

(요약본)

2018 KB부동산 보고서

2018. 4.5

- I. 2018년 부동산시장 주요 이슈
- II. 수도권 주요 지역 시장동향 분석
- III. 부동산시장 전망 전문가 설문조사
- IV. 가계금융복지조사 결과로 본 거주외 주택 구입자금 조달 현황
- V. KB 부동산통계로 본 2017년 부동산시장 리뷰

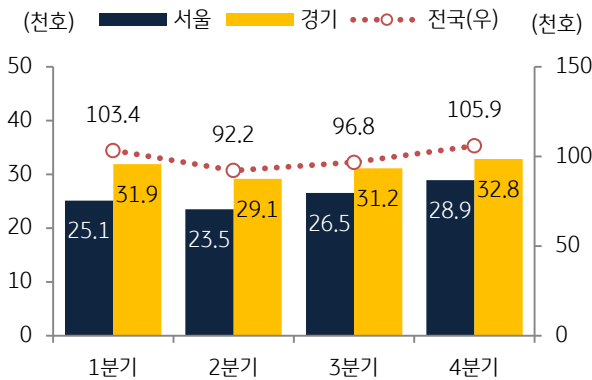


I. 2018년 부동산시장 주요 이슈

□ 전세공급 확대와 역전세난 위험: 전세 재계약과 입주물량 많은 경기지역 역전세난 발생 가능성

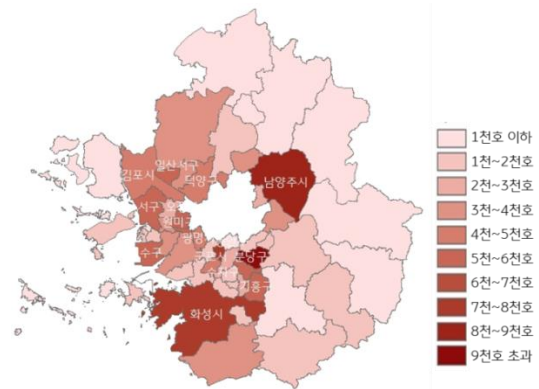
- 역전세난은 집주인이 기존 세입자에게 전세금을 돌려주지 못해 발생하는 상황으로 재계약 시점이 도래하는 전세물량이 많으면서 수요에 비해 공급이 많아 전세가격이 하락하고 신규 세입자를 구하기 어려운 지역에서 발생
- 국토교통부 전세 확정일자 신고자료(계약일 기준) 분석 결과, 2018년 전세 재계약이 도래하는 아파트는 전국 39.8만호로 추정되며 이 중 경기지역 물량은 12.5만호로 전체의 31.4%를 차지
 - 경기도에서 2018년 아파트 전세 재계약 물량이 많은 지역은 성남, 남양주, 화성, 용인, 부천, 고양 등

그림 I-1 | 2018년 분기별 아파트 전세 재계약 물량



자료: 국토교통부

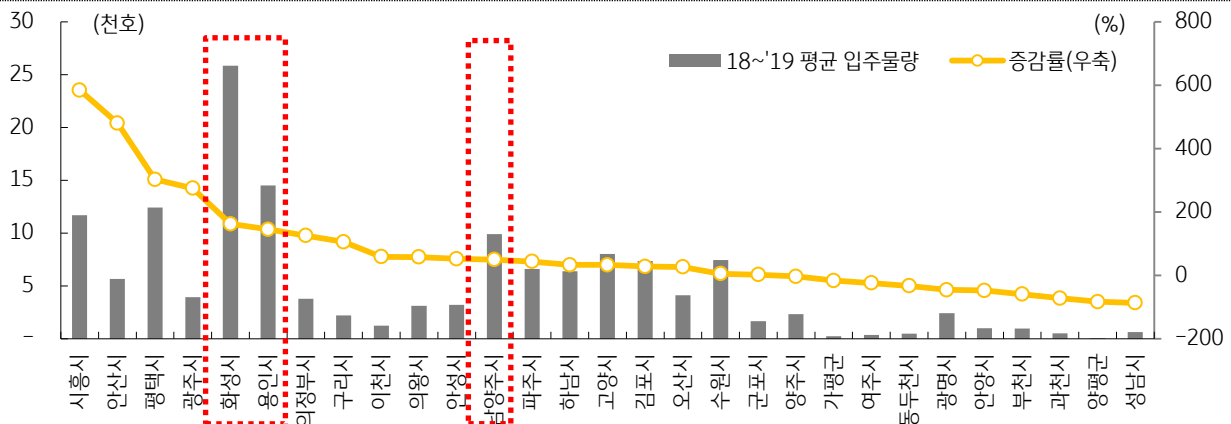
그림 I-2 | 지역별 아파트 전세 재계약 물량(서울 외)



자료: 국토교통부

- 전세 재계약 물량이 많고 신도시(동탄2, 다산신도시)와 대규모 단지 입주로 전세공급이 증가하는 화성, 남양주, 용인 등의 지역에서 역전세난 발생 가능성

그림 I-3 | 과거 10년('07~'16년) 대비 지역별 입주물량 증감률



주: 2018년 기준 증감률이 높은 순으로 정렬

자료: 부동산114

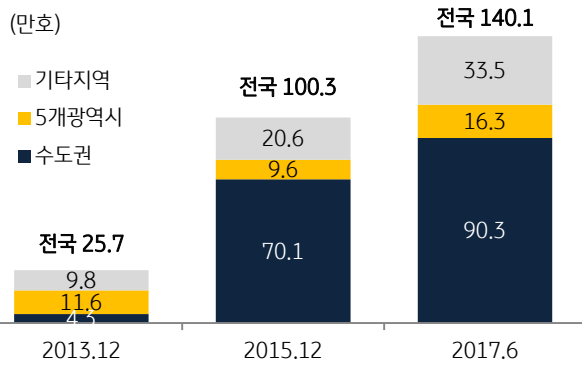


□ **다주택자 규제와 갭투자 리스크: 정부 규제 강화로 갭투자 이점 감소, 리스크 확대에 주의 필요**

○ 매매가격 대비 전세가격 비율 상승으로 수도권 갭투자 가능 아파트*는 2013년 말 4.3만호에서 2017년 6월 기준 90.3만호로 20배 이상 증가

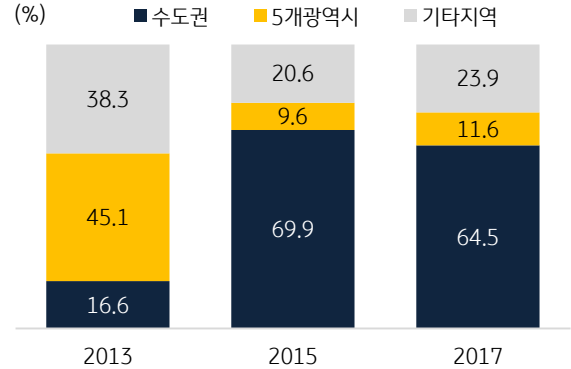
※ 매매가격 대비 전세가격 비율 85% 이상 & 중소형 평형(85㎡ 이하) 아파트로 정의하였으며 KB아파트시세자료를 바탕으로 추정

그림 I -4 갭투자 가능 아파트 세대수



주: 2017년은 6월말 기준
자료: KB국민은행

그림 I -5 갭투자 가능 아파트 세대수 비중

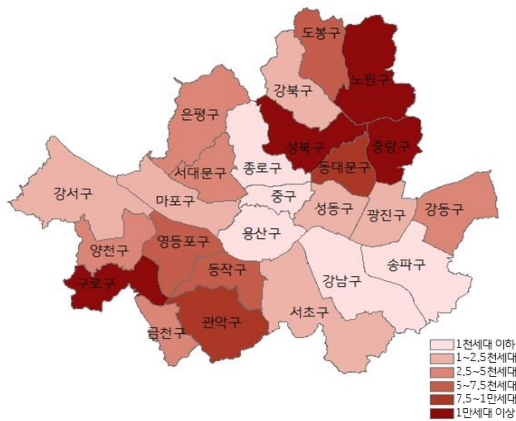


주: 2017년은 6월말 기준
자료: KB국민은행

○ 양도세 증가 등 다주택자 규제 강화로 자본이익에 집중하는 갭투자의 이점이 크게 감소하였으며 정부대책 발표 이후 갭투자 가능 아파트 비중이 높은 지역이 상대적으로 낮은 가격 상승률 기록

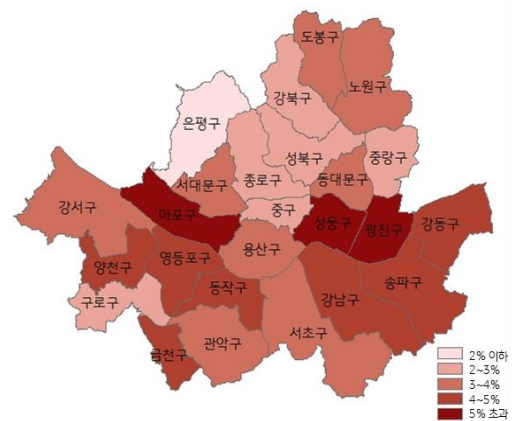
- 2017년 하반기 정부정책이 발표 이후(2017년 6월~12월) 서울 동북지역(도봉, 노원, 성북 등)과 서남 지역(구로, 영등포, 관악 등)의 매매가격 상승률이 서울 평균보다 낮은 수준을 기록

