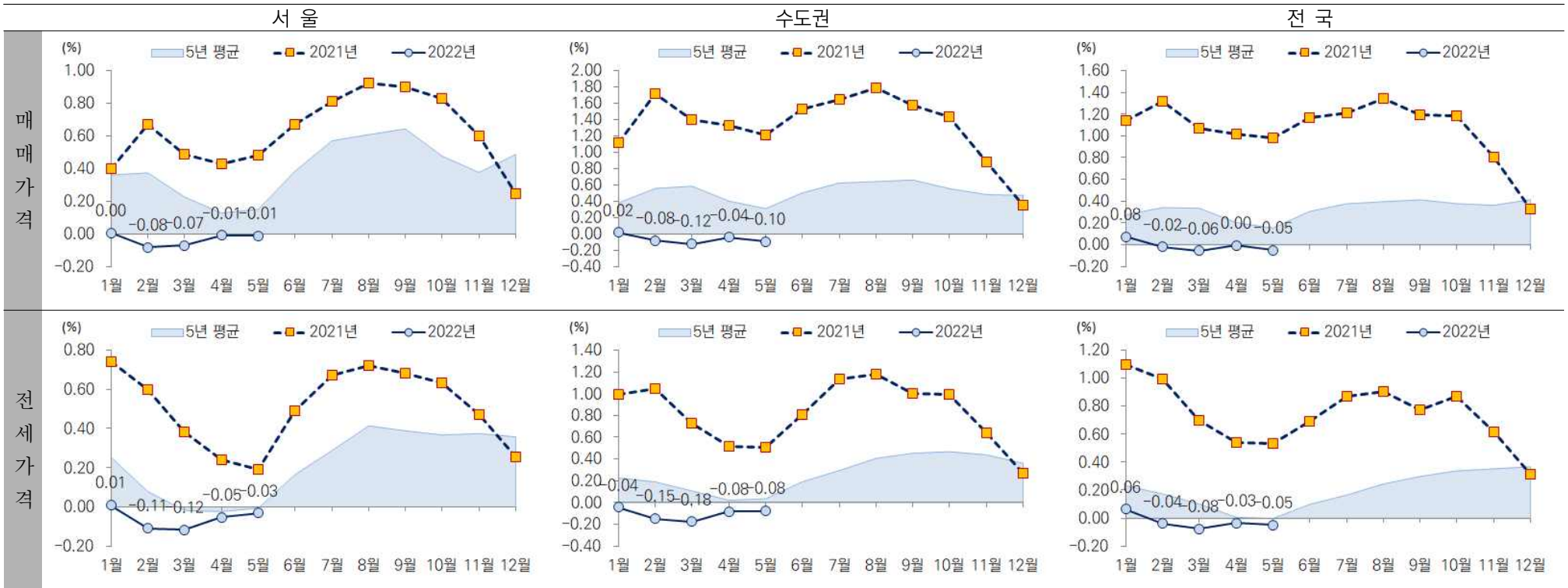


■ 주택가격 동향

◎ 아파트 월간 가격 동향 : 소폭 하락 유지, 안정적 하락 추세 지속

- 5월 기준 아파트매매-전세가격 모두 하락세 지속. 매매가격은 서울 -0.01%, 수도권 -0.10%, 전국 -0.05%로 소폭 하락을 유지 하였으며 전세가격은 서울에서 -0.03%, 수도권 -0.08% 그리고 전국은 -0.05% 매매가와 동일하게 하락세 유지하고 있음
- 정부의 조세 완화 등 수요 진작에도 불구하고, 가격 하락 추세는 유지, 수급심리 안정 지속으로 안정 추세는 지속될 것으로 예상

