

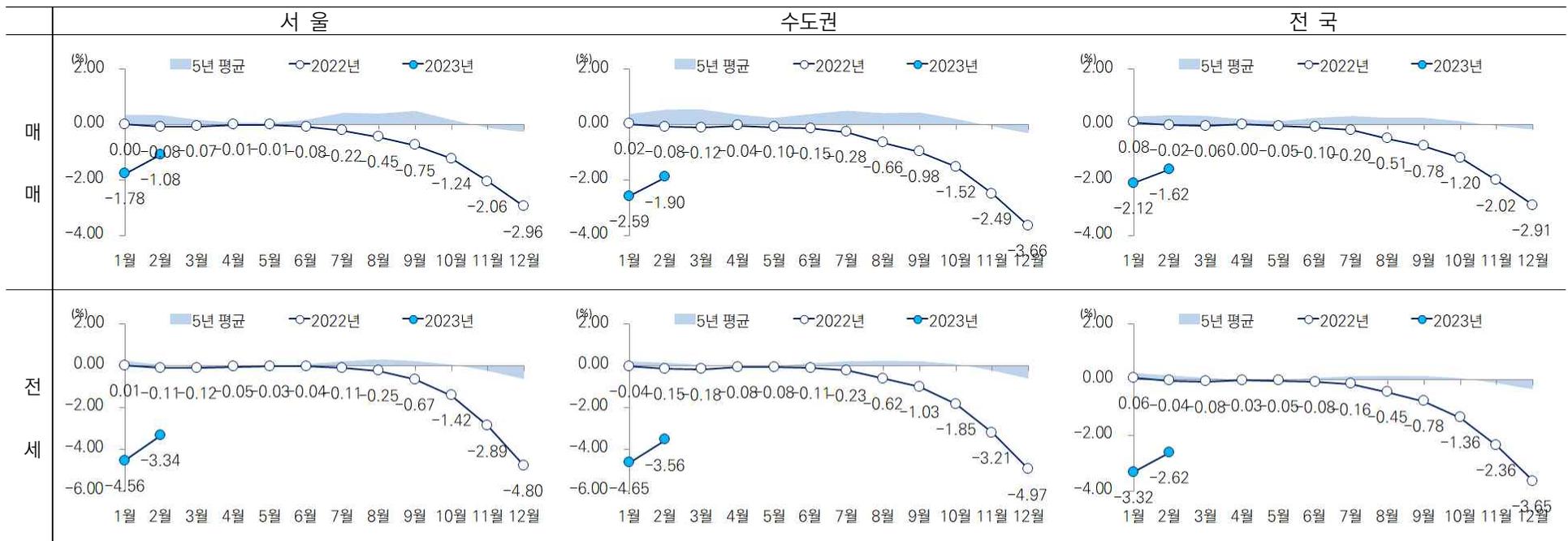
## 주택시장 동향 2023-02

### ■ 주택시장 동향

#### ◎ 아파트 가격 (월간)

- 2023년 2월 현재 연속해서 2개월 하락세 둔화가 유지되고 있음. 2022년 12월 최대 하락폭을 기록한 후 매매가격과 전세 가격 모두 하락세가 유지되고 있으나 하락폭은 작아지는 패턴이 연속적으로 나타났음.
- 아파트 매매가격은 전국 -2.91%→-2.12%→-1.62%, 수도권 -3.66%→-2.59%→-1.90%, 서울 -2.96%→-1.78%→-1.08%, 전세가격은 전국 -3.65%→-3.32%→-2.62%, 수도권 -4.97%→-4.65%→-3.56%, 서울 -4.80%→-4.56%→-3.34%

아파트가격 변동



자료 : 한국부동산원

- 전년 12월 대비 매매가격은 전국 1.29%p, 수도권 1.76%p, 서울 1.88%p 둔화된 반면 전세가격은 전국 1.03%p, 수도권 1.41%p, 서울 1.44%p 둔화되어 서울 > 수도권 > 전국 순으로 하락폭 둔화 정도가 큼. 매매가격 하락세 둔화 정도가 전세 가격 보다 크게 나타나고 있을 뿐 아니라 하락세도 전세가격 보다 작아 수요 위축 완화가 크게 가격에 반영되고 있음.
- 최근 급매물 중심으로 거래가 이루어지고 있으며 상대적 수요 강세인 서울과 수도권에서의 가격 하락세 둔화가 크게 나타나고 있음. 전반적으로 수요 위축 상황이 저점에 근접하고 있는 것으로 판단되며 고금리 여건 등 악재도 지속되고 있어 회복 국면으로 해석하는 것은 과도한 해석임.

