

2014년 하반기 주택시장 전망

2014. 7. 1

주택산업연구원

< 목 차 >

I. 거시경제 동향	1
1. 경제성장	1
2. 주요금리	1
3. 가계대출	2
II. 주택시장 동향	4
1. 가격 및 거래 동향	4
2. 주택공급	4
3. 주택시장심리	8
III. 2014 하반기 주택시장 전망	10
1. 거시경제 여건 변화와 주택시장 영향	10
2. 2014 하반기 BSI 조사 주요 결과	11
3. 2014 하반기 주택시장 전망	14
별첨	15

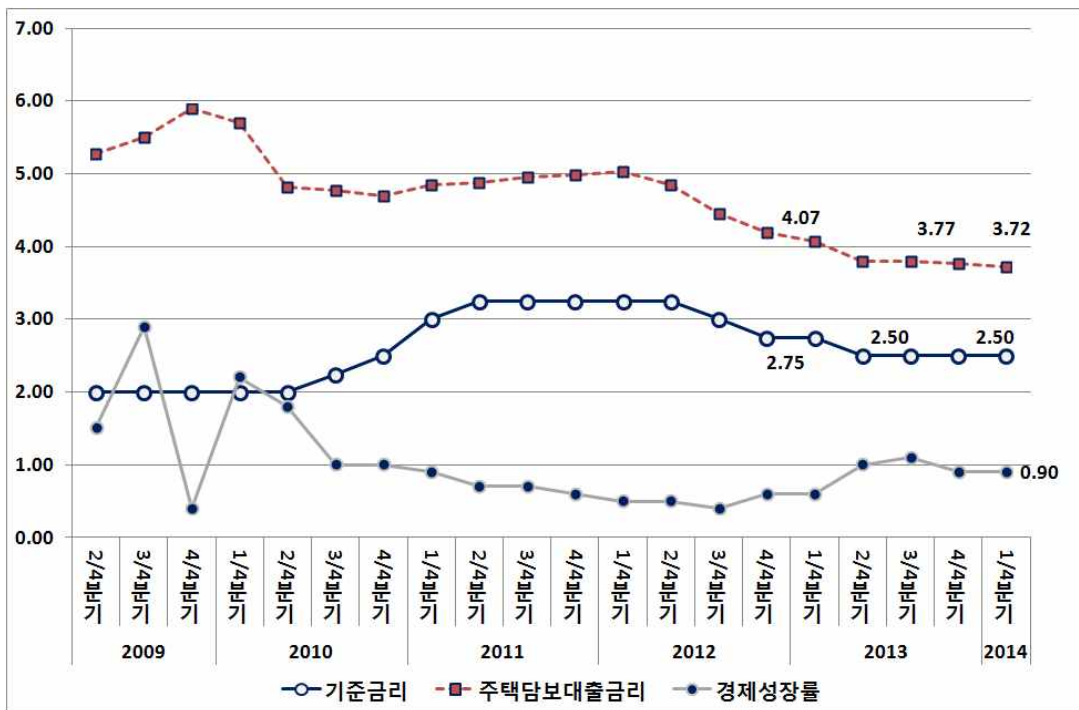
1. 거시경제 동향

1] 경제성장 (GDP)

- (동향) 2012(2.3%) → 2013(3.0%) → 2014(3.9%) <정부 예측>
- (전망) 2014년 하반기 경제성장을 하향 조정 발표. 2013년 말 이후 성장세 다소 둔화되는 모습
 - 내수회복 지연, 미국 양적완화 축소, 중국 경기둔화, 원화강세 등 대내외 여건 불확실성 증대로 경제성장 둔화 예상
 - 한국금융연구원 : 4.1%로 조정 (2014년 전망치 4.2% 보다 0.1%p 하향)
 - 무디스 : 3.6%로 조정 (세월호 사건 직후 3.8%에서 0.2%p 하향)

2] 주요금리

- 기준금리 2013년 5월 이후 13개월 연속 2.50%로 동결하고 있으며, 경제회복 지원을 위해 저금리 기조 유지할 것으로 전망
 - 기준금리 동결로 주택담보대출금리는 지속적 하락, 낮은 수준 유지

