

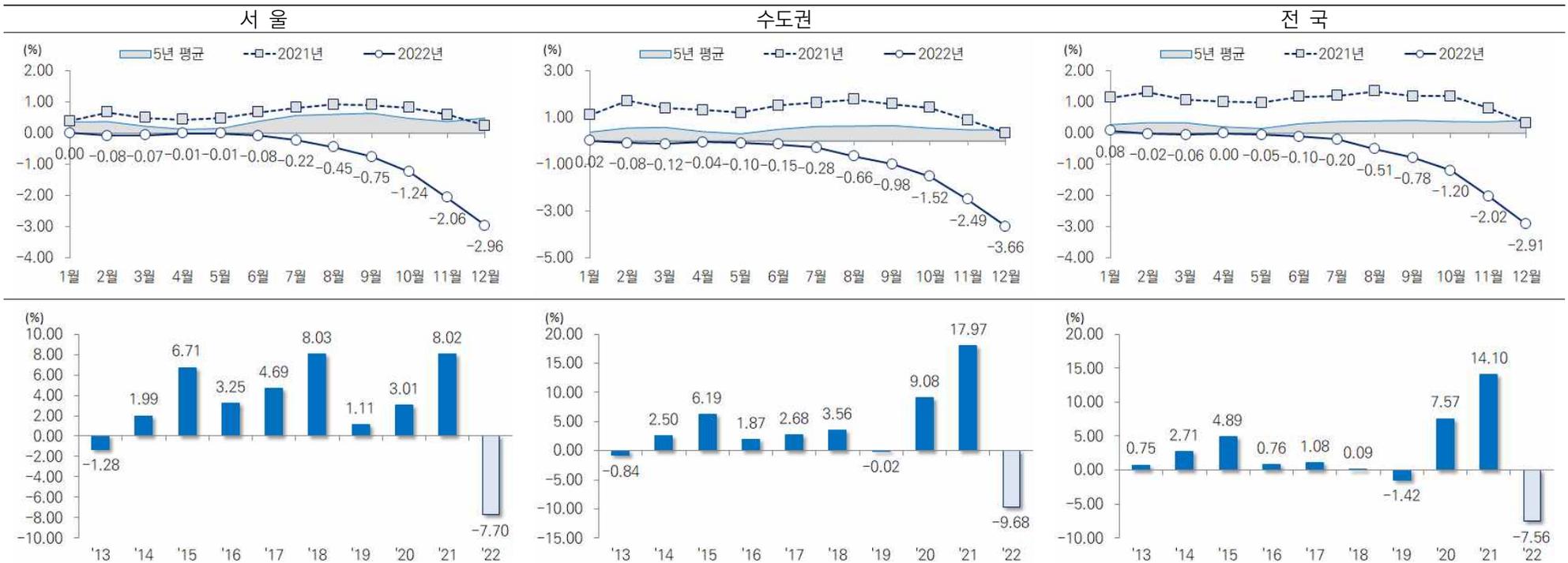
주택시장 동향 2022-12

■ 주택가격 동향 : 월간-아파트

◎ 매매 및 전세가격

- 12월 아파트매매가격은 하락폭이 점증적으로 확대되어 전국, 수도권 및 서울 아파트매매가격은 전월 대비 3% 내외 하락률 보여 하락폭 확대. 12월 누적으로 전국은 7.56%, 수도권은 9.68%, 서울은 7.70% 하락하여 과거 10년 대비 가장 큰 하락폭 기록
- 하락폭이 커져 침체 심화 및 경착륙 진행 중. 상승세를 감안하면 조정국면 속에서 하락세는 유지될 것임

