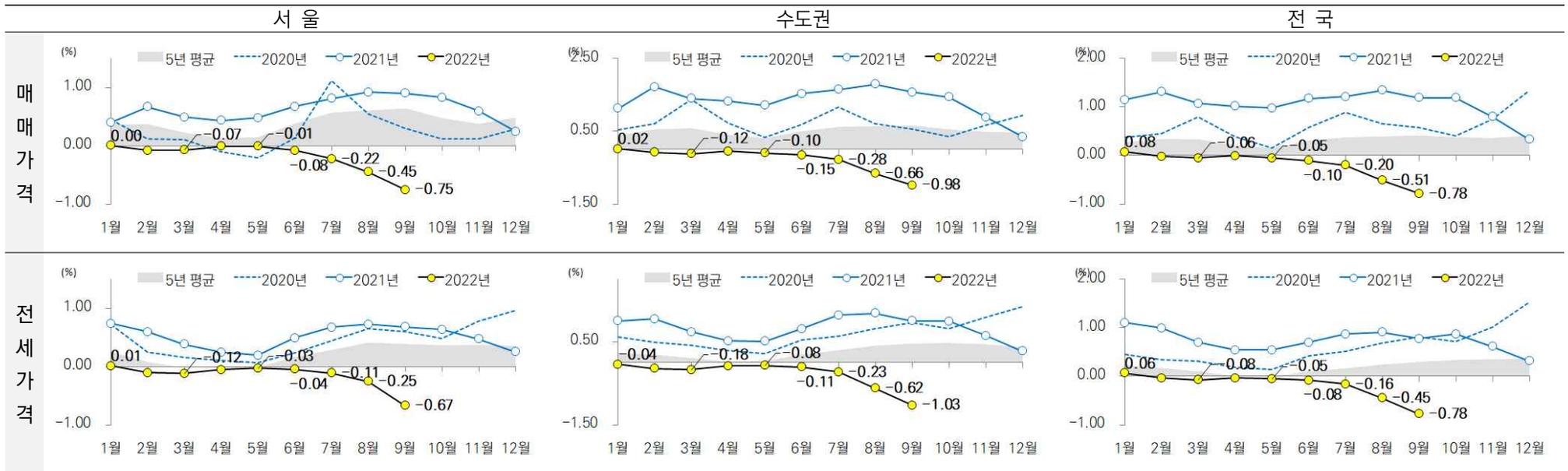


■ 주택가격 동향

◎ 월간 아파트 가격

- 9월 아파트가격은 하락세 지속되는 가운데 하락 폭이 커지고 있음. 매매가격은 서울 -0.75%, 수도권 -0.98%, 전국 -0.78%로 전월 변동 폭 대비 0.2~0.3%p 하락 폭이 커졌음. 전세가격도 서울 -0.67%, 수도권 -1.03%, 전국 -0.78%로 하락 폭이 커지고 있어 침체 상황이 심화되고 있음

아파트 매매-전세가격지수



자료 : 한국부동산원

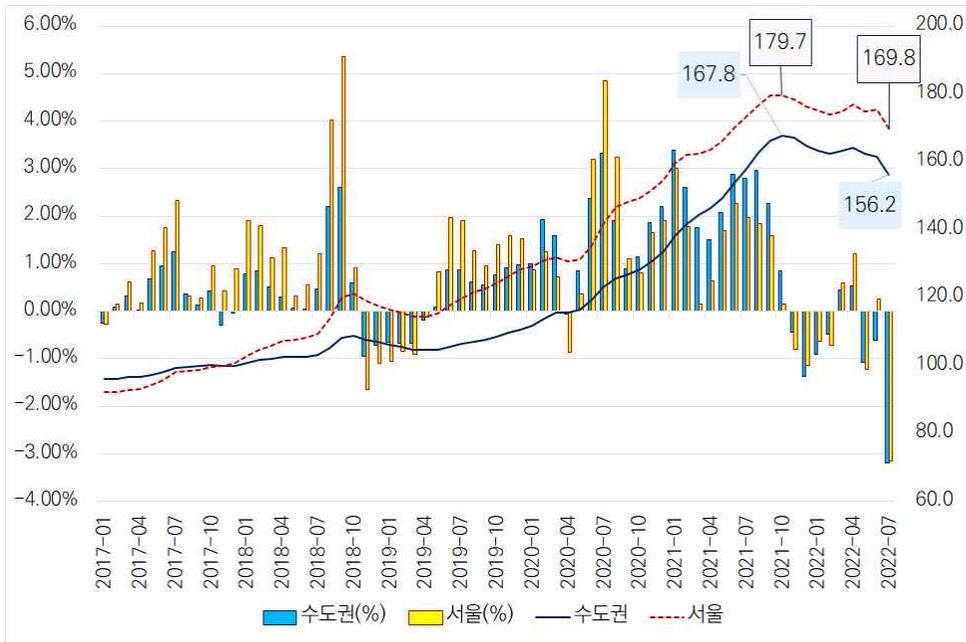
- 9월까지의 매매가격 누적 변동을 보면, 수도권의 경우 2.37% 하락하여 2013년 1.7%, 2019년 1.6% 보다 큰 하락률을 보이고 있음. 서울도 -1.67% 변동하여 2019년 -1.4% 대비 하락폭이 역시 큼. 전세가격은 수도권 하락세가 상대적으로 크게 나타나고