아파트 매매-전세가격지수 변동

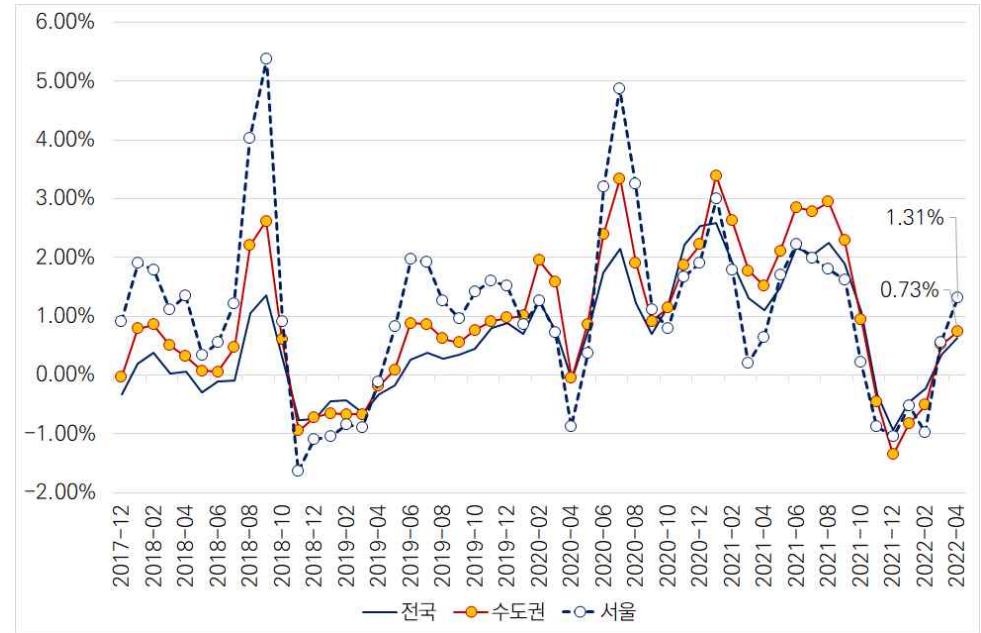


자료 : 한국부동산원

◎ 아파트 실거래가격지수 변동

- 전국 표본 조사로 만들어지는 주택가격조사 결과와는 달리 실거래가지수는 소폭이지만 상승세를 보였음 : 거래되는 주택의 가격 상승이 최근 지속되고 있음
- 4월 기준으로 아파트실거래가격은 전국인 0.63%, 수도권 0.73%, 서울 1.31% 상승했음. 실거래가는 11월 전후 하락세로 전환되었고, 다시 3월 상승세 전환되어 부침을 보였으며, 이후 2개월 연속 상승세 유지
- 실거래가의 변동 폭은 크지 않음. 단기 하락 추세 유지한 후 상승세로 전환된 것으로, 전반적인 추세적 상승세로 해석되지 않음. 거래 절벽에도 불구하고 주택거래량이 소폭 증가하는 추세가 지속되고 있어, 가격 일시적 하락을 반영한 수요 반등의 기저효과로 판단 : 가격 안정 추세는 유지

아파트 실거래가격지수 월간 변동



자료 : 한국부동산원

■ 수급 동향 : 월간 아파트수급지수

- 전월과 동일한 안정 상태가 지속되고 있음. 2021년 말 이후 수급지수는 전 지역, 매매-전세 모두 '100' 이하로 하락하여 수급 조건과 심리 여건이 안정되는 추세가 유지되고 있음
- 다만, 월세의 경우 '100'을 기점으로 부침을 반복하는 변동 패턴이 계속되고 있음. 월세 선택하는 서민들의 주거안정 저해와 주거비 부담 등을 완화하기 위한 전세자금대출 확대와 임대차법 개선이 필요할 것으로 판단됨 : 금리 상승과 전세대출 상환 부담 대비 월세 부담이 작아 발생하는 일시적인 월세 전환 증가로 판단
- 실거래가격의 연속 상승이 추세적 상승으로 이어질 수 없는 것은 수급지수의 안정세가 유지되고 있으며 지수도 '100'을 기점으로 부침하고 있는 정도의 변동성을 보이고 있는데 기인

