

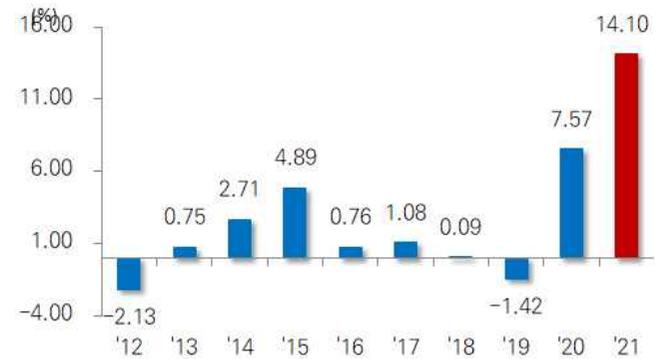
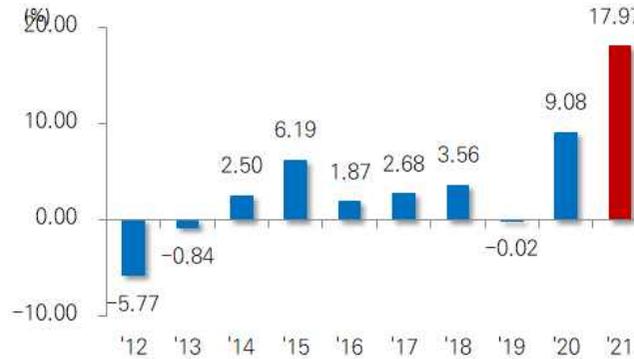
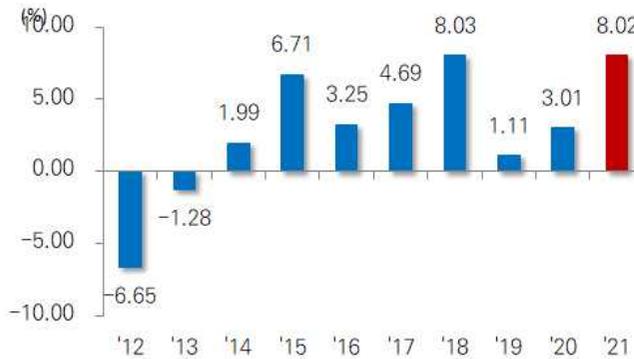
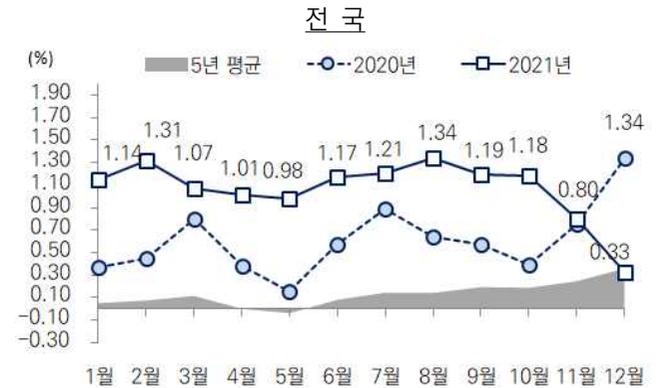
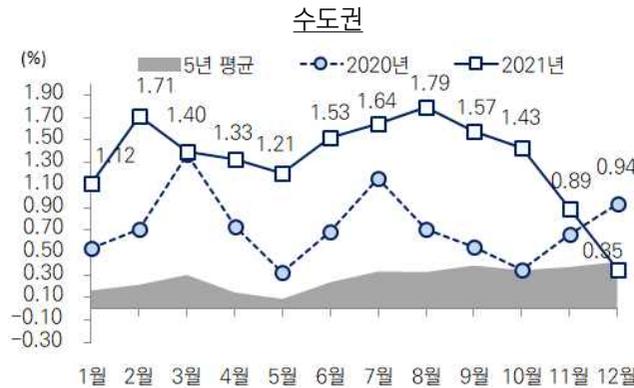
주택시장 동향 2022-02

■ 주택가격 동향 (2021년 12월 기준)

⊙ 아파트 매매가격

- 전 지역에서 8월 이후 연속하여 상승률 둔화. 12월 전국 0.33%, 수도권 0.35%, 서울 0.25%, 지방 0.31% 상승
- 2022년 1월 기준 : 전국 0.08%, 수도권 0.02%, 서울 0.00%, 지방 0.13% 상승률 기록하여 상승세 둔화 계속

