

2022년 주택시장 전망

권주안 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원
(jooankwon@ricon.re.kr)

- I. 서 론
- II. 거시경제와 주택시장
- III. 2021년 주택정책 및 주택가격 동향
- IV. 2022년 주택시장 전망
- V. 시사점 : 정책 제언

3

I. 서 론

정부는 2019년 3기 신도시 개발을 통한 공급 확대를 발표했다. 공급 확대 시그널에도 불구하고 주택시장의 수급 불안감은 유지되었고 2020년 정부가 추진한 임대차 3법으로 임대차시장에서도 수급 불안감이 증폭되면서 2021년 까지 그 여파가 이어졌다. 3기 신도시를 보완하는 2.4대책을 통해 시장 안정화를 도모했으나 LH 임직원들의 부동산 투기의혹이 불거지면서 국민들의 정부에 대한 부정적 시각은 개선되지 않았고 정부 정책에 대한 불신감만 커져 공급 확대는 시장 안정으로 이어지지 않았다.

그러나 최근 수급심리가 개선되는 징후를 보이면서 주택가격 상승률도 둔화되는 양상을 보이고 있다. 그동안의 강력한 수요 억제에 더하여 공급 확대 방안이 힘을 내는 분위기로 전환되고 있어 시장 안정화에 대한 긍정적 기대감도 확산되기 시작하는 듯하다.

수요 억제에 치중하는 과정에서 나타난 각종 부작용과 정책에 대한 불신감은 쉽게 개선되기 어려워 보인다. 공급 확대로 정책 기조를 전환했음에도 시장의 불안감을 개선시키지 못한 것은 그동안 누적된 정책 실패로 봐야 할 것이다. 이러한 측면에서 2021년 작지만 나타난 안정화를 향한 주택시장 변동은 정부가 주택시장을 어떻게 접근하고 어떠한 틀로 이해해야 하는지를 잘 보여주고 있다.

II. 거시경제와 주택시장

주택시장이 최근 보여주는 안정화 징후가 실제로 이루어지기 위해선 정부의 적극적인 노력과 함께 과거의 실패에 대한 점검과 철저한 반성이 선행되어야 할 것이다. 자본주의경제에서 시장을 부정하고 시장의 역할을 폄하하는 것이 적절한지에 대한 생각도 깊어봐야 한다. 정부가 시장을 너무 편협하게만 보고 이해한다면 어렵게 만든 안정화 기회가 없어질 수 있기 때문이다.

코로나 위기 극복과 경제 회복

정부의 재난지원금 등 다양한 재정지원을 통해 2021년 경제는 회복세를 보였고 경제성장은 3%대를 예상하고 있다. 전년의 0.9% 마이너스 성장과 비교하면 대단한 전환이 아닐 수 없다. 민간소비가 3% 이상 증가하여 정부의 재정정책 효과가 잘 나타나고 있으며 동시에 건설투자 역시 공공지출 확대로 상반기 3.2%, 하반기 2.6% 증가가 예상된다. 전반적으로 거시경제지표는 경제침체 극복의 긍정적인 시그널을 보이고 있다.

정부의 지원으로 경제는 과거 상황으로 회귀되었지만 재정정책의 효과가 내재화되어 경제 작동이 선순환 구조에 들어서야 하는 숙제가 남아 있다. 세계경제의 회복에 대한 불확실성이 여전히 남아 있고, 원유 등 중요 원자재 가격 상승이 회복을 더디게 할 가능성도 배제할 수 없는 상황이다. 이와 함께 2021년 두 차례 있었던 한국은행의 기준금리 인상은 경제회복의 가능성을 보여주는 단초이기는 하지만 물가 상승 부담이 있어 쉽게 회복단계를 지나 정상적인 여건으로 진입하고 있다고 예단하기 어려운 상황이다.

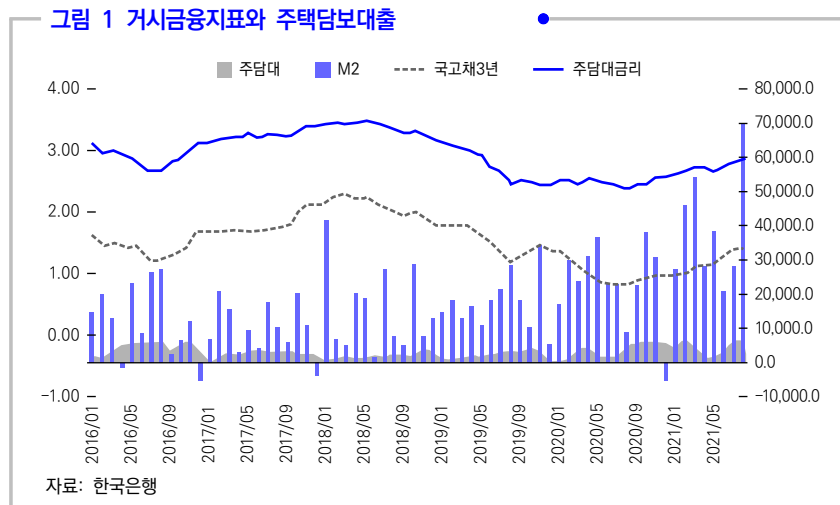
물론 거시경제 상황은 늘 위험과 리스크가 공존하지만 급격한 원자재가격 상승으로 인한 인플레이션으로 경제 회복이 더디게 되고 금리 상승이 심리를 위축시킨다면 오히려 장기 침체로 이어질 수 있어 경제운영에 세심한 점검과 분석이 필요한 시점이다.

