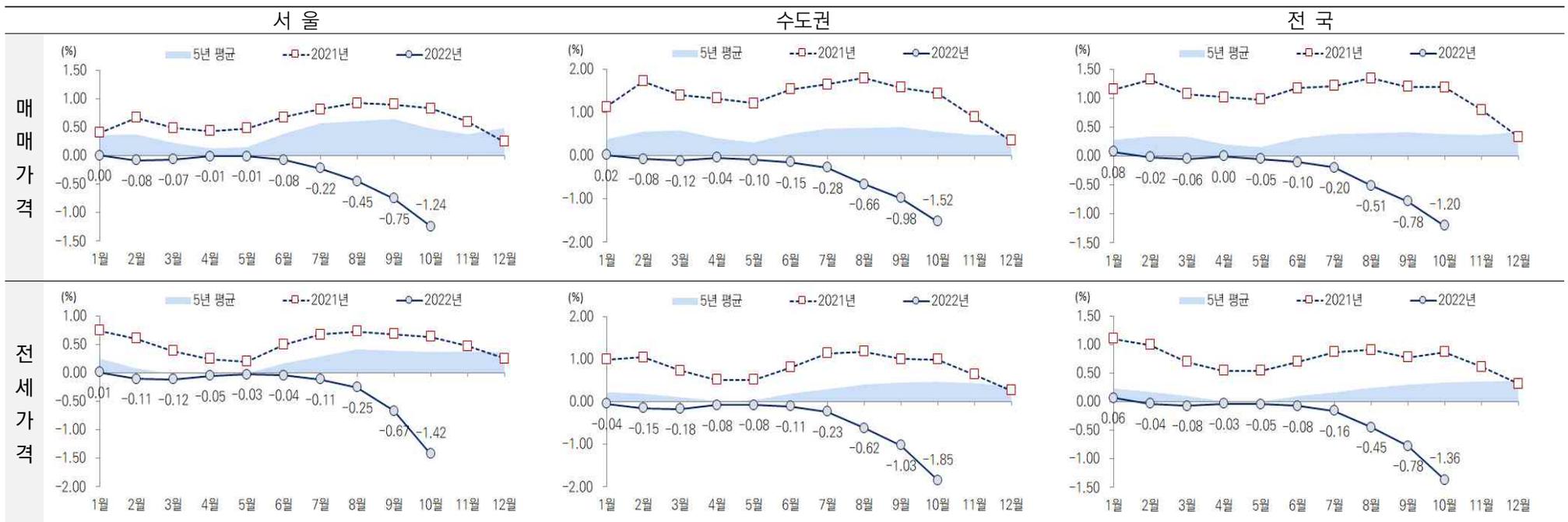


주택시장 동향 2022-10

■ 주택가격 동향 : 월간 아파트가격

- 10월 아파트가격은 전세와 매매 모두 하락세 유지. 하락폭은 커지고 있어 시장 침체 가속화되고 있음
 - 매매가격은 서울 1.24%, 수도권 1.52%, 전국 1.20% 하락하였으며 이는 전월 대비 1.5~1.6배 하락폭 확대되었음
 - 전세가격은 서울 1.42%, 수도권 1.85%, 전국 1.36% 하락하였으며 이는 전월 대비 서울은 2배 이상 하락폭이 커졌으며, 수도권과 지방은 1.7~1.8배 하락폭이 확대되었음. 매매가격 대비 전세가격 하락폭이 클 뿐 아니라 하락폭도 커지고 있음

