

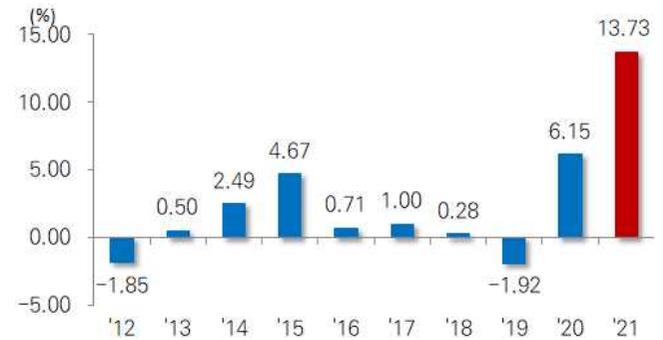
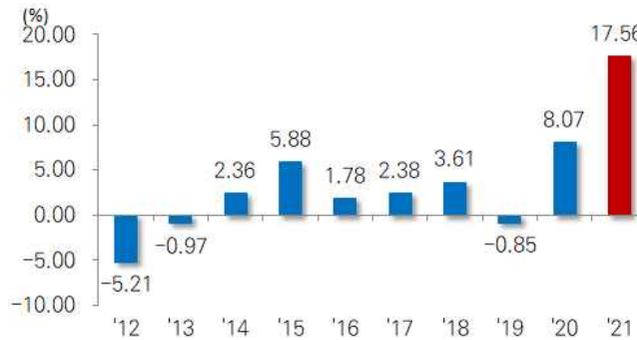
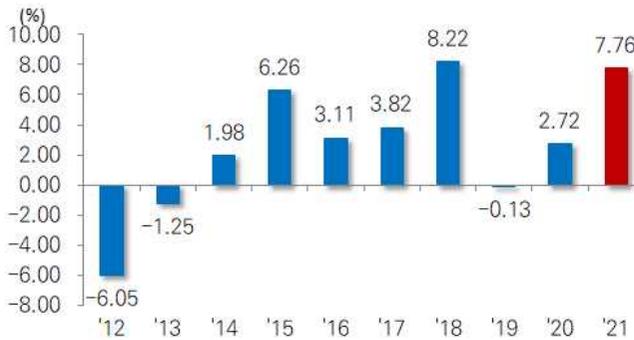
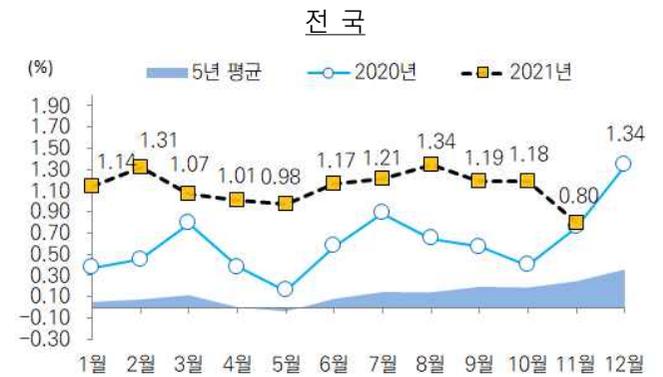
주택시장 동향 2022-01

■ 주택가격 동향

⊙ 아파트 매매가격

- 전 지역에서 8월 이후 연속적으로 상승률 둔화 지속되고 있음. 11월은 상승률 둔화가 큰 폭으로 나타나 가격 안정화 추세 전환 가능성은 더 커지고 있음. 11월 서울은 0.6%, 수도권은 0.89%, 전국 0.8%로 수도권과 전국은 2021년 중 가장 낮은 상승률 기록
- 11월 누적으로 서울 7.76%, 수도권 17.56%, 전국 13.73% 상승률 보이고 있음