거시경제와 주택시장

2021년 거시경제 여건 변화는 금융 영역을 통해 주택시장에 영향을 주었다. <그림 1>은 저금리 여건에서 유동성 변화와 최근 시장 금리인 국고채 3년 금리와 주택담보대출 금리 및 주택담보대출 순증을 나타내고 있다. 경제 회복 가능성이 확대되고 기준금리가 조정되면서 시장금리도 상승하고 있다.

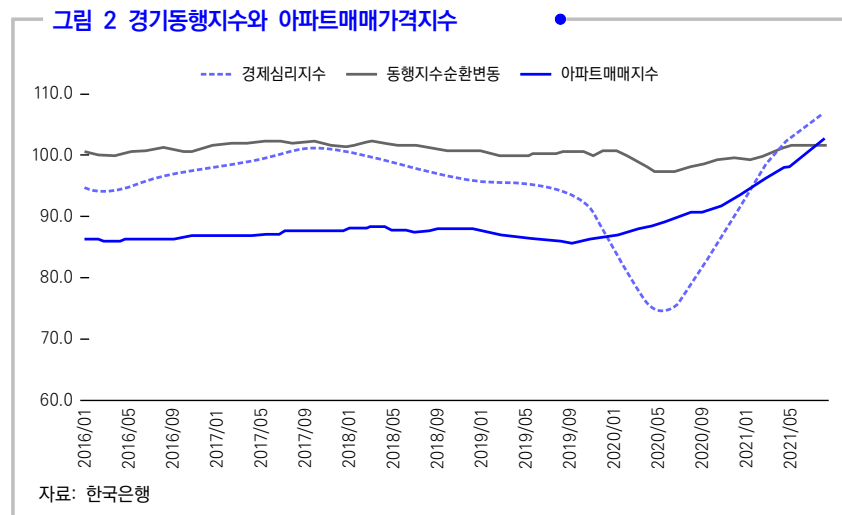
금리 상승 전환에도 불구하고 통화량은 지속적으로 증가하고 있어 아직은 저금리 영향권에 머무르고 있다고 판단할 수 있다. 유동성 확대로 야기된 빚투, 영끌 등의 안타까운 현상을 만든 저금리 기조가 강하게 시장에 남아있다. 따라서 물가 상승 리스크에도 불구하고 기준금리를 조정하는 것이 쉽지 않다면 소폭 시장금리 상승에도 불구하고 저금리 기조는 유지될 수 있을 것이다.

주택담보대출 금리는 COFIX 금리 상승으로 지속적으로 상승하고 있다. 그럼에도 주택담보대출 순증은 꾸준히 발생하고 있으며 잔액은 증가세를 유지하고 있다. 금리 상승 영향이 아직은 제한적인 것으로 판단된다. 정부의 강력한 대출총량규제를 감안한다면 주택담보대출 억제 효과는 커 보이지 않는다. 다만 실수요자 중 현금 동원력이 약한 계층이 소외되는 문제는 피할 수 없어 보인다. 소폭 금리 상승에도 저금리 기조가 유지된다면 주택가격 등에 대한 영향은 크지 않을 수 있어 당분간 거시경제 상황을 모니터링해야 방향성 변화 여부를 관찰할 수 있을 것으로 보인다.



〈그림 2〉는 경기동향, 경제심리와 아파트매매가격과의 추이를 비교하고 있다. 코로나 발생으로 크게 위축된 경제심리지수는 동행지수순환변동을 끌어내려 아파트매매지수와 기존 동행성 관계를 벗어났었다. 그러나 코로나 위기가 어느 정도 회복되는 징후가 보이면서 경제심리도 같이 살아나고 있으며 이를 통해 정상적인 변수 간의 공행성 관계도 회복되는 모습이다.

아파트매매지수 변동은 급격하게 상승한데 반해 동행지수순환변동은 서서히 과거 수준을 회복하고 있어 과거의 동행성 패턴으로의 회귀는 조금 더 변화를 지켜봐야 할 것으로 보인다. 다만 경제심리지수의 빠른 회복과 아파트매매지수의 동행성 관계는 저금리로 야기된 유동성 확대가 자산시장으로 유입되어 나타난 것으로 보인다. 글로벌 금융위기 이후 양적 확대를 통해 나타난 선진국 결과와 같은 자산시장 인플레이션을 경험하고 있는 셈이다. 코로나 극복을 위한 재정정책 및 통화정책은 금리를 낮게 유지함으로써 유동성을 확대시키고 주식시장과 자산시장 인플레이션을 조성하면서 경제회복이 이루어지는 제반 연관성은 피할 수 없어 보인다. 현재 주택시장에서 나타나고 있는 가격 급상승에 대한 거시경제 원인과 설명으로 충분히 보이는 대목이다.



III. 2021년 주택정책 및 주택가격 동향

1. 2021년 주요 주택정책

2021년은 정부 주택정책의 기존 기조를 강화한 한 해라 할 수 있다. 공급 확대를 포괄적으로 보완하고, 대출총량규제의 목표와 운용 강화 등 수요 억제와 공급 확대를 아우르는 정책을 발표하였다. 2021년 주요 주택정책은 다음과 같다.