그림 I -6 매매전세비 85% 이상 세대수('17년 6월)



자료: KB국민은행

그림 I -7 서울 아파트 매매가격 상승률('17.6~12)



자료: KB국민은행

○ 갭투자는 레버리지를 활용한 투자인 만큼 매매가격 하락 시 직접적인 손실이 발생

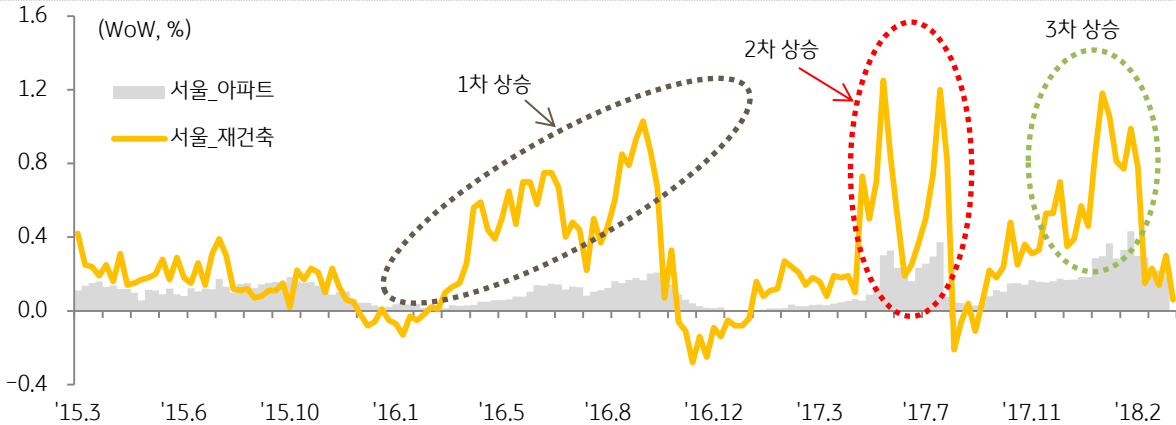
- 주택경기 호황기 상승한 전세금을 활용해 지속적으로 투자대상을 확대해온 경우 가격하락에 따른 손실 규모가 크게 확대될 가능성이 있으며 임차인 이주와 보증금 반환에도 문제가 발생



□ 이슈의 중심에 선 재건축 시장: 전반적으로 안정세가 예상되나 사업여건별 가격흐름에 차이

- 규제 강화에도 불구하고 단기부동자금의 시장 유입 확대, 기성시가지 내 신규주택 공급 수단 부재, 규제 강화에 따른 매물부족 등으로 재건축 아파트 가격 상승

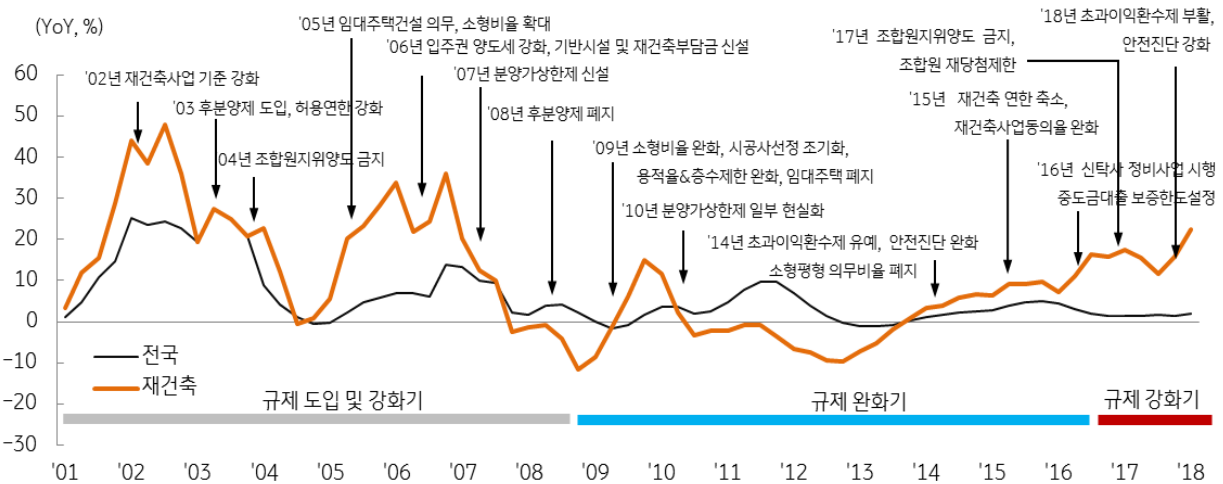
그림 I -8| 서울 재건축아파트 VS 일반아파트 주간 매매가격변동률



자료: KB국민은행, 부동산114

- 정부 규제강화에 따른 안정세가 예상되는 가운데 사업여건에 따라 가격 흐름은 차별화
 - 2018년 들어 재건축초과이익부담금 시물레이션 결과 발표, 안전진단기준 강화 등으로 가격 상승세가 둔화되었고 재건축연한 연장, 보유세 인상 등 추가 대책 가능성도 남아 있어 재건축 시장은 안정세 보일 것으로 전망
 - 다만, 강화된 재건축규제로 4~5년 뒤 강남권 신규 주택공급이 일시적으로 중단될 것으로 예상되고 있어 사업이 막바지 단계에 들어선 단지의 경우 수요가 집중되면서 추가적인 상승 가능성도 존재

그림 I -9| 재건축아파트 VS. 일반아파트 매매가격변동률



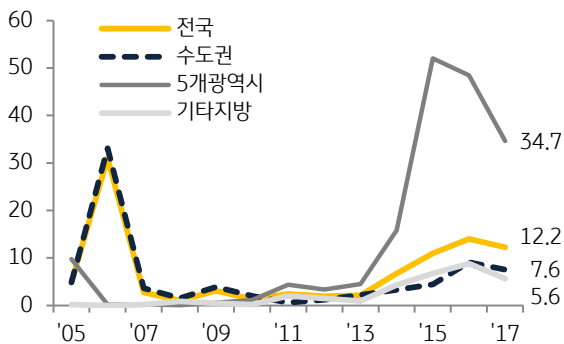
자료: KB국민은행, 부동산114



□ **아파트 분양시장 호황과 차별화: 일부 선호단지로 청약이 집중되며 분양시장 차별화 양상 심화**

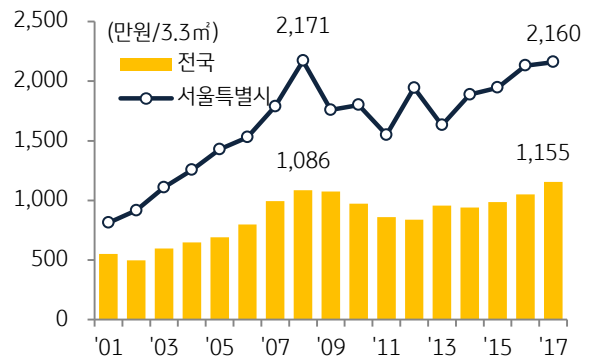
- 2017년 분양시장은 청약관련 규제 강화에도 대다수 단지가 높은 청약경쟁률을 기록하는 등 호조를 보였으며 분양가격도 지속적으로 상승
 - 2017년 전국 1순위 청약경쟁률은 12대1을 기록하여 2016년(14대 1) 대비 소폭 하락하였으나 강화된 청약규제 등을 고려하면 사실상 유사한 청약경쟁률을 기록한 것
 - 전국 평균 분양가격은 2017년 3.3㎡당 1,155만원으로 3년 연속 상승하였으며 서울은 3.3㎡당 2,160만원을 기록하여 2008년 기록한 최고치(2,171만원)에 근접

그림 I -10| 주요 지역별 아파트청약 1순위 경쟁률



자료: KB국민은행, 금융결제원

그림 I -11| 분양아파트 3.3㎡당 분양가격 추이



자료: 부동산114

○ 2018년에는 선호지역과 기타지역 간의 분양시장 차별화 양상이 심화될 것으로 전망

- 1순위 자격기준 강화 및 재당첨 제한 등 규제 강화로 주거 및 투자선호도가 높은 강남 및 수도권 일부 지역 위주로 청약수요가 집중될 것으로 예상
- 선호지역을 제외한 지역에서는 청약경쟁률 하락이 불가피 할 것으로 보이며 신규 공급물량이 많은 지역의 경우 미분양 문제가 심화될 것

