

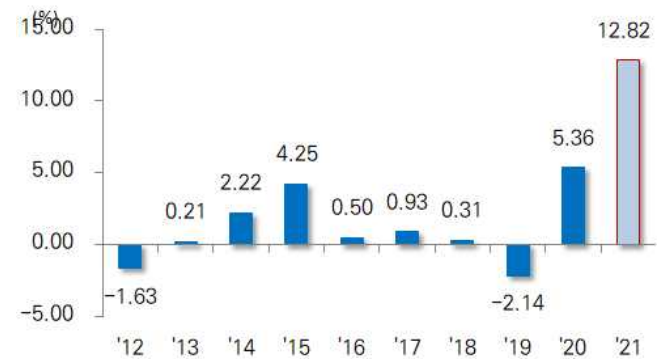
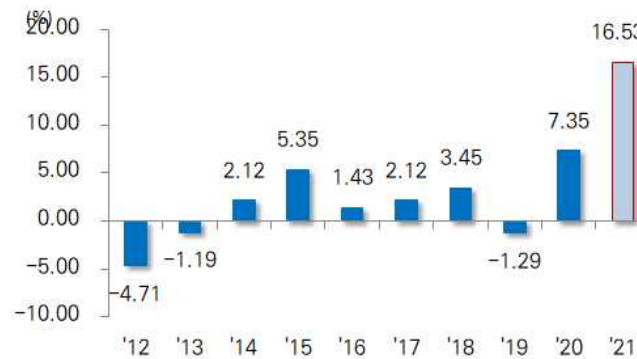
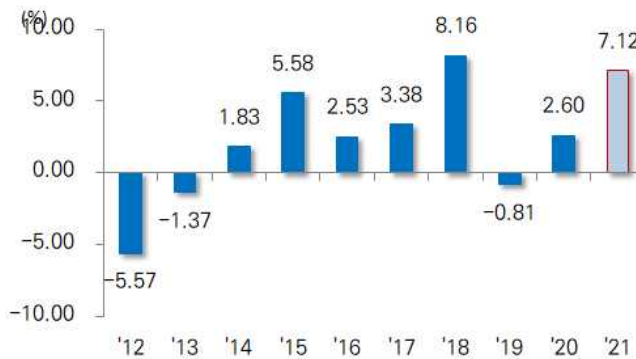
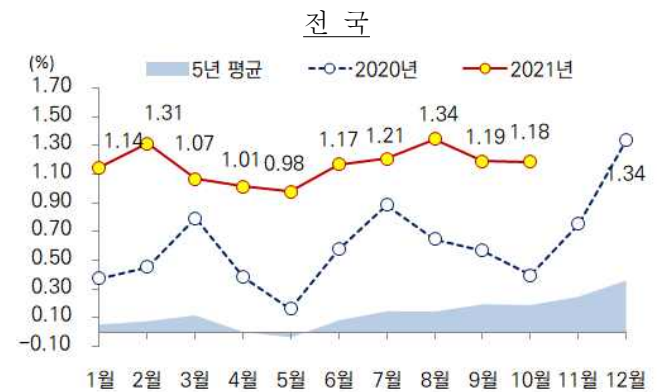
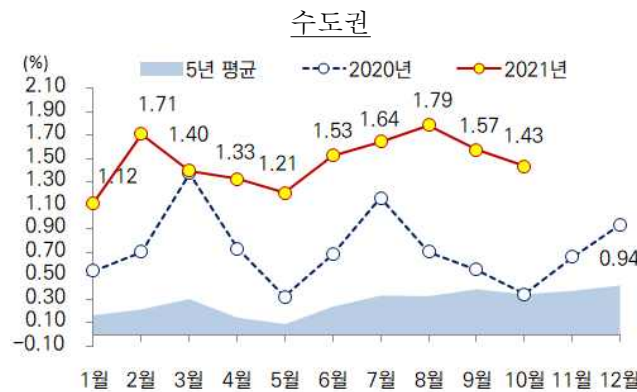
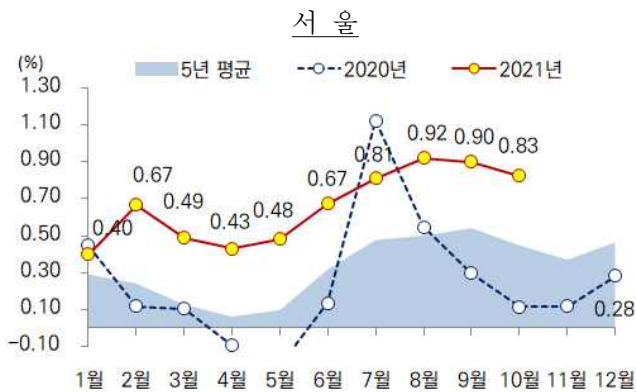
주택시장 동향 2021-11

