

FOCUS ISSUE

거래 침체로 본 최근 주택시장 진단

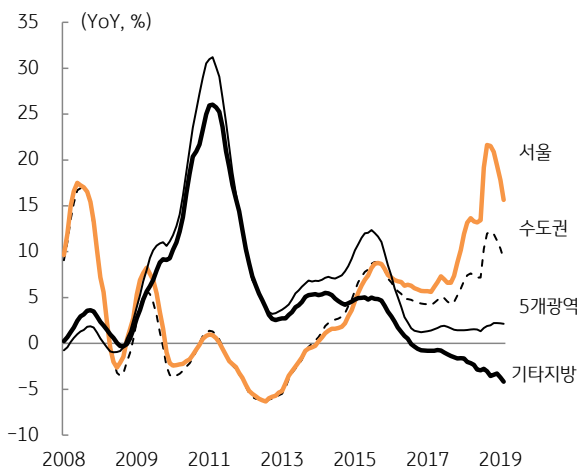
KB경영연구소 연구위원 손은경

## 1. 최근 주택시장 동향

■ 지난해 9.13대책 발표 이후 주택매매가격은 하락세로 전환되는 등 매매시장 위축 분위기 뚜렷

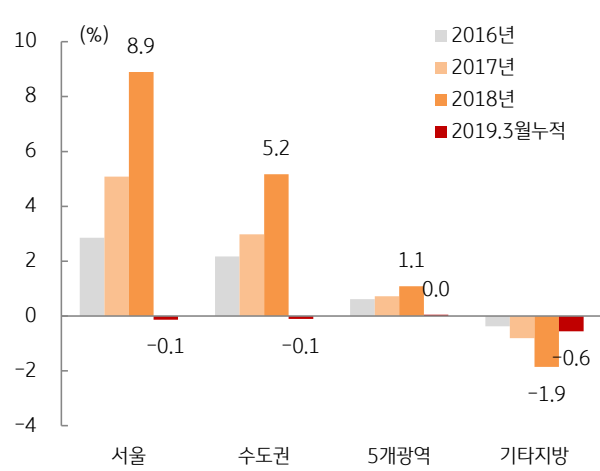
- 2019년 3월 전국 주택매매가격은 전월대비 하락세로 전환(-0.10%), 2개월 연속 하락세
  - 지난해 수도권을 중심으로 주택가격이 급등하였으나 지난해 4분기 이후 주택시장이 빠르게 위축되며 주택가격 하락세 지속
  - 수도권의 경우 2018년 한해동안 월평균 0.48%씩 상승하며 호황세를 보였으나, 지난 9.13대책 이후 매수심리가 크게 위축되면서 2019년 3월 매매가격은 전월대비 0.07% 하락(서울 0.08% 하락)
    - 2018년 한해 동안 주택매매가격은 수도권 5.6%, 서울 9.7% 상승
- 한편 지방의 경우 2016년 11월 부터 가격 하락세가 지속되고 있으며, 최근 하락폭 확대
  - 일부 지방의 주력산업 침체와 더불어 신규공급물량 증가 등으로 인해 지방의 주택시장은 상대적으로 크게 위축

그림 1 | 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 지역별 주택가격 변동률



자료: KB국민은행

■ 주택거래량 변화는 주택경기의 선행지표로서 향후 추이에 주목할 필요

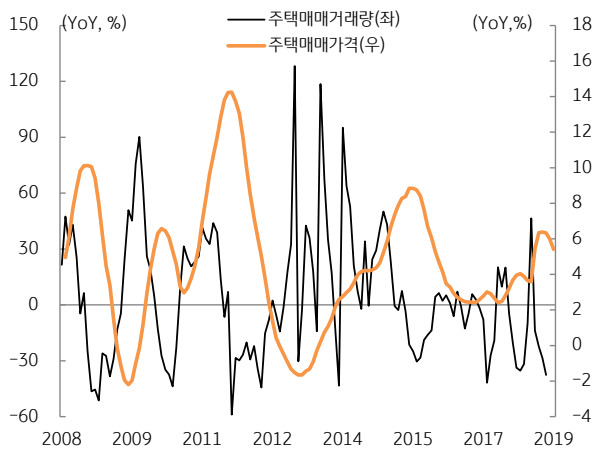
- 2019년 2월 전국 주택매매거래량은 43,444건으로 전년동월대비 37.7% 하락, 특히 서울 등 수도권을 중심으로 거래량이 크게 감소