[표 I -1] 2018년 1분기 주요 분양단지 청약경쟁률

시도	시군구	단지명(기존 단지명)	총세대수	일반공급	1순위 청약경쟁률	분양시기
서울	강남구	디에이치자이개포	1,996	1,246	25.22	2018.03
	영등포구	e편한세상보라매2차	859	500	9.5	2018.03
인천	계양구	계양효성해링턴플레이스	1,669	1,065	2.59	2018.03
경기	과천시	과천위버필드	2,128	391	17.13	2018.03
	남양주시	남양주두산위브트레지움	1,620	516	0.15	2018.03
	과천시	과천센터럴파크푸르지오써밋	1,317	434	14.88	2018.01
	김포시	김포한강동일스위트ThePark1단지	1,021	1,017	0.25	2018.03
세종	세종시	트리쉐이드리젠시	528	184	55.38	2018.02
대구	달성군	대구국가산업단지쑈파크	596	579	2.58	2018.03

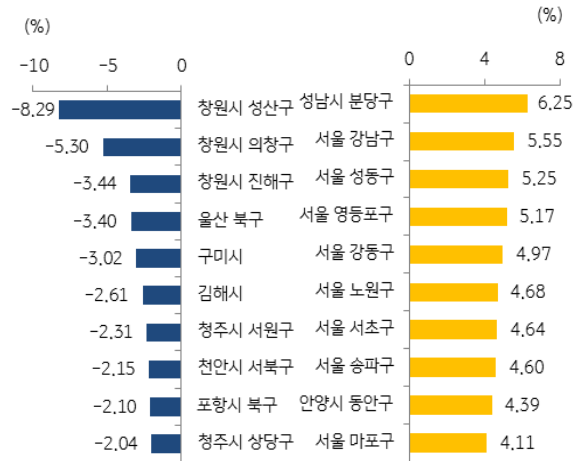
자료: KB국민은행, 금융결제원



□ 심화되는 지역 부동산시장 양극화: 지역별 양극화 양상 심화, 규모별 양극화는 다소 완화 전망

- 가격 상승지역과 하락지역이 일부 지역에 집중되며 지역별 부동산시장 양극화 심화
 - 2017년 주택가격 상승률 상위권 지역은 대부분 서울 지역으로 2016년 부산 동래구와 해운대구, 강원도 춘천 등 비수도권 지역이 강세를 보였던 것과 비교하면 서울과 인근 지역으로의 가격상승지역 집중 현상이 심화
- 주택규모별 양극화 역시 심화되는 추세였으나 올해는 다소 완화 전망
 - 소형주택 선호는 지속될 것이나 대형과 소형의 가격 격차가 상당히 좁아진 데다, 금융위기 이후 대형평형 공급 감소도 영향

그림 | -12| 주택가격 하락(상승) 상위지역('17년)

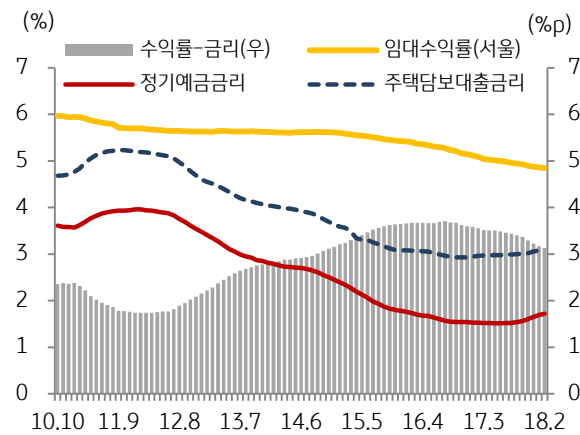


자료: KB국민은행

□ 오피스텔 투자수요의 지속 가능성: 오피스텔 규제확대에도 투자에 대한 관심은 지속될 전망

- 수도권 오피스텔 가격은 최근 지속적으로 상승해왔으나 수익률은 하락세 있으며, 서울은 지난해 7월 이후 수익률이 5% 이하로 하락
- 오피스텔은 투자금액이 높지 않은 편이며 임대수익률 역시 정기예금 금리나 주택담보대출금리에 비해 높은 편으로 당분간의 투자 수요는 지속될 것
 - 다만, 시장여건에 따라 금리가 빠르게 상승할 경우, 수익형 부동산 투자 위축으로 공급이 많은 일부 지역에서 가격 하락 가능성

그림 | -13| 오피스텔 임대수익률 및 금리 비교



자료: KB국민은행

□ 강화되는 정부의 부동산 정책과 시장 영향: 2018년 정책효과 가시화, 부동산시장 하방압력 증대

- 2017년 정부는 국지적 과열 양상을 보이는 시장의 안정을 위해 다수의 정책을 발표
 - 정부 대책 발표 이후에도 국지적 시장 과열이 지속되었으며, 이는 단기 부동산자금의 부동산시장 유입, 규제에 인한 선호지역 매물감소 및 매수수요 유입 등이 원인으로 작용
- 2018년에는 정책영향이 가시화 되면서 주택경기 하방압력이 증대될 전망
 - 다주택자 양도세 종과, 신DTI·DSR 도입, 재건축초과이익환수제, 재건축 안전진단 강화 등의 정책이



본격적으로 시행되면서 정책효과가 나타나기 시작할 것으로 전망

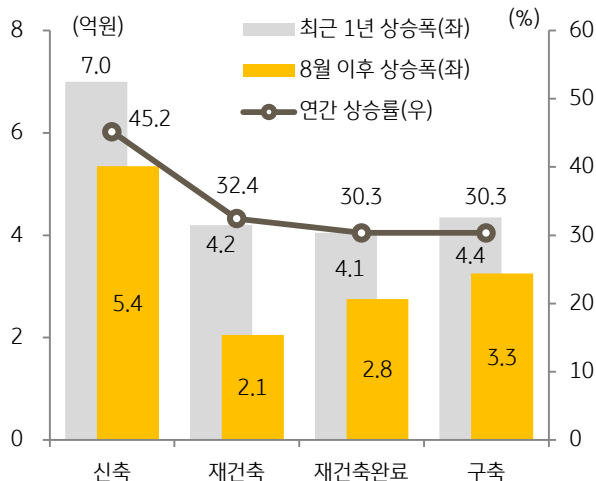
- 정부가 시행 가능한 추가 대책으로 재건축연한 연장, 종합부동산세 등 보유세 강화, 규제대상 지역 확대 등이 있으면 공공주택 100만호 공급계획 구체화도 시장 하방압력으로 작용할 것
- 4월 양도세 종과를 앞두고 시장에 나왔던 급매물 감소, 신DTI/DSR 등 대출규제 강화에 따른 주택 수요 위축, 주택시장 불확실성에 따른 관망세 확대 등으로 거래 절벽에 대한 우려도 커질 것으로 예상

II. 수도권 주요 지역 시장 동향 분석

□ 주택시장 규제강화에도 불구하고 강남권 주요 아파트 매매가격은 상승세 유지

- 정부규제 강화에도 선호지역으로의 매수수요 집중과 매물감소가 동시에 나타나며 강남권 주택 매매가격은 최근까지 상승세를 유지
 - (강남구) 대표적 학군선호지역인 대치동은 신규 아파트 입주, 빨라진 재건축 사업속도, 교육정책 변화에 따른 학군수요 증가 등으로 최근 강남권 가격 상승을 주도
 - (서초구) 한강변에 위치한 반포/잠원지구는 우수한 학군과 교통편의성과 더불어 지역 선도단지의 이동이 자연스럽게 일어나면서 지역 내 매매가격 상승을 견인
 - (송파구) 2008년을 전후하여 대규모 입주가 이루어진 잠실지구는 전세가격 상승에 따른 매수전환수요 확대와 투자수입 유입으로 가격 상승세가 강화
- 매매가격 급등에 따른 부담과 재건축 관련 규제 강화 등으로 매도·매수자 모두 관망세를 보이며 가격 상승세는 다소 진정될 것으로 보이나 향후 정책 변화와 금리 인상 등이 변수가 될 것

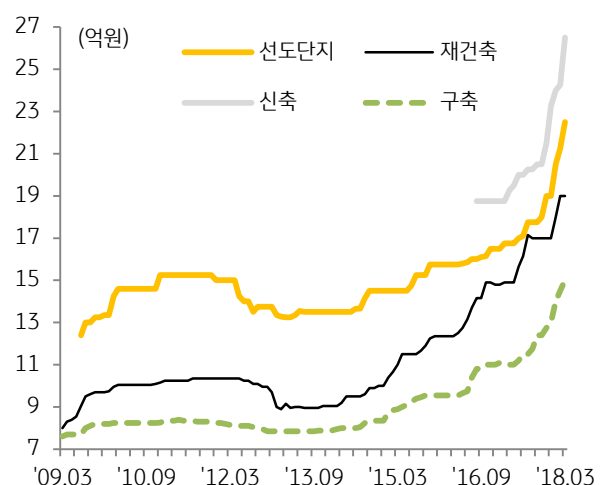
그림 II-1 대치동소재 주요 단지 최근 1년간 상승폭



주: '18.3월 대비, 전용 84㎡(일반거래가 기준)

