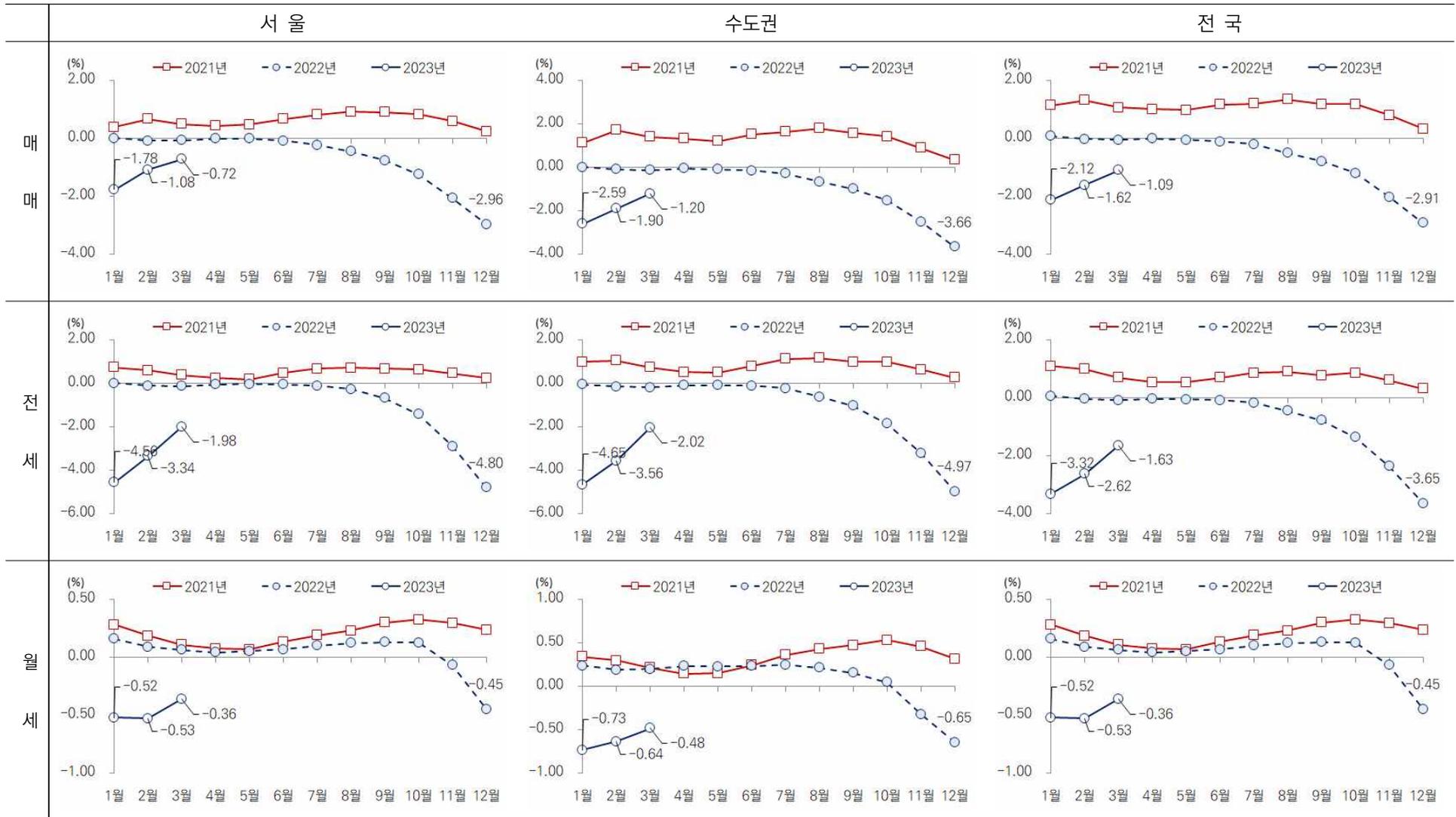


■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트가격지수

- 2023년 3월 현재 매매가격과 전세가격은 3개월 연속해서 하락 폭이 작아지고 있음. 주택가격은 2022년 1~2월 하락세로 전환된 이후 지속하여 하락하고 있어 가격 조정은 꾸준히 진행되고 있음. 매매와 전세가격 모두 2022년 12월 최대 하락폭을 기록했으며 이후 시장 침체 여건 속에서 하락 폭은 둔화되고 있음.
- 매매가격 : 전국 전년 12월 -2.91% → 3월 -1.09%, 수도권은 -3.66% → -1.20%, 서울은 -2.96% → -0.72%
 - 2022년 12월 대비 하락폭은 전국과 수도권은 1/3 수준으로 감소했으나 서울은 1/4 수준으로 감소하여 전국과 수도권과 비교할 때 서울의 가격 회복세가 더 강하게 나타나고 있음.
 - 서울의 경우 급매물 거래가 이루어지고 경매도 확대되고 있으며 가격 조정으로 유발된 구매수요 회복이 다른 지역 대비 강하게 작용하고 있음. 그 배경에는 서울 아파트 가격의 회복 전망이 큰 것도 일조하고 있어, 상반기 이후 가격 회복과 함께 수급 불안감으로 과도한 상승세로 이어지는 과열 상황에 대한 대응도 선제적으로 필요할 것으로 보임.
- 전세가격 : 전국 전년 12월 -3.65% → 3월 -1.63%, 수도권은 -4.97% → -2.02%, 서울은 -4.80% → -1.98%
 - 2022년 12월 대비 하락폭은 전국, 수도권과 서울 모두 2/5 수준으로 감소했음.
 - 매매가격과 비교할 때 회복되는 속도는 더디게 나타나고 있으며 하락 폭은 매매가격 보다 커 갭투자 확대 가능성은 낮은 것으로 보임.
- 월세가격도 하락세가 소폭 둔화되는 추세를 연이어 보여주고 있으며 특히 3월 둔화 폭이 두드러지게 크게 나타났음.