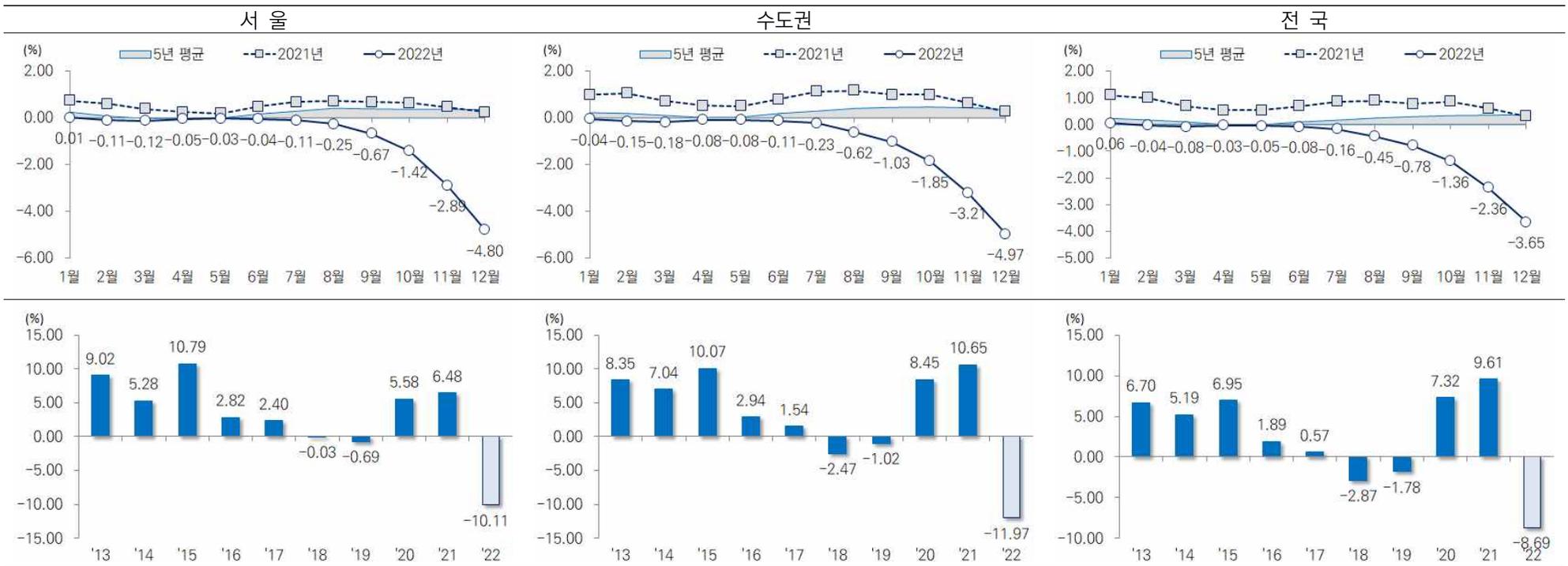
아파트 매매가격 변동



자료 : 한국부동산원

- 아파트전세가격도 매매가격과 같은 추세를 보였으며 하락폭은 매매가격 보다 큼. 12월은 전월 대비 4~5% 대의 하락세를 기록하여 가장 큰 하락폭을 기록했으며 과거 10년 대비 하락폭이 가장 큼
 - 12월 누적으로 보면, 전국이 8.69%, 수도권 11.97%, 서울 10.11% 하락하였으며 매매가격 하락폭 보다 커 전세가율 하락으로 작용하고 있음
 - 연구원의 2022년 수도권아파트매매 및 전세가 4% 내외 하락 전망을 크게 웃도는 상황으로 하락폭과 속도, 확대 지속됨

아파트 전세가격 변동



자료 : 한국부동산원

- 12월 누적으로 주요 지역별 아파트가격지수 변동을 보면, 매매와 전세는 전 지역에서 하락폭이 커지고 있으며 세종시의 하락세

가 가장 크게 나타났음. 세종시는 매매가격은 17.12%, 전세가격은 20.28% 하락하였음. 다음으로 하락폭이 큰 지역은 인천, 대구, 경기도 수도권에서의 하락세가 상대적으로 강하게 나타남. 수도권에 집중될 공공 물량 등의 증기 영향을 감안하면 경기도 등 수도권에서의 가격 하락세 혹은 안정 상황은 다른 변수가 없다면 장기간 유지될 수 있을 것으로 판단됨

