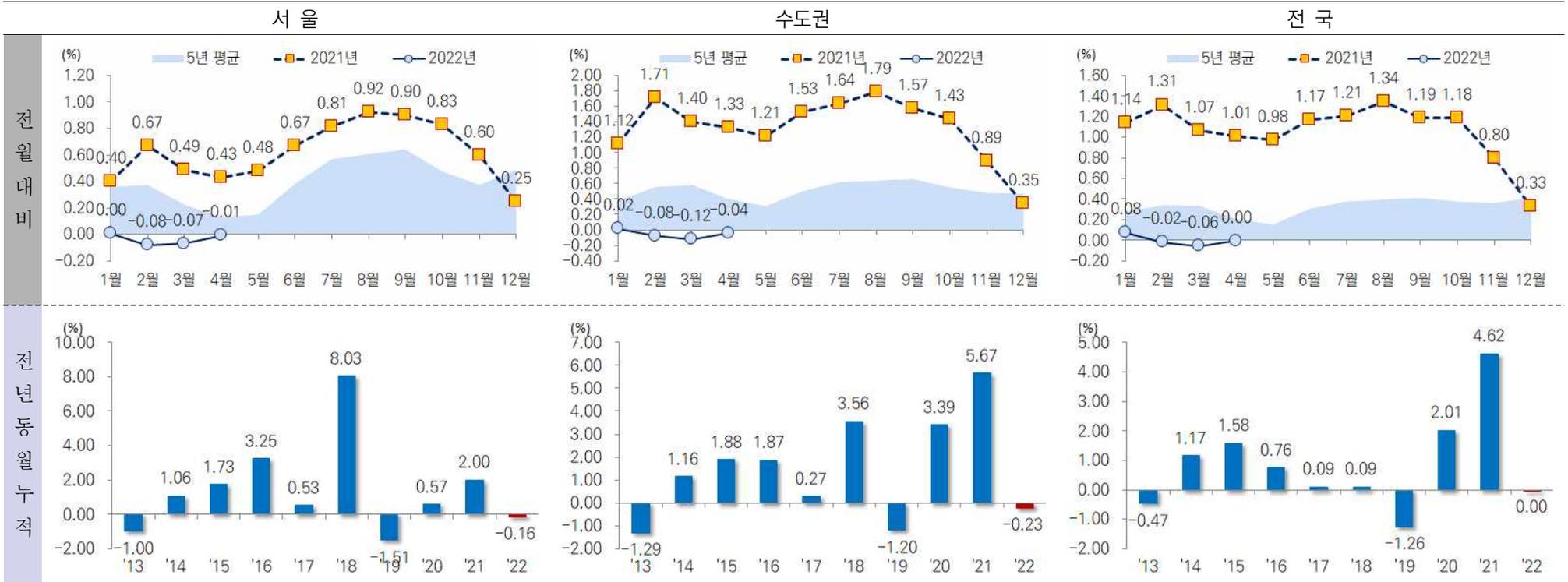


■ 주택가격 동향

◎ 아파트 월간 가격 동향

- 4월 기준, 전 지역에서 매매가격은 2월부터 지속해서 하락세를 보임. 가격 안정화가 고착되고 있으나 하락 폭은 작아지고 있음
- 4월 전국 0.0%, 수도권은 -0.04%, 서울은 -0.01%로 전월 대비 약보합세. 서울은 2월부터, 수도권과 전국은 3월부터 하락 폭이 작아지고 있으며, 서울에서 시작된 하락 폭 감소가 그 외 지역으로 확산되고 있는 양상임

