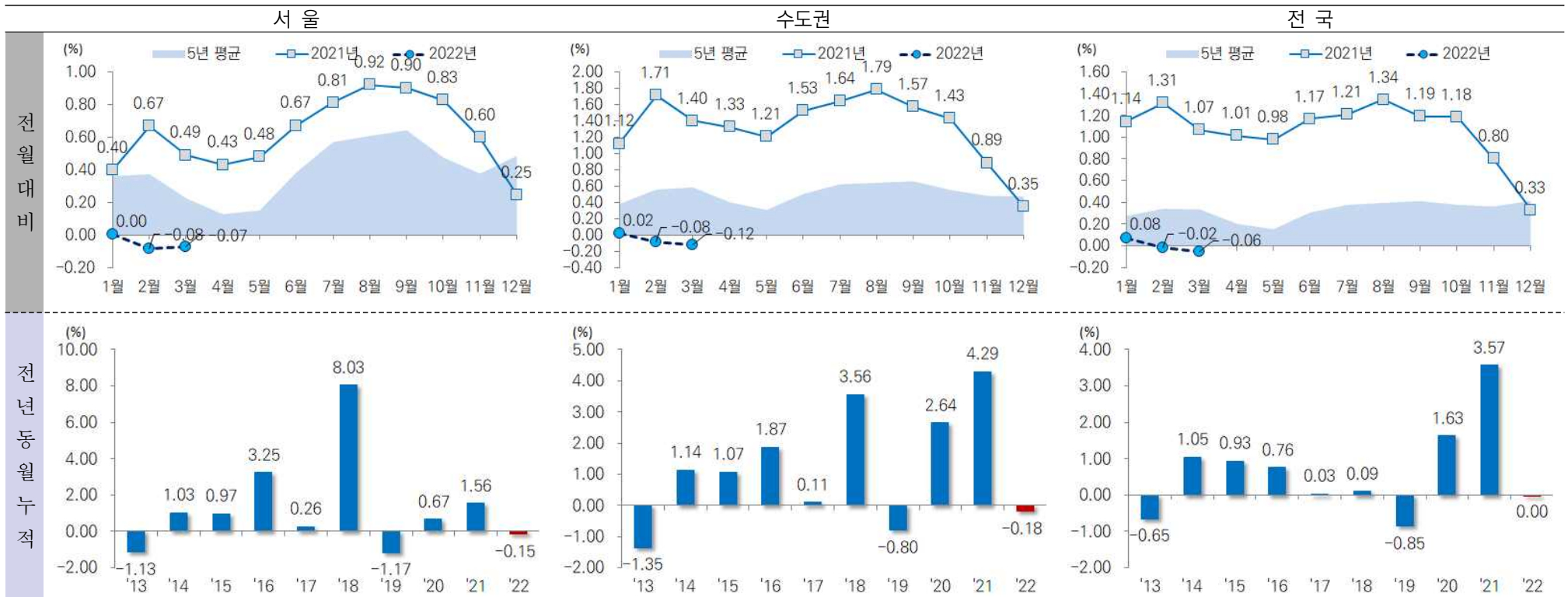


■ 주택가격 동향

◎ 아파트 월간 가격 동향

- 3월 기준 매매가격은 전 지역에서 2월 이후 연속하여 하락세를 보임. 서울과 수도권, 전국 모두 하락폭이 감소하여 하락세가 둔화되는 모습. 3월 누적은 과거 대비 소폭 하락 → 동일 하락 지속하면 올 서울은 -0.6%, 수도권은 -0.7%, 전국은 보합세 가능