아파트 매매가격지수 변동

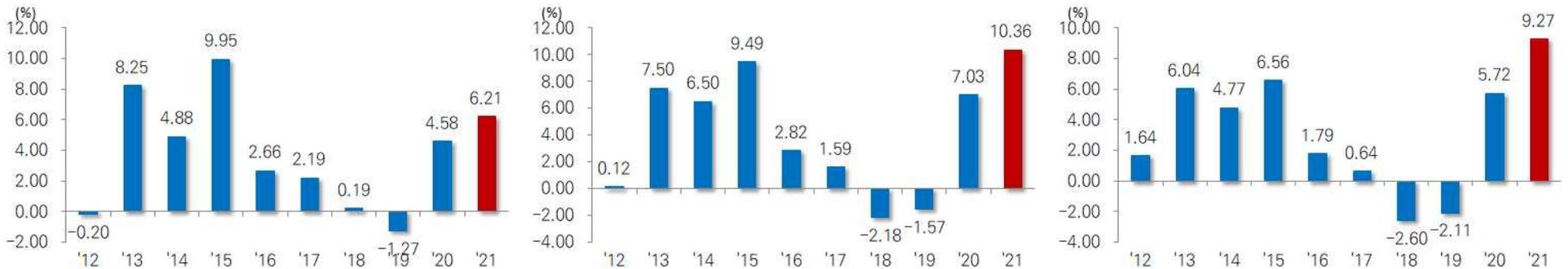


자료 : 한국부동산원

⊙ 아파트 전세가격

- 전세가격도 11월 기준으로 서울 0.47%, 수도권 0.64%, 전국 0.61%로 매매가격 변동 패턴과 동일하게 상승률이 8월 이후 지속 둔화되고 있음. 특히 수도권에서의 전세가격 상승률 둔화 폭이 가장 큰 것으로 나타나 사전청약 등의 긍정적 효과가 나타나는 것으로 추정
- 11월 누적으로 서울 6.21%, 수도권 10.36%, 전국 9.27%로 높은 상승률 유지

아파트 전세가격지수 변동



자료 : 한국부동산원

⊙ 수급지수

- 수급지수는 11월 전 지역에서 매매 및 전세가격 상승세 둔화를 설명하고 있음. 매매와 전세 수급지수는 100 전후 수준으로 하락하여 수급 상황이 안정되는 모습을 보이고 있음. 또한 전국 등 전 지역에서 전세 보다는 매매 수급지수가 100 이하로 떨어져 상대적으로 낮은 수준으로 안정 국면 진입으로 이어질 것으로 예상됨

- 전세와 매매에 비해 상대적으로 월세 수급지수는 작은 격차이나 상대적으로 높은 지수를 보이며, 이는 이미 높아진 매매와 전세가격을 피해 월세로 집중하는 수요에 기인하는 것으로 판단됨. 결과적으로 수급의 상대적 불안감이 월세시장으로 전이되고 있음
- 전국, 수도권, 서울 전 지역에서 수급지수가 가장 낮았던 시점은 2021년 4월과 5월로 수급 상황이 상대적으로 안정적인 상황에서 매매가격과 전세가격 상승률도 낮았음