 - 월세시장은 특성상 매매시장과 전세시장의 변동에서 파생되어 변동하나 기준금리 인상 동결과 시장금리 소폭 하락 등 여건이 작용한 것으로 판단됨.

아파트가격 변동



자료 : 한국부동산원

◎ 수급 여건 : 아파트 수급지수

- 2022년 12월까지 지속 하락했던 매매-전세 수급지수는 2023년 1월 이후 3월 현재 연속해서 3개월 상승하였음. 전월과는 달리 월세수급지수도 소폭 상승하는 동반 변동성을 보임. 수급지수 상승은 소폭 수요 회복과 지속적인 공급 물량 감소에 기인하는 것으로 해석됨.
- 수급지수의 지속적 상승은 주택가격 하락 폭 둔화와 연계되어 나타나고 있어 시장 회복에 대한 기대감이 커지고 있으나, 여전히 수급지수 수치가 '100'을 하회하고 있어 주택가격 하락세와 시장 침체는 지속될 것으로 판단됨. 시장금리가 안정적으로 유지되면서 주택가격의 조정으로 수요 확대가 커진다면 시장 침체는 빠르게 회복될 수 있을 것으로 보임.

아파트 수급지수 추이

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
2023.03	77.4	76.6	90.0	73.8	71.9	87.2	80.6	80.9	92.5	70.7	68.4	87.9

자료 : 한국부동산원

- (규제 완화 영향) 가격 하락 폭이 작아지고 수급 지수도 소폭 개선되는 변동이 지속되고 있음. 규제 완화로 긍정적인 시장 여건이 형성되고 있어 1년 넘게 지속되는 가격 조정 국면과 함께 시장 연착륙 가능성도 커지고 있음. 미분양 등 부정적 영향 변수가 적절하게 관리될 수 있다면 시장수급 심리와 가격전망의 긍정적 전환도 강해질 것으로 판단됨.

◎ 실거래가격과 주택가격전망 동향

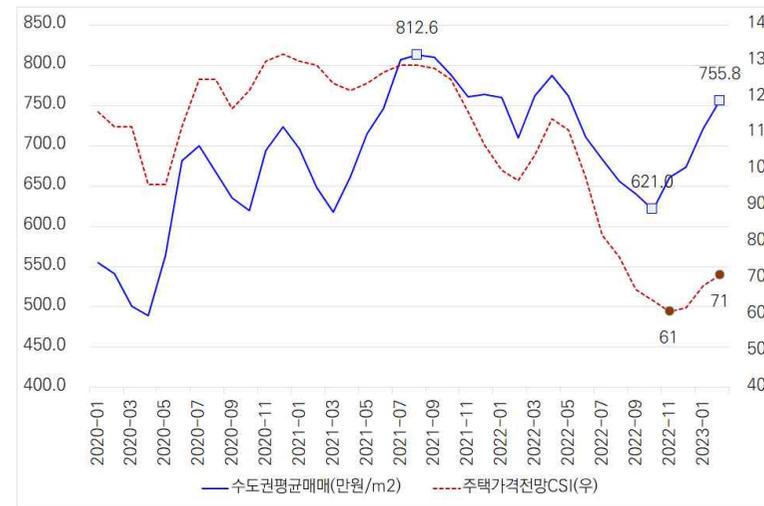
(실거래가격의 강한 반등)

