주택시장 동향 2022-11

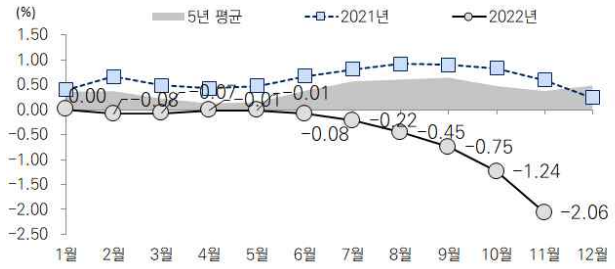
■ 주택가격 동향 : 월간-아파트

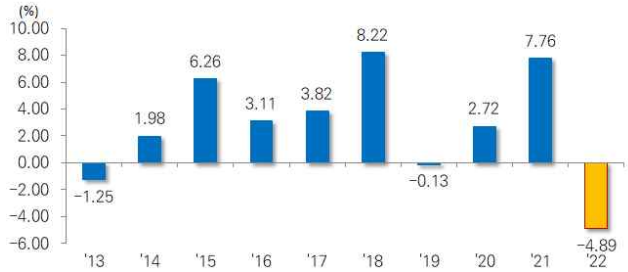
◉ 매매 및 전세가격

- 11월 아파트매매가격은 하락폭이 점증적으로 확대되는 추세를 보임. 6월 이후 하락세가 확대되면서 시장 안정화 보다는 경착륙에 대한 우려가 커지고 있음
  - 서울 2.06%, 수도권 2.49%, 전국 2.02% 하락하였으며, 모두 전월 대비 1.7배 하락폭이 확대
  - 11월 누적으로 보면, 서울은 4.89%, 수도권은 6.25%, 서울은 4.79% 하락하여 과거 10년 동기간 대비 매우 큰 하락 기록