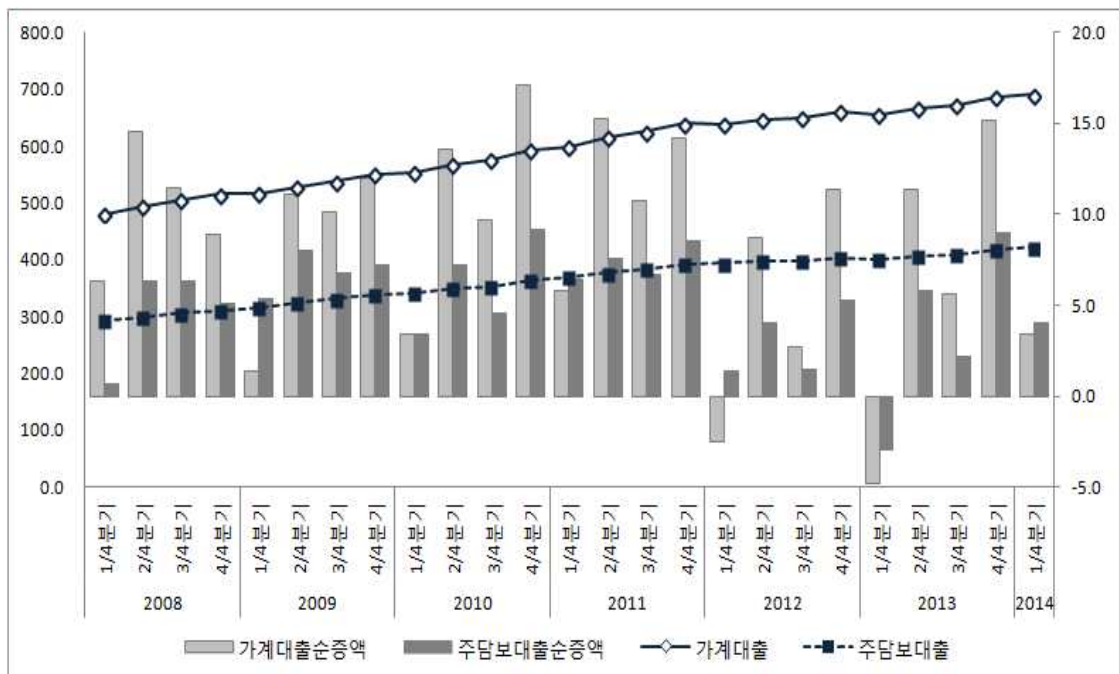


자료 : 한국은행

< 주요 금리 및 경제성장을 변화 >

③ 가계대출

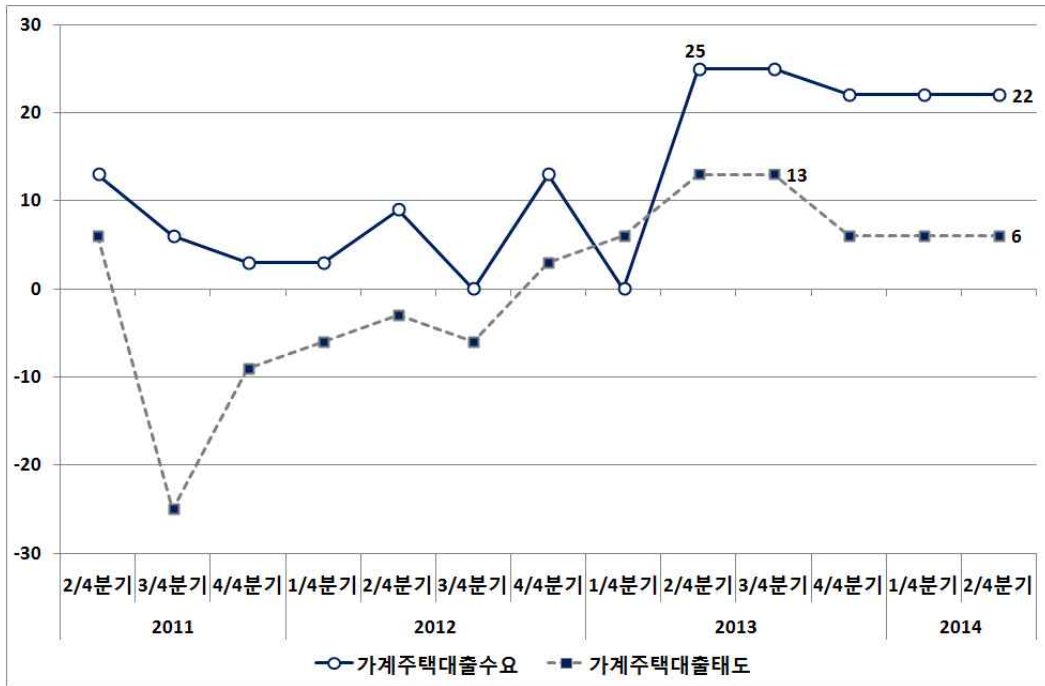
- 저금리 기조 유지로 가계대출과 주택담보대출은 지속적으로 증가하고 있음. 2012년 이후 순증분의 꾸준한 증가세는 둔화되었음에도 불구하고 순증은 꾸준히 발생하고 있음
 - DTI와 LTV의 금융규제를 통해 가계대출을 억제하고 있음에도 불구하고 저금리 기조 유지로 대출은 순증이 (+)를 보여 두 대책이 상충하여 가계대출억제 효과는 반감되고 있음



자료 : 한국은행

< 가계대출 및 주택담보대출 잔액 및 순증 추이 >

- 대출수요와 대출태도는 2013년 3/4분기까지 상승세가 지속되면서 주택시장의 회복 기대감이 반영되었으나, 이후 약보합으로 전환. 최근 큰 변동 없으나 시장 회복 기대감은 위축된 것으로 판단
 - 주택담보대출 및 가계대출 순증은 꾸준히 발생하고 있으나 대출수요와 대출태도지수가 2012년 이후 상승세가 둔화되면서 순증도 규모가 감소하고 있는 것으로 나타남
 - 주택가격 상승 기대감 소멸과 함께 파생되는 대출수요 역시 미미하나마 둔화되고 있어 가계대출을 억제하는 긍정적 효과를 가지는 것으로 판단됨



자료 : 한국은행

< 가계주택대출수요 및 태도 변화 >

< 종합 평가 >

- ① 내수 부진 속에 세월호 사건 이후 위축된 소비심리로 하반기 내수 및 소비는 지속적 위축이 예상되며, 경제성장은 전망치 보다 둔화될 수 있음. 경제성장세 둔화가 소비와 주택시장 위축으로 이어진다면 침체 전환 혹은 장기화 우려
- ② 주택시장 회복 기대감을 반영했던 가계대출수요도 관망세로 돌아서고 있어, 주택시장 회복 가능성은 부정적이며 하반기 침체 유지할 것으로 전망됨