- 1.3 규제지역 완화로 이어지고 있으나 고금리 여건에서 수요 회복은 한계가 있을 것으로 판단되며, 당분간 하락세는 유지되면서 하락폭이 점차 둔화되어 저점에 도달하는 변동 패턴이 예상됨

2022년 12월 누적 아파트가격지수 변동 : 지역별 (%)

구분	전국	수도권	5대광역시	서울	인천	경기	대구	대전	세종
매매	-7.56	-9.68	-8.12	-7.70	-12.52	-10.13	-12.38	-9.80	-17.12
전세	-8.69	-11.97	-9.04	-10.11	-15.08	-12.30	-14.98	-10.60	-20.28
월세	1.25	1.01	0.40	0.45	1.12	1.30	-3.27	-0.66	-7.04

자료 : 한국부동산원

※ 금리 변동 : 기준금리 인상과 대출금리 강제 인하의 상충

- 한국은행은 13일 기준금리를 0.25%p 인상하여 지속적으로 금리 상승을 유도하고 있으며 추가 기준금리 인상 가능성도 여전히 상존하고 있어 매매와 전세가격 모두 하락세를 유지할 수밖에 없음
- 이에 반해 대출 금리는 소폭 하락하였음. 금융 당국의 금리 인하 조정을 위한 시장 압박이 작용하고 있어 기준금리는 상승하였으나 시장 금리가 이에 반해 하락하는 현상이 나타나고 있어 혼란이 가중되고 있음
 - 주택시장에서의 급격한 가격 하락세 완화로 작용할 수 있겠으나 고금리 여건이 유지되고 있어 수요 침체 회복 효과는 미미할 것으로 판단됨. 다만, 시장금리가 정점에 도달한 것으로 인식되거나 확산될 경우 시장 조정과정이 미흡하게 진행될 수 있으며 이로 인해 시장 변동 불확실성은 더 확대될 수 있어 추가 모니터링이 필요한 상황임

