

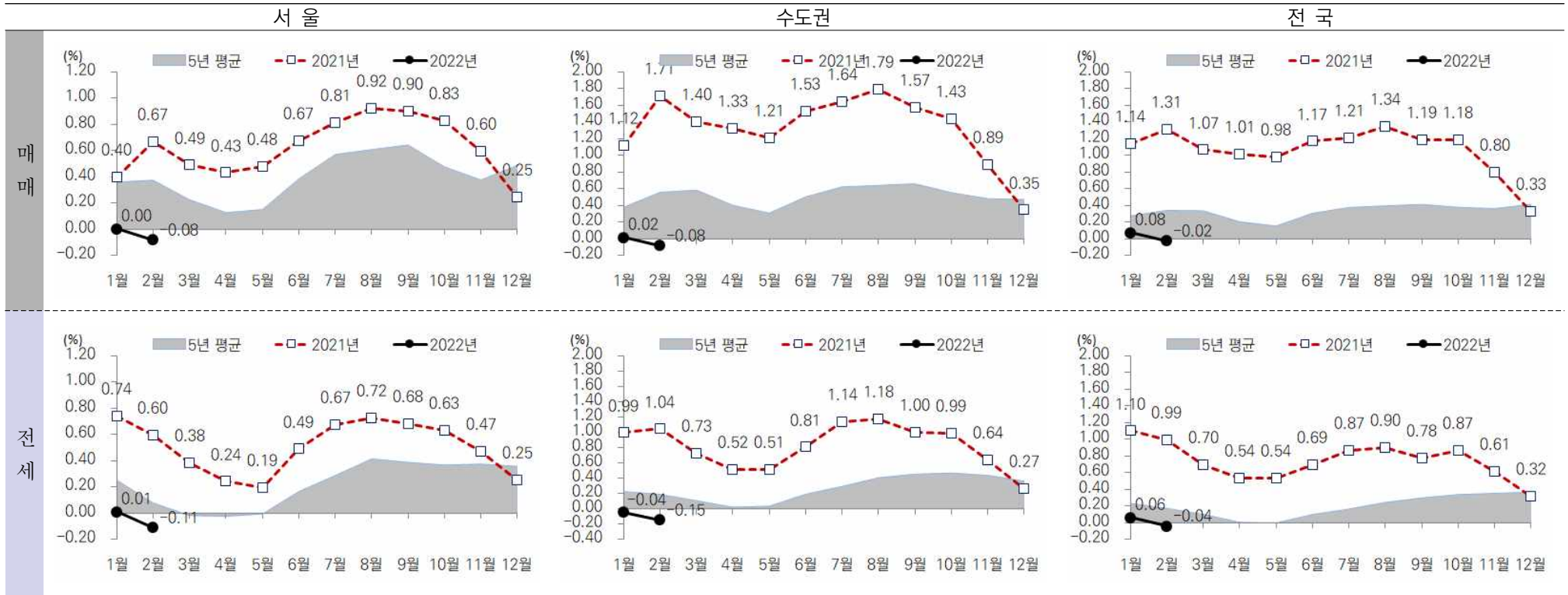
## 주택시장 동향 2022-03

### ■ 주택가격 동향

#### ⊙ 아파트 월간 가격 동향 (2월 기준)

- 매매가격은 서울과 수도권은 -0.08%, 전국 -0.02% 하락세 전환, 서울과 수도권 하락 폭이 상대적으로 큼. 전세가격도 하락세 전환하여, 전국 -0.04%, 수도권 -0.15%, 서울 -0.11%.

아파트 매매-전세가격 변동



자료 : 한국부동산원

## ■ 주택가격 변동 점검

### ⊙ 2021년 10월 시점 기준의 순환변동 분석 결과

- 서울, 수도권, 전국 모두 수급지수 변동성은 등락을 반복하지만 우하향하는 추세를 보이고 있어 수급 안정화에 대한 가능성을 볼 수 있었음. 반면 매매와 전세가격은 모두 강한 확장세 혹은 지속적 확장세를 보이고 있음

아파트매매-전세가격 순환변동 (2021년 10월 기준)