• 2.4대책: 대도시권 주택공급 획기적 확대 방안 <3080+>

- 주택공급 물량 확대 계획 발표를 통해 수급 안정 도모 시도. 서울에 32만호, 전국 83만호 공급을 위한 규제 완화 및 추진 체계 발표

(1) 역세권, 준공업지역, 저층주거지 대상으로 도심공공주택복합사업과 소규모재개발사업 추진 방안 : 면적 5천㎡ 기준으로 공공주도의 도심공공주택복합사업과 민간 참여 가능한 소규모재개발사업 구분하여 추진하는 방안

(2) 3040세대 중심 실수요자 대상을 위한 청약제도 개편 : 분양 70~80%, 일반분양 50%로 확대, 추첨제 도입 등

- 원활한 추진을 위한 각종 규제 완화 조치 추진 : 용도지역 변경, 용적률 상향 조정, 기부채납 완화 적용 등 사업성 제고 방안 지원

• 3.29대책: 부동산 투기 근절 및 재발 방지대책

- LH 임직원들의 투기 행위로 야기될 수 있는 공공부문에 대한 신뢰도 하락에 대한 대응책 필요 : 부동산 투기 근절과 재발 방지대책 마련

- 투기 예방, 적발, 처벌 및 환수 대책 마련하여 투기 관련 시장교란행위를 사전에 차단하고 행위에 대한 엄벌 천명

- 공직자 이해충돌방지 제도화 및 부동산거래분석 전담 조직 신설

- 부동산시장 4개 교란행위 대상 형사처벌 강화하고 부동산시장에 퇴출제도 마련 : 내부정보 이용한 부당거래, 시세조작행위, 허위계약신고 등 불법 중개 및 교란행위 포함

• 4.29 및 10.26 대책: 가계부채 관리 및 대출 총량규제 강화

- 4.29 대책 : 가계부채 증가율을 연간 5~6% 수준으로 목표 설정

(1) 상환능력 기반 대출 관행 정착 : '23년 7월 전면 시행 목표. 차주관리 DSR 단계적 확대 적용. 유연한 소득인정 방법 운영

(2) 관리취약 부문 제도 보완 : 토지, 오피스텔, 상가 등 비주담대 관리체계 정비하고 LTV 한도 적용

10.26 대책 : 차주 상환능력 중심 여신심사 정착 (DSR 강화)

(1) 제2금융권 카드론 DSR 포함, 다중채무자 가이드라인 마련

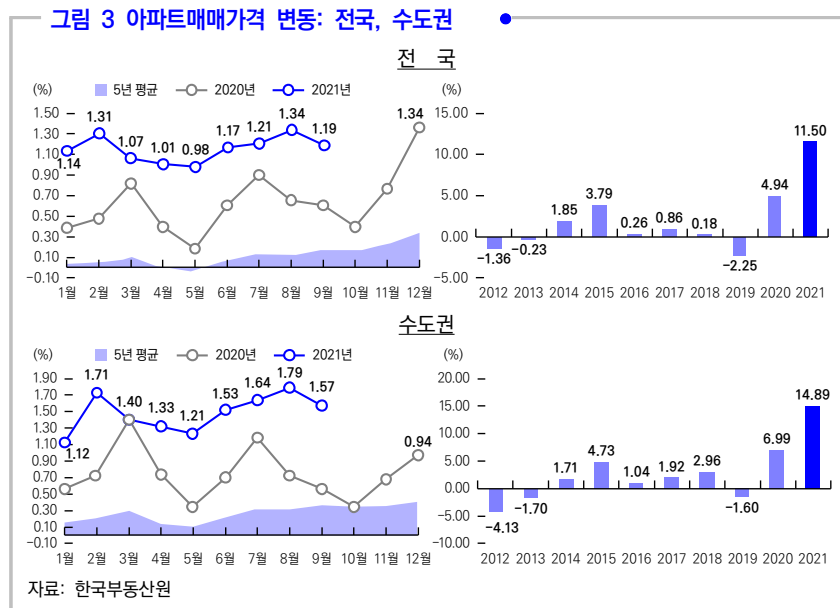
(2) 서민 및 실수요자 보호 : 전세대출 총량관리 한도에서 제외, 신용대출 연소득 1배 제한 예외 마련

• 주택정책 흐름: 수요 억제에서 공급 확대로 전환

- 출범 초기 가격 관리를 위해 직접규제인 조정대상지역 지정 활용하였으며, 이후 종부세와 양도세 강화를 통해 다주택자 및 투기수요 억제 주력
- 주택시장 안정화 효과 미흡으로 공급 확대로 전환 : 3기 신도시 개발 등 공급 확대 통한 수급 심리 안정 도모
- 최근 2.4 대책 등 공급 확대에 필요한 규제 개선 추진. 단 공공 주도의 도심복합사업과 조합 설립을 통해 추진되는 소규모재개발사업의 원활한 추진과 효과성에 대한 불확실성 문제는 상존
- 전체적인 흐름은 과거 참여정부와 동일한 패턴 : 직접규제 및 세제, 금융 규제 통한 수요 억제에서 2기 신도시 개발로 전환

2. 2021년 주택가격 동향

2021년 주택가격은 지속적으로 상승하였으며 과거 10년 기간 중 상당히 높은 상승률을 보였다. 수급 불안감과 저금리로 야기된 유동성 증가 등의 원인으로 주택가격 불안정성은 악화되었다.

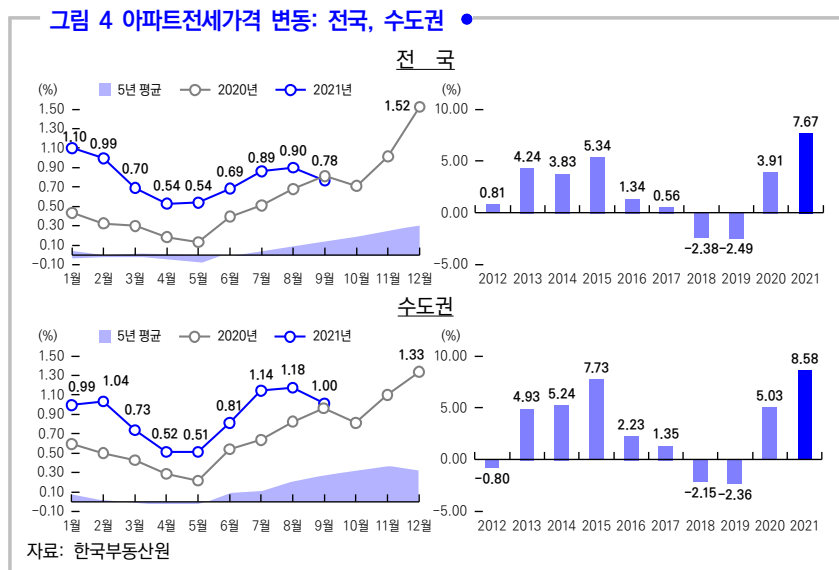


〈그림 3〉은 아파트매매가격 변동을 나타내고 있다. 9월 기준으로 보면 전세와 매매 모두 전월 대비 상승률이 작아져 상승세가 둔화된 것이 눈에 띈다.

