

# 2023년 주택시장 전망

권주안 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원  
(jooankwon@ricon.re.kr)

- I. 들어가면서
- II. 경제 동향과 이슈
- III. 2022년 주택정책
- IV. 2022년 주택시장 동향
- V. 2023년 주택시장 전망

# 3

## ■ 국문요약 ■

2022년 주택시장은 수요 위축이 지속되면서 가격 조정 단계를 지나 침체 국면으로 진입하였다. 과도하게 상승한 주택가격이 조정되는 것은 당연하지만 급격한 가격 하락으로의 전환과 미분양 증가 가속화로 경착륙으로 이어질 위험성도 확산되고 있다. 2022년 급격한 가격 하락세와 공급 감소는 피할 수 없어 보이며, 이 추세는 2023년으로 이어질 것으로 예상된다. 기준금리 인상, 각종 규제 완화 등 호재와 악재가 동시에 존재하고 있으나, 수요 위축과 시장 금리 상승으로 시장 침체는 계속될 것으로 전망된다. 2023년 주택가격은 하락하면서 보험세로 홍보하는 “L”자형 변동을 보일 것으로 예상된다.

**주제어** : 주택시장 전망, 주택시장 동향, 주택가격, 주택수요

## I. 들어가면서

2022년 주택시장은 전년도의 불안한 상승세를 벗어나 급격한 조정 과정을 거치고 있다고 요약할 수 있다. 최근 미분양 등 시장 위험이 확대되면서 경착륙에 대한 경고등도 같이 켜지고 있다. 저금리의 영향으로 높아진 주택가격이 조정되는 과정을 거치고 있다는 점에서 긍정적 평가를 내릴 수 있겠으나, 급격한 가격의 하락은 시장 심리 불안 확대뿐 아니라 공급 영역으로 확산되어 시장의 정상적 작동을 저해할 수 있어 세심한 정책적 고려가 필요한 상황이다.

## II. 경제 동향과 이슈

### 1. 거시경제 동향

2022년 거시경제는 인플레이션에 대응한 기준금리 인상이 주된 화두였다. 물론 저금리 기조로 만들어진 확장적 거시경제 상황과 이로 인한 자산시장의 급격한 팽창도 문제였지만, 코로나 위기를 벗어나는 과정에서 대외여건 변화로 급격하게 만들어진 인플레이션 상황도 무시하지 못할 변수이다. 러-우 전쟁, 원유 및 원자재 가격 상승 등 끊임없는 대외여건 악화에 미국 달러화 강세로 만들어진 환율의 급격한 상승은 기대인플레이션을 올리고 있어 심리적 부담이 확대되고 있는 상황이다.

그럼에도 2022년은 민간소비의 회복이 두드러지게 나타나 실질 경제성장은 다소 둔화된 수준이지만 지속적 성장세를 유지하였다. 시장 금리의 급격한 상승으로 설비투자 등 기업활동은 위축될 수밖에 없는 상황에서 소비지출의 약진은 경제성장 위축을 완화하는데 기여하였다. 소비자물가 상승이 과거 안정적이었던 수준을 넘어 큰 폭으로 상승하고 있으며, 기대인플레이션을 통해 심리적 압박이 강해진다면 소비지출마저 위축될 수 있다.

설비투자 등 기업의 생산활동은 금융비용 부담 확대와 불확실성 증대로 위축될 것으로 예상된다. 더욱이 자금시장 경색으로 인한 충격이 전 경제 분야로 확산되고 있어 내년 경제성장 전망은 부정적 요인이 많아 안정적 성장세를 예견하기 어려워 보인다. 취업자 수는 2022년보다는 2023년 급격하게 둔화될 것으로 예상되고 있어 성장세를 이끌었던 소비지출이 위축되는 등 전반적인 총수요의 마이너스 성장은 피할 수 없어 보인다.

2022년 경제 상황은 성장은 유지된 가운데 시장금리 상승으로 인한 기업 활동 위축의 위험 요소가 공존한 것으로 정리할 수 있다. 그러나 인플레이션 완화를 위한 기준금리 상승이 효과적으로 심리와 물가 안정에 기여하지 못하고 있을 뿐 아니라 경기침체를 악화시키고 있는 것이 체감되고 있어 2023년 여건은 긍정적으로 볼 수 없다. 2023년 경제성장은 한국은행은 1.7%, KDI는 1.8% 예상하고 있으며, 조정 단계를 거치면서 전망 수치가 낮아지고 있어 경제 여건은 밝지만은 않은 상황이다. 특히, 시장금리의 급격한 상승으로 직격탄을 맞고 있는 부동산 시장은 디플레 위험과 가계부채 위험의 폭탄을 품고 있어 경기침체와 개별 시장에서의 경착륙 등 위험요인에 대한 세심한 정책적 고민이 요구되고 있다.

