
2021년 주택시장 전망

2020. 12. 1(화)

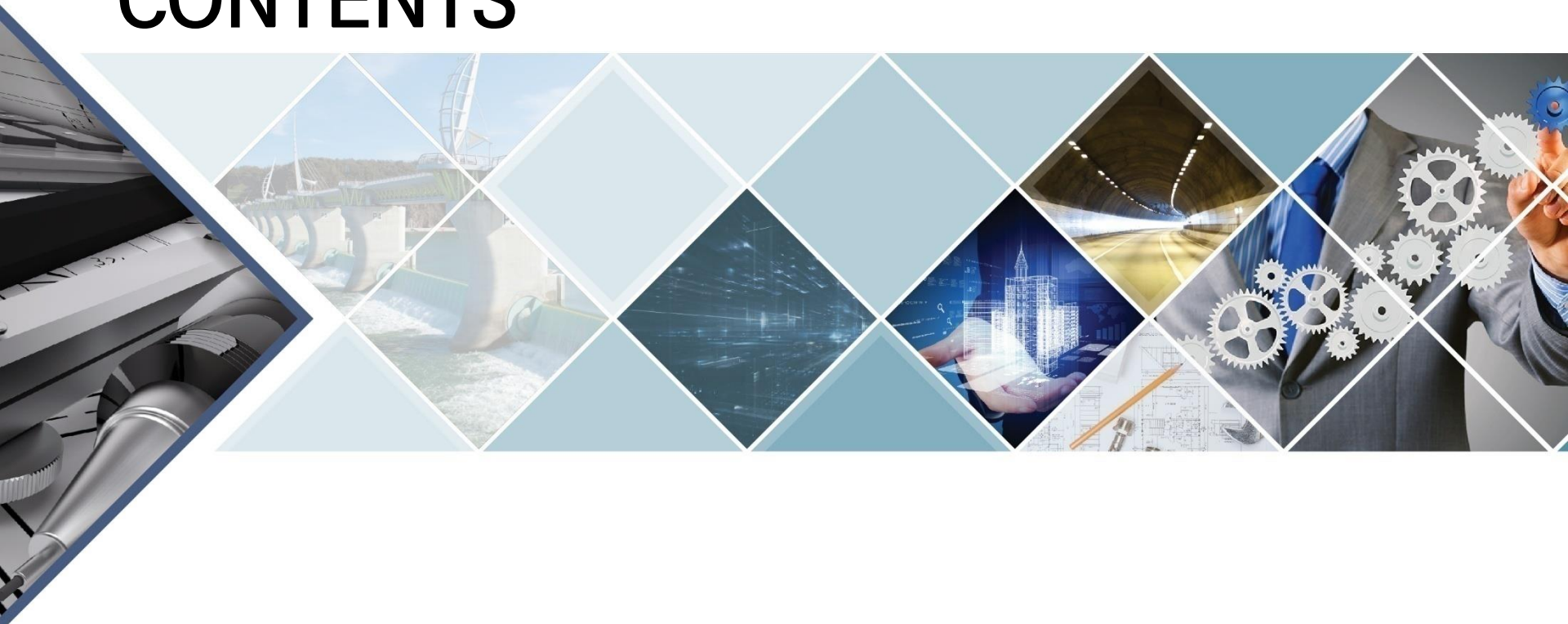
대한건설정책연구원

권주안 연구위원

jooankwon@ricon.re.kr



CONTENTS



I 경제동향

II 주택정책

III 주택시장 동향

IV 주택시장 전망

V 시사점 및 제언



10010101011011010 01010100101 11011010 0010101001



경제동향



코로나 19 사태로 소비 위축, 건설투자 감소, 수출 여건 악화 : 2020년 경제성장은 -1.3% 예상

- ▶ 민간소비 : 코로나 19 사태 지속으로 정상적 소비활동을 기대할 수 없어 소비 위축 불가피, 하반기 소비 위축 소폭 둔화
- ▶ 설비투자 : 업황 악화로 인한 부진 속에서도 IT부문 중심의 투자 증가로 회복 예상
- ▶ 건설투자 : 민간부문의 건물건설 위축으로 하반기 조정, 공공부문 SOC 예산 집행으로 건설투자 감소 폭 전년 대비 완화
- ▶ 상품수출 : 주요국 경제활동 재개에도 불구하고 코로나 19 여파로 위축 불가피, 최근 환율 하락은 수출 회복 복병으로 작용
- ▶ 경제성장률 : 소비와 수출 위축, 건설투자 감소 등 불확실한 성장 여건으로 마이너스 성장 실현 전망

〈주요 거시변수 및 경제성장률〉

구 분 (%)	'19 연간	'20 상반기	'20 하반기	'20 연간 ^e
민간소비	1.7	-4.4	-3.4	-3.9
설비투자	-7.5	4.2	0.9	2.6
건설투자	-2.5	1.9	-3.1	-0.7
상품수출	0.5	-3.2	-5.6	-4.5
경제성장률	2.0	-0.8	-1.8	-1.3

자료: 한국은행

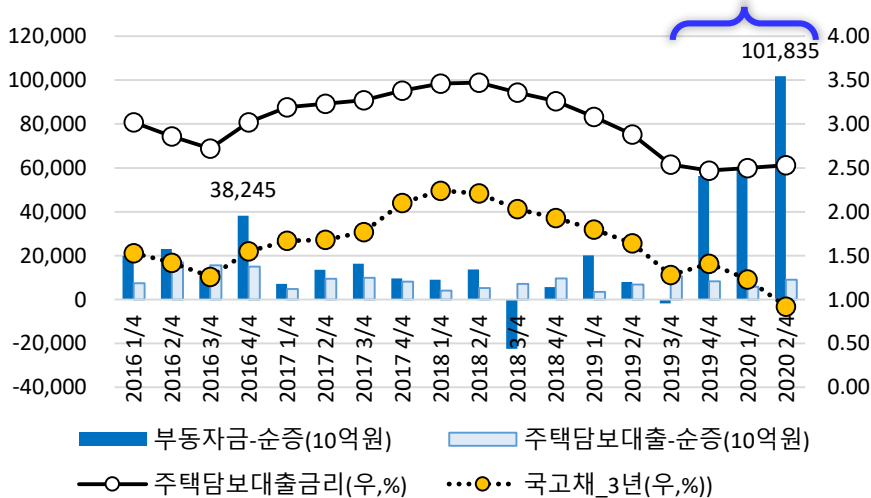
저금리 지속으로 시중 부동산자금 풍부, 2019년 3Q 급격 증가 : 잔액 '20년 2Q 1,200조원, 3Q 1,250조원

- ▶ 동 시점 유동성 지표 M2 잔액은 3,083조원, 3,132조원으로 M2 증가분은 부동산자금 증분과 비슷한 규모
- ▶ 주택담보대출 대비 큰 부동산자금 순증 : '20년 3Q 누적 증분은 부동산자금 212조원, 주담대 24조원(부동산자금 대비 11%)
- ▶ '19년 주거용 건설투자 100조원 초과하는 수준 → 부동산시장 유입되면 주택가격 하방 경직성은 더욱 견고해짐

코로나 19 사태로 경제심리 위축, 경기 둔화 그러나 아파트매매가격은 지속 상승 → 동반 변동 프레임 소멸

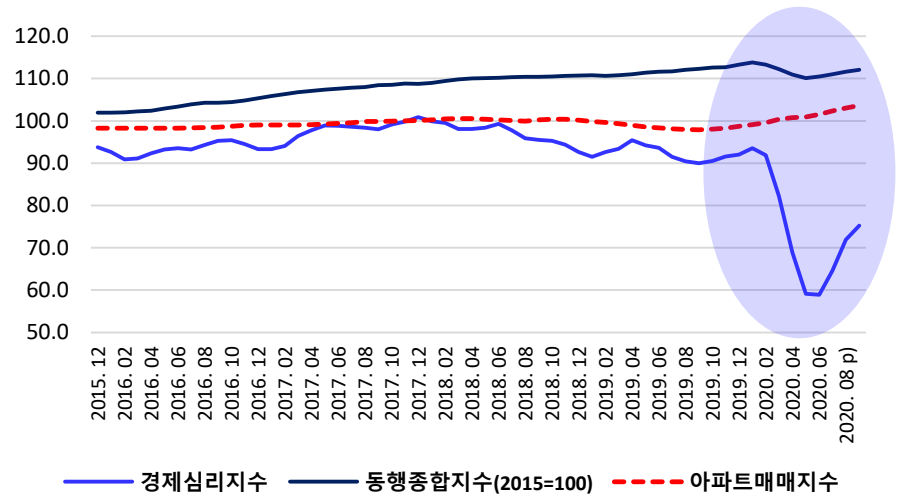
- ▶ 경기동행지수와 아파트매매지수는 최근 각기 상이한 변동 패턴 → 주택시장과 거시 경제의 변동 디커플링

