
  - 최근 부동산 확장 국면은 지속 기간이 과거보다 짧고 순환폭도 작았던 것으로 보임
- 전국 주택 거래량은 최근 증가세를 보이고 있으며 장기 평균을 상회
  - 월평균 주택매매거래량은 올해 2월 7.1만호(계절조정)<sup>1)</sup>을 저점으로 점차 증가하는 모습을 보이며 7월 9.4만호까지 늘어남
  - 2016년 1~7월 월평균 거래량은 8.1만호로 장기월평균(2007~2016년 평균) 거래량인 7.6만호를 다소 상회
  - 최근 거래량이 늘고 있지만 2015년 1~7월 월평균 거래량 10.3만호에 비해 미치지 못하고 있으며 장기 평균에서 크게 벗어나지 않는 수준

< 전국 주택매매가격지수 순환변동 >



자료 : 국민은행 자료를 이용해 현대경제연구원 이 자체추정.

< 전국 월별 주택매매거래량 >



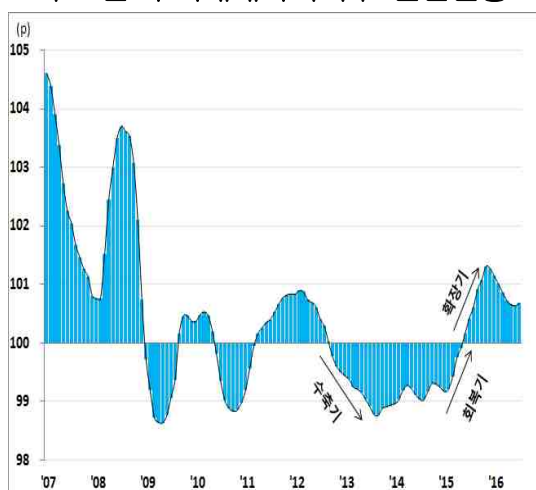
자료 : 국토연구원 자료를 이용해 현대경제연구원 이 자체추정.  
주 : 계절조정.

1) 거래량은 이사철이 존재하는 국내 특성을 고려하여 계절조정 값으로 비교.

○ (수도권) 수도권 부동산은 경기 순환주기 상 여전히 호황기에 위치해 있으며 주택 거래량 역시 빠르게 증가하고 있음

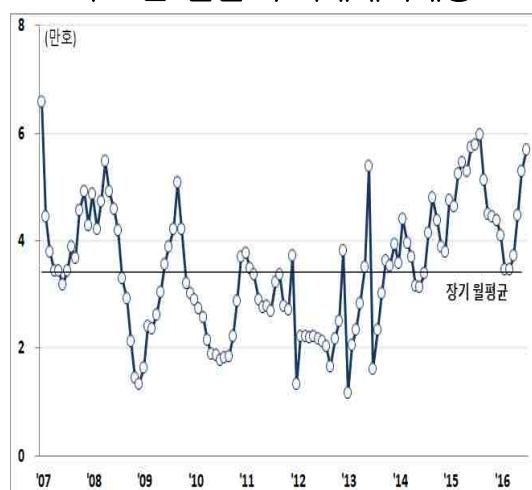
- 수도권 주택매매가격은 경기 순환주기 상 호황기에 있음
  - 2012년부터 수도권 지역의 부동산 시장이 수축 국면(후퇴기→수축기)을 맞이하였으며 불황 기간이 과거 대비 상당히 길었음
  - 수도권 지역의 부동산 경기는 2015년 확장국면(회복기→확장기)을 맞이하였으며 2016년 초 다소 주춤하였지만 아직까지 확장기가 지속되고 있는 것으로 판단됨
  
- 수도권 주택 거래량은 최근 거래가 가장 많이 이루어졌던 2015년과 유사한 수준이며 점차 거래가 늘어나고 있는 추세
  - 2016년 1~7월 수도권 주택의 월평균 거래량은 4.3만호(계절조정)로 장기월평균(2007~2016년 평균) 거래량인 3.4만호를 상회하고 있음
  - 올해 2월과 3월 3.5만호를 저점으로 월평균 거래량이 점차 증가하는 모습을 보이며 7월 5.7만호까지 급증하는 모습
  - 최근 수도권 주택매매거래량이 가장 많았던 시기인 2015년 6~8월과 근접한 수준으로 수도권 부동산 거래가 이루어지고 있음

< 수도권 주택매매가격지수 순환변동 >



자료 : 국민은행 자료를 이용해 현대경제연구원  
 구원이 자체추정.  
 주 : 수도권은 서울, 경기, 인천.

< 수도권 월별 주택매매거래량 >

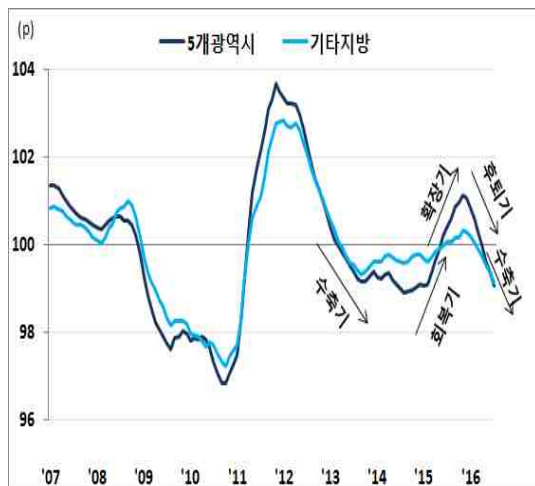


자료 : 국토연구원 자료를 이용해 현대경제  
 연구원이 자체추정.  
 주 1) 계절조정.  
 2) 수도권은 서울, 경기, 인천.