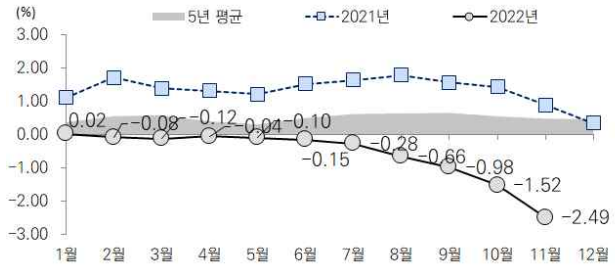
아파트 매매가격 변동

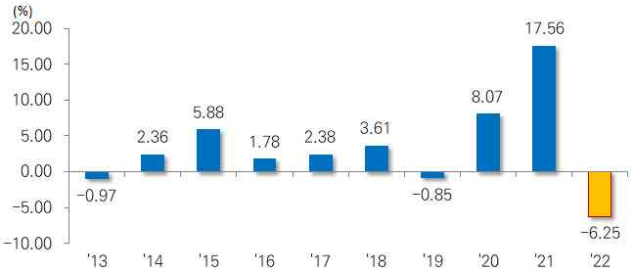
서 울



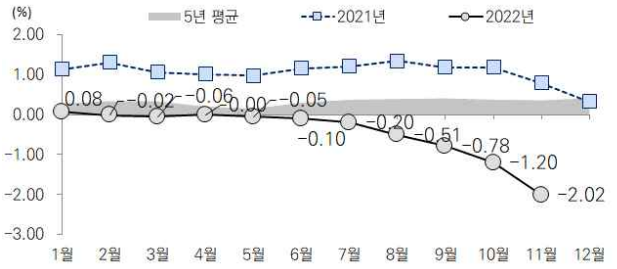


수도권





전 국

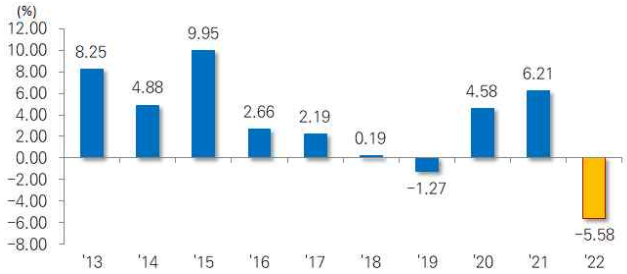


자료 : 한국부동산원

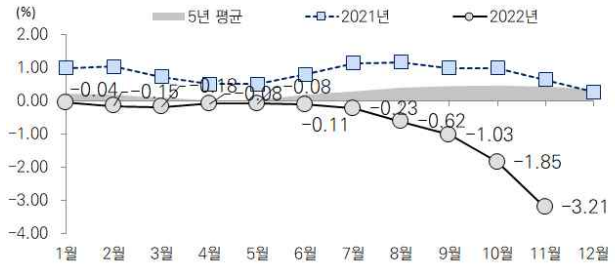
- 아파트전세가격도 매매가격과 같은 추세를 보였음. 11월 현재 기준으로 서울은 2.89%, 수도권은 3.21%, 전국은 2.36% 하락하였으며 하락폭도 확대 되고 있음. 매매가격 보다 하락폭이 더 커지고 있어 시장 금리 상승으로 인한 영향이 강하게 작용함
  - 11월 누적 전세가격은 서울 5.58%, 수도권 7.37%, 전국 5.23% 하락하였으며, 매매가격 대비 하락폭이 더 큼
  - 전세가격의 급격한 하락은 전세입자의 이주로 인한 보증금 반환 부담을 확대시키고 있어 원활한 이주와 집주인의 자금 부담을 악화시키고 있음. 동일한 맥락에서 전세보증금반환보증으로 인한 대위변제도 커지고 있는 상황임
- 연구원은 2022년 수도권 아파트매매 및 전세가격이 4~5% 정도 하락할 것으로 예측했으나 이 전망 수치를 상회하는 하락폭을 기록하고 있어 가격 하락폭은 당분간 강하게 유지될 것으로 보임.

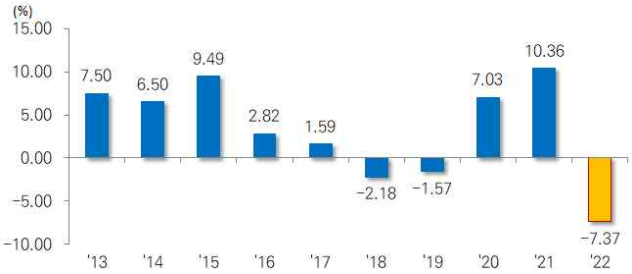
아파트 전세가격 변동

서 울

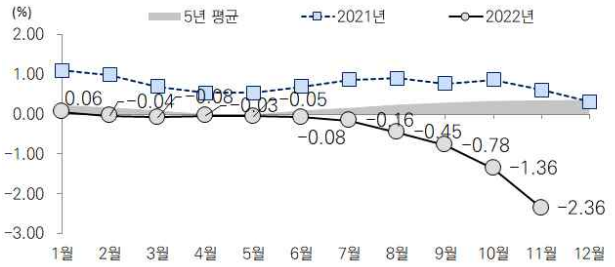


수도권





전 국



자료 : 한국부동산원

- 11월 누적 아파트가격지수의 지역별 변동을 보면, 인천, 경기, 대구, 대전, 세종 등 서울 외 도시지역에서의 하락세가 크게 나타나고 있음. 전세가격의 경우 하락폭이 더 커, 시장 금리 상승이 강하게 하방 압력으로 작용하고 있으며 대부분 지역에서 매매가격 보다 하락폭이 더 크게 나타나는 결과로 이어지고 있음
  • 이와는 달리 월세가격은 소폭 상승 혹은 소폭 둔화를 기록하고 있으며 세종에서만 높은 하락폭을 보이고 있음
  • 수도권에서의 매매와 전세가격 하락폭이 지방과 전국 대비 크게 나타나고 있음. 수도권에서의 직접규제 강화와 높은 가격 상승으로 수요 위축 정도가 크게 나타난 것으로 판단되며 이로 인해 큰 하락폭으로 가격 조정이 이루어지고 있는 것으로 보임

지역별 11월 누적 아파트가격지수 변동

구 분	전 국	수도권	지 방	서 울	인 천	경 기	대 구	대 전	세 종
매 매	-4.79%	-6.25%	-3.40%	-4.89%	-8.26%	-6.56%	-9.20%	-7.05%	-11.99%
전 세	-5.23%	-7.37%	-3.20%	-5.58%	-10.20%	-7.72%	-10.93%	-7.81%	-15.47%
월 세	1.67%	1.67%	1.68%	0.90%	1.74%	2.08%	-2.36%	-0.33%	-6.50%

자료 : 한국부동산원

- 전세가격의 큰 하락폭은 임차가구 이주 시 집주인의 보증금 지급 부담을 가중시킴. 전입 임차인도 기존 주택 매각이나 보증금 반환 지급이 원활하게 이루어져야 원활한 보증금 흐름을 통한 주거이동이 가능하나 이중 어느 한 부분이 막힐 경우 연계되어 있는 자금흐름 상 문제가 확산됨. 고금리와 높아진 전세보증금으로 집주인 차입도 쉽지 부담이 가중되고 있어, 전세시장은 깡통전세 뿐 아니라 역전세난이 동시에 복합적으로 나타나고 있음.