2. 주택시장 동향

① 가격 및 거래 동향

- 매매가격 : 수도권 하락세 8주 연속, 지방 상승세는 둔화
 - 2/4분기 이후 둔화 양상 뚜렷하게 나타나고 있으며, 2.26대책에 기인하는 것으로 평가
- 전세가격 : 수도권, 지방 모두 전세가격 상승폭 둔화
 - 안정화 단계 진입으로 봐야하나, 매매가 상승 대비 여전히 높은 수준을 유지하고 있어 시장 불안정성은 여전히 잔존

(단위:%)

구 분	'13.10	11	12	'14.1	2	3	4	5	전년말대비	
매매	전국	0.29	0.19	0.16	0.24	0.20	0.23	0.06	0.02	0.76
	수도권	0.33	0.14	0.06	0.20	0.25	0.30	-0.02	-0.07	0.65
	지방	0.25	0.24	0.25	0.28	0.16	0.17	0.14	0.10	0.86
전세	전국	0.68	0.52	0.42	0.59	0.49	0.47	0.14	0.07	1.76
	수도권	1.01	0.74	0.55	0.84	0.75	0.73	0.12	0.02	2.47
	지방	0.37	0.32	0.30	0.36	0.24	0.23	0.16	0.1	1.10

자료: 한국감정원

< 주택매매·전세 변동률 추이 >

- 주택거래 : 금년 들어 거래량은 꾸준히 증가, 그러나 최근 서울아파트거래량은 전월대비 30% 이상 감소하는 등 위축 현상 발생하여 불안 요인 잔존
 - 서울부동산정보광장(5.26현재/서울시)에 따르면, 서울아파트매매거래량(4,883건)은 4월(8,535건)의 절반 수준으로 급격하게 위축. 이는 전년 동월(7,363건) 대비 30% 이상 감소한 것임
- (평가) 2.26대책 이후 주택매매가격 상승세 둔화, 주택거래량 위축 등이 나타나고 있어 주택시장 회복 시점은 미루어지는 패턴으로 해석됨

② 주택공급

- 인허가실적
 - 2014년 시장 회복 기대감으로 인허가 실적 전년동월비 38.1% 증가 (주산연 HBSI지수도 지속적 상승세로 조사)
 - 2012년 이후 주택공급실적은 25만호 정도의 일정 수준 유지하고 있으며, 이는 글로벌금융위기 이전 수준과 일치함

- 인천과 경기지역에서의 실적 증가세가 커 수도권 실적 통계는 급증한 것으로 나타나고 있으나, 여전히 수도권 미분양 물량이 지방에 비해 많아 공급 과잉 우려를 배제할 수 없음

〈 인허가 실적 〉

(단위 : 세대, %)

구 분	2014		2013		2012		증감율	
	4월	1~4월	4월	1~4월	4월	1~4월	전년동월비	전년동기비
전 국	42,706	135,984	30,915	106,509	26,259	76,184	38.1%	27.7%
수도권	15,203	57,057	12,485	40,764	8,308	26,733	21.8%	40.0%
(서울)	5,989	17,360	5,314	16,320	5,625	11,723	12.7%	6.4%
(인천)	554	3,855	932	2,178	493	4,110	△40.6%	77.0%
(경기)	8,660	35,842	6,239	22,266	2,190	10,900	38.8%	61.0%
지 방	27,503	78,927	18,430	65,745	17,951	49,451	49.2%	20.1%

자료: 국토교통부

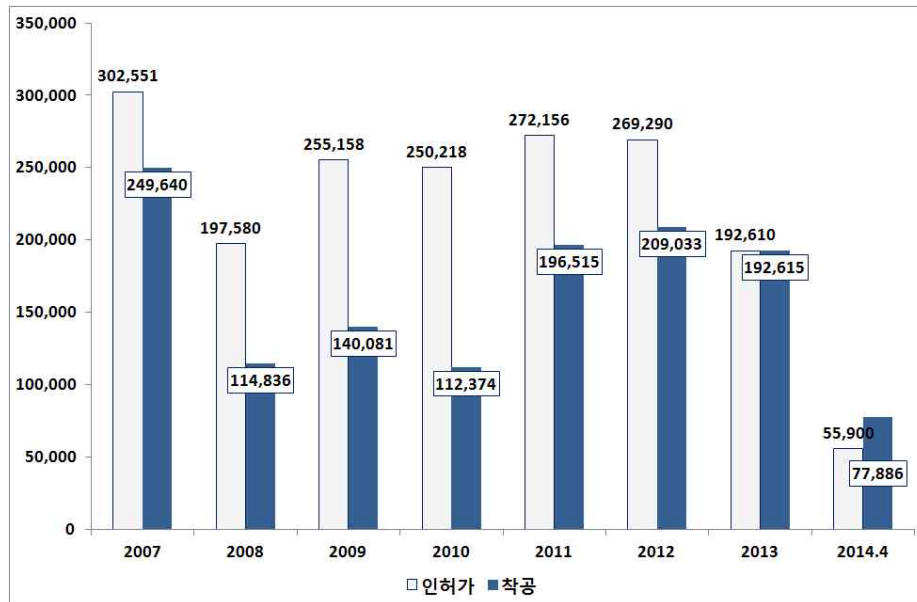
○ 착공 실적

- 2014년 4월 현재 인허가 물량 보다 착공 물량이 많음
- 2007년 25만호 이후, 2011~2012년 20만호 유지 (2008년, 2009년, 2010년 착공 실적 급감)
- 착공 물량이 인허가 물량 대비 증가하고 있어, 시장 회복감에 따른 조속한 추진 변화로 해석됨
- 다만 인허가 물량이 2013년 이후 감소하고 있어 공급 과잉이나 미분양 위험은 크지 않으나 2014년 들어 인허가 물량이 전년 동기 대비 증가하고 있어 미분양 위험 관리를 위해 시장 모니터링이 필요할 것으로 판단됨