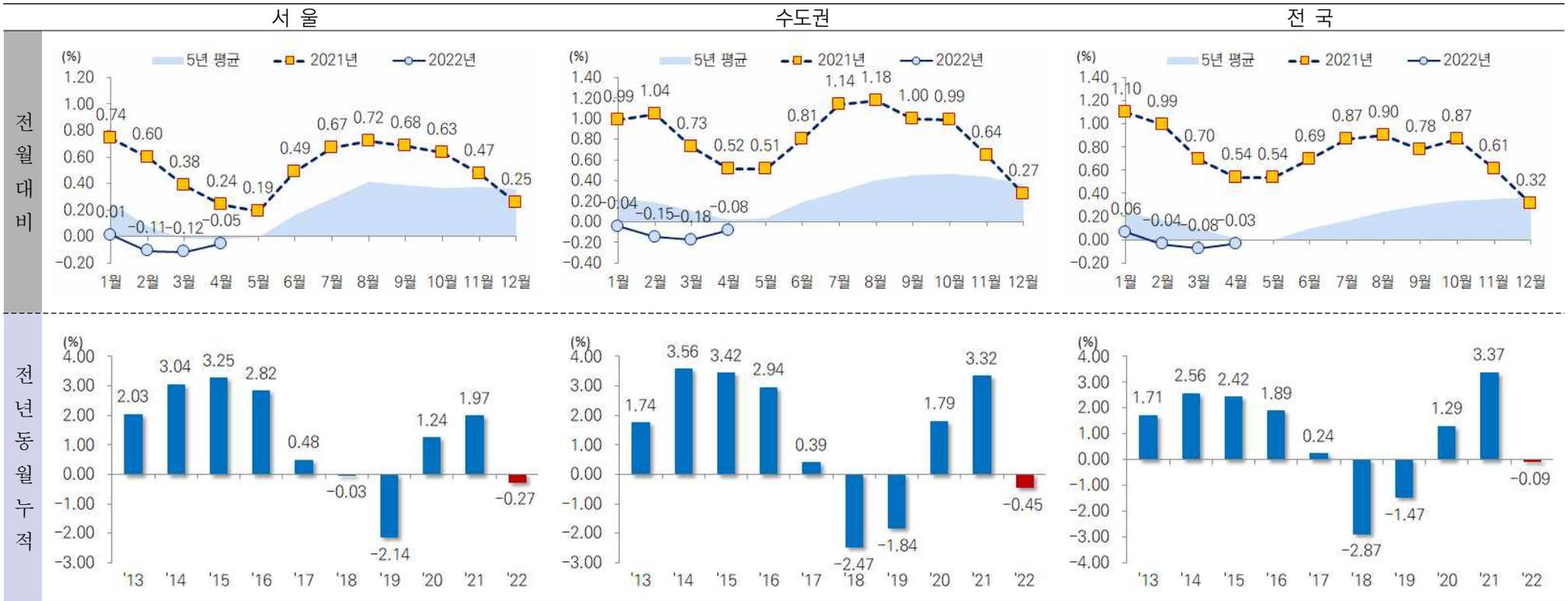
아파트매매가격 변동



자료 : 한국부동산원

- 전세가격도 매매가격과 동일하게 지속해서 하락하고 있으며, 3월 이후 하락 폭이 작아지고 있음
 - 4월 기준으로, 전세가격은 전국 -0.03%, 수도권 -0.08%, 서울 -0.05% 전월 대비 하락세 유지하였음
 - 3기 신도시 등 사전청약으로 임차수급이 안정되면서 수도권에서의 전세가격 하락 폭이 상대적으로 크게 나타났음

아파트전세가격 변동



자료 : 한국부동산원

- 윤석열 정부가 출범하면서 형성된 규제 완화 기대감으로 주택가격 하락 폭이 작아지고 있으나 지속적인 하락세를 보이고 있어 시장은 안정적 상태를 유지하고 있음. 전 정부와 동일한 공급 확대 정책 기조는 수급 심리를 안정시키고 있으며, 정비사업 조건 완화가 곧 가시화될 수 있다는 예상에 따라 정비사업이 잠정적으로 가능한 지역 중심으로 가격 상승 심리도 커질 수 있어 현 하락세 유지 추세는 여건에 따라 상승세로 전환될 수 있음. 단, 금리 상승 등 요인으로 상승폭은 크지 않을 것으로 판단됨