아파트 매매가격지수

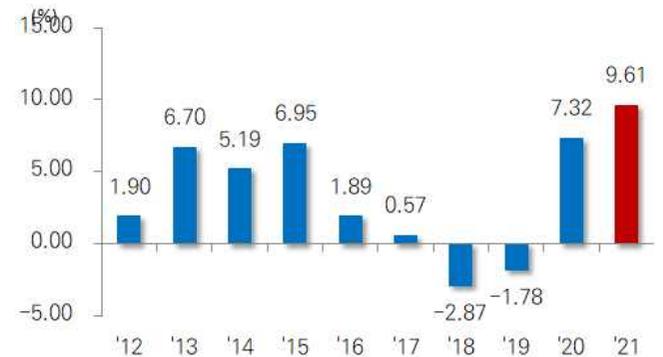
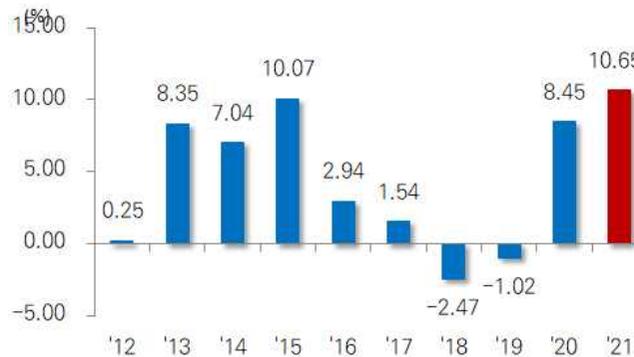
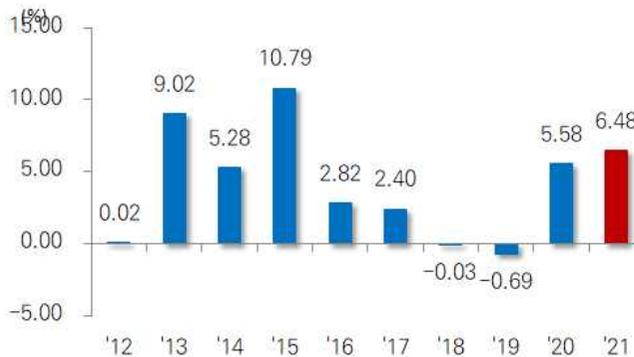
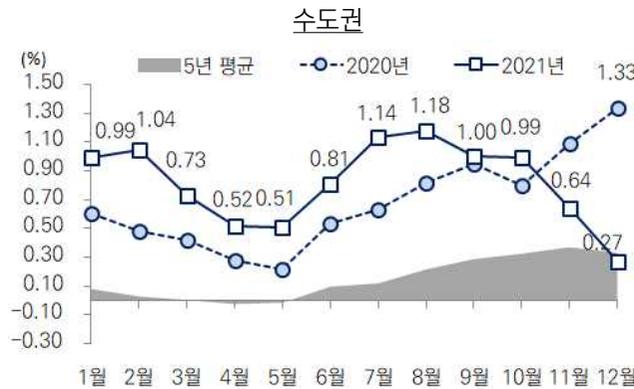


자료 : 한국부동산원

⊙ 아파트 전세가격

- 매매가격과 동일하게 지속적으로 상승률 둔화. 12월 기준, 전국 0.32%, 수도권 0.27%, 서울 0.25% 상승했으며, 누적으로 전국 9.61%, 수도권 10.65%, 서울 6.48% 기록하여 과거 10년 기간 중 높은 상승률 기록
- 2022년 1월 기준 : 전국 0.06%, 수도권 -0.04%, 서울 0.01%, 지방 0.16% 기록. 수도권은 2019.12월 이후 처음으로 하락세 기록
 - 기준 금리 인상과 COFIX 상승, 대출금리 상승으로 수요 억제가 가속화되고 있으며 이와 함께 수도권에 집중된 사전청약 물량이 수도권 전세가격 하락세를 추가로 유도한 것으로 판단