○ 분양 및 미분양 동향

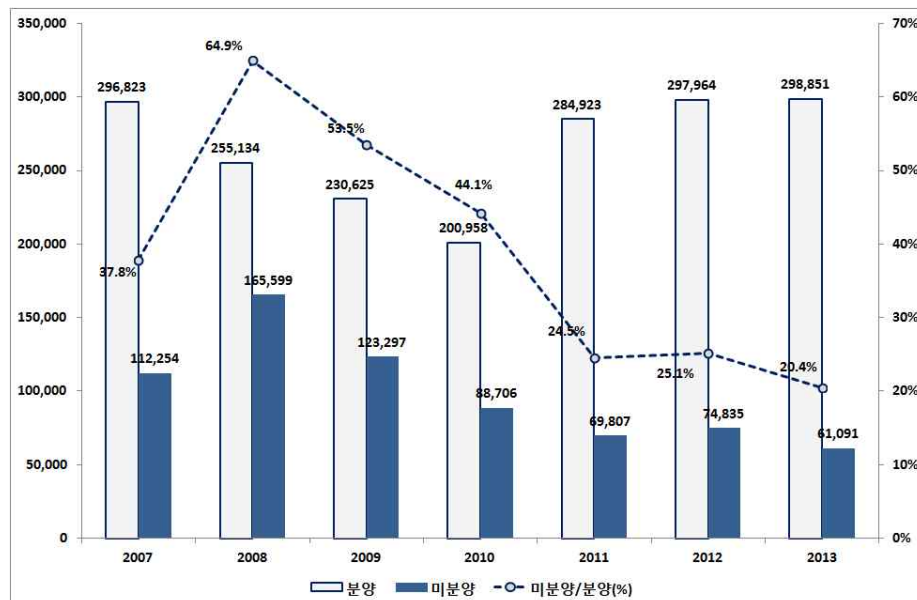
- (분양) 2014년 들어 분양물량은 계속 증가 (2014.4월 현재 전년동월비 수도권 분양실적 202.3% 증가, 지방 110.2% 증가)
 - * 2011~2013년 분양물량은 금융위기 이전인 2007년 수준 육박하여, 구매 수요가 어느 정도 회복되는 모습을 보이고 있음
 - * 2014.4월 현재 준공후 미분양 물량이 많은 인천(2,811호), 경기(8,409호) 지역의 분양물량 역시 증가하고 있어, 과거 3년간 꾸준한 분양물량 공급으로 인한 구매수요 소진이 진행되었다면 미분양 우려를 피할 수 없음
- (미분양) 2008년 이후 미분양 꾸준히 감소, 최근 미분양 감소세 둔화되는 모습을 보이고 있으며 5월 미미한 증가세로 전환
 - * 이는 구매수요 회복이 조금씩 감퇴되고 있는 것으로 해석되며, 공급 물량이 지속될 경우 공급 과잉에 따른 미분양 증가도 가능할 것임

- * 분양물량 대비 미분양물량 비율은 구매수요 회복으로 지속적으로 하락했지만 (2010년 44.1% → 2013년 20.4%), 구매수요 소진이 진행된 상태라면 수급조절 필요성이 대두될 것임
- * 더욱이 5월 미분양은 4.9천호로 전월에 비해 3천호 정도 증가하였으며, 잠재수요 소진과 이에 따른 공급 과잉 가능성을 배제할 수 없음. 특히 수도권에서의 미분양 물량 신규 증가가 6천호에 달하고 있어, 하반기 시장 회복을 저해하는 요인으로 작용할 수 있음



자료 : 국토교통부

< 주택인허가 및 착공 물량 변동 >



자료 : 국토교통부

< 분양 및 미분양 물량 변화 >

○ **입주예정 물량**

- 2014년 아파트 입주예정물량 28.5만호로 예상되며, 이는 2013년 20.9만호 대비 36.4% 증가한 것임
- * 수도권 : 2013년 8.8만호 → 9.5만호, 지방 5.4만호 → 6.4만호
- 주택수요 위축, 구매심리 약화에도 불구하고 과거 2~3년간 공급물량이 꾸준히 유지되어 입주물량은 증가하였으며, 특히 2014년 하반기에 집중되고 있음
- * 단기적으로 전월세시장 안정과 주거안정 증대 등의 긍정적 측면 기대. 실제로 전세가격 상승세 둔화로 이어진 것으로 판단

< 전국 아파트 입주물량 추계 >

(단위 : 만호)

구 분	'13			'14		
		상반기	하반기		상반기	하반기
전 국	20.9	10.2	10.7	28.5	14.1	14.4
수도권	8.8	4.3	4.5	9.5	4.7	4.8
서울	2.8	1.3	1.5	3.1	1.9	1.2
인천	0.8	0.3	0.5	1.2	0.5	0.7
경기	5.2	2.7	2.5	5.2	2.3	2.9
지 방	12.1	5.9	6.2	19.0	9.4	9.6
광역시	5.4	2.8	2.6	6.4	3.4	3.0