■ 수급 동향

◎ 월간 수급지수 동향

- 2021년 말 이후 수급지수는 전 지역, 매매-전세 경우 100 이하로 하락하여 수급 조건이 안정되는 양상을 보이고 있어 가격 안정세도 유지되고 있음. 가격 안정 고착화로 상승 기대감이 사라지면서 거래는 지속해서 낮은 수준을 유지하고 있음
- 다만, 월세의 경우 100을 상회하고 있으며 이는 전세에서 월세로 전환하는 수요가 증가하고 있는데 기인함. 코로나 위기, 금리 상승, 인플레이션 등으로 인한 거시경제 불안정성 확대로 일자리 등 소득 기회 위축이 예상되는 가운데 주거비 부담이 큰 월세로의 전환도 증가하고 있어 전세자금대출 확대 등 방안이 필요함. 전세가격이 안정적으로 하락세를 유지하고 있어 전세자금대출 확대에 의해 전세수요가 증가하더라도 전세가격 상승폭은 크지 않을 수 있음

아파트 지역별 수급지수

구 분	전 국			수도권			지 방			5대 광역시			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2021.07	121.7	117.5	107.7	128.7	123.4	111.7	115.5	112.2	104.2	116.4	113.3	103.3	125.0	120.0	107.8
2021.08	123.9	119.1	109.0	130.9	125.3	112.7	117.6	113.5	105.6	118.2	113.6	106.5	127.5	121.3	107.3
2021.09	122.9	118.9	109.2	128.5	124.4	112.6	117.9	113.8	106.1	116.8	112.5	107.5	125.3	119.8	110.0
2021.10	113.1	116.1	112.4	115.3	118.0	115.1	111.2	114.3	110.0	110.3	111.9	112.2	111.8	108.3	110.6
2021.11	100.5	101.9	104.3	99.6	100.3	104.5	101.4	103.3	104.1	98.2	101.6	104.7	98.6	100.1	102.5
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
2022.01	94.0	96.4	100.1	91.6	93.2	99.7	96.1	99.4	100.5	92.5	96.8	99.0	89.0	91.9	98.6
2022.02	92.7	94.6	99.7	90.1	90.2	98.5	95.1	98.6	100.8	90.9	96.1	100.1	86.9	89.6	97.5
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
2022.04	94.2	97.0	101.0	92.4	94.9	101.3	95.9	98.8	100.8	91.7	95.3	100.1	90.8	93.6	96.7

자료 : 한국부동산원

◎ 월간 소비심리지수 동향

- 주택소비심리지수는 수급지수와 가격지수 변동과 연동된 변동을 보임. 수급지수가 100 이하로 하락하면 소비심리지수는 비슷하게 100에 가깝게 하락하였으며(여전히 100을 상회하나 소비심리는 꽤 안정된 상태), 수급지수와 가격지수 하락 폭이 감소하면 소비심리지수는 다시 상승하는 변화를 보임

- 매매시장 소비심리지수는 2022년 1월을 저점으로 하여 상승 변동으로 전환되었으며 이의 영향으로 가격지수 하락 폭이 작아지고 있음
- 전세시장 소비심리지수는 매매시장 소비심리지수 보다 낮은 수준을 유지하고 있을 뿐 아니라 2021년 12월 이후 100 이하로 떨어져 그 수준을 유지하고 있음. 이러한 전세심리지수가 매매심리지수 보다 낮아 전세가격 하락 폭이 매매가격 보다 큰 최근 현상과 연관되어 있음. 전세시장 소비심리지수는 3월부터 매매시장 소비심리지수와 같이 상승하여 100 수준을 상회하고 있음. 당장 전세시장 불안정으로 이어지지 않고 있으나 추세가 강하게 유지된다면 전세가격은 상승할 수 있음