**표 1** 주요 거시경제 지표 동향과 전망

(단위: %, 만명)

구 분	2021년	2022년			2023년
		상반기	하반기	연 간	
GDP	4.1	3.0 (3.0)	2.3 (2.5)	2.6 (2.7)	1.7 (1.8)
민간소비	3.7	4.1 (4.1)	5.3 (5.2)	4.7 (4.7)	2.7 (3.1)
설비투자	9.0	-6.4 (-6.4)	2.7 (-0.8)	-2.0 (-3.7)	-3.1 (0.7)
건설투자	-1.6	-4.5 (-4.5)	-0.4 (-1.6)	-2.4 (-3.0)	-0.2 (0.2)
취업자수 증감 (만명)	37	94 (94)	70 (64)	82 (79)	9 (8)
소비자물가	2.5	4.6 (4.6)	5.6 (5.5)	5.1 (5.1)	3.6 (3.2)

주: 괄호 밖은 한국은행 수치, 괄호 안은 KDI 수치임  
 자료: 한국은행, KDI

## 2. 기준금리 인상 : 경기침체와 인플레이션 안정

앞에서 언급한 바와 같이 기준금리의 급격한 인상으로 경기침체가 심화되고 있다. 대외여건이나 국내 자금시장 경색이 발생하지 않았더라면 한국은행의 바람대로 인플레이션 안정 단계로의 진입이 가능했을지 모르지만, 현 거시경제 상황에서 기준금리 인상은 속도와 폭을 조정해야 할 상황인 것으로 판단된다.

경기침체 상황에서 인플레이션이 안정되지 않는다면 스태그플레이션으로 확산되어 더욱 어려운 상황으로 이어질 수 있다. 기대인플레이션 안정화뿐 아니라 미국과의 금리 격차도 해소해야 하는 상충된 목적을 달성해야 하지만 완급과 속도를 조절하는 것도 필요할 것으로 보인다. 자산시장의 급격한 위축이 정상적인 가격 조정을 벗어난 상황이라면 경착륙 위험도 높아질 수 있다. 경기침체 완화와 함께 개별 시장의 경착륙 가능성을 약화시키거나, 속도를 조절할 수 있도록 여건을 조성해야 할 것이다.

### III. 2022년 주택정책

#### 1. 새 정부 경제정책 : 주거안정 (6월 16일)

새 정부는 110대 국정과제를 발표하면서 부동산 부문에 대한 실질적 정책 방향과 방안을 설정하여 발표하였다.

충분한 주택공급과 부동산 시장 정상화라는 틀 속에서 추진되어야 할 정책 방향과 주요 내용을 지난 6월 발표하였다. 시장 정상화 틀에서는 양도세, 취득세, 종부세 등 세제 개선을 설정하였고, 주택수요를 억제했던 대출 규제도 단계적으로 정상화하겠다는 계획을 담고 있다.

금융위원회를 통한 가계대출 위험 관리 측면에서 DSR 적용을 확대하면서 정상화 방향성에 맞도록 LTV 상한을 80%로 완화하는 방안을 설정하였다. 안심전환대출을 통한 부채부담 완화를 유도하기 위해 장기고정금리 비중을 제고시킨다는 방안도 발표하였다. 또한 국토부 영역에서는 분양가 상한제를 합리화하고 기본형 건축비 조정을 통해 대외여건 변화로 발생한 원가 상승을 충분히 반영하려는 개선방안을 내놓았다.

## 2. 8.16대책 : 국민 주거안정 실현 방안 (8월 16일)

110대 국정과제 방향성을 근간으로 한 규제 정상화를 추진하였다. 도심 주택공급 등 공급 확대 정책은 교통 편리성, 공급 소요 기간 단축 등을 추진하여 수급 간의 괴리를 좁혀 시장 심리 안정을 도모하기 위한 기반을 발표하였다. 이를 위해 우선 재개발 및 재건축사업 정상화를 위해 신규 정비구역을 지정하고, 재건축부담금 감면, 안전진단 제도개선, 신탁사 정비사업 참여 확대 등 다양한 방안을 공지했다. 도심복합사업 개편을 통해 기존 도심개발 문제점을 보완하여 공급 확대 기반을 구축하였으며 공급 소요기간 단축을 위한 방안도 마련하였다.

