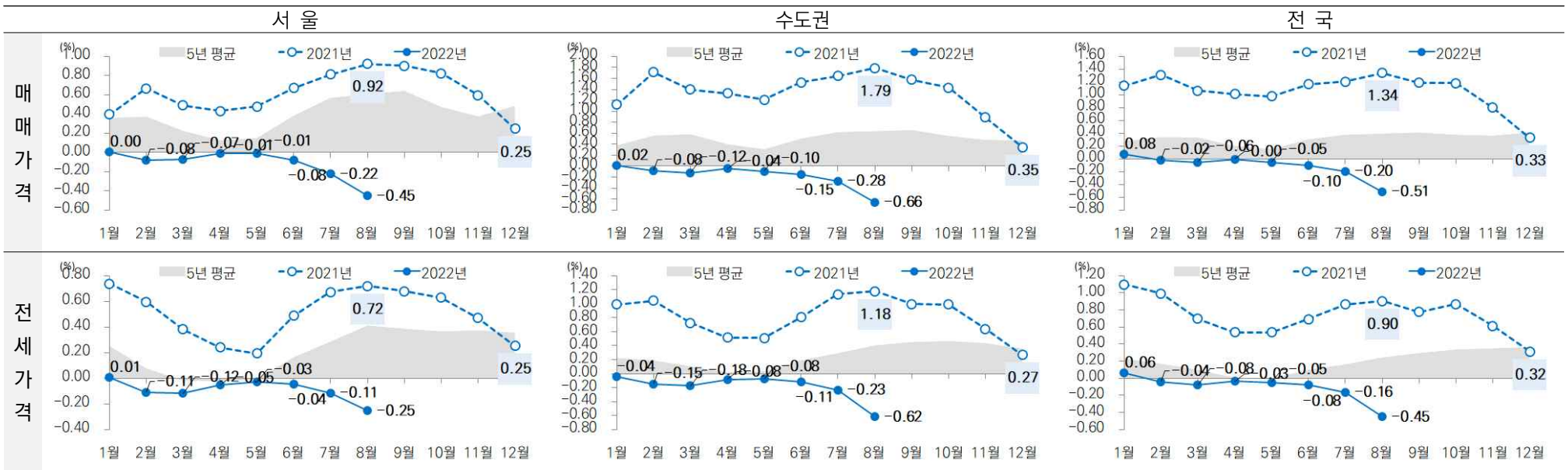


■ 주택가격 동향

◎ 월간 아파트 가격 : 하락 폭 확대, 시장 침체 국면 진입으로 이해

- 8월 기준 아파트매매-전세가격 모두 하락 폭이 전월 변동 대비 크게 확대되었음. 매매가격은 서울 -0.45%, 수도권 -0.66%, 전국 -0.51%로 전월 변동 폭 대비 2배를 초과하였음. 전세가격도 서울 -0.25%, 수도권 -0.62%, 전국 -0.45%로 하락 폭이 커졌으며, 매매가격과 동일하게 하락 폭은 전월 변동 대비 2배를 넘어섰음
- 모든 지역에서 전세 보다 매매가격 하락세가 크며, 서울 보다는 수도권 하락 폭이 더 큰 것으로 나타남. 금리 상승 등 거시경제 여건 변화 영향이 매매시장에 크게 작용하고 있음. 일부 지역에서는 전세가를 상승하고 있어 전세임차가구 위험 증대되고 있음

아파트 매매-전세가격지수 변동



자료 : 한국부동산원

- 서울의 경우, 일부 구-지역의 하락세 크게 나타나나, 수도권 대비 하락 폭이 작게 나타나고 있어 상대적 수요 강세 상황은 지속되고 있음. 그러나 2023년 상반기 조세 증과 유예 시점에 도달하여 매물이 증가하면 하락 폭은 더 커질 수 있음

