



## 2013년 주택시장 전망의 4가지 특징

### 수도권 부채디플레, 지방 하락 반전

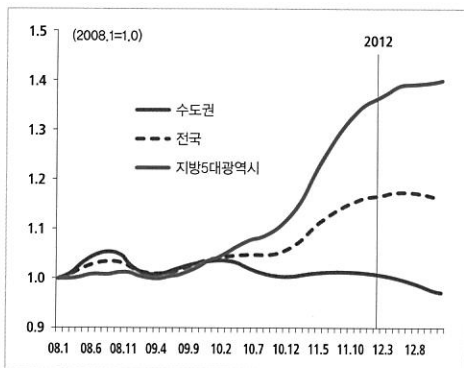
2013년 국내 주택시장을 전망해 보면 침체를 지속하고 있는 수도권 지역의 경우 초과공급 속에 하락세가 악순환되는 부채디플레이션 현상이 나타날 가능성이 높으며, 그동안 호조를 보인 비수도권 주택시장이 중대형 위주로 침체국면으로 반전될 가능성이 높다. 또한 2013년에는 규모별 차별화 현상이 심화될 것으로 전망되는 가운데 전세시장이 여전히 강세를 보일 것으로 예상된다. 여기서는 현대경제연구원의 '2013년 주택시장 전망의 4가지 특징' 보고서를 통해 최근 주택시장 흐름과 주택 시장 주요 수급여건을 분석한 뒤 2013년 주택시장의 특징에 대해 살펴본다.

#### 최근 주택시장 흐름

2012년에는 수도권 주택가격의 하락세가 지속되고, 비수도권의 경우 가파른 상승세가 둔화되면서 매매거래량이 크게 위축되었다. 수도권의 경우 2012년 들어서부터 11월말까지 약 3.3% 하락하고 특히 분당, 과천 등 과거 많이 오른 지역의 대형아파트의 하락폭이 컸다. 비수도권인 지방 5대 광역시의 경우 같은 기간 약 3.1% 상승하였으나 연말로 가면서 상승세가 둔화되었다. 이러한 가운데 2010년 증가세로 반전된 주택매매거래량도 2012년 들어 수도권과 비수도권 모두 큰 폭의 하락세를 보이고 있다.

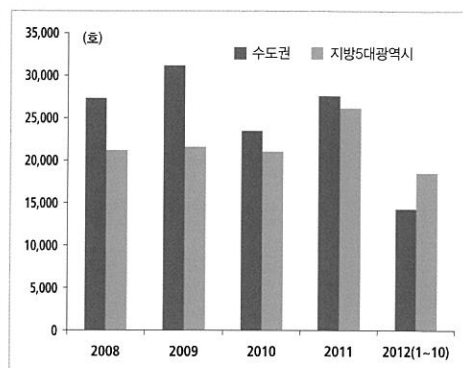
이렇듯 주택시장의 침체가 지속됨에 따라 향후 주택시장의 향방에 대한 관심이 증가하고 있다.

지역별 아파트매매지수



자료 : KB은행 데이터를 사용하여 현대연구원에서 제작성  
 주 : 거래량에서 2012년은 1월부터 10월까지의 월 평균치임

월평균 주택매매거래량



## 주택시장 주요 수급여건 분석

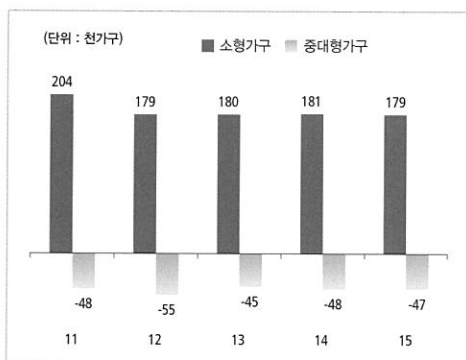
### 수요 측면

수요측면에서는 경기악화 속에 가계부채 원금상환 부담이 점증할 것으로 전망된다. 글로벌 재정위기 등의 여파로 경제성장률이 악화되고 있는 가운데 물가상승, 성장과실에 대한 가계 몫 축소 등으로 가계 실질소득이 늘어나지 않고 있다.