◎ 아파트 수급지수

- 2022년 12월까지 지속해서 하락했던 매매와 전세수급지수는 2023년 2월 현재 연속 2개월 상승을 유지했음. 반면 월세수급 지수는 연속하여 하락하고 있어 상대가격 변동에 따른 유형별 수요 전환이 반영되고 있음. 소폭 개선이 유지되고 있어 침체 완화 정도 해석이 적절함.

아파트 수급지수 추이 : 주요 지역

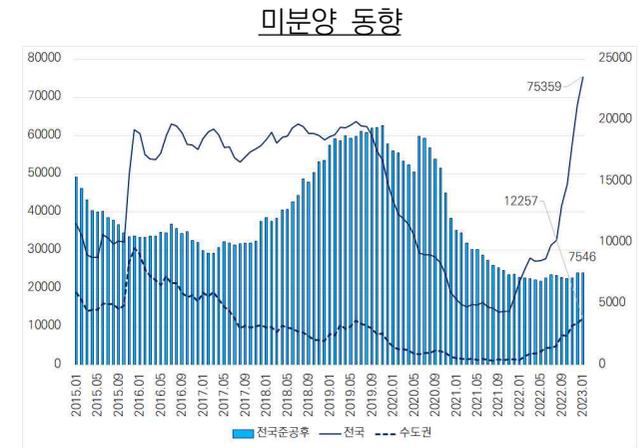
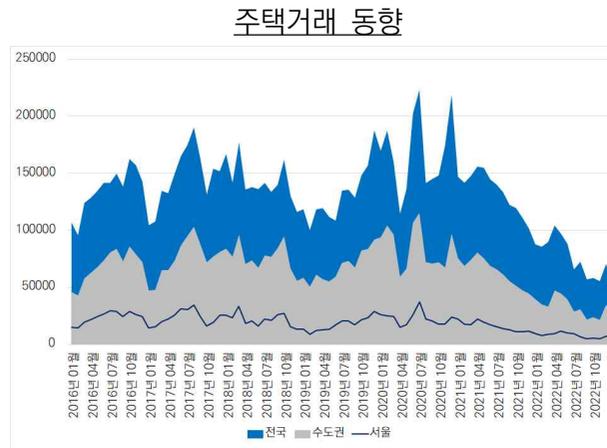
구 분	전 국			수도권			지 방			서 울		
	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세
2021.12	95.7	98.5	100.3	94.1	96.1	99.1	97.2	100.6	101.4	92.8	94.7	98.7
2022.03	93.6	95.2	100.1	91.3	91.4	99.2	95.7	98.8	101.0	89.1	90.6	97.3
2022.06	92.7	96.1	100.9	89.9	94.7	100.9	95.2	97.3	100.9	87.3	94.2	99.5
2022.09	84.3	87.6	99.6	80.0	83.3	99.1	88.2	91.5	100.0	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	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	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	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	66.5	60.7	86.6
2023.02	74.2	72.4	89.4	69.6	65.8	85.9	78.3	78.4	92.5	67.0	62.6	86.3

자료 : 한국부동산원

- 매매와 전세의 수급지수가 소폭이지만 연속하여 상승하고 있어 수요 침체도 지속하여 완화되고 있는 것으로 판단되며 이는 지속되었던 급격한 가격 조정이 수요심리 회복으로 이어진 것으로 판단됨. 반면 월세 전환을 가속화시켰던 금리 상승 영향도 적응 과정을 거쳐 조정이 완료된 상황에서 전세가격도 매매와 함께 큰 폭 하락을 유지하고 있는 조정 상황이 전세와 월세 수요 배분 조정으로 다소 완화되고 있음.
- 수급지수의 소폭 상승으로 인한 수요심리의 회복 배경은 급매물 거래에 기인하고, 지수 크기도 여전히 '100' 수준을 크게 하회하고 있어 수요 약세 상황이 지속되고 있음. 따라서 가격의 소폭 하락세 둔화와 수급지수 소폭 개선을 주택경기 회복으로 해석하는 것은 과도함. 가격과 수급 상황의 연속되는 소폭 개선은 경기가 저점을 향해 연착륙되는 과정으로 판단됨.