아파트 전세가격지수

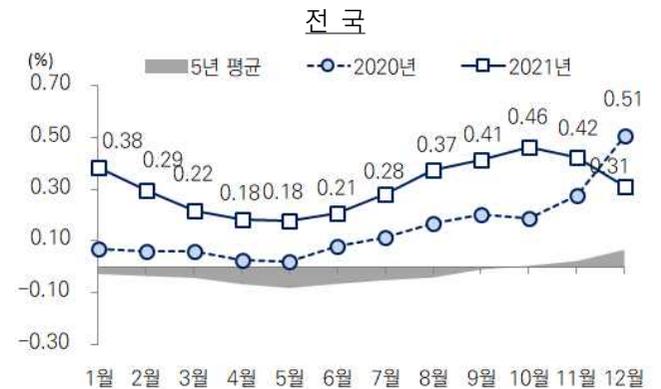
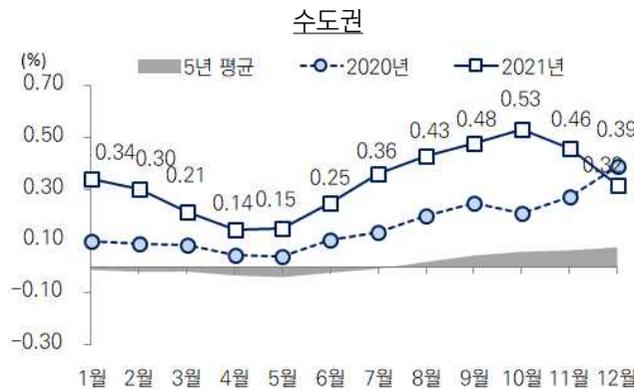


자료 : 한국부동산원

⊙ 아파트 월세가격

- 매매-전세가격과 동일하게 10월 이후 월세가격도 상승률이 둔화되고 있으나, 12월 누적 기준으로 과거 4년 기간 동안 높은 상승률을 기록하였음 : 전국 3.89%, 수도권 4.15%, 서울 2.53%로 시장 금리 수준을 상회, 서울 보다 수도권, 전국 높은 상승률
- 서울 월세시장 : 2021년 월세(보증금 포함 월세 포함) 거래량이 71,080건으로 최대치를 기록하였음. 임대차3법 시행으로 야기된 전세가격 상승과 주택 보유세 부담 등의 가중으로 월세 거래가 증가한 것으로 판단
- 매매-전세가격 상승 영향으로 월세 수요가 증가하였으며 결과적으로 월세가격도 상승하였음. 서민들의 주거비 부담이 가중되고 있어 가격 상승세 둔화로 확보한 시장 안정화 상황에도 월세 취약계층 대상으로 한 주거안정 대책에 대한 필요성도 확대되고 있으며 소득 여건 악화와 함께 소비 위축으로 이어질 가능성도 있음

아파트 월세가격지수



연도	상승률
2018	-0.32
2019	-0.33
2020	1.54
2021	2.53

연도	상승률
2018	-0.77
2019	-0.74
2020	1.92
2021	4.15

연도	상승률
2018	-1.53
2019	-1.13
2020	1.78
2021	3.89

자료 : 한국부동산원

■ 주택수급 관련 지표

⊙ 수급지수

- 아파트 수급지수는 2022년 1월 기준으로 연속하여 2~3개월 100 이하를 기록하고 있음. 서울과 수도권의 경우 매매수급지수가 선행하여 100 이하로 하락하여 안정 추세로 전환되었으며 전세와 월세도 동일한 변화를 보이고 있음
- 전국 월세를 제외한 모든 수급지수가 100 이하를 기록하여 주택시장 불안정성을 확산시켰던 수급심리는 안정되고 있음