아파트 매매·전세가격 변동



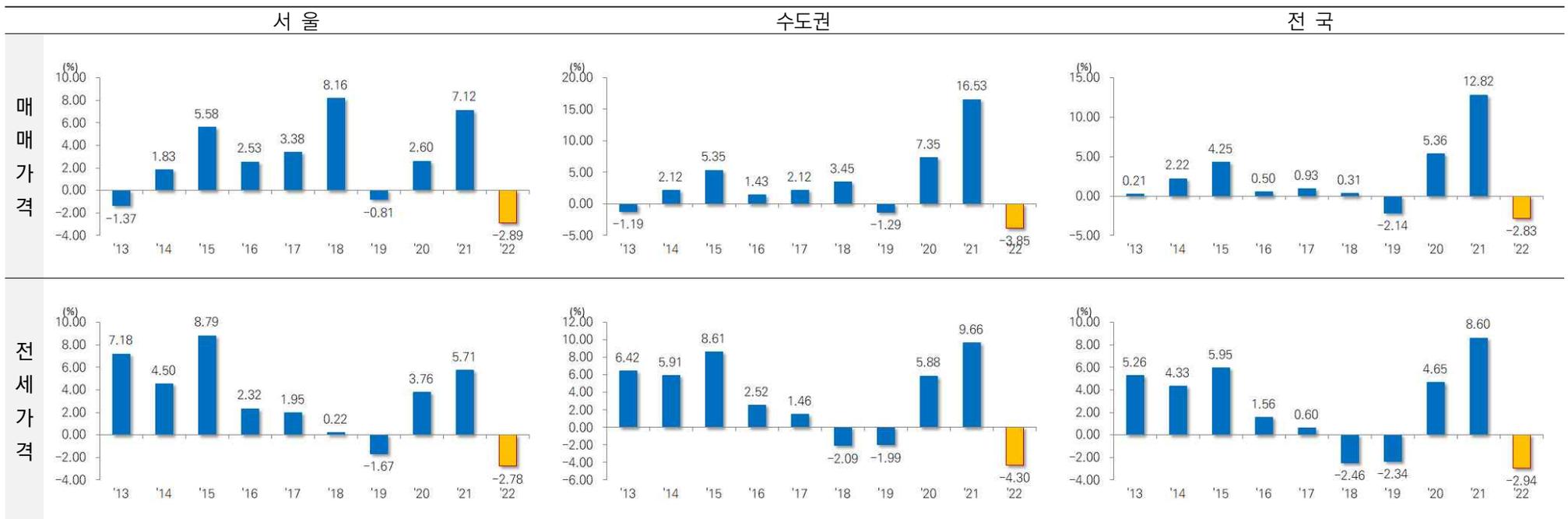
자료 : 한국부동산원

- 10월까지의 누적을 기준으로 보면, 매매와 전세 모두 과거 10년간 가장 큰 폭으로 하락한 것으로 나타남. 이는 2021년 과도한

상승에 대응한 가격 조정으로 이해됨. 2019년 하락폭 보다 커 시장 침체 정도가 심화되고 있음

- 10월 누적 매매가격은 서울 2.89%, 수도권 3.85%, 전국 2.83% 하락하였으며, 전세가격은 서울 2.78%, 수도권 4.30%, 전국 2.94% 하락하였음
- 서울을 제외하고는 매매가격 하락폭이 전세가격 하락폭 보다 작은 것으로 나타나 전세가격 하락이 큰 전월 대비 변동과 다른 양상이 관찰되었음. 서울은 매매가격 하락이 전세 보다 소폭 더 크며, 누계 하락폭은 전국과 서울 보다 수도권에서 크게 나타났음. 현 가격 하락기에서도 서울 아파트가격 하락폭이 상대적으로 작게 나타나 수요 위축 여건에서도 수요 강세로 하방 압박이 상대적으로 강하게 유지되고 있음

10월 누적 아파트 매매·전세가격 변동 비교



자료 : 한국부동산원

■ 주택수급 및 심리 동향

◎ 아파트수급지수

- 아파트수급지수는 10월 현재 전월 대비 하락했으며 수요 위축 정도가 심화되고 있음. 수도권과 서울의 매매-전세 수급지수는 70대를 기록하고 있어 수요 위축이 상대적으로 강함. 반면 월세시장 수급지수는 꾸준히 '100' 내외 수준을 유지하고 있어 안정적인임
- 최근 지방에서의 미분양 증가와 함께 수도권 외곽에서 분양 물량 중 일부 미계약분이 증가하고 있어 수도권으로 확산되는 시장 위축 악화가 관찰되고 있음. 거래절벽 상황이 지속되는 가운데 수요와 시장 위축이 심화되고 있어 경착륙에 대한 우려로 확산되고 있음

지역별 아파트수급지수 추이

구 분	전 국			수도권			지 방			5대 광역시			서 울		
	매매	전세	월세												
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
2022.03	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
2022.06	92.7	96.1	100.9	89.9	94.7	100.9	95.2	97.3	100.9	90.8	93.3	98.4	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	82.2	86.1	96.8	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	79.8	82.4	96.0	73.3	75.3	99.1