- 지난해 서울을 중심으로 주택가격 급등세가 지속되자, 정부는 6차례에 걸쳐 부동산 시장 안정화 방안을 발표하면서 주택시장은 빠르게 위축
- 특히 9.13대책(대출규제 강화)이 발표된 이후, 수도권을 중심으로 주택매매거래량은 빠르게 감소하면서 매매가격 상승세도 둔화
- 2월 수도권 주택매매거래량은 약 18,390건으로 전년동월대비 54.6% 하락하였으며, 서울은 총 4,552건으로 2013년 7월 이후 최저치 기록

○ 매매거래량 변화는 주택경기의 선행지표 역할을 하고 있어 거래시장 추이에 주목할 필요

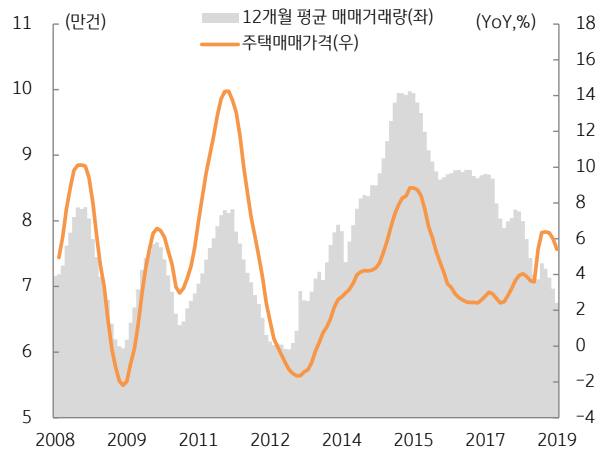
- 주택매매가격과 거래량의 변동률을 보면 거래량의 변곡점이 매매가격의 변곡점을 선행
- 거래시장이 활발하면 시장내 재고물량이 소진되면서 주택가격 상승으로 이어지나, 침체기에는 급매물 위주로 물량이 소진되고 관망세가 확대되면서 가격하락으로 이어질 가능성 농후
- 특히 12개월 평균 거래량과 매매가격 변동률을 살펴보면 같은 흐름을 보이고 있음

그림 3 전국 주택매매가격과 매매거래량 변동률



자료: KB국민은행, 싸:리얼

그림 4 전국 주택매매가격과 12개월평균 거래량



자료: KB국민은행, 싸:리얼

## 2. 주택 거래시장 점검

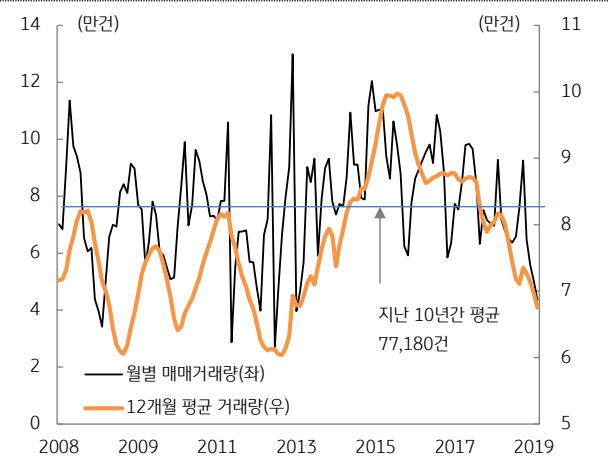
■ 연간 주택거래량은 3년 연속 감소하고 있는데 서울을 비롯한 수도권은 매물 부족으로, 비수도권은 경기위축으로 거래가 감소하는 등 지역별 다른 양상

○ 전국의 주택거래량은 2015년 이후 감소 추세, 2018년 전국 거래량은 약 85만건으로 2015년 대비 28% 감소한 수준

- 전국 월별 주택매매거래량은 2018.4월부터 지난 10년간 평균치(77,180건)를 하회하고 있으며, 2월 현재 약 4.3만건으로 2013년 7월 이후 최저치 기록