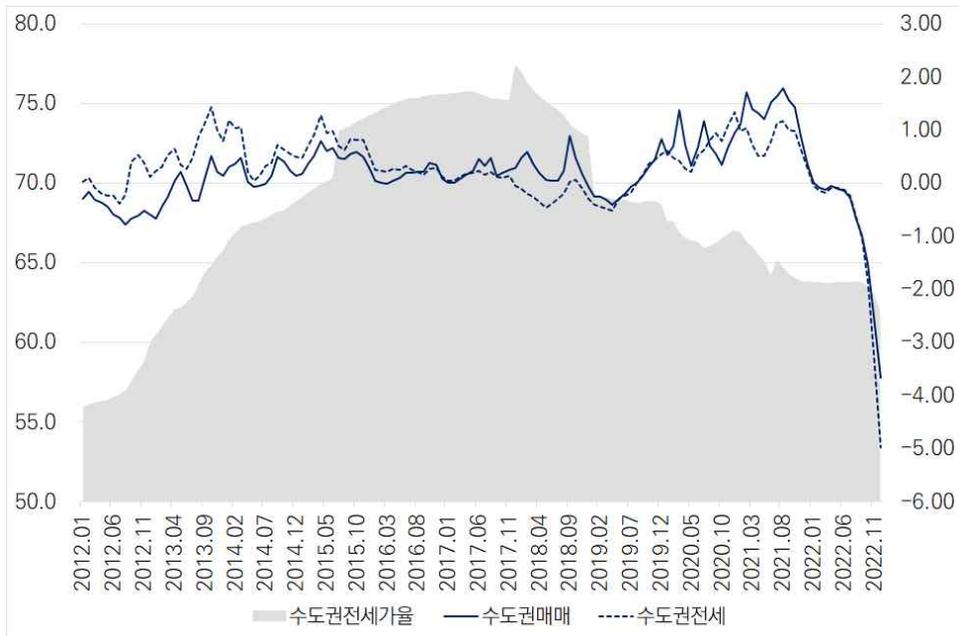
◎ 전세가율 변동

- 지속되는 매매가격과 전세가격 하락으로 전세가율도 변동하고 있음. 전세가율 하락이 지속되면 전세가격 하락폭이 매매가격 보

다 커져 갭투자 등 투자(기) 목적의 수요는 위축되어 매매-전세 수급지수 하락으로 이어지고 있음

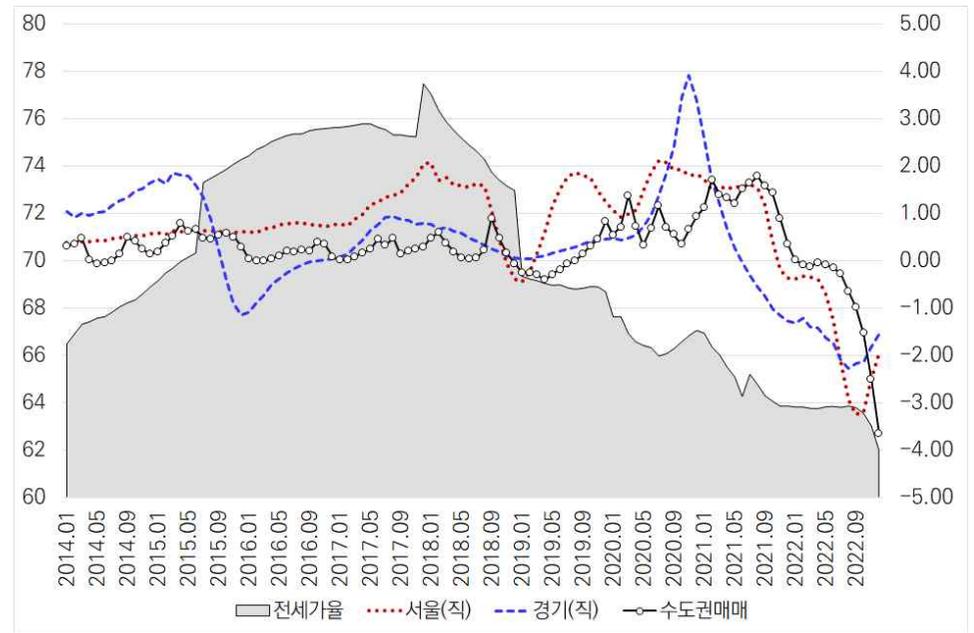
- 직방이 발표하는 아파트매매가격지수 변동을 관찰하면, 최근 매매와 전세가격 모두 하락세가 유지되나 하락폭은 둔화되는 변동을 보이고 있음. 주택시장이 저점에 가까워지고 있거나 혹은 연착륙 가능성 등으로 해석될 수 있는 불확실성이 있어 향후 추가 관찰이 요구됨. 더욱이 다수의 주택가격지수가 동일 시점에 공존하는 것은 시장 혼란을 확대할 수 있어 향후 정비 필요성이 대두될 것으로 판단됨
- 직방의 아파트매매가격지수는 ‘실거래가’에 ‘딤러닝 프로세스’를 적용하여 도출된 라스파이레스 성격의 지수임. 주택시장의 실거래 상황을 반영하고 있어 최근 시장 동향의 영향을 가늠할 수 있을 것으로 판단됨

전세가율, 매매-전세가격 지수 변동 : 수도권 아파트



자료 : 한국부동산원

전세가율, 수도권 매매지수 변동 : 아파트



자료 : 직방

■ 수급지수와 주택공급 동향

◎ 아파트수급지수

- 12월 현재 아파트수급지수는 전월 대비 모든 지역에서 지속하여 하락하였음. 월세시장 수급도 소폭이지만 동반하여 하락하고 있어 수요는 전방위적으로 위축되고 있음. 거래 위축이 지속되고 있으며 수도권 외 상대적 약세도 강하게 유지되고 있음