월간 변동률의 오른편 그림은 9월 누적 상승률을 비교한 것으로 전국과 수도권 모두 과거 10년 기간 중 가장 높은 상승률을 기록하고 있다. 전국이 11.50%, 수도권은 14.89%로 2021년 급격한 상승세를 보이고 있다.

전세가격 변동은 <그림 4>에서 볼 수 있는데, 매매와 마찬가지로 9월 전월 대비 상승률이 낮아져 둔화되는 모습을 보이고 있다. 매매와 마찬가지로 과거 10년 기간 중 가장 높은 상승률을 보여 시장 불안정성이 고스란히 가격 상승으로 이어지고 있으며 매매와 전세 공히 상승하고 있어 주거비 부담이 우려되는 상황이다. 9월 기준 누적으로 전국은 7.67%, 수도권은 8.58%를 기록하고 있어 과거 10년 중 높은 수준으로, 전세가격이 강세를 보였던 전 정부의 누적 상승률을 크게 초과하고 있다.

가격의 급격한 상승은 주거비 부담으로 이어지고 특히 임대차 3법으로 불안정성이 크게 악화되었던 2020년 보다 높은 상승률을 보였다. 이는 서민들의 주거비 부담 가중 뿐 아니라 주거불안으로 이어질 수 있어 수급 불안감을 더 악화시키는 것으로 판단된다.

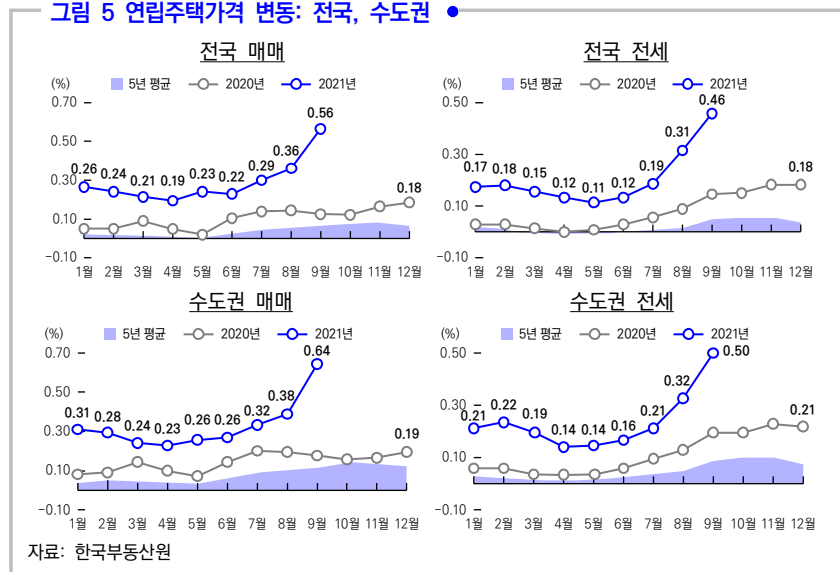


아파트가격은 전세와 매매 모두 9월 전월 대비 상승률이 둔화되고 있으나 동월 연립주택가격은 급격하게 상승세가 확대되는 변동을 보였다. <그림 5>를 보면 전국과 수도권에서 매매가격과 전세가격은 9월 전월 대비 큰 폭으로 상승률이 확대되었다. 전월 대비 2배 가까이 커진 급격한 상승세의 시작은

6월 이후 나타난 것으로, 아파트에 집중되었던 수요 일부가 연립주택으로 전환되어 나타나고 있다.

연립주택의 경우 아파트 대비 가격이 상대적으로 저렴하여 서민들이 선택하는 주거공간이라는 점에서 서민 주거안정이 저해될 가능성이 커지고 있는 셈이다. 이미 높아진 서울의 주택가격을 피해 수요가 수도권으로 이동하고, 수도권 매매가격과 전세가격이 상승하고 다른 한편 저렴한 연립주택으로 수요가 몰리는 현상이 벌어지고 있다. 결국 양도세와 종부세 강화와 주택자금 대출 억제 등의 수요 억제로 가격 상승폭이 커지는 시장 상황에서 주거약자들의 기회가 박탈되고 있다. 고가 주택의 가격은 더 상승하고 중저가 주택의 가격은 덜 상승하는 지역 간, 가격계층 간 주택가격 격차가 커지는 문제도 심화되고 있어 불평등도도 심화되고 있다.