## ■ 주택수급 동향

### ◎ 주택공급

#### 《 인허가 》

- 주택 인허가는 2021년 전년 대비 증가한 54만호였으며, 2022년 상반기는 전년 동기 대비 12.5% 증가한 26만호를 기록하였음. 그러나 수도권은 17.8% 감소한 반면 비수도권 인허가 물량은 43.9% 증가함. 수도권의 가격 침체 상황을 감안하면, 주택공급 확대가 자칫 가격 침체 심화로 이어질 수 있어 시장 안정 측면에서 수요 정상화를 위한 규제 완화 필요성도 커짐
  - 7월 기준 누적 인허가 실적은 전국이 29.6만호로 전년 동기 대비 6.7% 증가하였으나 수도권은 23.2% 감소, 서울은 51% 감소, 경기도는 20.8% 감소하였음
  - 2022년 들어 비수도권에서 인허가 물량이 증가한 것은 수요 위축 정책 영향으로 인한 분양시장 여건에 따른 선택으로 최근 미분양 변동과 연결되고 있음
- 2022년 7월 현재 기준으로 누적 인허가 물량은 수도권 비중이 38% 수준으로 비수도권 대비 공급 물량이 부족으로 수급 불균형 문제가 우려되나, 수요도 급격하게 위축되고 있어 수급 상황은 안정적인 것임. 더욱이 3기 신도시 등을 통한 신규 물량이 사전청약을 통해 공급되고 있어 전세시장 수급은 우려할 상황은 아닐 것으로 판단됨

인허가 물량 (반기)

구 분	2020.상	2020.하	2021.상	2021.하	2022.상	2022.7월
전 국	188,848	268,666	230,761	314,651	259,759	36,096
수도권	99,995	152,306	117,039	174,309	96,157	13,778
(비중)	52.95%	56.69%	50.72%	55.40%	37.02%	38.17%
서울	25,808	32,373	37,194	46,066	25,057	3,143
인천	8,239	20,506	3,962	17,802	7,018	1,830
경기	65,948	99,427	75,883	110,441	64,082	8,805
비수도권	88,853	116,360	113,722	140,342	163,602	22,318

자료 : 국토해양부, 직방

- 다만 전세의 월세 전환 확대가 전세가격과 수급을 안정시키나 월세시장 불안정성으로 전이될 수 있음

《 미분양 》

- 7월 기준, 전국 미분양 주택은 31.3천호로, 전월(27.9천호) 대비 12%(3.3천호) 증가하였음. 미분양은 2021년 9월 이후 지속적으로 증가하고 있어 수요 위축 영향을 받고 있으며, 이에 7월 미분양 물량 증가 폭은 커졌음
  - 수도권은 1.6% 증가한데 반해, 비수도권에서의 미분양은 14.1% 증가하였음. 최근 비수도권에 집중된 인허가 물량으로 미분양이 증가하였으며 수요 위축이 비수도권으로 확산되고 있음
  - 신규 공급 감소 여건 속에서 미분양이 소폭이지만 증가하고 있어 장기화될 경우 공급 측면 위축으로 이어질 수 있음
- 준공 후 미분양 물량은 7월 현재 7,388호로 전월(7,130호) 대비 3.6%(258호) 증가하였음

◎ 주택 거래

- 7월 현재, 거래량은 39.6천호로 전월 대비 21.3% 감소하였으며, 아파트는 22.4% 감소, 비아파트는 19.8% 감소하였음
- 규제 완화에 대한 기대감으로 야기된 매물 잠김효과가 일부 작용하고 있으며, 2023년 5월 다주택자 양도세 증과 유예가 종료되는 시점까지 지속될 것으로 보임. 이후 매물이 증가한다면 현 하락세에 더하여 추가 하락도 가능함
  - 조정대상지역 해제를 통해 생애최초구입가구 대상 담보대출비율 규제 완화가 가능하나, DSR 등 기존 규제가 유효하게 작용하고 지속적인 금리 상승으로 실수요가구 중심으로의 수요 확대는 크지 않아 거래 절벽은 지속될 것으로 판단