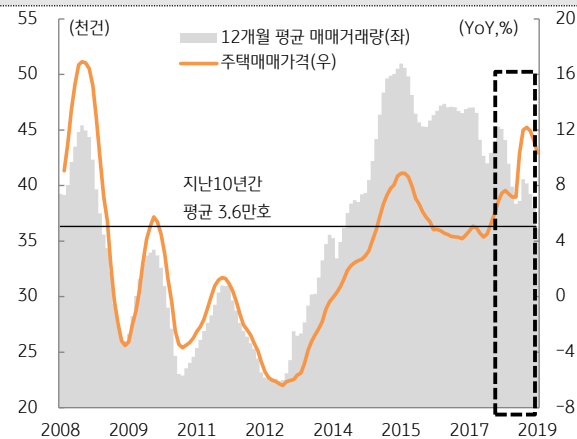
- 수도권 지역의 경우 주택거래량이 꾸준히 감소함에도 불구하고 2018년 주택매매가격은 상승세를 지속하였는데, 이는 부동산 규제강화로 매물은 급감한 반면 투자수요는 집중된데 기인한 것으로 판단
  - 수도권 주택거래량은 2015년 이후 꾸준히 감소추세를 보이는데, 2018년 수도권 거래량은 약 47만건으로 3년전 대비 23% 감소한 수준
  - 특히 최근 대출규제강화, 입주물량 증가, 공시가격 인상으로 세금부담이 현실화되면서 주택매수심리는 빠르게 위축되면서 거래량 급감으로 이어지는 상황
  - 주택매도자와 매수자간의 가격에 대한 기대치가 다른데다, 일부 지역의 급매물이 소진된 후 주택매수 시장은 다소 정체된 것으로 파악
  - 수도권의 2월거래량은 1.8만건으로 지난 10년간 평균치(3.6만건) 대비 48.9% 감소
- 한편 지방의 경우 지속된 공급물량 증가와 더불어 지역기반산업 침체 및 주택수요 감소 등으로 인해 거래량이 크게 감소
  - 2015년 약 31만건이 거래되었으나, 2018년에는 약 21만건으로 33% 감소

그림 5 전국 주택매매거래량 추이



자료: 씨:리얼

그림 6 수도권 주택매매가격과 12개월평균 거래량



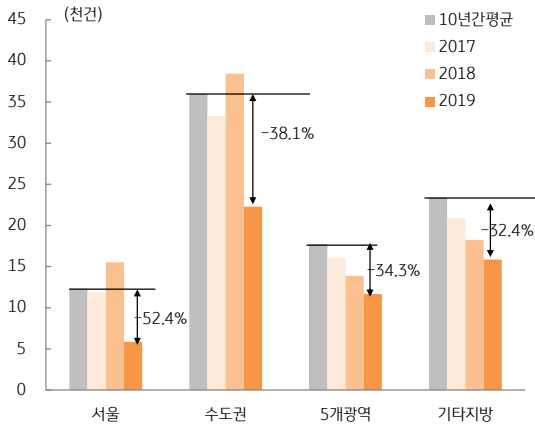
자료: 씨:리얼, KB국민은행

**■ 최근 서울을 중심으로 거래시장은 크게 위축, 유형별로는 아파트의 감소폭이 큰 상황**

- 2019년 2월 수도권 거래량은 1만 8,390건인데 이중 서울은 4,552건으로 전년대비 74.3% 감소
  - 지방의 경우 2.5만건으로 전년동월대비 14.0% 감소하며, 최근 거래시장 침체가 수도권을 중심으로 심화된 것으로 파악
- 2월 전국 아파트 거래량은 약 2.8만건으로 지난 10년간 평균 거래량(5.3만건)의 절반 수준으로 감소
  - 주택 유형별로 보면 아파트는 전년동월대비 가장 큰 감소폭(42.7%)을 기록하였으며, 연립·다세대는 28.2%, 단독·다가구는 21.2% 감소