○ (지방) 지방 부동산은 경기 순환주기 상 수축기로 전환되었으며 주택 거래량 역시 빠르게 줄고 있음

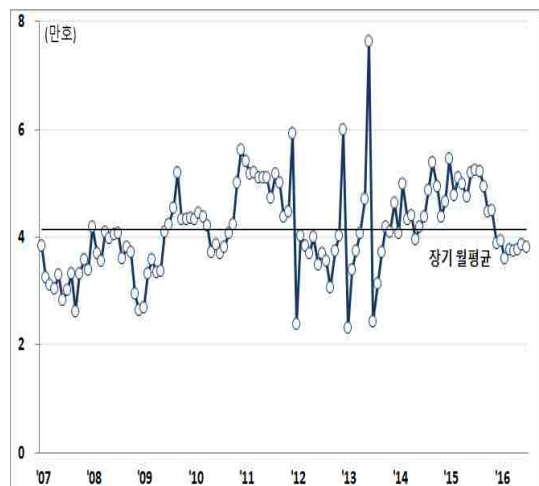
- 2015년 중반까지 확장기였던 지방 주택매매가격지수는 후퇴기를 거쳐 수축기로 진행 중
  - 지방 부동산 시장은 2014년 중반 이후부터 2015년 초까지 확장국면(회복기 → 확장기)을 보임
  - 지방 주택의 매매가격지수는 2015년 중반에 경기가 정점을 기록한 이후 후퇴기를 거쳐 최근 수축기에 진입
- 지방의 주택 거래량 역시 비교적 빠른 속도로 감소
  - 2016년 1~7월 지방 주택의 월평균 거래량은 3.8만호(계절조정)로 장기월평균(2007~2016년 평균) 거래량인 4.2만호를 하회하고 있음
  - 2014년과 2015년 부동산 거래가 활기를 띠며 지방의 주택 거래량이 꾸준히 장기평균을 상회하였음
  - 2015년 12월부터 지방의 주택 거래량이 큰 폭으로 감소한 이후 8개월 연속 장기 월평균을 하회하고 있음

< 지방 주택매매가격지수 순환변동 >



자료 : 국민은행 자료를 이용해 현대경제연구원  
 구원이 자체추정.  
 주 1) 5개광역시는 부산,대구,광주,대전,울산.  
 2) 기타지방은 수도권과 광역시를 제외한 지역.

< 지방 월별 주택매매거래량 >



자료 : 국토연구원 자료를 이용해 현대경제  
 연구원이 자체추정.  
 주 1) 계절조정.  
 2) 지방은 수도권을 제외한 지역.



### 3. 부동산 시장 수급분석

#### 1) 수요측면

○ (주택구입여력) 소득, 고용, 주택구입능력 등을 종합적으로 고려한 결과 가계의 주택구입여력이 향후 점차 줄어들 것으로 예상

- 가계의 실질소득은 2015년 3/4분기 이후부터 마이너스대로 전환

- 가계의 실질소득 증가율은 2013년 이후부터 전년동기대비 0%대를 유지하였으며 2015년 3/4분기 -0.9%, 4/4분기 -1.0%, 2016년 1/4분기 -1.1%, 2/4분기 -0.6%로 4분기 연속 마이너스 성장 지속
- 가계의 수입 중 소비와 저축 등으로 소비할 수 있는 소득을 나타내는 처분가능소득 역시 2015년 3/4분기 -0.5%, 4/4분기 -1.0%, 2016년 1/4분기 -1.0%, 2/4분기 -0.6%로 증가율이 하락

- 근로자의 명목임금은 상승률 증가세가 정체될 것으로 예상

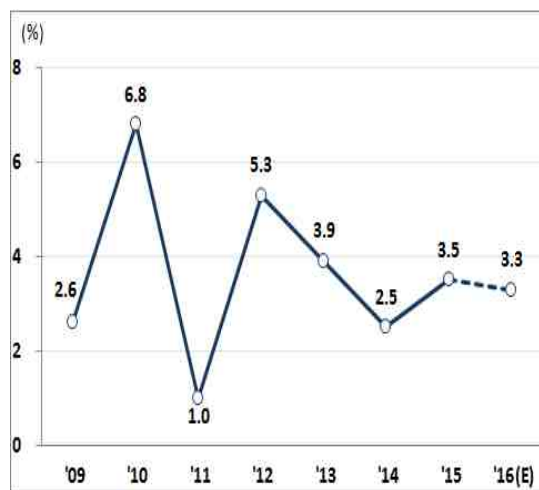
- 1인당 명목임금 증가율은 2014년에 전년동기대비 2.5%, 2015년 3.5%에 이어 2016년에도 낮은 수준을 유지할 것으로 예상
- 2%대 중반에 그칠 것으로 예상되는 경제성장률, 하반기 구조조정 본격화로 인한 노동 수요 감소 등이 임금 인상을 제약

< 가계 실질소득 및 처분가능소득 증감률 >



자료 : 통계청 가계동향조사.  
 주 1) 전년동기대비.  
 2) 전국 1인 이상 가구 기준.

