
2019년 부동산시장 동향 및 2020년 전망

2020. 1.



한 국 감 정 원
부 동 산 연 구 원

목 차

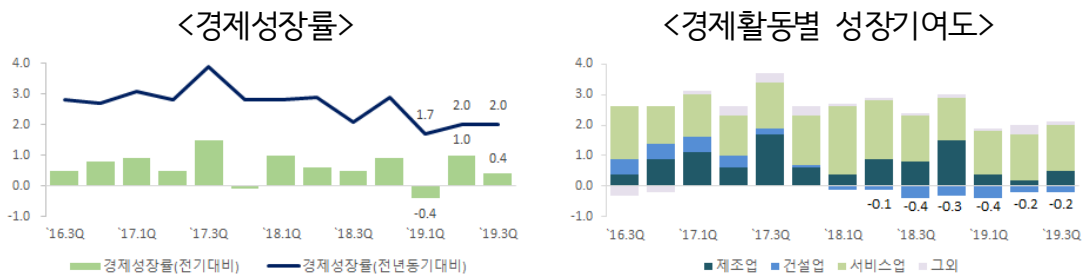
I 2019년 거시여건 및 부동산시장 동향	1
1. 거시경제시장	1
2. 주택시장	3
3. 토지시장	6
4. 상업용 부동산시장	7
II 권역별 시장 이슈	9
III 2020년 주택시장 전망	16

I. 2019년 거시여건 및 부동산시장 동향

1. 거시경제시장

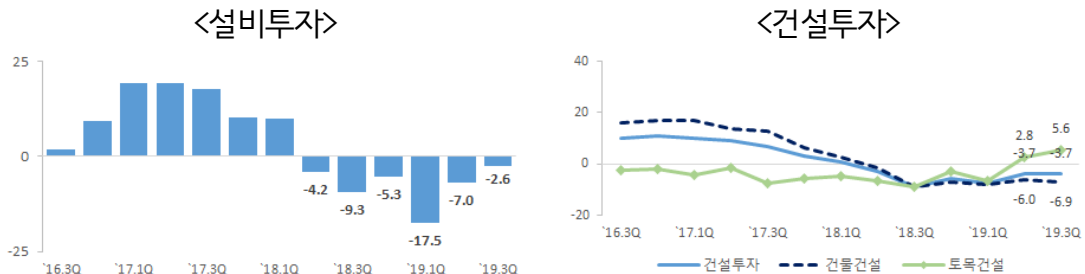
① 국내 경제동향

- '19년 3분기 경제성장률은 전년동기 대비 2.0%, 전분기대비 0.4% 상승하였고, 최근 건설업 부진이 경제성장률에 지속적으로 부정적인 영향을 미치고 있는 상황



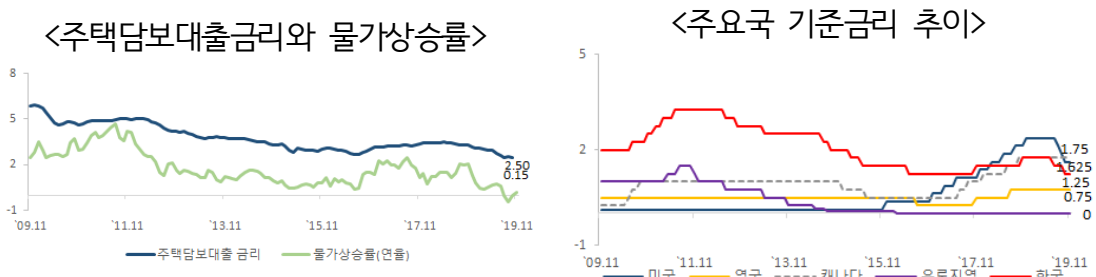
자료: 한국은행;경제통계시스템(ECOS)

- (투자경기) 설비투자는 최근 하락세가 지속되고, 건설투자는 건물건설부문에서 하락세를 보이는 반면, 토목건설은 상승세로 전환된 상황



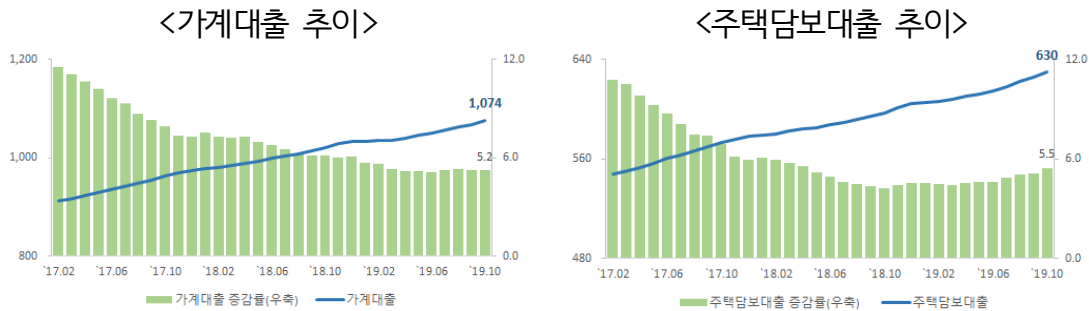
자료: 한국은행;경제통계시스템(ECOS)

- (금융) 경제성장률 및 소비 둔화, 투자 감소 등 경기 전반의 침체 영향으로 물가상승률이 낮아 향후 저금리 기조가 지속될 것으로 판단되는 상황



자료: 한국은행(주택담보대출금리);경제통계시스템(ECOS), 통계청(소비자물가지수);KOSIS, BIS(기준금리)

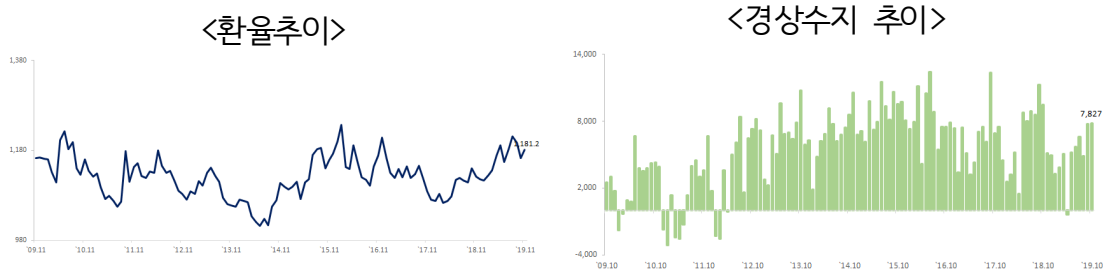
- (대출시장) 가계대출 증가속도는 지속 둔화되는 반면, 주택담보대출은 최근 증가속도가 확대되어 '19년 10월 가계대출은 1,074조원, 주택담보대출은 630조원



자료: 한국은행(예금취급기관 기준);경제통계시스템(ECOS)

