

---

# 작금의 주택시장, 정상인가? : 최근 동향과 정책대응 과제

2016. 10. 31

---

이종인 연구위원 (jongin\_lee@yahoo.com)

## 요 약

1. 최근의 주택시장 동향 / 1
2. 쟁점 진단 및 전망 / 5
3. 정책적 대응 과제 / 9

보고서 내용은 새누리당과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

## 《 요 약 》

- 최근 주택 거래량, 공급량, 전세가율, 주택담보대출 등이 사상 최대 수준을 넘어서고 있음
  - 매매가격 및 전월세가격의 경우 올해 4월을 기점으로 약보합세
  - 강남 재건축을 중심으로 한 서울과 일부 수도권 아파트 가격은 여전히 강세를 보이는 등 과열 양상
- 쟁점 진단 및 전망
  - 현재의 주택시장은 일부 지역 및 주택형태 등에 대한 과도한 수요 집중 현상이 두드러진 양극화가 심화된 형국이며, 전국적 관점에서 과열은 아님
  - 공급물량 증가로 수년 내 장기침체 국면으로 접어들 가능성
  - 하우스푸어 급증 우려
  - 가계대출 중 주택관련 대출 비중이 매우 높은 편이나 과다계상된 측면이 있음
  - 전월세난 등 임대차 문제의 심화가능성은 높지 않으나, 역전세난, 전세보증금 미반환 위험, 주택담보대출 부실화 우려
- 단기적 대응
  - 국지적 과열에 대응할 분양권 전매제한기간 연장 등 맞춤형 규제 필요
  - 불법분양권전매, 다운계약서 작성, 청약통장 부정거래 등 불법행위 단속 강화
- 중·장기적 대응
  - 공급과잉에 따른 자산가치 하락에 대비한 각종 대책마련 필요
  - 주택대출 관련 통계시스템 등 불확실 요인에 대한 선제적 대응체계 구축 및 향후 선분양 중심의 주택관련 금융체계 전환을 위한 정책연구 필요

# 1. 최근의 주택시장 동향

## □ 주택 시장동향 관련 지표

○ 거래량, 공급량, 전세가율, 주택담보대출 등이 사상 최대 수준을 나타냄

- 기존주택의 매매거래량은 2015년에 119.4만 건으로 2006년 집계 이래 최대치

• 서울의 경우 올해 10월 중 아파트 거래량이 10.26일 현재까지 총 1.658만건으로 지난해 동월(1.153건)보다 14.6% 증가된 규모

- 주택 공급량(주택인허가 76.5만호, 아파트 분양 51.5만호) 역시 2015년도가 사상 최대

• 아파트뿐 아니라 비아파트, 오피스텔(주거용+주거겸용)도 2012~2015년간 각각 36.8만호, 51.6만호가 공급됨으로써 사상 최대

- 아파트의 경우 전세가율(매매가격 대비 전세가 비율)이 전국평균 72.95%로 사상 최대

• 서울의 경우 전세 실거래가구 중 31%가 전세가율 80%를 상회(2016.8월)