■ 주택가격 동향

⊙ 아파트 매매가격

- 전 지역에서 9월에 이어 10월도 매매가격 상승률은 둔화. 둔화폭은 전월 대비 전국 0.01%p, 수도권 0.14%p, 서울 0.07%p를 기록
- 최근 2개월 연속 전 지역에서 매매가격 상승률 둔화 : 2.4대책 후 2개월 경과 후 다시 상승폭이 확대되었음 → 추가 관찰 필요

아파트 매매가격지수 변동



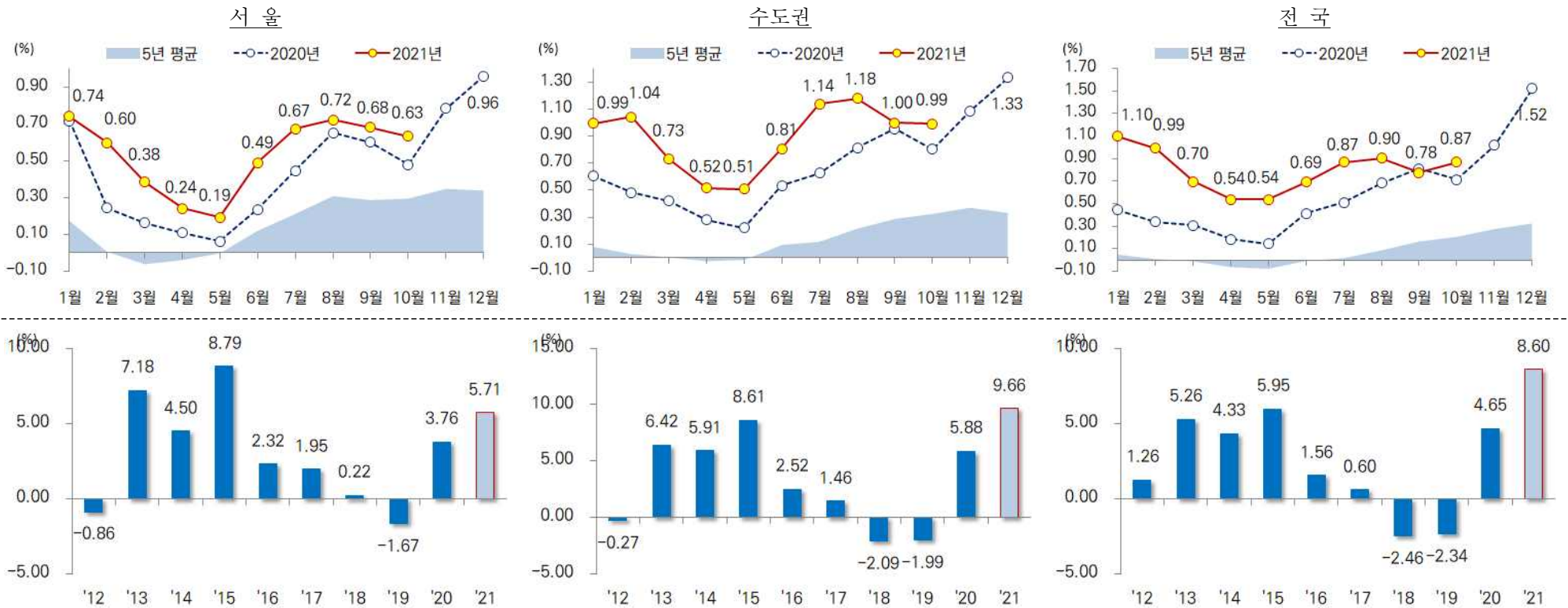
자료 : 한국부동산원

- 10월 누적 상승률은 수도권과 전국에서 과거 10년 중 가장 높은 상승률 기록. 서울은 최고 상승했던 2018년 상승률에 근접하고 있음

⊙ 아파트 전세가격

