

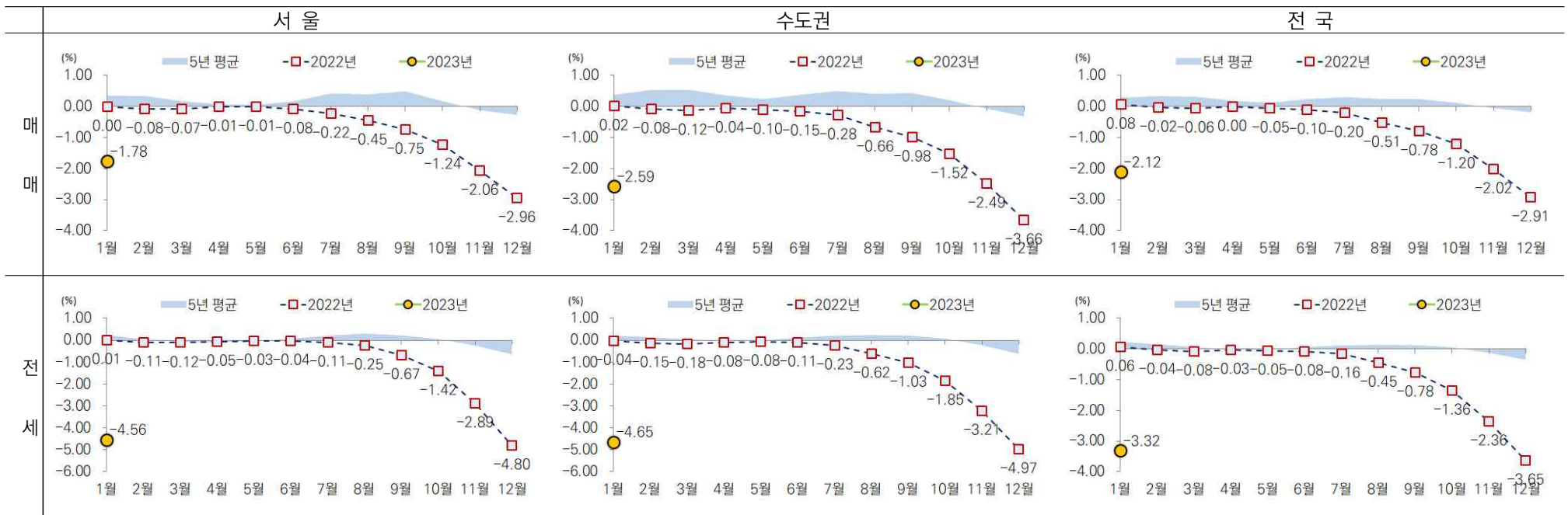
주택시장 동향 2023-01

■ 주택가격 동향 : 월간-아파트

◎ 매매 및 전세가격

- 2023년 1월 기준, 아파트 매매가격과 전세가격은 지속하여 하락세를 유지하고 있으나 하락폭은 소폭 둔화되었음. 매매가격 둔화 정도가 전세가격 둔화보다 더 크게 나타났음
 - 매매가격은 전국 -2.91% → -2.12%, 수도권 -3.66% → -2.59%, 서울 -2.96% → -1.78%
 - 전세가격은 전국 -3.65% → -3.32%, 수도권 -4.97% → -4.65%, 서울 -4.80% → -4.56%