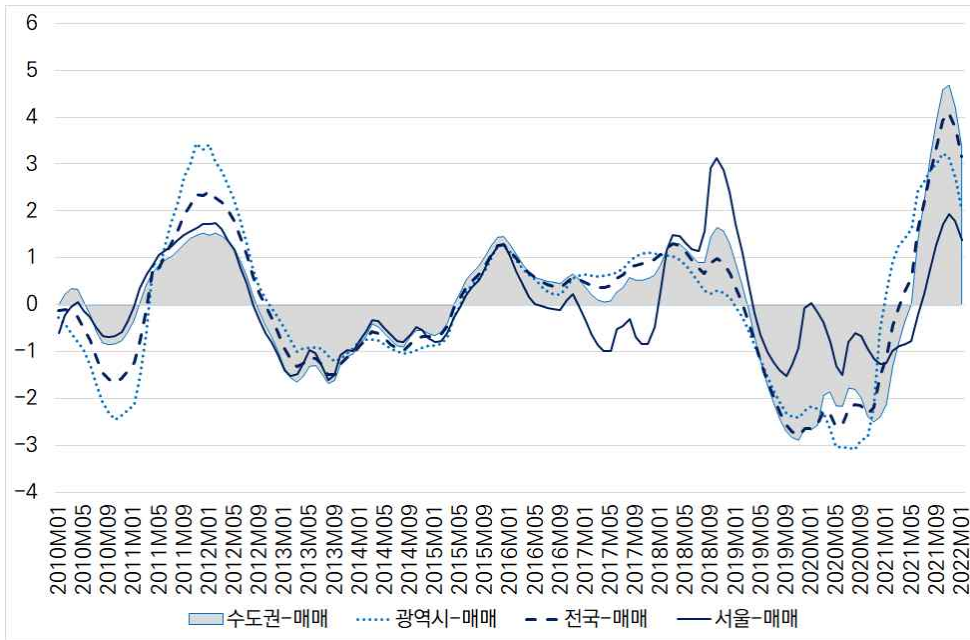
- 금리 상승 가능성에도, 주택가격전망지수는 '100'을 넘는 강한 상승감이 유지되었고, 강한 상승세의 순환변동 감안하여 상승세 유지 전망으로 결론

㉠ 2022년 1월 시점 기준의 순환변동 분석 결과

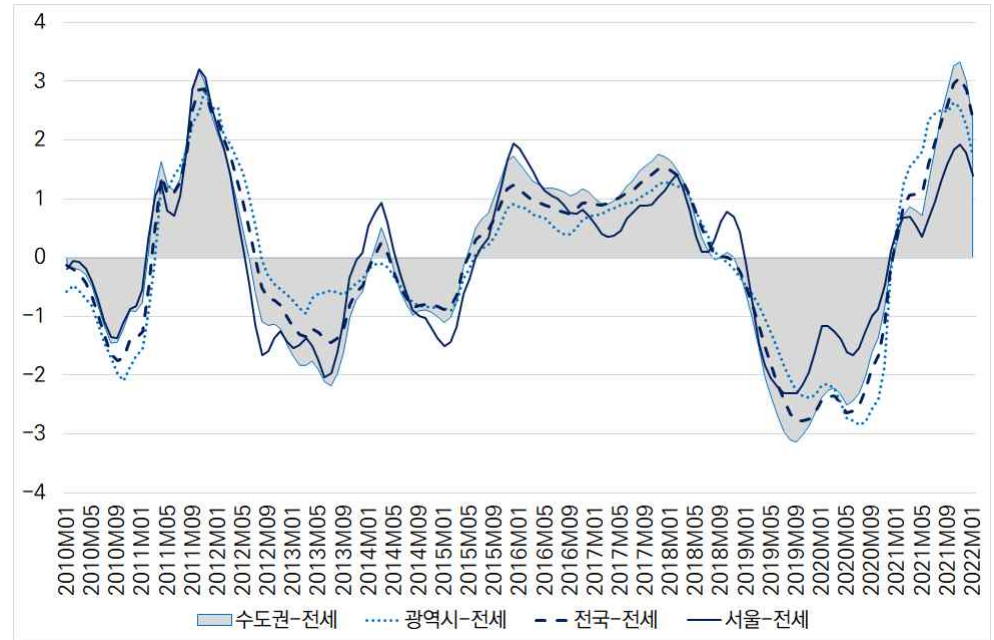
- 서울, 수도권, 전국 모두 2021년 9월 전후를 정점으로 하여 확장세를 지나 수축기로 접어들고 있는 변동 패턴을 보이고 있음
- 이러한 변동 국면 전환은 매매와 전세 모두 적용되어 나타나고 있어 2021년 12월을 정점으로 예측한 전년 분석결과와 비슷한 국면 전환을 보였으나 수축 속도가 가파르게 나타나고 있어 최근 시장 안정화로의 신속한 진입을 설명하고 있음