주택매매시장 소비심리지수

지역	2021년									2022년			
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
전국	128.4	133.8	137.7	139.9	141.4	139.3	129.7	119.5	109.4	105.8	108.5	113.1	116.0
수도권	133.1	139.5	143.2	146.3	148.4	142.7	130.3	118.8	108.8	105.3	108.1	113.5	117.0
서울	129.8	137.8	141.6	145.7	148.9	142.8	128.7	118.8	108.1	105.3	105.9	115.5	123.7
인천	142.9	149.5	150.8	147.7	153.9	146.4	134.9	115.6	109.6	104.0	114.2	110.2	105.7
경기	132.9	138.3	142.6	146.3	146.8	141.8	130.3	119.5	109.1	105.6	108.0	113.1	115.6

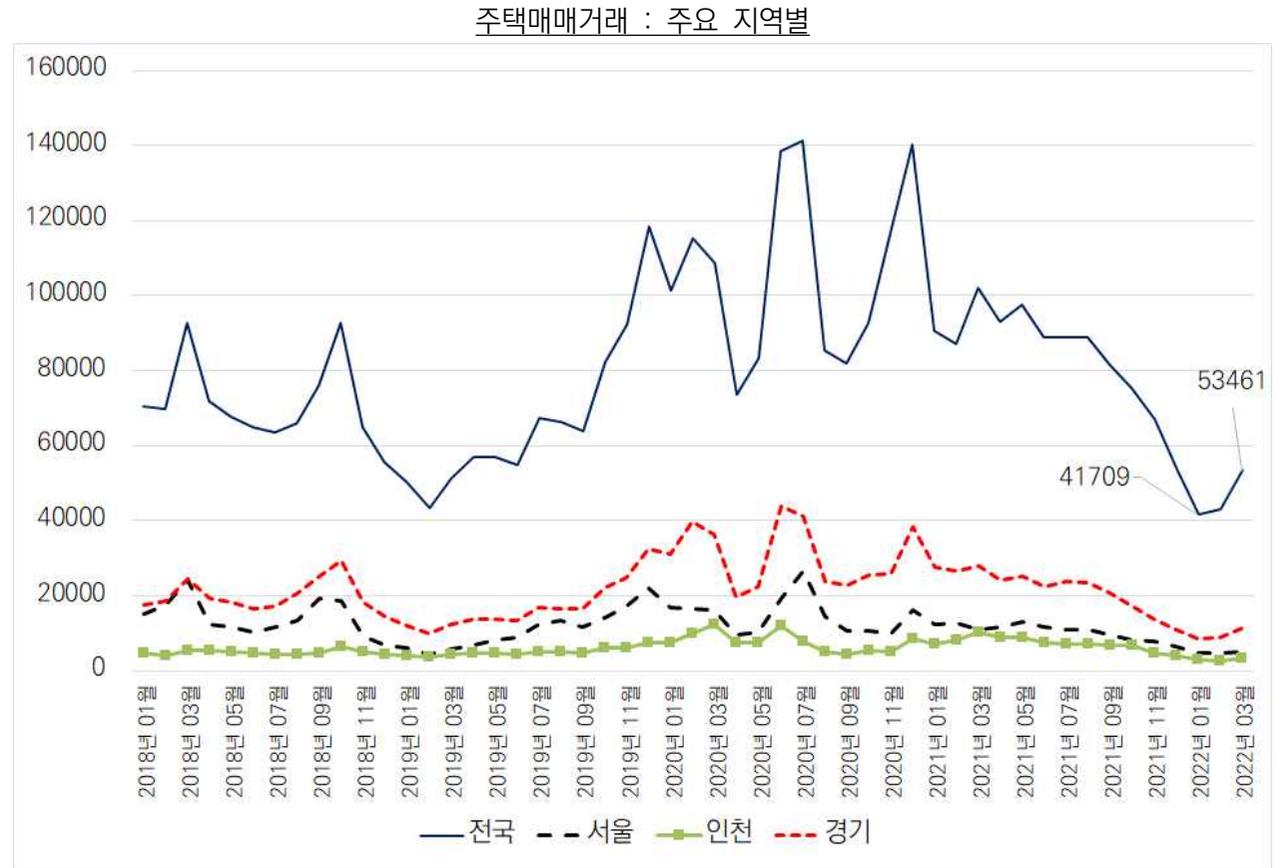
주택전세시장 소비심리지수

지역	2021년									2022년			
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
전국	110.4	113.5	117.0	117.7	119.3	119.3	111.7	105.8	100.0	98.9	99.9	101.4	103.5
수도권	110.4	115.6	119.4	120.4	121.9	120.9	110.9	104.4	97.5	97.6	98.7	101.2	104.7
서울	106.7	114.5	118.5	120.3	122.9	121.4	111.2	104.9	96.2	96.2	97.0	98.9	104.0
인천	120.5	121.0	121.2	121.1	121.1	121.8	111.0	103.6	100.3	99.9	101.3	101.3	103.8
경기	110.3	115.0	119.6	120.3	121.6	120.5	110.8	104.3	97.7	97.8	99.1	102.5	105.2

자료 : 국토연구원

■ 주택매매거래 동향

- 2020년 12월 거래량은 정점을 찍은 후 전 지역에서 감소 추세가 지속되고 있음. 그러나 2021년까지 강한 주택 가격 상승세가 지속되다가 2022년 하락세로 전환되었음
- 최근 거래량 변동을 보면, 거래량은 2022년 1월 최저점에 도달하였으며, 이후 소폭 증가 추세가 유지되고 있음. 그러나 역시 주택가격은 하락 추세를 지속하고 있음
 - 2022년 1월 → 3월 거래량은 전국은 41,709 → 53,461, 서울 4,831 → 5,098, 경기 8,500 → 11,465, 수도권 16,209 → 20,109로 전 지역에서 증가하고 있음