있으며 -2.5% 변동하여 서울 대비 하락폭이 클 뿐 아니라 2018년 -2.15%, 2019년 -2.36% 대비 하락 폭도 큼

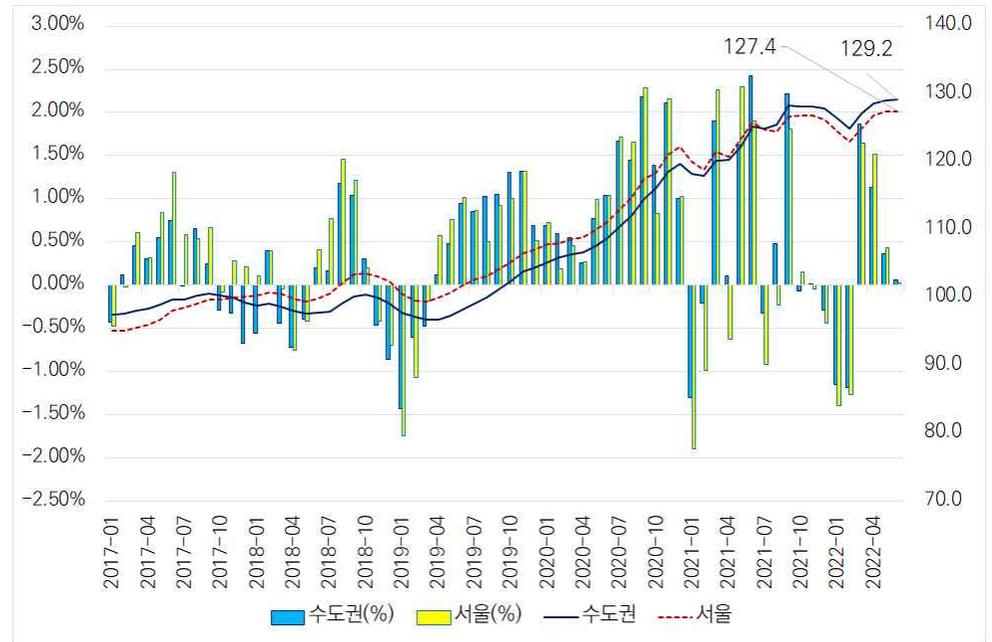
◎ 월간 아파트 실거래가격 (2017.11=100)

- 최근 실거래가지수 변동도 주택가격지수와 동일하게 하락세를 지속하고 있으나 최근 매매와 전세가격 변동은 다른 패턴을 보임
- 변동을 기준으로 보면 전세실거래가는 하락세 진입 보다는 부침을 반복하면서 평균적으로 낮은 상승률의 안정적 상태를 유지하는 반면 매매실거래가는 급격한 하락세를 보이고 있음
 - 매매가격 상승이 누적되면서 절대가격 수준이 크게 높아져 매매수요는 약세로 전환된 반면 전세 유지 수요가 커져 전세수요는 상대적 강세를 보이는 것으로 판단됨

아파트매매실거래가지수



아파트전세실거래가지수



자료 : 한국부동산원

- 매매실거래가지수는 2021년 10월 상승률이 정점에 도달한 후 지속적으로 상승세 둔화와 하락세로 이어져 2022년 7월 현재 누적 하락률은 서울이 5.4%, 수도권이 6.9%를 기록하였음
 - 동 기간 아파트가격지수 변동은 서울이 0.4% 수도권이 0.5% 하락한 것으로 나타나 주택가격지수와 실거래 상황을 반영하는 실거래가지수 간 하락 폭 격차 발생
 - 주택가격지수는 그 개념이 '시장 가치'에 가까워 실거래 상황을 더 반영하는 실거래가지수와 격차는 당연함
- (실거래가지수 vs 가격지수) 실거래가지수 변동 폭이 주택가격지수와 달리 가파르게 하락하고 있어 거래의 급격한 위축이 반영되고 있으며 지난 번 보고된 매매가격과 전세가격 저점 도달까지 지속적으로 하락세를 유지할 것으로 보임
 - 실거래가지수 변동은 금리 변동과 뚜렷한 관계성을 보이고 있음. 코로나 위기 극복을 위한 확장적 금융정책 일환으로 기준금리는 '19년 7월부터 인하되어 '21년 7월까지 0.5% 수준 도달, 이후 저금리 기조를 탈피하여 '21년 8월부터 인상. 이와 함께 실거래가지수 변동도 동조화하는 패턴을 시현
 - 실거래가격지수는 매매와 전세 모두 2019년 7월 뚜렷한 상승세 전환을 보였으며 2021년 7월 저금리 기조가 종료된 이후 지수는 모두 상승세가 둔화되는 변동 패턴 유지