② 대외 여건 현황

- 원달러 환율의 지속 상승으로 원화의 화폐가치가 하락중이며, 경상수지는 4월 적자를 기록한 이후 꾸준히 흑자를 유지하고 있는 상황



자료: 한국은행;경제통계시스템(ECOS)

- 선진국을 중심으로 경제성장률 전망치의 하향세가 뚜렷, 우리나라는 IT산업 성장과 정부의 경기부양책 영향으로 성장세가 확대될 것으로 전망

IMF의 경제성장률 및 전망 (단위: %)

	세계	선진국	신흥국	미국	영국	일본	중국	한국
'18년	3.6	2.2	4.5	2.9	1.4	0.8	6.6	2.7
'19년(e)	3.3	1.8	4.4	2.3	1.2	1.0	6.3	2.6
'20년(e)	3.6	1.7	4.8	1.9	1.4	0.5	6.1	2.8

자료: IMF

2. 주택시장

① 주택매매시장

- `19년 전국 주택 및 아파트매매가격 상승률은 각각 -0.36%, -1.42%로, 상반기 하락세에서 하반기 상승세(주택 0.56%, 아파트 0.43%)로 전환
 - `19년 매매가격은 `18년 대비 하락세로 전환되었거나 상승폭이 둔화, 대부분 시도 지역의 `19년 하반기 변동률은 `19년 상반기 변동률보다 증가
 - 상반기 대비 하반기의 상승률이 감소하거나 하락세로 전환 지역은 광주, 강원, 전남, 제주 지역이며, 강원과 제주 지역은 하반기 하락폭이 증가
 - `19년에도 하락세가 두드러지는 지역은 부산, 울산, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남, 제주 지역으로, 이들 지역의 주택매매시장 침체가 지속

‘19년 지역별 매매가격 변동 (단위: %)

구 분	주택매매가격 변동					아파트매매가격 변동				
	`17년	`18년	`19년	상반기	하반기	`17년	`18년	`19년	상반기	하반기
전국	1.48	1.10	-0.36	-0.92	0.56	1.08	0.09	-1.42	-1.85	0.43
서울	3.64	6.22	1.25	-0.93	2.20	4.69	8.03	1.11	-1.79	2.96
부산	2.35	-1.49	-1.31	-1.15	-0.17	2.03	-3.57	-2.74	-2.12	-0.63
대구	1.29	3.64	1.21	0.39	0.82	0.57	3.15	-0.09	-0.33	0.23
인천	1.42	0.68	0.57	-0.23	0.80	1.49	-0.13	0.27	-0.44	0.71
광주	1.34	3.88	0.56	0.37	0.19	0.82	3.49	-0.43	-0.09	-0.34
대전	1.51	2.52	6.82	1.03	5.73	1.56	2.46	8.07	0.87	7.13
울산	-1.08	-6.87	-2.95	-2.81	-0.14	-2.31	-9.93	-3.67	-3.87	0.21
세종	4.29	2.17	-0.94	-1.52	0.59	4.27	1.03	-2.12	-2.27	0.16
경기	1.67	1.86	-0.15	-1.16	1.02	1.72	1.68	-0.76	-1.88	1.14
강원	2.40	-1.57	-2.93	-1.43	-1.52	2.37	-4.85	-6.59	-3.27	-3.43
충북	-0.36	-2.48	-3.15	-1.93	-1.25	-2.04	-6.07	-6.23	-3.91	-2.42
충남	-0.53	-1.83	-1.60	-1.16	-0.44	-2.63	-4.63	-3.16	-2.28	-0.90
전북	1.98	-0.01	-1.41	-0.66	-0.75	1.47	-1.89	-4.17	-2.13	-2.08
전남	2.23	2.87	1.86	0.94	0.91	2.21	1.75	0.08	0.10	-0.02
경북	-0.90	-1.89	-2.34	-1.37	-0.98	-4.18	-5.91	-5.95	-3.56	-2.48
경남	-1.62	-4.80	-3.47	-1.86	-1.64	-3.81	-8.68	-5.54	-3.16	-2.46
제주	1.66	0.97	-2.81	-0.30	-2.52	0.41	-2.92	-3.66	-1.05	-2.64

주 상기 표의 `19년 열의 음영표시는 `19년 가격상승률이 `18년 가격변동률을 초과할 의미이고, '하반기' 열의 음영표시는 `19년 하반기 가격상승률이 `19년 상반기 가격상승률을 초과하는 지역을 의미(이하동일)

② 주택전세시장

- `19년 전국 주택 및 아파트의 전세가격 상승률은 각각 -1.26%, -1.78%로, `18년(주택 -1.80%, 아파트 -2.87%) 보다 **하락폭이 둔화된 모습**
- `18년 이후 대부분 지역의 전세가격은 하락세로 전환되어 `19년 상반기까지 하락세 지속, `19년 하반기 전세가격 하락폭이 둔화되거나 상승세로 전환

`19년 지역별 전세가격 변동 (단위: %)

구 분	주택전세가격 변동					아파트전세가격 변동				
	`17년	`18년	`19년	상반기	하반기	`17년	`18년	`19년	상반기	하반기
전국	0.63	-1.80	-1.26	-1.40	0.13	0.57	-2.87	-1.78	-2.08	0.32
서울	2.03	0.25	-0.45	-1.49	1.06	2.40	-0.03	-0.69	-2.34	1.69
부산	0.75	-2.02	-1.85	-1.10	-0.77	0.92	-2.87	-2.41	-1.50	-0.92
대구	0.06	0.13	1.11	0.09	1.02	0.10	0.21	1.56	0.15	1.42
인천	1.40	-1.07	-0.48	-0.91	0.43	1.74	-1.71	-0.58	-1.34	0.77
광주	1.24	0.99	-0.35	-0.18	-0.16	1.39	1.12	-0.52	-0.28	-0.24
대전	1.48	0.06	2.19	0.42	1.76	2.16	0.04	2.95	0.54	2.40
울산	-1.01	-8.98	-4.36	-3.75	-0.64	-1.30	-11.76	-5.08	-4.72	-0.39
세종	-7.05	2.71	-2.10	-2.69	0.60	-9.75	3.52	-2.51	-3.32	0.84
경기	0.93	-2.86	-1.05	-1.88	0.85	0.96	-4.16	-1.33	-2.60	1.31
강원	1.82	-2.66	-3.66	-2.02	-1.67	2.59	-4.43	-6.05	-3.40	-2.74
충북	1.02	-2.71	-3.31	-2.25	-1.09	1.41	-4.66	-5.49	-3.83	-1.73
충남	-1.12	-2.59	-0.92	-0.99	0.07	-2.44	-4.66	-0.82	-1.35	0.54
전북	1.52	-0.46	-1.73	-0.81	-0.93	2.09	-1.32	-3.14	-1.51	-1.65
전남	1.46	1.11	0.43	0.29	0.14	2.14	1.54	0.45	0.34	0.11
경북	-1.23	-2.89	-2.28	-1.40	-0.90	-2.65	-5.36	-4.12	-2.58	-1.58
경남	-2.66	-4.70	-4.14	-2.45	-1.73	-4.28	-6.83	-6.07	-3.67	-2.50
제주	0.11	-1.83	-2.83	-0.80	-2.05	-0.05	-3.18	-4.02	-1.58	-2.48