◎ 주택 거래와 미분양 동향

- 가격 소폭 둔화와 수급 여건 개선에도 불구하고 주택거래는 여전히 절벽 상황임.
- 고금리 등 구매수요를 억제하는 요인이 지속되고 있어 구매수요와 심리는 약세가 지속되고 있음.
  - '23년 1월 거래량은 '16~'21년 월 평균 대비 30% 수준에 불과한 극심한 위축 상황 유지되고 있음.



자료 : 한국부동산원

- 미분양은 지속하여 증가하고 있음. 1월 기준 전국 미분양 물량은 7만호 수준을 넘어섰고 수도권에서의 미분양 증가도 가파르게 나타나고 있어 경착륙 우려도 같이 확대되고 있음. 다만 준공후 미분양 물량은 7천호 수준을 유지하고 있어 미분양 위험은 아직 크게 우려할 상황은 아니나 미분양이 지속 증가하여 준공후 미분양이 증가한다면 경착륙이 가시화되는 시그널이므로 지속적 관찰과 함께 추가 자금 경색 등에 대한 대응도 동시에 마련되어야 함.

## ■ 미분양과 전세가율 변동

### ◎ 미분양 여건 비교 : <현재> vs <글로벌 금융위기>

#### <글로벌 금융위기>

- (거시경제 여건) 기준금리 등 대부분 주요 금리는 <현시점>보다 높은 상태로 기준금리 4%대, 주택담보대출 금리 6%대 유지 되고 있어 고금리 환경을 통한 주택가격 안정세 유지가 가능하였음.
  - (주택시장 여건) (i) 분양가 상한제 회피 공급 물량 확대로 인해 미분양은 급증하여 인위적인 공급 과잉 발생 (ii) 2008년 주택보급률은 100%를 넘어 주택 절대 부족 여건 해소로 수요심리는 안정적 상황 유지 ⇒ 공급 과잉 충격이 주원인
- <현재> 저금리 여건 속에서 급격한 기준금리 인상과 시장금리 상승은 주택가격 하락과 자본이득 감소로 이어져 급격한 수요 위축으로 미분양 증가 ⇒ 급격한 수요 위축이 주원인

### ◎ 글로벌 금융위기 이후 시장 동향 : 미분양과 수급 여건

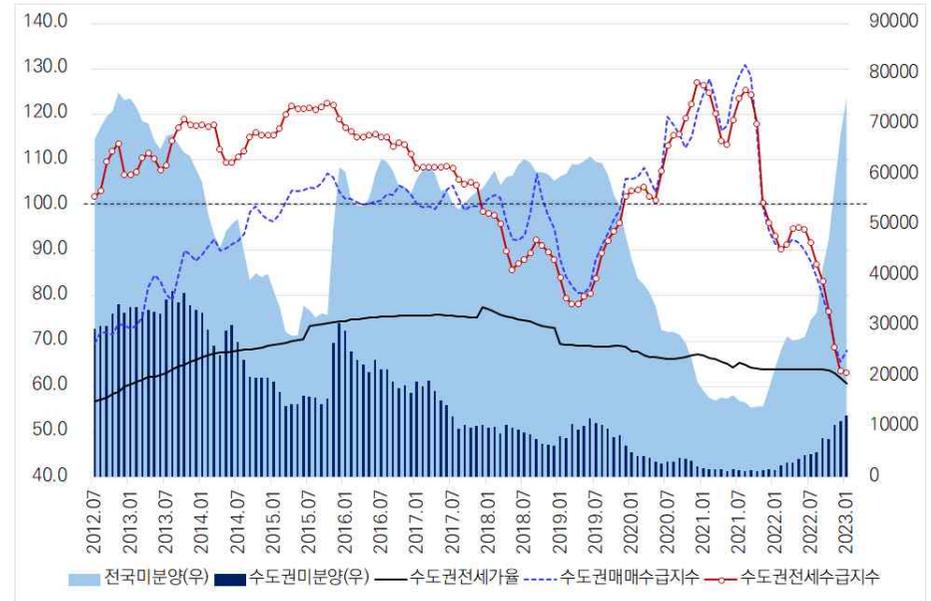
- 2012~2016년 기간 : 전세수요 강세 → 구매수요 강세 → 미분양 감소 <전세가율 상승 → 상승세 완화 : 미분양 소진>
  - 미분양은 글로벌 금융위기 이후 전세수요와 가격의 강한 상승세가 유지하면서 급격하게 감소하였음. 매매수급은 전세수급 상승으로 초기 하락이 둔화되었고 2015년 상승 전환되었음. 주택보급률이 100%를 초과하여 매매수급은 안정 상태 유지 되어 매매가격도 안정적이었음.
  - 반면 전세수요 강세로 전세가율은 상승하였고, 이후 매매수급 상승이 파생되었음. 이 과정에서 미분양은 감소하였고 전세 수요 강세가 완화되면서 매매수요 강세도 약화되면서 미분양은 6만호 내외의 수준을 유지
- 2016~2019년 기간 : 6만호 내외의 안정적 미분양 지속, 저금리 상황과 공급 실패는 수급 불안감을 증폭
  - 문재인 정부 출범 후 주택시장 불안정성에 대응하여 수요 억제가 강화되었으나 신규 공급 물량도 감소하여 미분양은 안정적 수준이 유지되었음. : 수요 감소에 따른 공급 물량 조정 = 수급 안정 상태 유지
  - 코로나 발발로 저금리 기조가 유지되었고 매매가격 상승 예상 속에서 수요도 강세로 전환되었음. 수요 강세는 한동안 꾸준히 유지되어 가격 상승세도 유지. 매매가격 상승은 전세가율 상승으로 이어졌음. 문재인 정부의 늦은 공급계획으로 단기 수급 불안감은 더 커져 수요 강세는 급격하게 확산되었음.