자료: 국토교통부

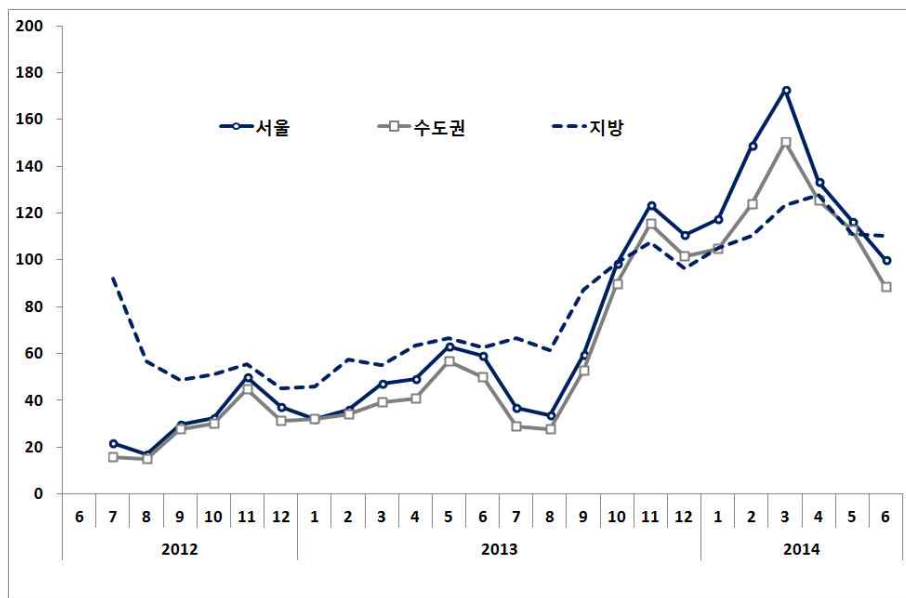
< 총 합 평 가 >

- ① 2011년 이후 인허가 물량은 글로벌 금융위기 이전의 25만호 수준을 유지. 미분양도 지속적으로 감소하나 감소세는 둔화되고 있음
- ② 주택시장에 남아 있는 구매수요 소진이 진행되어 미분양 감소 둔화로 나타남. 하반기 입주물량이 전년 동기대비 증가할 것으로 예상되어, 추가 구매수요 촉발 없이는 단기에 있어 주택시장 회복은 기대할 수 없음
- ③ 더욱이 감소하던 미분양이 5월 증가세로 전환되고, 수도권 미분양 증가가 6천호 증가한 것으로 나타나, 미분양 위험은 하반기 주택시장 회복에 부담으로 작용할 것으로 판단됨

③ 주택시장심리

○ 주택사업환경지수(HBSI) <주택산업연구원>

- 2014년 1/4분기 이후 수도권에서 지수 하락세 전환 뚜렷
 - * 분양실적지수 감소폭 증대로 분양 중심의 시장 회복세 소멸 우려 증대
- 수도권은 2013년 11월 이후 8개월만에 100이하 수준으로 하락. 지방시장 역시 하락세로 전환, 지역간 양극화 심화.
 - * 특히 수도권의 경우 상대적으로 미분양 물량이 많을 뿐 아니라 공급실적이 크게 증가하고 있어, 하반기 미분양 위험 노출 증대 예상되며 시장 회복 기대감이 소멸된다면 주택시장 침체는 장기화될 가능성을 배제할 수 없음
 - * 재개발·재건축시장의 수주 기대감도 하락세를 이어가고 있어, 전반적으로 사업체감은 위축되는 양상임



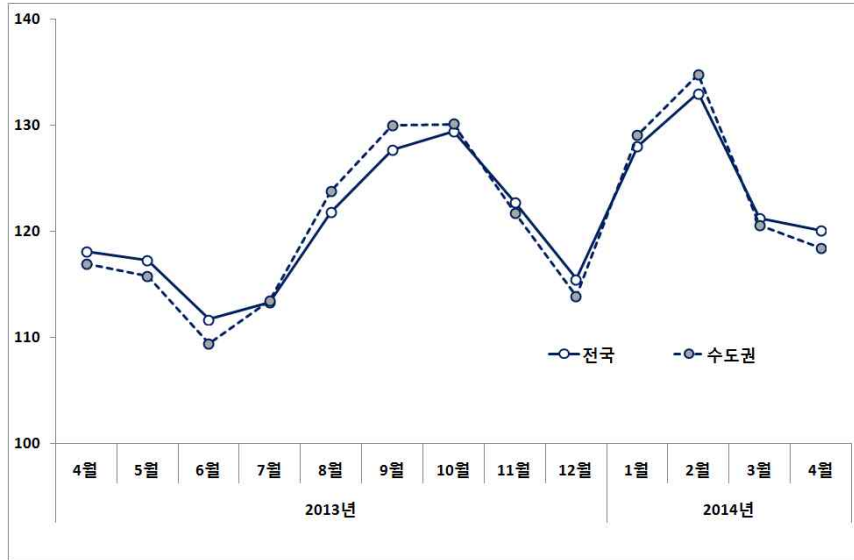
자료 : 주택산업연구원

< 주택사업환경지수 - 전망치 >

○ 소비심리지수 <국토연구원>

- 2014년 1월부터 상승하던 소비심리지수가 2014년 3월부터 하락세로 전환
 - * 2.26대책 이후 급격하게 하락하여, 글로벌금융위기 이후 구매수요 회복을 통해 정상화 전환이 기대되었던 주택시장은 다시 침체 국면으로 진입하고 있는 상황임