< 명목임금 상승률 추이 >



자료 : 고용노동부, 노동연구원.  
 주 1) 상용근로자 5인 이상 사업체.  
 2) 전년동기대비.  
 3) 2016년은 노동연구원 전망치.

- 경기회복 지연과 기업구조조정 본격화 등으로 고용시장은 더욱 악화될 가능성이 높음
  - 하반기 기업구조조정이 본격화 될 것으로 예상되며 경기흐름 역시 하반기 반등을 기대하기는 어려워 당분간 고용 시장의 회복은 어려울 것으로 예상
  - 고용시장 위축으로 올해 신규취업자수는 2015년 33.7만 명보다 크게 줄어든 것으로 예상됨
  - 실업률 역시 금융위기 기간이었던 2010년 3.7%에 육박하는 높은 수치를 기록할 것으로 예상
- 가계의 주택구매력은 2015년 말부터 점차 줄어들고 있는 가운데 특히 수도권 부동산 구매 시 가계의 부담이 점차 커지고 있음
  - 전국의 주택구매력지수<sup>2)</sup>는 2010년 이후부터 서서히 높아지기 시작하여 2015년 136.3p로 정점을 기록
  - 이후 주택구매력지수는 서서히 하락세를 나타내며 2016년 3월 126.4p까지 낮아짐
  - 수도권의 경우에도 가계의 주택구매력지수가 낮아지는 추세이며 2016년 3월 기준치(100p)를 하회하는 98.4p 기록

< 고용시장 추이 및 전망 >



자료 : 통계청, 현대경제연구원.  
주 : 2016년은 현대경제연구원 전망치임.

< 주택구매력지수 >



자료 : 국민은행.  
주 : 주택구매력지수=(중위가구소득÷대출상환가능소득)×100.

2) 주택구매력지수란 우리나라에서 중간정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정할 때, 현재의 소득으로 대출원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미.

○ (차입제약) 기준금리 인하와 LTV/DTI 규제 완화 등은 가계의 부동산 구입 여력을 늘렸지만 최근 가계부채 증가 속도가 지나치게 커지고 있어 향후 정부의 부동산 대출 규제가 강화될 전망

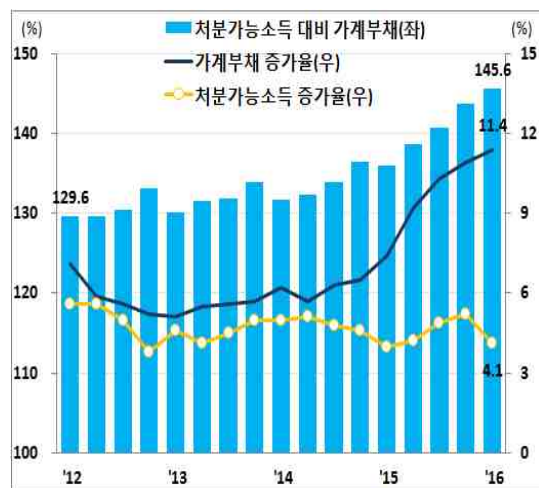
- 금융 규제 완화, 기준금리 인하 등은 가계의 대출제약을 완화하여 가계의 부동산 구입 수요를 늘렸음
  - LTV는 70%로 DTI는 60%로 상향조정 하는 부동산 금융 규제 완화 정책이 일관성 있게 추진
  - 기준금리가 사상최저 수준인 1.25%까지 낮아진 가운데 주택담보대출금리 역시 6월 기준 2.77% 까지 하락
  - 금융 규제 완화, 기준금리 인하 등은 가계의 대출제약을 완화하여 가계의 부동산 구입 수요를 늘림
- 하지만 처분가능소득 대비 가계부채 상승폭이 지나치게 커지고 있어 향후 대출규제가 강화될 것으로 전망
  - 처분가능소득 대비 가계부채는 2015년 이전 130%대를 유지하였으나 2015년 부터 가계부채가 급증하기 시작하여 2016년 1/4분기 145.6%까지 증가
  - 가계부채 증가율은 2015년 2/4분기 9.2%, 3/4분기 10.3%, 4/4분기 10.9%, 2016년 11.4%로 증가 속도가 가팔라짐
  - 가계부채 종합 관리방안 마련, 여신심사 선진화 가이드라인 등 정부는 가계부채의 관리 감독을 강화하고 있으며 은행권은 집단대출에 대한 심사를 대폭 강화

< 주요 금리 추이 >



자료 : 한국은행.  
 주 : 가계대출금리, 주택담보대출금리는 예금은행 신규취급액 기준.

< 처분가능소득 대비 가계부채 >



자료 : 한국은행.