◎ 아파트 수급지수 : 전월과 동일한 매매-전세수요 급격한 위축, 월세 수요 강세 지속

- 매매수급은 '80'대 도달하였고 서울과 수도권에서의 전세수급도 '80'. 월세수급은 '100'을 초과하는 수요의 미미한 강세 유지

아파트 수급지수 : 지역별, 점유유형별

구 분	전 국			수도권			5대 광역시			서 울		
	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세
2021.12	95.7	98.5	100.3	94.1	96.1	99.1	94.4	98.9	100.5	92.8	94.7	98.7
2022.08	87.4	90.3	101.4	83.9	86.9	101.3	85.1	88.6	98.7	82.2	87.7	100.1

자료 : 한국부동산원

- 신규 공급 물량이 전년 대비 감소하였고, 거래 물량도 예년의 50% 수준으로 횡보하고 있음. 신규 및 재고주택시장에서 공급이 감소하고 있으나 그 보다 큰 폭으로 수요가 감소하고 있어 가격 하락 폭이 증가하였음

※ 분양-거래시장 동향 (직방 공개 데이터)

◎ 점유유형별 아파트가격 구간별 거래 비중 (2022년 3분기 통계는 9월 일부 기간만 포함)

- 아파트 거래는 전수 기준으로 전국은 2021년 분기별 15만호 내외 전수에서 2022년 7~8만 건으로 50% 수준으로 급락하였음. 모든 지역에 유사한 상황이 벌어지고 있으며 서울은 2022년 분기별 평균 3~4천 건을 기록하고 있음
- 가격 상승기에 이사할 경우 낮은 가격을 선택하거나 점유유형을 바꾸는 선택이 많아지며, 최근 월세시장에서의 수요 강세는 전세에서 월세로 주거비 부담 완화를 위한 점유 변화로 일부 설명됨. 필터링 다운을 통한 주거이동은 가격 상위 주택에서 낮은 위치 주택으로 가격 상승이 확산됨
  - 매매와 전세 모두 낮은 가격 구간의 주택 거래 비중이 높았으며, 월세의 경우 월 50만 원이하의 주택 거래가 급격하게 증가하였음
  - 월세가격 상승은 시장 금리 상승과 일치하고 있음. 월세가격 상승과 매매가격 하락은 임대 수익률을 상승시켜 시장 금리 상승을 따라 잡고 있음. 매매가격 하락세가 지속되면서 월세가격 상승이 유지된다면 높아진 수익률로 월세 공급 물량은 증가할 수 있음