〈부동산자금 순증, 주택담보대출 순증, 금리〉



자료: 한국은행

〈경기동행지수와 아파트매매지수〉



자료: 한국은행



주택정책

2020년 주택정책 프레임 : 수요억제와 규제 강화 정책 → 주택공급 확대 포함하는 방향 선회

▶ 현 정부 출범 후 꾸준한 수요 억제 기조 유지 → 2020년 들어 공급 확대 포함하는 등 경직성 완화 그러나 정책 실행 우려

<p>2.20 대책</p> <p>투기수요 차단을 위한 주택시장 안정적 관리 기조 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 조정대상지역 내 대출 규제 강화, 투기 수요 차단을 위한 관계 기관 합동조사 • 시가 9억원 기준으로 주택가격 구간별 LTV 규제 비율 차등 : 9억원 이하는 50%, 초과분은 30% 적용 • 조정대상지역 : 2주택 가구 2년내 주택 처분 및 신규 주택 전입 의무 조건으로 담보대출 - 조정대상지역 추가 지정 : 경기 수원 영통·권선·장안, 안양 만안, 의왕
<p>5.6 대책</p> <p>수도권 주택공급 기반 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 공공성 강화한 정비사업으로 4만호 공급 : 공공 참여, 용적률 인센티브와 기부채납 등 - 유희공간 정비하여 1.5만호 공급 : 준공업지역 등 - 도심 내 유희부지 추가 확보하여 1.5만호 공급 : 국공유지 및 공공기관 소유 부지 활용 - 기타 수도권 공급계획 조기 추진 : 수도권 공공택지 77만호 물량 중 50% 이상 2023년까지 입주자 사전청약제 적용, 수도권 30만호 대상 패스트 트랙 적용 및 2021년 말 입주자 모집
<p>5.20 대책</p> <p>2020년 주거종합계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 포용적 주거복지 실현 : 청년, 신혼부부, 고령자, 저소득 취약계층 대상 지원 - 실수요자 중심 주택시장 관리 공고화 : 시장 모니터링 체계 강화 및 수도권 주택공급 조기화 - 공정하고 투명한 시장질서 확립 : 임대차 신고제 도입, 공시가격 현실화, 정비사업 공공성 - 고품질 편안한 주거환경 조성 : 주택 품질 제고, 4차 산업 미래형 기술 개발

<p>6.17 대책 주택시장 안정을 위한 관리방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 투기 수요 차단 : 조정대상지역 및 투기과열지구 확대, 개발호재 지역 토지거래허가제 지정, 조사체계 강화, 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화 - 정비사업 규제 정비 : 안전진단 투명성 공공성 강화, 거주요건 조합원 분양신청 허용, 재건축 부담금 개선 - 법인 활용한 투기수요 근절 : 주택매매 및 임대사업자 대출 규제 강화, 세제 보완 - 12.16대책 및 5.6대책 후속 조치 등
<p>7.10 대책 주택시장 안정 보완대책</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 서민, 실수요자 부담 경감 : 소득기준 등 완화 및 주택공급 확대 - 다주택자 단기거래 부동산 세제 강화 : 종부세 종과세율 인상, 양도소득세율 인상, 취득세율 인상 - 등록임대사업제 제도 보완 : 단기임대, 장기일반 매입임대 폐지 및 임대주택 등록 자동
<p>8.4 대책 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안</p>	<p>* 서울 권역 중심으로 주택 26.2만호 + 초과 공급 추진 : 신규 13.2만 + 공공분양 사전청약 6만호, 5.6대책 통한 7만호 등</p> <ul style="list-style-type: none"> - 신규 택지 발굴 통한 3.3만호 : 국공유지 및 공공기관 소유 부지 등 개발 - 3기 신도시 등 용적률 상향 및 고밀화 통한 2.4만호 : 3기 신도시 2만호, 기존 사업 4.2천호 - 정비사업 공공성 강화 통한 7만호 : 공공 참여, 고밀재건축 등 추진, 기부채납 적용 - 기타 규제 완화 통한 실 0.5만호 - 기존 공공물량 사전청약 확대하여 6만호

7.10대책의 단기임대 및 장기매입임대 폐지 <다주택자 부작용 우려> (+) 7월 30일 임대차3법 <계약갱신 청구권, 전월세상한제, 전월세신고제> 시행

- ▶ 전세물량 급감으로 인한 전세시장 수급 불안정 심화 및 지역간 확산 → 안정세 유지했던 전세가격 상승세
- ▶ 가격 불안정성 보다 부족한 물량으로 전세임차가구 주거안정 저해 우려 : 전세시장 공황 상태
- ▶ 전세시장의 정상적인 가격체계 붕괴 : 동일 동 소재 부동산 물건 간 전세가격 격차 확대



<p>11.19 대책</p> <p>서민·중산층 주거안정지원방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 민관역량 총동원하여 도심 내 단기 공급 확대 : 공급 부족 우려되는 '21~'22년 예년 수준 이상 물량 확보, 중형 전세형 아파트 공급 통한 전세수요 분산 → '21년 상반기 집중 계획 • 공공임대 공실 전세형 주택 전환, 공공주택 조기 입주, 정비사업 이주시기 조정, 공공 전세주택 공급, 비주택 공실 리모델링 통한 주거용 전환, 공공분양 사전청약 물량 확대 - 중장기 주택시장 안정화 기반 : 공공택지 추가 발굴, 규제 개선 및 지원 강화 통한 민간공급 확대 유도 • (공공 주도 공급 확대) 미착공 조기 추진, 가로주택정사업 확대, 택지 발굴 • (민간 지원형 공급 확대) 공공지원 민간임대, 리츠 및 펀드 활용 건설임대 - 임차인 부담 완화 및 보호 : 공공지원 민간임대(오피스텔 포함) 전세 공급 유도, 임대보증금 보증제도 개선 등
<p>(조정대상지역 추가 지정) 김포, 부산, 대구 일부 지역 포함</p>	

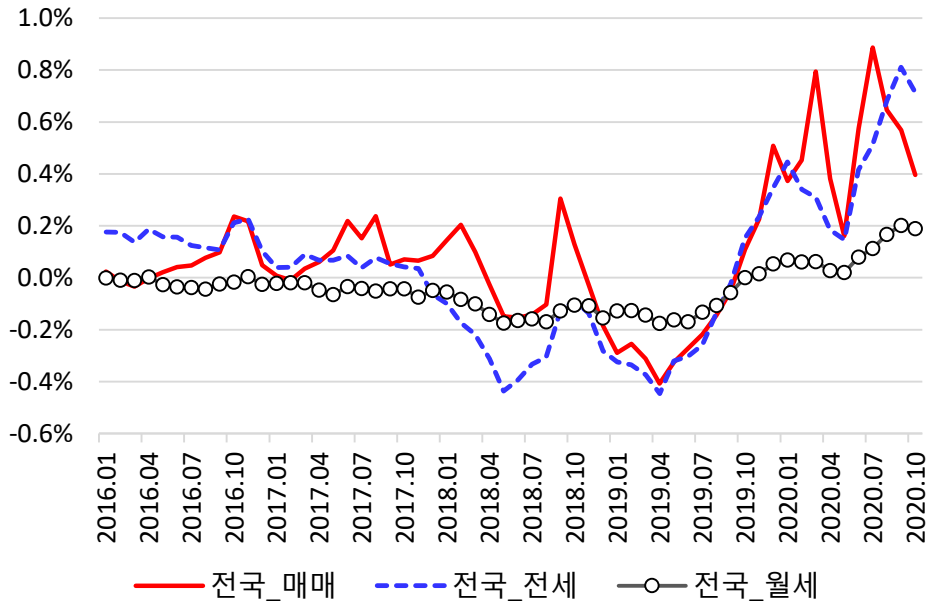


주택시장 동향

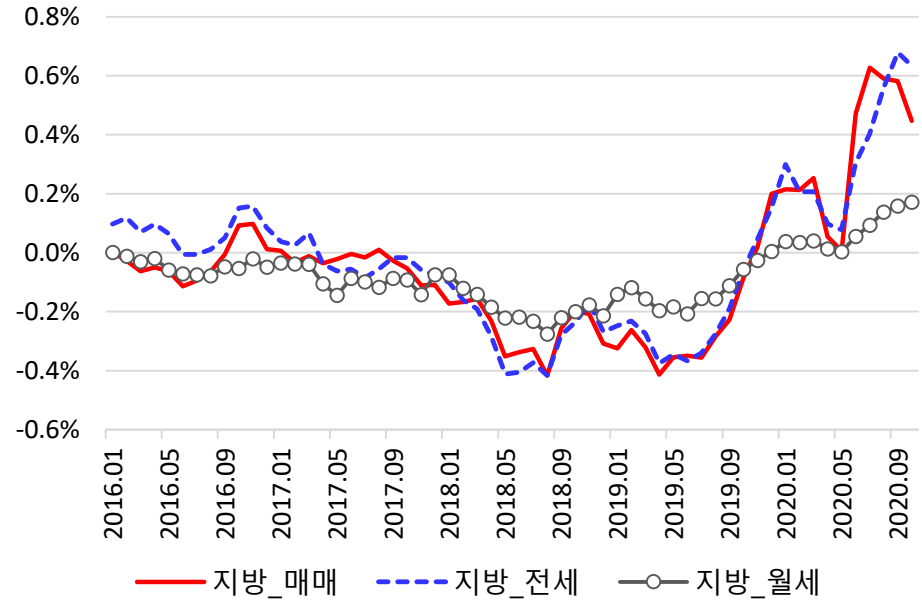
전국 아파트 가격은 2018.11월 안정 단계 진입 후 2019.10월 이후 상승세 지속. 지방은 2019.11월 이후 상승