아파트가격 변동



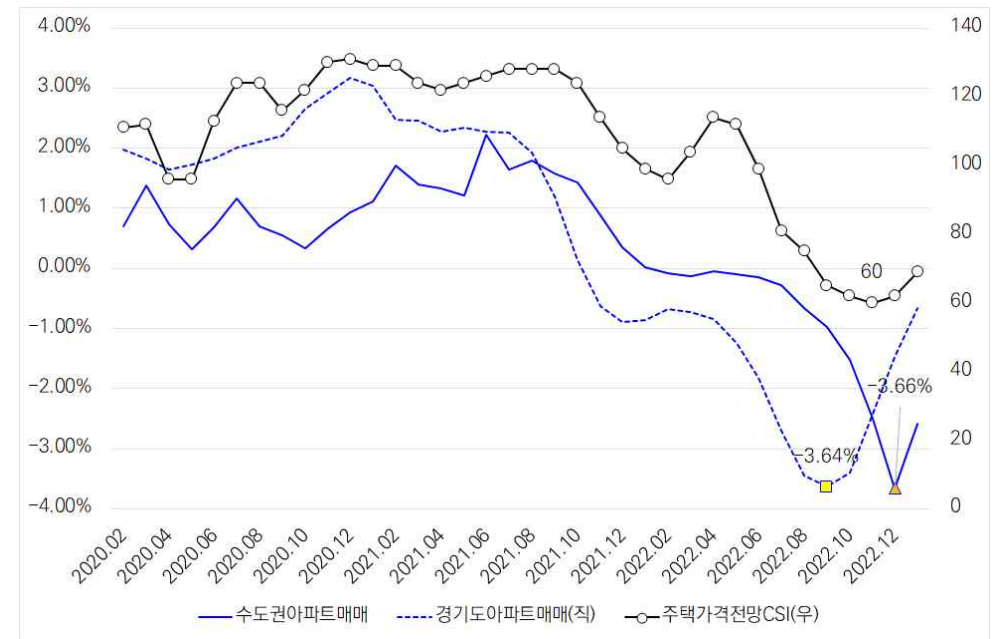
자료 : 한국부동산원

- 1월 기준, 매매가는 0.8%p ~ 1.2%p 둔화된 반면 전세가는 0.3%p 내외 둔화 정도를 보이고 있으며 매매가격 상승 압박이 상대적으로 크게 나타나고 있음. 특히 서울의 둔화 폭이 가장 커 수요 상대적 강제 추세가 하락 폭 둔화에도 작용하고 있음
 - 하락 폭이 큰 물량 중심으로 거래가 이루어지고 있어 여전한 거래 전립 상황에서도 거래는 소폭 증가했음
- 1월의 하락 폭 둔화가 주택시장 회복으로 해석되기엔 여전히 시장 여건이 침체되어 있음. 따라서 저점 통과보다는 하락 추세 지속으로 저점을 향해 변동할 것으로 예상됨
 - 급매 중심의 거래에 한정되어 있으며 고금리와 가격 하락 전망세도 유지되고 있어 본격적인 수요 회복은 아닌 것으로 판단됨

◎ 주요 주택가격 지수 변동 비교

- 주택가격의 하락세 둔화 상황은 한국부동산원 외 가격 통계를 통해서도 확인되고 있음
- 직방이 발표하는 아파트매매가격지수의 경기도 변동을 보면 2022년 9월 최대 하락폭 기록한 후 하락세는 둔화되고 있으며, 2022년 11월 한국은행이 집계하는 주택가격전망 CSI도 60에 도달한 후 소폭 상승하고 있음
 - 물론 하락세와 가격 하락 전망이 우세한 상황은 지속되고 있으나 그 강도가 약화되고 있음
- 한국부동산원의 수도권 아파트매매가격은 2022년 12월을 기점으로 2023년 1월 하락세 둔화되었음. 단기 가격 추세는 하락 유지하면서 하락폭이 작아지는 앞 두 지수와 동일한 변동 패턴 보임
 - 공공과 민간의 지수 모두 2022년 말과 2023년 초 기점으로 하락 폭이 둔화되고 있어 연착륙 전망도 확산되고 있음