◉ 매매가격지수와 실거래가지수

- 가격지수는 현재 시장에서 체감하는 하락폭과 달리 작은 하락세만을 보임. 그러나 실거래가지수는 체감 정도를 충분히 반영하고 있어, 주요 지역에서 동월 누적 변동은 매매가격의 경우 가격지수 보다 실거래가지수가 4~5배 정도 크게 나타나고 있으나 전세 하락폭은 두 지수 격차가 크지 않은 것으로 나타남 ⇒ 동일한 시장에 두 개의 가격지수가 존재함으로 발생하는 문제
- 실거래가지수 변동을 감안하면 2022년 실질 체감 하락폭은 더 커질 수 있으며, 전세가격의 경우 가격지수와 실거래가지수 변동 격차가 크지 않아 일정하게 선형적으로 해석하는데 한계가 발생

지역별 아파트 가격지수와 실거래가지수 변동

아파트매매		전 국	수도권	지 방	서 울	아파트전세		전 국	수도권	지 방	서 울
10월 누적	가격지수	-2.83	-3.85	-1.86	-2.89	9월 누적	가격지수	-1.60	-2.50	-0.75	-1.38
	실거래가	-10.44	-14.85	-5.05	-13.21		실거래가	-1.58	-0.72	-3.62	1.38

자료 : 한국부동산원

■ 수급지수와 주택공급 동향

◉ 아파트수급지수

- 11월 현재 아파트수급지수는 전월 대비 모든 지역에서 지속하여 하락하였음. 반면 월세시장 수급은 여전히 상대적으로 안정적인 '100' 수준에 가까운 상황을 유지하고 있으며 최근 소폭 하락하였음
- 그러나 시장 금리 상승으로 매매와 전세가격 하락세가 월세가격 하락으로 이어질 가능성은 크지 않으며 오히려 월세가격의 하방 경직성으로 전세가격 하락이 완화되는 상황도 가능할 것으로 보임

지역별 아파트수급지수 추이

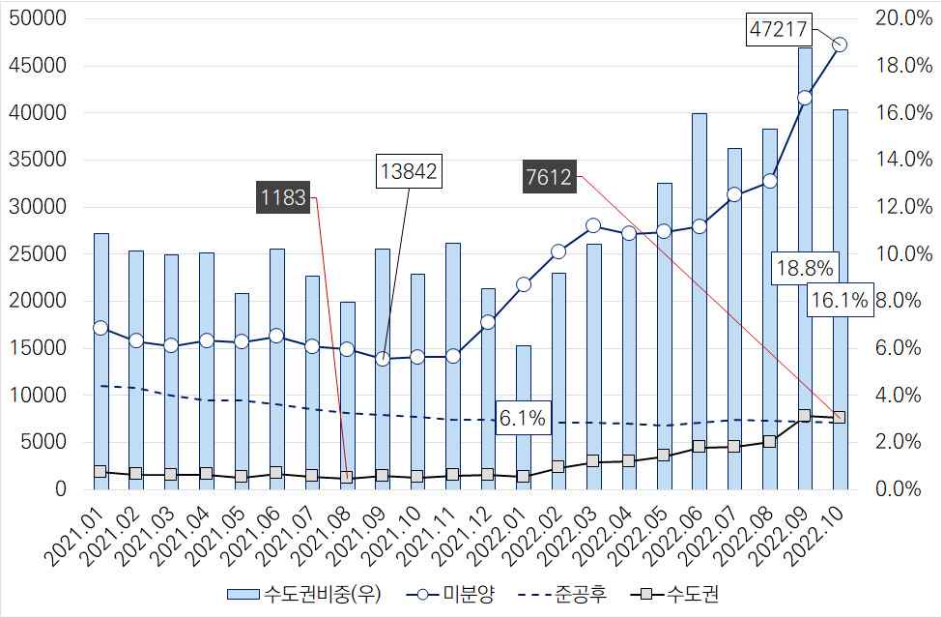
구 분	전 국			수도권			지 방			5대 광역시			서 울		
	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세
2021.12	95.7	98.5	100.3	94.1	96.1	99.1	97.2	100.6	101.4	94.4	98.9	100.5	92.8	94.7	98.7
2022.03	93.6	95.2	100.1	91.3	91.4	99.2	95.7	98.8	101.0	91.0	96.1	99.9	89.1	90.6	97.3
2022.06	92.7	96.1	100.9	89.9	94.7	100.9	95.2	97.3	100.9	90.8	93.3	98.4	87.3	94.2	99.5
2022.09	84.3	87.6	99.6	80.0	83.3	99.1	88.2	91.5	100.0	82.2	86.1	96.8	78.1	83.1	99.4
2022.10	80.7	82.5	98.6	75.3	76.5	97.4	85.5	87.9	99.7	79.8	82.4	96.0	73.3	75.3	99.1
2022.11	**74.5**	**75.1**	**94.9**	**69.5**	**68.6**	**92.6**	**79.0**	**81.1**	**96.9**	**72.6**	**74.1**	**92.2**	**67.2**	**67.1**	**94.9**