- ▶ 정부의 강력한 수요 억제에도 불구하고 매매가격은 상승 전환 후 꾸준히 상승. 2020.7월 전국, 지방 모두 상승세 둔화
- ▶ 전세가격은 매매가격과 동일한 변동에 변동 폭은 매매 대비 작음. 2019.10월 후 상승 전환, 2020.8월 매매가격 대비 높은 상승세 실현 이후 높은 변동 폭 유지. 최근 2020.10월 상승폭 둔화, 그러나 미미한 수준에 그쳐
- ▶ 월세가격은 꾸준히 안정세 유지. 2019.10월 12월 전국, 지방 각각 월세가격 상승세 전환되어 꾸준히 상승 중

〈전국아파트〉



〈지방아파트〉



자료: 한국감정원

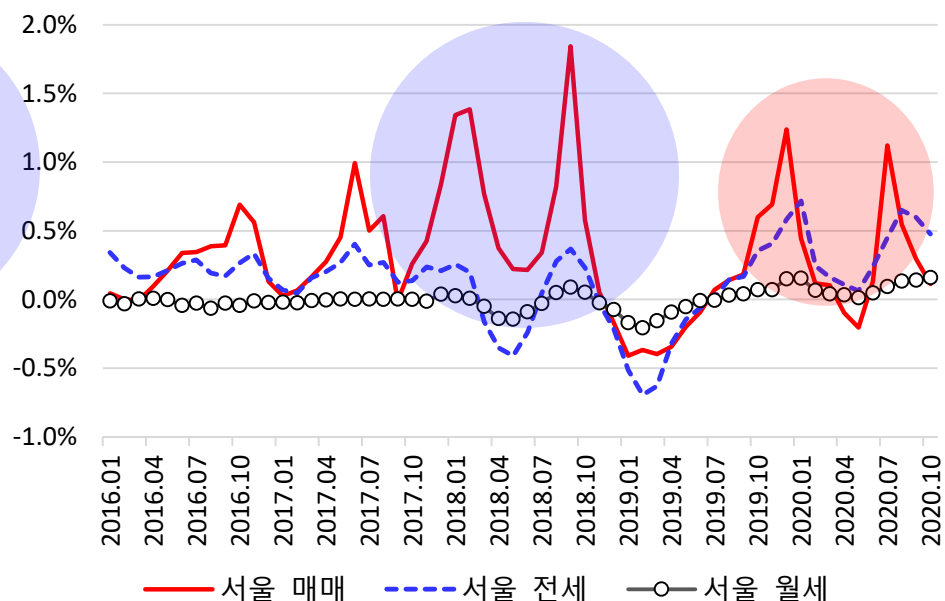
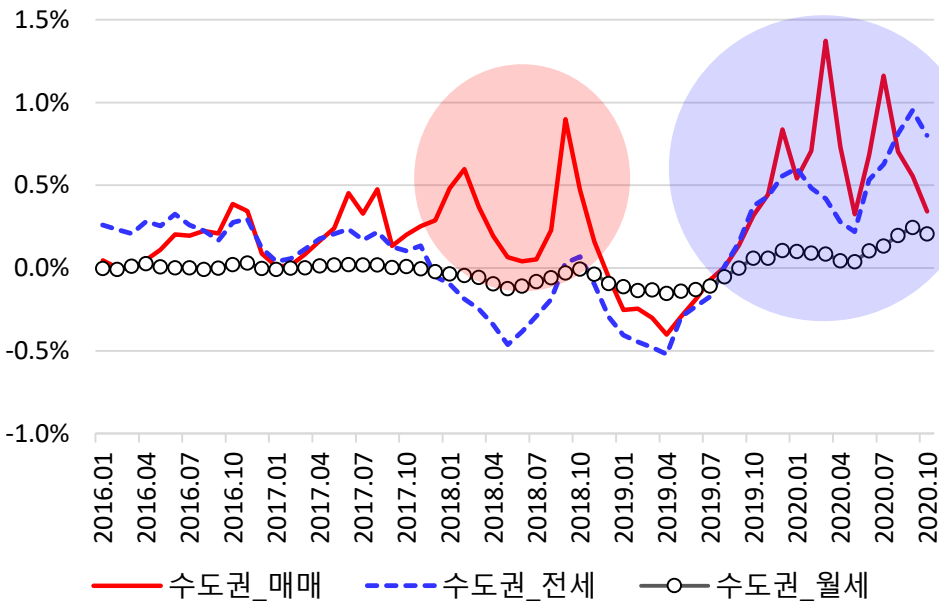
서울아파트 가격은 2018년 높은 상승세, 2019년 상반기 잠시 하락 이후 다시 상승, 그러나 변동 폭은 2018년 대비 소폭에 그쳐 상승세 둔화

수도권 아파트는 2018년 상승 폭은 서울 대비 낮은 수준, 2019년 이후 상승은 서울 보다 높은 수준 실현

- ▶ 정부 규제 벗어난 지역으로 매매가격 상승세 전이(풍선효과)로 최근 수도권 매매가격 상승세 강세로 전환. 동시에 전세 가격 상승세도 강세를 보이고 있으며 월세도 뚜렷한 상승세 유지와 변동 폭도 서울 대비 높음
- ▶ 최근 매매가격, 전세가격 모두 상승세 둔화로 단기 조정 진입. 이후 시장 모니터링 필요 → [서울에서 수도권으로 상승세 확산](#)

〈수도권아파트〉

〈서울아파트〉



자료: 한국감정원

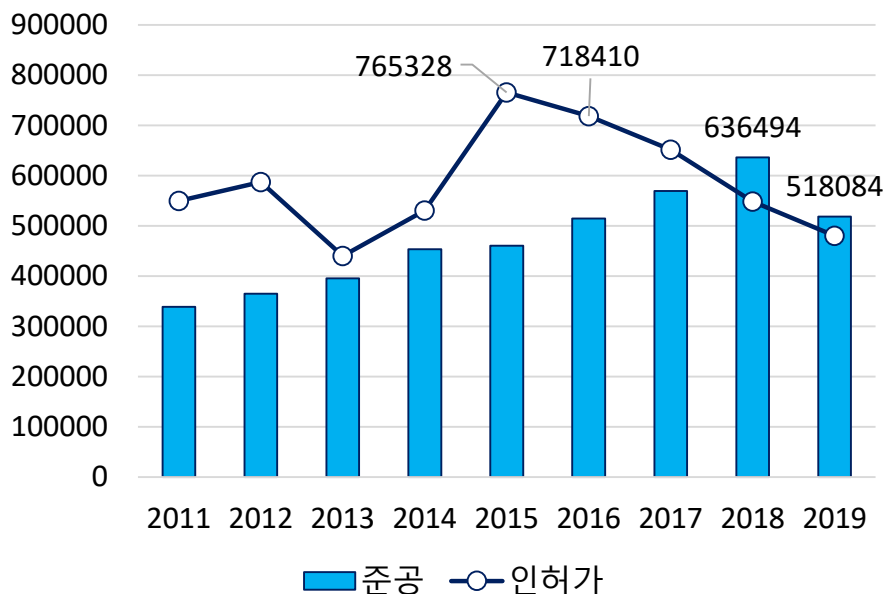
전국 인허가 물량은 2015년 이후 지속적 감소, 2020.8월 현재 25.7만호로 전년 동기 대비 9.1% 감소

▶ 현 공급 상황 유지 전년 대비 9.1% 감소 → **인허가 기준으로 2020년 전국 44만호 예상**

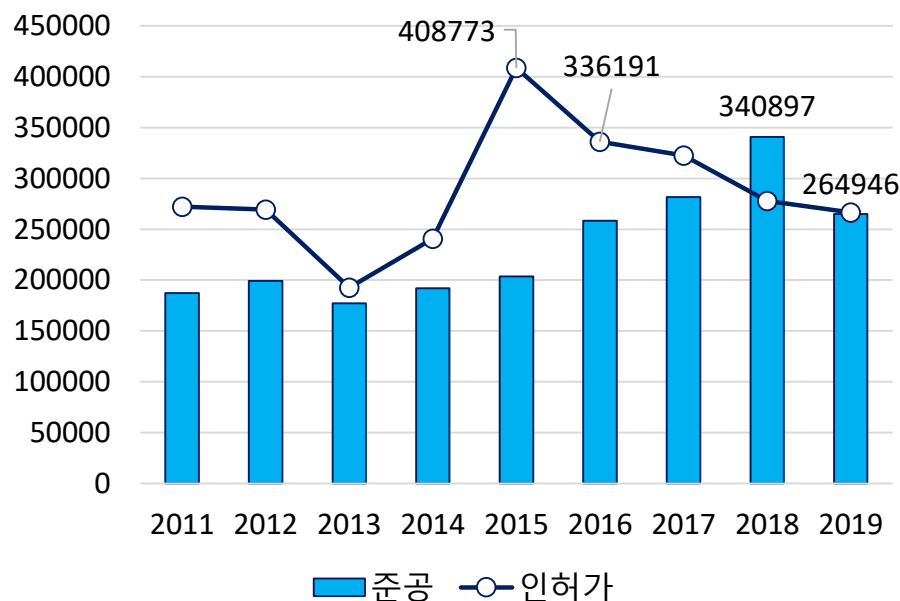
▶ 수도권 2015년 이후 지속 감소, '20.8월 현재 13.6만호, 전년 동기 15.5% 감소. → '20년 22.5만호 예상(전년 27.8만호)