그림 5 연립주택가격 변동: 전국, 수도권 ●



정부의 수요 억제 일변도 정책 기조가 가격 안정화에 실패한 것 외에도 가격 양극화로 나타나는 계층 간 지역 간 주택유형 간 격차 확대는 정책적 타당성을 더욱 약화시키고 있다. 또한 뒤늦게 3기 신도시를 시작으로 공급 확대로 정책 방향을 전환하였음에도 주택가격 상승세가 꺾이지 않고 있어 정책 수단 뿐 아니라 정책의 시점과 타이밍에 대한 접근도 적절하지 않은 것으로 나타나고 있다. 정책적 철학 뿐 아니라 철학에 고착된 정책 수단과 시장에 대한 몰이해가 더 큰 원인이 되고 있다. 시장의 움직임은 옳고 그름으로 판단

IV. 2021년 주택시장 전망

하기 적절하지 않은 특성을 가지고 있다. 많은 사람들이 집단화하여 움직이는가의 결과가 나타나는 곳이다. 철학적 가치를 실제적 정당성과 결부시켜 정책을 추진하는 실수와 폐단을 참여정부와 똑같이 다시 반복하고 있는 셈이다.

1. 경제 전망

한국은행 등 모든 거시경제 전망을 하는 기관들은 2022년 경제 회복은 지속될 것으로 예상하고 있다. 한국은행 연간 3.0%의 경제성장을 예측하고 있으며 민간소비는 3%를 상회하는 확장을, 설비투자과 건설투자는 3%를 밑도는 확대를 전망하고 있다. 뚜렷한 경제회복과 함께 경제 선순환으로의 복귀를 예상하고 있다.

국회예산처의 중장기 전망도 비슷하다. 다만 국고채 3년 금리는 지속적으로 상승할 것으로 예상하고 있어 향후 시장금리는 피할 수 없어 보인다. 다만 기준금리 인상과 물가 수준 상승 압박의 부담이 겹쳐 있어 시중금리의 빠른 상승은 지켜봐야 할 사안이다. 금리 상승이 더디게 이루어진다면 이와 함께 주택가격 하방 압박도 크지 않을 수 있다. 거시경제 상황과 정책 수단의 선택에 의해 영향을 받는 주택시장 여건은 현 시점에서 예단하기 힘들지만 대체적으로 안정화 방향성을 가진다고 할 수 있다.

중장기 전망은 지속적인 금리 상승을 예상하고 있으나 현재 금리 상승폭이 예상보다 크다는 점과 거시경제의 물가 상승폭도 급격하게 확대되고 있는 상황도 거시경제 운영을 어렵게 할 것으로 보인다. 기준금리 조정으로 야기될 인플레이션 압박이 작지 않다면 중장기 전망과 같이 시장금리 상승은 더디게 이루어질 수 있으며 이에 따라 저금리 기조도 당분간 지속될 것으로 전망된다. 불확실성이 항상 큰 거시경제 여건에서 주택시장과 주택가격 변동도 예측하기 어려워지고 있다.

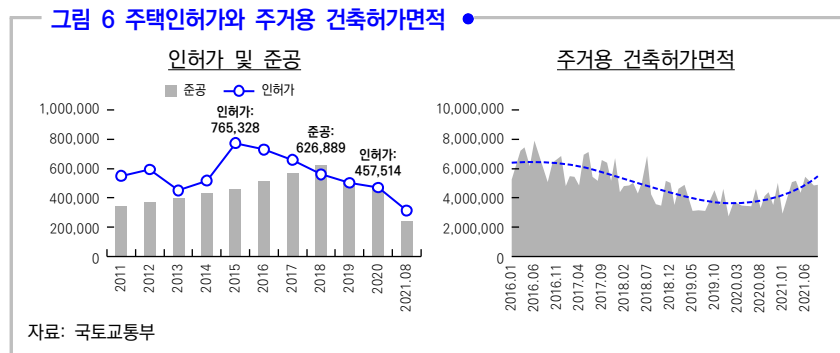
2. 주택시장 주요 지표 변화

(1) 주택공급 : 인허가, 미분양, 거래

■ 주택인허가 및 주거용 건축허가면적

국토교통부 통계에 따르면 8월 누계 기준으로 인허가 물량은 전년 동월 대

비 전국은 21.6%, 수도권은 20.2% 증가하였다. 정부의 공급 확대책이 통계로 나타나고 있다. 이와 함께 주거용 건축허가면적은 9월 기준으로 전년 대비 27% 증가하였다. 인허가 사업을 포함한 통계라는 점에서 인허가 대상이 아닌 소규모 주택공급도 활발하게 이루어지고 있다는 것을 의미한다. 택지개발이 부족한 상황에서 인허가 물량과 건축허가면적도 증가세가 지속된다면 수급 여건도 개선될 가능성이 커질 것으로 보인다(그림 6) 참조).



■ 주택거래

재고주택시장에서 공급 물량은 거래를 통해 이루어진다. 매매거래량은 지속적으로 감소하는 추세이다. 양도소득세와 종부세 강화로 추가 매수세가 사라지는 동시에 공급 물량도 감소하고 있어 원활한 거래가 이루어지지 않고 있는 상황이다.

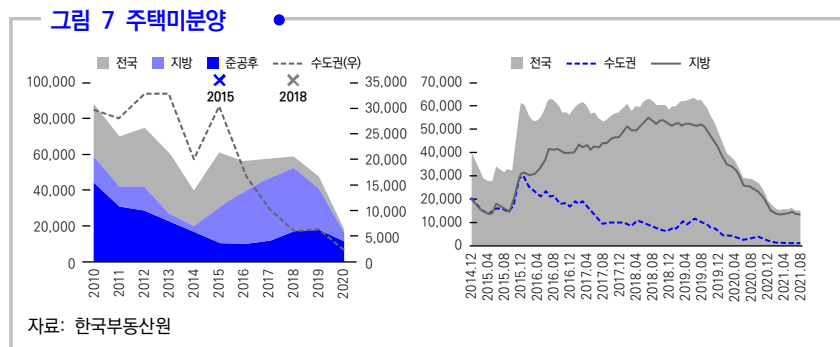
서울은 2019년 4분기, 수도권은 2020년 1분기, 그리고 전국은 2021년 1분기 이후 거래량이 감소 추세로 돌아섰다. 이후 거래량은 점차 감소하고 있다. 거래량 감소는 그만큼 수요도 위축되고 있다는 징후이나 공급도 위축되고 있어 수급이 개선된다고 유추하기엔 어렵다. 다만 거래량 급감은 주택가격 안정으로 이어질 수 있다는 점에서 안정화 가능성을 예상할 수 있는 변수로 작용할 것으로 보인다.