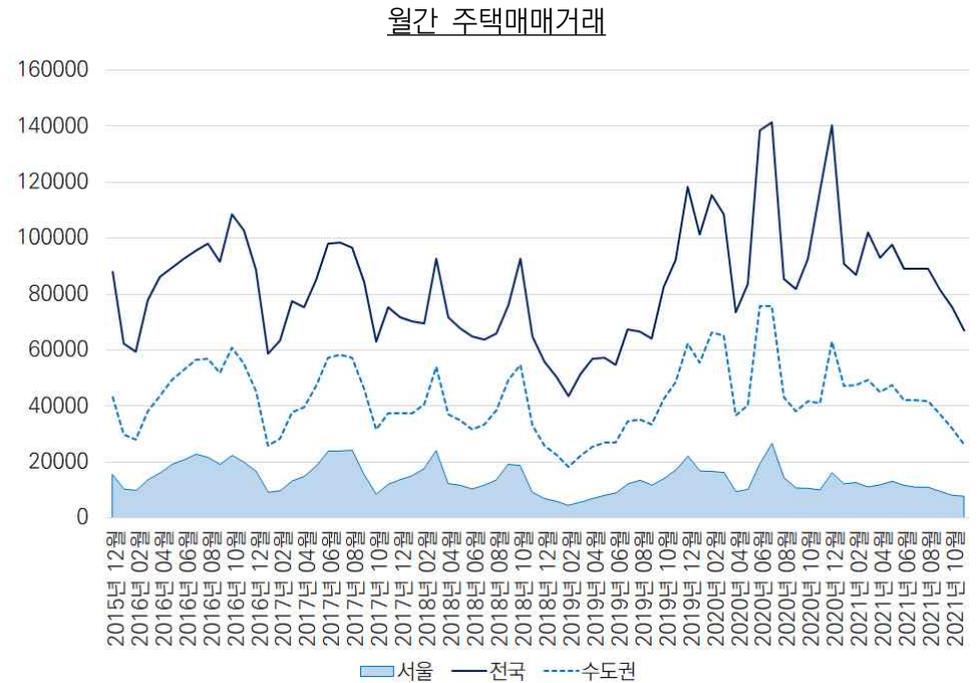
월간 아파트 수급지수 : 지역별

구 분	전 국			수 도 권			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2017.12	94.4	95.8	92.9	100.2	98.6	94.8	104.1	100.2	90.8
2018.12	85.7	85.1	83.8	94.7	88.0	87.3	92.9	87.3	83.0
2019.12	93.0	91.9	89.2	105.7	102.0	97.7	123.6	112.0	101.3
2020.12	116.5	119.9	115.3	120.4	127.1	121.1	117.3	133.5	125.5
2021.01	118.5	119.7	114.4	124.2	126.3	119.9	121.7	131.2	123.5
2021.02	120.1	118.5	113.4	127.8	124.6	118.8	123.4	126.3	120.6
2021.03	117.0	115.6	111.6	123.4	120.1	115.9	115.5	119.5	115.9
2021.04	112.6	111.6	109.4	116.3	114.2	113.2	109.0	109.7	112.5
2021.05	112.4	110.4	108.2	117.6	113.2	112.1	110.9	110.3	112.4
2021.06	117.4	114.1	110.6	124.7	118.8	115.6	121.0	117.2	116.3
2021.07	121.7	117.5	107.7	128.7	123.4	111.7	125.0	120.0	107.8
2021.08	123.9	119.1	109.0	130.9	125.3	112.7	127.5	121.3	107.3
2021.09	122.9	118.9	109.2	128.5	124.4	112.6	125.3	119.8	110.0
2021.10	113.1	116.1	112.4	115.3	118.0	115.1	111.8	108.3	110.6
2021.11	100.5	101.9	104.3	99.6	100.3	104.5	98.6	100.1	102.5

자료 : 한국부동산원

⊙ 주택매매거래 변동

- (동향) 2019년 하반기 ~ 2020년 하반기 동안 주택매매 거래량은 급증하였으며, 2021년 2/4분기부터 급격하게 감소
 - 거래량 기준으로 2019년 1월, 2020년 4월 급격하게 감소하여 최저값 → 매매가격 상승률 둔화되거나 하락
- (2019년 1월 경우) 전국, 수도권, 서울 모든 지역에서 2018년 12월 ~ 2019년 상반기 매매가격 하락세 지속
 - 이후 서울이 가장 빠르게 상승세 전환, 수도권, 전국 순
 - 전국, 수도권, 서울 모두 -0.1 ~ -0.2% 기록, 서울 1~6월, 수도권 1~7월, 전국 18.12월 ~ 19.08월
- (2020년 4월 경우) 서울은 4~5월 하락세를 보였으나 수도권과 전국은 상승세 둔화 : 2개월 내외 둔화 지속
- 2021년 8월 이후 주택거래량은 감소하면서 급격하게 위축, 거래량 급감이 지속 → 상승세 둔화, 하락 전환도 가능