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
2022.12	70.5	70.3	91.8	65.4	63.5	88.6	75.2	76.5	94.6	68.2	68.6	89.7	63.6	60.9	90.6
전년 동월 대비 변동	25.2	28.2	8.5	28.7	32.6	10.5	22.0	24.1	6.8	26.2	30.3	10.8	29.2	33.8	8.1

자료 : 한국부동산원

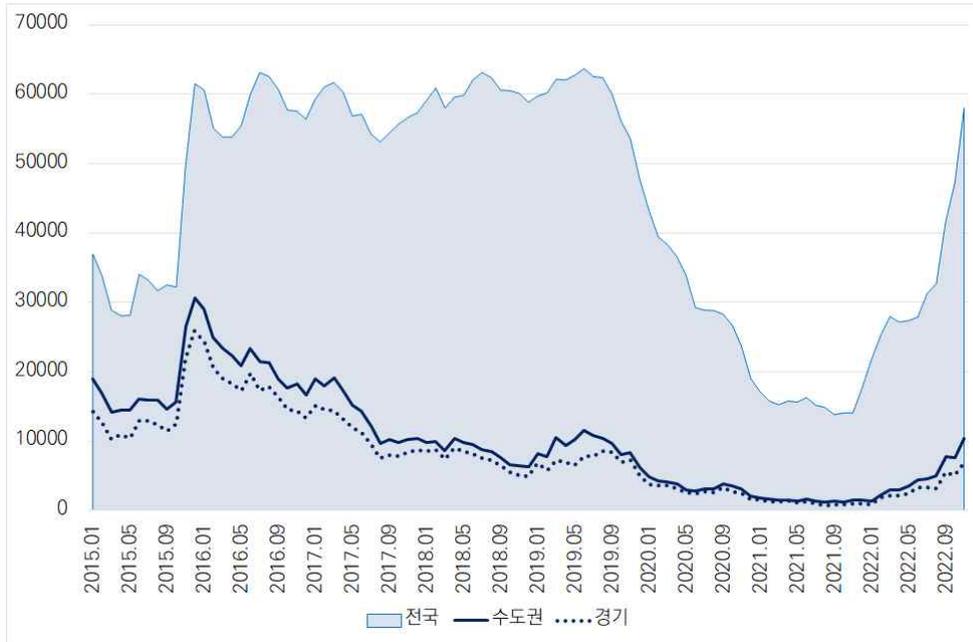
◎ 미분양과 입주물량

- 11월 미분양은 지속 증가하였음. 전국 미분양은 전월 대비 22.9% 증가한 58천호이며, 수도권은 36.3% 증가하여 1만호를 기록. 수도권은 경기도의 미분양 증가에 영향을 많이 받고 있으며 미분양 위험의 수도권 확산이 명확하게 나타나고 있음
 - 동월 지방 미분양은 전월 대비 20% 증가한 47.6천호로 수도권이나 경기 대비 증가율은 작음
- 규제지역이 서울 몇 개 구를 제외하고 해제되어 미분양 해소에 긍정적 영향을 미칠 수 있으나 고금리 여건이 강하게 작용하여