주요 아파트매매가격지수 변동 비교



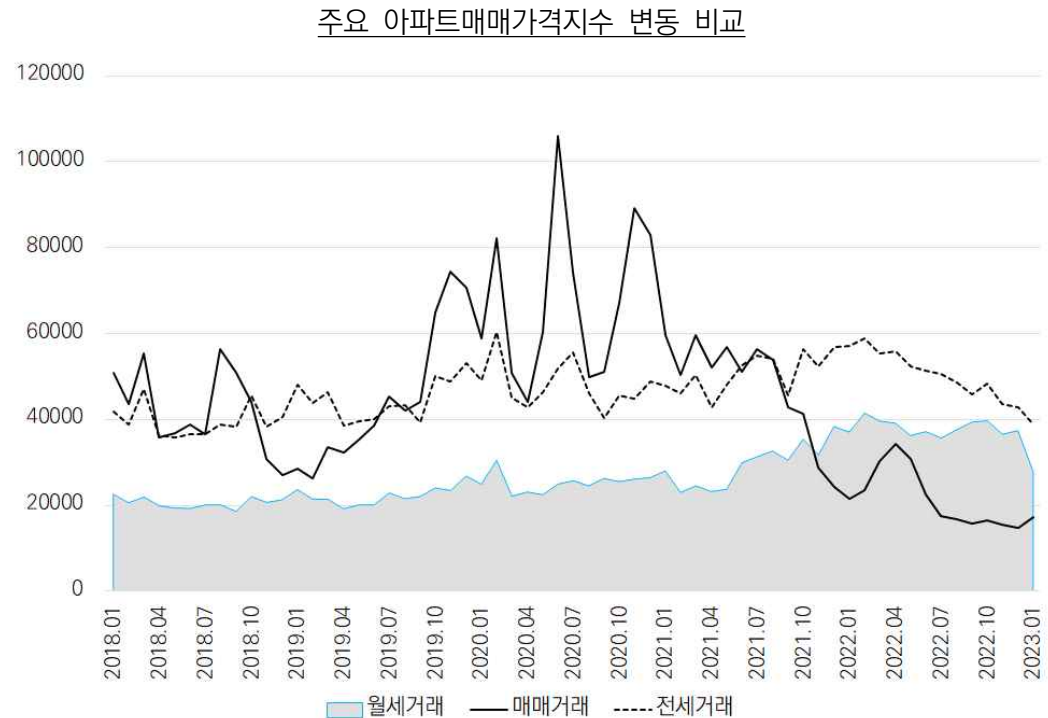
자료 : 한국부동산원, 한국은행, 직방

- 하락폭이 최대값에 도달한 시점은 2022년 9월, 11월, 12월로 분산되어 있으나 대체로 2022년 4분기에 집중되었음. 특히 1년 후 가격 변동에 대한 전망을 나타내는 한국은행의 가격전망CSI는 현 시장 상황이 부분적으로 반영되므로 주택시장 연착륙에 대한 심리적 전망도 커지는 것으로 보임

■ 아파트 거래 및 미분양 동향

◎ 아파트거래 동향

- 높아진 매매가격 변동으로 매매거래는 2022년 큰 폭으로 감소하여 거래절벽이라는 극심한 침체 상황을 보였음
- 반면 전세거래는 높아진 매매가격으로 인한 전세수요 강세 지속으로 거래는 정상적인 상황이 유지되었음. 이후 월세 수요 강세로 월세 거래가 증가하였음
- 그러나 최근 전세와 월세거래는 감소세를 유지하고 있는 반면 매매거래는 소폭 증가하였음. 1월 가격 하락세 둔화로 이어진 것으로 판단됨
 - 급매 중심의 매매거래와 특례보금자리론 등의 영향으로 판단됨



자료 : 한국부동산원

◎ 미분양 동향

[최근 미분양 동향]