아파트 수급지수 : 지역별, 점유유형별

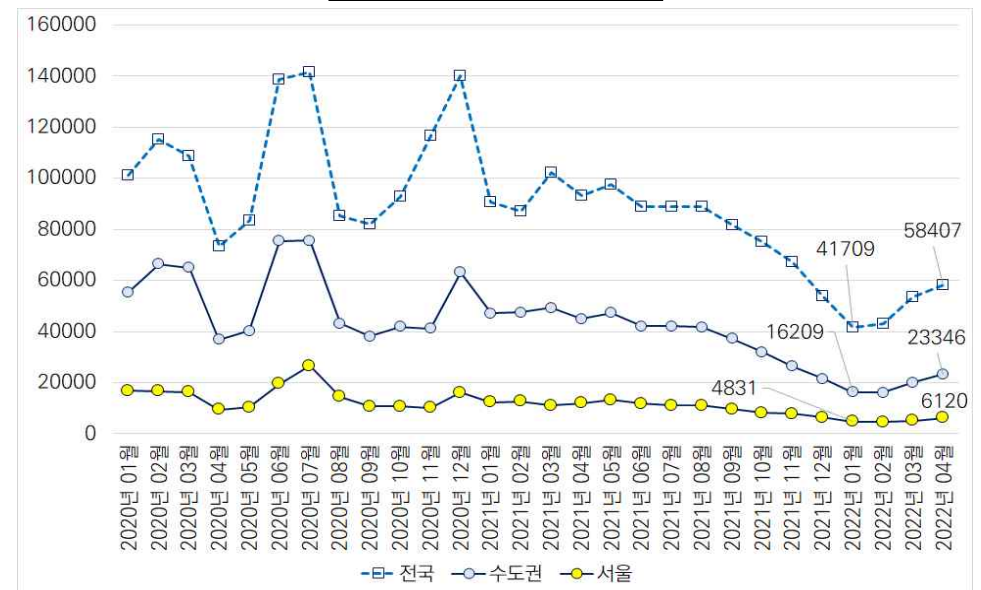
구 분	전 국			수도권			지 방			5대 광역시			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2021.10	113.1	116.1	112.4	115.3	118.0	115.1	111.2	114.3	110.0	110.3	111.9	112.2	111.8	108.3	110.6
2021.11	100.5	101.9	104.3	99.6	100.3	104.5	101.4	103.3	104.1	98.2	101.6	104.7	98.6	100.1	102.5
2021.12	95.7	98.5	100.3	94.1	96.1	99.1	97.2	100.6	101.4	94.4	98.9	100.5	92.8	94.7	98.7
2022.01	94.0	96.4	100.1	91.6	93.2	99.7	96.1	99.4	100.5	92.5	96.8	99.0	89.0	91.9	98.6
2022.02	92.7	94.6	99.7	90.1	90.2	98.5	95.1	98.6	100.8	90.9	96.1	100.1	86.9	89.6	97.5
2022.03	93.6	95.2	100.1	91.3	91.4	99.2	95.7	98.8	101.0	91.0	96.1	99.9	89.1	90.6	97.3
2022.04	94.2	97.0	101.0	92.4	94.9	101.3	95.9	98.8	100.8	91.7	95.3	100.1	90.8	93.6	96.7
2022.05	93.9	96.6	101.1	91.7	95.0	101.1	95.8	98.1	101.1	91.4	94.4	99.8	90.1	94.4	98.3

자료 : 한국부동산원

### ■ 주택매매거래 동향

- 2022년 4월 기준으로 주택거래량은 지속 증가하고 있음. 증가 정도는 소폭이나 증가 추세가 꾸준히 이어지고 있어 양도세와 보유세 등 조세 완화 효과로 판단
- 이와 함께 최근 주택가격의 소폭 하락 추세가 유지되고 있어 시장의 과도한 경착륙은 피한 것으로 판단 : 수요 위축으로 인한 거래 절벽 상황이 증가 추세로 전환되면서 동시에 실거래가격의 소폭 상승 전환되고 있어 연착륙 여건이 조성된 것으로 보임
- 러시아-우크라이나 전쟁으로 야기되고 있는 원유 및 원자재 가격 상승과 인플레이션 심화 그리고 경기 침체 위협의 거시경제 여건에서, 금리 상승에 따른 수요 위축으로 주택거래는 안정세 유지할 것으로 판단