○ (부동산 구입 심리) 부동산에 대한 소비자의 심리는 2015년 하반기에 크게 낮아졌다 최근 다시 반등

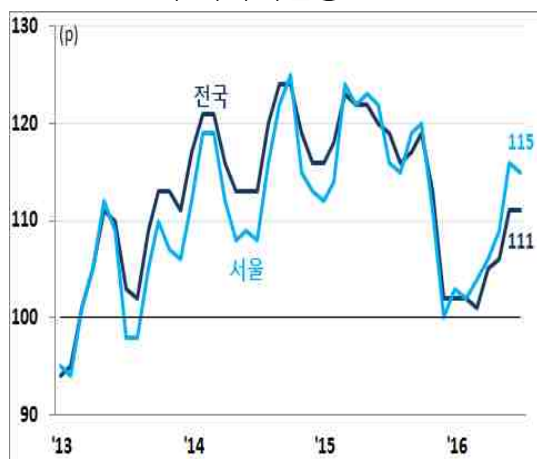
- 주택가격에 대한 가계의 심리를 나타내는 주택가격전망CSI는 2015년 하반기에 크게 낮아졌다 최근 다시 반등

- 전국의 주택가격전망CSI는 2014년 9월과 10월 124p로 정점을 기록하였으나 주택시장의 공급과잉으로 부동산경기가 냉각될 수 있다는 우려가 커지며 2016년 3월 101p까지 하락
- 하지만 최근 주택가격전망CSI가 다시 높아지기 시작하며 2016년 7월 현재 111p로 상승
- 특히 서울 지역의 주택가격전망CSI가 급등하는 모습을 보이며 2016년 7월 현재 115p로 상승

- 부동산시장의 활성화 정도를 나타내는 주택매매시장 소비심리지수<sup>3)</sup>는 2015년 하반기에 크게 낮아졌다 최근 수도권을 중심으로 다시 반등

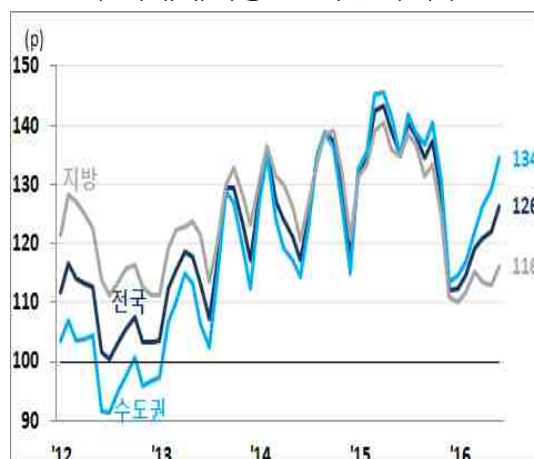
- 전국의 주택매매시장 소비심리지수는 2013년 이후부터 꾸준한 상승세를 보이며 2015년 4월 143p로 정점을 기록
- 이후 주택매매시장 소비심리지수는 2015년 12월 112p까지 하락하였으나 2016년 6월 현재 126p까지 반등
- 지방의 주택매매시장 소비심리지수는 최근 횡보하는 모습을 보이고 있지만 수도권 지역의 소비심리지수가 급등하는 모습

< 주택가격전망CSI >



자료 : 한국은행.

< 주택매매시장 소비심리지수 >

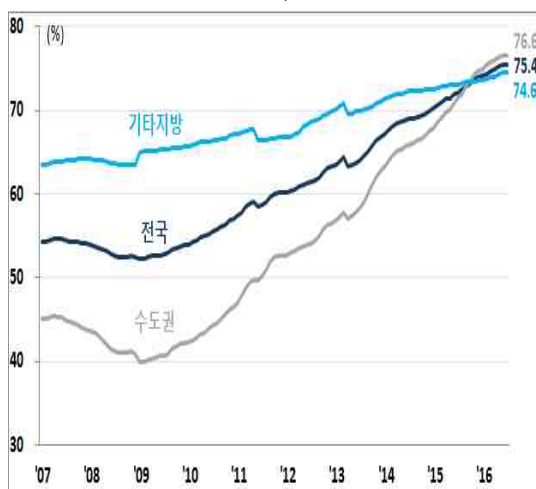


자료 : 국토연구원.

3) 95~115p 미만은 보합국면으로 부동산시장의 활성화 정도가 전월대비 큰 변화가 없다고 인식하고 있는 수준, 상승국면(115 이상)은 전월보다 부동산시장이 활성화, 하락국면(95미만)은 전월보다 위축되었다고 인식.