자료: KB국민은행

그림 II-2 반포/잠원지구 주요 단지 시세 추이



주1: 구축은 입주 후 10년이 경과한 아파트를 의미

주2: 전용 84㎡, 일반거래가 기준

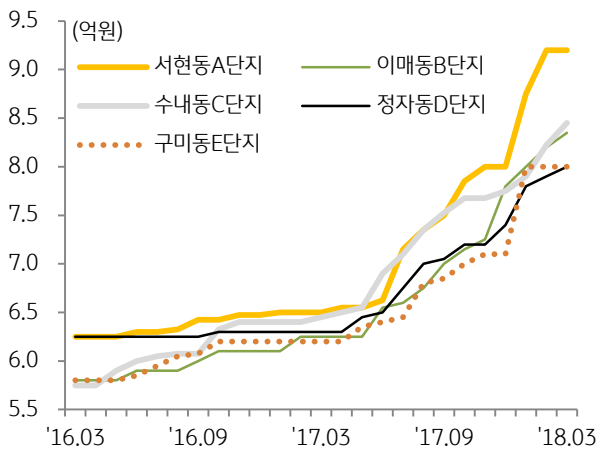
자료: KB국민은행



□ **분당, 평촌 등 1기 신도시 주택매매가격도 2017년 하반기 이후부터 상승**

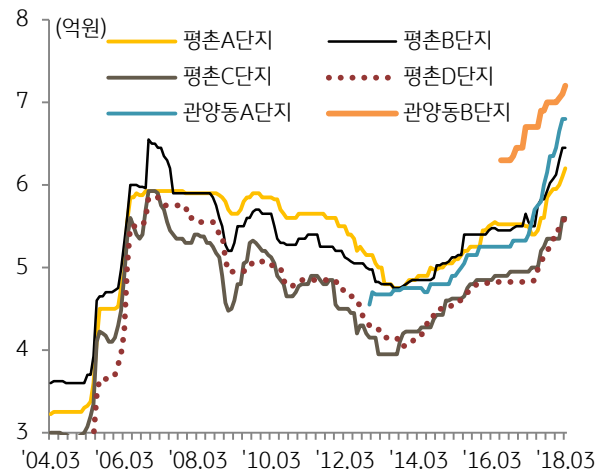
- (분당) 안정적 거주환경에 재건축 기대감이 더해지며 2017년 하반기부터 상승하기 시작
 - 상대적으로 부진한 모습을 보였던 분당은 2017년 하반기 이후 재건축 기대감과 학군수요 유입 등으로 주요단지의 매매가격이 금융위기 직전 기록한 최고치를 경신하며 최근까지 상승세 유지
- (평촌) 평촌은 규제지역 제외에 따른 투자수요 및 이주수요 유입을 계기로 가격이 상승
 - 전세가격이 매매가격 수준까지 상승하고 학군수요와 과천 재건축에 따른 이주수요 유입으로 가격 상승 여건이 조성된 가운데 정부 규제지역 제외에 따른 투자수요 유입이 확대되며 가격이 상승

그림 II-3) 분당신도시 주요 단지 매매가격 추이



주: 전용84㎡, 일반거래가 기준
자료: KB국민은행

그림 II-4) 평촌신도시 주요 단지 매매가격 추이



주: 전용84㎡, 일반거래가 기준
자료: KB국민은행



III. 부동산 시장 전망 전문가 설문 조사

1. 지역 공인중개사 설문결과

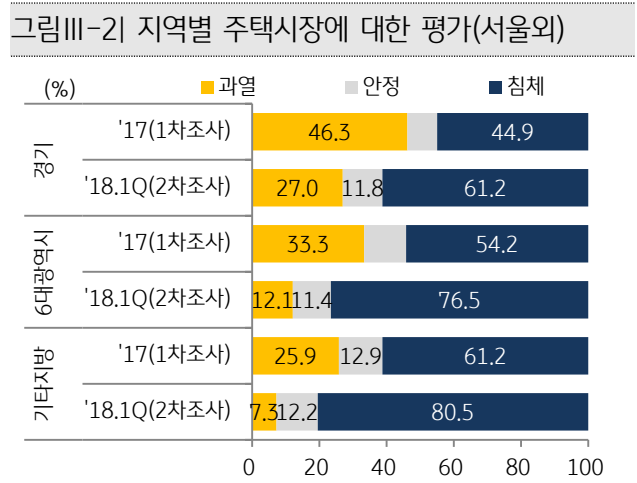
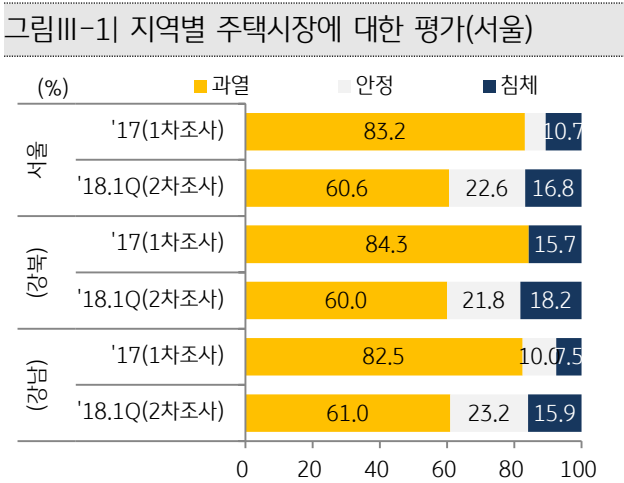
조사대상: KB 협력 공인중개사 등(1차조사 507명, 2차조사 503명)
 조사기간: 1차조사(2018년 1월 8일~17일, 10일간), 2차조사 (2018년 3월 15일 ~19일 5일간)
 조사내용: 최근 부동산시장 진단 및 2018년 시장 전망 등

□ 1차(1월)와 2차(3월) 조사 사이 짧은 시차에도 부동산시장에 대한 인식이 크게 변화

- 서울 부동산시장 과열 평가 크게 감소(과열의견 비율('17년→'18년 1분기, %) 83.2→60.6)
- 매매가격 하락전망 증가(하락전망 비율(1월→3월, %): 전국 49.9→60.0, 서울 14.7→35.0)
- 전세가격 하락전망 증가(하락전망 비율(1월→3월, %): 전국 58.9→76.0, 서울 42.3→71.5)
- 투자 유망 부동산으로 재건축/재개발 선호도 크게 감소(재건축/재개발 선호 비율(1월→3월, %): 전국 33.0→18.0, 서울 46.9→20.6)

□ 2018년 전국 매매 및 전세가격 하락 전망, 서울과 서울 외 지역은 가격 전망에 온도차 뚜렷

- (시장 평가) 2017년 주택시장에 대해, 서울은 과열(83.2%), 6대 광역시와 기타지역은 침체(각각 54.2%, 61.2%)로 평가하였으며, 경기도는 과열(46.3%)과 침체(44.9%) 비중이 유사
- 2018년 1분기 시장상황에 대해 서울은 2017년 대비 과열되었다는 평가는 감소하고 안정 및 침체로 평가한 비중이 증가하였으며 서울 외 지역에서는 침체로 평가한 비중이 크게 확대