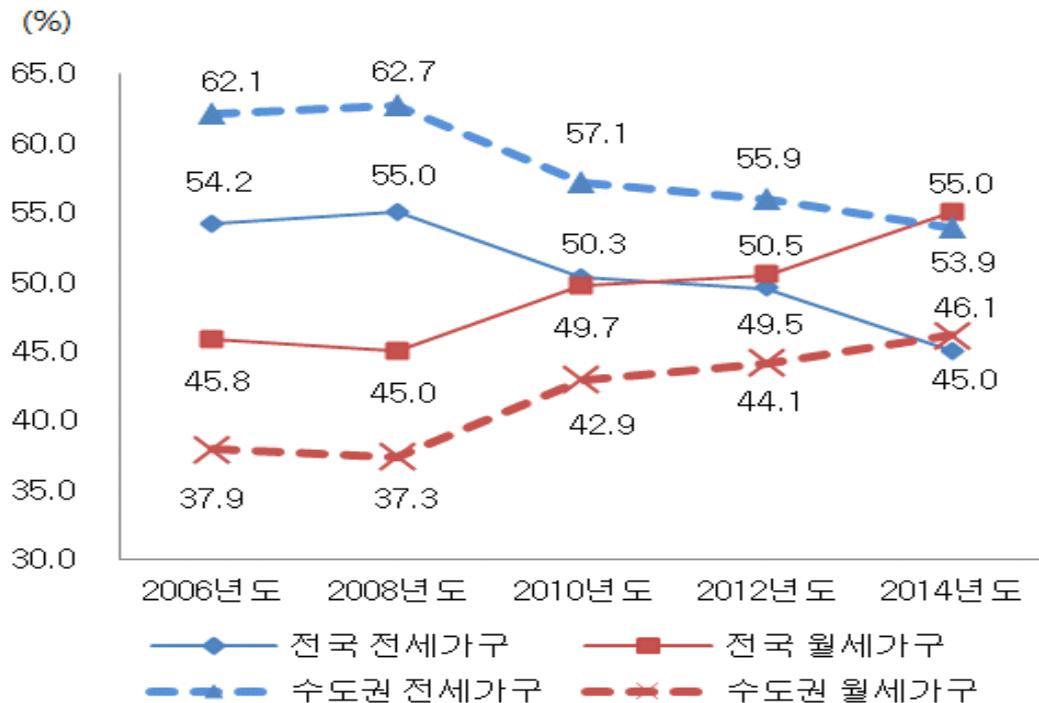
- 예금은행의 주택담보대출 역시 471.3조원으로 사상 최대치임

## □ 임차가구의 비중과 거래량 추이

○ 임차가구 중 월세 비중이 증가하고 있으며, 전월세 거래량이 지속적으로 증가

- 임차가구 중 전세비중은 줄어드는 반면 월세의 증가 현상이 지속
- 임대차 거래 중 월세 비중은 2014년 55.0%로, 전세(45.0%)를 초과([그림 1] 참조)
- 특히 전세가격 상승분이 월세로 전환되는 계약 건이 증가하고 있으며, 이는 서민층 뿐 아니라 중산층의 주거비용 부담 증가를 의미<sup>1)</sup>

[그림 1] 전세 및 월세 가구의 연도별 변화 추이



- 월세가구의 비중은 수도권이 46.1%로 지방이 비해 상대적으로 낮은 편임

○ 전월세 거래량은 2015년 147.3만 건으로, 집계가 시작된 2011년 이래 지속적으로 증가

1) 임차 형태는 대개 전세와 준전세(반전세) 및 월세, 준월세로 구분함. 전세(순수전세)는 월 임대료가 전혀 없는 경우이며, 준전세(반전세)는 보증금이 전세가격의 60%이상인 경우를 말함. 준월세는 보증금이 전세가격의 10~60%인 경우를 말하며, 10% 이하인 경우는 월세라 함. 순수월세는 보증금이 전혀 없는 경우임

- 2016년의 경우 9월까지 누적 전월세 거래량은 109.2만 건으로 전년 동기 대비 2.1% 감소

<표 1> 연도별 전월세 거래량

2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년9월
132.1만	132.4만	137.3만	146.7만	147.3만	109.2만

□ 주택시장 매매·전세 가격 동향

- 아파트 매매가는 지난해의 경우 전국 평균 5.74% 상승하여 지난 10년간 최대 상승폭을 기록(2016년 상반기 중에는 0.76% 상승(잠정), [그림 2] 참조)