수요의 관망세가 유지될 것으로 예상되며 이에 따라 미분양 위험은 당분간 지속될 것으로 보임

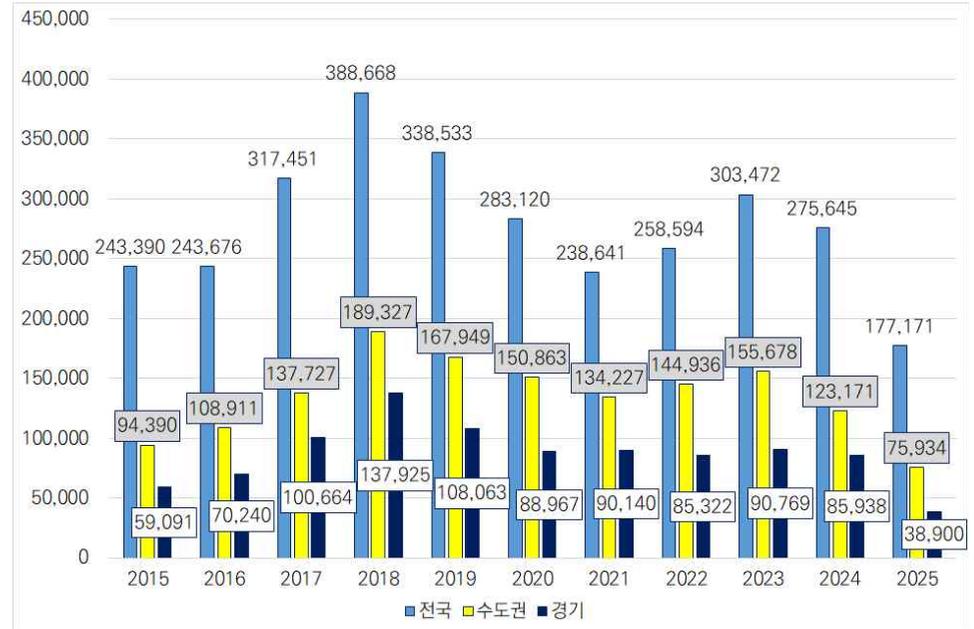
- 2023년 입주물량은 전국 30만호, 수도권 15.6만호로 2~3년 대비 가장 많아 미분양 뿐 아니라 가격 하락세는 지속될 것으로 보임. 중장기 수도권에서의 공급 물량 집중으로 중기 안정세 전망도 가능함

미분양 추이 : 전국과 수도권



자료 : 국토교통부, 직방

연간 입주물량 추이 : 전국, 수도권 및 경기



자료 : 직방

■ 주택정책 동향

◎ 12.21 부동산시장 연착륙 방안 : 『2023년 경제정책방향』 부동산 영역

- 기본 방향 : 다주택자 및 실수요자 등에 대한 과도한 부동산 규제 완화를 통한 경착륙 완화 유도
 - 다주택자 대상 규제 완화 통한 수요 정상화 : 거래절벽 완화 등 부수적 효과 기대
 - 실수요자 대상 금융 및 구입 관련 규제 완화 : 주거비 부담 완화 등을 통한 실수요자 주거안정 도모
- 『2023년 경제정책방향』 중 부동산 영역 주요 내용
 - 다주택자 규제 정상화
 - ① 세제 : (i) 취득세 증과 완화(최대 6%) (ii) 양도세 증과 배제 연장(2024년 5월) 및 근본 개편안 마련 (iii) 분양권 등 단기 영도세율 2020년 이전 수준 환원
 - ② 금융 : 규제 지역 주담대 금지 규제 해제(LTV 50%) 허용
 - 실수요자 대상 규제 개선
 - ① 규제 정상화 : (i) 규제지역 추가 해제 및 분양가 상한제 적용 지역 조정 (ii) 실거주 및 전매제한 규제 5년 이전 수준으로 완화 (iii) 생활안정 및 임차보증금 반환 목적 주담대 규제 완화 (iv) 규제지역 무주택자 LTV 추가 상향 조정 (50% 이상)
 - ② 주거비 부담 : (i) 재산세 부담 완화 위한 공시가격 및 공정시장가액비율 인하 (ii) 특례보증금자리론 도입
 - 주택공급기반 위축 방지
 - ① 정비사업 : 재건축 안전진단 비중 합리적 개선
 - ② 공공주택 : 공급계획 정상 추진 중 시장 상황 고려하여 속도 조절
 - ③ PF시장 지원 : 부동산 개발 사업성 제고 및 원활한 자금 유통 지원으로 부실 방지
 - 임대차시장 안정화 도모
 - ① 민간등록임대 : 전용 85㎡ 장기 아파트 민간등록임대 등록 재개 및 인센티브 제공