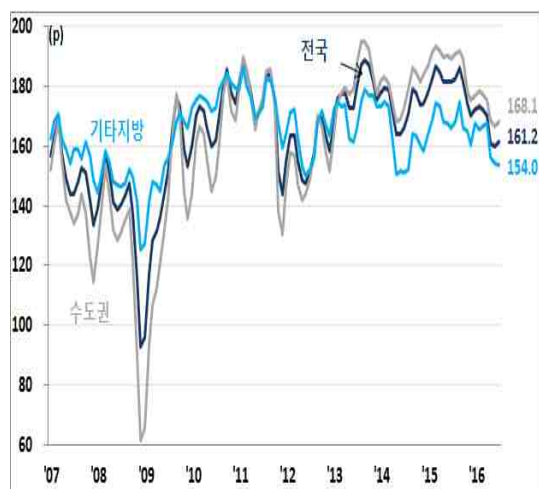
- (임차수요의 매매전환) 여전히 전세 공급 대비 수요가 많은 상황이지만 이미 매매가 대비 전세가가 70% 중반을 넘어선 가운데 전세가격 상승세가 둔화되고 있어 임차수요의 매매전환 압력은 차츰 낮아질 것으로 예상
- 전국의 아파트 매매가 대비 전세 비율은 수도권 지역을 중심으로 가파른 상승세를 보이며 70% 중반 수준을 유지
  - 전국의 아파트 매매가 대비 전세 비율은 2009년 1월 52.3%로 저점을 기록한 이후 꾸준한 상승세를 보이며 2016년 7월 75.4%까지 상승
  - 특히 수도권 아파트의 매매가 대비 전세 비율은 2009년 1월 39.8%에서 7월 현재 76.6%로 36.8%p 증가
  - 지방 아파트의 매매가 대비 전세가 비율은 수도권에 비해 상대적으로 적게 올랐으나 역시 70%대를 상회하는 74.6% 기록
- 수도권과 지방 모두 여전히 전세 공급 물량이 부족한 상황이지만 전세가격 상승률이 점차 둔화되며 임차수요의 매매전환 압력은 다소 낮아질 것으로 예상
  - 전세 공급과 수요간 균형을 나타내는 전세수급지수는 여전히 수도권과 기타 지방 모두 높아 여전히 전세 공급 물량이 부족한 모습
  - 다만 전세난이 극심하여 전세가격이 급등하였던 2013년과 2015년에 비교하여 전세수급지수는 다소 낮아진 상황
  - 전세가격지수 상승률은 올해 1월 전년동월대비 5.5%에서 7월 현재 3.1%까지 추세적으로 낮아지고 있음

< 아파트 전세/매매 비율 >



자료 : 국민은행.

< 전세수급지수 추이 >



자료 : 국민은행.

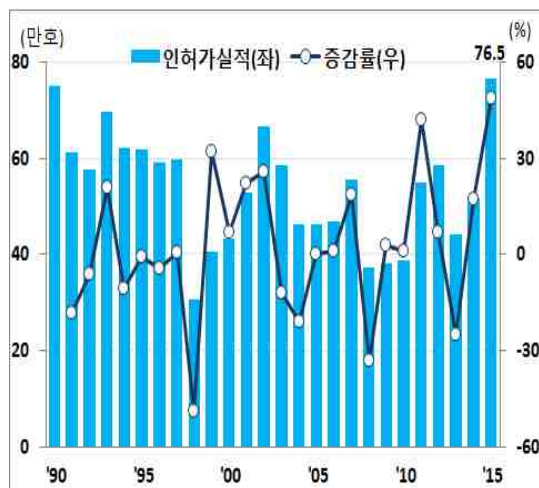
주 : 전세수급지수는 100을 초과할수록 공급부족 비중이 높음.

2) 공급측면

○ (인허가실적) 주택 인허가 물량이 수도권을 중심으로 2015년 사상 최대치를 경신한 가운데 2016년에도 증가세가 유지

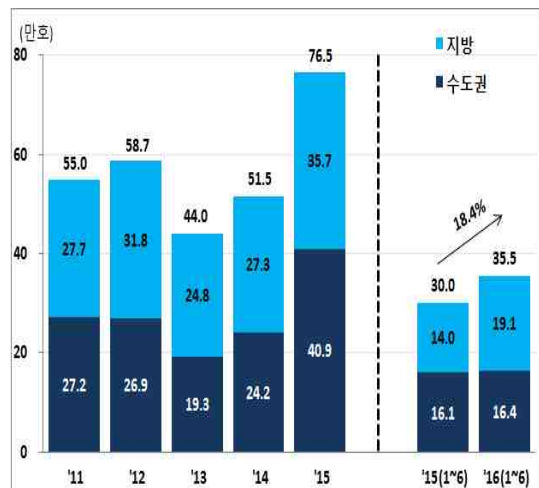
- 2015년 주택 인허가 물량이 76.5만호로 급증하였고 2016년에도 증가세는 지속
  - 주택 인허가실적은 단기적으로 주택시장의 경기변동상황 분석을 통해 부동산시장의 수급불균형을 나타내며 장기적으로 주택경기의 선행지표임
  - 2008년 금융위기 이후 감소한 주택건설 인허가 물량은 2012년 지방 아파트, 수도권 도시형생활주택 증가 등의 영향으로 일시적으로 증가하였으나 이후 주택경기가 전반적으로 침체되며 인허가 실적 역시 감소
  - 2015년 인허가 물량은 76.5만호로 통계집계이래 가장 높은 수치를 기록한 가운데 2016년에도 인허가 물량이 늘어나며 올해 6월까지 35.5만호로 전년 동기대비 18.4% 증가
- 지역별로 살펴보면 수도권과 지방 모두 주택 인허가실적이 크게 증가
  - 수도권의 주택 인허가실적은 2015년 40.9만호로 급증하였으며 2016년 1~6월까지 16.4만호로 높은 수준을 유지
  - 지방 역시 2015년에 인허가 실적이 급증하였으며 특히 2016년 1~6월 19.1만호로 전년동기대비 14.0만호 대비 36.4% 급증

< 주택건설 인허가실적 추이 >



자료 : 국토교통부.