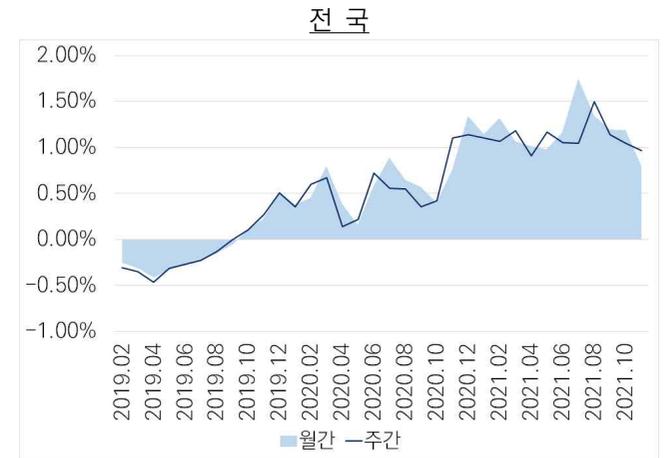
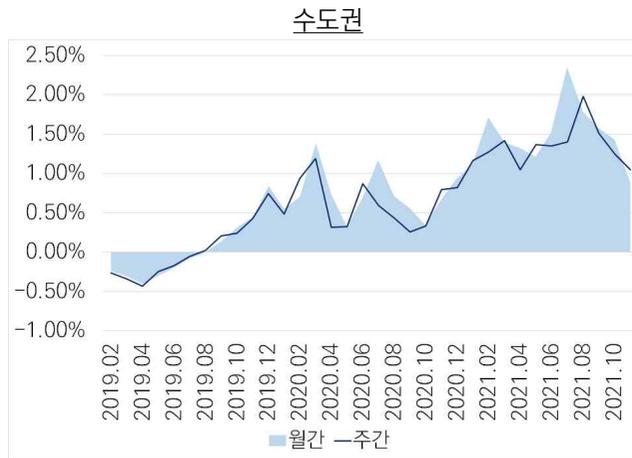
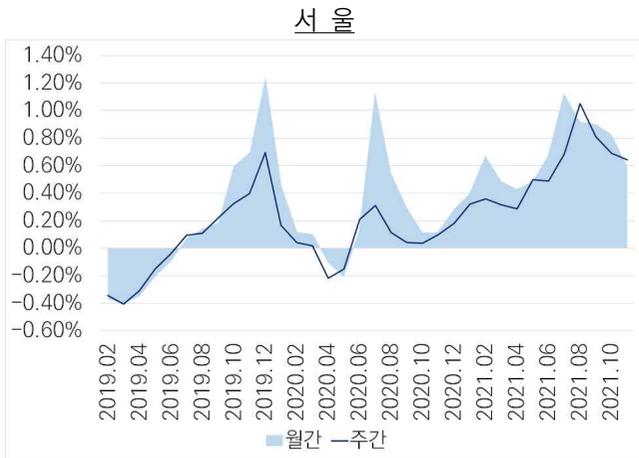


■ 주택시장 이슈

⊙ 매매가격 : 월간-주간지수 변동성 비교

- 2019.01~2021.11 기간 동안 월간-주간지수 비교
 - 전월(주간은 전월 마지막 주) 대비 상승률 격차는 주간 변동이 월간 변동 보다 작게 나타남. 월 평균 전국 0.04%, 수도권 0.09%, 서울 0.13% 작으며, 연간 확산하면 전국 0.46%, 수도권 1.03%, 서울 1.55% 임
- 가격지수 변동 방향성은 거의 일치하나 변동 폭은 주간 변동 폭이 월간 변동 보다 작은 경향이 있음 → 주의 필요
 - 하락기 보다 상승기에 격차가 커지는 경향이 있음