- 실거래가격(수도권 아파트 거래사례 중위값)은 2021년 8월 812.6만원/㎡의 정점에 도달한 후 수요 위축으로 하락하였으며 하락 변동은 2022년 10월까지 지속되었음. 실거래가격은 총 23.6% 하락하여 월평균 1.7% 하락하였음.
- 10월 이후 실거래가격의 반등 속도가 빠르게 진행되고 있으며 전년 10월 621만원/㎡에서 올 2월 755.8만원/㎡으로 상승하였음. 이는 21.7% 상승한 것으로 월평균 5% 이상 상승한 것으로 앞 하락 변동보다 상승 폭이 더 크고 속도도 빠르게 진행되는 것으로 나타남.
- 정점→저점은 14개월에 23.6% 변동한 반면, 저점 이후 상승세는 2월 기준 4개월 기간 동안 총 21.7% 상승함. 상승 변동이 하락보다 강하게 나타나고 있으며 정점(2021년 8월) 대비 7% 하락한 수준까지 가격은 회복되었음.

(주택가격전망 심리 여건 개선)

- 1년 후 주택가격 변동 전망에 대한 심리적 판단을 반영하는 주택가격전망CSI는 2022년 11월 저점에 도달한(61) 후 지속 상승하여 2월 현재 '71'수준에 도달함.
- CSI지수와 수도권아파트매매 실거래가격은 전환 시점과 상승-하락 속도 등에서 유사하게 일치하는 강한 동조화 경향을 보임.
- 현 시장 상황이 1년 후 가격전망에 투영되어 나타나는 것으로 해석되며 수급 여건 소폭 개선과 함께 심리적 판단도 침체 완화를 반영하는 것으로 판단됨.