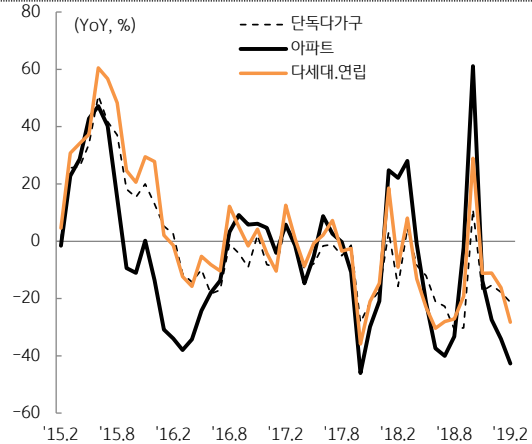
- 특히 서울의 아파트 거래량은 3월 현재 1,791건으로 9월 12,226건을 기록한 이후 6개월 연속 하락하며, 2013년 1월(1,213건) 이후 최저치

그림 7 지역별 월별 주택매매거래량 비교



주: 최근 3개월(전년도 12월~당해년도 2월까지) 평균치 비교  
자료: 씨:리얼

그림 8 주택유형별 매매거래량 변동률

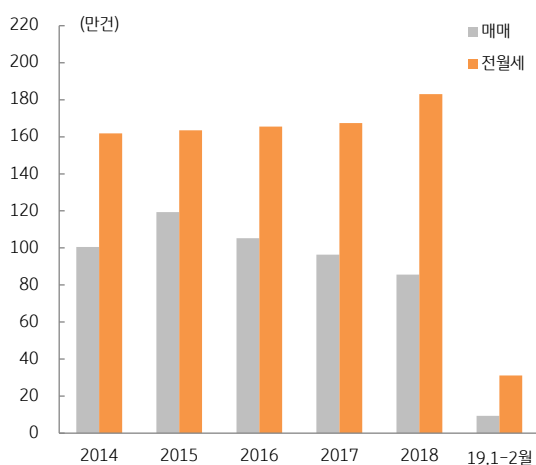


자료: KB국민은행, 씨:리얼

### 연이은 주택시장 안정화 대책 발표로 투자심리는 위축, 전·월세 등 임대 거래량은 꾸준히 증가

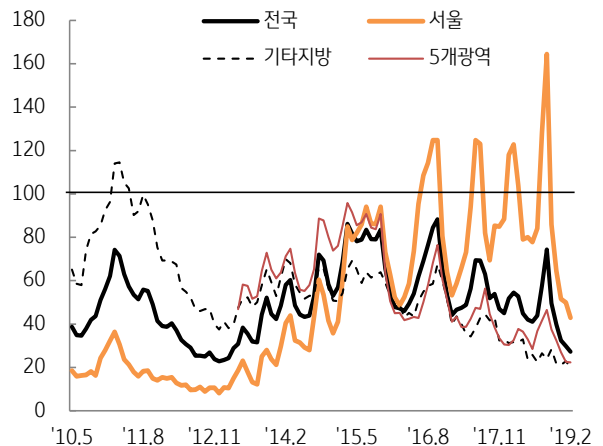
- 주택매매시장은 침체가 점차 확대되는 반면, 전국의 전월세 거래량<sup>1</sup>은 약 18.7만건으로 전년동월대비 13.9% 증가
  - 주택거래 중 매매거래는 2015년 이후 감소세를 보이거나, 전월세 거래량은 꾸준히 증가세를 보이거나 2018년 들어 전년대비 9.3%로 크게 증가
  - 2019년 1~2월 전월세 거래량은 약 35.6만건으로 전년동기대비 13.4% 증가

그림 9 주택 매매 및 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

그림 10 매수우위지수 추이



주: 100초과는 매수자가 많음, 100미만은 매도자 많음을 의미  
자료: KB국민은행

<sup>1</sup> 확정일자 자료 집계 기준

- 서울(전년동월대비 +17.1%), 특히 강남4구(+25.4%) 등을 중심으로 전월세 거래비중이 높은 것으로 나타남

○ 대출규제 강화 이후 공시가격 인상 등으로 매수심리가 크게 위축되면서, 주택수요층이 전월세 임대시장으로 이동한 것으로 파악

- KB국민은행 매수우위지수를 살펴보면 2017~2018년동안 서울지역의 매수우위지수는 최고치를 기록하는 등 매수심리가 크게 확대되었으나, 최근 42.9로 크게 하락
- 5개광역시 및 기타지방의 매수우위지수는 모두 100을 하회하는 등 주택시장내 관망세가 확대되면서 매도자 우위 시장을 형성