■ 주택미분양

수요 억제 등 정책으로 거래량은 급감하고 있는 상황에서 인허가를 통한 신규 물량 공급도 원활하게 증가하지 않아 수요 초과 상황이 지속되었다. 이러한 상황은 미분양 물량의 지속적 감소를 통해 볼 수 있다(그림 7) 참조).

원편은 미분양 물량의 연간 변화를 오른편은 월간 변화를 나타내고 있다. 2015년 이후 수도권 미분양 감소한 후, 2018년부터는 전국에서 미분양 물량이 감소하였다. 간접적으로 수요 강세가 유지되면서 신규 물량이 증가하지 않은 상황에서 미분양 물량은 수요를 소진시키는 역할을 한 것이다.

미분양 물량의 지속적 감소로 수요 소진 기능도 약화되고 있다. 그렇지만 앞에서 본 인허가 물량과 건축허가면적이 증가하고 있어 수급 개선은 지속적으로 개선될 것으로 예상된다.



이상 공급 여건을 요약하면, 신규 물량과 건축허가면적이 증가하고 있어 거래량 급감과 함께 수급 여건을 개선하는데 기여할 것으로 보인다. 확대되는 공급량이 충분히 이루어져야 할 뿐 아니라 지역 수요와 맞아 떨어져야 하는 숙제가 남아 있다. 미분양이나 거래량은 감소하고 있어 재고주택시장이나 재고물량시장에서의 공급 물량은 감소하고 있어 수급 개선은 공급 확대에 달려있다.

(2) 주택공급 계획

2.4 대책을 통해 추가로 공급될 주택물량을 감안한 공급 계획은 다음의 <표 1>과 같다. 추세를 보면 물량의 대부분이 2023년부터 가능한 것으로 수립되어 있다. 특히 가장 많은 물량을 공급할 계획으로 있는 도심복합사업, 공공시행의 정비사업 등의 공급량은 연도별로 보면 2023년 이후 확대되는 것으로 나타난다. 도심 저층주거지 대상의 공공시행 정비사업은 2023년 이후 점차 증가하도록 계획이 수립되어 있다. 따라서 2022년의 단기 공급 물량은 수급 상황을 획기적으로 개선하는데 한계가 있을 것으로 보인다.

표 1 주택공급계획: 주요 사업별

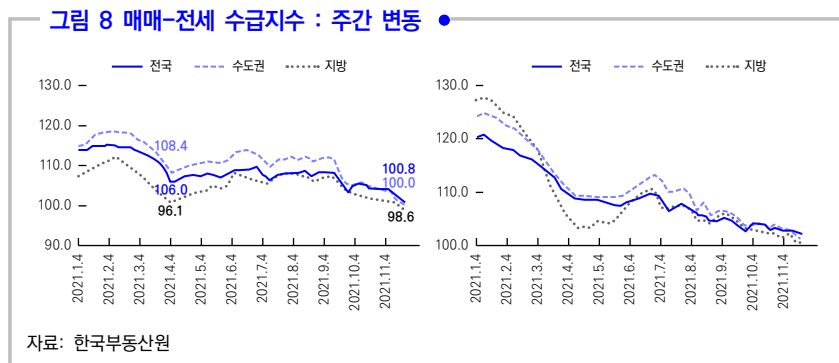
(단위: 만호)

구분	2021	2022	2023	2024	2025	합계
도심공공주택복합사업	1.84	4.02	6.92	4.86	1.96	19.6
역세권	1.2	2.5	4.3	3.1	1.2	12.3
저층주거지	0.5	1.3	2.2	1.5	0.6	6.1
공공시행 정비사업	1.3	2	2.8	3.4	4.1	13.6
도시재생	0.4	0.6	0.6	0.8	0.6	3
소규모 정비사업	1.1	1.7	2.1	2.8	3.3	11
단기 공급 확대	0.2	0.3	3.2	3.2	3.2	10.1

자료: 국토교통부

(3) 주택수급

주택수급지수의 월간 변동은 수요 약세가 뚜렷하게 보이지 않고 있다. 모든 지역에서 매매와 전세수급지수는 110을 넘어서고 있다. 그러나 주간 수급지수 변동은 다른 양상을 보여주고 있다. 주간 변동이 고가의 주택시장을 분석하는데 얼마나 적절한지는 논외로 한다면 안정화에 대한 가능성을 가진 수급 개선은 충분히 가능한 것으로 보인다(그림 8) 참조). 2.4 대책 이후 주간 수급지수는 매매와 전세 모두 하락하였으며 최근 서울은 100 이하로 떨어지는 등 완전한 개선 가능성을 보여주고 있다.