수도권아파트매매실거래가와 가격전망CSI

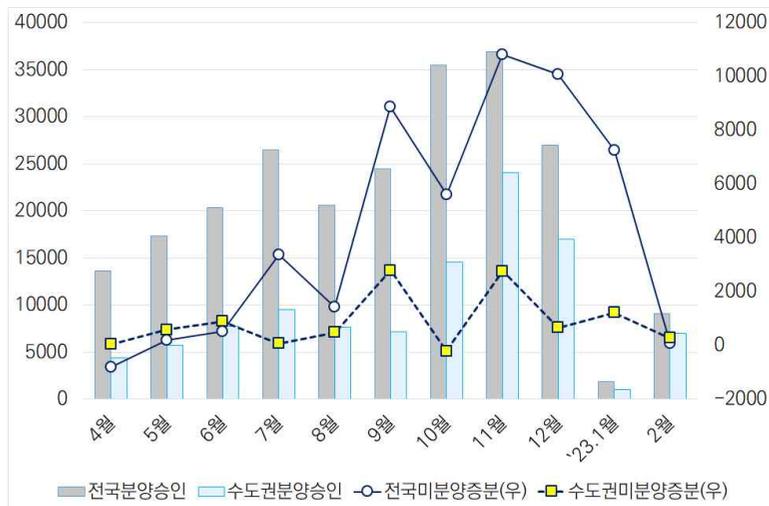


자료 : 한국은행, 한국부동산원

◎ 미분양 : 분양 위축으로 미분양 주택 감소, 반면 준공 후 미분양은 증가

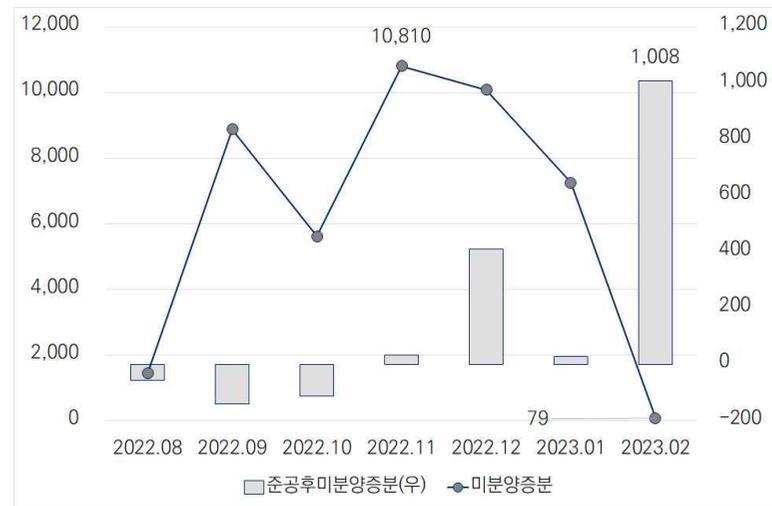
- 2023년 2월 기준, 전국 미분양 주택은 총 75,438호로 집계되었으며, 전월(75,359호) 대비 0.1% 증가하였음. 이는 전월 미분양 증가세와 달리 소폭에 그친 것으로 경착륙 위험 완화 가능성도 커지고 있음.
- 권역별로 보면, 수도권은 12,541호로 전월(12,257호) 대비 2.3%(284호) 증가하는 데 그쳤으며 지방은 62,897호로 전월 (63,102호) 대비 0.3%(205호) 감소하였음. 지방 미분양이 전체 물량의 83.4%를 차지하고 있음.
- 반면 준공 후 미분양은 8,554호로 전월(7,546호) 대비 13.4%(1,008호) 증가하였음. 이 증가분은 미분양 증가세가 크게 둔화된 것과는 달리 상대적으로 큰 폭의 증가세를 보여 시장 침체 완화와 경착륙 가능성의 양극단 상황이 공존하고 있음.
- 수요 위축이 지속되면서 미분양이 증가하고, 시장금리 상승과 자금시장 경색 등으로 주택사업자의 자금조달 부담도 커져, 분양 물량을 감소시킨 것이 미분양 주택 감소로 이어지고 있음. 16만 호를 기록했던 시점과는 다른 선택으로 미분양 주택은 소폭 증가하는데 그쳤음.
- 시세 하락으로 분양가격 메리트가 많이 약화 된 지방 미분양이 준공 후 미분양으로 전환되면 경착륙 위험도 커질 수 있음.