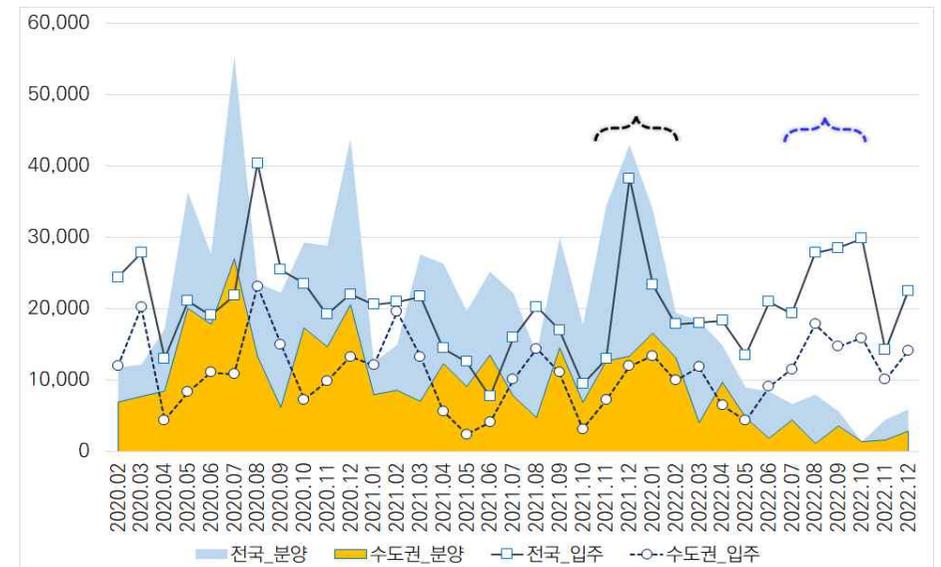
아파트 매매가격지수 주간-월간 변동(%) 비교



자료 : 한국부동산원

⊙ 분양물량과 입주물량 변동

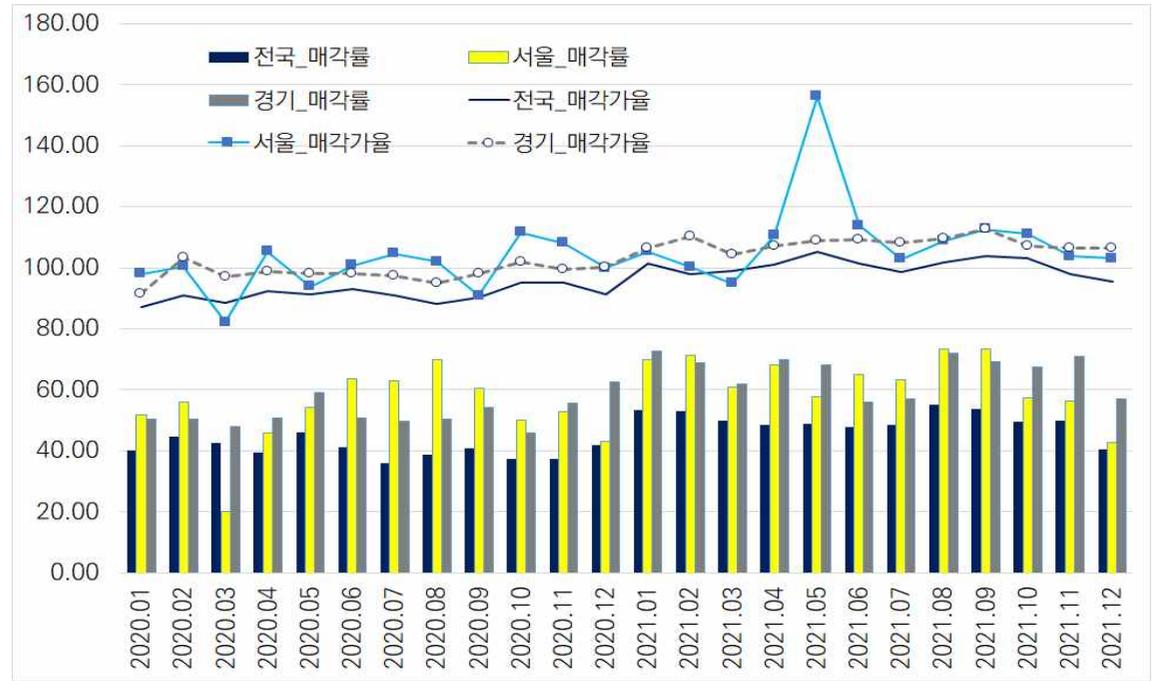
- 수급지수 개선과 가격 안정 이면에는 공급 변수 영향이 있으며 간접적으로 분양물량과 입주물량을 통해 개괄적 영향을 볼 수 있음
- 2021년 말과 2022년 1/4분기 동안은 분양물량이, 2022년 하반기는 입주물량이 큰 폭으로 확대 예상 → 수급 여건 개선을 통한 가격 안정
- 이후 분양물량은 급격하게 감소 → 전 지역에서 분양 시장 위축과 사업여건 악화를 반영 : 미래 입주물량 감소, 수급 여건 악화 우려
- 입주물량은 2022년 하반기에도 지속적으로 증가, 일정 수준 유지 → 매매시장 보다 전세시장 안정에 기여할 듯