다만, 발표한 대부분의 사안은 관련 법을 개정하거나 제정하는 과정을 거쳐야 한다는 점에서 정책 추진의 불확실성 한계를 벗어나지 못하였다. 정치 상황이 복잡하게 얽히면서 정책 추진을 위한 제도적 기반 형성이 제대로 만들어지지 않는다면 새 정부 정책에 유효한 의미를 부여하기 어려울 것으로 판단된다. 공급 확대 기반을 위한 제도적 개선이 한계에 부딪힌 상황에서 주택시장의 침체 속도는 가속화되고 있어 단순한 공급 확대와 규제 완화를 통한 시장 안정화 방향은 적절하지 않으며 시장 연착륙을 위한 정책이 필요한 것으로 보인다.

## 3. 공공주택 50만호 공급 계획 : 제7차 청년정책조정위원회 (10월 26일)

높아진 주택가격으로 인해 주거안정이 저해되고 있는 상황을 타개하기 위해 소외된 일정 계층을 대상으로 공공분양을 제공하는 계획을 발표하였다.

2023~2027년 5년간 총 50만호의 공공분양주택을 건설하여 공급하는 계획을 세웠다. 청년층 대상으로 34만호를 공급하고, 수도권에 35.6만호가 집중 공급될 예정이다. 특이한 사항은 공급 방식에서 모기지 상품 형태를 다변화한 것이다. 기존의 공유형 모기지를 보완하여 나눔형, 선택형 그리고 일반형으로 나누어 입주자의 사정에 맞는 선택을 하도록 하여 주거권을 보장하려는 의도를 장착하였다. 모두 시세 대비 낮은 가격으로 분양가격을 책정하면서 저금리의 40년 장기 모기지를 제공하고 있어 미래 가격 상승으로 만들어지는 자본이득을 공유할 뿐 아니라 상환 부담을 완화하는 방식을 채택하고 있다.

주택가격 급상승은 매매가격뿐 아니라 전세가격과 월세가격도 동시에 상승시켜 저소득층의 주거안정을 저해하고 있다. 이로 인해 야기된 심리적 불안감은 완화하면서 동시에 공급 측면의 위축을 보완할 수 있는 정책으로 기대된다.

#### 4. 11.10대책 : 부동산시장 현안 대응 방안 (11월 10일)

주택시장 침체가 가속화되고 있는 상황에서 레고랜드 부도 위기는 단기 자금조달시장 경색으로 이어져 기업들의 영업 여건은 크게 악화되었다. 이를 보완하기 위한 대책으로 현안 대응 방안을 발표하였다. 실수요자의 수요 회복을 위한 지원 확대와 더불어 단기 자금조달을 원활하게 할 수 있는 자금투입을 골자로 하고 있어 공급 측면의 과도한 위험을 완화할 것으로 기대된다.

부동산 시장에 대해선 PF대출보증 지원을 확대하고 채권시장안정펀드를 통한 직접적인 자금 투입을 발표하였다. 또한 재정비사업의 안전진단 규제의 개선안을 마련하면서 공공부문이 추진하고 있는 사전청약 의무화를 완화하였다. 미분양 위험이 확대되고 있는 가운데 부족해진 유효수요를 보완하기 위한 대책으로 판단된다. 또한 등록임대제도 합리화를 통한 임차시장 안정성도 도모하려는 의지도 보였다.

무엇보다 중요한 것은 특례보증자리론 상품 개발에 대한 것으로 기존 금융규제 중 LTV 완화가 DSR 규제로 효과가 반감되는 상황을 타개하기 위한 실수요 중심의 자금지원 대책의 중요 축으로 기능할 것으로 보인다. 공급 측면의 자금 문제를 해결하면서 동시에 부족할 수 있는 수요를 보완하는 지원을 발표하여 시장 경착륙 위험을 완화할 수 있는 최소한의 방안을 마련하였다.

정부는 출범하면서 주택공급 확대와 규제 개선을 통한 주택시장의 정상화에 정책 초점을 맞추었다. 이후 주택시장에서는 가격 하락과 함께 수요 위축 확대가 급격하게 발생하여 침체 상황이 악화되기 시작하였다. 특히, 지방의

IV.  
2022년  
주택시장 동향

미분양 위험이 수도권으로 확산되는 징후도 보여 수요와 공급 모든 측면에 대한 지원으로 정책 방향이 전환되었다. 시의적절한 대응으로 판단되나 중장기 주택공급 기반 구축과 수요 회복에 필요한 제도적 장치로는 현 침체 상황을 벗어나기 어려울 것으로 판단된다. 주택시장 연착륙에 대한 중요성을 인식한 점과 다양한 시도를 통해 주거안정도 동시에 달성하려는 노력으로 이해된다.