< 지역별 주택건설 인허가실적 >

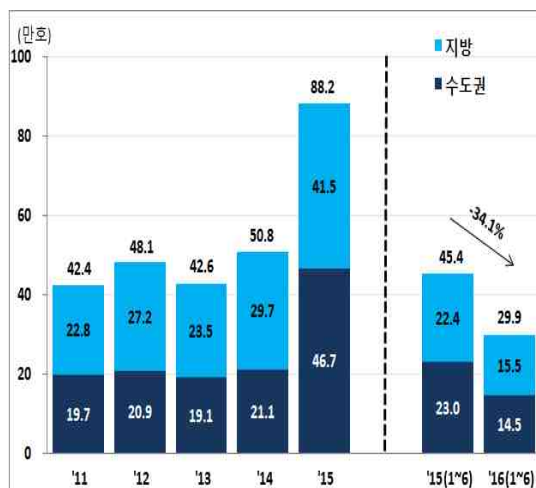


자료 : 국토교통부.

○ (착공 및 분양) 사상 최대치를 경신한 주택 인허가 물량이 착공으로 이어지고 있으며 아파트 분양 물량 역시 과거 대비 높은 수준

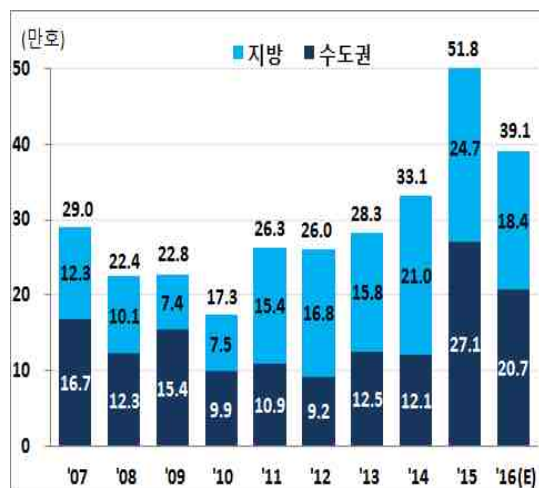
- 2015년 사상 최대치를 경신한 주택 인허가실적이 착공으로 이어지고 있음
  - 허가를 받은 건축물의 공사 착수를 나타내는 전국 주택 착공실적은 2015년에 이전 4년간 기록했던 40만호 수준을 훨씬 뛰어 넘는 88.2만호가 이루어짐
  - 2015년에 지방과 수도권 모두 착공 실적이 40만호가 넘어서 통계작성 이래 최대치를 기록함
  - 2016년 주택 착공실적은 2015년 사상최대치 증가에 따른 기저효과로 감소세를 보이고 있지만 여전히 예년에 비해 높은 수준
- 전국 아파트 분양 물량은 2015년에 정점을 기록하였으며 올해도 과거 대비 높은 수준을 유지할 것으로 예상
  - 전국 아파트 분양 물량은 지속적으로 30만호를 하회하다 2014년 33.1만호 2015년 51.8만호 2016년 39.1만호로 증가세를 보임
  - 수도권 아파트 분양 물량은 2015년과 2016년 각각 27.1만세대와 20.7만세대로 급증

< 지역별 주택 착공실적 >



자료 : 국토교통부.

< 전국 아파트 분양 추이 >

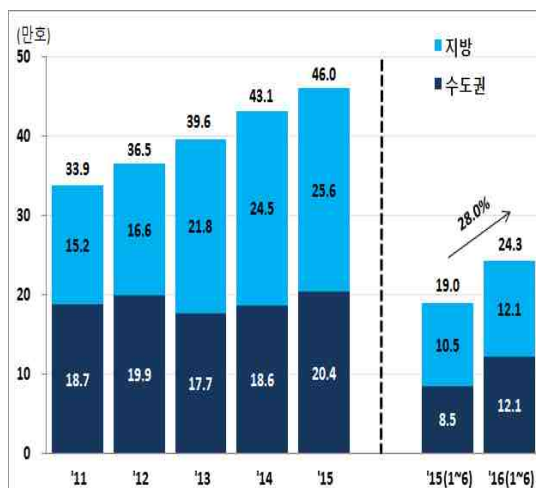


자료 : 부동산114.

○ (준공 및 미분양) 준공실적은 꾸준한 증가세를 보이고 있으며 줄어들고 있던 미분양 주택이 최근 다시 증가세를 나타냄

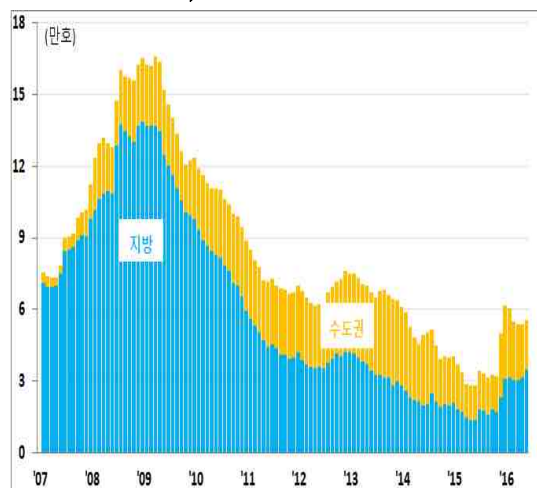
- 인허가 및 착공실적에 2~3년 시차를 두고 반영되는 전국 준공실적은 꾸준한 증가세를 보이고 있으며 특히 2016년 들어 급증
  - 2011년부터 최근까지 전국의 준공실적은 꾸준한 증가세를 나타내고 있으며 2015년에는 46.0만호를 기록
  - 인허가 및 착공 증가에 따라 2016년 1~6월까지 전국의 준공실적은 24.3만호로 전년동기대비 28.0% 급증
  - 2016년 1~6월까지 수도권의 준공실적은 12.1만호로 전년동기대비 43.0% 늘었으며 지방의 준공실적은 15.9% 증가
- 미분양 주택은 2009년 이후 꾸준히 감소하는 추세를 보이다 올해부터 다시 증가세를 나타냄
  - 글로벌 금융위기 이후 국내 부동산 시장 침체로 분양수요가 급감하여 미분양 주택이 2008년과 2009년 집중적으로 쌓이기 시작
  - 정부의 부동산경기 활성화대책과 주택 공급 감소 영향으로 미분양이 2015년까지 서서히 줄어들었음
  - 하지만 최근 부동산 공급이 서서히 늘어나며 수도권과 지방 지역 모두 미분양이 증가하는 추세