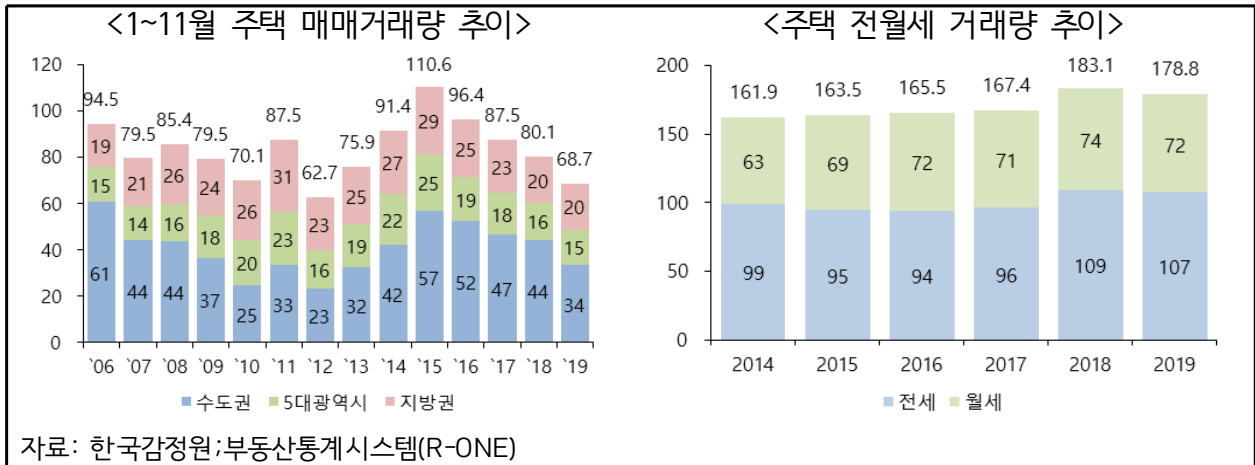
③ 주택시장 종합

- `19년 하반기 매매가격은 상승세로 전환되거나 하락폭이 둔화되는 등 안정적인 상황, 서울 일부 및 대전은 투자수요가 집중되어 매매가격 상승세가 뚜렷함
- 매매시장은 12.16대책으로 고가주택의 투자수요 감소로 소강국면에 접어들 것으로 보이며,
- 전세시장은 하락폭이 둔화되거나 상승세로 전환, 경기와 충남 지역 등은 최근 누적된 입주물량이 대부분 소진되어 상승세로 전환된 것으로 분석

4 주택거래 및 공급동향

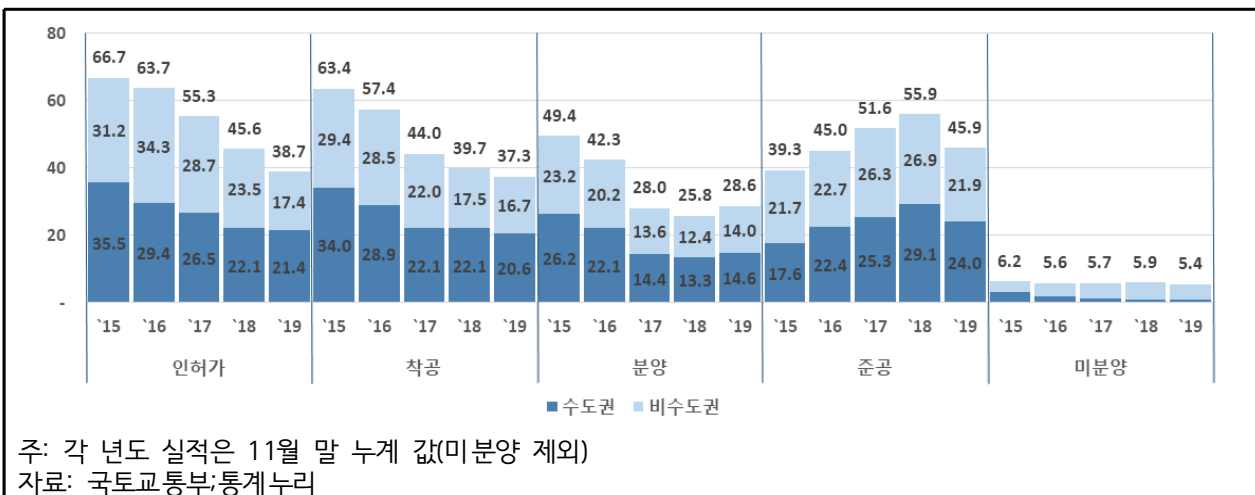
- (매매거래량) `19년 11월 누적 주택 매매거래량은 통계 작성 이후 두번째로 낮은 수준인 68.7만호(최저 `12년 62.7만호), `18년 동기간 대비(80.1만건) 78% 수준
- (전월세거래량) `16년 이후 입주물량 증가에 따라 전세거래 비중 증가, `19년 한해(11월 기준) 전세거래 비중은(59.9%) `18년(59.5%) 대비 0.4%p 증가

지역별 주택매매거래량 추이(단위: 만건)



- (주택공급) `19년(11월말 기준) 인허가실적은 `18년 동기간 대비 감소, 분양실적은 `18년 동기간 대비 수도권, 비수도권 모두 소폭 증가

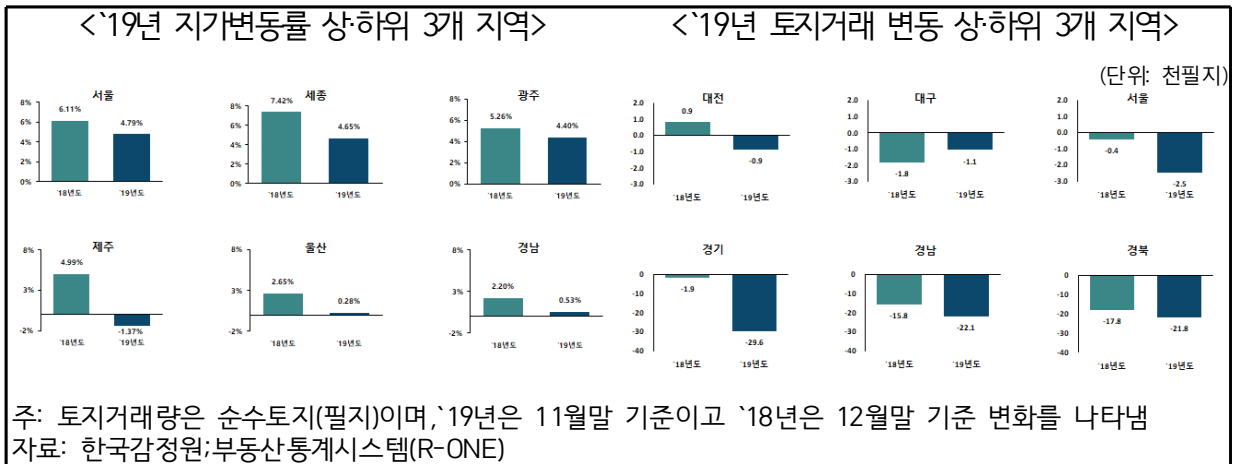
연도별 1월~11월 누적 주택공급량 추이 (단위: 만(동)호)