- 준공 5년 미만의 신축아파트가 가격상승을 주도

- 5년 미만 6.43%, 5~10년 4.46% 상승

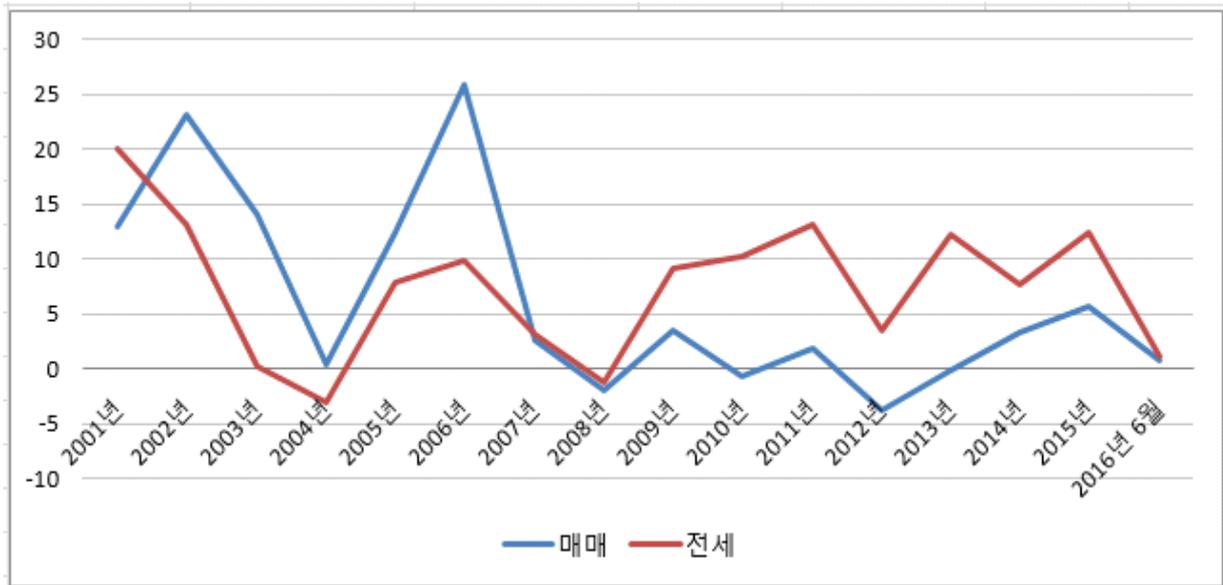
- 전세가는 2008년 이후 8년간 지속적으로 상승세를 나타냄

- 2015년 12.47% 상승, 2016년 상반기 중 1.12% 상승

- 지역별로는, 수도권 전셋값(15.75%)이 지방광역시(9.27%)보다 더 높게 나타남

- 상대적으로 전셋값이 저렴한 지역에서 상승폭이 더 크게 나타남

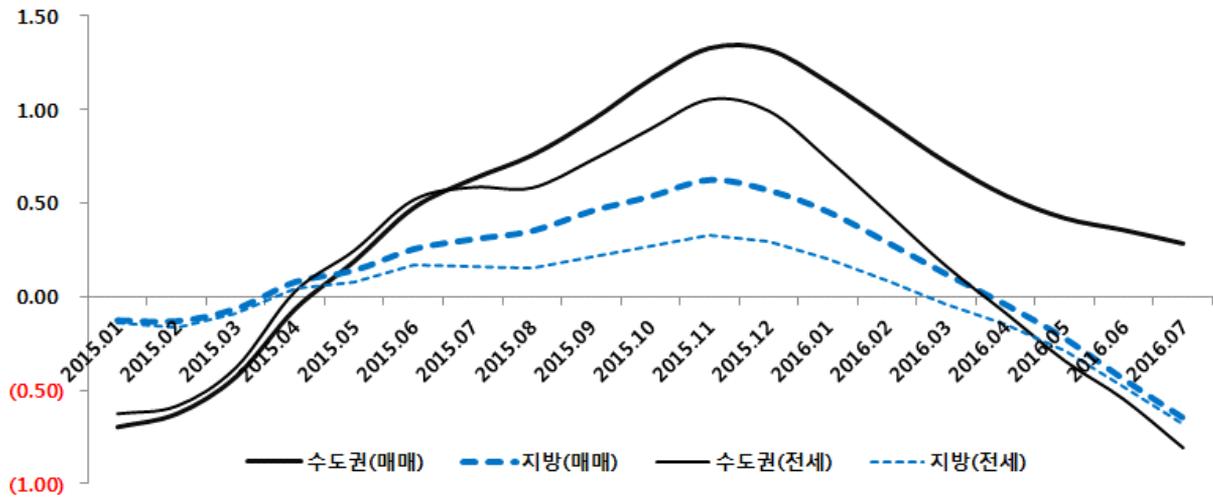
[그림 2] 전국 아파트가격 변동 추이(연도별)