주택시장은 전년도까지 급상승했던 주택가격이 숨을 고르는 전환 국면에서 2022년을 시작하였다. 거래 절벽이 유지되면서 수요는 크게 위축되었으며 시장금리 상승의 압도적 영향으로 가격 상승세는 크게 둔화되었다. 소폭 하락하는 상황으로 변환되면서 수축기로 접어드는 전형적인 시장 상황을 보였다. 6~7월부터 가격은 확장기보다 빠른 수축 상황을 보이고 있으며 지방의 미분양 위험 확대, 사전청약 중단을 통해 알 수 있는 공급 과잉 등의 위태로운 현상이 지속되었고, 현재 단기 자금시장 경색으로 시장 위축은 더욱 가중되고 있다.

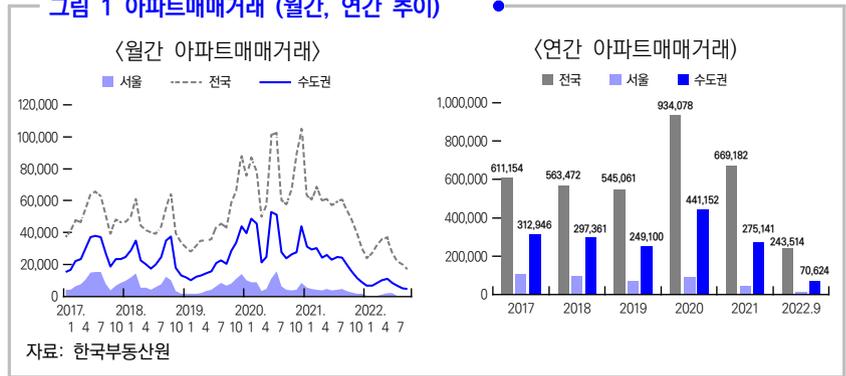
주택가격 조정은 당연하고 필요한 상황이다. 과거 급상승했던 가격이 조정 과정을 통해 정상적인 균형으로 회귀하는 것이기 때문이다. 그러나 수축 속도와 폭이 과도할 경우 경착륙 위험으로 확산될 수 있으며 미분양 증가와 지역별 확산은 통상적인 시장 조정을 넘어서는 과도한 경착륙 위험으로 이어질 우려로 번지고 있다.

1. 주택거래와 주택수급지수 : 거래 절벽과 수요 위축 심화

시장금리 상승과 높아진 주택가격으로 수요 위축이 지속되고 있어 아파트 매매거래 역시 절벽 상황을 유지하였다. 9월 현재 누적으로 아파트매매거래량은 전국 24만건, 수도권 7만건을 기록하고 있다. 이 수치는 전년동기대비 전국은 44%, 수도권은 30% 정도 된다. 과거 5년간 동기 평균 대비 전국은 과반에 못 미치고 있으며 수도권은 30% 수준을 밑도는 정도의 극심한 거래 절벽 상황이 유지되고 있다.

이와 함께 수급지수는 9월 현재 매매와 전세 모두 '80'대를 보이고 있어 공급 과잉 가능성이 심화되고 있다. 이와는 달리 월세수급은 '100' 수준에 머물고 있어 시장금리 상승으로 인한 반사적 수요 강세를 보이고 있다. 주택시장이 정상적인 기능을 수행하지 못하고 있으며 급격한 위축으로 인한 부작용만 양산되고 있는 상황이다.

그림 1 아파트매매거래 (월간, 연간 추이)

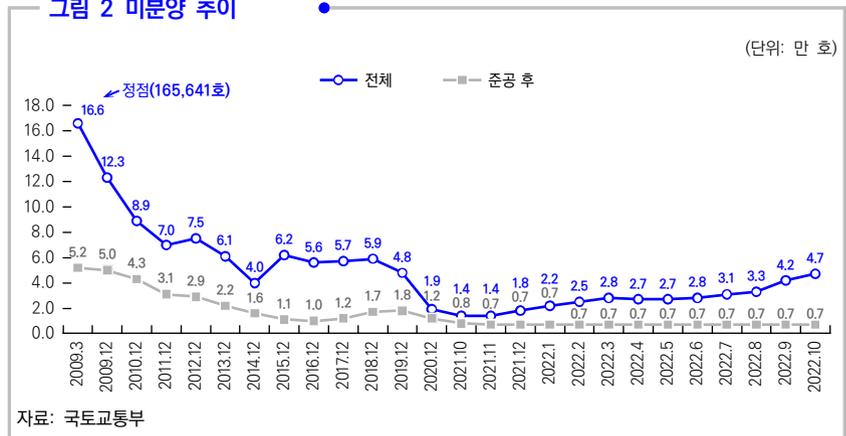


## 2. 미분양 : 수요 위축으로 미분양 위험 확대

2022년 10월 현재 전국 미분양은 4.7만호로 지속적으로 증가하였다. 전국 미분양이 가장 작았던 2021년 9월의 1.4만호 대비 3배 이상 증가하였다. 단기 자금시장 경색이 심화된다면 공급자 자금흐름이 악화되어 위험은 증폭될 수 있을 것으로 보인다.