- 소비심리지수는 사업환경지수를 1개월 선행하는 패턴을 보이며, 양 지수의 변동 패턴이 동시에 하락하고 있어 주택수급 모두 위축되고 있음. 이와 함께 시장 회복 기대감도 상실될 것으로 예상되며, 시장 정상화 가능성도 약해질 것으로 판단됨



자료 : 국토연구원

< 주택소비심리지수 변동 >

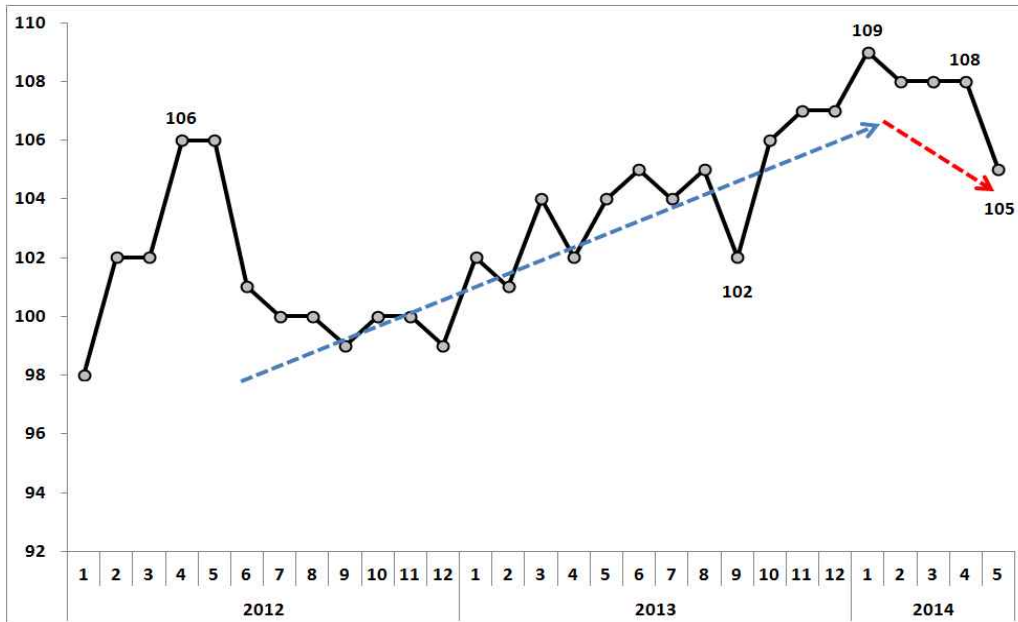
< 종합 평가 >

- ① 2.26 대책 전후 사업환경지수, 소비심리지수 하락세 전환 뚜렷. 관련 대책 부작용에 기인하므로 시장 회복을 위한 대응방안 모색 절실
- ② 소비심리지수와 사업환경지수의 동반 하락은 주택수급 위축으로 이어질 수 밖에 없으며 공급측면의 자신감 상실은 내수부진으로 이어질 것으로 예상

3. 2014 하반기 주택시장 전망

① 거시경제 여건 변화와 주택시장 영향

- (경제성장 예측치 하향 조정) 하반기 경제성장세를 하향 조정함에 따라 성장세 둔화는 지속될 것으로 전망됨. 다만 내수와 소비가 위축된다면, 소득기회 상실로 주택수요 감퇴와 함께 매매가격 하락도 가능함
 - 설비투자 심리 위축 및 기업영업 실적 저조가 지속되어 저성장세가 유지된다면 내수 위축이 장기화되어, 주택시장 회복은 기대할 수 없음
- (소비심리) 2014년 들어 소비자심리지수가 하락세로 전환되어 단기 내수 위축은 피할 수 없으며, 하반기 주택시장 회복 전환을 저해하는 원인으로 작용할 것으로 전망됨



자료 : 한국은행

< 소비자심리지수 변동 >

< 소 결 >

- ① 경제성장예측 하향 조정으로 하반기 내수와 소비심리는 동반 위축 불가피
- ② 주택수요 위축 → 가격상승 둔화, 거래 위축 → 주택시장 침체 장기화 우려

② 2014 하반기 BSI 조사 주요 결과¹⁾

(1) 하반기 주택시장 전망

○ 주택공급

- 인허가와 분양은 상반기 실적과 동일한 수준이 유지될 것으로 전망
- 착공과 준공은 하반기 증가 예상, 착공 및 준공 물량이 하반기 집중

〈 주택공급 BSI 전망 〉

구분	인허가			착공			준공			분양		
	중소형	대형	전체	중소형	대형	전체	중소형	대형	전체	중소형	대형	전체
2014 상반기실적	122.6	103.7	116.3	122.6	100.0	115.0	117.0	92.3	108.9	126.4	122.2	125.0
2014 하반기전망	114.0	123.1	116.3	120.8	122.2	121.3	118.9	103.8	113.9	128.3	118.5	125.0