출처: 부동산 114

- 올해(1~9월)는 강남 재건축단지 등 일부지역을 제외하고는 전국적으로 지난해 동기 대비 매매·전세가격의 상승폭이 둔화
  - 지방의 경우 청약미달 증가 등 아파트가격 하락전환이 본격화되고 있으며, 이에 따라 전세가 상승폭도 크게 둔화
  - 수도권은 1~2%내로 안정적 수준인 반면 서울의 경우 매매·전세가격이 지난해 동기 대비 20~40%의 상승세 유지
  - 수도권 매매가를 제외하고 지방(매매, 전세), 수도권(전세) 모두 2015년 11월 이후 하강국면에 진입한 것으로 분석
  - 강남 재건축을 중심으로 한 서울의 아파트 가격은 강세를 지속하여 25개 자치구 중 서초, 마포, 성동 등 14개 자치구는 역대 최고가를 경신

[그림 3] 수도권·지방의 주택 매매·전세 가격 상승률 추이



## 2. 쟁점 진단 및 전망

### □ 작금의 주택시장, 과열인가? 아니면 정상인가?

○ 서울을 포함한 수도권 일부지역의 중소형 아파트 시세가 급증하고 강남 재건축 아파트를 중심으로 청약경쟁률이 급등하는 등 과열된 현상을 보이고 있음

○ 하지만 이는 강남 일부 지역 및 신축주택과 재건축 아파트에만 한정된 현상이며, 이들 지역 역시 올해 하반기 들어 가격상승률, 거래량 및 청약률이 낮아지고 있음

- 수도권을 비롯하여 대부분 지역에서 지난해 대비 청약률 감소

- 지방의 경우 일부 지역을 제외하고는 매매가격, 거래량, 청약률이 모두 낮아지고 있으며, 특히 대구·경북, 충남북 지역의 아파트 매매 가격이 크게 하락
- 수도권외의 경우 주택수요는 신축주택 및 재건축 아파트에만 집중되었을 뿐, 기존 주택에 대한 거래 수요는 미미하며 매매가격 역시 완만한 상승세를 유지
- 즉, 현재의 주택시장은 과열로 보기 어려우며, 일부 지역 및 주택형태 등에 대한 지나친 수요 집중 현상으로 해석하는 것이 바람직

#### □ 향후 주택가격의 향방 및 하우스푸어 문제 야기 가능성

##### ○ 최근 주택거래량은 2006년 이래 최고 수준을 기록 중

- 지난해 119.3만 건으로 전년대비 18.8% 증가 (수도권 32.4%, 지방 7.2% 증가)
- 올해 상반기 주택거래는 46.8만 건으로 전년동기대비 23.4% 감소하였으나, 예년(2012~2014)이 비해서는 많은 수준
  - 신규분양 역시 20.6만호로 전년 동기 대비 5.3% 감소하였으나 예년에 비해 많은 수준

##### ○ 非아파트를 포함한 주택인허가 급증(2015년 77만호, 2016년 8월말 현재 47만호)으로, 2018년 말까지 약 103만호 입주가 예상되는 등 향후 수년간 공급이 수요를 초과할 것으로 예상

- 분양물량의 입주가 본격화되는 내년 이후에는 가격 상승기가 끝나고 장기간 침체 국면으로 접어들 가능성이 높음

○ 주택가격 하락 시 하우스푸어 급증에 따른 급격한 소비 위축 등 우리 경제의 뇌관이 될 수도 있음

※ 하우스푸어(House Poor)란 무리한 대출로 주택을 구매했지만 이자부담으로 가처분소득이 줄어 빈곤하게 사는 가구를 말함

- 올해 6월말 현재 가구당 가처분소득에서 부채상환에 드는 비중이 37.0%에 이름

#### □ 주택관련 가계대출 관리는 문제가 없나?

○ 올해 6월말 기준 가계부채는 1,257.3조원으로 전년 말 대비 54.2조원 증가(한국은행)