■ 올해 들어 증여를 통한 거래량 증가, 특히 서울을 중심으로 증여 비중이 크게 증가

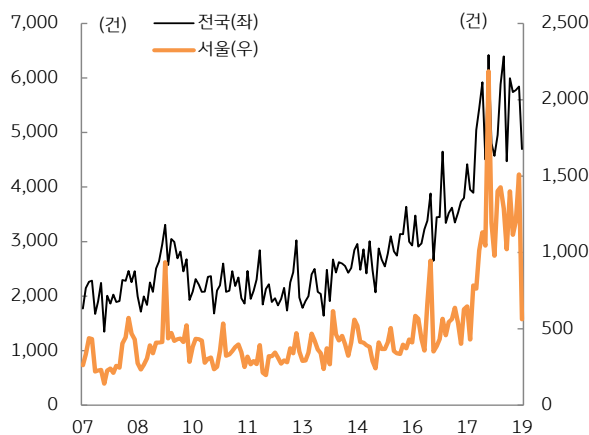
○ 부동산 보유세율 강화 및 공시가격 인상 등으로 인해 다주택자들의 보유세 부담이 증가하자, 2017년 들어 절세 등을 목적으로 증여 사례가 빠르게 증가

- 2019년 2월 전체 주택거래(약 7.8만건) 중 증여사례는 약 4,696건으로 전체의 6% 수준인데, 지난 10년간 평균이 3.5%인점을 감안시 크게 증가
- 서울의 경우에도 증여건수가 크게 증가하였는데, 2018년 이후 월평균 증여건수는 약 2천여건으로 지난 10년간 평균(약 1천여건)을 2배 이상 상회
- 특히 2018년 3월에 가장 많은 증여거래(전국 6,419건/서울 2,187건)가 기록되었는데, 이는 2018년 4월 다주택 양도세 중과 이전에 증여가 가장 많이 이루어진 것으로 파악

○ 자치구별로 살펴보면 최근 주택가격이 급등한 지역을 중심으로 증여가 크게 증가

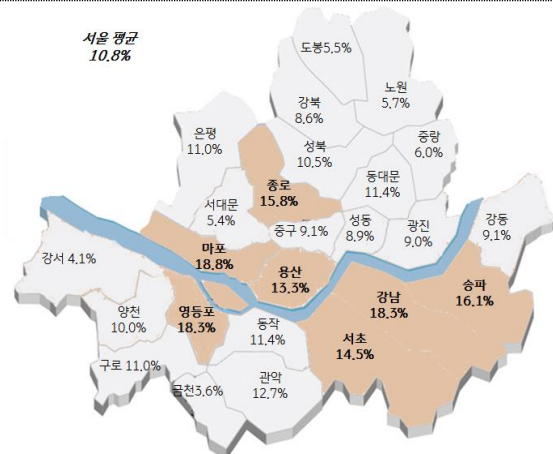
- 최근 6개월 동안 서울지역의 총 주택거래 중 증여 비중은 약 10.8% 수준, 주택가격이 크게 상승한 강남3구 및 마포구·영등포구의 경우 증여 비중은 15% 이상을 차지

그림 11| 주택 거래유형 중 증여건수 추이



자료: 씨:리얼

그림 12| 서울 자치구별 증여 거래 비중(최근 6개월간)