- ② 민간 사적임대 : 임대차 2법 개정 여부 및 방향에 대한 사회적 합의 추진
- ③ 공공임대 : 공공임대 50만호 공급 계획 탄력적 추진 및 주거 질 개선 병행

◎ 1.3 주택투기지역 해제 : 강남 3구, 용산구 제외 투기지역 해제

- 기획재정부는 1월 2일 부동산가격안정심의위원회 통해 주택투기지역 해제 의결
 - 서울시 11개구(성동, 노원, 마포, 양천, 강서, 영등포, 강동, 중로, 중, 동대문, 동작구)에 대해 주택투기지역 요건 충족 여부를 심의하여 지역 지정 해제하기로 결정
- 서울 강남 3구와 용산구 제외한 서울 전 지역에서 투기과열지구 및 조정대상지역 해제
 - 시장 재불안 우려 등을 감안하여 주택가격 수준과 대기수요 등이 높은 지역은 규제 지역 유지

◎ 1월 3일 : 재건축 안전진단 기준 개정 고시 <1월 5일 시행>

- 「주택 재건축 안전진단 기준」 및 「도시·주거환경 정비계획 수립지침」 개정 시행 발표
- 재건축 안전진단 기준
 - 평가항목 배점기준 조정

평가항목		구조안전성	주거환경	설비노후도	비용편익
배점비중	현행	50%	15%	25%	10%
	개선	30%	30%	30%	10%

• 재건축범위 조정

점수	30점 이하	30~45점 이하	45~55점 이하	55점 초과
현행	재건축	조건부재건축		유지보수
개선	재건축		조건부재건축	유지보수

- 도시·주거환경 정비계획 수립지침 : 조건부 재건축 판정 단지 대상으로 지자체가 주변 지역 전월세난 등의 사유로 필요한 경우 정비구역 지정시기를 조정할 수 있도록 개정

※ 규제지역 지정 효과

구분		투기지역(금융규제만 해당)·투기과열지구	조정대상지역
금 융	가계대출	<ul style="list-style-type: none"> LTV : 무주택·1주택 세대 50% * 서민·실수요자 : 9억원 이하 70%(<20%p 우대) DTI : 40% * 서민·실수요자 : 60%(20%p 우대) 2주택이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) 일시적 2주택자 주담대 시 종전주택 처분기간 부여 (규제지역: 2년, 비규제지역: 없음) 중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한) 	<ul style="list-style-type: none"> LTV : 무주택·1주택 세대 50% * 서민·실수요자 : 8억원 이하 70%(<20%p 우대) DTI : 50% * 서민·실수요자 : 60%(10%p 우대)
	사업자 대출	<ul style="list-style-type: none"> (일반사업자) 주택 구입 목적의 주택담보대출 신규 취급 금지 (임대사업자) 주택담보대출 취급 전면 금지 주택임대업 개인사업자대출 RTI (=임대소득/이자비용) → 1.5배 이상 민간임대매입(신규) 기금융자 중단 	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.25배 이상
세 제	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 2주택 이상자 취득세 증가 다주택자 양도소득세 증가(2주택+20%p, 3주택+30%p) 장기보유특별공제(최대 30%) 배제 양도세 비과세 위한 일시적 2주택자의 종전주택 양도 기간 강화(조정지역:2년, 비조정지역:3년) '18.9월 이후 신규 등록한 매입임대사업자에게 양도세 중과배제, 종부세 합산배제 혜택 미적용
전매 제한	<ul style="list-style-type: none"> 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 5년) 오피스텔 분양권 전매제한(소유권이전등기일 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간) 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 3년) 	-
청 약	<ul style="list-style-type: none"> 청약 1순위 자격요건 강화 / 해당지역 거주자 우선 공급 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 100%, 85㎡ 초과 50%) 재당첨 제한(10년) 분양가격 9억원 초과 주택 특별공급 제한 	<ul style="list-style-type: none"> 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 75%, 85㎡ 초과 30%) 재당첨 제한(7년) 	-
정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔 건설지역 거주자 우선 분양 ▶ (100실 이상) 분양분의 10~20%이하/ (100실 미만) 분양분의10% 이하 재건축사업 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택) 재건축사업 조합원 지위 양도제한 (조합설립인가 후 소유권이전등기까지) 재개발사업 조합원 지위 양도제한 (관리처분계획인가 후 소유권이전등기까지) 정비사업 분양주택 재당첨 제한(5년) 	-	-
기 타	<ul style="list-style-type: none"> 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 + 증빙자료 제출 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 	-