아파트 수급지수 : 월간 지역별

구 분	전 국			수 도 권			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2021.01	118.5	119.7	114.4	124.2	126.3	119.9	121.7	131.2	123.5
2021.02	120.1	118.5	113.4	127.8	124.6	118.8	123.4	126.3	120.6
2021.03	117.0	115.6	111.6	123.4	120.1	115.9	115.5	119.5	115.9
2021.04	112.6	111.6	109.4	116.3	114.2	113.2	109.0	109.7	112.5
2021.05	112.4	110.4	108.2	117.6	113.2	112.1	110.9	110.3	112.4
2021.06	117.4	114.1	110.6	124.7	118.8	115.6	121.0	117.2	116.3
2021.07	121.7	117.5	107.7	128.7	123.4	111.7	125.0	120.0	107.8
2021.08	123.9	119.1	109.0	130.9	125.3	112.7	127.5	121.3	107.3
2021.09	122.9	118.9	109.2	128.5	124.4	112.6	125.3	119.8	110.0
2021.10	113.1	116.1	112.4	115.3	118.0	115.1	111.8	108.3	110.6
2021.11	100.5	101.9	104.3	99.6	100.3	104.5	98.6	100.1	102.5
2021.12	95.7	98.5	100.3	94.1	96.1	99.1	92.8	94.7	98.7
2022.01	94.0	96.4	100.1	91.6	93.2	99.7	98.0	91.9	98.6

자료 : 한국부동산원

주택소비심리지수



자료 : 국토연구원

⊙ 주택소비심리지수 (위 오른편 그림 참조)

- 수급지수와 달리 주택소비심리지수는 여전히 100을 상회하고 있음. 12월 기준으로 전국 104.7, 수도권이 103.2를 기록
- 최근 미분양이 급격하게 증가하고 있는 대구는 94로 100 이하로 하락하였음

⊙ 미분양

- 12월 기준 미분양 물량은 소폭 증가하였음. 2018년 이후 급격하게 감소하여 수요 확대를 충족시켰던 미분양 물량은 2021년 12월 전 지역에서 소폭 증가하였음

- 그러나 지방에서의 미분양 물량 증가가 상대적으로 크게 나타나고 있으나 사전청약 등 공급 물량이 집중되고 있는 수도권으로 확대될 가능성은 낮음

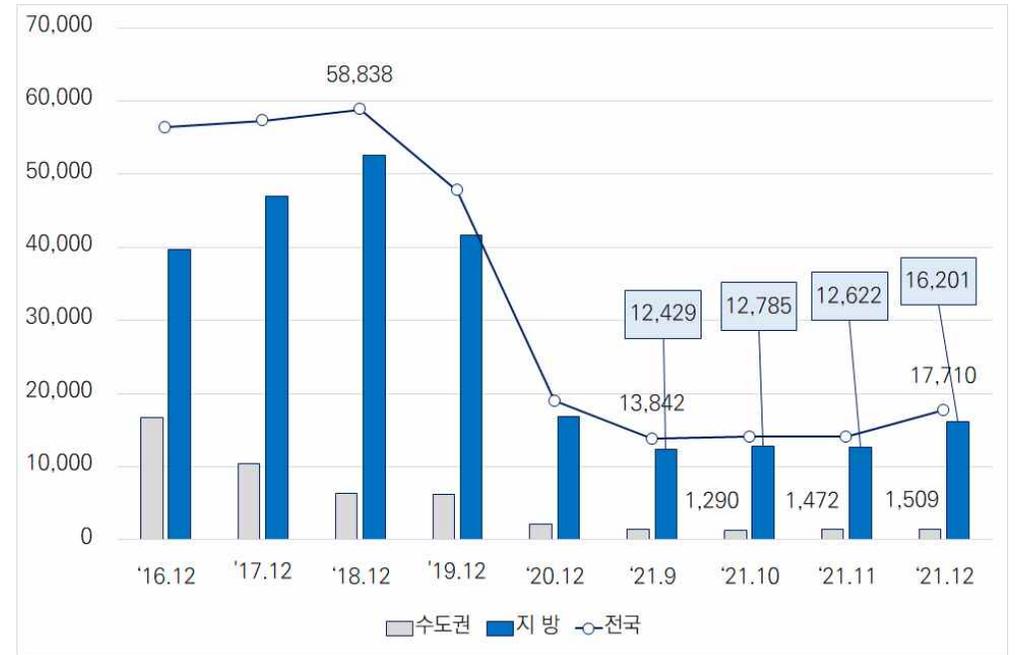
- 대구와 부산, 울산 등 일부 지역에서는 1순위 청약이 미달되는 등 분양시장이 급격하게 위축되고 있어 수도권을 제외한 분양시장에서의 위축이 확산될 경우 경착륙 위험과 사업 여건 악화로 인한 건설경기 침체가 우려됨