분양과 미분양 변동



자료 : 국토교통부

미분양 및 준공후미분양 증분



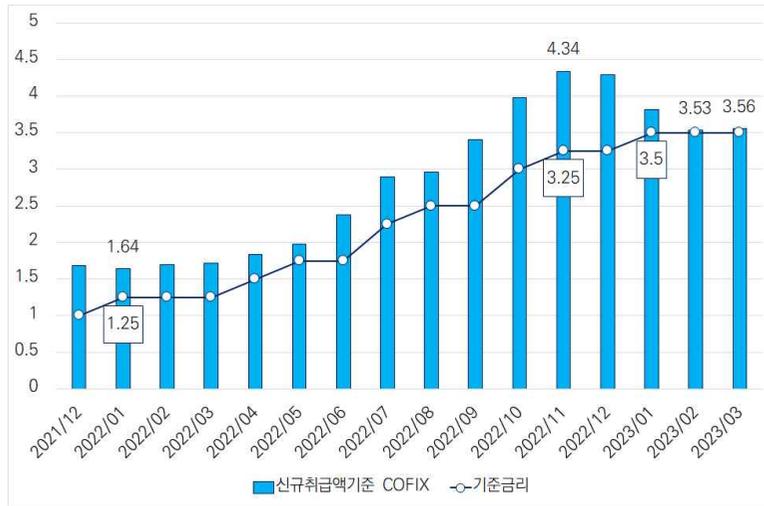
자료 : 국토교통부

■ 시장금리와 주택담보대출

◎ COFIX 금리 등 주요 금리 변동

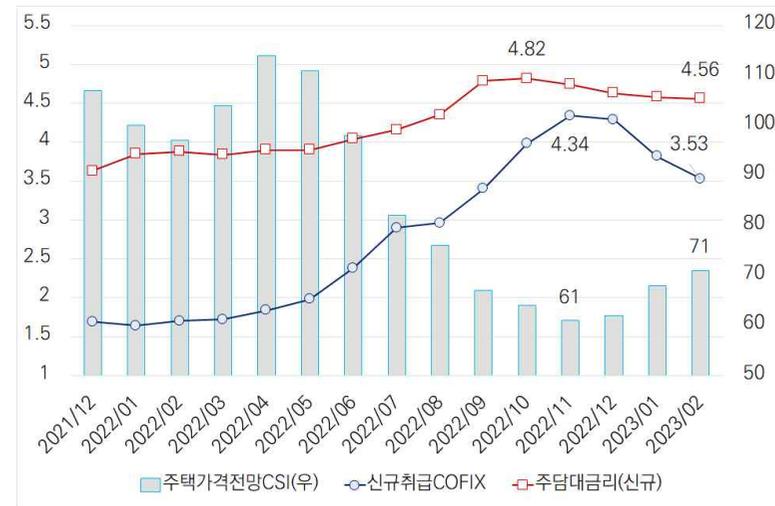
- 전년 말까지 기준금리 인상으로 COFIX 금리도 크게 상승하여 2022년 11월 4.34% 도달하였으며 금리 상승 폭이 커진 상황에 대처하기 위한 정부 가이드라인에 맞추어 전년 말 이후 하락했음. 최근 3월 신규대출에 적용된 COFIX 금리는 0.03%p 소폭 상승하였고 주택담보대출(증분)은 감소하였음.
- COFIX 금리 상승으로 주택담보대출(예금취급기관 신규 취급) 금리도 4%대를 유지하고 있으며 COFIX 금리 하락에 맞추어 대출금리도 하락하고 있으나 조달금리 대비 조정 폭은 작음. COFIX 금리 변동에 맞추어 주택가격전망CSI지수도 변동하고 있으며 조달금리 하향 조정에 맞추어 가격전망도 반등하였음. 최근 나타나는 가격 하락 둔화와 수급 여건 개선 등 시장 침체 완화 상황 변동에 조달금리 소폭 하락도 작용한 것으로 판단됨.