자료 : 한국부동산원

◎ 주택소비심리지수

- 주택소비심리지수도 수급지수와 마찬가지로 '100'을 하회하고 있어 수요 약세가 유지되고 있음. 단, 수급지수는 전세지수가 매매지수 보다 작지만 소폭 크게 관찰되나, 심리지수는 매매지수 보다는 전세지수가 작게 측정되었음
 - 전세가격 상승 속에서 높아진 전세대출 금리를 회피하려는 월세 전환 수요가 확산되고 있는 상황을 잘 반영하고 있음
- 심리지수는 전 지역과 매매와 전세 모두 '100'을 크게 하회하고 있어 심리 약세는 전국적 현상으로 진행되고 있음

지역별 주택소비심리지수

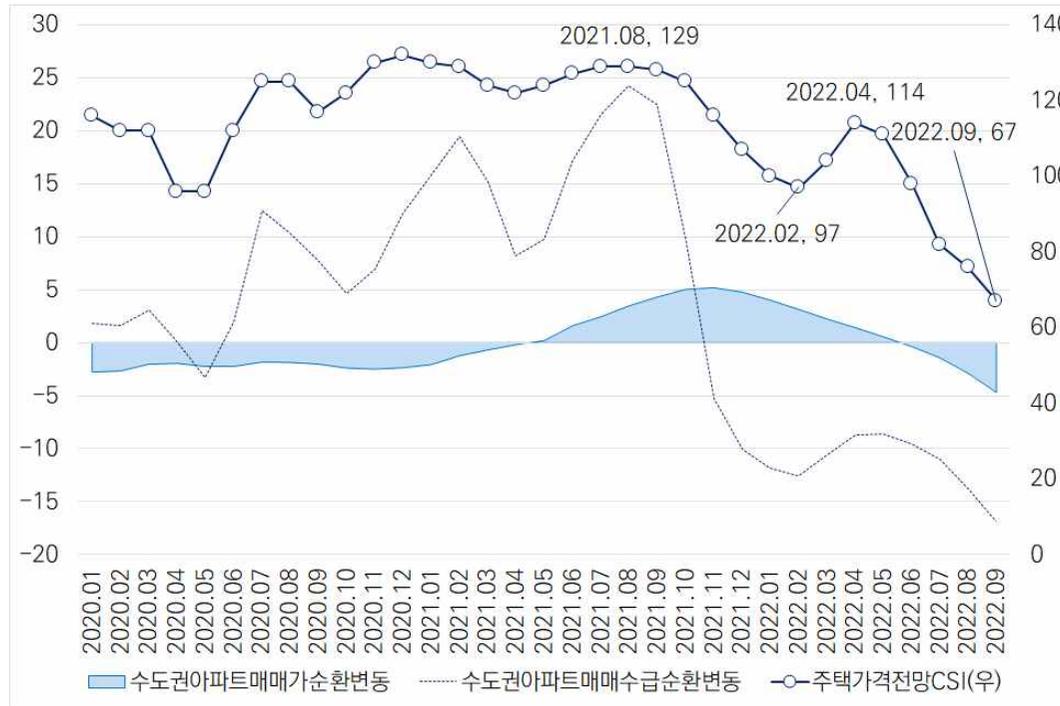
구 분		2021년				2022년								
		9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매매심리	전 국	139.3	129.7	119.5	109.4	105.8	108.5	113.1	116.0	109.4	103.0	95.2	89.9	90.1
	수도권	142.7	130.3	118.8	108.8	105.3	108.1	113.5	117.0	108.9	101.0	92.7	87.6	89.0
	서 울	142.8	128.7	118.8	108.1	105.3	105.9	115.5	123.7	112.9	103.4	94.1	87.5	91.1
	인 천	146.4	134.9	115.6	109.6	104.0	114.2	110.2	105.7	101.7	94.8	90.5	85.7	84.5
	경 기	141.8	130.3	119.5	109.1	105.6	108.0	113.1	115.6	108.1	100.9	92.4	88.0	88.8
	비수도권	135.8	129.7	120.1	110.3	106.2	109.2	112.5	114.5	109.5	104.8	97.3	92.5	91.2
전세심리	전 국	119.3	111.7	105.8	100.0	98.9	99.9	101.4	103.5	100.5	98.2	92.0	88.3	85.1
	수도권	120.9	110.9	104.4	97.5	97.6	98.7	101.2	104.7	101.5	98.5	91.3	87.2	82.8
	서 울	121.4	111.2	104.9	96.2	96.2	97.0	98.9	104.0	102.4	98.2	91.1	87.5	83.7
	인 천	121.8	111.0	103.6	100.3	99.9	101.3	101.3	103.8	97.9	93.9	85.6	87.1	81.1
	경 기	120.5	110.8	104.3	97.7	97.8	99.1	102.5	105.2	101.8	99.8	92.6	87.1	82.6
	비수도권	117.5	112.5	107.4	102.8	100.5	101.4	101.7	102.2	99.3	97.8	92.7	89.5	87.6