 - 1~3월 거래량은 과거 4년 평균의 53~60% 불과하여 거래 절벽 지속



- 매매거래 변동이 최저점을 지나 소폭이나 증가하는 추세 전환이 가능해보임. 그러나 거래 증가가 가격 상승의 시장 불안정으로 이어질 가능성은 크지 않음. 보유세와 양도세 완화로 거래 물량이 증가한다면 오히려 가격 안정화 기반에 긍정적 영향을 줄 것으로 기대되고 있으나, 조세 완화의 물량 증가 효과는 불확실한 상황으로 금리 상승 등

□ 주택시장 동향 : 종합

- (가격) 매매가격과 전세가격 모두 하락세 지속하고 있으나 하락 폭은 점차 작아져 보합세에 근접. 상승 추세가 강해지면 가격의 상승세 전환도 가능하나 금리와 수요 여건 상 상승 폭은 소폭에 그칠 것으로 예상
- (수급지수) 2022년 들어 100 이하의 안정적 상황 유지. 단 월세의 경우 100을 소폭이지만 상회, 주거안정 악화 우려. 전세 유지를 위한 전세자금대출 확대 검토 필요
- (소비심리지수) 수급 안정에도 불구하고 소비심리는 100을 꾸준히 초과하고 있으며, 수급지수와 달리 최근 심리지수는 매매와 전세 모두 상승하는 모습으로 전환되고 있음. 규제 완화 등으로 야기되는 상승 심리와 공급 확대 유지에 따른 수급 안정 기대감이 복합적으로 나타나고 있어 시장 불안정으로 이어질 가능성은 낮으나 확장세가 강하게 지속될 경우 비정상적인 과도한 심리 폭증에 대한 대비도 필요
- (거래량) 과거 2~3년간 변동 대비 거래 절벽 상태가 유지되고 있으나 최근 소폭이지만 증가세를 보임. 가격이나 수급지수에 영향을 줄 정도의 거래량 증가는 아니나 소폭이라도 상승세가 지속된다면 가격과 수급에 영향을 줄 수 있음. 다만 공급 확대 정책 기조를 감안한다면 거래량 증가에도 불구하고 시장 안정성은 크게 저해되지 않을 것으로 판단
- (종합) 시장 안정화 방향이 유지되는 가운데, 대선 이후 규제 완화 등 확장에 대한 긍정적 심리가 조성되어 주택시장의 급격한 경착륙 우려는 피하였음
 - 새 정부에서도 공급 확대 기조가 유지되고 있어, 수급과 심리적 안정은 매매와 전세가격 하락세 유지로 이어지고 있음.
 - 정비사업 규제 완화는 국지적, 단지별로 상승 기대감으로 이어질 수 있으며, 이와 함께 보유세 부담 완화 등 주택 관련 체감 여건도 호전되고 있음. 거래 절벽 등으로 막힌 시장 흐름은 조금씩 정상 상태로 회귀할 것으로 예상됨.
 - 다만 기대감 증폭으로 시장 불안정성이 재현되는 것을 막아야 하므로, 면밀한 시장 모니터링이 필요함. 특히 정책 추진의 속도와 정도에 대한 탄력적 고민이 필요할 것으로 판단됨