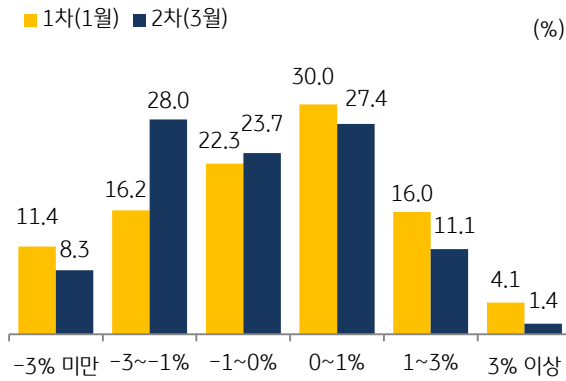


- (전국 매매시장) 2018년 전국 주택매매가격은 하락할 것이라는 전망(60.0%)이 우세하였으며, 연초 대비 하락 전망이 크게 증가

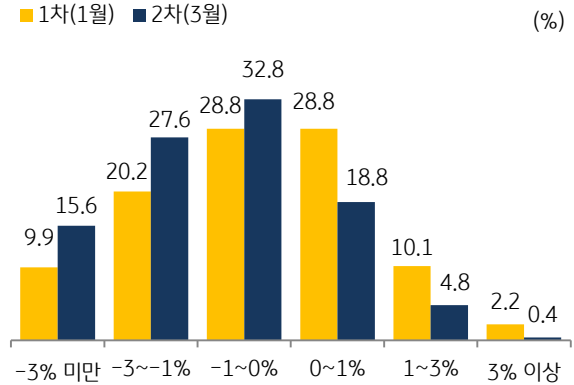


○ (전국 전세시장) 2018년 전국 전세가격은 하락할 것이라는 전망(76.0%)이 우세

그림III-3 2018년 전국 주택매매가격 전망



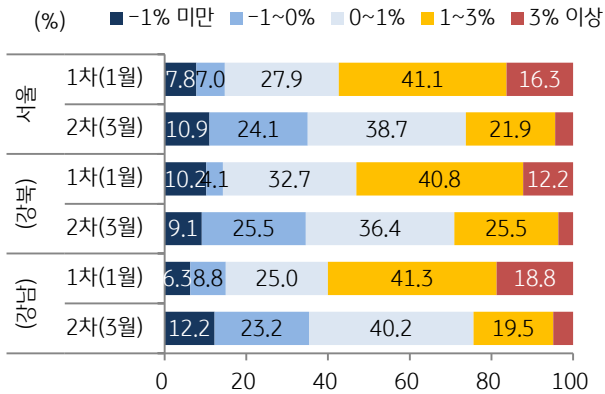
그림III-4 2018년 전국 주택전세가격 전망



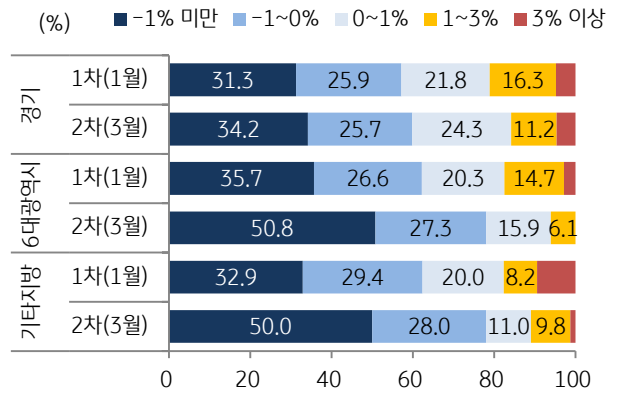
○ (지역 매매시장) 서울은 공급물량 부족으로 상승세가 이어질 것이라는 전망이 우세하였으나 연초(1차조사) 대비 상승폭에 대한 기대는 크게 감소

- 서울 외 지역은 입주물량 증가, 정부규제 등으로 매매가격이 하락할 것이라는 전망이 우세

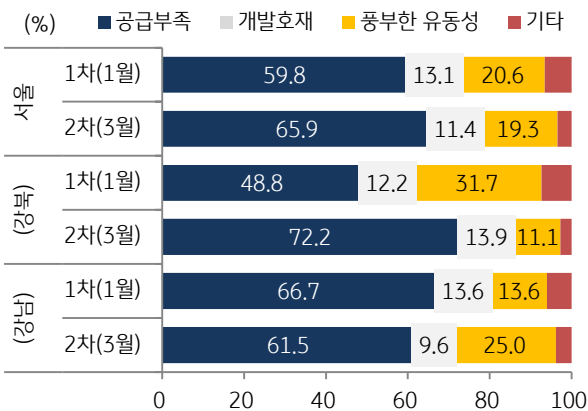
그림III-5 지역별 2018년 주택매매가격 전망(서울)



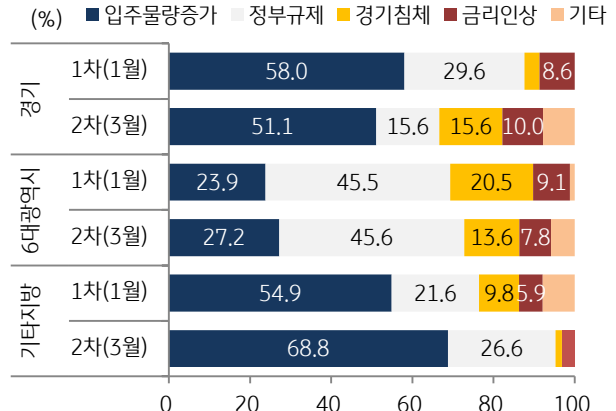
그림III-6 지역별 2018년 주택매매가격 전망(서울외)



그림III-7 지역별 매매가격 상승요인(서울)



그림III-8 매매가격 하락요인(서울외)

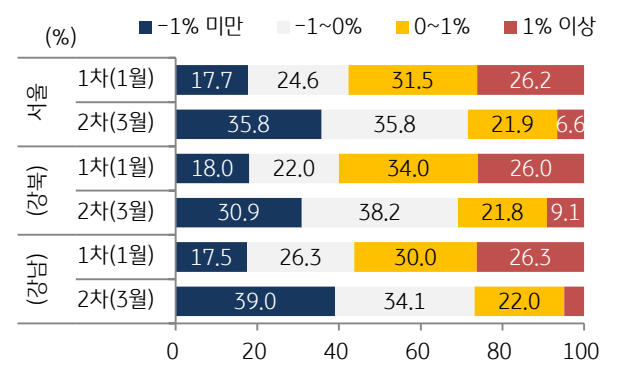




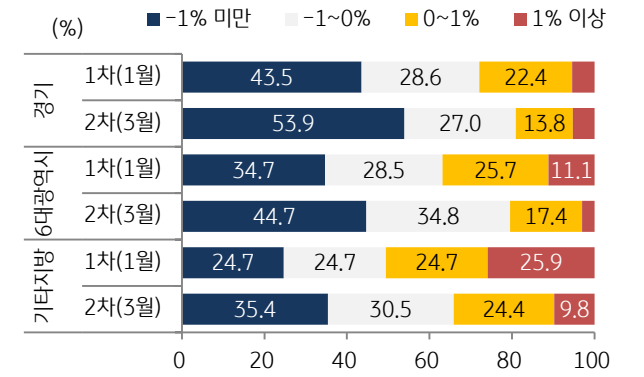
○ (지역 전세시장) 지역별로 서울을 포함한 전지역에서 전세가격이 하락할 것이라는 전망이 많았으며 입주물량 증가가 가격하락의 주요 원인

- 서울의 경우 1차조사에서는 상승할 것이라는 전망이 많았지만 2차조사에서는 하락 전망이 크게 증가

그림III-9 지역별 2018년 주택전세가격 전망(서울)



그림III-10 지역별 2018년 주택전세가격 전망(서울외)

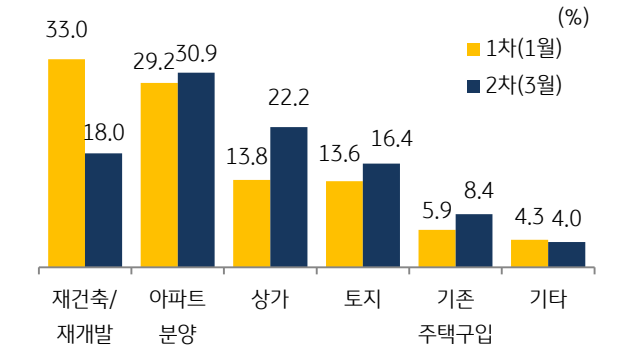


□ 2018년 투자유망 부동산은 아파트 분양 및 상가, 재건축/재개발에 대한 선호는 크게 감소

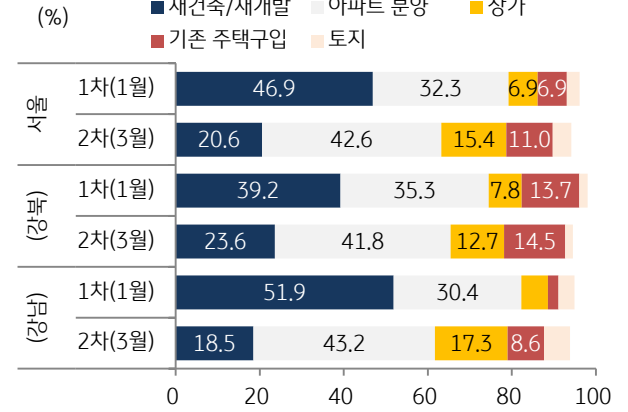
○ (투자 유망 부동산) 2차 조사에서 아파트 분양(30.9%), 상가(22.2%), 재건축/재개발(18.0%) 순으로 높은 응답 비중

- 1차 조사에서는 가장 높은 비중을 보였던 건축/재개발(33.0%) 응답이 크게 감소
- 서울에서는 재건축/재개발에 대한 응답이 감소하고 아파트 분양 선호도가 크게 증가
- 비수도권에서는 상가와 토지를 응답한 비중이 상대적으로 높게 조사