연간 인허가 및 준공 물량은 지속적 감소. 준공 물량은 인허가 최고점('15) 이후 3년 경과 후 최고점('18) 도달. 실제 입주 통한 수요 소진 효과도 약화되고 있음 → 보상금 등 유동성 증가로 인한 수요 압박 모니터링

〈전국:인허가, 준공〉



〈수도권:인허가, 준공〉

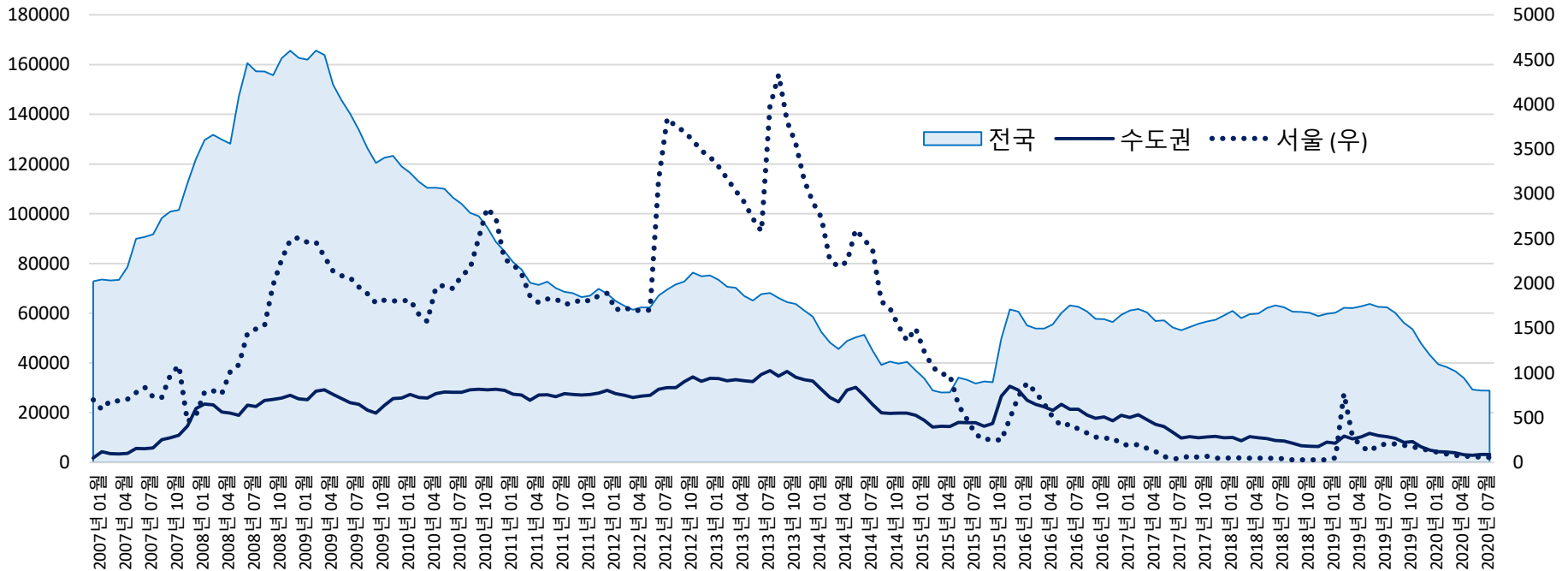


자료: 국토교통부

미분양은 지속적으로 감소 2020.8월 현재 28.8천호 최저 수준 기록, 수도권과 서울도 최저 수준 기록

- ▶ 글로벌 금융위기 이후 점차 감소하여 2015년 인허가 최고 수준 도달 후 미분양 소폭 증가. 이후 6만호 수준 유지
- ▶ 2019년 하반기 수요 억제 및 신규 물량 감소로 미분양 급격한 감소. 8월 현재 수도권 미분양은 3.2천호로 전국 대비 11%, 서울은 56호로 전국 대비 0.2% 불과한 낮은 수준 → 분양 위험 감소와 공급 위축의 복합적 결과

〈미분양 추이: 전국/지역별〉



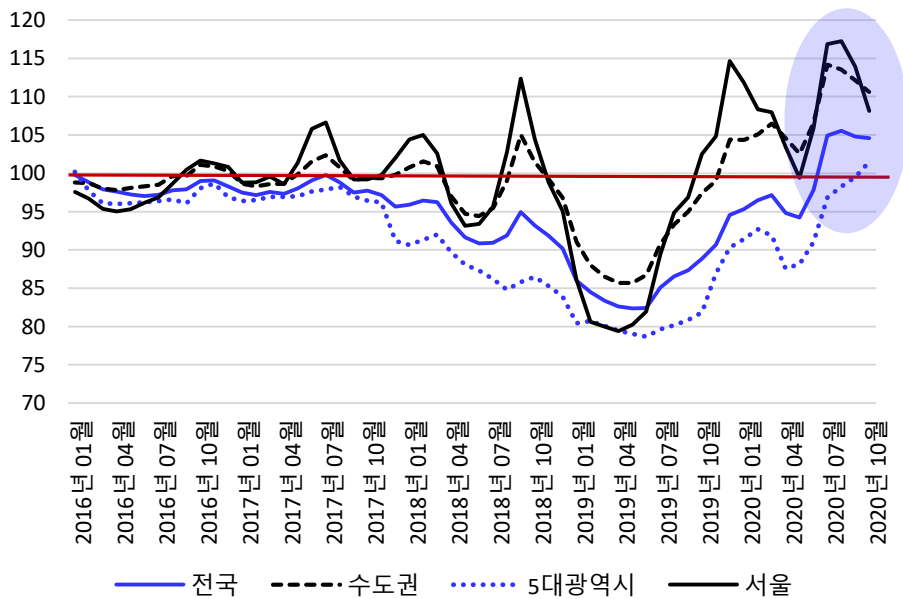
자료: 국토교통부

III 수급 현황 : 매매 및 전세

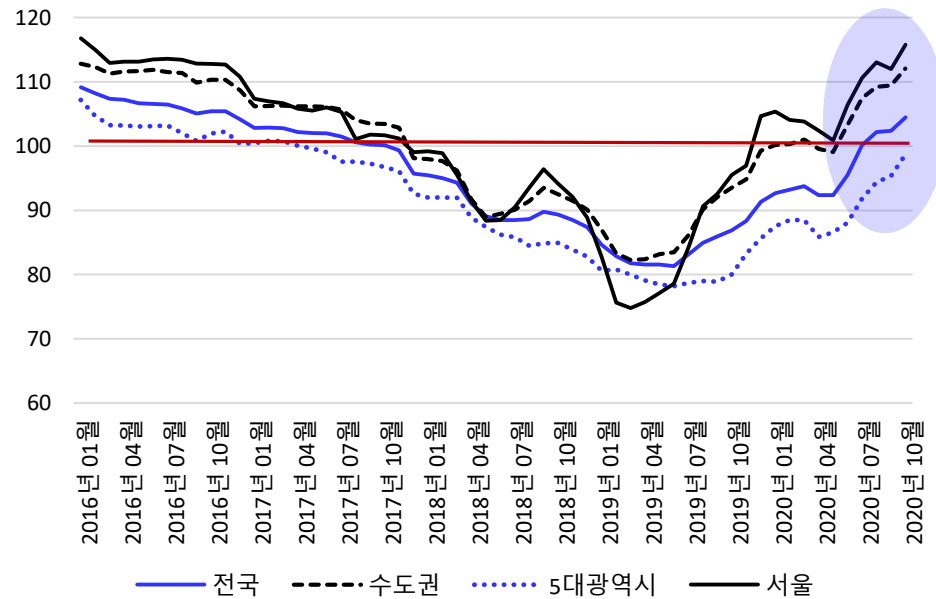
수급 상황은 수요 억제와 공급 감소에도 불구하고, 2019년 말 수요 강세 전환. 전세는 서울, 수도권 강세 뚜렷

- ▶ 전 지역 매매 수요 강세이나 최근 둔화, 광역시는 풍선효과로 매매 수요 강세 유지. 서울과 수도권 수요 우세는 규제 영향으로 미미하게나마 호전
- ▶ 전세 역시 전 지역에서 수요 강세 유지되고 있으며, 매매 수급과 달리 둔화되지 않고 지속적으로 상승하고 있어, 지표 상 5대광역시도 수요 강세 국면으로 진입 직전 단계로 이해
- ▶ 2016년부터 지속적으로 전세 수요는 안정되어 공급 우세였으나 서울 중심으로 전 지역에서 수요 우세 전환 혹은 우세 접근