미분양은 지방에서 확대 속도가 가파르게 나타나고 있다. 대구와 부산 그리고 경기도에서의 미분양 물량은 급격하게 증가하였다. 현재 미분양은 대구, 경북지역이 가장 심각한 상황이나, 향후 전국적으로 미분양이 크게 증가할 것으로 보이며, 수도권과 서울 역시 안전지대가 되지 못할 것으로 보인다.

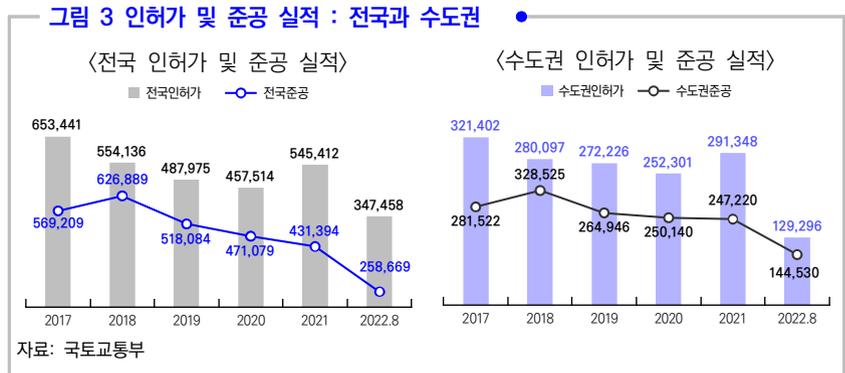
그림 2 미분양 추이



### 3. 인허가 물량 : 시장 침체로 공급 물량도 감소

인허가 물량은 전국적으로는 지속 증가하고 있으나, 수도권은 큰 폭의 하락을 보였다. 9월 기준으로 전국은 35.9만호로 꾸준한 증가세를 보였으나, 수도권은 18.4만호를 기록하여 전년동기대비 28.3% 감소하였다. 수요 위축과 시장 침체로 수도권에서의 공급은 크게 감소한 것으로 보인다. 준공 물량도 전년동기대비 전국은 5% 가까이 증가한 반면, 수도권에서는 5% 감소하였다.

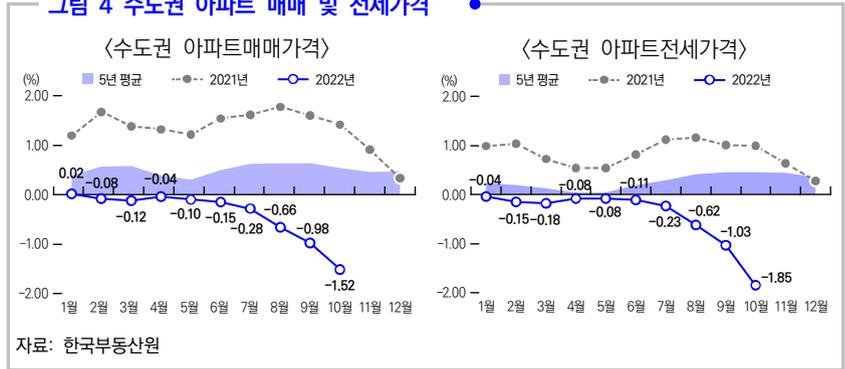
전국 허가면적 통계도 비슷한 감소 상황을 보여주고 있는데, 2022년 1/4 분기까지 지속하여 허가면적은 증가하였으나 이후 감소하고 있어 공급 지표는 지속하여 위축되고 있다. 가격 상승으로 인한 수요 위축이 시장금리 상승 영향을 극복하지 못하고 있으며, 더욱이 규제 완화를 통한 정비사업 활성화는 관련 법 개정이 필요한 상황으로 여전히 시장 불확실성이 유지되고 있어 증가세는 감소세로 전환된 것으로 보인다.