주택매매거래 : 주요 지역별



자료 : 한국부동산원

■ 주택정책 동향 : 시장 정상화를 위한 규제 개선 및 완화

◎ 새정부 경제정책 (2022.6.16.) : 관계 부처

■ 《행복경제》 중 : 서민 주거비 경감 및 주거 취약계층 지원 등 주거복지 지원 강화

- (주거복지혁신) 시장소통, 민관협력 및 계층별·지역별 맞춤형복지 기반의 「주거복지혁신 방안」 마련(~'22.下)
- (공공임대주택) 생활 SOC 결합, 노후공공임대 효율적 정비 등 질적 수준을 제고한 공공임대주택 50만호 공급 추진('23~'27년)

■ 《당면 현안》 민생 안정 중 <주거안정>

- 충분한 주택공급, 부동산시장 정상화

(공급) 주택공급 저해 규제에 대한 조속한 해소 및 공급 로드맵수립

- 주택 도심공급 촉진을 위한 분양가상한제 제도 개편방안을 조속히 확정하여 발표('22.6월)
- 250만호 이상 주택공급 로드맵(연도별·지역별)을 마련('22.3Q)

(세제) 시장 관리 목적의 세제 정상화

- 조정대상지역 다주택자 양도세 중과 한시 배제(1년) : 주택 거래 활성화 유도('22.5.10 소급 적용)
- 양도세 비과세, 취득세 중과 배제 확대 : 일시적 2주택자의 종전주택 처분기한을 1년에서 2년 확대('22.5.10 소급 적용)
- '22년 공시가격 상승에 따른 1세대-1주택자 평균 세 부담 완화 : '20년 수준 환원 ('22.5.30)
  - (i) 재산세 : 1세대-1주택자 공정시장가액비율 60→45% 하향 (ii) 종부세 : 공정시장가액 비율 100→60% 하향 조정
- \* 1세대-1주택자 경우 정부세 과세기준금액이 11억원→14억원 확대 효과
- 종부세 : 고령·장기보유 납부유예 및 일시적 2주택·상속주택 등 불가피한 사유, 주택수 산정 제외 ('22.11월 고지분 적용)
- 보유세 : 부담 적정화 위해 세율 인하 등 보유세(종부세) 개편 정부안 확정('22.7월)

(금융) 대출규제 단계적 정상화 등 실수요자 주거사다리 형성지원

- 생애최초 LTV 상한 확대 : 지역, 주택가격, 소득에 상관없이 80%로 완화, 대출한도 4억원→6억원 확대('22.3Q)
- 상환기간 중 차주의 소득흐름 반영하는 장래소득 방식 개선 통한 DSR 개선('22.3Q)

- 차주단위 DSR 3단계 시행('22.7.1)에 따른 실수요자 생활자금 애로 완화 : 생활밀착형 규제 보완
  - (i) 신용대출 연소득 범위 내 제한 폐지('22.7.1)
- 고금리·변동금리 주택담보대출의 저금리·고정금리 대환하는 서민 안심대출(20조원) 시행, 저금리 소액대출 확대(청년, 대학생) (임대차) 임대주택 공급 등 전월세 시장 안정화
  - '22.6월 이후 입주 모집 예정 건설형 공공임대 약 3만호, 매입임대 약 1만호, 전세임대 약 2만호 등 적기 공급
  - '22.8월 계약갱신청구권 소진 순차 도래 시점 대응하여 전월세시장 안정을 위한 선제적 대응 방안 마련('22.6월)
- 부동산시장 정상화 프로세스 가속화 : 부동산 관계장관회의 등
  - (추진 체계) 경제장관·지자체 등 참여하는 「부동산 관계장관회의(부총리 주재)」를 통해 부동산시장 정상화 추진
    - 규제 중심 운영 지양, 분과별 시장소통, 민관 협력 통한 정상화 방향 도출과 정책수단 간 시너지 제고 집중 (추가 과제) '22.6월중 제1차 회의 개최 통해 '임대차 시장보완방안' 및 '부문별 3분기 추진 정상화 과제' 확정·발표