〈매매 수급〉



〈전세 수급〉



자료: 한국감정원

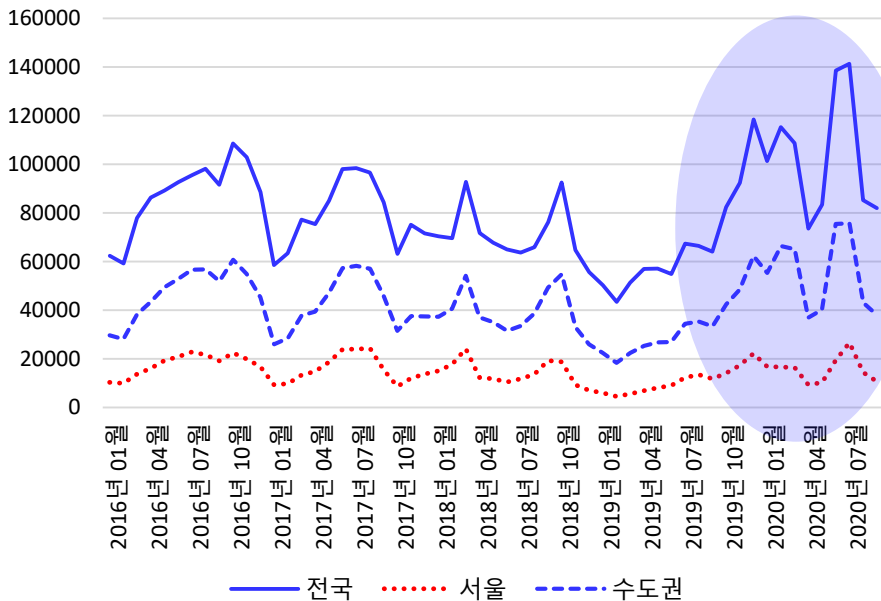
주택거래는 전국, 수도권, 서울 모두 안정적인 추세를 유지. 2019년 들어 서울 외 지역에서 거래 급증

- ▶ 서울 혹은 서울 인근 주택 보유한 상태에서 그 외 지역 주택을 매각, 법인 소유 주택에 대한 종과세 회피 물량 증가, 정부 규제 외 지역에서의 거래 증가 등으로 서울 외 지역 거래는 2020년 증가

주택시장 심리는 전 지역 '100' 상회, 2019년 중반 이후 전 지역에서 긍정적 심리 강화되는 추세

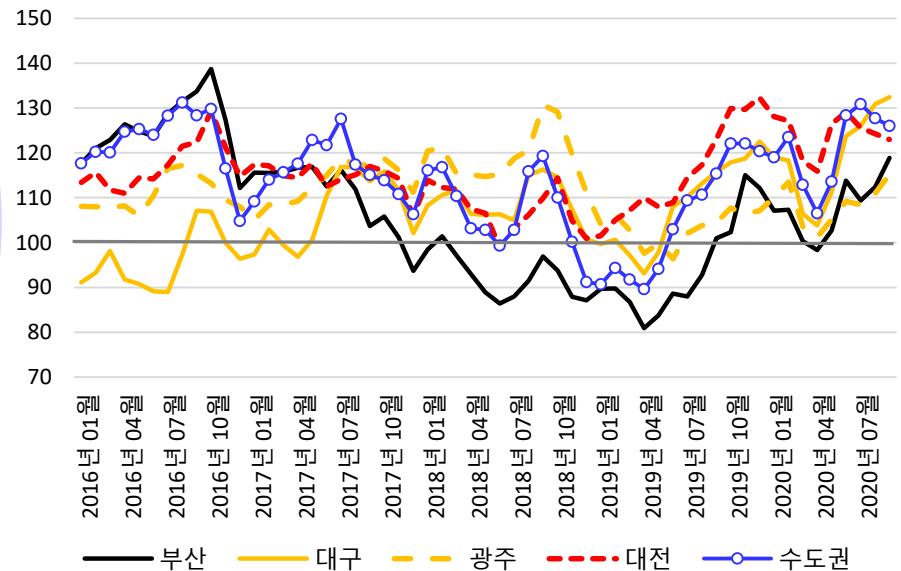
- ▶ 서울 포함한 수도권과 대전은 소폭 둔화, 반면 타 지역 심리지수는 꾸준한 상승 : 전 지역 긍정적 심리 확산

〈주택거래〉



자료: 국토교통부

〈부동산심리지수 - 주택시장〉

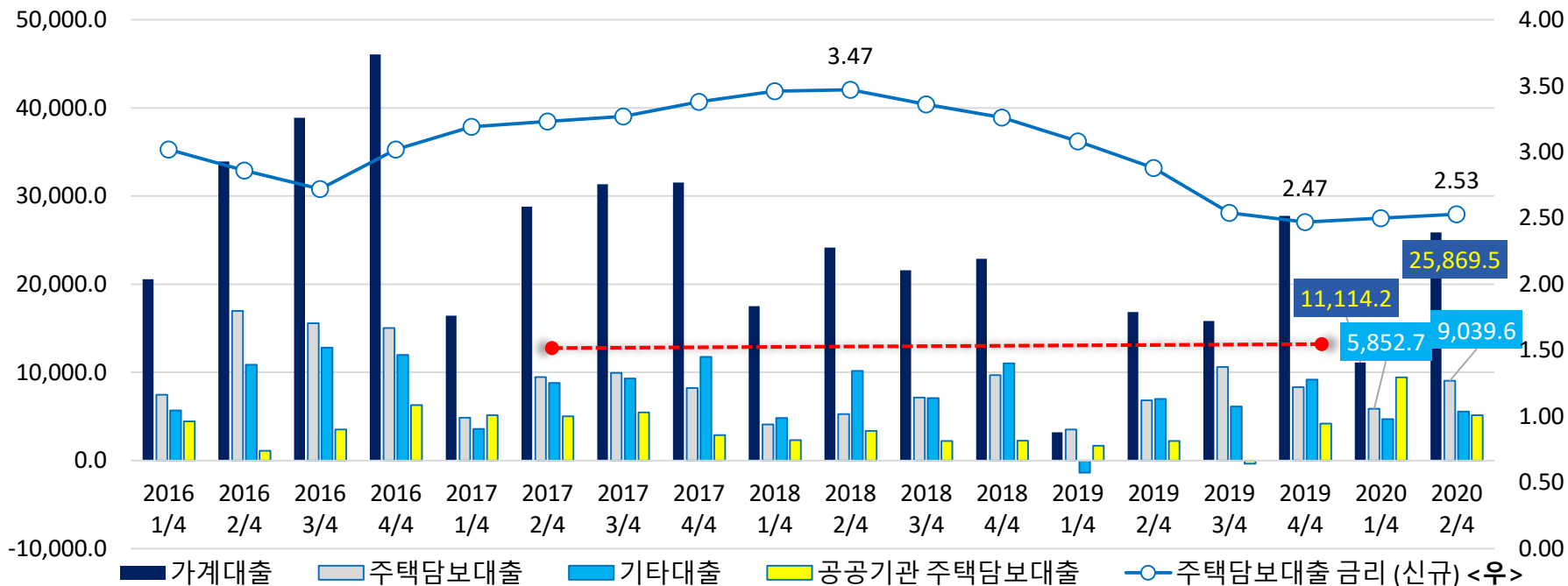


자료: 국토연구원

가계대출은 대출 억제 정책으로 감소, 2019년 이후 가계대출과 주택담보대출 소폭 증가세 시현

- ▶ 정부 주택담보대출 억제로 기타 대출은 주택담보대출 육박하는 대출 규모 기록(2017.4Q ~ 2019.4Q 동안) : 2020년 주택 담보대출은 총 15조원, 가계대출은 37조원 증가, 각각 전년 동기 대비 44%, 85% 증가한 수치 → 기타 대출 증가
- ▶ 2020년 들어 공공기관(주택도시보증공사와 한국주택금융공사) 모기지 대출 확대, 꾸준한 서민지원 유지
- ▶ 2018년 중반 이후 소폭 금리 하락 및 꾸준한 매수세 등으로 신규 대출은 유지, 2020년은 전년 동기 대비 대출 증가세 시현

〈주택담보대출 및 신규 금리〉



자료: 한국은행

(아파트가격) 규제 불구 상승세 지속, 매매는 '20년 중반, 전세는 8~9월 상승세 둔화

- ▶ 전 지역 전세가격 상승세가 매매가격 상승세를 추월, 전세 부족으로 월세지수 상승으로 확산되는 상황
: ① 임대차3법 → 전세 물량 급감 → 서민 주거 불안정성 심화 ② 금리와 전세가격 상관관계 약화
- ▶ [정부 규제 → 풍선효과로 비규제 지역 상승 → 규제 확대] 악순환 반복, 가격 상승세는 상승 지역 주변으로 확산
: 주택가격 상승으로 보금자리론(6억원 이하) 활용한 구매 수요 감소 → 주거안정 저해 뿐 아니라 계층간 격차도 확대