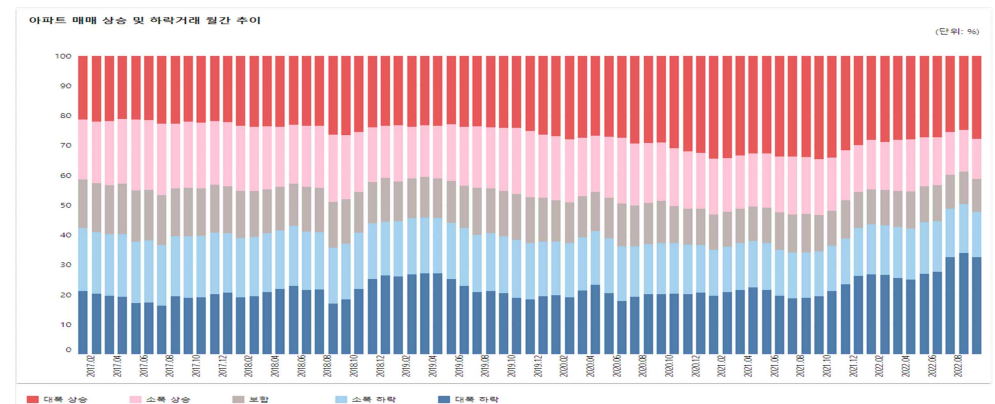
아파트 점유유형별 가격구간별 거래 비중

아파트 매매		2021.4Q	2022.1Q	2022.2Q	2022.3Q	아파트 전세		2021.4Q	2022.1Q	2022.2Q	2022.3Q
서울	3억원이하	13.8%	16.2%	16.8%	24.4%	서울	2억원이하	9.5%	10.5%	10.0%	13.1%
	3억원초과~6억원이하	16.4%	23.9%	18.8%	21.4%		2억원초과~4억원이하	26.4%	29.3%	29.3%	29.6%
	6억원초과~9억원이하	23.5%	22.0%	21.1%	18.5%		4억원초과~6억원이하	28.4%	30.0%	29.0%	28.6%
	9억원초과	46.3%	37.9%	43.4%	35.7%		6억원초과	35.7%	30.2%	31.7%	28.7%
수도권	3억원이하	33.4%	37.2%	36.3%	42.2%	수도권	2억원이하	19.2%	18.7%	19.0%	20.0%
	3억원초과~6억원이하	33.7%	34.5%	35.3%	36.7%		2억원초과~4억원이하	38.0%	42.9%	43.6%	45.0%
	6억원초과~9억원이하	18.4%	16.6%	15.6%	13.1%		4억원초과~6억원이하	23.4%	22.8%	21.9%	20.9%
	9억원초과	14.5%	11.7%	12.9%	8.0%		6억원초과	19.4%	15.6%	15.5%	14.2%

아파트 월세		2021.1Q	2021.2Q	2021.3Q	2021.4Q	2022.1Q	2022.2Q	2022.3Q
서울	50만원이하	42.8%	42.1%	42.4%	39.5%	37.3%	37.6%	42.1%
	50만원초과~100만원이하	31.1%	30.1%	27.6%	27.8%	31.3%	30.4%	28.0%
	100만원초과~200만원이하	19.3%	19.6%	20.4%	21.9%	21.9%	21.5%	21.5%
	200만원초과~300만원이하	4.5%	5.0%	5.6%	6.2%	5.6%	6.0%	5.2%
	300만원초과	2.2%	3.1%	4.1%	4.6%	3.9%	4.5%	3.3%
수도권	50만원이하	56.8%	50.8%	51.9%	49.0%	49.5%	46.8%	51.1%
	50만원초과~100만원이하	27.6%	29.9%	27.8%	28.0%	30.4%	31.4%	28.0%
	100만원초과~200만원이하	12.7%	15.3%	15.9%	17.7%	16.1%	17.2%	17.0%
	200만원초과~300만원이하	2.0%	2.6%	2.7%	3.3%	2.6%	2.9%	2.5%
	300만원초과	0.9%	1.4%	1.7%	2.0%	1.5%	1.7%	1.3%

자료 : 국토교통부, 직방

- 분기별 실거래가격 변동 크기를 기준으로 하면, 아파트 매매 거래는 ‘대폭 하락’ 아파트 거래가 크게 증가하고 있음
  - 반면 ‘보합’ ‘소폭 상승’ ‘소폭 하락’ 구간의 아파트 거래 비중은 감소하고 있음
  - ‘대폭 상승’ 아파트 거래 비중은 최근 소폭 증가했으나 2022년 초부터 거래 비중이 감소하는 추세를 보이고 있어 ‘똑똑한 한 채’를 선호했던 패턴은 약화



자료 : 직방

- 앞에서 본 가격 구간으로 구분한 점유유형별 주거이동 비중 분석과 같은 현상임. 거래가 증가하는 주택가격 하락과 연계되고 있으나 가격 상승한 주택도 거래가 이루어지고 있는 실거래 상황도 있어 현 가격 수준 외 요인도 구매에 작용하고 있음. 미래 가격 상승 가능성 등 기존 수요 변수 중요성이 유지되고 있음