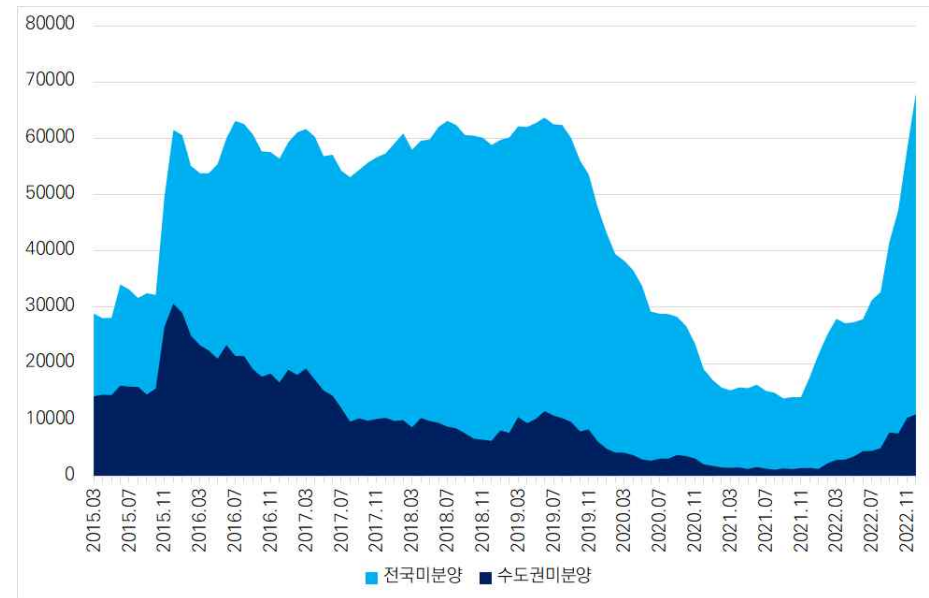
- 수요 위축으로 미분양은 지속 증가하고 있음. 2022년 12월 기준으로 68천호를 기록하였으며 수도권 미분양도 12월 기준 11천호임
- 전국은 2021년 9월 최저점 14천호 이후 지속 증가하고 있으며 수도권도 2021년 8월 최저점인 1천호 이후 증가세 지속되고 있음. 최근 증가 속도가 가파르고 체증적으로 확대되고 있어 공급 불안감은 지속되고 있음

[글로벌 금융위기 전후 미분양 동향]

- 과거 미분양 물량 변동은, 전국 최저점 28천호를 기록한 2015년 4월, 수도권은 14천호 기록한 2015년 3월, 이후 증가하여 단기 최고점은 전국은 2016년 7월 63천호, 수도권은 2016년 6월 23천호 도달하였음
 - 증가폭은 현 상황 보다 작지만 증가 기간이 전국과 수도권 모두 16개월로 나타났음
- 주택보급율이 상승하는 상황에서 지방 중심으로 분양 물량이 급증하였으며 공급 과잉 상황이 유지되었음. 분양가 상한제 회피로 공급이 증가하는 가운데 2008년 글로벌 금융위기가

발발하여 금융시장 위축이 전방위적으로 확산되면서 주택가격 상승에 대한 기대감이 위축되었음. 이후 전세수요가 강세를 보여 6만호 정도 유지되었던 미분양은 급증하였음

전국 및 수도권 미분양 동향



자료 : 한국부동산원

[미분양 전망]

- 2016년 최고점 수준이 소폭 변동 속에서도 6만호 수준을 유지했으며 2019년 까지 지속하여 감소한 후 수요 위축으로 미분양이

증가하고 있어 당분간 수요 여건이 호전되지 않아 미분양 위험도 지속될 것으로 판단됨

- 다만 미분양 물량이 지속하여 증가하거나 준공후 미분양 물량이 전체 미분양 물량의 일정 비율을 넘어설 경우 공급 측면의 급격한 침체 악화로 이어져 주택시장과 연관된 시장에 대한 부정적 영향이 확산될 수 있음. 최근 주택시장 침체와 주거이동 급감으로 유통시장과 가구시장 등도 극심한 침체 상황을 보이고 있어 주택시장 연착륙 필요성은 더 커짐

■ 수급 여건

◎ 코픽스 금리와 주택담보대출 금리

- 기준금리 인상에 따라 은행의 자금조달 금리인 COFIX 금리도 지속해서 상승하였음. 이와 함께 주택담보대출 금리도 상승하여 수요 위축으로 이어지고 있었음
 - 주택담보대출 금리가 4% 대로 급격하게 상승하여 상환 부담 확대로 대출 가구의 디폴트 위험도 동반하여 커져 가계 주담대 연체율은 0.12% → 0.15% 소폭 상승했음
- 최근 금융 당국의 대출금리 조정 의견에 맞추어 은행은 주택 담보대출을 높았던 4.82%에서 최근 4.63%로 낮추었으며 이와 함께 COFIX 금리도 소폭 하락하였음
- 조달 금리의 소폭 하락이지만 금리 상승 위험이 완화될 수 있다는 심리적 반등감으로 이어지고 있으며 실질적인 대출 증가로 이어지는 효과는 크지 않지만 수요심리 급격한 위축을 어느 정도 완화할 것으로 기대됨