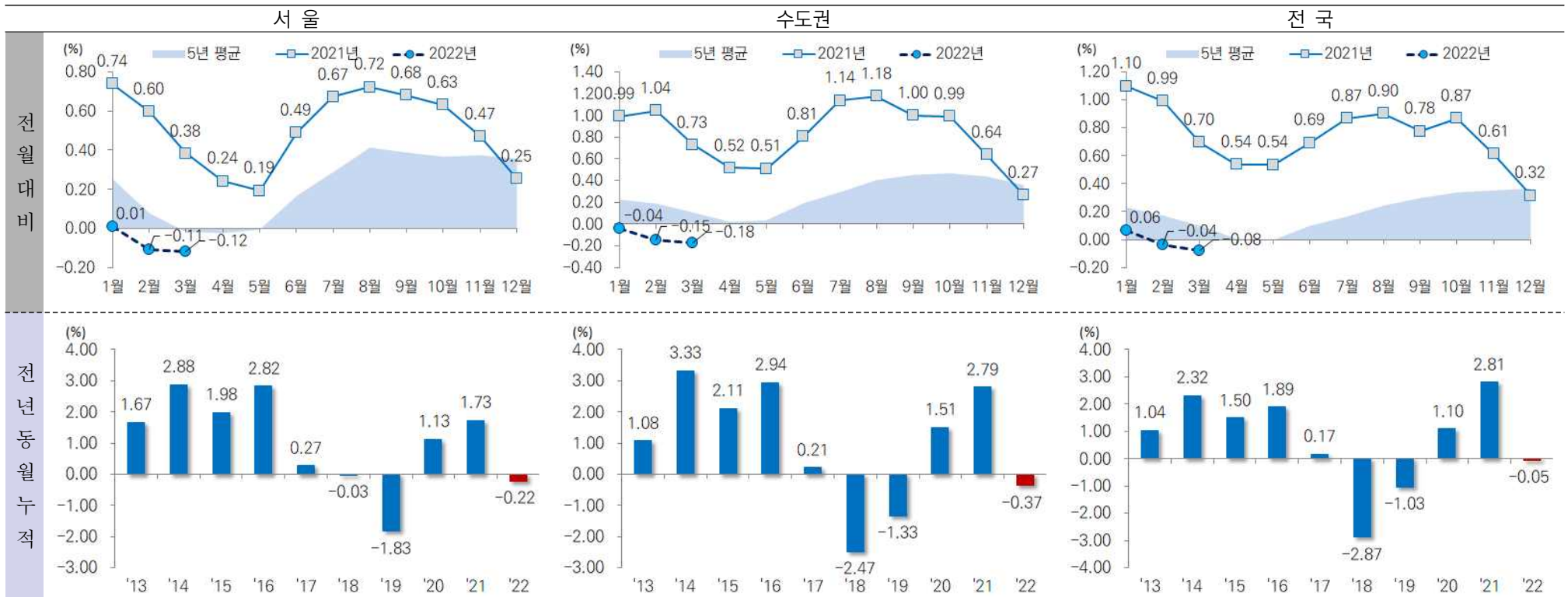
아파트매매가격 변동



자료 : 한국부동산원

- 3월 기준 전세가격은 매매가격과 동일하게 2개월 연속 하락세를 보임. 서울과 수도권, 전국 모두 하락폭이 감소하여 하락세가 둔화되었음. 특히 서울과 수도권에서의 둔화 정도가 상대적으로 커, 주택시장 불안정성이 높은 지역에서의 가격 안정화 기조가 약화되고 있음.
- 매매가격도 동일한 패턴으로 수요 강세 지역에서의 안정화 기조 약화되고 있어 불안정성 재현 우려. 단, 기준금리 인상으로 주택가격 안정을 위한 하방 압박도 강하게 유지
- 3월 누적은 소폭 하락 → 동일 하락세 지속되면 올 한해 서울은 -0.9%, 수도권은 -1.4%, 전국은 -0.2% 변동 가능