아파트매매-전세가격 순환변동 (2022년 1월 기준)

매매가격 순환변동



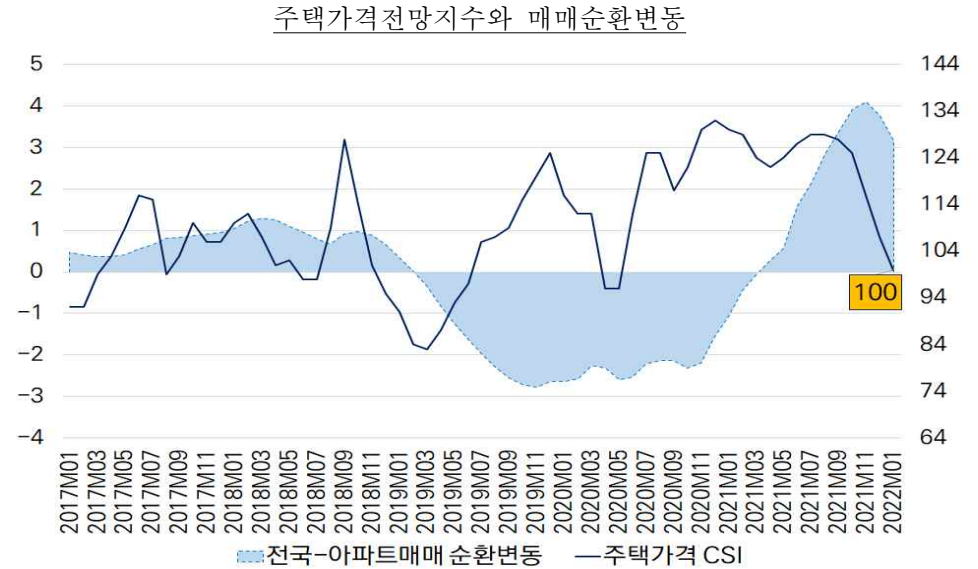
전세가격 순환변동



- 순환변동의 수축 기간이 2년 정도 소요. 향후 2~3년은 추세적 수축기와 저점 도달이 가능할 것으로 예상되며 순환변동 패턴 상 2021년 9월이 정점으로 분석되었으므로, 2023년 9월~2024년 9월 기간 중 저점에 도달할 것으로 전망됨. 안정적 가격 변동이 가능한 여건이 조성될 것으로 보이며, 2022년 2~3%의 소폭 하락세가 실제 실현된다면 임차 중심의 시장 판도 변화가 예상됨

- 아파트매매가격 순환변동과 주택가격전망지수 변화도 일치되는 결과를 보이고 있음

- 주택가격전망지수는 2021년 하반기 들어서면서 소폭 감소하였으며 2021년 말, 급격하게 하락하여 2022년 1월 100 수준에 도달하였으며 이후 100 이하로 하락할 것으로 예상됨
- 주택가격전망지수의 전환 시점과 전환 패턴은 아파트매매가격 순환변동의 국면 전환 패턴과 거의 일치하고 있으며 주택가격에 대한 심리적 요인도 동시에 안정되고 있어 시장 안정화는 강하게 유지될 것으로 판단됨



⊙ 2022년 주택가격 전망 수정

- 연구원 가격 전망 시점 대비 현 시장 변화가 급격하게 진행되고 있어 전망 수정이 필요함. 연구원 2022년 주택가격 상승세가 지속되며 상승폭은 5~7% 수준 예상했음
- 한국은행의 기준금리 인상은, 인플레이션 압박에도 불구하고, 신속하게 이루어져 시장 금리 상승 속도와 폭이 전년 전망 시점 보다 커지고 있음. 2월 기준금리 동결과 대외여건 불확실성 확대에도 불구하고, 시장 금리는 지속해서 상승하고 있어 주택가격의 하락 압박이 커지면서 안정세를 유지할 것으로 판단 ⇒ 2022년 주택시장은 안정 단계인 추세적 하락이 유지되면서 주택가격은 동반하여 안정 상태를 유지할 것임. 통계 생성 기관 간 불일치와 정치-경제 여건의 불확실성의 위험 인자가 있으나, 가격 변동폭은 소폭 하락의 보합세가 예상