## ■ 주택정책 동향 : 8.16대책 《 국민 주거안정 실현 방안 》

### ◎ 도심 주택공급

#### (1) 재개발·재건축 사업 정상화

- 신규 정비구역 지정 촉진 : 지자체 협력 통해 신규 지정 활성화 및 제도 개선 병행
  - 서울은 신속통합기획 방식 10만호. 경기와 인천은 역세권과 산업시설 배후 노후 주거지 등 4만호. 지방은 광역시 쇠퇴 구도심 위주로 8만호
  - 사업지원 : 지방 중심 지원. LH 등 컨설팅-시행 역량 분산시켜 지원. 주민 참여 위한 ‘정비구역 입안 요청제’ 도입. 정비계획 가이드라인 통한 신속 추진
- 재건축부담금 합리적 감면
  - 면제 금액 조정을 통한 부담 완화. 1세대 1주택자 보유 기간에 따른 부담금 감면. 공공기여 만큼 부담금 산정 시 제외 ⇒ 재건축초과이익환수법 개정
- 안전진단 제도 개선 착수
  - 구조안전성 비중 줄이고 주거환경 및 설비노후도 배점 상향 조정. 공공기관 적정성 검토는 지자체 요청 경우만. 정비구역 지정권자의 배점 조정 권한 부여
- 신탁사 정비사업 참여 활성화
  - 사업시행자 지정 요건 완화(국공유지 제외한 토지의 1/3 동의하면 신탁). 토지소유자 원하는 경우 정비계획과 사업계획 통합 처리 허용. 표준계약서 도입 실행 ⇒ 도시정비법 개정

#### (2) 도심복합사업 개편 : ‘21년 도입된 도심복합개발사업 보완

- 민간도심복합 사업 신설
  - 토지주 2/3 이상 동의할 경우 민간전문기관(신탁사, 리츠 등) 시행하는 비조합방식 추진

- 도심, 부도심, 노후역세권, 준공업지역 등 집중 지정. 성장거점형, 주거중심형 구성에 따라 용적률 상향 조정. 광역자치단체 공모→사업시행자 선정→개발계획 수립 및 인허가 ⇒ 도심복합개발법 제정
- 공공 도심복합사업 보완 : 추진 과정에서의 재산권 침해 논란 등 주민 반발 야기한 규제 합리적 개선

## ◎ 교통 편리한 주거환경

### (1) 우수입지 공공택지 조성 확대

- 신규택지 조성 확대 : 기존 3기 신도시, 광명시흥 등 26만호 정상 추진 중
  - '23년 까지 15만호 내외 후보지. 수도권과 지방 수요 높은 곳 지정하되 산업단지, 도심.철도 인접지역 중심. 개발밀도 높이는 Compact City 컨셉 적용하는 교통계획 연계 개발 추진
- 택지조성 속도 제고 : 공공기관 예비타당성 조사 간소화. 보상제도 합리적 개선. 기존 국공유지 추진사업 정체 보완 방안 마련

### (2) 신도시 정주환경 개선

- 교통체계 편리성 제고 : 신도시별 광역교통 조기화 마련. 3기 신도시 GTX 사업 조기 추진. 지방권 광역철도 등 교통망 확충
- 경쟁력 있는 주거환경 조성 : 교육 여건. 기업유치 추진
  - 토지 이용의 효율성 제고 : 일부 밀도 상향 조정 및 용도 변경 통해 주택공급 확대 (장기방치 학교용지, 유보지 등 주거용지 등으로 활용)
- 1기 신도시 재정비 : 신도시 재정비 마스터플랜 수립 추진 : '24년 중 → 연내로 수정

## ◎ 주택공급 소요 기간 단축

### (1) 주택사업 인허가 절차 개선

- 통합심의 제도 확대. 유사한 심의 및 평가제도 통합. 학교용지부담금 면제기준 명확화 ⇒ 주택법, 도정법, 공공주택법, 학교용지

## 법 개정

### (2) 소규모사업 추진 애로 해소

- 소규모 정비사업 : 통합개발 허용. 금융지원 강화. 조합원 세제지원. 절차 간소화. 광역교통시설부담금 감면 ⇒ 소규모정비사업, 광역교통법 개정
- 소규모 일반주택사업 : 도생주 건축규제 완화. 중소기업자 사업비 보증지원 강화(시공능력 500위 → 700위 확대)