그림III-11 2018년 투자 유망 부동산

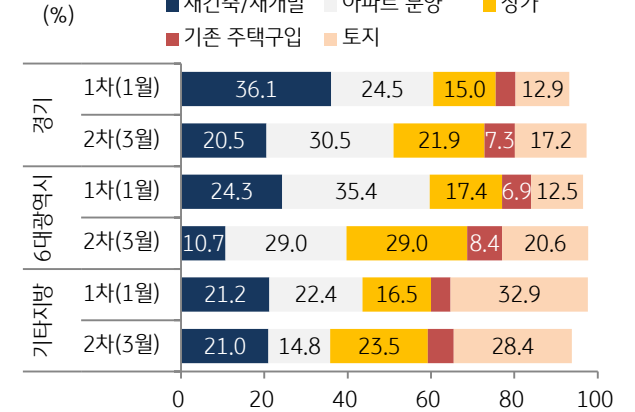


그림III-12 지역별 투자 유망 부동산(서울)



주: 기타 응답 제외

그림III-13 지역별 투자 유망 부동산(서울외)

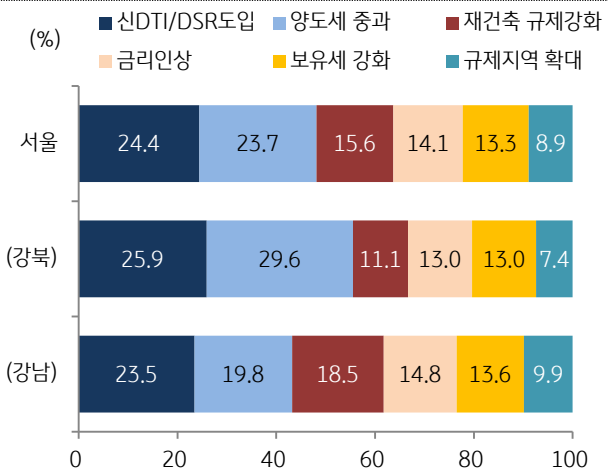


주: 기타 응답 제외



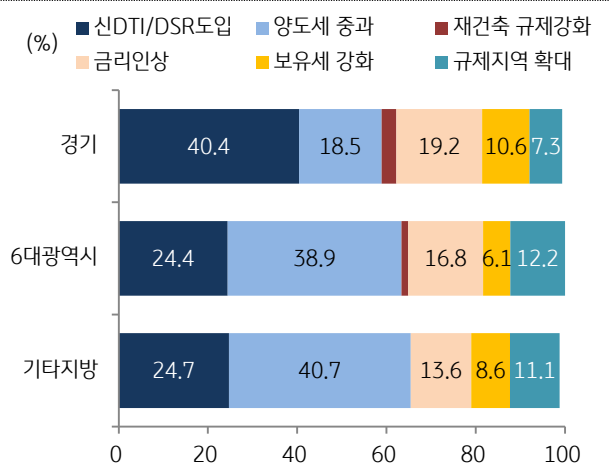
- (정책 평가) 2018년 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 정책은 신DTI/DSR 도입(29.3%)으로 조사되었으며, 다주택자 양도세 증가(28.9%)와 금리인상(16.3%)의 영향력을 높게 평가
 - 지역별로 서울에서는 재건축규제 강화의 영향을 상대적으로 높게 평가하였으며, 경기지역에서는 신DTI/DSR 도입과 금리인상, 기타지역에서는 양도세 증가의 영향이 클 것으로 예상

그림III-14 지역별 영향력이 큰 정책(서울)



주: 기타 응답 제외

그림III-15 지역별 영향력이 큰 정책(서울외)



주: 기타 응답 제외

2. KB자산관리전문가(PB) 설문결과

조사대상: 수도권 지역 KB자산관리전문가(PB) - 1차 조사 61명, 2차 조사 51명
 조사기간: : 1차 조사(2018년 1월 8일~17일, 10일간), 2차 조사(2018년 3월 26일~27일, 2일간)
 조사내용: PB고객 부동산투자 현황, 최근 부동산시장 진단 및 2018년 시장 전망 등

□ PB조사 역시 약 2개월의 짧은 시차를 두고 시행되었으나 조사결과는 상당한 차이를 보임

- 수도권 PB고객 상가 투자 선호 증가(상가 선호 비율('17년→'18년 1분기, %): 39.3→47.1)
- 수도권 PB고객 보유부동산 처분 상담 증가(부동산 처분 상담 비율(1월→3월, %): 16.4→23.5)
- 수도권 PB고객 일반아파트 처분수요 확대(일반아파트 처분 희망 비율(1월→3월, %): 25.9→37.3)
- 수도권 매매가격 상승전망 감소(상승전망 비율(1월→3월, %): 85.2→64.7)
- 수도권 전세가격 하락전망 증가(하락전망 비율(1월→3월, %): 31.1→56.9)
- 수도권 PB들 재건축 아파트 투자 선호 감소(재건축 아파트 선호 비율(1월→3월, %): 42.6→31.4)

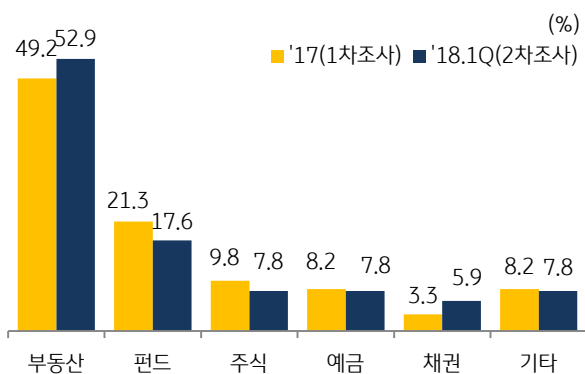


□ 고자산가로 구성된 PB고객들은 투자자산으로 상가, 재건축 아파트 등 부동산을 선호

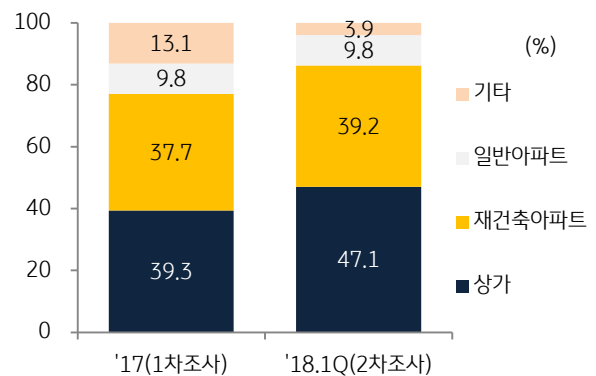
○ (선호 투자자산) 수도권 PB고객들은 투자자산으로 부동산을 가장 선호

- 1차 조사 대비 부동산과 채권이 증가한 반면, 펀드와 주식은 감소한 것으로 나타났으며, 이는 경기변동에 영향이 적은 안전자산에 대한 선호도가 증가한 것
- 선호 부동산 투자 자산은 상가(47.1%), 재건축아파트(39.2%), 일반아파트(9.8%) 순으로 높은 비중
- 규제강화에도 재건축아파트에 대한 선호도가 높았으며 이는 고자산가의 경우 장기적 관점에서 재건축아파트에 대한 투자가치를 높게 평가하고 있기 때문으로 판단

그림III-16) 수도권 PB고객 선호 투자자산



그림III-17) 수도권 PB고객 선호 부동산 투자 자산

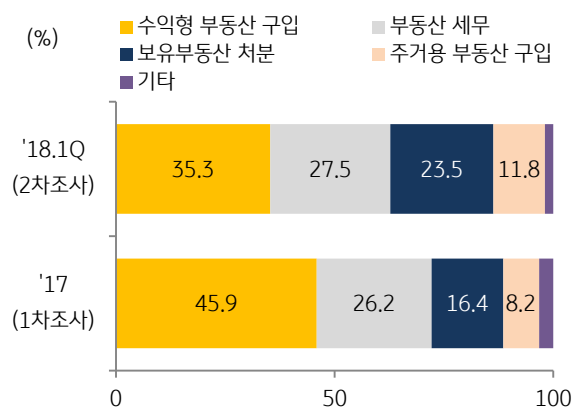


○ (고객 상담 니즈) 수도권 PB고객들은 수익형 부동산 구입에 대한 상담 및 자문을 가장 많이 요청하였으며, 2018년 들어 보유 부동산 처분에 대한 상담 및 자문 수요가 증가

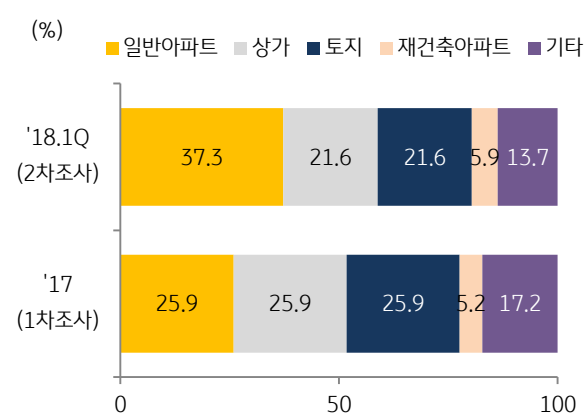
○ (처분 희망 부동산) 보유 부동산 중 처분을 희망하는 부동산으로는 일반아파트가 가장 높은 비중