### 4. 주택가격 : 수도권 아파트가격 하락폭 확대 지속

10월 기준으로 수도권 아파트가격은 매매와 전세 모두 하락폭이 커졌다. 이 추이는 2022년 들어서면서 상승세가 둔화되기 시작했던 추세가 하락세로 전환되었고 이후 급격하게 하락폭이 커지는 상황으로 전개되고 있음을 보여 주고 있다. 10월 현재 수도권 아파트매매가격은 1.52%, 전세가격은 1.85% 하락하였다. 가격 조정이 이루어지고 있는 상황으로 급격한 하락으로 경착륙 위험도 증대될 수 있다.

그림 4 수도권 아파트 매매 및 전세가격



10월 누적으로 가격변동을 보면, 전국 아파트매매는 2.83%, 수도권은 3.85% 하락하였다. 이보다 큰 폭의 하락세를 보이고 있는 지역은 세종시 9.54%, 대구 7.26%, 그리고 인천 5.06%이며, 전세가격 하락폭도 크게 나타나고 있다. 지역에 대한 규제 완화에도 불구하고 가격 하락세는 이어지고 있을 뿐 아니라 폭도 커지고 있어 가격 조정은 급격하게 전국에 걸쳐 확산되고 있다.

### 5. 금융시장 위험 : 수요와 공급의 동반 위축 심화

한국은행은 인플레이션 억제를 위해 기준금리를 지속해서 인상하였다. 현재 기준금리는 3.25%로 시장금리를 상승시키는 주원인이 되었다. 이에 반해 인플레이션은 10월 기준 5.7%를 기록하고 있어 충분한 안정세로 전환되지 않고 있는 상황이다. 기대인플레이션은 9월 4.2%로 소폭 둔화되어 이를 감안하여 최근 기준금리 인상폭을 베이비스텝인 0.25%p에 그쳤다. 그러나 인플레이션은 여전히 시장을 압박하고 있으며 시장금리 상승으로 경기침체는 날로 심화되고 있다.

한국은행 분석에 따르면 기준금리 0.5%p 인상하면 주택가격은 2년 뒤 최대 1.4% 하락 가능하다는 결과는 내놓았다. 이를 적용하면 한국은행은 14개월 동안 10월까지 총 250bp 만큼 기준금리를 인상하였으며 이로 인해 주택가격은 3년 간 분산되어 하락하며 누적으로 보면 총 7% 정도 하락이 가능하다는 결론을 내릴 수 있다. 한국은행이 대미 금리 격차를 해소하고 인플레이션 안정화 목적을 유지한다면 기준금리는 여전히 인상될 가능성을 가지고 있으며 주택가격 하락은 당분간 지속될 것으로 예상된다.

이와 함께 레고랜드 사태로 인한 자금시장 경색도 미분양 위험 등으로 사

업 추진이 어려워지고 있는 공급 측면의 어려움을 가중시키고 있다. 정부의 다양한 지원에도 불구하고 일정 수준 이상의 신용도를 가진 사업자에게 제한적으로 적용되는 자금지원으로는 자금 문제를 완화하기 어려워 보인다. PF-ABCP를 통한 자금조달뿐 아니라 신규사업 추진은 더욱 어려워질 것으로 보여 공급 감소가 예상된다.

결과적으로 시장금리 상승은 저금리 기조로 만들어진 시장 상황을 조정 국면으로 진입시켰으며 이로 인해 만들어진 급격한 위축 변화는 최근 발생한 자금시장 경색으로 불투명성을 심화시키고 있다. 수요와 공급 모두 위축시키고 있어 인플레이션 안정 효과가 미미한 상황에서 경기침체만 심화되고 있다. 인플레이션 안정을 위한 정책적 선택은 주택시장 여건을 더 악화시키고 있다.

## 6. 2022년 주택시장 : 침체 진입으로 수요 공급 모두 위축

수도권에서의 인허가 물량 감소폭이 크게 나타나고 있다. 공급 확대 기조에 대한 조정이 필요한 상황으로 판단되는데, 미분양 위험이 전국으로 확산되는 가운데, 3기 신도시 등 공공택지사업에서의 사전청약이 잠재수요를 흡수하여 나타난 결과로 보인다.

물론 시장금리 상승과 높은 주택가격으로 인한 수요 위축 추세도 동시에 작용하고 있어 공급 감소는 이에 대응한 선택으로 보인다. 규제 강화로 인한 수요 위축과 공급 감소로 이어진 것으로 해석될 수 있다. 이러한 가운데 수도권에 집중될 과도한 공급 물량은 시장 상황을 악화시킬 수 있는 요인으로 작용할 수 있어 공급 확대 정책의 시점과 물량의 분산이 필요할 것으로 보인다.