3. 토지시장

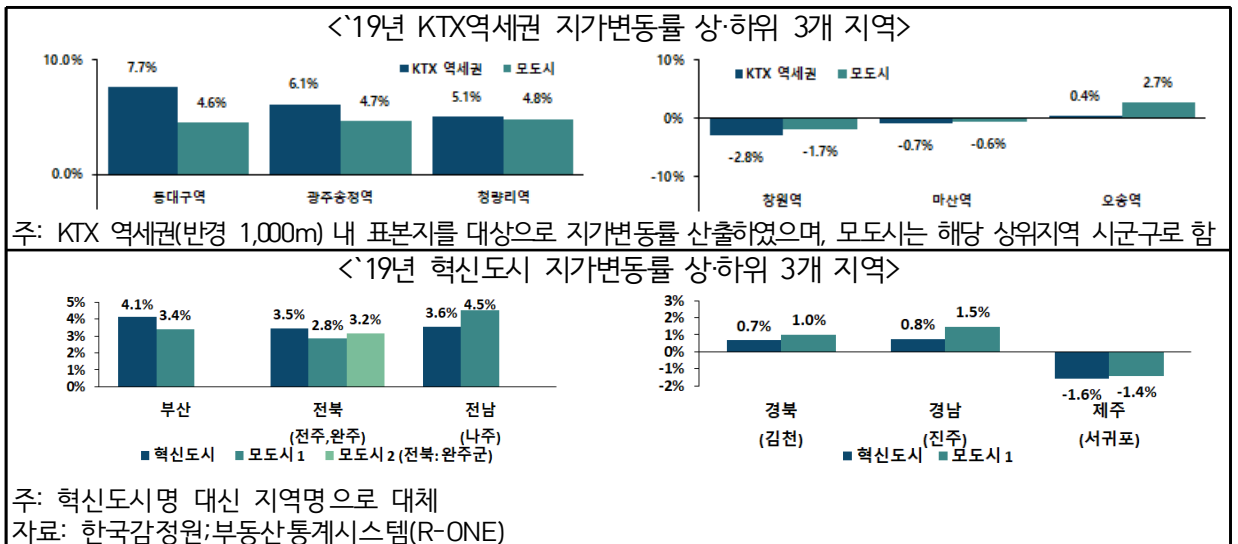
① 전국 토지시장 동향

- (지가동향) `19년(3.57%)는 `18년(4.58%)에 비해 상승폭이 둔화되었으며, 서울, 세종, 광주외 지가상승이 두드러진 반면, 제주, 울산, 경남은 하락 또는 미미한 상승을 기록
- (거래량 동향) `19년(11월 기준) 토지거래량 924천필지로 `18년(1,089천필지) 대비 감소하였으며, 특히 경기, 경남, 경북 도지역의 거래량은 하락폭이 확대된 모습



② 주요 정책사업 지가 동향

- (KTX역세권) 수도권은 청량리역, 동남권은 동대구역, 서남권은 광주송정역 일대의 지가상승이 두드러져 모도시에 비해 높은 것으로 나타남
- (혁신도시) 부산과 전북을 제외한 대부분의 혁신도시가 모도시와 비슷하거나 낮은 지가상승률을 기록하여 혁신도시 영향에 따른 지가상승은 미미한 모습



4. 상업용 부동산시장

① 임대료 동향

- (오피스) 전반적인 경기후퇴의 영향으로 경기 분당을 제외한 모든 주요 오피스 상권에서 임대가격지수가 하락하는 모습이 나타남
 - 분당은 꾸준한 오피스 수요로 임대료 상승세, 삼산동 상권은 지역경기가 회복하며 임대료 하락세가 보합세로 전환, 부산서면은 상권침체로 하락

임대가격지수 전분기대비 변동(특이 상권)

구분	지역	상권명	`18.1Q	`18.2Q	`18.3Q	`18.4Q	`19.1Q	`19.2Q	`19.3Q
상승	경기	분당	0.03	0.00	0.22	1.76	0.35	0.13	0.45
반등	울산	삼산동	-0.10	-0.34	-0.24	-0.88	-0.05	-0.36	0.00
하락	부산	서면	0.49	0.00	-0.94	-0.92	0.00	-0.24	-1.85

자료: 국토교통부 상업용 임대동향조사, 2019

- (중대형상가) 대구, 광주, 대전 상권에서 임대료 상승세, 그 외 상권에서 하락세를 보였으며, 부산 서면의 경우 최근 2년 중 가장 높은 하락세

임대가격지수 전분기대비 변동(특이 상권)

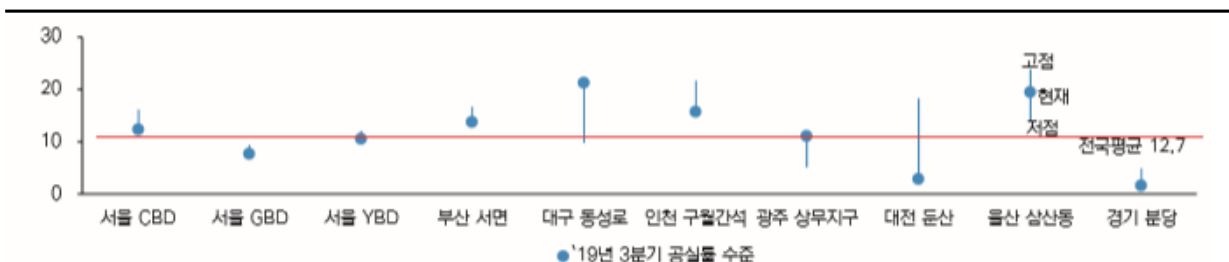
구분	지역	상권명	`18.1Q	`18.2Q	`18.3Q	`18.4Q	`19.1Q	`19.2Q	`19.3Q
상승	대구	동성로	0.18	0.22	0.08	-0.24	-0.08	-0.02	0.15
상승	광주	상무지구	3.16	0.62	-0.32	-0.09	-0.33	-0.39	0.31
상승	대전	둔산	-0.11	0.47	-0.35	-0.08	-0.18	0.73	0.42
하락	부산	서면	1.35	0.00	-0.38	-0.87	-0.28	-0.08	-1.60