- 전세가격도 10월 현재 상승률 둔화 유지 관찰. 전월 대비 전국은 소폭 상승률이 확대되었으나(0.09%p), 수도권은 0.01%p, 서울은 0.05%p 상승률이 둔화되었음. 매매가 변동과 같이 동행하고 있으며 안정화 가능성도 커지고 있음
- 10월 누적으로 수도권과 전국은 가장 높은 상승률(수도권 9.66%, 전국 8.60%) 기록하고 있으며, 서울도 과거 10년 간 최고 수준에 접근하는 상승세 지속

아파트 전세가격지수 변동

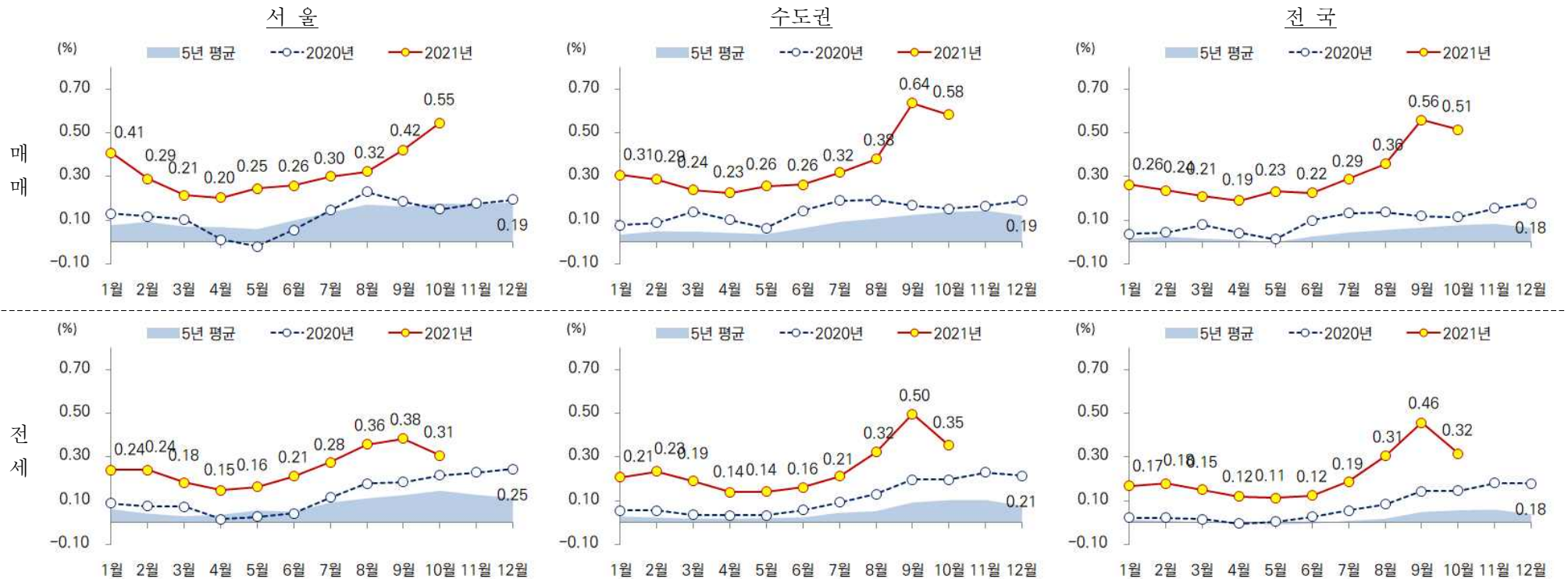


자료 : 한국부동산원

⊙ 연립주택

- 9월 기준으로 급격하게 상승세를 보였던 연립주택은 10월 들어 서울 매매가격 외의 모든 지역에서 상승률이 둔화되었음
- 9월까지 누적 상승률이 높아 가격 부담으로 과생된 주거이동의 선택이 주택유형 선택 변화로 이어졌으나 안정되는 상황으로 연결되고 있음