### 아파트전세가격 변동



자료 : 한국부동산원

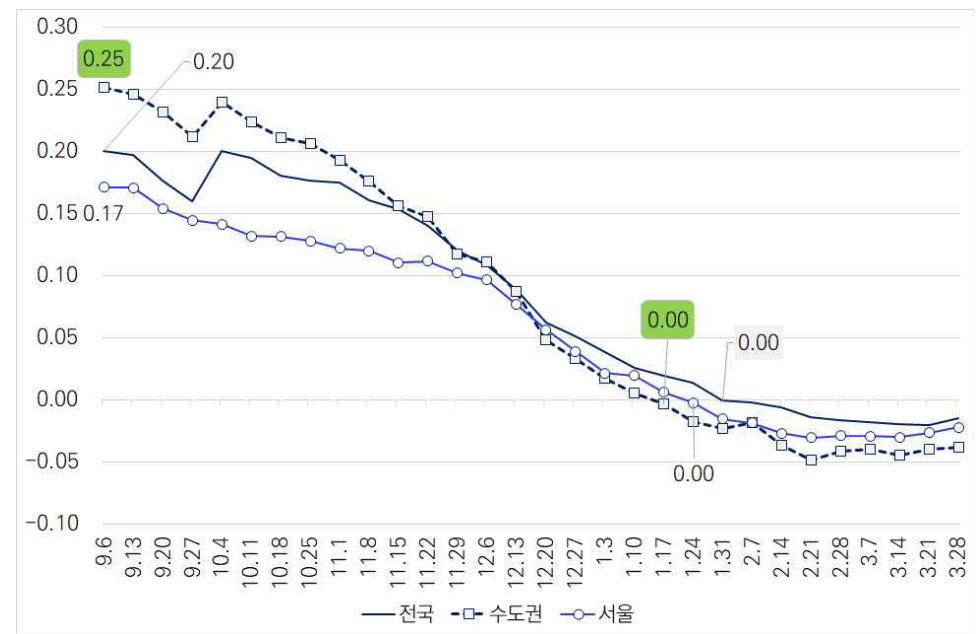
◎ 아파트가격 주간변동 (3월 28일 주간 기준)

- 3월 마지막 주간 기준으로 매매가격은 전국과 지방은 보합세를 보였으며, 수도권과 서울은 각각 9주, 10주 연속 하락세를 유지하고 있음. 수도권은 0.02%, 서울은 0.01% 하락하여 수급 안정감 유지로 하락세를 지속하고 있음. 전세가격은 지방은 상승세를 유지하나, 전국, 서울, 수도권은 하락세를 유지. 전국은 7주, 서울은 9주, 수도권은 10주 연속하여 하락세를 보이고 있음
- 매매가격 주간 변동은 0.01~0.02%의 소폭 변동의 하락세를 유지하고 있음. 수도권과 서울은 0.03% 하락이 가장 큰 변동 폭으로, 수도권은 3월 1~2주, 서울은 2월 마지막 주 시점에서 관찰됨
- 월간변동과 마찬가지로 전세가격은 매매가격 보다 변동 폭이 상대적으로 크며, 3월 마지막 주 매매가격 하락세가 일부 지역에서 둔화되고, 하락 폭이 더 이상 커지지 않은 보합 패턴을 보이고 있어 안정화 기조 약화가 관찰됨