자료 : 한국부동산원

◉ 미분양

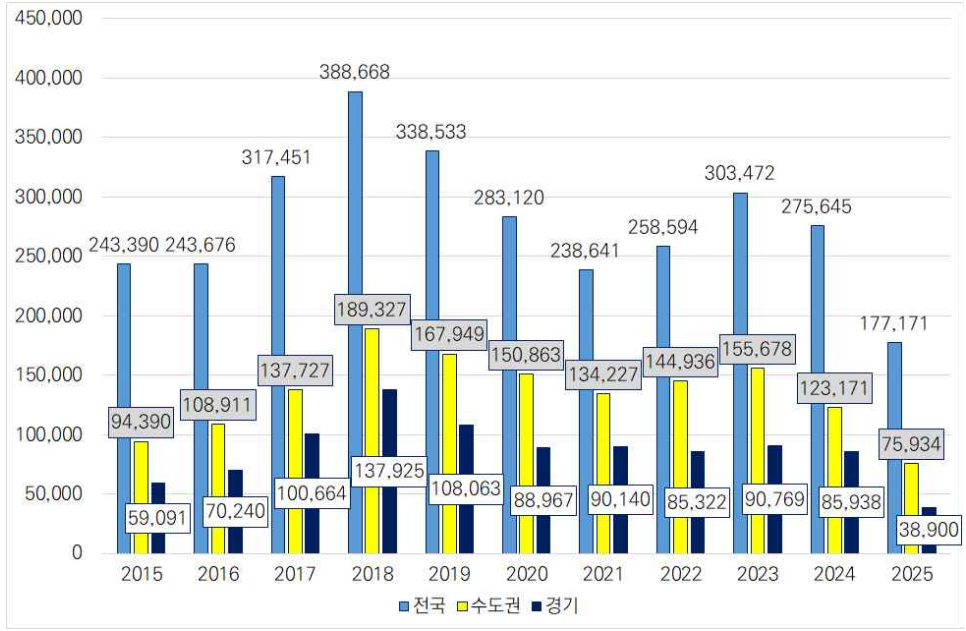
- 10월 기준 미분양은 4.7만호로 2022년 들어 지속하여 급격한 증가세를 보임. 지방 미분양 증가로 시작된 미분양 위험은 경기도 외곽 뿐 아니라 인천 등 대도시로 확산되고 있어 경착륙 가능성도 점차 커지고 있음. 수도권 미분양 물량 비중은 2022년 초 가장 낮았던 6% 수준에서 최근 16~18%로 확대되어 분양시장 침체도 심화되고 있음