아파트가격 조정 속도가 가속되면서 하락폭도 커지고 있다. 이러한 추세가 지속된다면 2022년 수도권 아파트매매가격과 전세가격은 모두 4~5% 이상의 하락세를 보일 것으로 예상된다. 또한 인허가 기준의 공급도 미분양 위험 확산 등 악재로 전국은 전년 대비 10%, 수도권은 20% 감소가 불가피할 것으로 예상된다. 주택시장은 가격 조정 단계가 아니라 침체에 진입하였으며 이제는 경착륙을 우려해야 할 정도의 고도한 조정을 보여주고 있다.

## V. 2023년 주택시장 전망

2022년 주택시장 여건과 상황은 지속해서 2023년에 영향을 줄 것으로 보인다. 수요 위축과 공급 위험 확대는 수급 침체를 심화시킬 것으로 예상된다.

### 1. 주택시장 심리 위축 : 매수심리 위축 지속

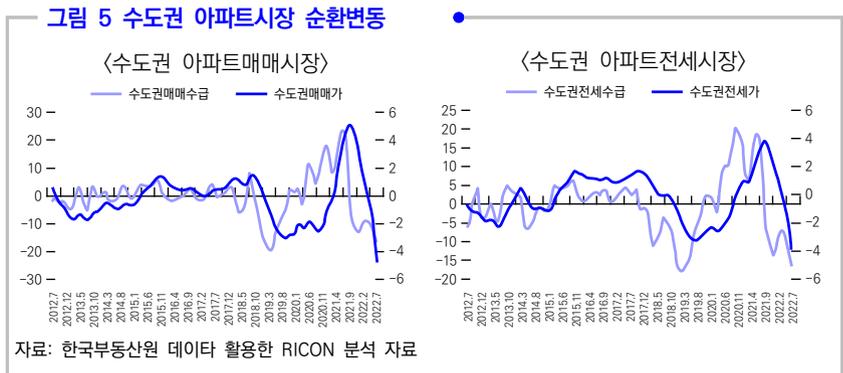
한국은행이 집계하는 주택가격전망 CSI는 1년 후 주택가격에 대한 심리 상황을 볼 수 있는 지표이다. 기준금리가 처음으로 0.25%p 인상된 시점인 2021년 8월부터 전망지수는 하락했으며 이후 기준금리의 빅스텝, 자이언트 스텝 인상에 따라 동행하여 지수는 하락하여 9월 현재 지수는 67을 기록하고 있다. 향후 주택가격 하락과 하락폭 확대는 유지될 것으로 전망된다.

국토연구원이 발표하는 주택소비 심리지수도 비슷한 상황이다. 2022년 들어 심리지수는 90대로 하락하면서 지역별로 80대로 접어든 것으로 나타나고 있다. 매매와 전세 모두 심리지수가 하락하고 있어 매매와 전세가격 하락세는 당분간 지속될 것으로 예상된다.

### 2. 주택가격 및 수급지수 순환변동 : 수축 지속

한국부동산원이 발표하는 가격지수와 수급지수 변화를 순환변동을 통해 분석하면 단기 변동성에 대한 방향을 예측할 수 있다. 전국, 서울, 수도권 모두 아파트매매와 전세 그리고 월세시장에 대해 적용한 결과 월세시장을 제외한 매매와 전세시장 순환변동은 모든 지역에서 강한 수축세를 보이고 있다. 가격과 수급 모두 급격한 하락세를 보일 것이라는 전망이 유효한 것으로 판단된다.

앞에서 본 주택가격전망 CSI도 비슷한 상황을 보여주고 있어 시장 심리가 고스란히 가격과 수급 상황에 반영된 것으로 이해된다. 순환변동 패턴을 통해 보면 저점에 대한 대략적인 시점을 추정할 수 있는데, 매매가격 저점은 2023년 3월 ~ 2024년 2월 중 도달할 것으로 예상된다. 전세가격은 변동 주기가 길어 2025년 2월 전후가 가능할 것으로 예상된다. 단, 최근 월세시장에서의 가격 하방 경직성이 강하게 나타나고 있어 전세가격 저점 도달은 조금 이르게 나타날 가능성도 있다.



### 3. 2023년 주택시장 주요 지표 전망 : 저점 통과 예상

2023년은 공급 위축, 수요 약세가 유지되면서 규제 완화가 지속될 것으로 예상되나 규제 정도에 대해선 정치 여건의 불확실성도 존재하고 있어 쉽게 예단하기 어려운 상황이다. 시장 경착륙 완화를 위한 선택이 유지되고 가격 하방 조정이 어느 정도 진전된 후 저점에 도달할 것이라는 전망이 가능하다. “L”자형 변동 패턴이 가능할 것으로 예측되며, 저점에 도달한 이후 보합세로 전환될 것으로 보인다. 따라서 수도권 아파트 매매와 전세가격 모두 3~4% 정도의 하락세가 예상된다.