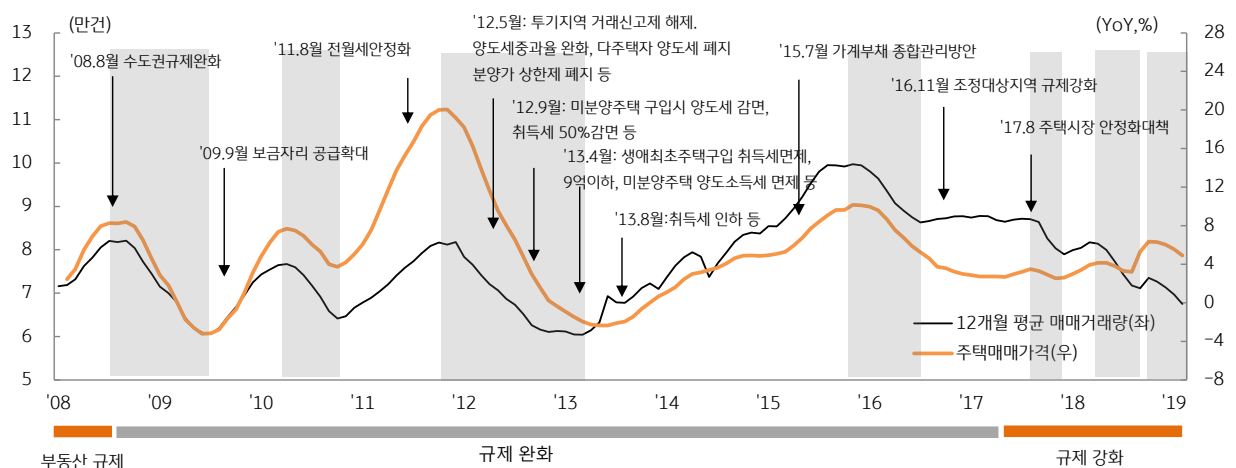


주: 2018년 9월 ~ 2019년 2월까지 거래량 중 증여거래의 비중  
자료: 씨:리얼

**■ 지난 2012년을 전후로 주택거래시장 위축이 장기화되면서, 주택가격 하락 및 미분양 증가·하우스푸어 증가 등 국내 주택경기ಗೆ 부정적 영향**

- 2012년 당시 전국의 주택매매거래량은 빠르게 감소하기 시작, 약 15개월가량 감소세가 지속되었으며 주택가격도 하락 본격화
  - 2012년 주택거래량은 통계집계(2006년) 이후 최저치를 보이면서 미분양 아파트 물량도 증가, 특히 수도권은 거래량 감소와 준공후 미분양이 증가하면서 주택시장 침체 장기화에 대한 우려 부각
  - 2010~2011년 동안 수도권 주택가격은 보합 또는 하락세를 지속한 반면, 대부분 지방광역시는 10%를 상회하는 높은 가격상승률을 보였으나 2012년 들어 지방도 둔화되면서 전국 주택시장은 침체
  - 2012년 전후 주택거래량 감소시기에 월평균 주택거래량은 약 5.8만건로 지난 10년간 평균 대비 24% 감소한 수준, 한편 최근 주택거래량은 당시 수준보다도 낮은 상황

**그림 13] 주택시장 활성화 대책과 주택매매거래량 추이**



주: 음영부분은 주택매매거래량 감소 시기  
 자료: KB국민은행, 씨:리얼

- 당시 주택시장 침체 장기화에 따른 하우스푸어 부각, 미분양 증가 등 국내 경기 전반으로 미치는 부정적 파급효과에 대한 우려 확대
  - 국내경기 불확실성, 가계부채 증가, 주택수요계층의 감소와 더불어 글로벌 경기불안 등 대내외적 요인으로 인해 주택시장 위축세가 장기화된 것으로 평가
  - 특히 2012년 당시 수도권 중심으로 주택경기 침체 양상이 장기화되면서 하우스푸어 등 가계부실 위험성에 대한 우려가 지속적으로 제기
  - 당시 거래시장 침체로 주택가격 하락 및 미분양 증가 등 주택경기 침체가 장기화되자, 정부는 2012~2013년 동안 주택거래 정상화 및 미분양 해소 방안 등을 중심으로 다양한 대책을 제시
  - 2012년 5.10대책·9.10대책에 이어 2013년 4.1대책·8.28대책 등이 시행되면서 주택거래량은 2013년 하반기 들어 반등하는 등 주택시장은 점차 회복