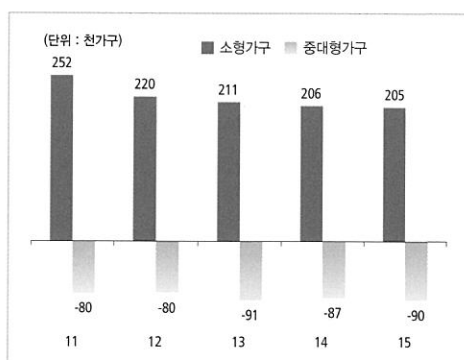
2012년 3월 기준 국내 은행의 주택담보대출 307조원 가운데 앞으로 원금상환 부담을 지닌 대출 비중이 76.3%에 해당된다. 뿐만 아니라 증가세를 지속하고 있는 신용대출, 제2금융권 차입 등 은행권 주택담보대출보다 금리부담이 높은 부채에 대한 원금상환 문제도 잠재되어 있다. 특히 일시상환대출의 만기도래 및 분할상환대출의 거치기간 종료 등으로 원금상환 부담이 주택시장의 여건을 갑자기 악화시킬 수 있다.

향후 수년간 수도권 비수도권 관계없이 소형가구의 빠른 증가로 중대형가구의 감소세가 예상되고 있다는 점도 변수다. 이는 사회구조의 변화로 인하여 중소형 주택 수요층인 3인 이하 가구는

수도권 규모별 가구 추계



비수도권 규모별 가구 추계



자료 : 통계청 데이터를 사용하여 현대연구원에서 제작성  
 주 : 소형가구는 3인 이하의 가구를, 중대형 가구는 4인 이상의 가구를 가정

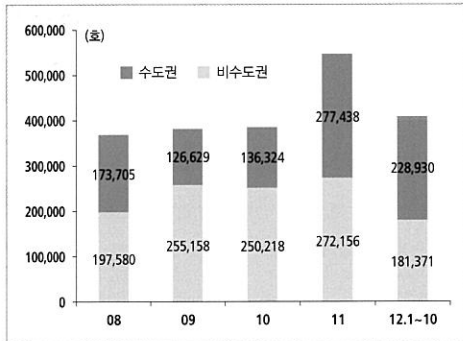
증가하고 중대형 주택 수요층인 4인 이상 가구는 감소할 것으로 예상되기 때문이다. 상대적으로 수도권의 소형가구가 증가세, 비수도권의 중대형가구 감소세가 두드러지고 있는 상황이다.

**공급 측면**

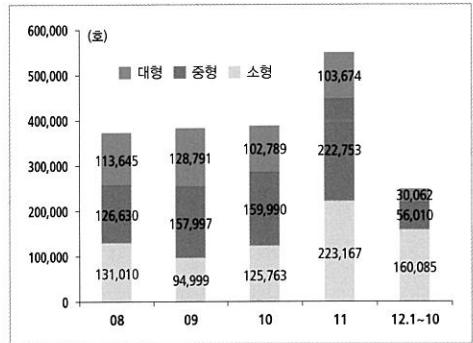
2012년에는 비수도권의 건설실적 증가로 전년에 이어 50만 가구 이상의 건설이 예상되는데 이는 향후 2년간 공급 증가로 나타날 전망이다.

주택건설사업계획승인 및 건축허가를 의미하는 주택건설은 금융위기 이전까지 전국적으로 매년 평균 50만호를 기록한 뒤 이후 40만호 이하로 축소되었다가 2011년 비수도권 소형 주택건설이 증가하면서 55만호로 크게 증가하였다. 이러한 가운데 금융위기 이후 수도권 건설이 주를 이루다가 비수도권 주택의 가격이 급상승하면서 2011년 이후 2012년에도 약 50만호 정도 건축될 것으로 예상된다. 일반적으로 2년 이상의 준공기간을 고려할 때 향후 2~3년간 주택시장에서의 공급증가로 이어질 가능성이 높다. 규모별로 수요가 많은 소형 주택이 2011년 이후 큰 폭으로 증가하고 있지만 이는 아파트보다 도시형생활주택 등에 그 원인이 있다.

**지역별 주택건설 실적**

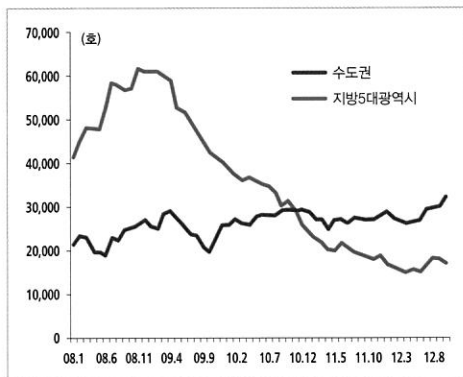


**전국 규모별 주택건설 실적**



자료 : 국토해양부 데이터를 사용하여 현대연구원에서 재작성  
 주 : 소형주택은 전용면적 60㎡ 이상, 중형은 60-85㎡, 대형은 85㎡ 이상 주택을 가짐