- 양도세 증가 등 다주택자 규제 강화로 보유부동산을 처분하려는 수요와 선호지역을 중심으로 부동산 자산 포트폴리오를 조정하기 위한 유동성을 확보하려는 수요가 늘어난 결과로 해석

그림III-18) 수도권 PB고객 부동산 상담 및 자문 내용



그림III-19) 수도권 PB고객 처분 희망 보유부동산

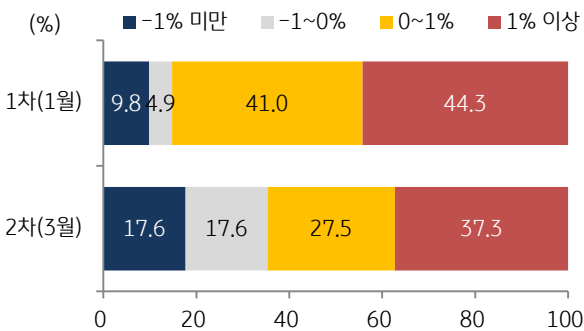




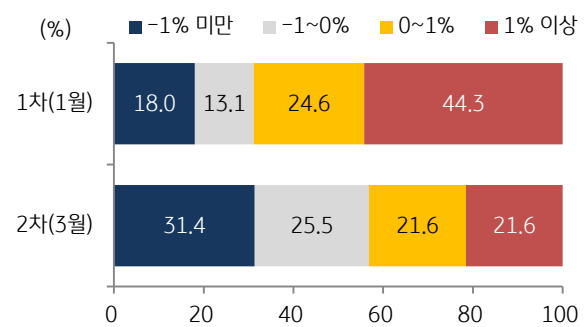
□ 2차 조사(3월) 시 매매 및 전세가격 하락응답 증가

- (매매시장) 수도권 매매가격이 상승할 것이라는 응답이 많았으나 2차조사에서는 하락전망이 증가하였으며, 이는 공인중개사 대상 설문조사와 유사한 결과
- (전세시장) 2018년 수도권 전세가격은 하락전망이 우세한 것으로 나타났으며, 전세가격 상승응답은 2차조사 시 크게 감소

그림III-20| PB들의 2018년 수도권 매매가격 전망



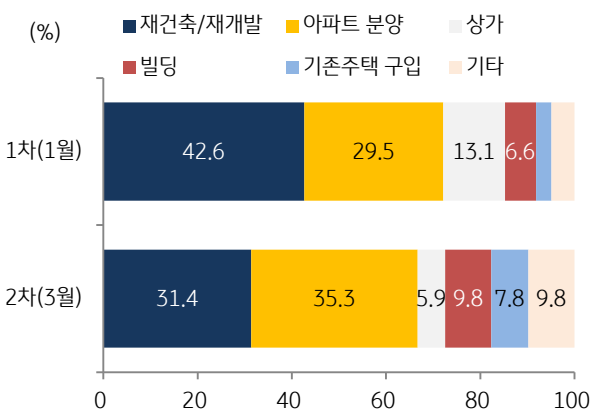
그림III-21| PB들의 2018년 수도권 전세가격 전망



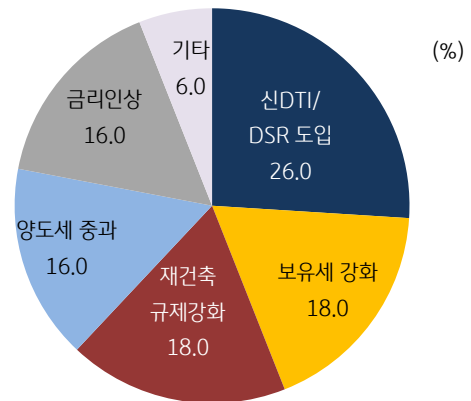
□ 투자유망 부동산 재건축 비중 하락, 정부 규제 중 신DTI/DSR이 가장 큰 영향

- (투자 유망 부동산) 2018년 투자 유망 부동산에 대해 2차 조사에서는 아파트 분양이라는 응답이 가장 많았으며 재건축/재개발은 1차 조사 대비 응답률이 감소
- (정부 정책 영향) 2018년 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 정책은 신DTI/DSR 도입
 - 지역 공인중개사 조사 결과와 비교해 PB들은 보유세 강화의 영향을 높이 평가하였으며, 이는 고자산가로 구성된 PB고객들이 보유세 강화 이슈에 민감하기 때문으로 판단

그림III-22| PB가 본 2018년 투자 유망 부동산



그림III-23| PB가 본 2018년 영향력이 큰 정부 정책



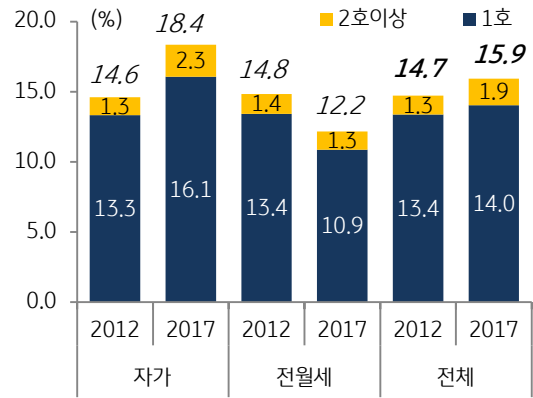


IV. 가계금융 복지조사 결과로 본 거주유형별 자금조달 현황

□ 2017년 기준 거주외 주택 보유가구 비중은 15.9%

- 2017년을 기준으로 자가가구의 18%, 전월세가구의 12%가 거주외 주택을 보유
 - 2012년 거주외 주택 보유가구 비중은 자가가구 14.6%, 전월세가구 14.8%로 유사한 수준이었으나 2017년에는 격차가 발생
 - 이는 자금 여력 있는 전월세가구의 자가이주, 자가가구의 주택투자 확대를 보여주는 결과
- 전월세 가구의 거주외 주택 보유율은 40대와 60대가 높고, 30대와 50대는 최근 5년간 빠르게 하락

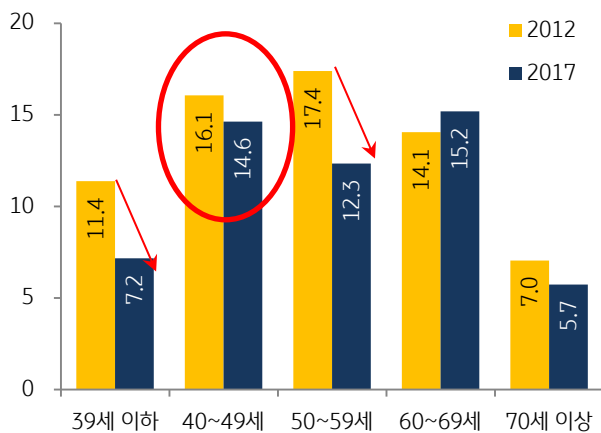
그림IV-1| 거주주택외 주택 보유 비율



자료: 가계금융복지조사 2012, 2017

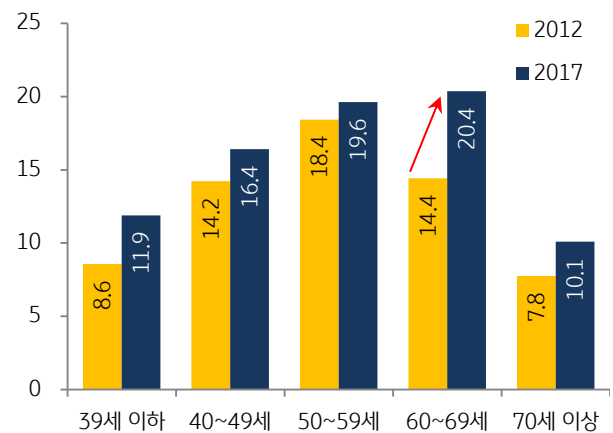
- 자가 가구의 거주외 주택 보유율은 나이가 많을 수록 높고, 60대에서 최근 5년간 빠르게 상승하였으며 이는 고령층의 노후 대비 투자 수단으로서 주택에 대한 선호가 증대된 때문

그림IV-2| 전월세 가구 중 1주택 보유 비율



주: 거주외 2주택이상 가구를 제외하고 구한 비율
자료: 가계금융복지조사 2012, 2017

그림IV-3| 자가 가구 중 거주외 1주택 보유 비율



주: 거주외 2주택이상 가구를 제외하고 구한 비율
자료: 가계금융복지조사 2012, 2017

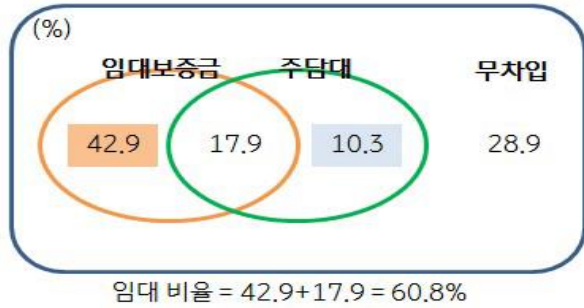
□ 거주외 1주택 보유 가구 중 전월세 가구는 40대, 자가가구는 30대가 적극적 투자자금 차입