아파트매매가격지수 주간변동



아파트전세가격지수 주간변동



자료 : 한국부동산원

## ■ 수급 동향

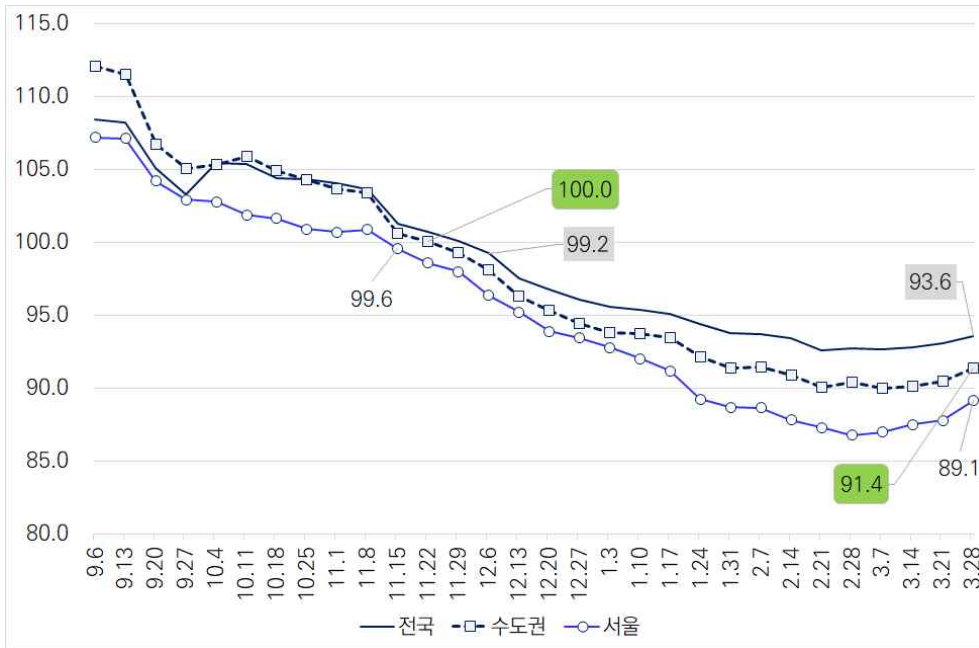
### ◎ 월간동향

- 전국에서 매매와 전세 수급지수는 100이하를 유지하고 있어 수급 상황은 안정세를 유지하고 있음. 다만 3월 기준으로 수급지수가 <공급 우세>에서 <수급 균형>으로 방향이 전환되고 가격 하락 폭 감소로 이어져 안정화 기조 약화 관찰됨

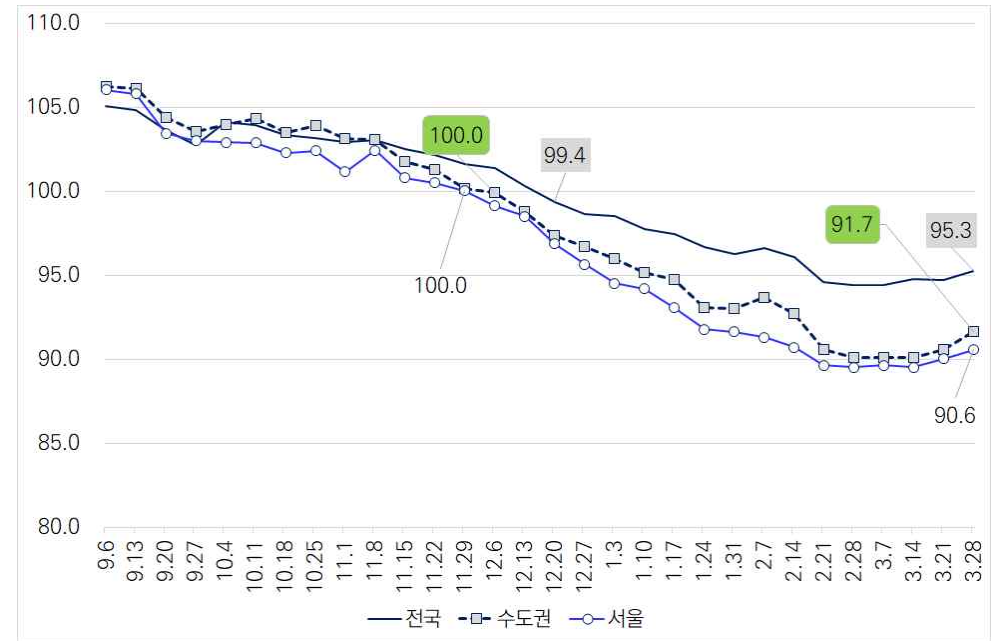
### ◎ 주간동향

- 가격지수의 지속 하락으로 안정화 국면이 유지되고 있으나 최근 수급지수 변동은 <공급 우세>에서 <수급 균형>으로 점근하고 있는 가운데 하락 폭이 작아지고 있음. 월간동향과 동일한 변동을 보임

아파트매매수급지수



아파트전세수급지수



자료 : 한국부동산원

## □ 주택시장 상황 점검

- 안정화 기조가 다소 약화되는 변동 추세가 관찰되고 있어 시장에서는 혼조세가 강하게 나타나고 있음. 그러나 4월 금융통화위원회가 기준금리를 1.5%로 인상하는 결정을 내려 시장 금리의 지속 상승 여건으로 주택수요 안정화와 가격 상승 억제 효과는 강하게 작용할 것으로 예상됨
- 신정부 주택정책의 규제 완화 방향성이 드러날 경우 억제된 심리적 한계를 넘어 가격 상승세 전환으로 이어질 수 있음. 그럼에도 불구하고 여야 의견이 일치하고 있는 양도세 등의 일시적 완화가 가시화되어 거래량 증가로 이어지고, 공급 확대 효과가 체감될 경우 수급 안정화 기조는 유지될 수 있으며, 상승세 전환은 가능할지 모르나 상승은 소폭에 그칠 것으로 예상됨. 결론적으로 당분간 주택시장은 상승과 하락이 반복하여 동시에 작용하여 혼조세를 보일 것으로 판단됨