연립주택 가격지수 변동



자료 : 한국부동산원

⊙ 수급지수 변화

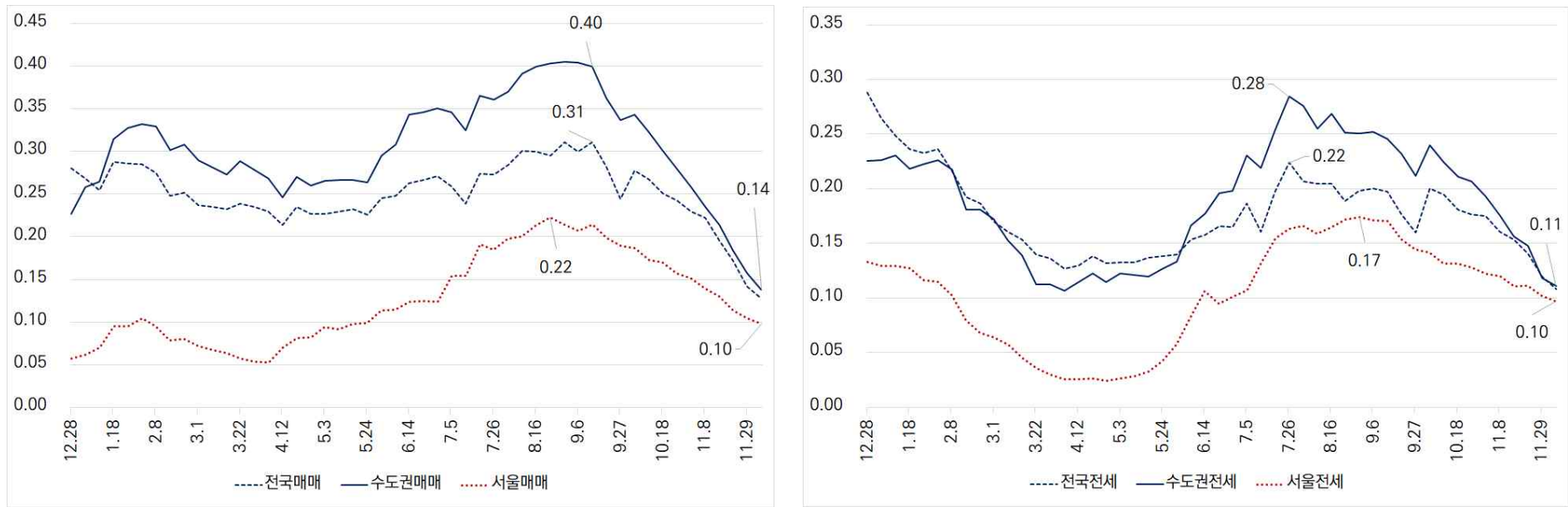
- 아파트의 경우, 전국, 수도권, 서울 모두 9월 대비 10월 상대적으로 큰 폭으로 하락
 - 매매수급 : 8월~10월, 전국은 123.9→122.9→113.1, 수도권은 130.9→128.5→115.3 서울은 127.5→125.3→111.8

- 전세수급 : 8월~10월, 전국은 119.1→118.9→116.1, 수도권은 125.3→124.4→118.0 서울은 121.3→119.8→108.3
- 10월 들어 수급지수는 큰 폭으로 하락세를 보였음. 여전히 수급지수가 110을 초과하는 수준이나 변동성은 하락하는 추세를 보이고 있음
- 연립주택도 매매와 전세 모두 수급지수는 10월 기준 전월 대비 하락하였음

⊙ 주간 아파트가격 변동

- 주간가격 변동은 매매가격은 8~9월 기준으로 상승세가 둔화되기 시작했으며, 전세의 경우 7~8월 기준으로 상승세가 둔화되기 시작하였음
- 전세가격 상승세가 둔화 → 1개월 정도 후 매매가격 상승세 둔화로 연결. 상승세 둔화폭은 전세가격 보다 매매가격이 큼