(주택공급) 지속적 감소 : '20년 인허가 기준 44만호 예상, 전년 대비 9.8% 감소 → 수급심리 불안정 원인

- ▶ 특히 수도권 공급은 전년 대비 15.5% 감소하여 전국 대비 공급 위축 심화
- ▶ 3기 신도시 등 공급 확대와 사전청약 적용 등 다양한 정부의 시도 → 이들 지역에서 실입주 시점은 5년 이후 가능 → 전세시장 불안정 장기화 불가피 : ① 높아진 주택가격으로 자가 전환 부담 ② 월세 전환은 주거비 부담 증가
- ▶ 11.19대책 : 비주택의 주거공간 전환, 신규 민간임대, 공공 지원 정비사업 등 포함 → 사업 소요 장기 가능성과 입자-주거유형 측면 선호 관점에서 유효성 의문

(기타 지표) 수급 상황과 가계대출

- ▶ (수급지표) 매매시장은 서울 제외한 전 지역에서 수요 초과 심화되고 있으며, 전세시장은 전 지역에서 수요 초과 상태 지속적 심화 → 향후 3~4년 풀릴 부동산금 증가는 주택가격 불안정 원인으로 작용할 가능성 큼
- ▶ (가계대출) 주택담보대출은 꾸준히 증가세 시현, 증가세는 다소 둔화. 금융규제 강화로 신용대출 증가는 지속. 공공기관 모기지 대출도 지속적으로 증가 → 최근 주택가격 상승으로 공공모기지 실적 감소 가능



IV

주택시장 전망

'21년 경제는 완만한 회복세 시현, 예년 수준 성장 궤적 회귀 전망, 저금리 완화와 동시에 환율 하락

- ▶ 경제성장으로 소비지출 등 주요 변수 정상화 예상되며, 저금리 또한 완만하게 개선될 것으로 예상
- ▶ 환율 하락으로 인한 원화 강세는 수출 위축과 환차익을 노린 외국인자금 유입 예상 → 경제 불확실성 증대 주의

건설투자는 전반적인 경기 회복에도 불구하고 침체 국면. 토목 등 공공 SOC 예산으로 민간건설투자 위축 완화

〈2020년 경제 성장률 및 주요 거시변수 전망〉

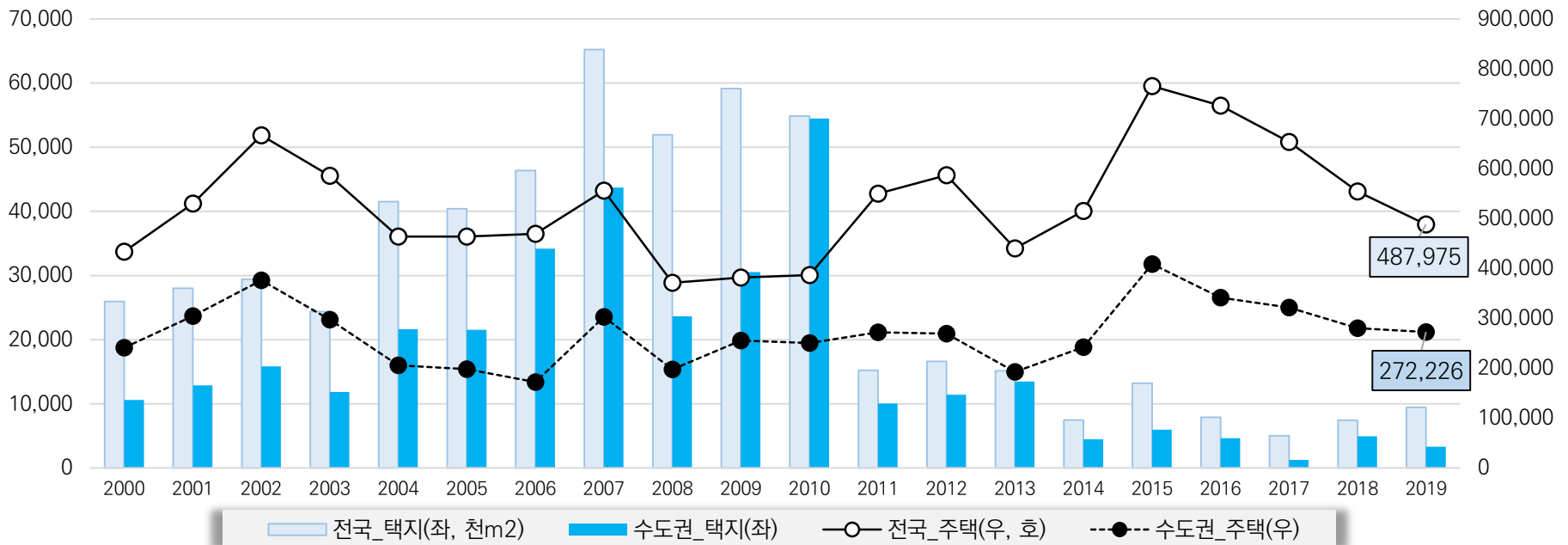
(단위: %, 원)

자료: 한국은행, 경제전망보고서(2020.8)	2019년	2020년 ^{e)}	2021년 ^{e)}		
			상반기	하반기	연간
GDP	2.0	-1.3	2.3	3.2	2.8
민간소비	1.7	-3.9	4.0	3.6	3.8
설비투자	-7.5	2.6	6.5	7.8	6.2
건설투자	-2.5	-0.7	-2.6	1.7	-0.4
자료: 국회예산처, 2021년 및 중기 경제전망(2020.9)	2019년	2020년 ^{e)}	2021년 ^{e)}	2022년 ^{e)}	2023년 ^{e)}
국고채금리 (3년만기)	1.5	1.0	1.3	2.0	2.3
원달러 환율 (기준환율)	1,166	1,200	1,184	1,166	1,154
소비자물가	0.6	0.5	1.0	1.2	1.2

2011년 부터 공공택지 공급 감소, 주택인허가 물량 감소 불가피 → 민간택지 활용, 정비사업 기대되나 불충분

- ▶ 그랜저 인과분석 결과 : 택지 공급은 3~4년 후 인허가 기준 주택공급에 양(+)의 영향을 줌
- ▶ 주택인허가는 3년 후 준공으로 이어져 실제 주택 공급으로 : 택지 공급 6~7년 후 실질적 주택공급(입주 혹은 전세) 가능
- ▶ 주택시장 위축으로 정비사업 여건 열악. 공공참여 정비사업은 사업 추진 장기화로 공공택지 부족 문제 완화에 한계
- ▶ 민간 주택공급 지속적 위축 불가피 → 수요 억제에도 불구하고 수도권 및 도시지역 청약시장 과열로 연결되어 수급 불안정 심화

〈택지개발 실적 및 주택인허가〉



자료: 국토교통부

IV 주택공급 계획 및 전망

공공부문 주택공급 계획 확대 : 2020년 주거종합계획(5.20) → 공공주택 공급량 확대

- ▶ 2017~2019년 인허가 기준으로 연평균 공급은 56.5만호, 이 중 공공부문은 8.4만호 수준으로 전체 14.8% 비중 차지
- ▶ 정부는 공공지원을 제외한 순 공공부문 공급을 연평균(2021~2025년) **17만호로 확대** → 기존 물량의 2배로 확대

전세가격 안정화 위한 11.19대책 : 주택공급 확대 → 입주물량 증가 → 전세가구 주거안정 도모

- ▶ 공공전세주택 1.8만호, 신축매입약정 4.4만호, 비주택 공실 리모델링 1.3만호 등 → 가용 공간 활용 극대화 (월세 → 전세 전환) (민간건설 오피스텔 등) (비주택의 수요 측면 적정성)
- ▶ '21~'22년 각각 3.6만호, 3.9만호 확대 계획의 달성 여건 검토 / 입주물량은 '20년 대비 감소 추세, 수도권은 여전히 부족

〈공공주택 공급계획〉

구분	'18~'22	'21~'25 연평균 (5년간)
합계	공공주택 05.2만호	21만호
공공임대	70.2만호	14만호 (준공)
공공지원	20만호	4만호 (부지확보)
공공분양	15만호	3만호 (착공)

자료: 국토교통부, 2020년 주거종합계획(2020.5.20)

〈향후 주택공급 전망〉 (만호)

입주전망	'20년 ^e	'21년 ^e	'22년 ^e
전국	47.6	42.4	44.8
(APT)	(37.1)	(31.9)	(34.3)
수도권	25.6	25.1	24.6
(APT)	(19.3)	(18.8)	(18.3)
서울	8.0	6.8	6.4
(APT)	(5.3)	(4.1)	(3.7)

자료: 국토교통부, 서민·중산층 주거안정 지원방안(2020.11.19)