자료 : 국토연구원

◎ 주택가격전망지수 CSI

- 주택가격전망지수는 2021년 8월 정점인 129에 도달한 후 2022년 2월까지 하락하였으며. 이후 반등하여 4월 이후 다시 하락한 후 하락세가 지속되고 있음. 지속적으로 가격 하락 전망이 강하게 나타나고 있어 2022년 8월 이후 지속적 가격 하락세의 원인으로 작용하고 있음
 - 가격전망 CSI 변동은 수도권아파트수급지수 순환변동이 정점을 도달한 후 수축되는 단계에 접어들면서 지수도 하락하였으며 이후 수도권아파트매매가격지수 순환변동이 정점 도달 후 수축되면서 본격적으로 전망지수도 하락하였음
- 2021년 8월 최저 수준이었던 0.50%에서 기준금리가 인상되었으며 이는 주택가격에 대한 전망에 영향을 주어 전망지수 CSI는 하락하였음. 이후 자이언트 스텝 등 큰 폭의 기준금리 인상으로 전망지수도 동반 하락하였음
 - 한국은행 분석에 따른 기준금리가 0.5%p 인상될 경우 주택가격은 2년간 최대 1.4% 하락할 수 있어 하락세는 지속되면서 하락폭 역시 확대 추세가 당분간 지속될 것으로 예상됨

주택가격전망지수와 수도권아파트 가격·수급지수 순환변동



자료 : 한국은행, 한국부동산원 자료 가공

■ 주택공급 여건 : 자금조달 및 사업 여건 급격하게 악화

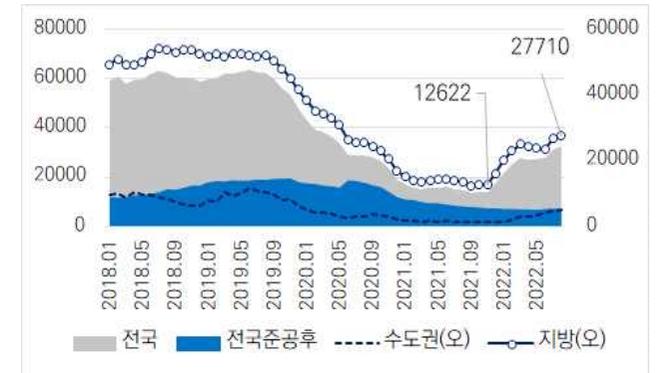
◎ 부동산금융익스포저 : 자금시장 경색

- 2022년 3월 기준으로 총 부동산금융익스포저 2,621조원으로 이중 가계부문은 1,275조원, 부동산 관련 기업은 1,034조원, 그리고 금융투자상품은 312조원임. 가계부문 비율은 주택담보대출을 포함하고 있어 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 다음은 개발 연관된 자금조달 등을 포함하는 부동산 관련 기업임
 - 전년 말 대비 가계부문은 6.4% 증가한데 반해 부동산 관련 기업은 19.6% 증가하여 위험이 공급자에 집중