자료: 국토교통부 상업용 임대동향조사, 2019

② 공실률 동향

- (오피스) `19년 3분기 기준 대구, 울산의 공실율은 전국 평균보다 높게 나타났고, GBD, YBD, 대전, 분당은 전국 평균대비 낮은 공실률을 보임
 - 2년간 공실률 변동분석 결과 지방에서 높은 변동성을 보이고 있으며, `19년 3분기 동성로가 고점을 기록한 반면, 분당 및 둔산은 저점을 기록

최근 2년간 오피스 공실률 변동 : `18년 1분기 ~ `19년 3분기(단위%)

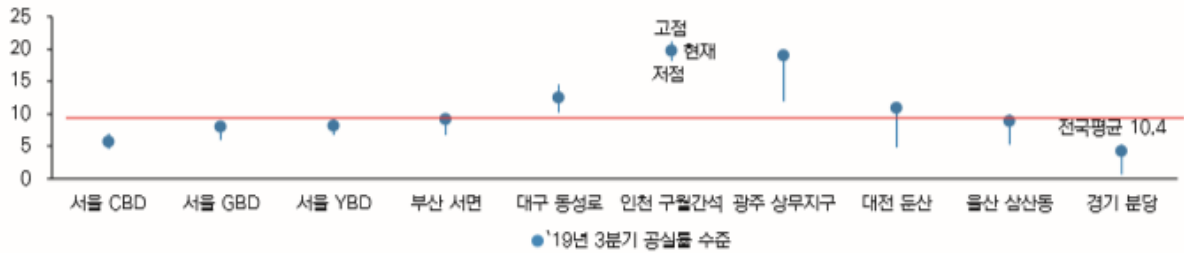


자료: 국토교통부 상업용 임대동향조사, 2019

○ (중대형상가) `19년 3분기 기준 대구 동성로, 인천 구월간석, 광주 상무지구에서 전국 평균보다 높은 공실률을 보였으며, 분당, CBD는 낮은 공실률을 보임

- 최근 2년간 공실률 변동 분석결과 상무지구, 둔산에서 상대적으로 높은 변동을 보였으며, 2년 중 최고점을 기록하며 공실이 증가

최근 2년간 중대형 상가 공실률 변동 : `18년 1분기 ~ `19년 3분기 (단위:%)



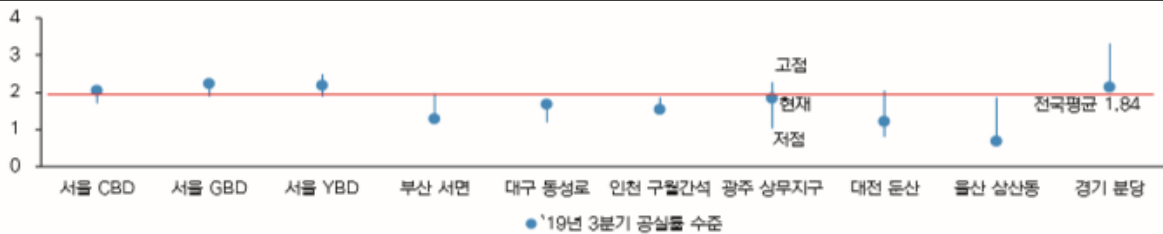
자료: 국토교통부 상업용 임대동향조사, 2019

③ 투자수익률 동향

○ (오피스) 수도권과 지방에서 투자수익률 양극화가 나타나며, 수도권지역은 전국 평균 및 지방 주요 상권보다 높은 투자수익률을 기록

- 분당상권은 전국 평균보다 높은 투자수익률을 유지하였으나, 경기후퇴의 영향을 받으며, 최근 2년 중 가장 낮은 투자수익률을 기록

최근 2년간 오피스 투자수익률 변동 : `18년 1분기 ~ `19년 3분기 (단위:%)



자료: 국토교통부 상업용 임대동향조사, 2019

○ (중대형상가) `19년 3분기 기준 부산 서면, 대구 동성로, 대전 둔산, 울산 삼산에서 전국평균보다 낮은 투자수익률을 기록함

- 부산 서면과 울산 삼산동 중대형 상가는 누적된 지역상권 침체의 영향으로 투자수익률이 최근 2년 중 가장 낮은 수준을 보임

최근 2년간 중대형 투자수익률 변동 : `18년 1분기 ~ `19년 3분기 (단위:%)



자료: 국토교통부 상업용 임대동향조사, 2019

Ⅱ 시장 이슈

이슈분석 1

◆ 보유세 강화에 따른 세부담 증가와 시장 영향

- (목적) 12.16대책의 보유세 강화에 따른 세부담 증가와 그 영향을 분석
 - 보유세 산정 시뮬레이션 방법은 주택임대차정보시스템 정보로 개인 보유 주택에 대한 세액 추정(규제지역, 세액감면, 세부담 상한제, 세제간 중복분을 고려)
 - 보유세 강화로 인한 세부담 증가분은 12.16대책 이전 세법을 적용한 세액과 12.16대책상 규제세법을 적용한 세액의 차이를 측정
 - 시뮬레이션 가정: `20년 이후 공시가격은 `18~`19년 상승률을 적용, 공정시장가액비율은 매년 5%p 상향하여 `22년에 100%에 도달
- (세부담 증가분) 보유세 강화에 따라 `22년 기준 서울 지역의 1주택당 연 37만원부터 2,300만원까지 증가
 - 고가주택일수록 연간 보유세부담 규모는 커지며, 보유세 강화와 향후 공정시장가액 상향 조정에 따라 세부담이 지속적으로 증가할 전망
 - 매년 과표 상승으로 인해 일부 주택이 상위과표구간으로 이동해 연간 세부담 증가 수준이 감소하는 것처럼 보임(실제 감소는 아님)

서울 주택시장 종부세율 강화에 따른 평균 보유세(단위: 만원) 및 세부담 증가

과표(시세가격)	구분	19	`20	`21	`22
3억 이하 (1주택 17.6억원 이하 다주택 13.3억원 이하)	규제세법	-	231	229	225
	이전세법	231	224	218	215
	규제효과	-	7	11	10
3~6억 (1주택 17.6~224억원 다주택 13.3~18.1억원)	규제세법	-	532	548	542
	이전세법	406	476	494	505
	규제효과	-	56	54	37
6~12억 (1주택 22.4~31.9억원 다주택 18.1~27.6억원)	규제세법	-	733	759	771
	이전세법	672	683	703	722
	규제효과	-	50	56	49
12~50억 (1주택 31.9~92.2억원 다주택 27.6~87.9억원)	규제세법	-	2,350	2,540	2,600
	이전세법	2,040	2,200	2,360	2,460
	규제효과	-	150	180	140
50~94억 (1주택 92.2~162.1억원 다주택 87.9~157.8억원)	규제세법	-	11,700	12,300	14,700
	이전세법	7,910	9,980	10,300	13,100
	규제효과	-	1,720	2,000	1,600
94억 초과 (1주택 162.1억원 초과 다주택 157.8억원 초과)	규제세법	-	24,200	24,400	25,600
	이전세법	22,100	22,600	22,500	23,300
	규제효과	-	1,600	1,900	2,300