(4) 주택가격 변동

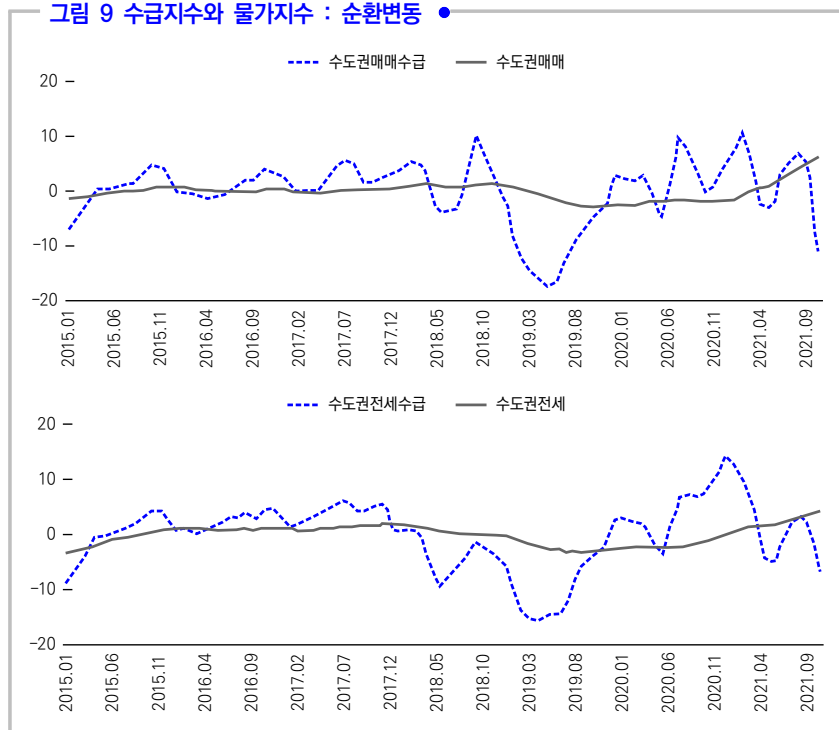
■ 주택수급지수와 가격지수: 순환변동

단기 변동성을 분석하는데 적절한 HP필터를 적용하면 수급지수와 가격지수는 서로 상반되는 패턴을 보여주고 있어 단기 변동에 대한 정확한 예측을

더 어렵게 하고 있어 당분간 혼란스런 시장 상황이 지속될 것으로 보인다.

〈그림 9〉는 수급지수와 가격지수의 매매와 전세 순환변동을 비교한 것으로 수도권 결과이다. 서울과 전국의 분석 결과, 수급지수와 매매-전세지수 변동 패턴은 동일하게 나타나 수도권을 대표로 설명하고자 한다. 수급지수는 부침을 반복하여 단기 변동이 커 보이지만 1년 이상 중기 변동 추세를 보면 대체로 안정되는 방향성을 보이고 있다. 그러나 가격지수는 전세와 매매 모두 급격한 상승 방향성을 보여 가격 상승 여력은 시장에 남아 있는 것으로 추정된다. 수급은 조금씩 안정되지만 가격 상승은 유지되는 상황이 지속될 것으로 예측된다.

그림 9 수급지수와 물가지수 : 순환변동 ●



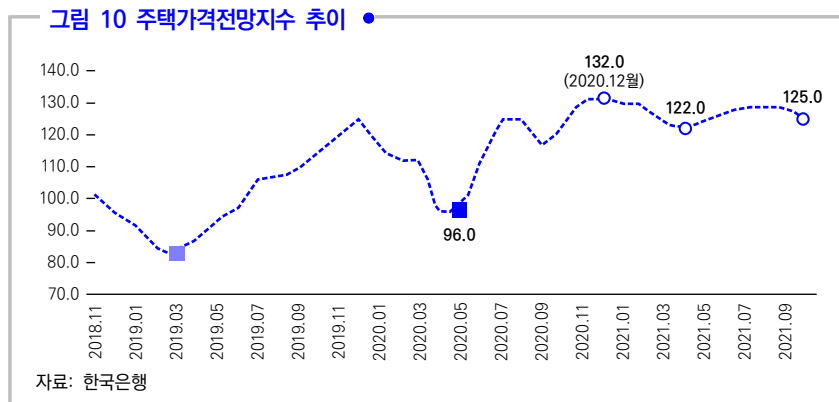
■ 주택가격 변동 정점 추정

월간 수급지수 보다 강하게 안정세를 보여주고 있는 주간 수급지수 변동을 감안한다면 단기적으로 수급 개선 가능성은 충분해 보인다. 다만 수급 여건 변동이 가격에 반영되는 데는 시간이 필요하다는 점을 염두에 두어야 할 것이다. 따라서 가격 변동의 정점 시기를 추정하는 것은 의미가 있다.

대한건설정책연구원(내부자료, '월간 주택시장 동향')은 가격 변동의 정점 시점을 추정했으며 그 내용을 요약하면,

- (i) 아파트매매거래와 매매지수의 순환변동의 공행성을 기반으로 추정한다면 2021년 9월 ~2022년 10월에 정점에 도달할 수 있다.
- (ii) 아파트 실거래가지수와 매매가지수의 공행성에 기초한 순환변동을 보면 2021년 12월이 정점 가능성이 있다.

한편, 한국은행이 발표하는 주택가격전망지수(1년 후 주택가격 전망)를 점검하면 위의 추정과 유사한 결과를 얻게 된다(〈그림 10〉 참조). 앞의 두 추정과 유사한 2021년 12월에 정점에 도달(132.0)하며 이후 점차 가격은 상승세가 둔화될 것으로 전망하고 있다는 해석이 가능하다. 물론 전망지수는 심리를 파악하는 통계이므로 해석에 주의가 필요하지만 심리요인의 가격에 대한 영향이 커진 상황에서 전망지수가 가지는 의미는 크다고 할 수 있다.