- 한국부동산원과 KB의 주택가격 변동에 대한 통계 불일치. 한국부동산원과 달리 KB는 1~2월 0.1~0.3% 상승 기록, 동일한 안정화 국면을 시사하고 있으나, 하락 보다는 소폭 상승으로 통계 발표
- 한국부동산원 통계를 기준으로, 주택시장 변동은 안정 국면으로 전환되었고 유지 추세 지속될 것으로 예상

⊙ 아파트가격 주간변동

- 2월 마지막 주간 기준으로 매매가격은 지방을 제외하고 하락세를 기록. 전국은 연속 2주, 수도권은 연속 5주, 서울은 연속 6주 하락세를 보이고 있어 가격 안정화 추세로의 국면 전환을 보이고 있음. 전세가격도 지방을 제외한 전 지역에서 지속적으로 하락하고 있으며, 전국은 연속 3주, 수도권은 연속 6주, 서울은 연속 5주 하락세 보임. 매매와 달리 전세가 하락은 소폭 증가 추세
- 1월 마지막 주 대비 2월 마지막 주 지수 변동 폭이 지속된다면, 2022년 아파트가격 변동은 매매는 2% 내외 하락, 전세는 2.5% 내외의 하락이 가능함 : 3월 첫째 주간 매매가격 하락세는 소폭 둔화, 전세가격은 동일 수준 하락세 유지

⊙ 주택가격 변동 예측

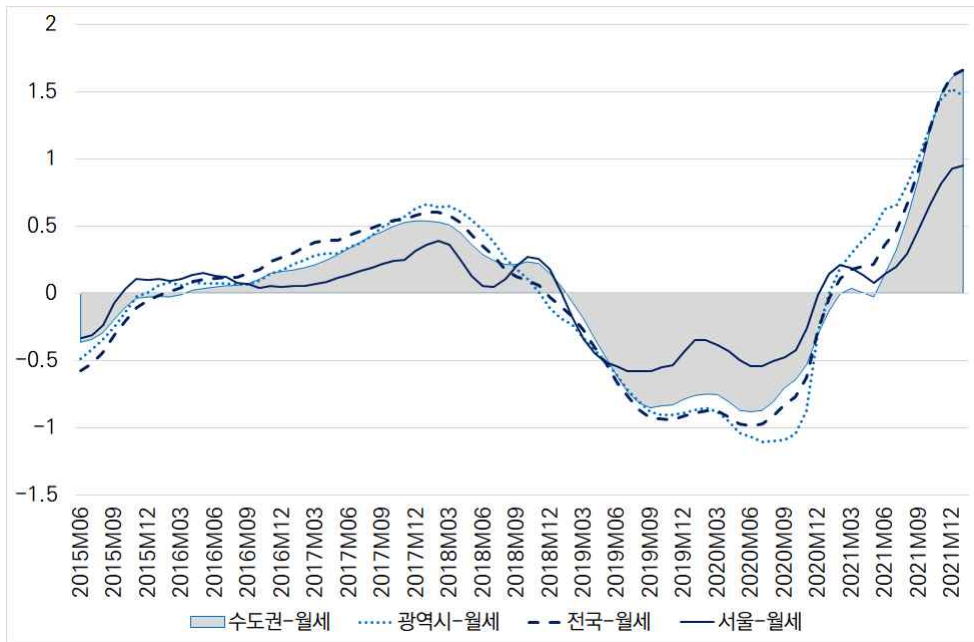
- 주택가격 하락 전환과 순환변동의 수축기 진입을 감안하여 하락 안정세 유지될 것으로 판단
- 금리 상승의 주택가격에 대한 영향 ; 매매와 전세가격 모두 하락시킨다는 결과 (2월 월간동향 내용 참조)
  - 금리와 주택가격 상관성 수치를 반영하면, 1년간 매매가격은 1% 내외, 전세가격은 1.5% 내외 하락 가능
- 주간변동을 확장한 가격 변동 예측
  - 2022년 1~2월 주간 변동 중 최근 시장 변동성을 보여주는 2월 마지막 주 상황을 적용하여, 올 한해로 확장하면, 매매가격은 2% 내외 하락, 전세가격은 2.5% 정도 수준의 하락이 가능할 것으로 보임
  - 매매가격 주간변동 폭은 소폭의 하락세를 유지되고 있음. 전세가격 하락은 소폭이지만 확장되고 있어 현 시장 상황이 유지된다고 가정하면 전세가격 하락 폭은 더 클 수 있음. 임대차 3법 영향과 사전청약과 월세 전환 등으로 전세수요 감소 등 관련 변수들의 영향의 상대적 크기에 따라 전세가격 하락 폭은 커지거나 작아질 수 있음