**지역별 미분양 주택**



자료 : 국토해양부 데이터를 사용하여 현대연구원에서 재작성

미분양주택과 관련해서는 비수도권을 중심으로 축소 현상이 나타나고 있으나 수도권의 경우 미분양 주택이 증가하고 있으며, 질적으로도 취약해지고 있다. 즉 지방 5대 광역시 미분양 주택은 2008년 1월 4만1,667호에서 2012년 10월 1만7,179호로 큰 폭으로 하락한 반면 수도권은 2만1,728호에서 3만2,448호로 증가했다. 특히 수도권의 미분양 주택이 금융위기 이후 중대형 규모를 중심으로 크게 확대되었으며, 미분양 상태가 지속

되면서 질적으로도 악화추세를 보이고 있다. 이러한 가운데 미분양 상태가 장기화되면서 준공 후 미분양 비중도 증가하고 있다.

최근의 주택경기 악화로 인하여 주택 담보대출 및 보금자리론 등에 대한 일시적 2주택자의 미처분 물량이 증가하고 있다. 2012년 7월 현재 보금자리론 미처분 건수가 1만6,184건으로 나타난 가운데 주택담보대출의 경우 대출 규모로 판단했을 때(2012년 7월 보금자리론 약 22조원, 은행권 주택 담보대출 약 307조원) 미처분 건수도 상당히 많을 것으로 예상된다.



한편 강남3구를 포함한 전국 모든 지역이 투기 및 투기과열 지역으로부터 해제되면서 전매권 제한이 완화됨에 따른 매도 물량 증가 가능성이 커지고 있다. 즉 2012년 5.10부동산대책으로 서울 강남 3개구까지도 투기지역 및 투기과열 지구에서 해제하기로 결정하면서 향후 소득감소, 세금부담, 원리금 부담 등으로 인하여 주택을 처분하려는 매도자도 증가할 것으로 예상된다.

#### 보금자리론 일시적 2주택자 대출 및 미처분 상황

구분	보금자리론(기본형) 전체 건수	처분조건부 대출	처분 및 상황	미처분건수
2008년	42,873	3,359	3,359	0
2009년	50,458	8,976	8,976	0
2010년	74,452	10,160	8,649	1,511
2011년	79,210	12,334	1,194	11,140
2012년 7월	51,075	3,951	58	3,533
합계	298,068	38,420	22,236	16,184

자료 : 현대경제연구원

수급여건을 종합해 보면 전반적으로 주택시장의 수급상황이 악화되고 있으며, 상승요인보다 하락요인이 두드러지고 있다. 특히 초과공급 상황이 수도권, 대형주택 위주로 보다 뚜렷이 나타날 것으로 보인다.

#### 주택시장 수급요인 요약

구분	상승요인	하락요인
수요측면	- 저금리 기조 - 소형가구 초과수요 지속	- 경기둔화에 소득 감소 - 기계부채 부담 증가(수도권) - 규제완화 정책의 효과 제한 - 중대형가구 감소
공급측면		- 중대형 미분양(수도권) - 일시적 2주택자의 매도물량 - 대기성 잠재매도 물량 - 소형 주택공급 증대

자료 : 현대경제연구원

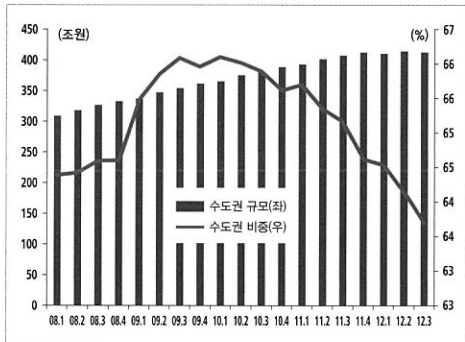
## 2013년 주택시장의 4가지 특징

수급여건이 악화되면서 전년에 이은 침체 지속이 전망되는 2013년 주택시장은 ①수도권 하락세 가속화, ②비수도권의 침체 반전, ③규모별 차별화 심화, ④전세시장의 강세 지속 등 4가지 특징을 보일 것으로 전망된다.