주간 아파트가격 변동



자료 : 한국부동산원

⊙ 가격 동향 : 소결

- 매매와 전세가격 모두 전 지역에서 상승률은 둔화되고 있음. 특히 주간 가격 변동은 둔화폭이 크게 나타나고 있음
- 지역별 수급지수도 10월 큰 폭으로 하락하는 등 수급 불안정 심리가 완화되는 징후를 보이고 있음
- 월간 지표와 주간 지표의 부정합 : 신뢰도

■ 2022년 주택시장 전망

⊙ 거시경제 여건

- 경제 회복은 꾸준히
 - 경제성장률 변화 : $-0.9\%(20) \rightarrow 3.0\% \sim 4.0\%(21^\circ) \rightarrow 3.0\%(22^\circ)$
 - 재정지출 의존한 성장세 회복이 정상적 선순환으로 이어져야 하는 숙제. 세계경제 회복 불확실성과 원자재 가격 상승 부담
- 기준 금리 조정과 시장 금리 상승 : 경제 정상화 시그널
 - 기준금리 조정 : $0.50\%(20) \rightarrow 0.75\%(21.08\text{월}) \rightarrow 1.00\%(21.11\text{월})$
 - 국고채 3년 금리는 $0.99\%(20\text{평균}) \rightarrow 1.84\%(21.10\text{월})$, 국고채 10년 금리는 $1.50\%(20\text{평균}) \rightarrow 2.15\%(21.10\text{월})$
 - 회사채 3년 금리는 $2.13\%(20\text{평균}) \rightarrow 2.30\%(21.10\text{월})$
- 물가 상승 지속 : 긍정적 기대 속의 불확실성 <한국은행 올 물가 상승률 전망 2.0% → 2.3% 조정, 내년 2.0% 예측>
 - 소비자물가지수는 20.12월 105.67 → 21.11월 109.41로 지속 상승 : 11월 전년 동월 대비 3.7% 상승, 상승폭 확대
 - 생산자물가지수는 20.11월 -0.30% → 21.02월 2.10% → 21.04월 6.00% → 21.10월 8.90%로 상승 지속, 상승폭 확대
(생산자물가지수 : 국내에서 생산하여 국내에서 출하는 모든 상품과 서비스 요금)
- 소결
 - 코로나 위기 극복을 위한 재난지원금 등 확대 = 재정지출 → [총수요 확대 : 경제성장 회복 및 물가 상승] * [원자재 가격 상승]
 - 이슈 : 기준금리 인상 여부와 경제 회복, 인플레이션 폭과 영향