- 이 중 금융권의 주택담보대출이 684.9조원, 집단대출이 121.8조원으로 추정

• 저금리 기조의 장기화 및 아파트 분양시장 호조 등에 따른 집단대출과 비은행권 대출이 빠르게 증가한데 주로 기인

○ 우리나라는 가계부채 수준이 높은 편이며, 이는 주로 임대보증금에 기인된 것이어서 과도하게 계상된 측면이 있음

- OECD국가 중 가처분소득 대비 가계부채 수준이 가장 높은 국가

- 전체 가계부채의 30.1%에 해당하는 임대보증금은 금융기관으로부터의 부채가 아닌 가계상호간 부채 성격임
- 전세대출을 받은 임차인의 전세금은 가계부채로 계상되며, 더불어서 동 전세금(무이자대출 성격)을 받은 임대인에게도 부채가 되어 이중으로 계상 되는 측면이 있음
- 따라서 전세가구가 내집마련을 하게 되면 전세부채 부분이 감소되어 가계 전체의 부채비율을 낮추는 효과

## □ 전월세 가격상승 등 임대차 문제가 심화될 가능성은?

- 최근 전세가가 매매가의 70~90%에 이를 정도로 상승하면서 서민의 주거안정이 크게 위협받아 왔음
  - 하지만 올해 3분기에 들어와 전세가 대비 매매가율 및 전월세전환율이 미미하게나마 하락하는 것으로 나타남
  - 서울시의 경우 올 3분기 전월세전환율은 5.3%로 나타남. 하지만 보증금 1억 원 이하의 단독·다가구주택 및 다세대·연립주택의 경우 7.1%에 달해 저소득 서민의 주거부담이 상대적으로 높음
- 전세가는 지속적으로 상승하고 있지만 이는 시장 여건을 반영한 정상적 현상
  - 현재의 전세가 상승 배경에는 자본차익 감소, 저금리에 따른 이자수입 감소, 높은 월세수입 등이 있음
  - 자본차익 감소로 전세보다는 월세로 소득수익 추구
  - 전세금의 일부만을 월세로 받는 보증부월세 형태가 일반화되고 있음

- 제도적·경기적 요인에 의해 지연되었던 재개발·재건축 사업이 재개되면서 단기적인 멸실 주택의 증가로 인한 임대주택의 공급 감소
  - 단기적인 임대주택 수급불균형으로 전월세 가격의 상승 요인이 있지만, 글로벌 초저금리의 지속 및 인구증가 둔화 등의 요인과 맞물려 월세는 약보합세를 보일 것으로 예상
  - 전세가격의 경우 임대인의 월세 선호 등의 경향으로 공급이 감소되어 당분간 강세를 유지할 것이지만, 입주예정물량이 많은 지역의 경우 하락할 가능성도 있음

### 3. 정책적 대응 과제

- 앞서 진단했듯이 현재의 주택시장은 서울을 포함한 수도권 일부지역 및 신축주택과 재건축 아파트에 국한된 수요 집중 현상으로써 전국적인 과열현상은 아님
  - 오히려, 기존의 늘어난 분양물량의 입주가 내년 하반기부터 본격화됨에 따라 장기간 침체 국면으로 접어들 수 있으며, 이 경우 하우스푸어가 급증할 우려도 배제할 수 없음
- 지난 수년간 부동산 문제의 단골 메뉴가 되어 온 전월세 가격상승에 따른 서민의 주거 불안정 문제 역시 심화될 가능성은 높지 않음
  - 다만, 역전세난과 전세보증금 미반환 위험성 및 주택담보대출 부실화 등이 우려됨

- 금주 중 발표 예정(11.3)된 부동산대책 등 향후 주택 관련 정책에서 고려되기를 기대하는 몇 가지 정책의 추진 방향을 제시함

### 【단기적 대응 I】 국지적 과열에 대응하는 맞춤형 규제

- 일부 언론과 정치권에서 강조하는 주택시장의 과열 현상은 전국적·일반적 현상이 아니라 국지적, 거시경제상황이 반영된 일시적 현상
  - 따라서 일부에서 주장하는 투기(과열)지역 지정, DTI·LTV를 포함한 금융규제 강화는 시장의 급속한 냉각과 침체국면의 확산, 수도권과 지방간의 상반된 정책효과 예상 등 상당한 부작용이 우려되어 바람직하지 않음
  - 국지적인 맞춤형 접근이 바람직하며, 분양권전매 제한기간을 현행 6개월(공공택지 1년, 지방은 해당되지 않음)을 1년으로 연장하는 것이 현실적인 대책