인허가 기준의 공급도 지속해서 위축될 것으로 보인다. 자금 압박, 수요 위축 등의 여건 속에서 미분양 위험도 확대되고 있어 인허가 기준으로 전국은 44만호 수도권은 20만호 정도 전망된다. 수도권에 집중된 3기 신도시와 공공택지사업 그리고 한강 제2신도시와 도심에서의 정비사업 추진에 더하여 1기 신도시 정비사업 관련 정책들은 모두 수도권에서의 공급 증가로 이어질 것으로 보인다. 최근 미분양이 수도권으로 확산되고 있어 민간 참여 주택사업은 수도권에서 크게 감소할 것으로 예상된다. 중장기 공급 기반 안정화를 위한 정책적 고민이 필요한 대목이다.

### 4. 시사점 : 정책의 Fine Tuning 필요

2022년 현재 시점의 주택시장은 완전한 침체에 진입하였다. 직전까지의 주택가격 급상승과 과열된 주택시장 상황을 반추하면 정상적인 가격 조정으로 이해된다. 그러나 급격한 수축이 지속되거나 하락폭이 커질 경우 안정적 전환보다는 급격한 조정으로 변질 수 있으며, 이는 만만치 않은 부작용을 야기할 수 있다.

2023년 주택시장은 공급량은 감소할 것으로 보이며, 가격 역시 하락이 지속되면서 저점에 도달할 것으로 예상된다. 이 이면에는 미분양 확대로 인한 공급 측면의 위험 확대도 예상된다. 자금시장 경색으로 파생된 금융시장 불안에 더하여 기준금리 인상으로 촉발된 시장금리 상승이 동시에 맞물려 어려움을 더욱 가중시킬 것으로 보인다. 한국은행의 기준금리 인상은 인플레이션이라는 불확실한 이슈를 잠재울 수 있는 수단이지만 하나 과도한 시장금리의 조정과 이로 인한 거시경제 침체라는 부작용은 간과해서는 안 될 것으로 보인다. 기준금리 인상은 인플레이션 억제라는 좁은 관점에서 접근하기보다 포괄적인

개별 시장에서의 부작용도 같이 점검한 후 결정되는 것이 바람직해 보인다.

2022년 출범한 새 정부의 주택정책은 공급 확대 기조와 시장 정상화를 위한 규제 완화에 초점을 맞추었다. 이후 주택시장 침체가 심화되면서 공급 측면의 위험이 증대되었고 이에 맞추어 실수요 중심의 지원 확대와 공공공급 물량 등의 미세 조정, 그리고 자금시장 경색 완화를 위한 대책을 발표하였다. 정부의 공급 확대 기조는 면밀히 점검해야 한다. 수도권에 집중될 공공분양 등 주택공급 물량 과다로 야기될 수 있는 민간부문과의 경합이 그것이다. 이로 인한 미분양 증가 혹은 민간사업 구축 등 부작용에 대한 고민이 선행되어야 할 것이다.

제도적 측면에서는 세제와 금융규제의 장기적 안정성을 확보하는 것이 필요하다. 시장 상황에 따라 세제와 금융규제가 연동하여 변동한다면 시장 주체들이 고민해야 할 불확실성이 그만큼 커지고 많아진다. 정부의 과도한 대응 전략은 오히려 시장 불안정성을 증대될 수 있다. 규제와 제도는 본래의 목적을 달성하는 수준에서 장기적 안정성과 일관성을 갖추어야 할 것이다.

미시적으로 보면 가계부채 상환 부담 가중을 완화시킬 수 있는 방안도 필요하다. 차환을 확대하거나 한시적으로 이자만 부담하는 거치기간 적용도 고민하는 것을 제안한다. 이와 함께 미분양 확대로 인한 위험을 방지하기 위한 제도적 정책적 수단도 확대되어야 할 것으로 보인다.

참고문헌

1. 국토교통부 : 2022년 보도자료
2. 대한건설정책연구원, “월간 주택시장 동향” (2022년 각 월)
3. 한국개발연구원(KDI), KDI 경제전망, 2022.11
4. 한국부동산원, 한국은행, 국토교통부 및 통계청 : 웹페이지 (통계자료)
5. 한국은행, 경제전망보고서, 2022.8