■ 주택수급 동향 : 미분양은 지속 증가

- 22.8월말 기준 전국 미분양은 총 32,722호로, 전월(31,284호) 대비 4.6%(1,438호) 증가
 - 수도권은 5,012호로 전월(4,529호) 대비 10.7%(483호) 증가, 지방은 27,710호로 전월(26,755호) 대비 3.6%(955호) 증가
 - 준공후 미분양 물량은 7,330호로 전월 대비 0.8% 감소. 전월 7,388호에서 58호 감소하여 부침 변동 패턴 지속
- 비수도권 지역에서의 규제 완화로 소폭 수요 회복이 가능하나 금리 상승 등 강한 악재가 겹쳐 분양시장 상황 악화는

피할 수 없음. 수도권 미분양은 위험하지 않은 상황이나 수요 위축으로 분양시장에서의 위험 요인은 존재함



자료 : 국토교통부 관련 보도자료

■ 주택정책 동향

◎ 도시정비법 하위법령 개정 입법예고 : 재건축사업 규제 완화 (9월 26일)

- 지난 8월 16일 발표한 「국민 주거안정 실현방안」 후속 조치로 관련 법령 개정 추진
 - 도심 주택공급 확대 여건을 조성하여 수급 불안감을 안정시키기 위한 방안으로 민간 중심의 정비사업 활성화를 위한 정책 방향을 8월 16일 「국민 주거안정 실현방안」을 통해 제시
 - 정비사업 활성화에 필요한 다양한 규제를 완화 혹은 정상화 시키려는 방향성 제시 후 관련 규제 개정
- 입법예고 주요 내용 : ‘도심 및 주거환경정비법 시행령 및 시행규칙’, ‘정비사업 임대주택 및 주택규모별 건설비율’, ‘정비사업 지원기구업무 대행기관 등 지정 변경고시’의 개정안
 - (i) 건설업자 이주비 등 제안금지 → 대출금리 수준으로 추가 이주비 대여하는 제안 가능하도록 개선
 - (ii) 정비사업 참여하려는 시공업자 등이 허위, 과장 정보를 제공하여 피해가 빈번하게 발생 → 시행 정보를 허위 제공 혹은 은폐하거나 사업 기대수익을 과도하게 부풀려 제공하는 등 행위 제한
 - (iii) 기존 재개발 임대주택 의무 건설 비율은 세대수 기준으로 규정으로 소규모 임대주택 중심으로 공급 → 연면적 기준을 추가로 적용하여 임대주택 본래의 사회적 혼합 추진
 - (iv) 정비사업 전문성 제고를 위한 신탁사의 사업시행자 지정 요건 완화 → 정비구역 전체 1/3 이상의 토지 신탁 필요하나 국공유지 포함할 경우 어려움 발생하고 있어 전체 면적 중 국공유지를 제외하여 적용
 - (v) 조합 등 사업시행자 지원을 위한 정비사업 지원기구 역할 확대 → 기존 상담 지원, 관리제도 지원, 교육 및 운영 지원 등 외에도 토지등소유자 추정분담금 검증 지원, 추진위원회 설립 지원 컨설팅, 관리처분계획 타당성 사전 검증 등 다양한 기능 수행하도록 확대

◎ 재건축 부담금 합리화 방안 (9월 29일)

- 지난 8월 16일 발표한 「국민 주거안정 실현방안」 후속 조치 일환으로 추진
 - 재건축 부담금 제도는 도입된 이후 유예 등으로 정상적으로 시행되지 못한 상태로 기존 기준 유지하고 있어 여건 변화와 맞