자료: 연구원 자체 조사결과

주: BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

○ 주택거래

- 2014년 하반기 거래전망 BSI는 전지역에서 100을 넘어서고 있어 거래 증대 기대감이 확산된 것으로 분석됨. 이는 임대차선진화방안 보완책이 발표되고(2014.6.13), LTV(주택담보비율), DTI(부채상환비율) 등 대출규제 완화 가능성에 기인함
- 하반기 주택거래는 기대감에도 불구하고 거시경제 여건 부진, 구매수요 위축 등으로 상반기 수준을 유지할 것으로 예상됨

〈 주택거래 BSI 결과 〉

2013년 하반기 대비 2014년 상반기 거래실적			2014년 상반기 대비 2014년 하반기 거래전망		
수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
75.6	56.3	67.1	126.8	109.4	119.2

자료: 연구원 자체 조사결과

주: BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

○ 주택가격

- 매매와 전세가격 모두 전지역에서 상승세를 유지할 것으로 전망. 하반기

1) 2014.6.16~21일동안 주택건설업체(81개)와 부동산업체(75개)를 대상으로 설문조사한 결과

BSI지수가 100을 넘는 것으로 나타나 상승세를 유지할 것으로 예상하는 응답이 많았으며 지역간 격차는 크지 않음

- 2014년 5월 매매가격은 0.8%, 전세가격은 1~2% 수준의 상승세를 보였고, 하반기에도 지속될 것으로 예상되므로 매매가격 1% 미만의 상승, 전세가격은 2% 내외 상승세를 유지할 것으로 예상됨

< 주택매매가격 및 전세가격 BSI 전망 >

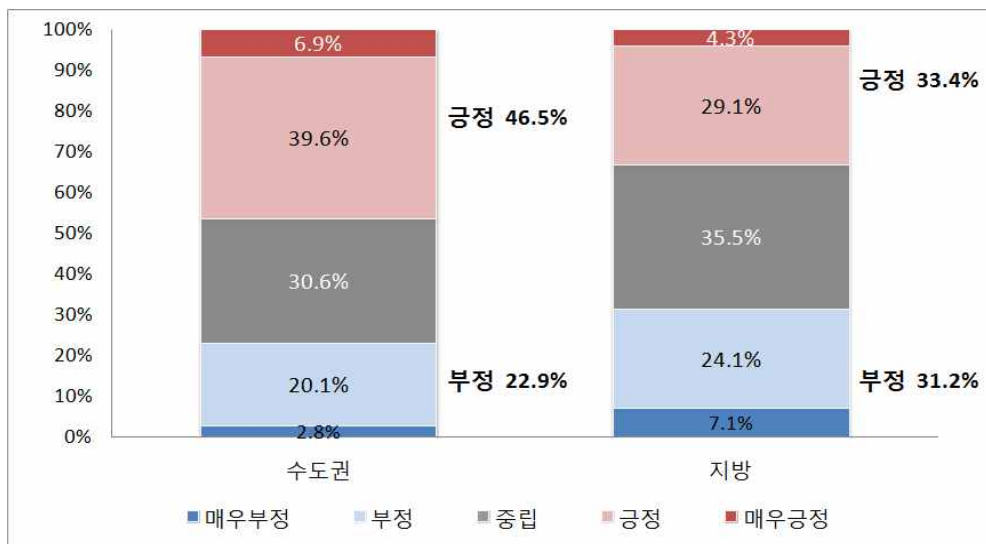
구분		매매가격			전세가격		
		수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
주택	2014년 상반기(%)	0.61	0.88	0.80	2.45	1.16	1.81
	2014년 하반기 BSI	120.1	116.3	118.9	137.2	129.5	132.6
아파트	2014년 상반기(%)	1.12	1.37	1.19	3.59	1.71	2.62
	2014년 하반기 BSI	127.0	127.8	130.0	141.5	143.6	138.8

자료: 2014년 하반기 BSI는 연구원 자체 조사결과이며, 2014년 상반기는 한국감정원의 2013년 12월 대비 2014년 5월 가격지수의 변화율

(2) 기타 설문내용

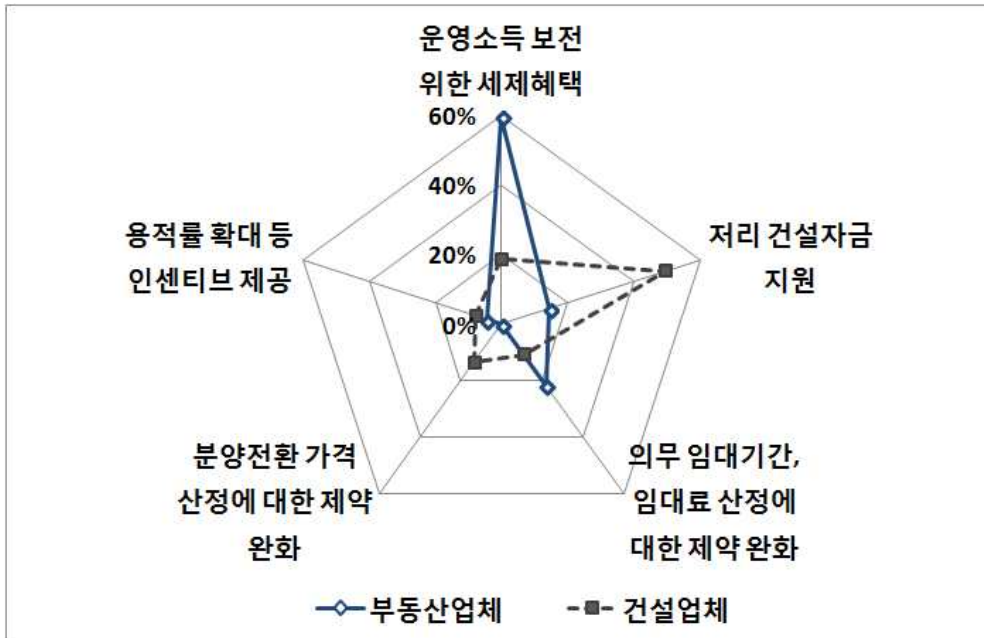
○ 임대주택사업에 대한 의견

- 수도권의 임대사업에 대해서는 46.5%가 긍정적으로 생각하는 반면, 지방의 경우 35.5%가 중립, 33.4%가 긍정적으로 생각
- 상대적으로 수도권에서의 임대사업 가능성이 양호할 것으로 판단