자료 : 직방

⊙ 경매시장 : 아파트 물건 매각률과 매각가율

- 월별 추세를 보면, 매각률과 매각가율의 변동은 지역에 관계없이 일정하게 동일한 패턴 보임
- 매각가율은 서울과 경기지역이 위 아래로 변동하면서 9월 전후로 하락하고 있음. 매각가율은 최근 서울보다 경기지역에서 높게 형성되고 있음
- 매각률은 서울과 전국의 하락폭은 큰 반면 경기지역은 상대적으로 하락폭이 작으며, 하락 속도도 느린 것으로 나타남
- 주택시장 수급 안정, 가격 상승세 둔화 → 매각가율, 매각률 소폭 하락



자료 : 직방

⊙ 집합건물 매매거래 매수자 연령대 분석

- 집합건물 매매거래 후 등기부에 기록된 내용을 통해 매수자 특성 파악
- 매수자의 연령별로 구분하면 전체 집합건물 매수자 중 30대 연령대는 25% 내외 수준이며, 서울과 경기도의 경우 전국 비율 보다 소폭 높은 수준을 유지 : 30대 보다는 40대 매수자가 더 많음
- 그러나 최초 매수자의 연령을 분석하면, 30대 비율이 더 높은 것으로 나타남. 풍부한 유동성과 저금리 여건에서 “영끌” 혹은 “빚투”에 참여한 젊은층이 많다는 것을 반증함. 최초구입자 중 30대 연령대 비중은 50% 수준에 육박함. 한국은행의 기준금리 인상 조정이 가시화되고 있어 이들의 상환 부담은 가중될 것임 → 매물로 전환될 가능성도 높음

집합건물 매수자

구 분	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전 국	1,454,061	1,459,871	1,462,976	1,297,523	1,665,332	1,252,493
30 대	404,694	398,502	401,539	333,537	433,267	315,281
(%)	27.8%	27.3%	27.4%	25.7%	26.0%	25.2%
서 울 %	29.3%	29.1%	28.3%	28.5%	27.5%	26.5%
경기도 %	27.4%	27.4%	28.3%	25.4%	25.8%	25.8%

집합건물 최초매수자

구 분	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전 국	474,839	459,521	474,155	414,732	540,506	444,498
30 대	156,581	148,981	151,117	131,727	222,974	175,017
(%)	33.0%	32.4%	31.9%	31.8%	41.3%	39.4%
서 울 %	43.8%	44.3%	46.3%	45.6%	47.0%	43.7%
경기도 %	43.8%	44.1%	45.8%	42.1%	41.1%	40.2%