◎ 새정부 가계대출 관리방향 및 단계적 규제 정상화 방안 (2022.6월) : 금융위원회

- 차주 단위 DSR 규제 확대 시행 : 서민 및 취약계층 보호 등 위해 일부 대출 DSR 산정에서 제외
- 생애최초 LTV 상한 80%로 완화
- DSR 산정 시 청년층 장래소득 반영 : 차주 유리하도록 조정 및 대출한도 확대
- 생활자금 관련 대출규제 개선 : 신용대출 연소득 내 규제 폐지, 긴급생계용 자금은 DSR 적용 배제
- 안심전환대출 추진 : 변동 고금리 담보대출을 장기 고정금리 담보대출 전환 유도하면서 추가 금리인하 제공
  - 주택 시가 4억원 이하, 부부합산 7천만원 이하 적용. 대출한도는 2.5억원(보급자리론 금리 대비 30bp 인하) (4.35~4.60% 6월 기준)

◎ 분양가 상한제 합리화 방안 (2022.6.21./6.27.) : 국토교통부

- 분양가 산정 방식 개선 : (i) 정비사업 고유의 비용 발생 인정 (ii) 기본형 건축비 구성 변경 및 인상 방식 개선
  - 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 : 6.29일 입법 예고 → 7월 중순 시행
- 정비사업 등 고유 필수 비용 반영 : 주거이전비, 이사비, 영업손실보상비, 명도소송비, 이주비 금융비, 총회 등 필수 소요경비 등



을 택지 가산비에 추가 반영 허용

- 기본형 건축비 운영 개선

- 자재비 반영 구성 : 레미콘, 철근, PHC파일, 동관 → 레미콘, 철근, 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집 (자재비 변동 반영 현실화)
- 매년 3월, 9월 두 차례 인상 조정 주기 : 여기에 단일품목 15% 상승, 상위 2개 비중 자재 상승률 합 15% 이상, 하위 3개 자재 상승률 합 30% 이상 경우, 비정기적 건축비 조정 요건 마련

※ 블룸버그통신 : 주요국 주택시장 버블 평가 (2022.6.22.일자)

- 코로나 위기 극복 등 경기침체 대응한 정부의 각종 확대 정책으로 주택가격 상승 추세 유지

- 코로나 위기 극복을 위한 정부 지출 확대, 낮은 주택담보대출 금리 등으로 주택수요는 확대되었고 주택가격도 상승 추세 유지
- 일부 주택수요자는 규모를 늘리는 선택을 하는 등 주택수요 확대 기조 유지되었음

- 각국의 중앙은행이 저금리 기조를 벗어나고 있어 시장 금리의 급격한 상승이 발생하고 있으며, 상환 부담 증가로 주택수요는 급격하게 위축되고 있음. 이로 인한 주택가격 버블 붕괴의 가능성도 높아지고 있음

- 인플레이션, 우크라이나 사태 등으로 인한 경기침체 가능성 확대로 정부의 급격한 긴축재정 전환
- 주택수요도 빠르게 위축되고 있어 가격 버블 붕괴에 대한 위험도 확대

- 주요국 버블 위험 평가 : 임대료 비율, PIR, 실질-명목성장률, 신용증가율을 감안한 버블 가능성 평가 시도

- 뉴질랜드, 체코, 헝가리, 호주, 캐나다 순으로 버블 위험 큰 것으로 추정
- 한국은 30개국 중 17위에 위치

: 분석 대상 국가들 기준으로 보면 높은 버블 위험이 있지 않으나 상대적은 높은 신용증가율과 실질성장률 지표가 버블로 이어지는 변수로 인식되고 있음

: 우리는 직접적으로 높은 가격 상승률을 경험했으나 국제 사례를 통해 보면 상승률이 버블로 이어지는 연관성은 상대적으로 낮은 것으로 판단할 수 있음 : 최근 주택가격의 완만한 하락세 지속되고 있어 낮은 버블 위험을 반영하는 것으로 판단