### 【단기적 대응 II】 불법적 거래행위에 대한 단속 강화

- 서울(강남)을 포함한 수도권 일부지역과 세종市 등 과열양상을 보였던 지역에서 분양권 불법전매 등 현행 법규를 위반한 사례가 적지 않은 것으로 판단
  - 최근 검찰의 세종市 아파트 분양권 불법전매 일제조사 결과 200가구 이상이 전매제한 기간 내 분양권 불법 전매한 것으로 드러남

○ 이러한 분양권의 불법거래 및 거래차익 증대를 노린 다운계약서 작성, 청약통장 거래 등 불법행위들은 투기성 청약에 따른 매매가격 인상 등 시장 과열의 주된 원인이 되고 있음

- 분양권 불법전매, 다운계약서 작성, 청약통장 부정거래 등 불법행위를 강력히 단속할 필요

### 【중기적 대응】 공급과잉에 따른 역전세, 미분양 등 자산가치 하락에 대비

○ 택지조성 및 인허가 단계부터 수요 및 공급 상황을 종합적으로 고려하여 택지 및 인허가 물량 조정

- 중앙정부(국토부)-광역지자체간 주택정책협의체를 구성하여 운영함으로써 지역별, 시기적 주택의 수요 및 공급에 대한 시장상황 및 의사결정이 원활해질 것임

- 주택생애주기(HLC: Housing Life Cycle)적 관점에서 DB구축을 통해 주택공급 지원체계를 지원

- 토지→지구지정→인허가(사업승인·건축허가)→착공→분양→준공→입주→유지·관리→재정비→멸실→신축

○ 공급과잉에 따른 미분양 증가 우려 문제는 임대사업자 육성, 수분양자의 주거이동 지원, 금융지원시스템 개선 등의 대책 필요

- 공공부문의 미입주·미분양주택 매입을 통한 뉴스테이 활용 연계

- 주택투자자·임대사업자의 단기 개인임대사업을 활성화
  - 수분양자의 기존주택 처분이 원활해질 수 있도록 위탁판매, 기존주택의 보증금 지원 등의 정책방안을 강구할 수 있을 것임
  - 분양중심의 금융지원을 임대사업 및 조합사업에도 지원이 가능토록 금융지원시스템 전환
- 공급증가에 따른 逆전세난 우려가 현실화될 가능성도 배제할 수 없으며, 이에 대한 대비 필요
- 집주인이 세입자를 구하지 못해 기존 세입자의 전세보증금 반환이 불가능해지는 이른바 逆전세난(깡통전세)은 주택소비자들의 고통뿐 아니라 매매가격 하락요인으로도 작용하여 주택시장의 침체를 가속화할 수 있음
    - 2008년 일부 강남지역에서 逆전세난 발생 경험
  - 전세금 반환보증보험 가입을 적극적으로 권장할 필요

### **【장기적 대응】 주택관련 가계대출 문제 개선**

- 주택담보대출, 아파트집단대출 등에 관한 통계를 구축하고, 미시적 시장분석을 통해 불확실 요인에 대해 선제적으로 대응할 수 있음
  - 주택도시기금 대출 통계 구축 등을 통해 통계를 기반으로 하는 주택

도시기금의 위험률, 부도율 등을 주기적으로 모니터링 함으로써 주택 관련 가계대출 문제에 대한 정책적 대응이 수월해질 것임

○ 아파트의 경우 후분양제도의 본격적 도입을 위한 기반 마련

- 선분양 중심의 주택관련 금융체계의로의 전환을 위한 정책연구 필요

최근의 주택시장 동향과 관련 정책 논의를 위한 여의도연구원 주최 정책세미나(2016.10.20.) 패널(이상영, 김현아, 김덕례) 및 참가자 의견이 다수 포함되어 있습니다.