< 지역별 주택 준공실적 >



자료 : 국토교통부.

< 수도권, 지방 미분양 추이 >



자료 : 국토교통부.



## 4. 종합평가 및 시사점

### 1) 종합평가

- **순환주기상 후퇴기에 진입한 것으로 판단되는 부동산 시장은 향후 수요 대비 공급이 우세하여 수축 국면에 진입할 가능성이 높으며 특히 지방 부동산 시장의 경착륙이 우려되는 상황**
  - 현재 부동산 경기는 정점을 지나 후퇴기에 진입해 있음
    - 정부의 적극적인 부동산 경기 활성화 정책으로 국내 부동산은 2015년 중반에 경기가 정점을 기록한 이후 서서히 경기가 둔화되며 현재 후퇴기에 진입
    - 지역별로는 수도권은 여전히 부동산 호황기가 지속되고 있는 것으로 판단되지만 지방의 경우 이미 수축기에 진입
  - 최근 이례적으로 늘어난 부동산 시장의 공급과 비교하여 가계의 부동산 수요가 미치지 못해 부동산 경기는 수축국면(후퇴기→수축기)으로 진행될 가능성이 높음
    - 가계의 부동산 구입 심리는 여전히 높지만 가계의 주택구입여력 축소, 차입 제약 강화, 임차수요의 매매전환 압력 완화 등으로 부동산 구입에 대한 수요는 점차 낮아질 것으로 예상
    - 주택 인허가, 착공, 분양, 준공 및 미분양 등 공급측면에서 주택시장을 살펴본 결과 2015년 이후부터 부동산 공급 물량이 급증하여 당분간 주택 공급량은 가계 수요를 넘어설 것으로 예상
  - 수축 국면의 지속기간과 폭은 향후 부동산 관련 정책 방향, 경기 흐름 등에 좌우될 가능성이 높음
    - 최근 부동산 경기 흐름을 살펴보면 부동산 경기 수축 국면을 벗어나는데 약 2~3년 정도의 기간이 소요됨
    - 현재와 같이 저성장이 지속되는 가운데 공급이 지속적으로 늘어날 경우 부동산 경기 수축 국면의 지속기간이 예상보다 길어질 우려
  - 수도권 지역보다는 조선, 철강, 석유화학 등 구조조정 업종이 밀집한 지방 쪽 부동산의 경착륙 우려가 높음

- 구조조정이 본격화된 산업이 위치한 울산, 거제 등 경남 지역의 주택시장이 이미 하락세를 보이고 있음
  - 올해 하반기 이후부터 구조조정이 본격화 될 경우 구조조정 산업이 밀집한 지방 부동산을 중심으로 수요 충격이 발생할 가능성
  - 최근 지방의 주택건설 인허가 물량이 사상최대치를 기록하는 등 부동산 공급은 당분간 높은 수준을 나타낼 것으로 예상되어 수급 불일치로 인한 지방 부동산 급락 가능성
- 수도권 지역 부동산은 여전히 잠재수요가 많아 가격은 하방 경직적으로 움직일 것으로 예상되나 근본적으로 공급 과잉이 있어 추가적인 경기 확장폭은 제한적일 가능성
- 주택의 수요는 인프라, 교육, 교통, 문화, 환경 등을 종합적으로 고려하여 결정되는데 이러한 환경이 잘 갖추어진 지역에는 안정적인 부동산 수요가 존재
  - 수도권의 경우 주택 구매를 희망하지만 높은 부동산 가격으로 임차로 거주하거나 타 지역에 거주하는 실수요자들이 많음
  - 다만 수도권 부동산 시장에 2015년부터 공급이 크게 늘어 향후 큰 폭의 경기 확장을 보여주긴 어려운 상황

## 2) 시사점

**첫째, 경기활성화를 통해 부동산 시장 급랭을 방지하고 시장안정을 도모해야 한다**

- 경기활성화를 위해 국회 계류 중인 추경안을 조속히 처리하고 경기 회복을 위한 미시정책 뒷받침
  - 추경 편성 시기와 투입 시기 사이의 시간 차 효과(time lag effect)를 고려하여 빠른 시간 내에 추경안을 국회에서 처리
  - 적절한 시기에 집행된 추경안은 각 경제 주체들에 대해 경기 회복에 대한 심리적 기대감을 고조시킴으로써 경기 회복에 긍정적인 요인으로 작용
  - 소비여력 확충, 투자 관련 규제 완화 등의 경기 회복을 위한 미시정책의 뒷받침 필요