3. 2022년 주택시장 전망

이상 주택시장과 주택시장 주변 여건을 점검한 결과 〈그림 11〉과 같이 요약할 수 있다. 경제성장은 지속되어 완전한 회복세를 보일 것으로 예상된다. 금리 변동은 앞에서 언급한 바와 같이 가격 상승과 하락 양 방향 영향이 가능하므로 정확하게 방향성을 제시하는 데 한계가 있다. 다만 최근 물가 상승이 급격하게 나타나고 있어 인플레이션 안정을 위한 통화 긴축 등 선택에 따른 영향은 감안해야 할 것으로 보인다. 주택공급은 소폭 개선되며 이로 인해 수급 심리도 개선될 것으로 보인다. 다만 가격 변동은 2022년 상승세를 지속할 것으로 보이나 상승률은 크게 둔화될 것으로 예상된다.

그림 11 2022년 주택시장 여건: 종합

거시경제 회복 확산	공급 개선 → 단기 효과는 소폭
·코로나 위기 극복 위한 정부지출 → 소비와 건설투자 회복 기반 구축 → 경제성장세 예년 수준 회복 ·금리는 경제성장 회복과 맞추어 상승 지속 ·세계경제 회복 속도 및 공급망 안정성	·2.4대책 등 주택공급 확대 추진으로 여건은 양호 ·인허가 물량은 2023년 부터 증가 폭 커질 듯 ·전국 : 45.7만('20) → 48만('21) → 49만('22) ·수도권 : 25만('20) → 27만('21) → 28-29만('22)
수급 소폭 개선 → 불안 해소	가격 상승 지속, 상승폭은 둔화
·수급 불안정은 소폭 개선되는 추세 → 주간 변동 개선으로 월간 변동으로 안정화 확대 기대 ·높아진 가격으로 매매, 전세 모두 부담 가중, 가계대출 총량 규제 및 금리 상승으로 파급 주택수요 위축	·매매와 전세가격 모두 상승폭 둔화 : 변동 정점 도달 ·양도세 강화는 증여 물량 증가 → 거래 물량 및 공급 감소 → 수요 위축에도 불구하고 가격 상승세 유지 ·비아파트 주택과 수도권 가격 변동 모니터링 필요

이상 시장 변동성 영향을 집약하여 도출된 아파트가격 상승에 대한 전망은 <표 2>와 같다. 매매가격의 상대적 강세와 수도권 강세는 유지될 것으로 보인다. 다만 상승률은 2021년 수준 대비 크게 둔화될 것으로 예상하였다.

표 2 2022년 아파트가격 전망

구 분		2021.9 (누적)	2021 예상	2022 전망
매매가격	전 국	11.50%	13%	5%
	수도권	14.89%	16%	7%
전세가격	전 국	7.67%	8%	4%
	수도권	8.58%	9%	5%

V. 시사점 : 정책 제언

현 정부는 출범하면서 참여정부와 같은 시장 여건을 직면하였고, 수요 억제를 위한 직접 시장 개입 뿐 아니라 대출을 억제하고 세제를 강화하였다. 시장 불안정성은 3기 신도시의 주택공급 대책에도 잡히지 않았으나 2.4 대책 이후 조금씩 안정되는 징후와 가능성을 보이기 시작하였다. 이 과정에서 공공부문의 신뢰도 하락은 정책 효율성을 많이 감가했으며, 정책에도 불구하고 시장의 수급 심리는 변하지 않은채 불안한 상황을 유지하였다.

주택보급율이 100%를 넘어서고 있지만 주택수요는 꾸준히 새롭게 만들어지고 있다. 신규수요 혹은 대체수요는 소득 증가와 다양한 여건 변화 속에서 시장에 계속 진입하고 있다. 재고량이 적절하다는 것이 시장 안정성을 보장할 수 있다는 주장은 적절하지 않다. 새로운 수요를 충족시킬 수 있는 주택이 있는지 없는지가 더 중요한 변수가 되었다. 탄력적 공급 체계와 세부 대책이 필요하다. 양과 질을 동시에 잡을 수 있는 공간과 주거시설이 공급되어야 할

것이다. 코로나 위기와 저금리 기조로 자산시장 인플레이션이 발생한 것으로 보이기도 하지만 그 경로의 시작점은 수요라는 키워드가 있었다. 정부는 이를 이해하지 못했고 그 결과는 시장의 불안정성이었다.

수요 억제는 한계를 가진다는 것을 지난 참여정부가 보여주었다. 그러나 현 정부는 같은 선택을 했고 같은 실패를 경험하였다. ‘맞춤형’ 공급 계획과 도심에서의 주거지 개선 등 다양한 노력이 여전히 꾸준히 필요하다는 것을 놓친 것이다. 세제와 대출 억제로 가능하지 않았던 시장 안정화가 공급 확대와 합쳐져서야 징후가 보인 것은 우연의 일치는 아닐 것이다. 참여정부의 경험도 이를 뒷받침하고 있지 않은가.

수요에 맞춘 그리고 변화 방향성에 근거한 공급 계획, 기존 주택의 개선, 특히 도심에서의 주거 개선은 정권의 좌우와 관계없이 지속되어야 할 미션이다. 특히 4차 산업혁명 등으로 요구되는 도시 공간 구조 재편과 부가가치 창출력 제고는 미래를 만드는 틀이 되기 때문이다. 현 정부가 놓친 도시재생 뉴딜사업의 실패와 부진의 원인을 세세하게 점검하여 경험치를 쌓아야 한다. 수요 억제나 공급 확대 보다 더 중요한 중장기 이슈이다.

참고문헌

1. 국토교통부 : 2021년 보도자료
2. 국회예산처, 2022년 및 중기 경제전망, 2021.9
3. 대한건설정책연구원, “월간 주택시장 동향” (2021년 각월)
4. 한국부동산원, 한국은행, 국토교통부 및 통계청 : 웹페이지 (통계자료)
5. 한국은행, 경제전망보고서, 2021.8