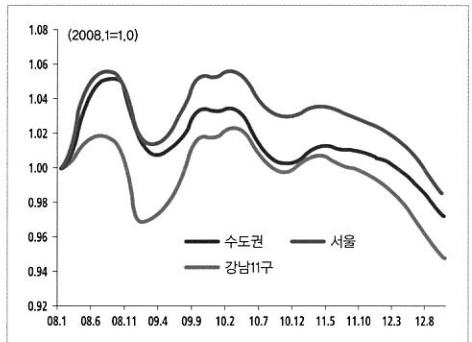
### 수도권 하락세 가속화

침체를 지속하고 있는 수도권 지역의 경우 초과공급이 이어지는 가운데 하락세가 악순환되는 부채디플레이션(Debt Deflation) 현상이 나타날 가능성이 높다. 이는 금년 들어 예금취급기관의 수도권 가계대출이 축소되고, 채무상환 담보자산매각 등 가계 디레버리징(Deleverging, 부채상환) 현상이 추가적인 주택가격 하락 요인으로 작용하고 있기 때문이다. 수도권 아파트매매 가격지수도 금융위기 직전의 최고점에서 2012년 10월까지 7% 이상 하락하는 등 하락세가 더욱 가팔라지고 있다.

가계대출 수도권 비중



수도권 아파트매매지수 급락



자료: 한국은행, KBdmsgod 데이터를 사용하여 현대연구원에서 재구성

### 비수도권의 침체 반전

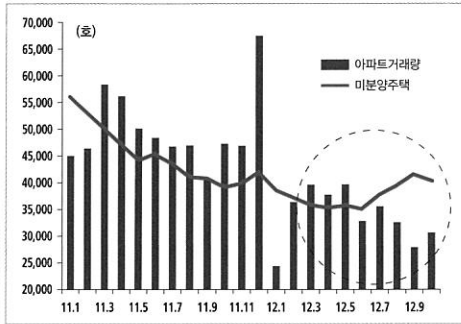
그동안 호조를 보인 비수도권 주택시장이 중대형을 위주로 침체국면으로 반전될 가능성이 높다. 2011년 이후 비수도권의 아파트매매 거래량이 하락하고 있으며, 비수도권 지역의 미분양 주택도 2012년 하반기부터 상승세를 보이고 있다.

즉 2012년 들어 11월까지 6대광역시의 아파트매매지수가 소형 2.5%, 중형 1.7%로 각각 상승하였으나, 대형의 경우 오히려 0.8% 하락했다. 이렇듯 중대형 위주의 하락세는

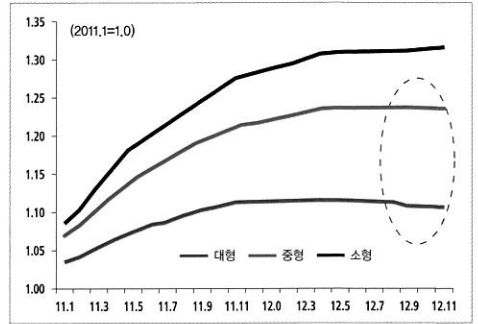
2012년 하반기 들어 더욱 분명해지고 있으며, 2013년에는 중대형 주택을 중심으로 가격 하락세가 더욱 뚜렷하게 진행될 것으로 전망된다.



### 비수도권 거래량 및 미분양



### 비수도권 규모별 아파트매매지수

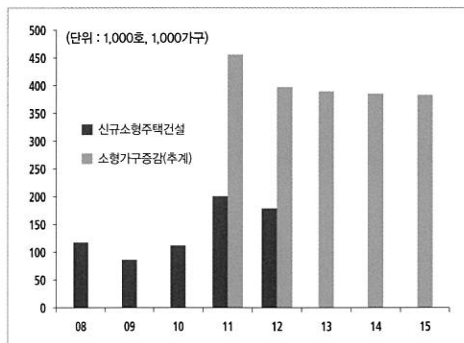


자료 : 한국은행, KBdmsgod 데이터를 사용하여 현대연구원에서 재구성  
 주 1 : 규모별 아파트매매지수의 경우 지역별로 5대광역시가 따로 조사되지 않아 인천이 포함된 6대광역시를 사용함  
 주 2 : 소형은 전용면적 62.8㎡, 중형은 62.8-95.9㎡, 대형은 95.9㎡ 이상 아파트임

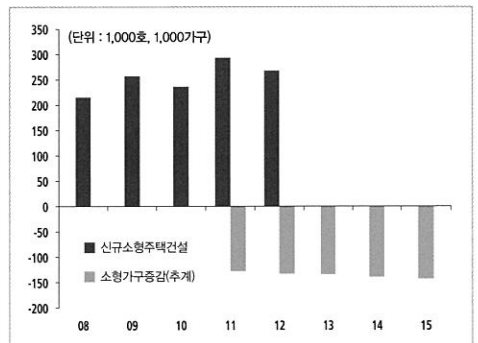
### 규모별 차별화 심화

수도권·비수도권 관계없이 최근 2년간 소형주택 건설 증가에도 불구하고 소형주택의 수요가 급격히 늘어나면서 소형주택 초과수요가 커지고 있다. 반면 중대형주택의 경우 수요가 줄어들어에도 불구하고 중대형주택의 꾸준한 건설로 인하여 초과공급 현상이 심화될 것으로 보인다. 이렇듯 소형 주택시장은 초과수요, 중대형 주택시장은 초과공급 현상이 지속되면서 2013년에는 주택규모별 차별화 현상이 심화될 전망이다.