## □ 주택시장 동향 및 전망

### ■ 주택시장 동향 정리

- (가격) 매매가격과 전세가격 연속적으로 하락세 유지. 소폭 하락세 유지되고 있어 주택시장은 안정적 추세 지속. 최근 주택거래량은 소폭 증가하여 급격한 가격 하락으로 인한 경착륙 저지한 것으로 판단
  - 실거래가격은 소폭 상승하고 있어 거래량 소폭 증가 영향 반영
- (수급지수) 2022년 들어 지속하여 하락하고 있어 안정세 유지. 다만 월세수급은 전 지역에서 100을 기준으로 부침 반복하고 있으며 월세가격의 꾸준한 상승세로 이어지고 있음
- (거래량) 거래절벽 상황은 지속되고 있으나 최근 소폭 증가세를 지속하고 있어 정상화 방향으로 접근하는 것으로 판단
- (종합) 시장 안정화 방향성 유지로 안정 추세 지속
  - 주택공급 확대 기조 유지와 금리 상승 지속으로 시장 수급이 안정 추세를 유지하고 있어 주택시장 안정세도 지속

※ 주택정책 영향 : 연이은 정책 발표로 만들어진 규제 완화 기대감

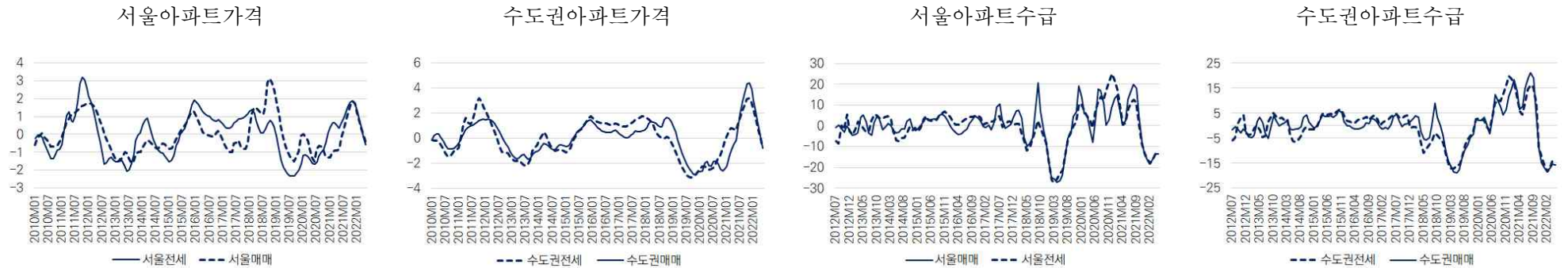
- 주택수요 위축 정도를 완화 : 특히 실수요 계층의 수요 회복 유도를 위한 정책 통해 주거안정도 기대
- 과도한 규제 완화로 억제되었던 수요 여건 정상화 : 과도한 부담 완화 통한 자율적 시장 선택 여건 조성
  - 실수요 저소득층 대상 담보대출 조건 완화, 전세자금 대출 확대 등 주거안정 목적의 규제 정상화로 수요 회복 확대 기대되고 있으며 결과적으로 시장 위축 추세의 연착륙 가능성도 커지고 있음
  - 주택가격 상승 전망이 안정되는 여건이 지속되고 있어 주택 관련 세제 완화는 시장 물량 확대에 이어질 것으로 기대되고 있으나 불투명한 상황으로 판단 : 추가 규제 완화에 대한 기대감과 공급 확대가 가지는 상대적 지역적 편중 등으로 상대적 상승 압박은 약하나 지속될 가능성 배제할 수 없으며 호가 중심의 하락세는 당연하나 대세 가격 변동성에 대한 영향은 소폭에 그칠 것으로 판단
- 상반기 규제 개선 및 완화 통한 수급 심리 안정 통한 시장 안정세 확보로 주택가격 소폭이지만 하락세 지속
  - 주택시장 보합 조건 조성 ⇒ 시장 안정세 고착 : 공급 확대와 맞물려 수급 심리를 안정, 수요 위축으로 인한 시장 침체 완화