주: ()안은 공시가격, 현실화율 70%, 공정시장가액비율 90%를 적용하여 산정한 시세가격

- (시세 대비 보유세 비중) 보유세 강화로 `22년까지 누적되는 시세 대비 세부담은 서울은 0.56%~4.03%, 강남3구는 0.45%~3.61% 수준으로 평가
 - 조세부담을 상쇄하기 위해 `22년까지 과표 3억이하 주택은 0.56%(강남 3구 0.45%), 94억초과 주택은 3.16%(강남3구 3.61%) 이상 누적 상승 필요

시세 대비 보유세 비율 추정 결과(단위: %)

과표	서울				강남3구			
	'20	'21	'22	'20~'22 보유세 비중	'20	'21	'22	'20~'22 보유세 비중
3억 이하	0.19	0.19	0.18	0.56	0.16	0.15	0.14	0.45
3~6억	0.33	0.33	0.32	0.98	0.32	0.33	0.30	0.95
6~12억	0.34	0.34	0.34	1.02	0.34	0.34	0.34	1.02
12~50억	0.69	0.69	0.66	2.04	0.67	0.68	0.65	2.00
50~94억	1.43	1.32	1.28	4.03	1.39	1.30	0.88	3.57
94억 초과	1.07	1.04	1.05	3.16	1.25	1.26	1.10	3.61

주 : 보유세 비중은 `20~`22년까지 시세 대비 보유세 비중을 합한 값을 의미

- (보유세 수준별 비중) 서울 소재 주택의 보유세는 연평균 0.27%~0.28% 수준이며, 3년 누적 시세 대비 0.83% 수준으로 분석
 - 서울 지역에서 보유세를 1천만원 미만 납부한다면 `22년까지 주택가격의 서울 전체 기준 0.72%(강남3구 0.73%)를 납부하는 수준이고,
 - 5천만원 이상 납부자는 시세의 4.07%(강남3구 4.16%) 수준을 납부하는 것으로 분석되어 고가주택일수록 보유세 부담이 큰 것을 확인

보유세 수준별 시세 대비 보유세 비중 추정 결과(단위: %)

보유세액	서울				강남3구			
	'20	'21	'22	'20~'22 보유세 비중	'20	'21	'22	'20~'22 보유세 비중
1천만원 미만	0.24	0.24	0.24	0.72	0.25	0.25	0.24	0.74
1~3천만원	0.53	0.54	0.54	1.61	0.53	0.53	0.54	1.60
3~5천만원	1.00	1.03	1.03	3.06	1.02	1.04	1.04	3.10
5천만원 이상	1.36	1.37	1.34	4.07	1.41	1.41	1.34	4.16

주 : 보유세 비중은 `20~`22년까지 시세 대비 보유세 비중을 합한 값을 의미

- (국제비교) 우리나라 보유세는 OECD 평균보다 낮은 수준, 저세율 국가는 보유세 인상이 시장안정에 효과적, 적정 세율 정책 시행 필요
- '18년 기준 OECD 평균 GDP 대비 부동산 보유세 비율은 1.06%이며, 우리나라는 OECD 33개국 중 15번째로 GDP 대비 0.88% 수준

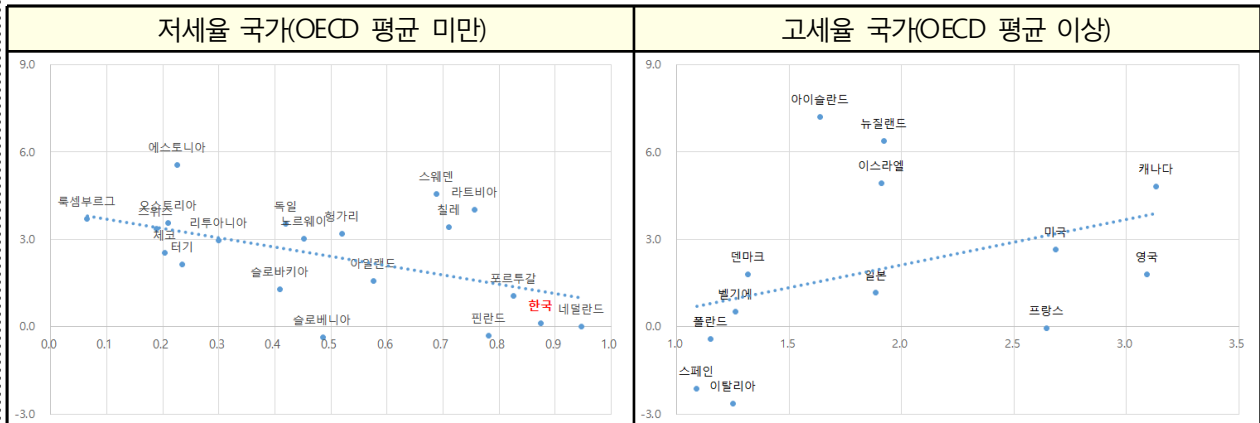
주요국의 GDP 대비 부동산 보유세 비율 비교('18년 기준)

국가명	보유세 비율(%)	'10~'18년 매매가격 변동률(%)	국가명	보유세 비율(%)	'10~'18년 매매가격 변동률(%)
캐나다	3.13	483	라트비아	0.76	4.03
영국	3.09	180	칠레	0.71	3.42
미국	2.69	265	스웨덴	0.69	4.55
프랑스	2.65	-0.05	아일랜드	0.58	1.58
뉴질랜드	1.92	638	헝가리	0.52	3.18
이스라엘	1.91	494	슬로베니아	0.49	-0.37
일본	1.89	1.18	노르웨이	0.45	3.02
아이슬란드	1.64	721	독일	0.42	3.54
덴마크	1.32	1.79	슬로바키아	0.41	1.28
벨기에	1.26	0.53	리투아니아	0.30	2.98
이태리	1.25	-2.65	터키	0.24	2.13
폴란드	1.15	-0.42	에스토니아	0.23	5.56
스페인	1.09	-2.12	오스트리아	0.21	3.57
네덜란드	0.95	0.00	체코	0.20	2.53
한국	0.88	0.11	스위스	0.19	3.38
포르투갈	0.83	1.07	룩셈부르크	0.07	3.71
핀란드	0.78	-0.31	OECD 평균	1.06	2.27

자료 : OECD

- 저세율 국가의 보유세율은 주택가격과 음(-)의 관계가 있는 것으로 분석되어 보유세 인상은 주택시장 안정에 효과가 있을 것으로 판단
- 반면, 고세율 국가의 보유세율은 주택가격과 양(+)의 관계로 분석되어 과도한 세부담이 조세전가로 이어지지 않도록 적정세율 정책 시행 필요