### (3) 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토

- 공급 감소하거나 가용지가 많은(저층주거지 집중 지역) 지역 등 대상, 일괄적으로 도시규제 완화 등 인센티브 부여 : 동의요건 완화, 용적률 상향, 금융지원 등
- 투기수요 유발 가능성, 특혜 우려, 도시계획적 적합성 등 검토

## ◎ 주거사다리 복원

### (1) 청년월가/역세권첫집 공급 추진 : 공공택지 및 도심정비사업 용적률 상향 기부채납 물량 등 활용하여 건설원가 수준 공공분양

- 저금리 장기대출(40년 이상). 39세 이하 청년 및 결혼 7년 이내 신혼부부, 생애최초주택구입자 등
- 역세권, 산업시설 배후지 등에 50만호 이상 : 공공택지 공급물량 30% 이상. 역세권 및 도심복합사업 등에 종상향 및 120% 인센티브 용적률

### (2) 임대.분양 혼합 민간분양 주택 모델 도입

- 가칭 내집마련리츠 도입. 주택도시기금 출자한 리츠
- 분양가 절반은 입주시 보증금으로 선납. 나머지 분양 전환 시 감정가로 납부 : 무주택서민 대상 ⇒ 민간임대특별법 개정



◎ 주택공급 계획 총괄

- 정비사업 등 제외한 민간사업은 19만호로 계획량 축소, 정비사업 등 주요 사업에 대한 민간 참여 확대로 공급 물량 확대에 주력
- 정비사업 등 및 공공택지 등 주요 사업 통한 공급은 수도권 및 서울 높은 비중 차지. 수도권은 대략 50%, 서울은 250~300% 공급 물량 증가
- 과거 5년 기간 보다 정비사업 등 도심개발 통한 물량은 11만호 증가. 공공택지 등을 통한 전통적인 방식을 통한 물량은 24만호 증가. 대부분 수도권에 집중되어 있음
- 서울의 경우 주요사업을 통한 증가 물량 규모가 큼

구 분	'18~'22°	'23°~'27°	연도별					
			'23	'24	'25	'26	'27	
합 계	257	270	47	54	56	56	57	
주요 사업	106	140	20	28	30	30	32	
사업 유형별	정비사업 등	41	52	7	12	11	11	11
	수도권	22	37	5	8	8	9	8
	서울	8	24	3	5	5	6	5
	비수도권	20	15	2	4	3	3	3
	광역자치시	13	13	2	3	3	2	3
	8개 道	6	2	0.4	0.5	0.3	0.2	0.3
	공공택지 등	64	88	13	16	20	19	20
	수도권	43	62	9	11	14	13	16
	서울	2	5	0.5	1	1	1	1.5
	비수도권	21	26	4	6	6	6	4
	광역자치시	6	16	2	4	4	4	2
	8개 道	15	10	2	2	1	2	2
	기타 사업*	151	130	26	26	26	26	26

◎ 8.16 대책 내용 검토

(1) 주택공급계획의 위험 요인

- 서울 포함한 수도권 중심의 정비사업 활성화 여건 조성 관건 : 민간사업자 참여를 유도하여 전체 물량 확보 전략
- 계획 실천 여건은 관련 법 개정 등의 요건이 필요함. 정치 위험 요인으로 불투명성 존재
- 주택시장 안정화 지속되고 있으나 사업 측면에서는 시장 수요 위축으로 시장 위험 증대. 사업성 보전을 위한 정책 차원의 조치는 시장 안정성 유지와 상충할 수 있는 문제 발생