## ■ 주택금융 동향

### ◎ 가계대출 및 주택담보대출 잔액 변동

- 금융기관의 가계대출 잔액은 2018.01월~2022.01월 기간 동안, 연간 6.5% 증가하였음. 2020.01월~2021.01월 간 증가율이 가장 높은 9%를 기록하였으나 이 보다 신용대출이 더 높은 10.8%를 기록하였음. 주택담보대출 양적 규제가 강하게 유지되고 있는 상태에서 코로나 위기 등으로 인한 자금수요는 담보대출 보다 신용대출에 집중되어 상환부담은 더 확대될 것으로 예상
  - 동 기간 예금은행의 대출은 11.4% 증가했고, 주택담보대출은 9.8%인 반면 신용대출은 15.2%로 더 큰 폭의 증가율을 보였음
  - 금융규제로 2021년 1월 이후 대출은 비은행금융기관으로 집중, 예금은행 보다 높은 증가율로 나타남
- 커지는 상환 부담으로 가계대출 위험성도 커지고 있음. 담보대출 억제로 높은 이자율의 신용대출과 비은행금융기관 대출로 이동하고 있어 코로나 위기로 인한 경제 정상화가 지연될 경우 거시경제 뿐 아니라 가계대출 위험도 커질 수 있어 경제 부담은 확대될 수 있으며 인플레이션 대응을 위해 급속하게 기준금리를 큰 폭으로 인상한다면 경제 위험 가능성도 더 키질 것으로 판단
- 공공부문의 주택담보대출 실적이 지속적으로 증가하여 은행 대출의 억제로 인한 자금 부족 부분을 보완하고 있어 무주택자 중 일정 계층의 경우 '내 집 마련'이 상대적으로 원활하게 진행될 수 있었음



가계대출 및 주택담보대출 잔액 연간 변동 (1월 기준)

금 용 기 관	2019.01	2020.01	2021.01	2022.01	2018.01~2022.01 연평균
예금취급기관	5.7%	4.9%	9.1%	6.6%	6.5%
주택담보대출	4.5%	4.8%	7.8%	7.8%	6.2%
기타대출	7.4%	5.0%	10.8%	5.0%	7.0%
-----					
예금은행	7.7%	7.7%	11.4%	6.2%	8.2%
주택담보대출	6.7%	7.9%	9.8%	7.4%	7.9%
기타대출	9.9%	7.2%	15.2%	3.5%	8.9%
-----					
비은행예금취급기관	1.5%	-1.5%	3.3%	7.8%	2.7%
주택담보대출	-4.4%	-9.4%	-2.7%	10.1%	-1.9%
기타대출	4.9%	2.6%	6.1%	6.8%	5.1%
주택금융공사/주택도시보증공사 주택담보대출	7.2%	6.4%	10.7%	7.3%	7.9%

자료 : KOSIS

◎ 기준금리 인상 : 속도와 폭

- (가계대출 상환 부담) 미국 기준금리 인상 계획에 따르면 올해 말 1.9% 수준에 도달할 예정인 가운데, 금리 격차를 줄이고 인플레이션에 적절하게 대응하기 위해 기준금리 추가 인상은 피할 수 없음. 결과적으로 가계대출의 상환 부담은 커질 수밖에 없어 소비 위축 등의 부작용에 대한 대응책도 있어야 할 것임. 소득 여건이 악화될 경우 상환 부담은 가중될 수 있음
- (물가 상승 억제) 2021년 8월 이후 8개월 동안 한국은행의 기준금리는 1.0%p 인상했으며 빠른 속도와 큰 폭의 조정 방식을 선택하고 있으나, 해외 원자재 가격 상승으로 인한 물가 상승 압박을 적절하게 관리할 수 있을지에 대한 불확실성도 존재함
  - 동 기간 물가 상승은 2% 중반에서 4%를 넘어서는 빠른 상승세를 보이고 있음
  - 시장 금리 상승으로 투자와 소비 위축, 경제성장 둔화로 이어진다면 추가적인 침체 가능성도 배제할 수 없음 : 빠르게 큰 폭으로 기준금리를 인상하고 있어 자금시장의 선순환적 적응을 유도하기 보다는 충격 요인이 된다면 과도한 위축도 가능