- 수도권에 집중된 수요 억제 강화로 분양사업장은 비수도권으로 이동하게 되었으며, 최근 금리 인상 등 수요 위축으로 분양시장 열기가 급격하게 식고 있어 미분양 증가로 이어지고 있음
- 미분양 물량 부담이 커질 경우 사업자 부도 위험도 높아져 원활한 건설시장 작동을 어렵게 할 수 있음

- 청약시장

- 1순위 청약 미달률은 2021.7월 기준으로 점차 증가하고 있음. 7월 미달률은 4%로 안정적이었던 청약시장은 11월 24.1%, 12월 28.2%로 급격하게 분양위험이 증가하고 있음
- 대구광역시 7월 11.7% 수준의 미달률에서 증가하여 11월 42%, 12월 70.9%를 기록했으며 2022.1월은 82.5%로 미분양 물량의 급격한 증가로 이어지고 있음. 광주와 울산의 경우 미달률이 증가하고 있으며, 경상남북도도 높은 미달률을 보이고 있음

미분양 동향



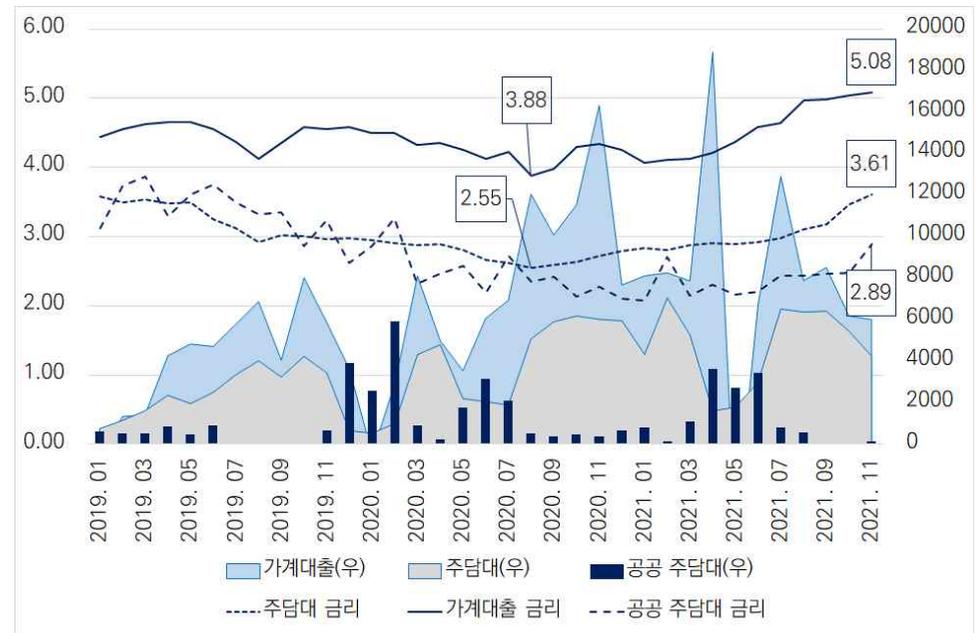
자료 : 국토부

⊙ 가계대출과 금리

- 한국은행은 지난 1월 기준 금리를 0.25%p 인상하여 2월 현재 1.25%임. 이로 인한 시장 금리와 COFIX 상승은 대출금리 상승으로 이어짐 (2월 중 기준금리 추가 0.25%p 인상 전망)
 - 가계대출 신규취급액 금리는 2020.09월 3.88% 이후 상승을 지속하고 있으며 2021.11월 기준 5.08% 수준에 다다름
 - 주택담보대출 신규취급액 금리는 202.08월 2.55% 수준에서 상승하여 2021.11월 현재 3.61%로 상승하였음

- 수요 억제를 위한 보유세 강화, 대출 규제 강화 등이 지속되면서 한국은행의 기준 금리 인상과 시장 금리 상승은 신규 대출수요를 위축시키고 있으며, 가계대출과 주택담보대출 순증액도 2021.7월 이후 지속하여 위축되고 있음
 - 공공부문에서의 주택담보대출은 2020.1월과 2021.5월 전후 기간 동안 민간 예금취급기관 대출 순증이 급격하게 감소할 때 마다 큰 폭으로 증가하여 자금수요를 충족시키고 있음
- 3기 신도시 중심으로 한 사전청약이 진행되면서 공급 일정에 따라 추가적인 집단대출 등 주택담보대출 수요가 발생할 것으로 예상되며 2023년부터는 공급 확대로 파생되는 자금수요 증가가 예상됨