보유세율과 주택가격 변동률의 관계



주: 세로축은 '10~'18년까지 주택가격 연평균 변동률, 가로축은 GDP 대비 부동산 보유세 비율을 의미

자료 : OECD

이슈분석 2

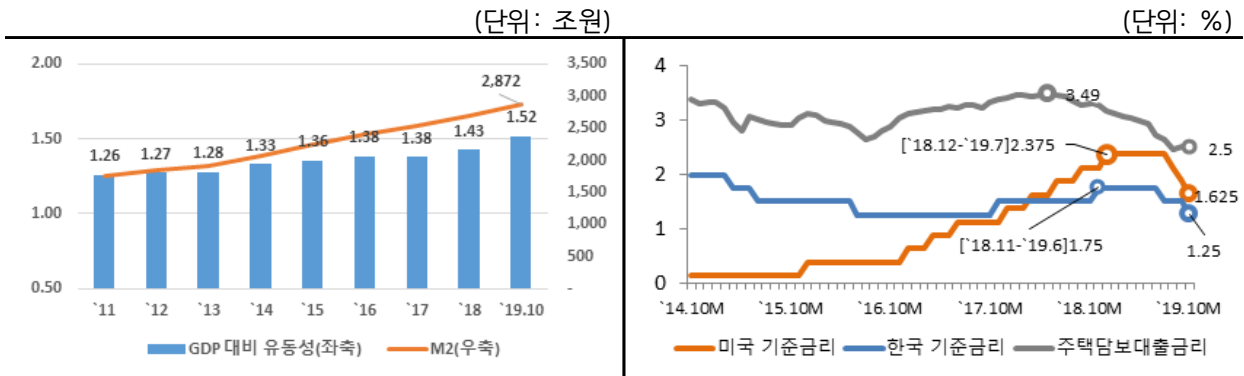
◆ 최근 서울 아파트 가격 수준 및 수급 진단

1. 시중 유동성 수준 진단

- '19년 하반기 들어 미국 및 국내 기준금리 인하와 주담대 금리인하로 유동성 증가, GDP 대비 유동성 규모는 1.52배('17년 1.38, '18년 1.43)

광의 통화량 및 GDP 대비 유동성 추이

주요 금리 추이



자료: 한국은행

2. 서울 주택공급 수준

- 서울 주택준공물량은 매년 약 6만호에서 8만호, 주택재고수는 '15년 286.5만호에서 '18년 300.8만호로 증가(매년 주택재고 순증감>0)
- 서울의 순주택 증가분(신규-멸실)은 '16년 3.8만호, '17년 6.5만호로 증가하였고, '18년 4.0만호로 증가 수준은 '17년 대비 감소
- '20년 서울 전체 입주물량은 4.1만호로, 강남구를 포함한 동남권은 서남권에 이어 가장 많은 아파트가 입주할 것으로 예상(1.2만호)

서울 아파트 입주예정물량

(단위: 호)

	서울	도심권	동북권	동남권	서북권	서남권
2020	41,230	1,198	5,409	11,924	8,760	13,939

자료: REPS

3. 서울 아파트 가격 수준

- 전국의 소득대비 아파트가격 비율(PIR)은 비교적 안정적인 흐름을 보이고 있음

소득대비 아파트가격 비율(PIR) 추이

	전국	수도권	지방	서울	경기
2016	5.2	6.4	3.8	9.1	5.0
2017	5.5	6.8	4.0	10.2	5.1
2018	5.6	7.1	3.8	10.9	5.2

주: 아파트가격은 주택가격동향조사의 평균 아파트가격, 소득은 가계금융복지조사의 평균 경상소득을 활용함
자료: 주택가격동향조사, 가계금융복지조사

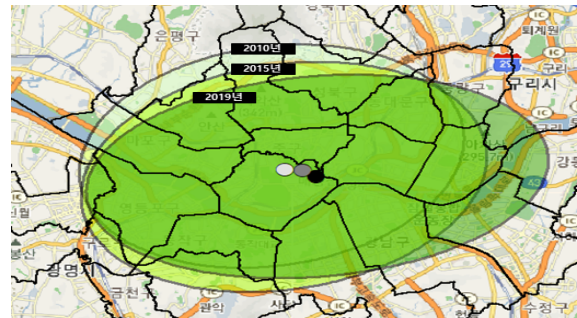
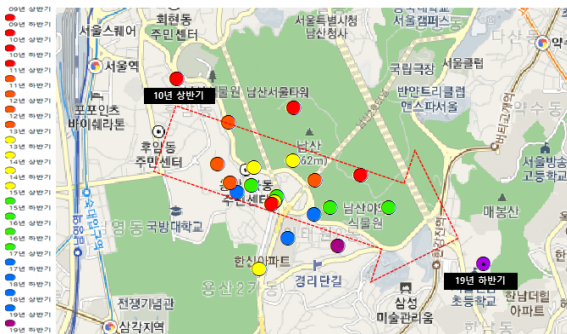
4. 종합 진단 및 향후 시장 전망

- (가격 상승 요인) 서울 지역은 신규주택공급 부족보다는 **시중 유동성 증가가 주택투자수요를 증가시킨 영향**이 있는 것으로 보여짐
- (12.16대책 영향) 고가주택 대출규제 등 투자수요가 억제되어 과도하게 상승한 주택가격이 조정될 것으로 예상
 - 구매력이 줄어든 일부 시장 참여자들은 전월세 시장에 머물며 학군이나 교통이 양호한 지역을 중심으로 전세수요가 증가 가능성
- (신규 공급) `20년 신규 아파트 공급량은 `19년과 비슷한 수준 예상

◆ 서울의 상가 거래량 중심점은 이동중...

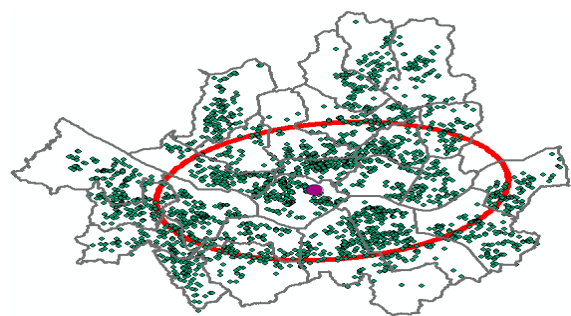
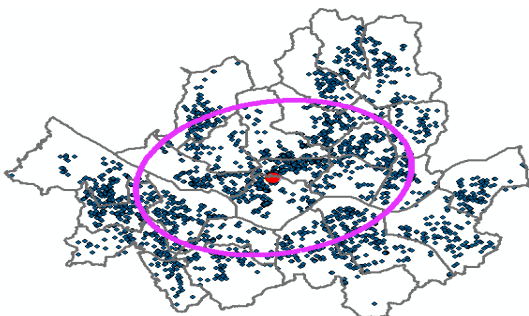
- (중심점 분석) 공간데이터의 분포 특성과 변화 양상을 가시적으로 파악하기 위한 분석으로 인구 중심점, 교통량 분석 등에 두루 활용
- (서울 상가 거래량 중심점) 서울지역의 상가거래의 시공간적 패턴 변화를 관찰하기 위하여 실거래 데이터 기반 중심점 분석을 수행
 - `10년도 서울역 근처에서 형성되었던 상가 거래량 중심점이 `19년 하반기 한남동 방향으로 점진적으로 이동하는 패턴이 관찰됨
 - 특히, 기존 10년간 상가 거래량 중심점 이동거리는 500m내외로 이동하였으나, `19년 하반기는 `19년 상반기보다 약 1.1km 가량 동남쪽으로 이동