자료 : 직방

⊙ 2022년 주택시장 방향성

- 매매가격과 전세가격 변동 : 상승세 큰 폭으로 둔화 → 지속될 경우(수급지수의 안정화) 가격 안정 국면 진입 가시화
- 분양물량의 지속적 감소는 향후 입주물량 감소로 이어질 수 있으나, 2022년의 경우 사전청약 뿐 아니라, 입주물량이 일정한 수준을 유지할 것으로 보여 수급 여건은 안정적인 → 2023년은 정부의 물량 계획이 본격적으로 확대되는 시기로 이후 주택시장 수급 안정성은 꾸준히 유지될 것으로 보이나 정비사업 추진 결과와 분양물량 감소로 인한 공급 위축, 분양 시장 여건 악화로 인한 민간 물량 감소 등 요인도 종합적으로 감안해야 할 것임
- 2022년 주택시장은 상반기와 하반기 각기 다른 양상을 보일 것으로 예상됨
 - 2022년 상반기 : 2021년까지의 상승 잔여 기세가 유지되면서, 수급 안정 모멘텀이 커지는 상황으로 가격 상승 폭은 둔화
 - 2022년 하반기 : 확고한 시장 안정 단계 진입. 수도권 시장의 안정적 상태와 지방 시장의 침체로 지역 양극화 발생 → 지역별 차별적 가격 변동성 예상

⊙ 주택정책 이슈

- (거시경제와 금융영역) 인플레이와 유동성 문제 해소를 목적으로 한 기준 금리 인상은 필요함. 기준 금리 인상의 폭과 회수는 주택시장에 영향을 주었던 유동성 장세 여건을 변화시킬 것으로 보임. 또한 높아지는 환율은 수출 호조로 이어져 경제의 선순환 회복이 기대됨과 동시에 물가 상승 영향이 있을 경우 금리 상승과 함께 인플레이 위험도 높아질 수 있음
 - 금리 상승 → 주택수요 위축과 매매가격 하락 유도 가능하며 동시에 전세가격 상승 압박 : 매매와 전세시장에 각기 다른 영향이 매매와 전세시장 간의 상호성을 통해 어떻게 발현되는지 관찰 필요
 - 유동성 위축과 금리 상승의 파급효과가 경제
- (경착륙 혹은 연착륙) 기준 금리 조정과 함께 주택 수급 안정화는 가격 상승률 둔화 혹은 하락으로 이어질 수 있음. 금리 상승으로 상환 부담이 커지는 최초 구입 30대 보유 매물이 시장에 진입한다면 가격 안정성은 가속화될 수 있음. 다만 30대 보유 주택 중 매물로 시장에 진입할 물량이 크지 않다면 호가 중심의 조정으로 그치거나 상승률 둔화 정도의 연착륙이 예상됨
 - 지방 분양시장의 침체가 급격하게 확산된다면 경착륙으로 이어질 가능성이 높음
 - 분양물량과 입주물량 변동에서 관찰된 분양물량의 지속적 감소가 지방 뿐 아니라 수도권에서도 나타나고 있어, 현재 정부가 추진하고 있는 공공 참여 정비사업 등이 계획에 맞추어 추진되어야 수급 안정성을 확보할 수 있는 불확실성이 남아 있음
- (집중 이슈)
 - 사전청약과 입주물량의 공급 확대 변수와 금리 상승으로 인한 전세가격 상승 요인의 상충 결과 : 수도권 시장의 안정성
 - 공공복합사업 등 정비사업 중심의 도시지역 주택공급 계획 추진 여건이 시장 위축으로 사업성이 급격하게 떨어질 경우 원활한 공급 확대를 위한 지원 방안 필요
 - 낮은 확률을 가지나 과도한 디플레이로 연결될 경우 경착륙 확대로 인한 다른 방향의 시장 불안정성에 대한 대책
 - 높아진 가격 장벽과 지역 간 가격 격차로 야기되는 주거안정 문제
 - 공급 확대의 overshooting이 예상될 경우, 공공분양물량 중 일부를 공공임대로 전환할 수 있는 탄력적 대응 방안 마련