지 않아 상충되는 문제 발생

- 최근 주택가격 상승 등 시장 상황이 변하여 과거 기준 적용 시 사업 활성화를 저해하는 문제가 발생하여 이를 개선하기 위해 부담금 합리화 방안을 마련
- 재건축 부담금 합리화 주요 내용
 - (i) 주택가격 상승 등 여건 변화를 고려하여 면제금액을 상향 조정 : 현행 3천만원 → 1억원
 - (ii) 부과율이 결정되는 부과구간은 기존 2천만원에서 7천만원 단위로 확대
 - (iii) 부과 개시 시점 조정 : 종전은 추진위원회 구성 승인일을 기준하고 있으나 부과 부담 주체가 조합임을 고려하여 조합설립인가일로 조정
 - (iv) 공공기여 감면 인센티브 : 공공임대, 공공분양 등을 통해 용적률 상향 인센티브를 받을 수 있으나 매각대금이 초과이익에 산입되고 있어 사업 유인을 감퇴. 따라서 공공주택 매각대금은 부담금 산정 시 제외
 - (v) 실수요자 배려 확대 : 주택보유 기간, 구입 목적 등 관계없이 일률적으로 부담금을 부과하고 있어 1주택 실수요자에게 과도한 부담금은 경제적 부담으로 작용하여 오히려 주거안정을 저해. 1세대 1주택 고령자의 경우 해당 주택의 처분시점까지 납부 유예 가능하도록 개선
- 관련 법 개정 필요하므로 국회의 동의를 얻어야 추진 요건을 갖추

◎ 정책 내용 평가 : 정비사업 활성화를 위한 개선 지속 추진

- 조합을 통해 추진되는 정비사업의 특성 상 야기되는 비전문성, 다양한 시행주체 참여 한계 등을 개선하여 원활한 민간 중심의 사업 추진 여건을 마련하기 위한 제도적 장치임. 현 제도 개선 범위가 시행령과 시행규칙으로 한정되어 관련 법 개정이 병행되어야 활성화 조성 조건이 가능함
- 최근 시장 침체로 수요 위축이 심화되고 있을 뿐 아니라 가격 하락세가 강하게 유지되고 있어 사업 추진에 적절한 시장 여건은 아니므로 규제 완화 효과 역시 미미할 것으로 판단

■ 주택시장 동향 소결

(1) 주택시장 침체 심화와 거시경제 여건

- 거시경제 여건 뿐 아니라 주택시장 상황 악화가 지속되고 있음. 환율과 원유 급등 등, 물가와 기대인플레이션 상승에 대처하기 위한 금융긴축 기조는 기준금리 인상과 인상 폭 확대 필요성 강화시키고 있음. 주택가격 시장은 침체 국면에 진입
 - 전월 보고된 저점에 대한 추정 결과에 기준금리 인상 등 거시경제적 여건과 주택 관련 세제(종부세와 양도세 등) 변동을 감안한다면 하락 폭은 더 커질 것으로 예측됨
- 조정대상지역 등 규제 완화 지역이 확대되는 가운데 미분양관리지역도 확대되고 있어 분양시장 침체가 지역별로 편차를 보이면서 악화되고 있으며, 재고시장 역시 수요 억제로 인한 거래 동결 심화로 정상적 주거이동이 저해되고 있어 시장 기능 저해가 극심하게 유지되고 있음
 - 미분양 물량은 현재 위험한 상황은 아니나 금리 상승으로 인한 수요 위축이 악화되고 있어 전방위적인 대책 마련이 필요하며 하우스푸어와 역전세 등의 우려와 정상적 주거이동을 저해하는 각종 세제의 정상화 등 다각적 노력이 필요함
- 최근 한국은행의 기준금리 0.5%p 빅스텝 인상을 단행하여 매매가격 하락 추세는 가속될 것으로 보이며 하락 폭도 확대될 것으로 예상됨. 한국은행의 기준금리 조정은 올 지속적으로 추진될 것으로 예상되며 이에 따라 거시경제 뿐 아니라 주택시장 침체 상황도 심화될 것으로 판단됨. 향후 인플레이션 위험이 완화된 후, 경제침체와 둔화에 대한 정책적 선택 전환이 필요

(2) 주택시장 이슈 : 시장 정상화를 위한 규제 틀의 정상화 필수

- 지속적인 주택가격 하락과 하락 폭 확대로 인해 야기되는 문제로 영끌의 결과로 나타날 수 있는 하우스푸어 이슈와 상황을 지속적으로 악화시키고 있는 거래 동결 여건에 대한 고민이 필요
- 출구 전략이 어려워지고 있는 시장 상황에서 거시경제 안정화를 위한 기준금리 인상은 주택시장 침체 심화와 함께 선별적 여건 악화를 확산시킬 것으로 보이며 이를 통해 나타나는 개별 가구의 경제 여건 악화에 대한 최소한의 정책적 고려와 수단 마련이 필요. 주택 관련 각종 규제와 제도의 정상화를 조속히 추진하여 최소한의 시장 흐름을 회복시키는 것이 필수