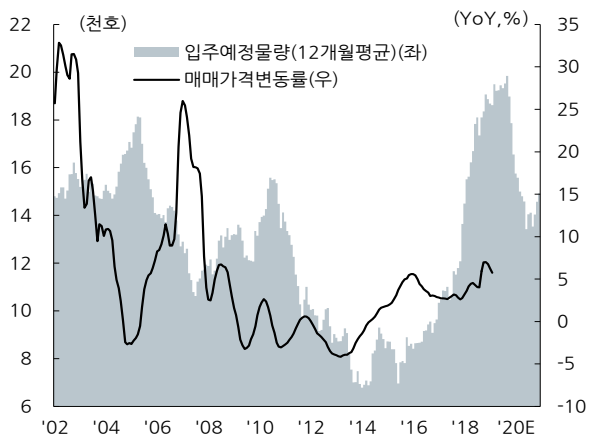
- 2012년 5.10대책을 통해 과도한 규제를 정상화(강남3구 주택투기지역 및 거래신고지역 해제, 분양권 전매제한 완화, 2년미만 보유후 양도시 종과세율 완화, 다주택자 양도세 종과폐지 등), 9.10대책 주택거래 활성화대책 (미분양 취득시 양도세 감면, 취득세 50%감면) 발표
- 2013년 4.1부동산종합대책(공공분양 축소, 보금자리주택 개편, 생애최초 주택구입 취득세 면제 및 DTI 금융권 자율 적용·LTV완화, 양도소득세 면제 등), 8.28대책(취득세 1~3%로 인하, 다주택자 차등부과 폐지, 수익공유형 모기지 등 새로운 방식 모기지 상품) 등을 제시

### 3. 시사점

#### ■ 주택 거래시장의 개선 여지는 낮은 가운데 향후 신규 입주예정물량 공급은 지속될 전망, 주택거래시장 침체가 장기화될 가능성에 유의

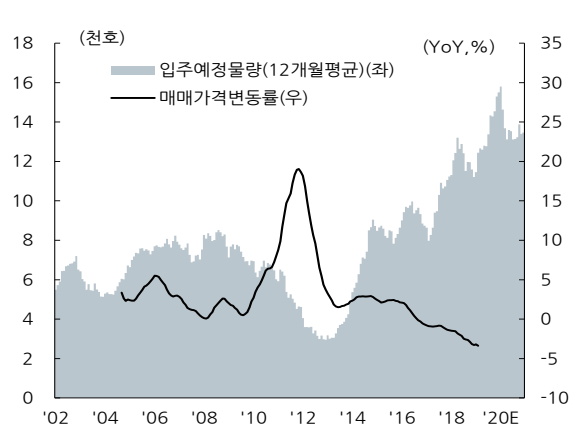
- 주택시장 안정화는 2019년에도 중요한 정책 과제, 주택가격 안정화라는 정책 기초의 변경 가능성은 낮을 것으로 예상
  - 지난해 정부의 주택시장 안정화 방안은 금융규제 강화를 통한 수요억제, 다주택자의 투기수요 제한, 수도권권의 주택공급 확대 등을 주요 골자로 볼 수 있음
  - 연이은 부동산 규제책 발표에도 불구하고 주택시장 불안정이 지속된 만큼 주택시장이 침체되더라도 기존 규제강화 기초를 변경할 가능성은 낮을 것으로 판단
- 한편 2016년 이후 주택시장 위축세를 보이고 있는 기타지방의 경우, 올해에도 대규모 신규입주물량이 추가로 공급될 예정으로 주택시장 침체 장기화에 유의할 필요
  - 2016~2019년까지 전국의 아파트 입주물량은 연평균 약 37만호인데, 지난 10년간 평균 대비 40% 증가한 수준이며 특히 경상권·충청권·경기도 지역을 중심으로 크게 증가
  - 지방의 경우 2018년 신규입주물량은 약 13.7만호로 주택시장 부진의 주요 요인으로 작용했는데, 올해 약 19만호(1990년 이후 최대물량)가 공급될 예정으로 지방의 주택경기 침체를 가중시킬 전망