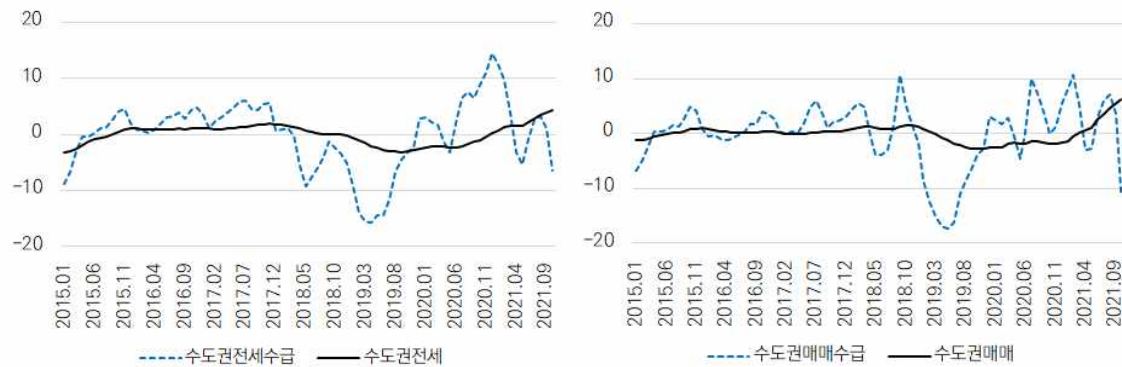
⊙ 주택공급

- 21.8월 기준으로 인허가 물량은 31.3만호로 전년 25.7만호 대비 21.8% 증가 → 21년 48만호 예상 → 22년 49만호 가능

- 정부의 3시 신도시 및 3080+ 계획에 따르면 공급 물량 대폭 확대는 2023년부터 가능. 22년 공급 물량은 추세 증가세 유지
- 21.9월 기준으로 주거용 건축허가 면적은 전년 대비 27% 증가 → 22년 55.7백만㎡ (21% 증가) → 23년 증가세 유지
- 소결 : 공급 물량은 확대 그리고 확대 폭과 연계되는 리스크
- 도심공공복합사업 및 소규모재개발사업은 조합 등 기존 소유자와의 합의 과정 필요 : 공급 확대 폭과 일정의 불확실성
- 3기 신도시 등 추진 중 각종 개발사업으로 파생되는 유동성 유입 효과 : 가격에 대한 방향성과 영향 정도

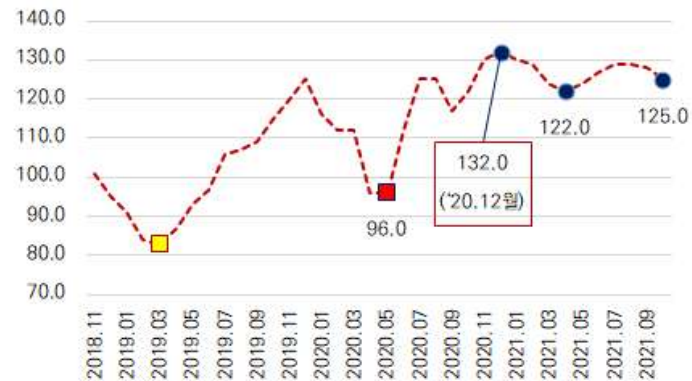
⊙ 주택수급지수

- 월간 수급지수는 지속적으로 개선 (+) 주간 수급지수는 100에 수렴하고 있으며 서울 등 일부 지역은 수요 약세로 전환되는 등 수급 안정화 단계 진입으로 판단
- 월간수급지수가 가격 안정화로 이어지는 시차 점검 필요 : 수급지수 순환변동 부침 자체의 불안정성과 가격 상승 모멘텀



⊙ 주택가격심리

- 주택가격전망지수(한국은행 ; 1년 후 가격 전망) 변화는 21.12월 가격 정점 도달할 것으로 전망하고 있으며 이후 지수는 하락하며 하락폭은 소폭으로 예상
- 주택가격은 21.12월 정점 도달 → 상승세는 지속되나 상승률은 둔화 : 급격한 하락으로 이어지지 않을 것이라는 예상
- 심리지수가 가지는 태생적 한계와 불확실성에 대한 고려 필요하나 가격전망지수 변동 패턴이 수급지수와 거의 동일한 변동성을 보이는 경향이 있음



⊙ 주택정책 기조

- 22년 대선정국 영향
 - 기존 주택정책 기조와의 관계는 물량 기준으로 공급 확대에 초점을 대부분 맞추어져 있어 현 정책을 통한 반응이나 기대치가 크게 변하지 않을 것으로 판단됨
 - 서울시의 신속통합기획이 주는 긍정적 기대감과 실제 결과. 현 정부의 공급 확대는 수급 안정 효과 가지나, 22년 추진 실적과 이를 통해 구축되는 심리적 체감도의 향배가 중요
- 다주택자에 대한 접근 방식, 주택 세제 및 규제 등에 대한 입장 차이 → 대선 후 시장 변동에 각기 다른 영향

⊙ 주택가격 전망 및 이슈

- 2022년 아파트가격 전망

구 분	2021.10 (누적)	2021 예상	2022 전망
매매 전국	12.82%	13%	5%
가격 수도권	16.53%	16%	7%
전세 전국	8.60%	8%	4%
가격 수도권	9.66%	9%	5%

* 타 연구원 2022년 주택가격 전망

건 산 연		주 산 연		국 토 연	
주택 매매	전 국 2.0	아파트 매매	전 국 3.5	주택 매매	수도권 5.1
	수도권 3.0		수도권 4.5		지 방 3.5
주택 전세	전 국 6.5	아파트 전세	전 국 4.3		
			수도권 5.0		