미분양 추이 : 전국과 수도권



자료 : 국토교통부, 직방

연간 입주물량 추이 : 전국, 수도권 및 경기



자료 : 직방

◉ 입주물량

- 미분양 위험이 실제적으로 수도권으로 확산되는 가운데 입주물량은 꾸준히 증가하고 있어 수급지수 하락 등과 연결되어 시장 상황이 공급측면의 특성으로 공급 과잉으로 이어지고 있음을 보여주고 있음
- 전세가격 하락이 시장 금리 상승에 영향을 받는 가운데 입주물량 증가로 신규 공급이 꾸준히 증가하고 있으며, 정부의 사전청약 추진과 확대로 전세입자의 잠재수요도 지속적으로 감소하는 등 전세시장은 수요 부족이 심화될 것으로 예상됨
- 수도권 입주물량은 2021년 이후 지속해서 증가하고 있으며 2023년은 15만호를 초과할 것으로 보여 전세가격 하락세도 유지될 것으로 보임

• 2024년부터 입주물량이 감소하고 있어 중장기 공급기반 구축의 필요성도 커지고 있음. 그러나 수도권 중심으로 정비사업 및 공공물량 등이 집중될 계획으로 있어 수요 초과로 인한 시장 불안정 상황 발생 가능성은 크지 않을 것으로 보임
• 오히려 공급 과잉 혹은 민간사업과의 경합으로 빚어질 수 있는 구축효과가 자칫 중장기 공급기반 약화로 이어질 수 있어 정책적 고민이 필요함. 이미 높아진 금리 조건에 적응하면서 수요 부족 가능성을 직면하고 있어 원활한 사업 추진이 어려울 수 있는 상황에서 공공물량과의 경합은 민간부문 위축으로 이어질 수 있어 세심한 공급 계획 추진이 필요함

■ 주택정책 동향

◉ 11.23일 〈부동산보유세 부담 완화〉

- 2023년 공시가격 산정 시 적용될 현실화율을 〈공시가격 현실화 계획〉 수립 이전인 2020년 수준으로 낮춤
  • 아파트는 69%, 단독주택은 53.6%, 토지는 65.5%로 하향 조정

- 2023년 주택 보유세 완화 방안
  • (재산세) 1주택자의 2023년 재산세를 최근 주택가격 상승과 서민 가계부담을 고려, 2020년 이전 수준으로 환원
  : 공정시장가액비율을 6월 60%에서 45%로 하향 조정. 2023년은 공정시장가액비율을 45% 보다 낮은 수준으로 인하
  • (종합부동산세) 지난 7월 발표한 정부개편안의 국회 의결 통과에 적극 노력
  : 2023년 종부세액 납부 인원 2020년 수준으로 환원될 것으로 기대

구 분	현 행	개 선 (정부개편안)
공제액	• (1세대1주택자) 11억원 • (일반) 6억원	• (1세대1주택자) 12억원 • (일반) 9억원
세율	• (2주택 이하) 0.6% ~ 3.0% • (3주택 이상) 1.2% ~ 6.0%	• 0.5% ~ 2.7%
세부담 상한	• 2주택 이하 150% • 3주택 이상 다주택자 300%	• 무관하게 150%

◉ 11.28일 〈공공주택 50만호 세부 공급방안〉

- 공공분양주택 유형별 공급 등 규정한 『공공주택특별법』 시행령 및 시행규칙, 『공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준』과 『공공주택 업무처리지침』 개정안 입법 예고
- 유형별 공급 방안 마련

구 분	나눔형	선택형	일반형
공급 주택수	25만호	10만호	15만호
분양가격	시세 70% 이하	입주 시 감정가와 분양 시 감정가의 산술평균	시세 80%
환매 조건	의무거주기간(5년) 이후 환매 시 처분손익의 70% 수분양자 귀속	-	-
청약 자격	· 청년 : 도시근로자월평균소득 140%, 순자산 2.6억원 이하 · 신혼부부/생애최초자 : 도시근로자월평균소득 130%, 순자산 3.4억원 이하		-
공급 비율	청년 15%, 신혼부부 40%, 생애최초자 25%, 일반공급 20%(추첨제)	청년 15%, 신혼부부 25%, 생애최초자 20%, 노부모 5%, 일반공급 10%(추첨제)	일반공급 비율 30%로 확대
입주자 선정방식	· 청년 : 근로기간 5년 이상 30% 우선 공급 · 신혼부부 : 예비 또는 혼인 2년 이내 30% 우선 공급 · 생애최초 : 순차제(3년 이상 무주택세대, 저축총액 혹은 납입회수 많은) 적용, 20%는 추첨제 적용	· 청년 : 나눔형과 동일 · 신혼부부 : 월평균 소득 100% 이하, 배점제(자녀수, 청약통장 납입횟수 등) 70% 우선 공급, 나머지 배점제 · 생애최초 : 나눔형과 동일 · 다자녀 : 배점제	추첨제 : 청약통장 납입회수 적은 청년 등 기회 확대 위해 일반공급 물량 20% 추첨제 적용