IV 주택수급 : 장기 추세

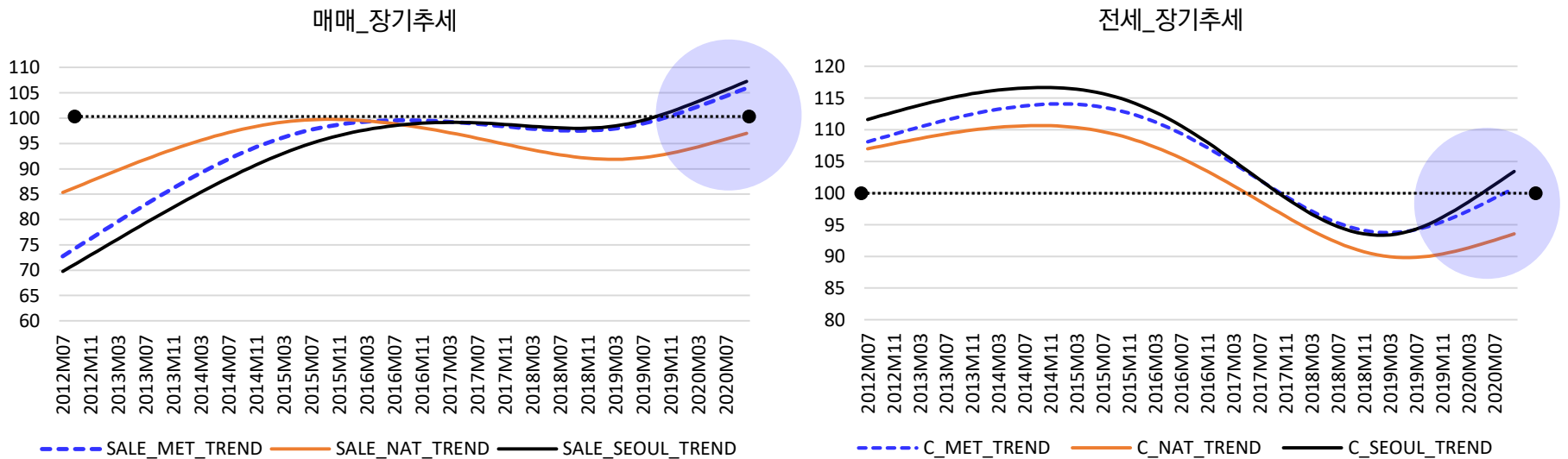
매매시장 수급동향의 HP 장기 추세는 수도권, 서울에서 2019년 수요 강제 전환 후 지속적 상승

▶ 전국 매매수급은 100에 육박하고 있어 **풍선효과** 지속될 경우 전국적인 수요 강제 전환 가능할 수도

전세시장 수급동향의 HP 장기 추세는 2019년 전 지역에서 상승세 전환, 서울과 수도권 수요 강제

▶ 전국 전세수급 역시 100에 근접하고 있어 전세가격 불안정성 역시 확산되고 있으며 당분간 지속될 수 있음

〈매매-전세 수급동향지수 : HP 장기추세〉



자료: 한국감정원, 수급동향

IV 주택수급 : 단기 변동

매매시장 수급동향의 HP 단기 변동은 전 지역에서 수축 전환되어 안정 국면을 당분간 유지 전망

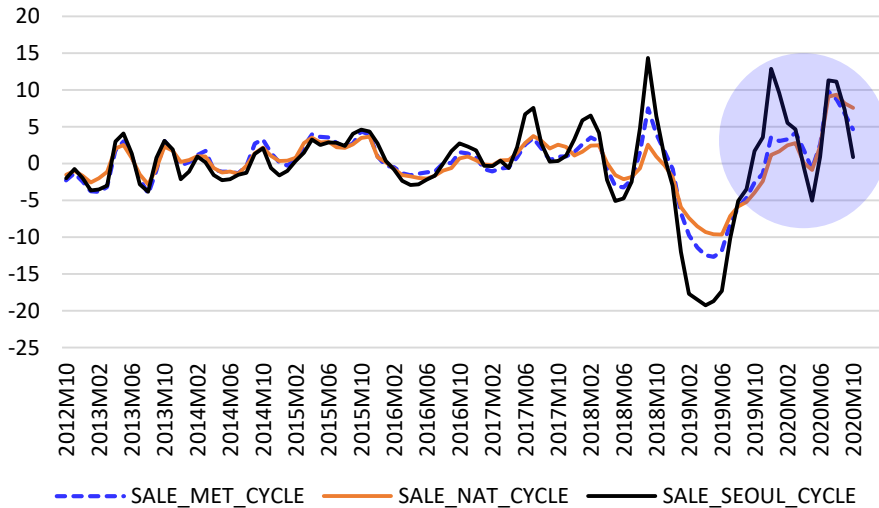
- ▶ 풍선효과로 인한 상승 에너지 확산과 조정지역 확대 등 강력한 정부 규제로 **매매수급은 어느 정도 안정국면 진입 전망**
- ▶ 다만 거시경제 여건과 정책 유발 추가 수요 강세 전환이 없어야 하나 공급 확대 및 GTX 등에 의한 **보상금 영향** 주목해야

전세시장 수급동향의 HP 단기 변동은 지속적 상승세 유지, 장기 추세와 맞물려 강력한 수요 강세 전망

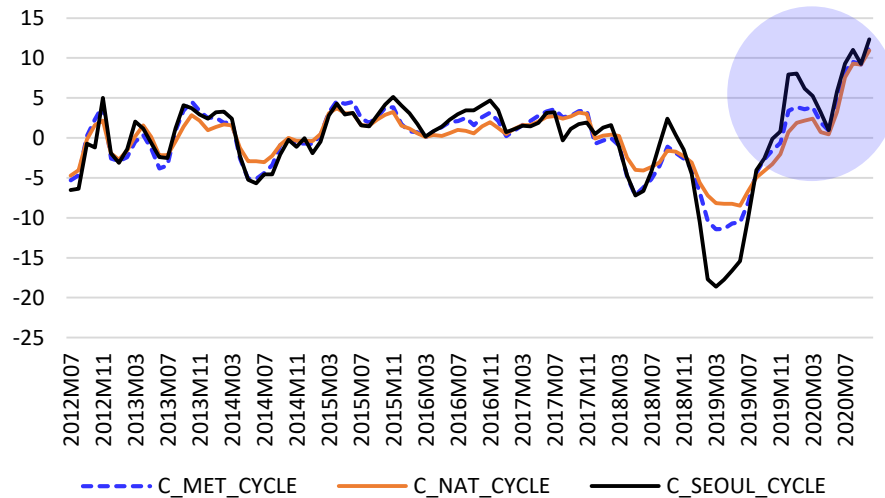
- ▶ 2019년 초 이후 전 지역 강한 증가 지속. 장기 추세와 같은 방향성을 가져 **전세 수요 강세는 지속 → (+) 사전청약 영향 부정적**