- 주택시장 이슈

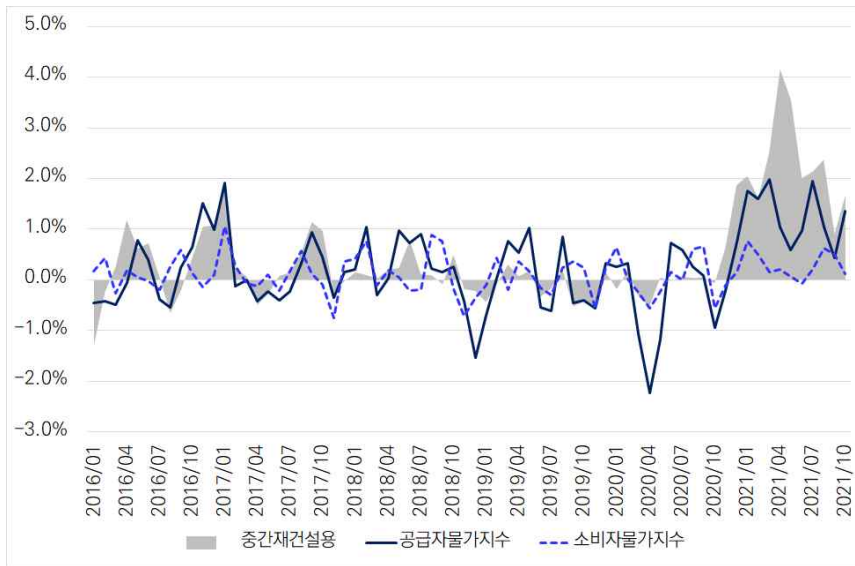
- 수도권은 높아진 서울 주택시장 여건으로 실수요자 이주가 집중되는 지역으로 사전청약 등으로 수요가 분산되거나 혹은 심리적 안정감을 통해 수급 불안감은 완화될 수 있으나 추진 중 개발투자와 수요 집중은 가격 상승 압박 요인을 작용할 확률이 여전히 높음
- 전세가격 강세는 매매가격 하방 압박을 완화시키는 변수로 작용할 수 있음. 시장 금리 상승으로 전세가격은 상승 기조, 매매가격은 하락 기조 영향이 만들어지면, 다시 전세가격 상승 압박은 부분적으로 매매가격의 상승 모멘텀을 채울 수 있음
 - : 종부세 부과 기준 완화 (공시가격 9억 → 11억) → 주택가격 상승 '천정'을 높여 수도권 매매가격 상승 여유 확대로 작용
- 거시경제 불확실성 : 물가 상승 압박 부담 → 기준금리 인상 적절성과 타이밍 문제 : 저금리 기조 당분간 지속된다면
- 대선 결과와 주택시장 영향 방향성의 양극

■ 주택 관련 주요 이슈(정책)