- 2020년 이후 : 지속되는 시장금리 상승으로 수요 급감으로 수급 상황은 안정 수준을 벗어나 급격한 위축으로!
  - 시장금리 상승으로 인한 수요 위축은 수급 안정을 넘어 미분양은 증가, 윤석열 정부의 공급 확대 계획으로 수급 불안감도 완화, 시장금리 지속 상승으로 수요는 급격하게 위축되어 미분양은 급증하고 주택가격은 급격하게 하락

◎ 전세가율 변동 : 전세가격과 매매가격의 동행 변동 불구, 전세와 매매의 선후 인과관계로 전세가율은 완만하게 변동

- 전세가율은 2012년 전세수요 강세에 따른 전세가 상승으로 상승. 이후 전세수요 강세가 매매수요 강세로 이어지면서 전세가율은 안정적 상승 둔화 : 전세수요 강세가 구매수요 확대로 전환되는 과정에서 전세가율 상승 후 안정적 상승세 둔화 <2012~2016>
- 수급 심리 불안정으로 매매가 상승, 전세가율 하락. 이후 코로나 위기로 저금리 기조와 수급 여건 불안감 조성되면서 매매수급 먼저 상승. 전세가율은 하락 지속되고 있으며 매매와 전세가 동시 상승에도 불구 매매가 상승폭이 더 커 전세가율은 하락
- 최근 전세수요의 월세 전환 등으로 전세가 하락폭 더 커져 전세가율은 지속 하락

수도권아파트시장 장기 변동 : 매매-전세수급과 미분양



자료 : 한국부동산원, 국토교통부

◎ 전세가율 변동과 미분양

- 전세가율 상승 시기에서는 전세가격과 매매가격이 동행하여 변동하더라도 전세가격 상승세가 상대적으로 큼. 2012년 이후의 시장 경험을 보면 전세와 매매수요 강세가 동반되었으나 전세수요 강세가 원인이 되어 매매수요 확대로 이어져 전세가율이 상승하였고 동시에 미분양 물량도 감소하였음.
  - 분양시장 신규 수요는 자가 목적뿐 아니라 전세 등 임대 목적의 수요도 공존하므로 매매가격 상승세 일부는 전세수요 확대로 파생되는 효과를 반영. 전세가 상승으로 매매수요 확대 파생되면서 매매수급 보다 전세수급의 영향이 전세가율

변동에 더 크게 작용하였음.