■ 주택정책 동향

《 윤석열 정부 110대 국정과제 : 부동산 관련 내용 》

◎ 인수위원회는 5월 3일 110대 국정과제 발표

- 5개 국정 목표 설정 : 상식 회복, 민간 주도 경제, 따뜻함과 행복의 복지, 자율과 창조, 한반도 평화
- 관련하여 209조 원 투입 계획 : '상식이 회복된 반듯한 나라' 구현에 54조 원, '민간이 끌고 정부가 미는 역동적 경제' 13조 원, '따뜻한 동행, 모두가 행복한 나라' 65조 원, '자율과 창의로 만드는 담대한 미래' 61조 원, '자유, 평화, 번영에 기여하는 글로벌 중추 국가'에 16조 원 각각 추가 투입

◎ 주택 영역은 《상식 회복》 주제에 기술 : “국민의 눈높이에서의 부동산 정책 정상화”

(1) 주택공급 확대와 시장 기능 회복 <국토부>

- (로드맵 수립) 연도별·지역별 250만호 이상 주택공급 계획 마련 및 추진
 - 층간소음 기준 및 인센티브 강화, 장수명 주택 인센티브 확대 등 고품질 주택 공급
- (주택공급 확대 및 조기화) 분양가상한제, 재건축 부담금, 안전진단 등 정비사업 관련 제도 합리적으로 조정, 도심공급 촉진
 - 인허가 등 행정절차 단축 및 공급 관련 관행적 규제 발굴·개선하여 사업 속도를 높이고, 사전청약을 확대하여 내집 마련 시기도 조기화
 - 「1기 신도시 특별법」을 제정하여 양질의 10만호 이상 공급 기반 마련
- (임대차 시장 합리적 정상화) 임대리츠 활성화 등을 통한 민간 임대주택 공급 촉진 및 건설임대 등 등록임대 주택 확충
 - 임대차 법은 임대차 시장을 지속 모니터링하며, 시장혼선 최소화과 임차인 주거안정 등을 고려하여 제도 개선방안 마련
- (공정한 주택시장 기반 조성) '22년 공시가격 변동으로 국민 부담이 급증하지 않도록 보완방안 마련 및 공시가격 현실화 계획 재검토 추진
 - 외국인의 투기성 주택거래 규제 및 모니터링을 통한 특별점검 등 실시