COFIX 및 주택담보대출 금리 변화 : 은행 신규취급 기준



자료 : 한국은행

◎ 아파트 수급지수

- 2022년 12월 까지 지속해서 하락했던 수급지수는 2023년 1월 소폭 상승하였음
 - 월세수급지수는 소폭 하락하여 수요 약세 전환이 지속되고 있으나 전세와 매매는 다른 양상을 보임
 - 전국, 수도권, 지방, 광역시, 서울 등 주요 지역에서 매매수급지수는 전월 대비 소폭 상승하여 매매수요 침체 정도가 완화되는 상황을 보여주고 있으며 전세수급지수도 수도권과 서울을 제외한 모든 주요 지역에서 소폭 상승하여 수요 회복 가능성을 보임
- 수급지수의 소폭 침체 완화는 아파트가격지수의 하락 폭 둔화로 이어지고 있어 연착륙 가능성도 확대되고 있음

아파트 수급지수 추이 : 주요 지역

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
2023.01	72.8	70.7	89.5	67.9	63.1	86.0	77.2	77.7	92.8	71.1	70.6	87.8	66.5	60.7	86.6

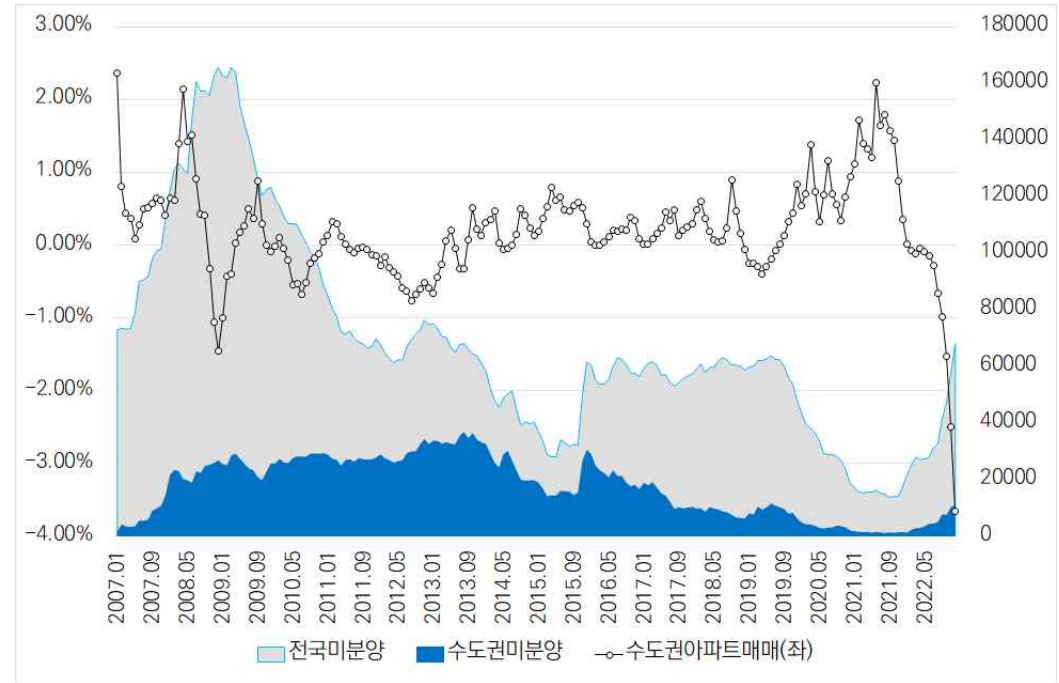
자료 : 한국부동산원

- 앞선 대출금리 소폭 하락이 수요 심리 위축을 완화로 이어졌고 수급지수의 소폭 반등으로 이어진 것으로 판단됨. 시장심리 여건 위축이 완화되어 가격 하락세가 둔화된 것으로 판단됨. 그러나 최근의 이러한 시장 침체 완화 시그널을 시장 추세의 대세 전환으로 해석하는 것은 제한적일 것으로 보임