가계대출과 금리



자료 : 한국은행, 통계청

⊙ 아파트가격 주간 변동

- 월간 아파트매매-전세가격 지수는 1월 세 번째 주 이후 지속하여 하락세를 보이고 있음
- 2021년 12월 마지막 주 대비 상승률은,
 - 매매가격은 전국 0.10%, 수도권 0.04%, 지방 0.15%, 서울 0.03%를 기록. 전세가격은 전국 0.10%, 수도권 -0.02%, 지방 0.21%, 서울 0.03%를 보임. 수도권 전세가격만 하락세로 전환하였음

아파트 매매-전세가격지수 주간변동

매 매	전 국	수도권	서 울	도심	동북	서북	서남	동남
'21.1.4	0.27	0.26	0.06	0.07	0.05	0.07	0.04	0.10
...								
8.2	0.28	0.37	0.20	0.15	0.23	0.16	0.19	0.19
8.9	0.30	0.39	0.20	0.17	0.22	0.17	0.18	0.22
8.16	0.30	0.40	0.21	0.18	0.22	0.18	0.20	0.23
8.23	0.30	0.40	0.22	0.19	0.23	0.19	0.21	0.24
8.30	0.31	0.40	0.21	0.18	0.20	0.18	0.21	0.25
9.6	0.30	0.40	0.21	0.20	0.18	0.18	0.21	0.25
9.13	0.31	0.40	0.21	0.20	0.19	0.20	0.21	0.25
...								
12.27	0.05	0.04	0.04	0.04	0.02	0.01	0.04	0.06
'22.1.3	0.03	0.03	0.03	0.03	0.01	0.00	0.04	0.04
1.10	0.03	0.03	0.02	0.03	0.00	0.00	0.03	0.03
1.17	0.02	0.01	0.01	0.01	-0.01	0.00	0.01	0.02
1.24	0.02	0.00	-0.01	0.00	-0.02	-0.01	0.00	0.00
1.31	0.00	-0.02	-0.01	-0.01	-0.02	-0.01	-0.01	0.00

전 세	전 국	수도권	서 울	도심	동북	서북	서남	동남
21.7.5	0.19	0.23	0.11	0.07	0.08	0.07	0.11	0.16
7.12	0.16	0.22	0.13	0.09	0.10	0.08	0.14	0.19
7.19	0.20	0.25	0.15	0.12	0.15	0.10	0.17	0.17
7.26	0.22	0.28	0.16	0.11	0.16	0.10	0.18	0.19
...								
11.22	0.14	0.15	0.11	0.15	0.10	0.15	0.11	0.12
11.29	0.12	0.12	0.10	0.12	0.10	0.13	0.10	0.09
12.6	0.11	0.11	0.10	0.11	0.09	0.12	0.10	0.08
12.13	0.09	0.09	0.08	0.07	0.06	0.06	0.09	0.09
12.20	0.06	0.05	0.06	0.04	0.05	0.03	0.07	0.07
12.27	0.05	0.03	0.04	0.03	0.02	0.02	0.06	0.05
'22.1.3	0.04	0.02	0.02	0.01	0.01	0.00	0.04	0.03
1.10	0.03	0.01	0.02	0.01	0.01	0.00	0.03	0.03
1.17	0.02	0.00	0.01	0.00	0.00	-0.01	0.01	0.02
1.24	0.01	-0.02	0.00	0.00	-0.01	-0.01	0.00	0.00
1.31	0.00	-0.02	-0.02	-0.01	-0.02	-0.01	-0.02	-0.01

자료 : 한국부동산원

- 2~3주 연속적 하락세 유지하고 있으나 하락 폭이 크지 않아 하락세의 지속성과 하락 폭 확대 가능성에 대한 불확실성 존재
 - 월간-주간 변동 모두 상승세 둔화와 하락세를 보이고 있어 시장 안정 추세 전환에 진입한 것으로 판단되나 지속성과 하락 폭에 대해선 예단하기 어려운 상황임