- 1주택을 보유한 전월세 거주 가구 중 71%가 주택담보대출(10.3%), 임대보증금(42.9%), 임대보증금과 주택담보대출(17.9%) 등의 방식으로 주택 가격의 일부분을 차입
 - 연령별로는 40대가 무차입 가구 비중이 22.4%로 가장 낮아 주택담보대출과 임대보증금을 가장 적극적으로 활용



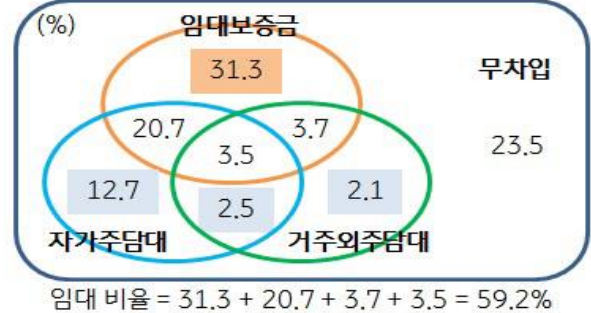
- 거주외 1주택을 보유한 자가 가구 중 77%가 자가 주택담보대출(12.7%), 임대보증금(31.3%), 임대보증금과 자가 주택담보대출(20.7%) 등의 방식으로 자금을 조달
 - 자산축적 기회가 적은 30대가 가장 적극적으로 임대보증금과 주택담보대출을 자금조달 수단으로 활용

그림Ⅳ-4 1주택 보유 전월세가구의 자금조달 방법



주: 거주외 2주택이상 가구를 제외하고 구한 비율
 자료: 가계금융복지조사 2012, 2017

그림Ⅳ-5 거주외 1주택 보유 자가가구 자금조달 방



주: 거주외 2주택이상 가구를 제외하고 구한 비율
 자료: 가계금융복지조사 2012, 2017

□ **거주외 1주택 보유 가구의 약 7%는 임대보증금 및 금융기관 차입금만으로 거주외 주택 보유**

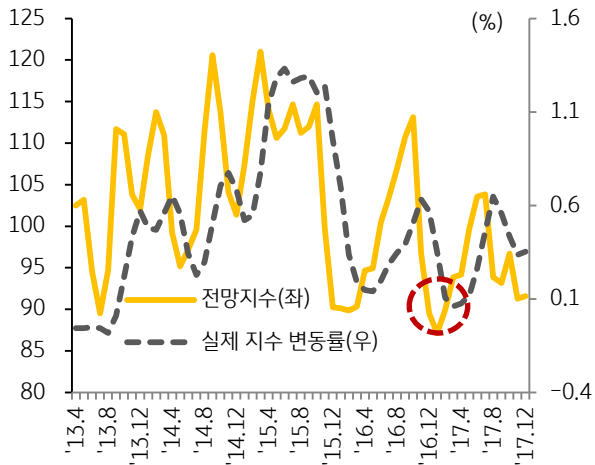
- 1주택 보유 전월세 가구 중, 임대보증금 활용 가구가 주택담보대출 활용 가구에 비해 레버리지가 높음
 - 주택 보유 전월세 가구 중 50~70대는 거주외 주택을 월세로 많이 공급
- 거주외 1주택을 보유한 자가 가구는 전체 주택가격(합산)의 20~40% 정도를 차입 조달
 - 거주외 1주택 보유 가구의 약 7% 정도가 임대보증금 및 금융기관 차입금만으로 거주외 주택 보유

V. KB 부동산통계로 본 2017년 부동산 시장 리뷰

- KB 부동산 통계는 1986년 발표 이후 대표적인 부동산 통계로 자리매김 해왔으며, 주택매매 및 전세가격 뿐 아니라, 거래 및 매수 동향 등 다양한 지표들을 통해 시장에 대한 정보를 제공
 - KB 부동산 통계를 통해 본 2017년 부동산시장의 주요 이슈는 다음과 같음
 - (1월)KB부동산 매매가격 전망지수 조사이래 최저치 기록
 - (2월)서울전세가격 최저 상승률
 - (4월)서울 아파트 중위가격 6억원 돌파
 - (6월)전국매매가격 대비 전세가격 비율 조사이래 처음 하락
 - (7월)서울 오피스텔 수익률 5% 붕괴
 - (8월)서울 아파트 매매가격 2009년 이후 1% 넘는 상승률 기록
 - (11월)아파트 매매가격 5분위 배율 5배까지 확대
 - (12월)지방광역시 매수우위지수 최저치



그림 V-1 (1월)매매가격 전망지수와 실제 지수 변동률



주: 실제지수 변동률은 과거 3개월 대비 변동률

그림 V-2 (4월)서울 아파트 중위가격 추이

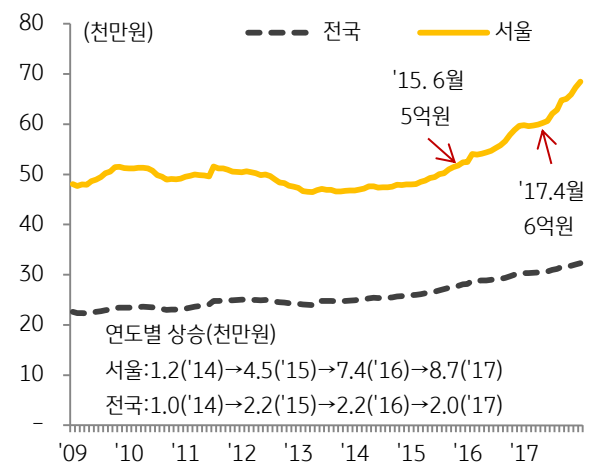


그림 V-3 (7월)서울·경기 오피스텔 수익률 및 공급

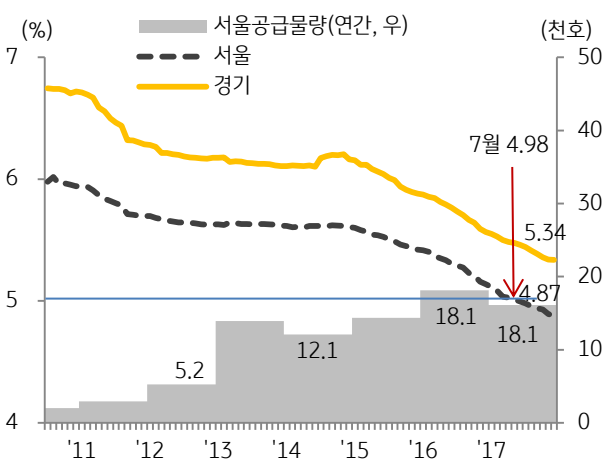


그림 V-4 (8월)서울 아파트 매매가격 변동률 추이

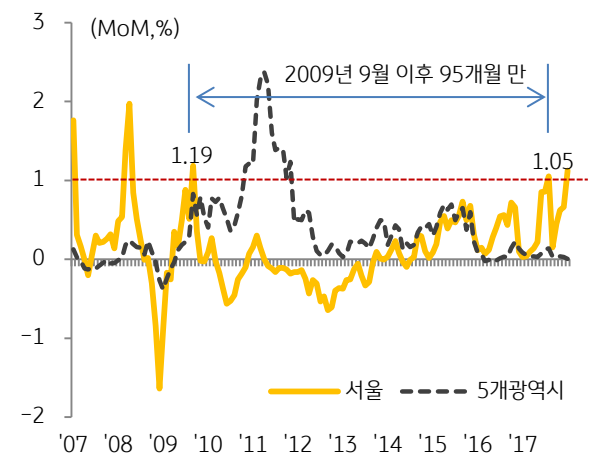


그림 V-5 (11월)아파트 매매 5분위 배율('17. 12월)

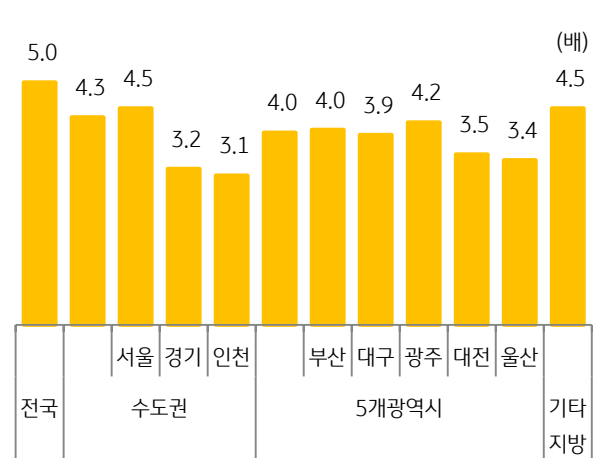


그림 V-6 (12월)매수 우위지수 추이