◎ 미분양 변동과 주택가격

- 12월 기준으로 미분양 물량은 7만호에 육박하고 있음. 미분양이 가파르게 증가하고 있어 공급 위험도 지속되고 있음. 수요 위축 지속되고 있어 미분양 위험도 유지될 것으로 보임
- 2007년 전후 미분양 물량이 급격하게 증가하기 시작하여 글로벌 금융위기 직전 16만호 달할 정도로 급격하게 위험이 확대되었음. 같은 기간 주택가격은 하락하기 보다는 상승세가 둔화되어 지금의 상황과 다른 양상이었음
 - 기준금리는 3% 내외 수준으로 대출금리 역시 7~8% 정도 유지되었음. 주택보급율도 지속 상승하였고 분양가 상한제 적용에 따른 공급량도 급증했음
 - 2008년 미분양 16만호는 초기 가격 상승세 둔화가 하락세로 전환되면서 단기에 도달했으며 당시 환매조건부 등 공공 매입 방식이 적용되어 자금흐름 위험을 완화하였음

미분양과 아파트매매가격지수 변동



자료 : 한국부동산원

- 글로벌 금융위기 전후 미분양 발생 원인 : 현 시점과의 비교
 - (거시경제 여건) 기준금리 등 대부분 주요 금리는 지금 보다 높은 상태로 기준금리 4%대, 주택담보대출 금리 6%대 유지하고 있어 상대적 고금리로 가격 안정세 유지 가능하였음
 - (주택시장 여건) (i) 분양가 상한제 회피 공급 물량 확대로 인한 미분양은 급증, 인위적인 내생 변화로 인한 공급 과잉 발생 (ii) 2008년 주택보급률은 100%를 넘어 주택 절대부족 여건 해소
 - 저금리로 인한 가격 상승 여건에서 급격한 기분금리 인상과 시장금리 상승으로 인한 가격 하락은 미래 가격 전망을 통해 수요를 위축시켜 미분양으로 이어진 것으로 해석 → 동일 미분양 상황에서 주택가격 변동은 다르게 나타나고 있음

■ 주택정책 동향

◎ 2023년 주요업무 추진계획 <금융위원회> (1/30)

[2023년 금융시장 등 거시경제 상황에 대한 이해]

- 경제 및 금융시장 내 불안요인 다수 존재
 - 부동산가격 하락, 한계기업 부실, 금융회사 건전성 저하 등 금융 리스크 산재
 - 주요국 금리인상 지속, 실물경제 위축 등 상황 악화 시 국내 금융시장 변동성 확대 우려
- 경기둔화, 고금리 등 실물·민생경제에 많은 어려움 존재
 - 경제 여건이 불확실한 가운데, 소상공인 및 중소기업 활력 제고와 새로운 성장동력 발굴 필요
 - 서민금융 위축과 이자 부담 증가로 금융애로가 커지고 주거관련 금융 부담도 크게 증가
 - 민생경제가 어려운 틈을 타 서민들의 주머니를 노리는 불법사금융과 금융범죄 등 확산 우려
- 디지털화 등 여건 변화에 맞는 금융의 성장잠재력 확충 긴요
 - 금융서비스 디지털화, 빅테크 등 금융분야 진출 확대 등 디지털금융시대로의 전환 가속화
 - 글로벌 시대에 경쟁력 갖춘 금융산업으로 발전하기 위해 국제기준에 부합하는 금융산업 규율체계 마련 필요

[부동산 관련 금융리스크 관리] 부실 우려 PF 사업 정상화 지원 및 건설사 유동성 지원 확대, 및 부동산 대출규제 정상화

(1) 부동산 PF : 정상 PF 대상으로 원활한 자금지원, 부실우려 PF에게는 사업 정상화 지원

- 사업성 양호한 정상 PF사업장 : 브릿지론을 본PF 전환 시 사업자보증 지원(15조원), PF-ABCP 장기 대출로 전환 시 보증 지원(3조원, 주금공 및 HUG)
- PF 부실 확대 가능성에 대비하여 선제적 정상화 및 부실정리 지원 : 대주단 협약 개정 통해 대주단이 부실 및 부실우려 PF 사업장을 자율적으로 정리하도록 유도하면서 캠프 중심으로 최대 1조원 규모의 부실 PF자산을 매입하는 펀드 조성하여 대주단 지원