■ 주택시장 이슈

◎ 주택시장 불안정성 전개와 현 상황

- 수요 억제에도 쉽게 안정되지 않았던 주택수요는 금리 상승과 DSR 등의 금융규제 강화로 수급이 안정되면서 수요 활황세는 안정되는 추세로 전환 : 주택가격 변동성(상승)을 기준으로 하면 시장 불안정성은 크게 개선
 - 주택가격 격차가 지역 간, 계층 간 확대되었으며, 매매-전세가격 상승으로 주거이동과 월세 전환 확대 등 주거 불안정성도 악화되었음
 - KDI 분석 : 2021년 6~11월 전월세 실거래 중 갱신계약의 전세 비중은 감소, 전세가구의 월세 선택이 확대
- 주택시장 안정에도 불구하고 지역-계층 간 주택시장 불평등도는 심화되었으며 개선 기대감은 소멸
 - 다주택자 대상의 수요 억제 혹은 매물 매각 유도 효과는 미약했으며 주택소유 불평등 상황은 개선되지 않음 : 매매 보다 증여가 확대되어 불평등이 계속되는 여건을 조성
 - 높아진 주택가격, 금융 규제와 금리 상승으로 무주택자들의 주택 구입 여건은 악화되어 불평등 완화 개선 매우 미약
- 주택시장 안정에 기여한 주택수요 위축은 최근 분양시장 위축으로 이어지고 있음. 수요 억제를 통해 시장 과열을 정상화시킨 것은 긍정적이나 과도한 경착륙으로 확대될 경우 분양시장 침체 확산과 사업 여건 악화 등 부정적 과급이 우려됨
 - 미분양 증가는 사업위험을 선택한 기업의 책임이며 뭉이나 연관효과를 고려하면 경제적 부담이 커질 수 있음

◎ 주택시장 특성 : 분양시장과 재고시장의 구조적 문제

- 분양시장과 재고시장으로 이분된 주택시장은 분양가격과 시세의 이중가격으로 야기되는 구조적 한계를 가짐
 - 분양시장 진입 대기 수요인 청약통장 가입자는 2021년 말 기준으로 28백만으로 전체 인구의 54%가 보유 : 추첨제, 가점제를 통해 무주택자의 분양수요에 대응하고 있으나 물량 측면에서 부족할 수밖에 없으며 특별공급으로 유효성도 감퇴
 - 전통적인 1가구 1주택 정책과 청약통장의 1인 1주택 기조의 충돌은 저렴한 분양가격 메리트로 지속되는 상황에서, 분양 물량에 대한 기대수요는 재고시장의 시세가 상승할수록 더 커질 수밖에 없음. 이러한 쏠림 현상은 수급 불안감과 시장 불안정 상황이 반복되는 결과로 이어지고 있음

- 몇 년간 벌어진 주택시장 불안정의 원인은 저금리와 유동성의 거시경제 여건에서 촉발되었으나, 보다 근본적인 주택시장 측면에서는 보면, 재고시장에서의 수요 확대는 신규 분양물량 부족, 특히 지역별 분양물량 불균형에 기인함. 가격 상승 상황에서 재고시장의 공급 감소는 자연스러운 전개이며 정비사업 여건이 개선되지 않은 상황에서 심리적 불안감은 더 증폭되었음. 재고시장의 대체인 분양시장의 여건은 정책적 선택으로 개선되지 않았었으므로 재고시장에서의 가격 상승폭은 커졌음
- 수요 확대 원인에 대한 판단 보다 수요 확대에 대해 주택시장의 이중구조가 어떻게 작동하는지가 중요