(2) 1기 신도시와 정비사업 이슈

- 1기신도시 마스터 플랜
  - 정비사업 활성화를 위한 제도 개선과 함께 1기 신도시 정비사업 활성화는 매우 중요한 바로미터가 되고 있음

- 현 정부가 언급한 ‘공간 재창출’ 수준의 마스터 플랜은 성격상 장기 투자와 단기 이동이 수반되어야 한다는 점에서 기존 공간의 멸실과 이를 통한 시장 불안정성에 대한 고려가 있어야 하며 이를 적시하고 있으나 주거공간의 단기 고정성으로 탄력적 대응이 쉽지 않다는 한계 직면
- 1기 신도시 중심의 정비사업 활성화의 형평성 이슈
  - 비슷한 입주 시점을 가지고 있는 1기 신도시 외 지역의 공동주택에 대한 고려가 없어 사업 활성화 목적을 위해 주거수준과 주거환경의 적절한 형평성 유지 측면에서 불평등 문제 발생
  - 서울 등 주요 인구 집중지역의 인구 분산으로서 순기능을 할 수 있는지 아니면 1기 신도시 주변 지역에서의 인구 흡수로 이어져 서울 및 인근 지역 인구 분산 효과는 미미하면서 2~3기 신도시와의 경합 등으로 1기 신도시 중심의 집중으로 이어질 수 있는 가능성은 없는지 등 많은 경우의 결과에 대한 대비와 보완책도 고려되어야 함

## ■ 주택시장 : 대세 침체 속 역방향 가능성

### ◎ 주택시장 : 안정을 넘어 이제 침체로 전환

- 순환변동 분석 결과, 수급지수도 위축되어 침체국면 진입이 가시화된 것으로 판단. 순환변동 기준, 최근 변동성은 과거 참여정부 초기 사례와 비슷함. 당시 하락세와 수축국면은 2~3년 정도 유지되었음
  - 8월 하락세 대폭 증가되어 침체 가시화. 이후 더 큰 위축으로 이어질지 아니면 일정 기간 후 회복하는 ‘L’자형 패턴이 이어질지에 대한 불확실성은 존재하나 시장 침체는 심화 지속

### ◎ 주택시장 침체 국면 속 월세 수요 강세와 공급 위축

- 월세시장의 수요 강세로 월세가격이 상승하면, 일정 기간 경과 후 시장 이자율과의 자산 수익률 간 균형에 접근하는 움직임에 따라 매매가격 상승 압박 가능하다면 하락 둔화 요인으로 작용
  - 최근 임차시장에서 전세 보다 월세 선택 비중이 커지고 있을 뿐 아니라 최근 월세시장 수급지수가 매매와 전세와 달리 ‘100’을 소폭 넘어서, 약한 수요 강세 유지
- 오히려 금리 상승과 수요 여건 악화로 공급 측면에서 사업을 보수적으로 추진할 수 있어, 신규 물량 공급 둔화와 침체가 지속될

경우 공급이 감소할 수 있음. 또한 공공 추진 사업으로 파생되는 민간 참여는 수도권 일부 지역에 집중될 것이므로 물량 뿐 아니라 입지적 여건 상 기존 주택시장에 대한 대체재 효과는 미약할 수 있음. 결과적으로 수요 위축으로 인한 가격 하락세는 공급 감소를 통해 약간 약화되거나 단기 주거 하향 이동(필터링 다운)을 통한 수요 분산으로 이어짐

- 현재의 수요 위축과 시장 침체 상황이 다양한 효과가 상쇄되고 증폭되면서 수급에 어떤 방향성을 줄지가 관건이나 대세 수요 위축은 유지될 것으로 판단
- 수요 위축과 침체의 장기화 여건 속에서 공급 감소의 가격 하방 압박 약화도 미약할 것으로 판단