## ■ 주택시장 안정화 관련 이슈

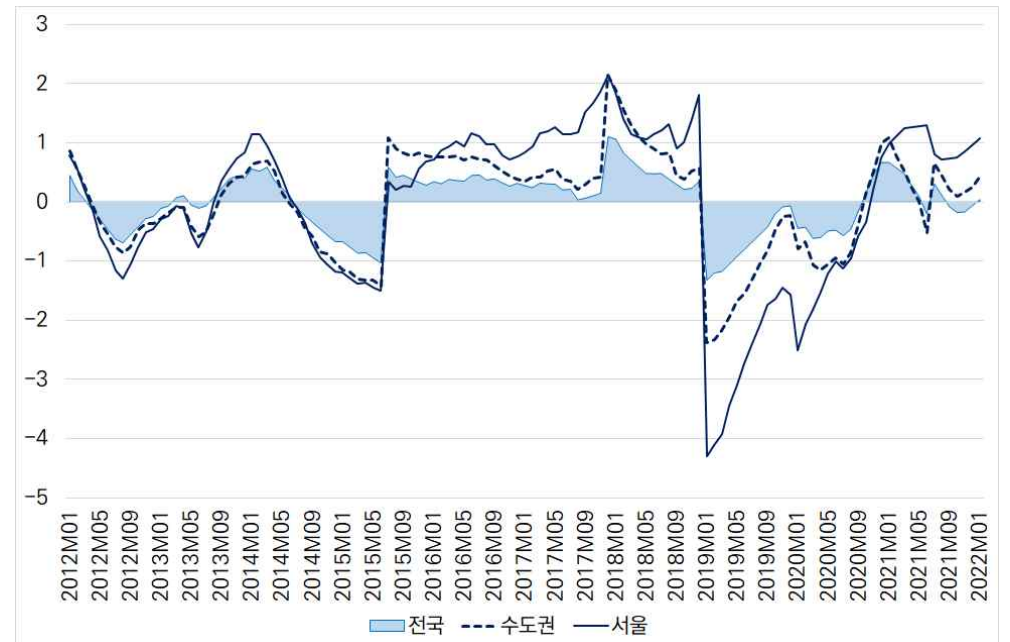
### ⊙ 월세시장 불안정성

- 전 지역에서 가격 안정세에도 불구하고 월세지수는 지속적으로 상승하고 있어 월세수요 증가를 간접적으로 유추할 수 있음. 월세통합가격지수(보증부 월세와 순수 월세)의 순환변동은 강한 상승세를 보이고 있어 월세시장의 불안정성 확대가 우려됨. 다만 최근 시점에서 변동 사이클이 정점에 도달한 것이 관찰되어 향후 경제 여건과 주택정책 등의 영향에 따라 변동성에 변화가 있을 것으로 판단되며 지속적 모니터링이 필요함
- 월세지수의 순환변동 패턴이 최근 가파르게 확장세를 보이고 있어 정점에 도달할 시점이 가까워 올 수 있으나 월세가격의 상승이 지속될 경우 주거비 부담 가중과 주거안정 저해의 문제가 발생할 수 있음

월세통합가격 순환변동



전세가율 순환변동



⊙ 전세가율 변동성

- 최근 주간변동 패턴은 매매가격 보다 전세가격 하락 폭이 더 크게 나타나고 있어 전세가율은 안정적으로 유지되거나 하락할 가능성이 큰 것으로 관찰되나, 전세가율의 순환변동은 다른 결과를 보이고 있어 주의가 요망됨
- 매매가격 순환변동이 급격하게 수축으로 전환된 시점 이후 전세가율 순환변동은 확장세를 유지하면서 다시 확대되는 패턴을 보임. 물론 최근 주간변동이 유지된다면 이러한 순환변동과의 격차는 무시할 수 있으나 단기 변동성 변화가 발생한다면 전세가율 상승은 가능할 수 있음
  - 임대차3법 등 영향이 상반기 말에 작용한다면 전세가 상승은 가능할 수 있으나 계속되는 사전청약과 월세 전환으로 전세 수요가 약화될 가능성도 있어 상대적 영향의 크기에 따라 결과가 방향성이 변할 수 있음