● 금리 상승의 영향 예상

- 코로나 위기를 극복하는 과정에서 만들어진 인플레이션으로 미국 기준금리 조정 가능성이 커지면서 한국은행의 발 빠른 기준금리 조정은 시장금리를 상승시켰음. 경제 회복 징후로도 해석할 수 있는 시장 금리 상승은 급격한 인플레이션을 막는 금융정책 선택이라는 점에서 적절한 대응이었음
 - 우리나라 경제는 구조 상 국제공급망 영향에서 자유로울 수 없으며 원자재 가격 상승 영향에 고스란히 노출되고 있음
 - 한국은행의 2% 물가 수준을 벗어나는 인플레이션 위험이 가시화되고 있어 기준금리 인상은 피할 수 없음
- 한국은행은 1월 0.25% 기준금리를 인상하였으며, 2022년 내 2차례 인상하여 최종적으로 1.75% 수준에 도달하려는 의지를 가지고 있음. COFIX 금리 등 시장금리 상승으로 이어져 총수요 뿐 아니라 주택수요 위축은 더 커질 것으로 예상되며 이로 인해 가격 기준의 주택시장 안정도 강해질 것으로 예상됨
- 금리와 주택가격에 대한 연구결과와 가격 변동성 전망
 - 이근영 외(2016) : CD 금리 1%p 상승 → 24개월 후 매매가격은 1.836%p, 전세가격은 3.249%p 하락
 - 노희순 외(2017) : 미국 기준금리 1%p 상승 → 전국아파트매매가격은 1년 후 1.83%, 2년 후 2.11% 하락
 - 이들 결과를 적용하면 2년 간 총 2% 내외 매매가격 하락 요인 발생. 단 분석 기간이 코로나라는 외부변수가 없었던 시기를 대상으로 했다는 점에서 분석 결과를 적용하기 위해선 방향성 보다 변동 폭에 대한 조정이 필요할 수 있음
 - 2021년 하반기 들어 CD 금리 등 시장금리가 급격하게 상승하고 있어 매매-전세가격 하방 압박은 강해질 것으로 예상되며 금융규제와 한국은행의 기준금리 조정 속도(예상)를 감안하면 압박으로 인한 가격 하방 압박의 강도와 속도는 가속화될 것으로 예상됨

◎ 주택가격 하락세 전환 : 변동 지속성과 하락 폭

- 하락 전환은 정부의 노력(금융규제 강화와 기준금리 조정)이 만들어낸 수요 위축의 결과임. 특히 예상 보다 빠른 기준금리 조정과 시장금리의 반응은 수요 위축을 가속화시켰음
- 최근의 주택가격 하락 혹은 상승세 둔화는 대선과 지방선거의 정치 이벤트 결과에 따라 유지되거나 반전될 수 있겠으나 거시경제 여건의 영향이 강한 현 시장 상황을 감안한다면 안정 추세가 유지될 것임
 - 높아진 가격과 금융규제, 금리 상승으로 약화된 구매력으로 수요는 지속적으로 위축될 것으로 판단됨. 2021년부터 시작한 사전청약이 2022년도 지속되어 일정 물량 수요가 소진되어 수급 안정은 지속될 것임
- 가격 단기 변동성 여건과 이슈
 - 거시경제 여건
 - : 금리 인상을 뒷받침한 경제성장 회복의 지속성과 건전성에 대한 견고함이 관건
 - : 기대 인플레이션 상승 등 인플레이션의 지속적 악화는 국제공급망 등을 통한 물가 상승 압박으로 강하게 확대
 - : 금리 상승을 견디는 소비와 투자의 견고함 부족으로 야기될 수 있는 성장과 회복 둔화 가능성과 고용 개선의 구조적 한계
 - 주택시장 여건
 - : 거래 급감에 의한 불안한 수급 안정 상황과 거시 경제 여건의 전개 방향의 불확실성
 - : 공공 주도 도심복합사업 등의 추진 상황 악화로 인한 수급 심리 불안감 재발 혹은 확산
 - : 기대 인플레이션 상승으로 낮은 수준을 유지하는 실질금리에 대한 일부 계층의 대응
- 매매와 전세가격 모두에 하방 압박이 작동하고 있어 소폭 하락이나 조정 국면은 지속될 것으로 전망됨. 수요 위축으로 주택시장 안정 진입은 달성했으나 시장 상황은 정상적이지 않은 불안한 안정화로 이해됨. 거시경제의 불안한 여건 속에서 소득, 고용 지표도 크게 개선되지 않고 있어 금리 상승 등으로 주택구매력은 단기 위축 상황이 유지될 것으로 예상되며 분양물량으로 소진되는 수요를 제외하고는 점유유형의 하향 선택 등 전반적인 주거 상황과 여건은 악화될 전망
 - 일부 지방에서의 미분양 증가가 경착륙으로 악화될 수 있으나, 수도권으로 확산될 가능성은 낮음. 다만 수도권에서는 공공 주도 사업의 추진상황과 결과로 체감되는 수급 심리가 변동할 수 있어 시장 위험은 여전히 시장에 잔존하고 있음