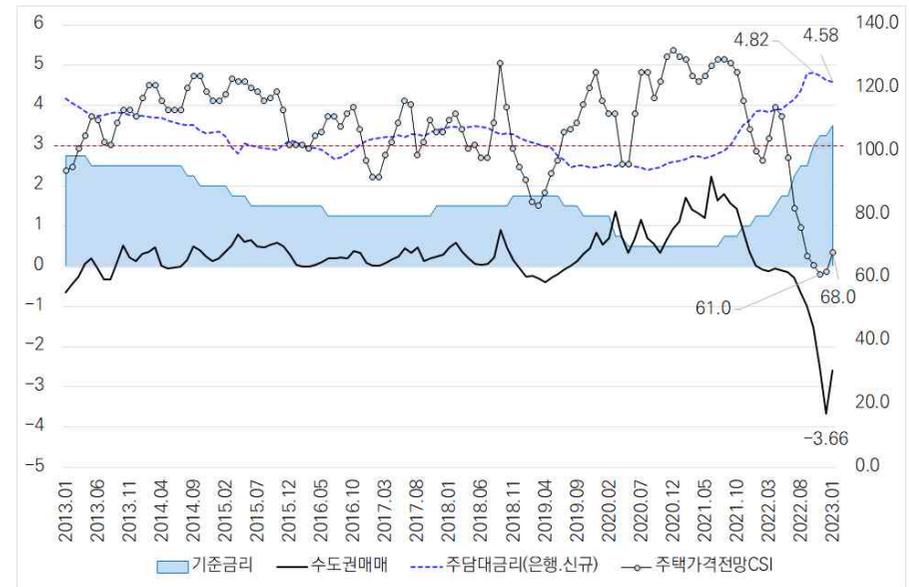
- 반면 전세가율이 하락하는 시기에서는 매매가격도 동반하여 하락하나 하락폭이 더 작음. 전세가 하락이 큰 것은 월세 혹은 자가로의 전환 등으로 매매-전세-월세 수급 변화는 전세수요가 더 크게 위축시켜 전세가율 하락시키며 동시에 미분양 증가로 가파르게 나타남.

### ■ 주택가격 변동성 점검 : 단기 vs 장기 ?

#### ◎ 주요 변수 동향 : 금리, 가격, 심리 변동

- 아파트매매가격은 2023년 2월 연속해 하락세 둔화되었음. 기준금리는 가파르게 상승하다가 최근 동결되었으며 기준금리 인상에 맞추어 은행의 신규 취급 주택담보대출 금리도 상승하여 2022년 10월 4.82% 고점에 도달한 후 금융당국의 가이드라인에 따라 소폭 하락하여 1월 현재 4.58% 수준을 기록
- 고금리와 고가로 수요 위축은 지속되고 있는 가운데 최근 하락폭이 둔화되어 저점 기대감으로 이어지고 있음.
  - 주택가격전망CSI지수는 1년 후 주택가격 동향에 대한 심리를 반영하는 지수이나 주택가격과 동행하는 변동을 보이고 있음.
  - 2022년 말 기점 전망지수는 61.0 → 68.0 소폭 상승

주요 금리 및 아파트매매가격지수와 주택가격전망CSI지수 변동



자료 : 한국은행, 한국부동산원

#### ◎ 현 주택경기 변동 해석과 전망

- 시장 심리 상황이 반영된 전망지수 변동이 매매가격지수와 동일한 변동성을 유지하고 있어 심리적 저점에 매우 근접하고 있는 것으로 판단, 동시에 가격 하락세가 둔화되면서 수급 여건도 개선되고 있어 긍정적 전망의 배경으로 작용

- 금리와 대외여건 등이 악화되어 개선 여지가 보이지 않는 상황에서 주택수급지수는 여전히 매우 낮은 수준에 머물고 있으며 주택가격도 하락세가 지속되고 있음. 미래 전망에 기초한 CSI 지수도 반등하였으나 '100'을 하회하고 있고 미분양도 꾸준히 증가하는 상황이므로 침체 상황의 일시적 개선 혹은 기술적 반등 등의 단기 현상으로 해석하는 것이 적절함.
- (2023년 하반기 전망) 자금시장 위축과 수요 여건 악화로 민간부문의 공급 참여가 저조하더라도 현 정부의 공급 확대 계획이 공공부문을 통해 확대된다면 민간공급 감소에도 불구하고 수요 위축으로 수급 상황은 불안정하지 않을 것으로 판단되며 현 가격과 수급 상황이 부침을 지속하면서 주택경기는 하반기 저점에 도달할 것으로 예상됨. 이후 주택시장은 수급 안정세 지속으로 보합세를 유지하는 패턴으로 변동이 진행될 것으로 예상됨.