(2) 부동산시장 연착륙을 위한 부동산 대출규제 정상화

- 다주택자 및 임대·매매사업자에 대한 주담대 허용 : LTV 30%로 정상화
- 가계부채 및 주택시장 상황을 보아가며 대출규제 추가 완화 검토 : 1주택자 혹은 등록임대사업자 대상으로 LTV 확대

[주거 및 금융 애로 완화] 금리 인상, 주택가격 하락 등으로 인한 애로 완화

(1) 임차인 주거비용 낮추고, 임대인 임대보증금 반환 애로 완화

- 정책보증 지원 통해 고정금리 전세자금 대출상품 공급 확대
- 기존 전세대출 보증대상에서 제외된 부부합산소득 1억원 초과 1주택자 및 시가 9억원 초과 1주택자 대해 전세대출보증 제공
- 임대보증금 반환 목적 대출에 대한 각종 제한 폐지
 - 투기 및 투기과열지수에서 15억원 초과 아파트에 대한 대출한도 폐지
 - 규제지역 내 9억원 초과 주택에 대한 전입의무 및 다주택자의 다른 주택 처분의무 폐지

(2) 주택실수요자의 주담대 상환부담 완화

- 특례보증자리론 공급 기준 완화
 - 주택가격 6 → 9억원 이하, 대출한도 3.6 → 5억원, 소득요건 7천만원 → 제한없음
 - 위 기준 한시적으로 1년 완화
- 주담대 상환부담 경감을 위해 시중은행이 시행하는 대환대출에 대해 한시적(1년)으로 기존 대출시점의 DSR 적용
- 상환애로 겪는 주담대 차주에 대해 원금상환 유예(최대 3년) 지원하는 금융프리워크아웃 적용대상 확대
 - 재무적 곤란 사유 및 6억원 미만 주택보유자 → DTI 70% 이상이고 9억원 미만 주택보유자
 - 수요와 공급 애로 확대 및 악화에 대응한 금융 지원 확대 및 규제 완화

◎ 『노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법』 주 내용 <국토부> (2/7)

- 1기 신도시 등 노후계획도시의 광역적 정비를 위한 『노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법』 주요 골자 확정

- 1기 신도시를 포함한 노후계획도시는 단기에 공급이 집중된 고밀 주거단지 특성을 가지고 있어 자족성이 부족하고 주차난, 배관 부식, 층간 소음, 기반시설 노후화 등 다양한 문제도 가지고 있음
- 기존 『도시정비법』, 『도시재생법』 등 체계로는 신속하고 광역적인 정비사업 추진이 어렵고, 시장 혼란 요소인 이주수요에 대한 체계적 관리도 어려워 특별법을 제정하여 추진

[특별법 주요 내용]

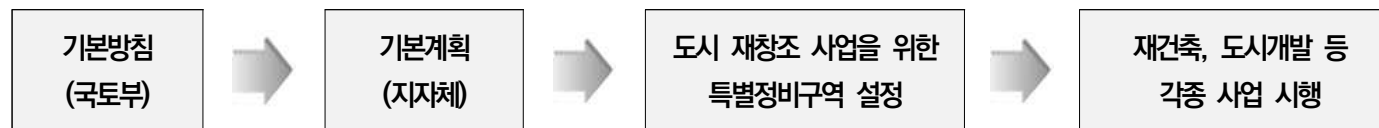
(1) 적용 대상 : 노후계획도시

- 『택지개발촉진법』 등 관계 법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지 : 노후화 이전에 체계적인 계획 수립과 대응이 가능하도록 범위 설정
- 택지지구와 동일한 생활권을 구성하는 연접 노후 구도심 등도 하나의 노후계획도시에 포함되도록 계획