< 지역별 임대주택사업에 대한 의견 >

- 임대주택사업이 활성화되기 위해 가장 필요한 지원으로 건설업체는 저리 건설자금 지원을, 부동산업체는 운영소득보전을 위한 세제혜택을 선택



자료: 연구원 자체 조사결과

< 임대주택사업 활성화를 위한 지원 >

○ 주택사업위협

- 주택사업에 있어서 2분기 대비 3분기에 더 위험해 졌다고 응답한 비율이 25%가 넘는 항목은 건설자재 등 비용, 초기사업자금 조달, 경제성장, 심리적요인, (PF) 이자 등의 금융비용, 토지가격 순으로 나타남
- 앞 임대사업에 대한 의견에서도 건설자금지원이 선결되어야 한다는 의견을 감안할 때 사업자금조달에 대한 제도적 지원이 필요할 것으로 판단

○ 유망주택사업

- 2014년도 하반기에 가장 양호할 것으로 예상되는 주택사업으로 재개발·재건축 및 리모델링사업, 지방 및 수도권 아파트 분양사업, 혁신도시 및 기업도시 주택사업 순으로 응답
- 지방에서의 혁신도시 및 기업도시에 의한 시장 활황세가 소진되고 있는 상황에서 도심재생 관련 사업에 대한 집중이 예상되며, 관련 규제 개선을 통한 원활한 여건 조성이 필요할 것으로 판단됨

③ 2014 하반기 주택시장 전망 : 총평

- 성장세 둔화, 소비심리 위축으로 거시경제 여건은 호전되지 않을 전망으로, 하반기 주택시장 회복 가능성은 연초 기대 대비 약화될 것으로 판단. 한편 미분양이 증가세로 전환되어, 수요 소진에 따른 초단기 공급 과잉 현상을 피할 수 없을 것으로 예상.
- 주택산업연구원 HBSI의 하락세 전환으로 체감하는 시장 상황의 침체는 지속될 가능성이 높으며, 주택소비심리 역시 위축되고 있어 시장 회복은 요원한 것으로 판단
- 하반기 BSI조사에 따르면 최근 규제완화 추진을 반영하여, 시장 회복에 대한 기대감은 잔존하고 있음. 그러나 거시경제 여건과 미분양 등 단기 변화를 감안할 때, 하반기 주택거래량은 미미한 회복, 공급량은 상반기 수준 유지, 매매가격은 미미한 상승세, 전세가격은 상승세 둔화로 전망
- 2014 하반기 주택시장은 상반기 분위기를 유지하는 정도의 시장세 전망. 하반기 주택매매가는 1% 미만, 전세가격은 2% 정도 상승 전망. 한편 공급실적과 거래량은 규제완화 기대감으로 예년 수준 유지 가능. 그러나 주택시장 회복은 아직 기대하기 어려울 듯.
- 전체적으로 하반기 주택시장은 상반기 분위기를 유지하는 혼조세로 요약. 규제 완화 등 정책변수가 추진되는 경과에 따라 심리 회복으로 이어진다면 미미하나마 연말 시장 회복세 징후로 연결될 것으로 전망됨

별첨 : 하반기 BSI조사 결과

< 주택공급 BSI 결과(분기별) >

구분	인허가			착공			준공			분양		
	중소형	대형	전체	중소형	대형	전체	중소형	대형	전체	중소형	대형	전체
2014 2분기 실적	117.0	92.9	108.6	101.9	92.9	98.8	109.4	100.0	106.3	122.6	111.1	118.8
2014 3분기 전망	117.6	123.1	118.5	113.2	117.9	114.8	101.9	92.6	98.8	113.2	122.2	116.3

자료: 연구원 자체 조사결과

주: BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

< 주택거래 BSI 결과(분기별) >

2014년 2분기 대비 3분기 주택거래 실적			2014년 3분기 대비 2014년 4분기 주택거래 전망		
수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
22.0	53.1	35.6	95.1	90.6	93.2

자료: 연구원 자체 조사결과

주: BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

< 주택매매가격 및 전세가격 BSI 전망(분기별) >

구분		매매가격			전세가격		
		수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
주택	2014년 2분기(%)	-0.10	0.29	0.10	0.09	0.29	0.28
	2014년 3분기 BSI	123.2	114.0	120.5	146.3	97.7	135.4
아파트	2014년 2분기(%)	0.00	0.39	0.20	0.27	0.37	0.27
	2014년 3분기 BSI	134.1	126.1	129.2	153.7	140.9	140.6

자료: 2014년 3분기 BSI는 연구원 자체 조사결과이며, 2014년 2분기는 한국감정원의 2014년 3월 대비 2014년 5월 가격지수의 변화율