〈매매-전세 수급동향지수 : HP 단기변동〉

매매_단기변동



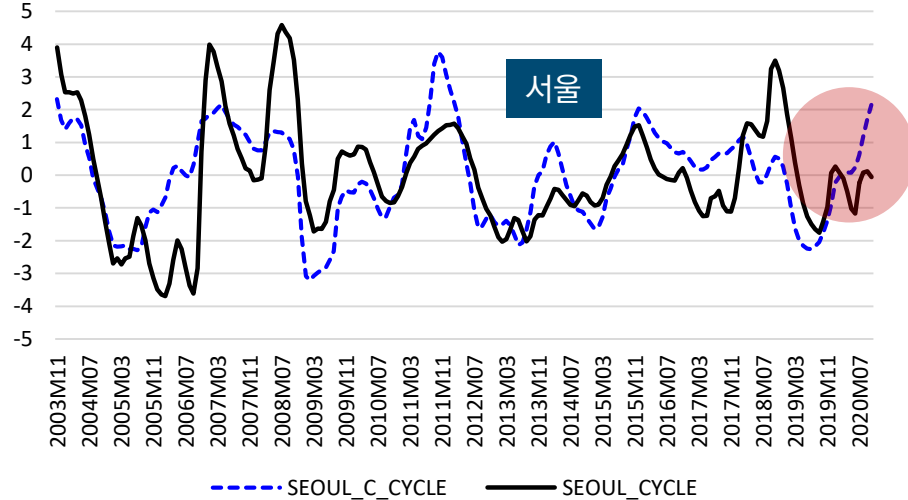
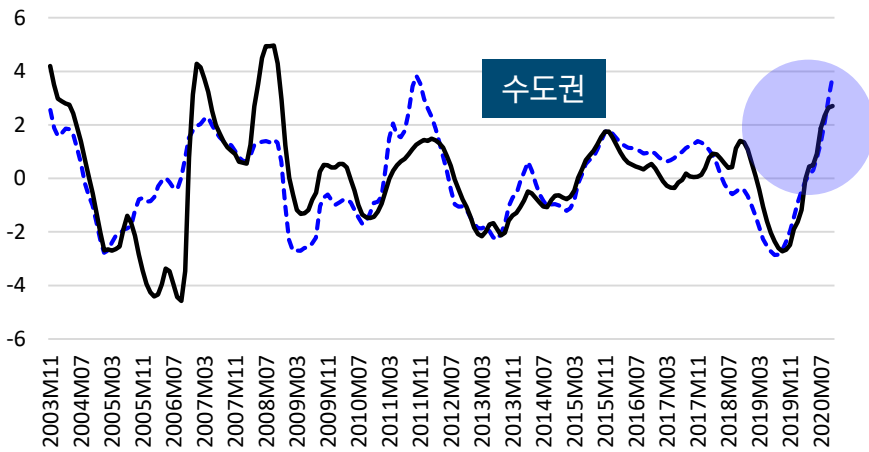
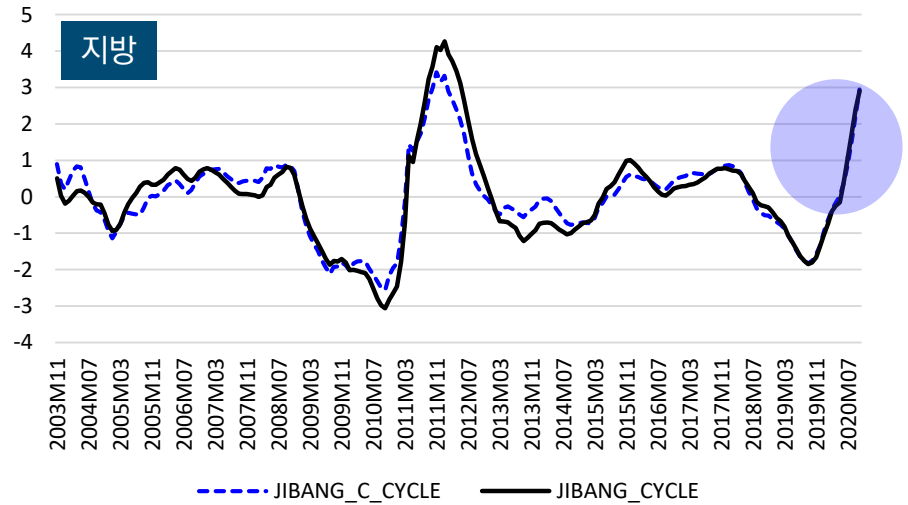
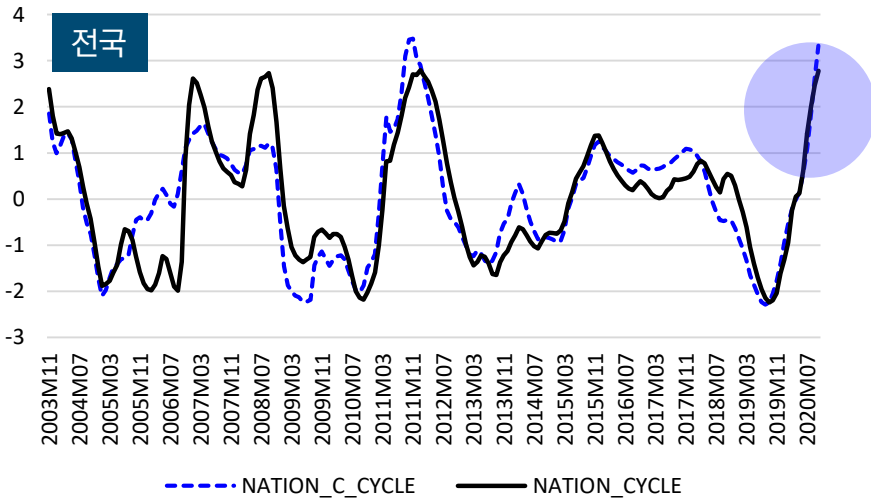
전세_단기변동



자료: 한국감정원, 수급동향

IV 아파트가격 HP 단기 변동

아파트 가격 단기 변동은 서울 매매 제외하고 모두 강한 상승 국면 → 당분간 상승 국면 지속 전망



자료: 한국감정원

임대차3법

구 분	1989년 12월 대비 1990년 누적 전세 상승률			
	3월	6월	9월	12월
전 국	17.4%	17.6%	18.9%	16.8%
서 울	21.1%	17.4%	18.9%	15.5%
6대 광역시	22.4%	27.9%	29.7%	29.2%

구 분	2020년 7월 대비 누적 전세 상승률		
	8월	9월	10월
전 국	0.4%	1.0%	1.4%
서 울	3.4%	3.8%	4.2%
6대 광역시	1.4%	2.0%	2.5%

- ▶ 1989년 12월 임대차보호법 전세계약 1년 → 2년 확대
- ▶ 전세가 상승 : 서울 상승 → 광역시 확산 및 서울 둔화 → 서울 및 광역시 상승세 진정(9~12개월)

- ▶ 서울 급격한 상승 이후, 광역시로 확산, 서울 보다 낮은 상승률이나 상승 폭은 더 커 서울과 격차 감소
- ▶ '89년 같은 패턴 → 9~12개월 후 상승세 진정 가능

3기 신도시 / GTX 등 : 보상금

- ▶ 3기 신도시 보상금은 남양주-왕숙, 하남-교산, 인천-계양은 올 하반기 예정, 고양-창릉, 부천-대장은 2021년 상반기 착수 예정. 국토부 추정 보상금 규모는 32조원 정도, 2년 후 완료된다면 2022년까지 지속적으로 유동성 증대
- ▶ GTX 개발 2014년 예비타당성보고에 따르면 보상금은 5,500억원 소요, 사회간접자본 개발과 도시개발사업 등으로 발생하는 보상비는 20조원 추산 → 신도시 등 총 52조원 보상금 중 약 43%(2006, 토공-주공) 부동산시장으로 유입 추정
- ▶ 22조원 정도 시장 유입 추정 : 2019년 주거용 건설투자 금액 100조원의 22% → '22년까지 유동성 유입 위험 상존

IV '21년 주택시장 주요 여건과 가격 전망

경제 여건

- 코로나 영향에도 소비와 설비투자 회복으로 경제성장 기존 궤적으로 점진적 복귀 예상
- 금리는 경제성장 회복 부담으로 소폭 상승 그칠 듯
- 세계경제 위축, 환율 하락 → 수출 소폭 선택적 회복

수급 여건

- 장기 추세 : 매매-전세 모두 수요 강세 → 가격 상승 압박은 존재하나 공급 물량 등 완화 요인도 상존
- 단기 변동 : 매매시장은 안정 진입 가능, 전세시장은 수요 강세 지속 후 하반기 진정 가능

주택공급 여건

- 택지공급 위축 → 민간부문 위축은 불가피
- **상반기 집중 공급 계획 등 공공부문 계획 달성 여부에 따라 '22년 물량은 영향**
- **인허가 '20년 44만호, '21년 공공 확대 45~54만호**

주택가격 추이

- 매매가는 안정화 예상 : 금리 소폭 상승과 기 상승한 주택가격 인한 수요 감소, 공급 계획 등 상승력 약화
- 정부 규제 확대로 주요 지역 매매가 안정화 예상
- 전 지역 전세 상반기는 강한 상승 유지, 하반기 안정

주택(아파트) 가격

< 매매가격 >

구 분	2020.10 누적	2020 예상	2021 전망
전 국	5.4%	6%	2%
수도권	7.4%	≤ 8%	1.5%
서 울	2.6%	≤ 3%	1%

< 전세가격 >

구 분	2020.10 누적	2020 예상	2021 전망
전 국	4.7%	6%	4%
수도권	5.9%	≤ 7%	5%
서 울	3.5%	≤ 4%	3%



10010101011011010 01010100101 11011010 0010101001



시사점 및 제언

규제 일변도 주택정책의 유효성은 떨어지므로 다양한 수단 혼합한 정책 선택해야 → 장단기 정책 수단 혼합

- ▶ 수요 억제 정책의 단기 효과는 유효하나, 시장이 학습 기반의 탄력적 대응을 선택한다면 효과는 반감하고 부작용 발생
- ▶ 서울과 수도권에 집중된 공급 확대로 보완했으나 기간이 소요되는 공급의 특성으로 단기 심리 조정에는 한계

규제 외의 주택정책 수단을 발굴하고 특히 금융정책은 전문적 전문성과 시장 이해력 가져야

- ▶ 세제, 직접 규제 등 기존 정책 한계를 극복할 수 있는 정책 수단 발굴 필요 : **시장의 학습능력에 대한 정부의 대응력 제고**
- ▶ 양적 통제에 한정된 금융정책 보다는 금융시장 속성과 흐름을 읽어 시장 선택을 유도하는 것이 적절
: 금리 변수에 따라 변동하는 자금흐름의 속성을 활용 → 시장 힘을 이용하는 차별적 수단 활용 필요

가격에 초점 맞춘 주택정책 시각 틀의 전환 : 성숙화 주택시장 맞춤형 정책

- ▶ 지역 대상 직접 규제는 가격 변동 지표를 활용하여 적용 → 선제적 대응 실패, 풍선효과 확산 등으로 불안정성 심화
- ▶ 가격 보다는 **지역별 수급 균형에 초점을 맞춘 주택정책 틀 구축** 및 수단 마련
- ▶ 택지 개발이 어려워지는 현 상황을 극복할 수 있는 **수도권 맞춤형** 정책 개발
: ① 정비사업 활성화와 관련 규제 개선 ② 그린뉴딜사업과 연계하여 복합적 편익 유발

2021년
주택시장 전망

감사합니다

2020. 12. 1(화)

대한건설정책연구원

권주안 연구위원

jooankwon@ricon.re.kr