기준금리와 COFIX금리(신규취급) 변동



자료 : 한국은행, 은행연합회

COFIX금리, 주택담보대출금리(신규취급), 가격전망CSI

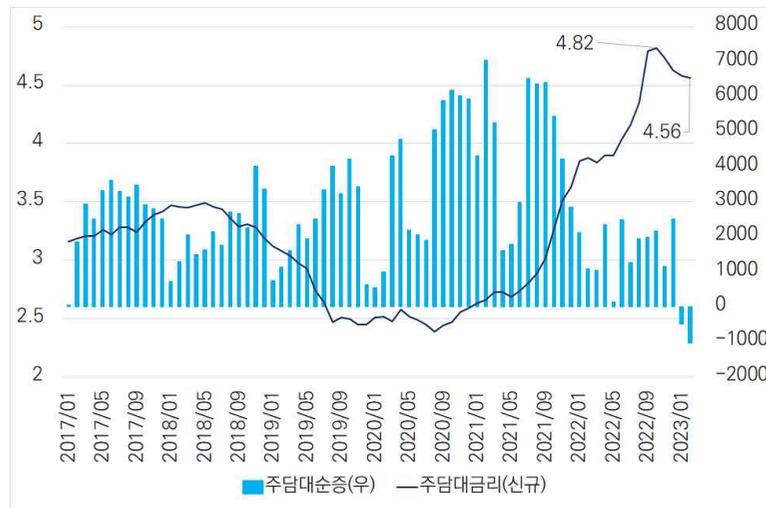


자료 : 한국은행, 은행연합회

◎ 주택담보대출(예금취급기관) 동향

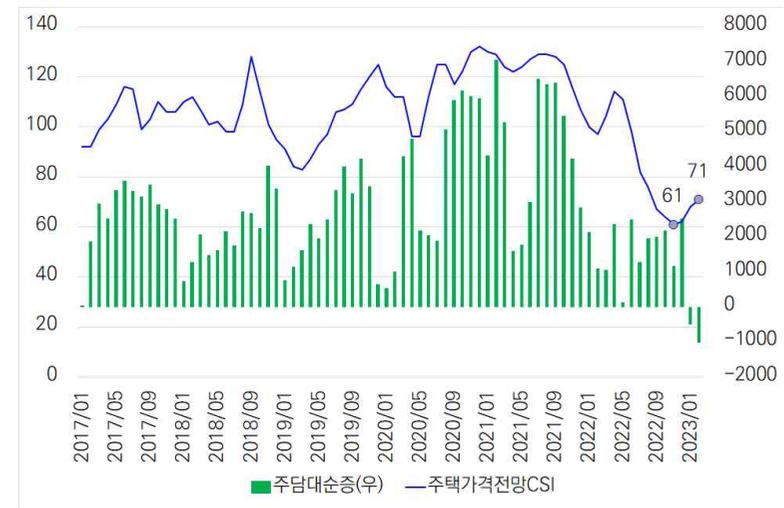
- 기준금리 인상과 이에 따른 시장금리 상승으로 주택담보대출도 급격하게 상승하여 주택담보대출 순증도 크게 위축되었음. 최근 두 차례의 기준금리 동결 여건 속에서 주택담보대출 금리는 정부 가이드라인에 맞추어 하락하였으나 주택담보대출 증가는 소폭에 그쳐, 대출과 수요 회복의 강한 연결 현상으로 이어지진 않았음.
- 최근 COFIX 금리의 소폭 상승과 주택담보대출 금리 하락세 둔화로 주택담보대출은 감소하였음. 따라서 대출 금리 변동이 대출 증가를 통해 주택수요로 이어지는 연결성이 약한 것으로 판단됨. 급매물 거래, 수급 여건 개선 등 침체 완화 징후와 대출시장은 크게 연결성이 없으나 가격전망에 대해선 긍정적 영향을 주는 것으로 판단됨.

주담대 순증과 주담대 금리



자료 : 한국은행

주담대 순증과 주택가격전망CSI



자료 : 한국은행

■ 주택시장 동향 정리

◎ 정부 폭 넓은 규제 완화로 경착륙 위험은 크게 완화

- (규제 완화) 1.3대책 등 연이은 대응이 담고 있는 직접 규제 및 조세, 금융 등 전방위적인 규제 완화는 주택가격 조정 국면이 진행되면서 강한 시장 회복 기반을 제공하고 있으며 이에 따라 가격 하락세도 둔화되고 있음. 급매물 중심 거래에 한정된 현 상황은 규제 완화로 회복되는 방향으로 확대될 수 있어 시장 침체 약화는 지속될 것임.
- (거시경제 여건) 기준금리의 두 차례 동결은 기대인플레이션 안정화 전환과 경기 둔화에 대한 선제적 대응을 위한 선택이었음. 시장 금리 상승 분위기 속에서 정부의 적극적인 대출금리 인하 가이드라인과 함께 시장금리 상승 압박을 크게 완화시켰으며 위축된 수요 심리를 전환시킨 것으로 보임. 대외여건 등 불확실성이 공존하고 있으나 시장금리에 대한 반응이 큰 주택시장 변동성을 감안한다면 주택시장의 소폭 회복이 계속될 수 있는 여건인 것으로 판단됨.
- (회복과 경착륙이 공존하는 혼조세) 그러나 주택시장 일부 지표, 미분양과 준공 후 미분양은 타 지표들의 개선 방향성과는 달리 경착륙 위험 공존을 보여주고 있음. 분양계획 조정을 통한 미분양 증가 둔화는 위험 반감시킬 수 있으나 상대적으로 수요가 약세인 지방의 경우, 많은 미분양 물량이 준공 후 미분양으로 전환될 수 있음. 이로 인한 자금경색 심화 등 경착륙에 준하는 위험한 상황으로 발전할 가능성도 있어 혼조세는 당분간 유지될 것으로 보임.

◎ 2023년 하반기 : 주택시장 저점 도달 예상

- (전망) 수급지수의 소폭 개선이 지속되면서 심리 여건의 악재가 없다면 가격 기준의 주택경기는 저점에 도달할 것으로 전망됨. 경착륙에 준하는 준공 후 미분양 사태가 발생할 경우 침체 심화도 가능할 수 있으므로 신규 분양 물량이 잘 조절되고, 정부의 사업장 대상 지원 대책이 효과적으로 적용된다면 국지적 상황으로 관리될 수 있을 것으로 보임.
- (이슈) 미분양과 준공 후 미분양 동향은 시장 경착륙에 대한 가늠자로 지속 관찰이 필요함. 특히 투기지역 등 지정 해제가 미분양 증가로 이어진 분양시장 위축을 전환시킬 수 있는지도 중요함. 노후계획도시 정비 관련 추진 내용도 증장기 시장 변동성에 영향을 줄 중요한 변수로 동시에 단기 시장 회복을 견인할 수 있는 변수가 될 수 있는 중요한 변수임.