■ 종합 의견

- ◎ 주택가격 하락세 지속 속에서 규제 완화 영향은 미미할 것으로 예상되며 침체 지속 속에서 저점 근접 징후도 관찰
 - 주택가격 하락폭 확대, 미분양 증가 등 시장 주요 변수들은 시장 침체가 심화되고 있음을 보여주고 있음. 정부의 폭 넓은 규제 완화로 침체의 하방 압박은 다소 완화될 수 있으나, 최근의 기준금리 인상은 시장을 강하게 위축시킬 수 있어 완화 효과는 미미할 것으로 보임
 - 직방 아파트매매가격지수 변동 : 이 지수가 현 시장 상황을 반영한다면, 최근 가격 하락세가 유지되는 가운데 하락이 소폭 둔화되고 것이 관찰되고 있음. 침체 속도와 폭이 조정되면서 점차 저점에 가까워지는 여건이 조성되는 것으로 보임
- ◎ 시장금리 인하 압력 및 미분양 공공 매입 : 부작용에 대한 점검 필요
 - 규제 완화에도 불가하고 기준금리 인상이 단행되어 시장 심리는 ‘침체’를 유지하고 있음. 다만 금융당국의 강제적인 대출금리 인하 압박으로 기준금리 인상에도 불구하고 코픽스 금리를 통해 대출금리가 하락한다면 가계대출 조정과 시장 정상화 프로세스를 방해하여 경제 조정을 늦추는 원인으로 작용할 수 있음
 - 고금리 여건 변화에 대응한 채무 조정 등 튜닝이 이루어져야 고금리에 맞춘 정상적 전환을 기대할 수 있으나 고금리를 과소평가하게 되면 과소 조정으로 이어져 시장의 불확실성은 더 커질 수 있음. 특히 가계부채 위험에 대한 외부 평가가 부정적인 상태에서 정부 개입으로 조정이 부족하다고 판단될 경우 국가 신용도 등 다른 측면에서의 부담도 커질 수 있음
 - 민간의 미분양 물량 매입 보다는 미분양 담보부 대출보증을 확대하는 것이 자금시장 흐름을 저해하지 않은 상태에서 민간의 적응을 유도하는 방안임. 현 공급 위험이 시장의 회복 흐름과 함께 자동적으로 해결되는 것이 바람직하며, 이러한 관점에서 미분양 위험을 공유하고 분산하는 것은 타당하나 위험 자체를 집중하여 이동시키는 것은 적절하지 않음
- ◎ 정책 제언 : 직접 규제 완화 흐름 속에서, 시장이 자연스럽게 회복되도록 유도하는 정책적 선택이 최선
 - 당분간 고금리 상황을 벗어날 수 없으며 스태그플레이션 압박이 강하게 작용하는 상황에서 정상적인 경기 내성을 키우는 것이 적절한 정책적 선택이며 이러한 여건에서 주택시장도 적응하는 것이 타당함
 - 보증 등 간접적 지원 방식이 시장 내성을 키우는데 적절할 것으로 판단되며 자율적 선택에 의한 조정을 유도하는 것이 주택시장의 건전한 회복력을 확보하는 차원에 더 바람직할 것으로 판단됨