■ 하반기 주택시장 전망 : 현 소폭 하락세 지속 전망

< 순환변동 분석 >

- 아파트가격 순환변동은 전년 말 이후 매매와 전세 모두 하락하는 수축기가 지속되고 있어 주택가격 하락세 지속에 따른 주택시장 안정 추세는 지속될 전망
  - 가격 하락폭 확대 가능성도 있으나 투기과열지구, 조정지역 해제 등을 포함한 직접규제의 완화 가능성과 규제 개선 추세의 지속을 감안하면 수요 위축은 완화될 것으로 보이며, 가격은 소폭 하락세를 유지할 것으로 예상됨. 다만 지역별, 개별 단지별 가격 격차 요인은 시장에 잔존하고 있음
- 수급지수 순환변동은 최근 소폭 상승하여 수축기 저점을 통과한 것으로 관찰. 순환변동이 소폭 상승이라는 점과 소폭 거래량 증가에도 불구하고 시장 수급 여건이 안정적으로 유지되고 있어, 수급심리 안정 유지될 것으로 전망
  - 높아진 가격과 가격 상승 기대감도 사라져 수요 위축은 불가피하며, 실수요 중심의 수요 회복은 정책적 영향으로 유지될 것으로 판단됨. 공공 물량과 정비사업을 통한 물량 회복 정도가 관건이나 수요 위축으로 수급 상황은 안정적으로 유지 전망

아파트가격지수와 수급지수 순환변동 : 서울과 수도권



< 하반기 정책 및 거시경제 상황 >

- 7월 비수도권에서 투기과열지구와 조정대상지역 해제를 시작으로 8월 주택공급 확대 등 관련 정책 방안에 따라 시장 변동성에



변화가 발생할 수 있으나, 현 시장 상황과 주요 여건을 보면, 안정세 유지와 소폭의 하락 추세는 지속될 전망이 유력

- 상승에서 하락으로 가격 변동성이 전환되면서 하락폭이 낮은 수준으로 유지되고 있어 급락 가능성은 약화되었으며, 공급 확대가 예상되는 상태에서 투기과열지구 등의 해제에도 불구하고 수요 확대는 미미할 것으로 판단됨. 따라서 수요 위축 완화와 공급 확대의 영향에 따라 소폭 하락의 안정세 유지가 예상됨
- 미국 연방준비은행의 자이언트스텝(0.75%p) 기준금리 인상 등 인플레이션에 대비한 긴축금융정책이 확산되고 있음. 한국은행도 기준금리를 2.75%에 달하는 수준으로 인상시킬 것으로 예상되고 있으며, 러시아-우크라이나 전쟁으로 인한 원유와 식량의 공급망 위기도 당분간 지속되어 거시경제 침체는 불가피
- 시장 금리 상승으로 주택수요 위축도 지속. 정비사업 통한 공급 활성화 여건도 시장 수요가 위축될 경우 원활한 사업 추진이 어려울 수 있으며, 수요의 급격한 감소로 수급 여건 불안이 확대될 경우 시장 침체 돌입 가능성 배제할 수 없음 : 분양가상한제 개선에도 불구하고 공급 활성화에 못 미칠 경우, 공급 확대 약화와 수요 위축 심화로 시장의 급격한 침체 전환 가속화
- 규제 완화를 통한 주택시장 정상화 의도는 관련 법 등 주요 내용의 개정이 필요하므로 단기간 가능한 정책이 아니라는 점에서 침체 상황이 심화될 가능성 배제 못함

#### < 하반기 전망 >

- 상반기 가격의 안정적인 소폭 하락세 유지 추세는 하반기에도 지속될 전망
- 거시경제 여건, 특히 긴축 기조의 금융정책과 해외 여건의 불안감이 유지되는 가운데 정부의 재정정책의 방향과 확대 폭 등이 작동하는 거시경제의 변동 방향은 정책 간 상호 영향과 심리 회복 여부 등에 영향을 받을 것으로 판단됨. 따라서 거시경제의 주택시장 영향도 불확실성을 가지고 있으나 수요 측면에서의 위축 영향은 이어질 것으로 보임
- 소비는 코로나 방역 완화 등으로 증가할 수 있으나, 금리 상승이 본격적으로 확산되면서 가계부채 및 원리금 상환 부담이 가중되고, 물가 상승에 따른 실질소득 저하 등을 감안할 때 위축 가능성이 큼
- 이러한 총수요 위축이 자산시장으로 확대될 경우 주택수요 위축도 가시화될 수 있으나, 현 정부의 실수요 진작 효과가 긍정적인 결과로 이어진다면 거시경제 침체에도 불구하고 주택시장 침체 폭은 크게 완화될 수 있음