(2) 기본방침 및 기본계획 수립

- 기본방침 : 지자체가 수립하는 기본계획의 가이드라인으로 노후계획도시정비의 목표와 기본방향, 기본전략, 기반시설 확보와 이주 대책 수립, 선도지구 지정의 원칙, 도시재창조 사업 유형 등 제시
- 기본계획 : 특정 노후계획도시를 대상으로 시장·군수가 수립하는 행정 계획. 10년 주기로 수립하며 5년 마다 타당성을 검토
 - 노후계획도시의 공간적 범위, 해당 지역 내 특별정비구역 및 선도지구 지정계획, 기반시설 확충 및 특례 적용 세부 계획 등
- 노후계획도시정비특별위원회 : 기본계획, 기본방침 등을 심의하는 심의기구. 지자체에는 대응하는 지방노후계획도시정비위원회를 설치

< 노후계획도시정비 추진체계도 >



(3) 특별정비구역 지정

- 대규모 블록단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등 도시 기능 강화를 위한 다양한 사업을 추진하는 구역
- 지정되면 용적률, 건폐율 등 도시 및 건축규제와 안전진단 규제 등 완화 적용. 특별법이 정하는 각종 지원 및 특례사항 부여

(4) 특별정비구역에 대한 특례 및 지원

- 재건축 안전진단 면제 또는 완화
- 용적률, 용도지역 등 도시 및 건축규제 완화
 - 용적률 규제는 종상향 수준(3종 및 준주거)으로 완화. 용도지역도 지역 여건에 따라 변경이 가능하도록 규정 마련
 - 직주근접, 고밀·복합개발 등이 가능하도록 특별정비구역을 입지규제최소구역으로 지정 가능토록 추진
- 절차 간소화 : 통합심의 적용하여 신속한 사업추진 가능하도록 계획

(5) 특별정비구역 내 사업 시행

- 특별정비구역으로 지정되면 『도시정비법』 상 재건축사업, 『도시개발법』 상 도시개발사업 등 개별법에 따라 시행
- 사업 여건에 따라 다수 사업시행자가 사업을 시행하는 경우 효율적인 사업 추진을 위해 특별정비구역 지정단계 초기부터 사업 전 단계를 관리하고 사업시행자를 지원하는 총괄사업관리자 제도 도입

(6) 이주대책 수립 및 공공 기여

- 1기 신도시의 경우 짧은 기간에 주택공급이 이루어져 재건축 시기가 일시에 도래하므로 체계적인 정비와 주택시장 불안을 최소화하기 위해 이주대책 수립 필요
- 기본방침을 통해 이주대책의 원칙을 제시하고 지자체는 기본계획에서 세부 추진계획을 수립
- 특별정비구역은 각종 특혜가 집중되므로 적정 수준의 초과이익을 환수 : 지역 간 형평성 확보하고 기반시설 재투자 재원 등으로 활용
 - 공공임대주택 외 공공분양, 기반시설, 생활SOC, 기여금 등 다양한 방식의 기부채납

■ 종합의견

◎ 주택시장 동향

- 가격 하락세 지속되는 가운데 하락 폭 둔화되어 연착륙 기대감은 확대. 미분양 변동성 악화 여부에 따라 더블 딥 가능성도 존재하고 있어 세심한 대응이 필요함
- 거래절벽 상황은 급매물 등 저렴 가격 조건으로 소폭 증가한 거래로 부분적으로 완화되었으나 고금리 등 시장 여건 악재가 지속되고 있어 침체 상황은 지속될 것으로 보임
 - 미분양 위험은 준공 후 물량이 아직 안정적 상태를 유지하고 있어 급격한 증가에도 불구하고 시장 체감 위험도는 약한 상태로 판단되나, 향후 변동 불확실성과 미분양 물량의 수도권 비중도 커 지속적 모니터링 필요

◎ 주택시장 여건

- 거시경제 상황 호전 전환이 미흡하게 진행되고 있어 고금리 등 주택시장 침체 여건은 지속될 수밖에 없음
- 최근 발표된 정비사업에 대한 정부 발표 내용도 단기 보다 중장기 적용될 수 있는 내용이라는 점과 특별법 작동을 위해 국회 통과라는 복병도 여전히 있음. 단기 시장에 영향을 주기 보다는 저점 도달 후 회복되는 시장심리를 긍정적으로 변화시키는 변수로 작용할 것으로 예상됨