◎ 주택시장 : 미시적 역선택

- 최근 변동금리 선택하는 차주 비중이 80%를 넘고 있어(2019년 6월 기준 50.8% 차주가 변동금리 선택) 기준금리 인상에 따른 영향이 단기 그칠 것이라는 전망이 깔린 수요측면에서의 역선택 발생하고 있음
- (인플레이션과 거시경제 위험) 앞의 선택은 필수적으로 현재의 인플레이션 위험이 소멸될 수 있다는 기대에 기초하고 있는 것으로 해석할 수 있음. 원유가 상승의 정점 도달 가능성과 기준금리 인상에 의한 소비자물가 상승의 정점 도달 가능성 등의 징후가 관찰되고 있어 긍정적 기대감 형성으로 이어지는 것으로 이해
  - 8월 말 이후 국제유가는 100달러 이하로 하락하였고 부침은 계속되나 추가 상승이 관찰되지 않고 있음
  - 8월 소비자동향조사에서의 기대인플레이션율은 4.3%로 집계되었고, 사상 최고치였던 전월(7월) 4.7% 대비 0.5%p 하락하였음. 물가 상승 압박 약화는 금리 조정에 기인하므로 충분히 안정될 경우 기준금리 하향 조정 가능
- (대외 여건 위험) 러-우 전쟁, 미-중 대립 등의 불확실성 요인에 노출되면서 부정적 원인에 대한 대응전략 등이 강구되고 있어 인지된 위험으로 인식. 환율 상승 등 다른 거시경제 악재는 단기 현상이라는 전망도 작용. 따라서 거시경제 둔화를 벗어나기 위한 정책 전환에 대한 기대 형성
- (주택시장 공급 여건) 3기 신도시 등 택지개발을 통한 공급 확대는 사전청약에도 불구하고 장기에 걸쳐 효과가 발생하고, 1기 신도시 정비사업 활성화 가능성이 불확실해지면서 공급 확대 실효성 약화
  - 더욱이 8.16대책이 목표하는 서울 등 주요 지역에서의 정비사업 활성화를 위한 선결 조건인 시장 여건이 수요 위축과 주택시장 침체로 악화되고 있어 민간 참여가 어려워지면서 공급 확대 효과가 미미할 수 있음
  - 제도 개선을 통한 주택시장 침체 둔화도 쉽지 않으나 공급 확대 효과가 단기 제한적일 수 있음

- 거시경제 여건 불확실성 소멸과 대응전략 준비, 인플레이션 위험 진정 예상, 주택공급 확대에 대한 영향 미미 혹은 단기에 제한적일 수 있다는 전망 ⇒ 변동금리 선택하더라도 높은 상환 부담은 단기에 그칠 수 있다는 결론
  - 가격 하락이 유지되고 있으나 매물 잠김효과로 가격 하락 체감 정도는 집계 통계와 다를 수 있어 상대적으로 하락 속도나 폭을 과소평가할 수 있음
  - 거시경제 여건 호전이 가시화될 경우, 위험 요인 대비 대응으로 경기 확장 여건 조성 필요성 대두. 기준금리 등 정책적 조치들이 일부 긴축 이전 상황으로 회귀될 가능성에 대한 기대 형성

◎ 주택시장 전망 : 침체 국면 진입으로 판단. 주택가격 하락 확대와 가속 가능

- 대외 여건의 불확실성은 제거되었지만, 단기 악화된 경기 침체는 지속될 전망
- 주택가격 하락세가 강해지고 있어 공급 감소의 가격 하락 둔화 영향은 미미. 8월 가격 하락 폭이 확대되면서 수급 순환변동이 재차 급격하게 수축국면으로 진입한 것으로 분석되어 시장은 침체 국면에 진입했다고 판단
  - 최근의 순환변동 패턴과 비슷한 과거 궤적을 적용한다면, 현 시장 침체는 2~3년 지속될 것으로 예상되며, 악재라 지속하여 작용하므로 주택가격 하락 폭도 더 커질 수 있음
- 거래 위축과 잠김효과의 거래량 변동 반영이 늦는 주택가격지수 추출 방식을 감안하면 가격 변동에 대한 개별 체감과의 격차는 커지고 있어 향후 조정 폭과 시간 소요는 길어질 것으로 판단