■ 주택시장 동향과 대책

- (주택공급) 강력한 수요 억제 규제로 위축된 수요가 기준금리 인상으로 급격하게 상승한 금리의 영향으로 더 악화되고 있어 공급 여건은 침체되고 있음. 더욱이 시장 금리 상승 속에서 자금시장 경색 부담마저 가중되고 있어 미분양 위험은 지방에 국한되지 않고 수도권으로 확산되고 있어 전방위적 침체 심화로 이어지고 있음. 주택공급 실적 감소는 불가피하며 이 추세는 내년에도 지속되어 민간부문 공급을 강하게 압박할 것으로 예상됨.
  - 최근 양호한 조건을 가진 서울 등 주요 지역에서의 분양시장 청약결과도 수요 위축을 그대로 반영하고 있어 재고주택시장과 분양시장 모두 수요는 크게 위축되고 있어 공급 감소 영향은 크지 않을 것으로 보임

• 공공 주택공급 완급 조정 필요

: 다만, 내년 이후 주택수요 회복 등 시장이 정상화 트랙에 들어설 경우, 공급 기반, 특히 민간 영역의 탄력적 증산 대응이 요구되므로 중기 공급 안정화에 대한 고민도 필요함

: 정비사업 등 관련 규제 완화 불확실성은 여전하여 시장 회복에 큰 효과를 주지 못하고 있으며, 각종 규제 완화도 현 극심하게 침체되고 있는 시장 추세를 전환시키지 못할 것으로 사료됨. 다만 규제 완화를 추진하면서 동시에 공공이 추진하는 공급 물량의 분산이 함께 추진된다면 경착륙 강도가 다소 완화될 것으로 보임

• 이와 함께, 거시경제와 금융시장과 연계되어 복합적으로 작동하는 정책 마련에 있어서 개별 시장 상황과 예상치 못한 결과에 대한 최소한의 정보 교환이나 공유가 필요하며 이를 통해 플랜B 등을 위한 개별적 대비도 마련되어야 할 것임

- (주택가격-시장) 매매 및 전세가격 하락 지속에 하락폭도 점증적으로 확대되어 연구원의 2022년 전망 수치 보다 주택가격 하락은 더 클 것으로 예상됨. 상승기 가격 상승폭 대비 누적 하락폭은 작으나 수축이 가속하여 유지될 경우 침체 부작용은 우려됨

• 연구원 2022년 전망은 수도권아파트 매매-전세가격 4~5% 하락 (vs) 11월 누적 매매가는 6.25%, 전세가는 7.37% 하락

• 지역별 혹은 단지별 특성에 따라 하락폭은 더 커질 수 있어, '경착륙' 보다 심각한 수준의 주택가격 디플레 확산이 우려됨

: 시장 경착륙 위험은 2023년에도 연이어 지속되며, 저점 도달 예상

- (경착륙 대비 정책 전략)

• 공급 기반 안정화는 고금리 상황에서 자금흐름이 원활하게 지속되도록 하는 방안에 집중하는 것이 요구됨. 미분양 상황에 자금시장 경색의 이중고를 완화하여 공급측 위험을 지연시키고, 동시에 가계대출 부실에 대한 선제적 대응 필요함

: 추가 자금 투입을 최소화하면서 당사자들이 적절 비용을 부담하는 원칙을 설정하고, 시장 회복단계 진입 후 위기 이전의 정상적인 상태로 회귀하여 작동하는 『위기관리 가이드라인』 필요

: (i) 미분양 담보의 '환매조건부 대출보증' 확대 (ii) 채권시장안정기금 자금지원 대상의 신용등급 기준을 산업별로 차등 설정 (iii) 가계대출 위험 가구 대상 상환방식 한시적 변경(원리금균등 → 거치식)

• 규제와 제도를 구분하여 정책 수단을 세밀하게 운영하는 가이드라인 설정 필요. 조세와 금융제도는 규제 보다는 제도적 성격이 강하므로 단기 시장 상황에 탄력적으로 변경, 적용하는 것은 적절치 않음. 직접 규제 방안을 세밀하게 개발하는 것 필요