(2) 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화 <기재부>

- (종합부동산세 개편) 종부세 체계 개편 및 세 부담 적정화
 - '22년 종부세 부담 완화를 위해 공시가격·공정시장가액 비율 조정, 1세대1주택 고령자 등에 대한 납부유예 도입 등
 - 서울체계 등 근본적 종부세 개편 방안을 마련하고, 중장기적으로 재산세와 통합 검토
- (양도소득세 개편) 다주택자에 대한 양도세 중과 제도 개편
 - 다주택자에 대한 양도세 중과를 한시적으로 유예
 - 부동산세제 종합개편 과정에서 다주택자 중과세 정책 재검토
- (서민주거비 세제지원 강화) 월세세액공제율 상향 조정 및 주택임차자금 상환액 소득공제 한도 확대
- (취득세 개편) 생애 최초로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 확대 및 다주택자 중과 완화

(3) 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선 <금융위>

- (생애최초 주택구입 가구 LTV 완화) DSR 안착 상황 등을 감안하여 생애최초 주택구입 가구 LTV 최대상한 완화(60~70%* → 80%)를 우선 추진
 - * 현행 LTV : [투기지역·투기과열지구] 40% (생애최초 60%) [조정대상지역] 50% (생애최초 70%)
- (LTV 규제 합리화) 생애최초 주택구입 외의 경우 주택시장 상황, DSR 안착 여건 등을 고려하여 LTV 합리화 추진
 - * (예) 생애최초 주택구입 외 가구 LTV를 지역 무관 70%로 단일화, 다주택자 LTV는 규제지역 0% → 40·30%로 완화
- (주택연금 대상자 확대) 일반형·우대형 주택연금의 가입대상 주택가격 기준 완화* 추진
 - * (일반형) (現) 공시 9억원 → (예) 공시 12억원 (우대형) (現) 시가 1.5억원 → (예) 시가 2억원

(4) 촘촘하고 든든한 주거복지 지원 <국토부>

- (공공임대주택 공급) 공공임대주택 연평균 10만호를 공급하고 품질 향상 및 생활SOC 결합 등을 통해 공공임대 질적 혁신 추진
- (노후공공임대 재탄생) 노후도, 개발여건 등에 따라 최적의 정비 방안 (복합개발, 리모델링 등)을 적용하여 노후 공공임대의 질적 개선 추진

- (주거급여 확대) 중위소득 50%를 목표로 중앙생활보장위원회 논의를 거쳐 단계적으로 인상하고, 지원 규모 현실화 및 청년 주거비 지원 강화 추진
- (취약계층 지원 강화) 쪽방 등 비정상거처 가구에 대한 이주지원 강화, 고령자·장애인을 위한 안전·편의시설이 설치된 주택 공급
- (질 좋은 주거복지 실현) 실시간 청약, 서류 없는 청약 등이 가능한 「대기자 통합 시스템」을 단계적으로 구축
 - AI와 IoT 기술을 활용하여 입주민의 일상을 관리하는 스마트 돌봄 서비스 제공 및 입주 희망자에게 최적의 공공임대 주택 유형 추천

《 원회룡 국토부 장관 : 주택정책 방향 》

◎ 장관 기자회견담회 (2022.5.24.)

- 분양가상한제 : 6월 중 산정 기준 조정 등 개선책 마련
- 임대차법 : 6월 중 임대인에 대한 보유세 완화 등 단기 대책 마련 (+) 중장기 개선 방안 논의 착수
- 수도권 GTX : 현 정부 임기 내 A~C노선 착공, D~F노선 예타 통과
- 다주택자 규제 : 주택 수 보다 주택 가액 기준으로 부과하는 방안 중장기 검토
- 주택공급 대책 : 출범 100일 내 5년간 공급 방안 수립 및 발표, 1기 신도시 마스터 플랜을 우선하는 공급 대책

◎ 세부 내용

- 분양가상한제 개선 방향 : 공급 촉진 여건 조성을 위해 건축비와 가산비를 시장 가격에 연동시키는 개선 ⇒ 분양가 상승
- 임대차법 개선 방향 : 수분양 및 담보대출의 경우 실거주의무로 전월세 물량 단기 위축. 전세대출 한도 확대와 착한 임대인 보유세 인센티브 부여 등