- 최근 레고랜드 사태로 인한 자금시장 경색과 기준금리 인상에 따른 시장금리 상승은 건설비용 증가와 함께 금융비용을 증가시켜 채산성을 악화시키고 있으며 더 나아가 소폭이나 미분양 증가 등으로 인한 매출 위험에 노출될 경우 자금조달의 선순환구조가 깨져 단기 자금 문제와 함께 사업장 위험이 기업 도산으로 이어질 수 있는 여건이 만들어지고 있음
 - 기준금리 인상에 따른 시장 금리 상승이 주는 압박에 자금시장 경색으로 파생되는 도산 우려 등 압박이 가중되고 있음
 - 채권시장안정기금 등 공공의 자금지원이 AA 등급으로 한정되어 위험은 차별적으로 위험 가중 심화

◎ 미분양 : 매출위험

- 미분양은 지속하여 증가하고 있으며, 소폭 증가가 유지되고 있음. 그러나 지역적으로 대구와 부산에서의 미분양 증가폭이 커지고 있어 지역 미분양 위험은 확대되고 있는 것으로 판단
- 최근 수도권 미계약 물량도 증가하고 있어 수요 위축 심화가 지속된 상황에서 수도권으로의 미분양 위험이 확산될 가능성도 있음. 레고랜드 사태와 시장 금리 상승은 자금시장 경색과 고금리 유지 등 사업 여건을 악화시키는 악재로 작용하고 있어 공급 위험은 더 가중되고 있음



자료 : 국토교통부

■ 주택시장 상황

- 주택가격 하락폭 확대가 점차 증가하고 있어 시장 침체는 심화되고 있음. 당분간 침체 국면은 지속될 것으로 예상되며 가격 순환변동 패턴을 통해 추출된 2023년 3월 ~ 2024년 2월 중 저점 도달 가능하다는 내용을 감안하면 “L”자형 변동으로 진행될 가능성이 높아 보임
- 지방에서의 미분양 위험 증대와 수도권으로의 확산 가능성, 가격 하락 지속으로 인한 관망세 확대 등은 수요와 공급 침체를 심화시키고 있으며, ‘민간 참여 통한 주택공급 확대’ 기반은 약화되고 있음. 주택공급 속도 조정 및 분산, 수요 희생을 위한 다양한 조치가 동시에 강구되어야 함

■ 주택정책 동향

◎ 청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획 (10.26일)

- 공공분양 주택 50만호 공급
 - 5년간 연평균 3만호, 총 14.7만호 공급 → 연평균 10만호, 5년간 50만호 공급으로 확대
 - 청년층 34만호, 무주택 중장년층 16만호 / 수도권 36만호, 비수도권 14만호
 - 지하철, GTX 등 역세권 인근 우수입지 확보하여 공급
- 주거선택권 다양화 적용
 - 나눔형 : 25만호, 시세 70% 이하 가격, 시세차익 70% 보장
 - 선택형 : 10만호, 6년 임대 후 분양여부 선택
 - 일반형 : 15만호, 시세 80% 수준 분양
- 모기지 개선 통해 자금지원 확대
 - 나눔형 : 5억원 한도, LTV 80%, DSR 미적용, 금리 1.9~3.0%, 만기 40년
 - 선택형 : 나눔형과 동일(보증금은 80% 전세대출 별도 지원), 금리와 만기 나눔형과 동일, 전세대출 금리 1.7~2.6%
 - 일반형 : 4억원 한도, LTV 70%, DSR 미적용, 금리 2.15~3.0%, 만기 30년
- 시범단지 사전청약 통해 조기공급 : 2023년 하반기 까지 1만호 내외 사전청약으로 공급

◎ 11차 비상경제민생회의 후속조치 (10.27일)

- 청약당첨자 기존주택 처분기한 연장 : 투기과열지구 등 입주 후 기존주택 처분 6개월에서 2년으로 연장
- 중도금대출보증 확대 : 분양가 9억원에서 12억원 이하로 확대
- 규제지역 추가 해제 검토 : 현재 투기과열지구 39곳, 조정대상지역 60곳
- 금융규제 정상화
 - 무주택자 LTV 50% 완화 / 15억 초과 아파트 주담대 허용(투기지역, 투기과열지구)

◎ 부동산시장 현안 대응 방안 (11.10일)