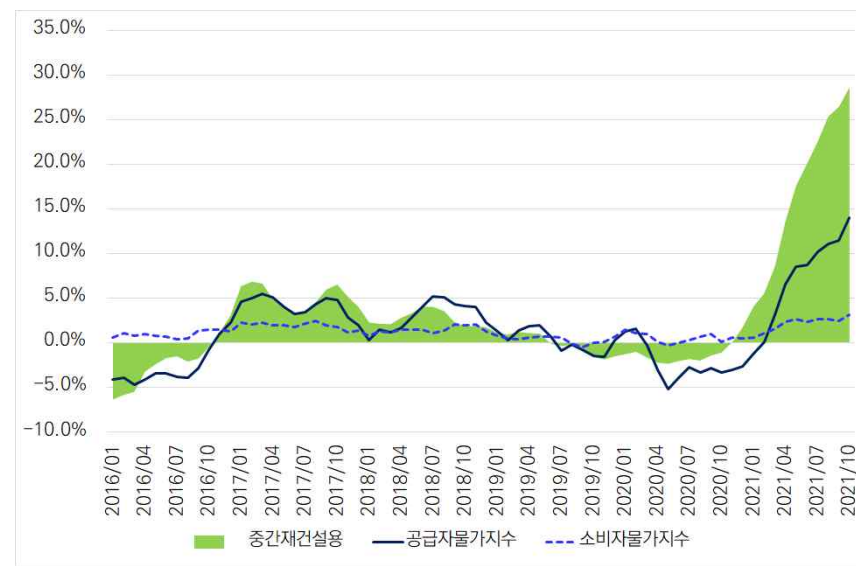
⊙ 물가 상승과 기준금리 인상

- 10월 기준으로 공급자물가는 전년동월 대비 14%, 중간재건설용은 28.6%, 소비자물가는 3.2% 상승
 - 재정지출과 방역 노력으로 코로나 위기 극복 → 급격한 물가 상승 : 원유 등 원자재 가격 상승 (국제공급망)
 - 공급자물가지수 : 생산자물가지수와 달리 국내 출하 혹은 수입 상품과 서비스 가격 변동 반영
 - * 10월 기준 생산자물가지수는 전년동월 대비 8.9% 상승. 국제공급망 의존도가 커 공급자물가지수 상승폭이 더 큼

주요 물가지수 변동 (전월대비)



주요 물가지수 변동 (전년동월대비)



자료 : 한국은행

- 물가 상승 압박 지속된다면 기준금리 인상 부담도 가중될 수 있음. 물가 상승은 명목금리 상승으로 이어지며 기준금리 조정을 통해 금리 상승이 급격하게 발생할 경우 투자 위축, 가계부채 불안감 확대 등 → ① 직접적인 회복세 둔화, ② 소비 위축 인한 회복세 추가 둔화 (+)

③ 기준금리 조정에 따른 시장 금리 상승으로 야기될 물가 상승 압박 가중

- 한국은행 금융통화위원회 내용(11/25일) : 소수의견으로 기준금리 인상 반대(1/6) → 2022년 1월 기준금리 인상 가능성
 - 기준금리 인상 → 시중 유동성 흡수 통한 물가 상승 압박 제거 → 인플레이션 안정 효과 기대
 - 가계부채 상환 부담 증가로 소비 위축 → 경기 회복 둔화
- (주택가격 영향) 금리 상승 → 매매가격 보다 전세가격 상승 압박 → 시차를 두고 매매가격에 영향 가능. 물가 상승 → 공행성 관계 성립하여 주택가격도 상승 ⇒ 거시경제정책 수단과 주택가격과의 연계성 점검해야

⊙ SH 분양원가 공개 (2021년 12월)

- SH 건설 공급하는 아파트의 분양원가 전면 공개
 - 2019년 분양한 서울 강동구 고덕강일4단지 아파트의 원가를 15일 공개
 - 최근 10년간 SH가 건설 공급한 아파트 단지 34곳의 분양 원가를 내년까지 서울시와 SH공사 홈페이지에 공개
- 분양원가 공개 관련 논쟁들
 - 시세 기준으로 한 마크업 프라이싱 규칙 적용 → 개발 등으로 과생되는 부가 가격 상승 요인이 반영된 주변 시세를 반영하는 방식의 타당성에 대한 의무 : 미래현금흐름을 통해 만들어지는 현재가치 = 가격(가치) ⇒ 분양가 하향 조정으로 가격 상승 차단 효과
 - 분양가격 하락으로 주변 시세 하향 조정 불가능 → 수분양자에게만 자본이득 분배하는 결과. 로또 분양이라는 말의 근원
 - 일부 신규단지 분양가격 하락시켜도 수량 기준으로 더 많은 주변 주택가격 하락시키는 부족한 물량 → 가격 안정화 효과는 미흡
 - 사업자 이윤을 수분양에게 배분하는 효과. 청약제도를 통한 시장 진입 장벽 낮추어 주거복지 측면의 타당성
- 시사점 및 결론
 - 사업 이윤 분배는 긍정적 효과. 분양가격 하향 안정화는 주변 시세 상승 압박 약화 가능. 그러나 실망 수요자들이 주변 주택을 구입하는 경우 가격 상승 가능성도 배제 못하는 경우도 관찰 (아파트에서 비아파트로 전환 혹은 차가 유지하면서 다른 소비 선택 등)
 - 과도하게 분양원가 공개를 통해 이윤을 억제 → 주택의 품질 저하 문제 및 양질의 공급자 참여 위축시킬 수 있는 가능성
 - 주택가격 안정화 효과는 미흡하나 아파트 개발사업 이윤 분배 조정에 국한된 개선점은 긍정적. 과급되는 수요 변화 등도 고민