중심점 및 표준편차 타원의 이동 양상



2010년 상반기 중심점 및 표준편차 타원

2019년 하반기 중심점 및 표준편차 타원



- (결과) 중부, 서부, 남부 권역의 거래량 중심점 이동에서는 특이한 경향성이 보이지 않았으나 동남권 및 동부권 지역에서는 거래량 중심점이 점진적으로 동쪽을 향하여 이동하는 것으로 분석됨

○ (중심점 이동 원인) 동남권역 및 동부권역 중 특히 송파, 강동 지역의 거래량 증가가 서울 전체의 상가 거래량 이동의 원인으로 판단

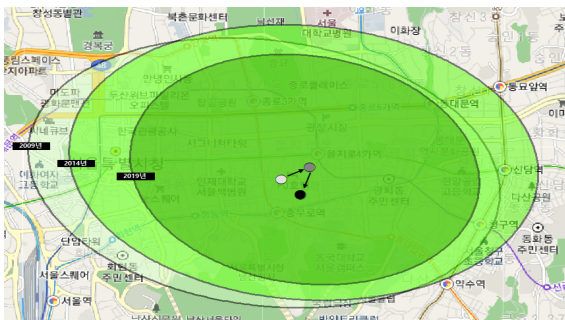
- '17년부터 전통적인 강남상권 이외에도 잠실, 가락동, 천호, 고덕, 상일동 등으로 상권이 재편되며 다분화되는 모습이 가시적으로 관찰됨

동남권역 거래량* 중심점 이동 패턴



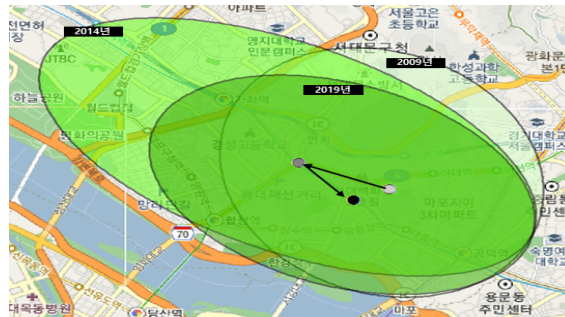
*강남구, 송파구, 강동구

중부권역* 거래량 중심점 이동 패턴



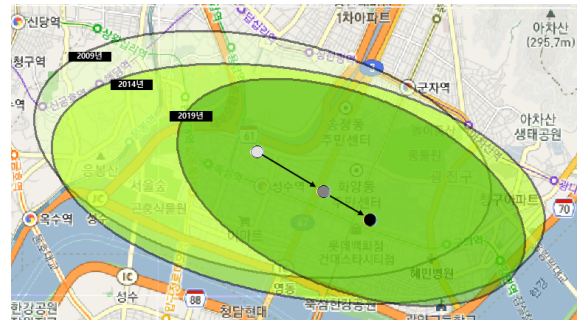
*중구, 종로구

서부권역* 거래량 중심점 이동 패턴



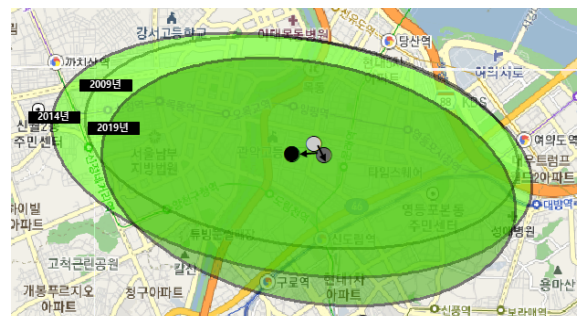
*마포구, 서대문구

동부권역* 거래량 중심점 이동 패턴



*성동구, 광진구

남부권역* 거래량 중심점 이동 패턴



*영등포구, 양천구

Ⅲ 2020년 주택시장 전망

- ◆ (주택시장 전반) `20년 주택시장은 `19년 저금리로 인한 국지적 가격상승에서 대출규제와 보유세 강화 등의 영향으로 **하향 안정화**가 이어질 것으로 전망
- ◆ (매매시장) 12.16 대책 발표로 고가주택가격의 움직임 둔화가 예상되며, 대출 규제와 보유세 강화 등으로 매수심리가 위축되면서 서울은 안정화되고, 비수도권 지역은 하향세가 유지되어 전국적으로 하향세가 유지될 전망
 - 12.16 대책은 고가주택을 활용한 자금조달 및 편법 증여, 신규 담보 대출을 차단하고 보유세를 강화하는 등의 규제조치로 재건축이나 신규주택에 대한 과도한 투자심리와 자금유입을 막아 시장 안정화에 기여할 것으로 예상됨
 - 3기 신도시 조기공급은 시장에 긍정적 신호로 작용하여 서울 및 인접 수도권 지역은 안정화되고, 지방은 기존의 공급물량으로 하향세 유지
- ◆ (전세시장) 금리 인하 등으로 신축 아파트에 대한 전세가격 상승이 발생할 우려가 있으나 3기 신도시 조기추진 등 지속적인 공급신호로 임대시장은 전국적으로 안정세를 유지할 것으로 전망
 - 수도권 외곽 및 지방도 지역은 기존 누적된 신규 주택공급물량으로 인해 전세 물량도 쉽게 해소되지 못해 하락세가 지속될 전망

‘19년 주택시장 동향 및 ‘20년 전망치 요약

구분	동향(%)				전망
	‘16년	‘17년	‘18년	‘19년	‘20년
매매가격(%) (수도권/지방)	0.71% (1.32%/0.17%)	1.48% (2.36%/0.68%)	1.10% (3.31%/-0.86%)	-0.36% (0.45%/-1.09%)	-0.9% (-0.8%/-1.0%)
전세가격(%) (수도권/지방)	1.32% (2.04%/0.67%)	0.63% (1.40%/-0.07%)	-1.80% (-1.48%/-2.08%)	-1.26% (-0.76%/-1.72%)	-0.4% (0.0%/-1.2%)
매매거래량(건) (전국)	105만건 (-11.8%)	95만건 (-10.1%)	86만건 (-9.6%)	81만건 (-6.0%)	80만건 (-0.7%)

주: 가격 변동률은 전년말 지수 대비 당월지수의 변동률이며 매매거래량의 변동률은 전년 동기 대비 거래량의 변동률을 의미함