(1) 공급 기반 위축 방지

〈 금융 부문 〉

- PF대출보증 리스크 관리 위한 미분양주택(준공 전) PF대출보증 신설
 - ▶ 기존 PF대출보증 요건 완화 및 보증규모 확대 : 중소형 사업장 등 10조원 까지 확대
- 리츠 지원 : 부동산법인 지분 50% 초과하여 소유하는 경우 투자 지분을 부동산으로 인정 → 20% 이상으로 확대

〈 실물 부문 〉

- 안전진단 : 평가항목 조정, 공공기관 적정성 검토 개선, 지자체 배점 조정 권한 부여 등
- 사전청약 : 분양물량 분산 위해 공공택지 사전청약 의무 폐지. 기존 매각물량은 의무 완화
- 등록임대사업 : 합리적 개편방안 마련하여 개선

(2) 실수요자 내 집 마련 애로 해소

〈 규제 정상화 〉

- 서울 및 연접 일부 제외한 규제지역 해제 : 서울, 과천, 성남, 하남, 광명 제외한 전 지역 규제 해제
- 대출 규제 LTV 완화 50% 일원화

〈 실생활 애로 해소 〉

- 무순위 청약 거주지역 조건 폐지 : 청약 대상자 확대
- 생애최초 구입자 세제 지원 요건 완화 : 취득세 감면 추징예외 요건 완화

(3) 서민·중산층 부담 경감

〈 무주택 주거취약계층 〉

- LTV 한도 4 → 6억원으로 확대
- 청년전세특별보증 1 → 2억원으로 확대

〈 주택 보유 서민·중산층 〉

- 보유 주택 담보대출 : 생활안정 및 임차보증금 반환 목적 주담대 규제 완화 / 대출한도 폐지, 기존 금융규제 틀 적용

- 임차보증금 반환 대출보증 한도 1 → 2억원으로 확대
- 주담대 채무조정 대상 탄력적 산정
- 특례보증자리론 상품 출시 : 안심전환대출 (+) 적격대출 (+) 보증자리론 (보증자리론은 DSR 규제 없음)

상 품	우대형 안심전환대출	보증자리론	적격대출
대 상	1주택자(변동·준고정금리 차주)	무주택자, 1주택자(처분조건부)	
주택가격	4억 → 6억원	6억원	9억원
대출한도	2.5억 → 3.6억원	3.6억원	5억원
소득한도	7천만 → 1억원	7천만원	없음
금 리	3.8~4.0%	4.25~4.55%	4.55~6.91%

■ 종합 의견

- 각종 정부의 대책은 실수요자 중심의 수요 회생과 거래 절벽 상황을 완화하려는 시도로 이해됨. 그러나 시장 침체가 강하게 유지되고 있어 정책 효과는 크지 않을 것으로 예상됨. 고금리와 높은 주택가격 상황에서 규제 지역 해제 등의 조치로 시장 수요가 다시 살아날 가능성은 높지 않으며 가격 하락세가 유지되고 있어 수요 관망세가 당분간 강하게 유지될 것으로 판단됨
- (주택공급 속도 및 양 미세조정) 주택공급 확대 기조에 대한 조정이 필요함. 재건축 사업장의 긍정적인 진전과 한강 제2신도시 등은 공급 확대 측면에서 좋은 전개로 이어질 수 있으나 기존의 3기 신도시와 공공택지 사업을 통한 공급 물량과의 경합이 확대될 것으로 보임. 미분양 위험이 지방 중심으로 확대되고 있으며 향후 수도권으로 확산된다면 공급 확대에 의한 물량 증가가 시장 악화를 심화시킬 수 있어 물량의 분산과 시점 조정 등을 통한 공급 흐름 조정이 필요함 <공공분양과 저리 주담대>
- (차주 지원 프로그램) 미분양 위험 확대와 자금시장 경색으로 인한 공급자 부도 위험을 완화시키는 대책 마련이 필요하며 동시에 고위험 대출군 대상의 안전장치 구축도 필요함. 대출기관에 대한 직접적인 지원 보다 차주 대상의 다양한 지원 마련도 고민되어야 할 것임. 가격 하락은 지속 흐름을 타고 있어 시장 안정화 여건은 조성되었으므로 주거안정에 초점을 맞춘 차주 회생 혹은 지원 등 수단 마련도 고민되어야함 <11.10대책 중 특례보증자리론>