## ■ 주택 관련 주요 정책 동향

### ◎ 기준금리 동결 : 금융통화위원회는 기준금리를 3.5% 수준에서 동결 (2/23)

- 기준금리 동결 선택 배경
  - 인플레이션 둔화가 명확하게 나타나지 않은 가운데 경기 침체에 대한 우려가 확산되면서 경기 회복과 성장에 대한 불확실성 상황 점검을 위해 기준금리 동결 결정
  - 기대인플레이션은 '22년 7월 4.7%에서 '23년 1월 3.9% 소폭 진정되고 있으며 실제 인플레이션은 동 시점 6.34%에서 5.17%로 둔화되었음.
- (평가) 경기 둔화가 안정 국면으로의 전환을 보이지 않고 있는 가운데 경기 침체에 대한 우려가 커지고 있어 금리 상승에 대한 경제주체들의 적응과 추가 침체 가능성에 대한 대응 차원에서 기준금리 동결을 선택한 것으로 판단
  - 작년 12월 기준으로 설비투자지수와 건설기성액이 크게 감소하였고, 제조업생산지수 및 서비스업생산지수도 감소하고 있어 경기 침체 확산에 대한 우려가 커지고 있음. 고용률의 소폭 감소와 실업률의 확대는 소득 여건 악화로 이어져 전반적인 소비지출 감소로 이어질 경우 체감 경기는 더욱 침체될 것으로 판단되는 상황임.

### ◎ 기본형 건축비 조정 고시 : 자재비 등 원가 상승 반영 (2/28)

- 국토부는 기본형건축비 정기고시를 실시 : 작년 9월 고시된 m<sup>2</sup>당 190만 4천원 대비 2.05% 인상된 194만 3천원으로 조정

- 건설자재가격과 노무비 인상에 따른 직접공사비 상승분이 1.21%p, 이와 연계된 간접공사비 상승분이 0.84%p로 직접 공사비 상승이 더 큰 것으로 나타남.
- 레미콘 15.2%, 고강도 철근 -9.9%, 합판거푸집 7.3% 등 / 보통인부 2.21%, 특별인부 2.64%, 콘크리트공 3.91% 등
- (평가) 기존 현장 건설비용 적정 효과는 없는 반면 분양가격 상승으로 수요를 더욱 위축시켜 미분양 위험도 커질 수 있음.

◎ 첨단산업 생태계 구축을 위한 15개 국가첨단산업단지 조성 : 산업통상자원부·국토부 (3/15)

- 미래첨단산업 발전을 위해 지역의 산업 강점에 기반한 특화산업을 육성하여 전 국토에 균형된 첨단산업 생산거점을 확보할 계획. 국가산단 후보지는 지역에서 스스로 비교우위 분야를 선택하여 산업 수요와 입지를 제안하였으며, 중앙은 국가전략 산업 연관성과 지역균형발전 등을 고려하여 선정
- 반도체·미래차·우주·원전 등 미래 첨단산업 육성을 위해 총 4,076만㎡(약 1,200만평) 규모의 15개 국가산업단지를 조성하여 기업 투자를 전폭적으로 지원할 예정. 2042년까지 총 300조원 규모 투자 추진하며 경기도 내 최대 규모 시스템반도체 클러스터 조성도 추진

국가산업단지 후보지 선정 내용

후보지		면적	중점산업	후보지		면적	중점산업
경기	용인 시스템반도체	710만㎡	반도체	전북	완주 수소특화	165만㎡	수소저장·활용 제조업
대전	나노·반도체	530만㎡	나노·반도체, 우주항공	경남	창원 방위·원자력 융합	339만㎡	방위, 원자력
충청	천안 미래모빌리티	417만㎡	미래모빌리티, 반도체	대구	미래 스마트기술	329만㎡	미래자동차로봇
	오송 철도클러스터	99만㎡	철도	경북	안동 바이오생명	132만㎡	바이오의약 (백신, HEMP)
광주	홍성 내포신도시 미래신산업	236만㎡	수소·미래차, 2차전지 등		경주 SMR (혁신원자력)	150만㎡	소형모듈원전 (SMR)
전남	미래자동차	338만㎡	미래차 핵심부품		울진 원자력수소	158만㎡	원전 활용 수소
전북	고흥 우주발사체	173만㎡	우주발사체	강원	강릉 천연물 바이오	93만㎡	천연물 바이오
	익산 국가식품 클러스터 2단계	207만㎡	식품 (푸드테크)	총 15개소, 4,076만㎡			

- (평가) 반도체 등 첨단사업 발전 여건 조성과 투자 통한 중장기 성장 기반 구축이 목적. 국가산업단지가 전국으로 분산되어 중기 지역간 균형 발전 및 경제 회복 등에 기여할 것으로 예상됨. 파생되는 주택 및 건축물 건설 수요 확대가 예상되어 건설 시장엔 긍정적 변수로 작용할 것으로 보임.