**둘째, 부동산 경기가 급랭할 경우 발생할 수 있는 가계부채 문제에 대비해야 한다**

- 부동산 시장 경착륙으로 가계부채 문제가 발생할 경우에 대비하여 그 피해를 최소화시킬 방안 마련

- 국내 가계부채 급증의 영향이 본격적으로 나타나고 있지 않지만 부동산 경기가 급랭할 경우 국가경제에 심각한 문제로 다가올 가능성
- 향후 발생할 수 있는 가계부채 문제를 대비하여 보다 정확하고 세분화된 가계실태 파악과 국가경제에의 면밀한 영향 분석
- 가계부채 비중이 높은 계층의 실물자산 유동화 방안을 마련하고 또한 가계부채상환 능력이 취약한 저소득층의 소득 증가방안을 모색

### 셋째, 정부내 부동산 시장의 호·불황 판단과 대응 정책 수립 시 일관성과 세심한 주의가 필요하다

- 실제 부동산 상황을 나타낼 수 있는 데이터 구축과 정확한 진단으로 부동산 시장을 보는 시각의 일관성 마련
- 정책 변수에 민감한 부동산 시장 고유 특성을 고려하여 부동산 정책 수립에는 세심한 주의가 필요

### 넷째, 건설 기업들은 향후 국내 부동산 위축에 대비하여 리스크 관리를 철저히 하고 새로운 성장 동력 마련이 필요하다

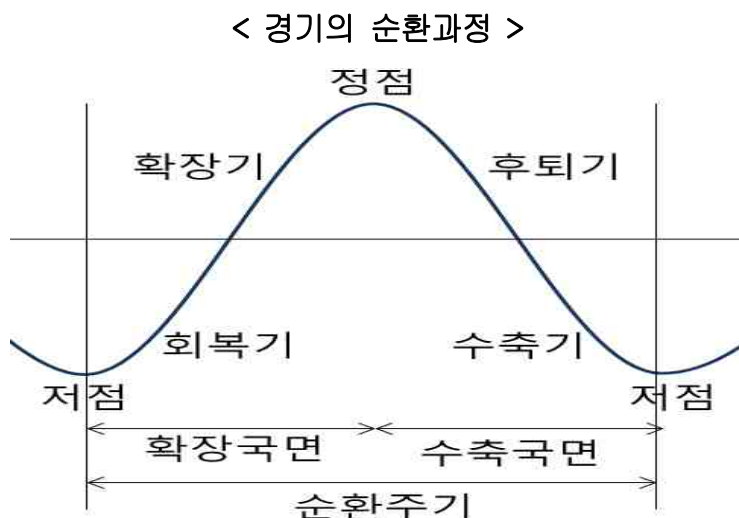
- 건설 기업들은 향후 공급 과잉, 지역별 양극화 심화 등 리스크에 대비
  - 현재 국내 건설업은 해외 건설 수주 부진, 저유가 장기화 등으로 국내 주택 수주의 의존도가 심화됨
  - 공급 과잉 문제, 지역별 양극화 심화 등 국내 주택 부문의 위험 요인에 대비한 리스크 관리 전략 수립이 필요
- 건설업의 고부가가치화를 지속적으로 추진하고 신시장 개척을 통해 일부 지역에 편중된 시장을 다변화
  - 에너지 절약형 및 친환경 기술개발, 녹색교통망 구축, 친환경 중소담 건설 등 녹색건설, 초고층빌딩 기술역량 확보 건설업의 고부가가치화 추진을 위한 기술개발 지원의 확대가 필요함
  - 수주 측면에서 중동지역에 편중되어 유가하락 등의 리스크가 높은 시장 구조를 아프리카, 독립국가연합, 남미 등 신시장 개척을 통한 시장 다변화

김천구 연구 위원 (2072-6211, ck1009@hri.co.kr)

< 부록 > 부동산 경기 순환주기 추정

○ (분석방법) 주택매매가격의 순환변동을 산출하여 부동산 시장의 경기순환 (회복기, 호황기, 후퇴기, 침체기)을 분석

- 경기순환은 경기저점을 기준으로 다음에 발생하는 경기저점까지의 순환을 의미하며 회복기, 호황기, 후퇴기, 침체기로 구분
- 경기순환은 경기저점에서 경기정점까지를 확장국면, 경기정점에서 경기저점까지를 수축국면으로 정의함



- 부동산 경기의 변동을 살펴보기 위해 주택매매가격을 장기 추세와 순환 변동으로 구분
  - 주택매매가격의 순환변동은 장기 실제매매가격지수와 추세매매가격지의 차이로 정의
- 부동산 경기의 순환변동은 H-P필터를 이용하여 장기 추세를 제거하여 작성한 수치
  - H-P필터는 순환 변동 성분의 지승합과 추세 변동 성분의 지승합을 일정한 모수(평활화 계수)를 이용하여 합한 후 이를 최소화하여 장기 추세 변동의 시계열을 산출
  - H-P필터는 이론적 배경이 취약하다는 단점에도 불구하고 계산상의 편리함과 경기 변동의 안정성 및 경기대응성 측면의 우수성으로 실증 연구에 활용