### 소형 주택시장의 신규수급 구조



### 중대형 주택시장의 신규수급 구조



자료 : 통계청, 국토해양부 데이터를 사용하여 현대연구원에서 재구성  
 주 1 : 소형가구는 3인 이하의 가구를, 중대형 가구는 4인 이상의 가구를 가정  
 주 2 : 소형주택은 전용면적 기준으로 60㎡ 이하 중대형은 60㎡ 이상 가구를 가정  
 주 3 : 신규주택건설은 통상적인 멸실주택 비율을 감안하여 주택건설실적에서 10% 차감

### 전세시장의 강세 지속

2013년에도 전세시장은 여전히 강세가 유지될 것으로 보인다. 수도권 아파트매매가격대비 전세가격 비율이 2009년 7월부터 2012년 11월까지 약 14%p 올랐으나 매매가격 상승으로 이어지지 못하고 있다.

비수도권의 경우도 대형을 중심으로 매매가격의 불확실성이 증가하면서 매매수요를 대체한 전

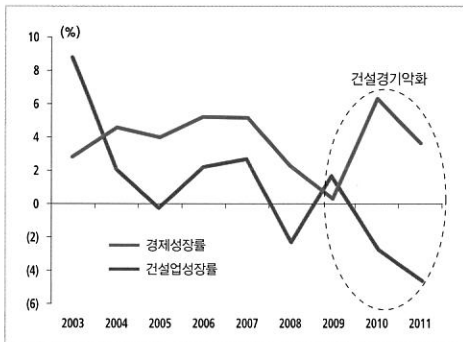
세수요 증가 현상이 나타날 것으로 보인다. 특히 중대형 주택보다 소형주택의 매매가격 상승으로 인하여 이를 대신할 전세수요가 급증할 것으로 보여 서민들의 주거부담이 크게 늘어날 전망이다.

### 시사점과 정책과제

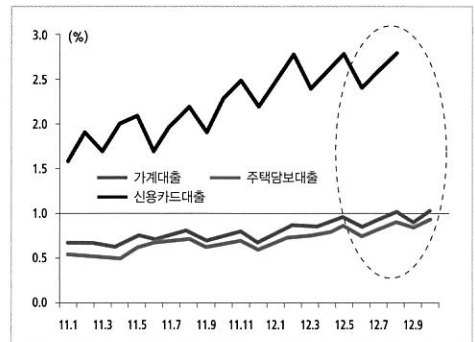
2013년에는 전반적인 주택시장 침체로 소비위축, 건설경기 침체 등 실물경제 악화뿐만 아니라 금융권의 건전성이 악화될 가능성이 높다. 특히 2011년 건설업성장률이 -4%로 추락한 가운데 회복조짐을 보이고 있지 않고 있다.

산업연관 및 고용효과가 큰 건설경기 위축은 국가경제에 부정적 영향을 미칠 가능성이 높다. 또한 그동안 경쟁적으로 대출한 금융기관 특히 금융권을 중심으로 건전성이 빠르게 악화되고 있어 신용공급을 위축시킬 가능성도 배제할 수 없다.

건설업 성장률



최근의 은행권 연체율



자료: 한국은행, ECOS, 금융감독원  
 주: 가계대출, 주택담보대출 연체율은 금융감독원, 신용카드 연체율은 한국은행 자료임

이렇듯 2013년에는 전반적으로 수도권 중대형주택 위주로 침체가 심화될 것으로 예상되고 있어 국가 및 서민경제에 미칠 악영향을 최소화시킬 필요가 있다.



먼저 부동산시장의 연착륙이 시급하다. 건전 가계에 대해서는 적정 유동성을 공급하고 수도권의 경우 주택관련 대출자의 입장이 고려된 하우스푸어 대책이 요구된다. 또한 중장기적으로 향후 인구 및 사회구조 변화에 대한 고려 위에서 선제적이면서도 일관성 있는 대응이 요구된다.

마지막으로 주거복지 사각지대에 있는 고령자 및 다세대 다가구 주택의 주거환경 개선을 위한 세제 지원 등도 검토할 필요가 있다. ▲