그림 14 | 수도권 신규입주물량과 아파트 매매가격추이



자료: KB국민은행, 부동산114

그림 15 | 기타지방 신규입주물량과 아파트 매매가격추이



자료: KB국민은행, 부동산114

- 또한 지방의 인구정체, 지역 주력산업침체 등 주택수요 부진으로 인해 지방의 주택경기가 회복되는데 다소 어려움 존재

### ■ 거래시장 침체 지속시 매매가격 추가 하락 및 미분양 증가 등 주택시장내 부정적 파급효과 우려

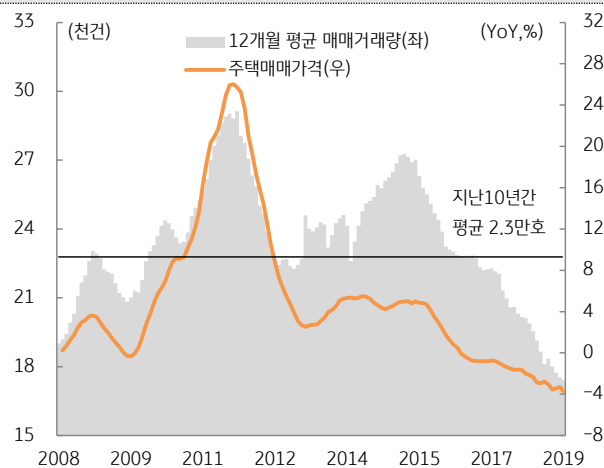
○ 주택거래시장 침체시 주택가격 하락과 더불어 미분양 증가, 전세보증금 반환 어려움 등 주택시장내 부정적 영향에 대한 우려 존재

- 대출규제 강화와 보유세 인상 등으로 인해 수도권의 경우 주택 투자수요 뿐 아니라 실수요자들의 매수 심리도 크게 위축되면서, 주택시장 침체가 장기화될 가능성에 유의할 필요
- 주택 매수·매도자간의 관망세도 확대되고 있어 당분간 거래위축 분위기는 지속될 것으로 예상
- 한편 지난 몇년간 수도권을 중심으로 갭투자(전세보증금을 포함하여 주택 투자) 사례가 크게 증가한 것으로 파악되는데, 주택가격 추가 하락시 전세보증금 반환이 어려운 상황으로 이어질 수 있음
- 또한 전세보증금 반환을 위해 현재 보유한 주택을 매각하고자해도 거래시장 침체로 매도가 쉽지않아 악순환으로 이어질 가능성 존재

○ 지방의 경우 주택가격은 이미 하락세를 지속하고 있는데, 향후 대규모 입주물량이 추가 공급의 여파로 미분양 증가 및 주택시장 침체 장기화로 이어질 가능성 농후

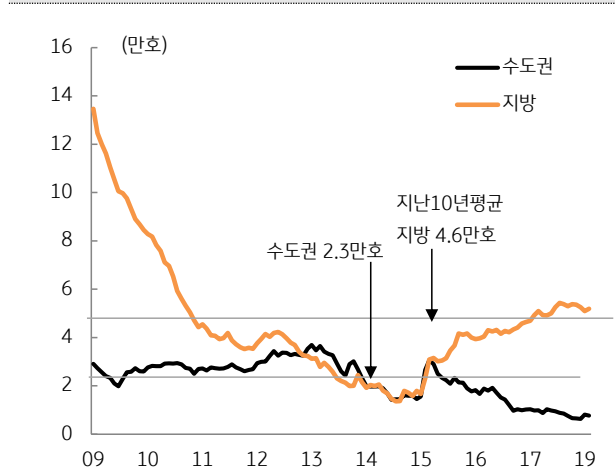
- 전국 미분양물량은 59,614호(2019년 2월 기준)로 이중 87%가 지방에 집중, 지역주력산업 침체 및 경기부진, 신규 공급물량 공급과다 등으로 인해 지방의 미분양은 꾸준히 증가하는 추세
- 최근 거래시장 침체현상을 보이는 서울 및 수도권의 미분양 물량은 각각 50호와 7,727호에 불과하나, 지방은 51,887호에 달하며 지난 10년치 평균(4.6만호)을 상회
- 또한 지방의 준공후 미분양 물량도 현재 1만 5,319호로 꾸준히 증가하고 있어, 향후 주택시장 내 부정적 여파 우려

그림 16] 지방의 주택거래량과 매매가격 추이



자료: KB국민은행, 싸:리얼

그림 17] 지역별 미분양 추이



자료: 국토교통부



# MEMO