■ 주택정책 이슈 : 서울 2040 도시기본계획

⊙ 서울 도시기본계획 발표 (2022년 3월 3일)

- 디지털 대전환시대에 적합한 미래공간전략 수립 : 최상위 공간계획인 도시기본계획 2040 발표
- 사회 여건 반영, 도시계획 유연성 강화, 시민생활공간 단위 초점 등 6대 공간계획 수립

● 6대 공간계획 주요 내용

(1) 보행일상권 도입

- 주거-업무 등 용도의 공간경계가 사라지고 ‘나’ 중심의 라이프 스타일이 강화 → 보행일상권 개념을 도입
- 업무공간의 시공간적 제약이 사라지고 주거가 일상생활의 중심 공간으로 부상 : 주거용도 위주의 일상공간을 전면 개편하여 서울 전역을 도보 30분 범위 내에서 일자리, 여가문화, 수변녹지, 상업시설, 대중교통거점 등 다양한 기능을 복합적으로 누리는 자립적인 생활권으로 업그레이드 = 콤팩트 도시에 친환경적 요소

(2) 수변 중심 공간 재편

- 시민 삶의 질을 높일 대표공간으로 수변공간을 선정. 서울 61개 하천 등 물길과 수변 잠재력을 확대시키도록 도시공간을 재편

- (3) 중심지 기능 강화 : 3도심 기능 고도화를 통한 도시경쟁력 제고 시도
- 서울도심, 여의도, 강남의 3개 도심 기능을 고도화
  - 서울도심은 유연성이 부족한 보존 중심 정책으로 정비사업 제한되어 활력이 떨어지는 상황. 기존의 획일적인 높이 규제를 유연화하고 다양한 인센티브를 통해 용적률을 상향 조정하며 소규모 필지 위주 개발에서 지역 여건에 맞는 체계적인 규모를 가진 개발로 전환
  - 여의도는 용산정비창 개발을 통한 국제업무 기능과 연계하고 한강을 중심으로 한 글로벌 혁신코어로 조성
  - 강남은 정부간선도로 입체화, 국제교류복합지구 조성 등과 연계한 가용지 창출을 통해 중심기능을 잠실, 서초 등 동서로 확산
- (4) 경직된 도시계획 대전환 : 용도지역제를 비온드 조닝으로 전면 개편, 35층 높이 규제 삭제
- 비온드 조닝 beyond zoning : 주거, 업무, 상업 등 기능의 구분이 사라지는 미래 융복합 시대에 맞는 서울형 용도지역 체계를 도입. 용도의 자율성을 높여 주거, 업무, 녹지 등 복합적 기능을 배치하여 미래 도시를 유연하게 담을 수 있는 체계를 구축 → 2025년 서울 전역에 단계적으로 적용
  - 기존 35층 높이 규제를 스카이라인 가이드라인으로 전환. 건물의 용적률 상향 조정이 아니며 동일한 밀도 조건에서 높낮이가 다른 건물들이 조화롭게 배치되도록 유도
- (5) 지상철도 지하화
- 도시공간의 단절, 소음과 진동으로 인한 지역 활성화 저해를 막아 생활환경을 악화시켰던 지상철도를 단계적으로 지하화
  - 서울시 보유 지상철도 부지의 활용을 통해 공공재원 부담 최소화하고 상부 데크 설치가 효율적이 경우 이를 적극 적용
- (6) 미래 교통 인프라 확충 : 자율주행 등 인프라 확충 및 모빌리티 허브 구축
- 자율차 운영체계를 마련 추진, 서울형 도심항공교통(UAM Urban Air Mobility) 기반 구축, 대규모 개발 시 용적률 인센티브 제공 등 확충방안 추진
  - UAM, GTX, PM(개인이동수단) 등 다양한 교통 수단을 연계하는 복합환승센터 개념의 모빌리티 허브 전역에 조성
  - 드론 배송, 자율형 물류로봇 배송, 지하철 활용 배송체계 등 공중-지상-지하를 활용한 3차원 물류 네트워크 구축 착수