

2022년 하반기 주택·부동산 경기전망

2022.6. CERIK 경제금융연구실 김성환



Contents

2022 하반기 주택·부동산 경기전망

I

상반기
주택시장
동향 및 특징

II

하반기
시장의 변수

III

하반기
주택시장
전망

IV

부록



C·H·A·P·T·E·R

2022 하반기
주택·부동산 경기전망



I. 상반기 시장 동향·특징

1. 수도권 시장 동향 및 특징

2. 지방 시장 동향 및 특징

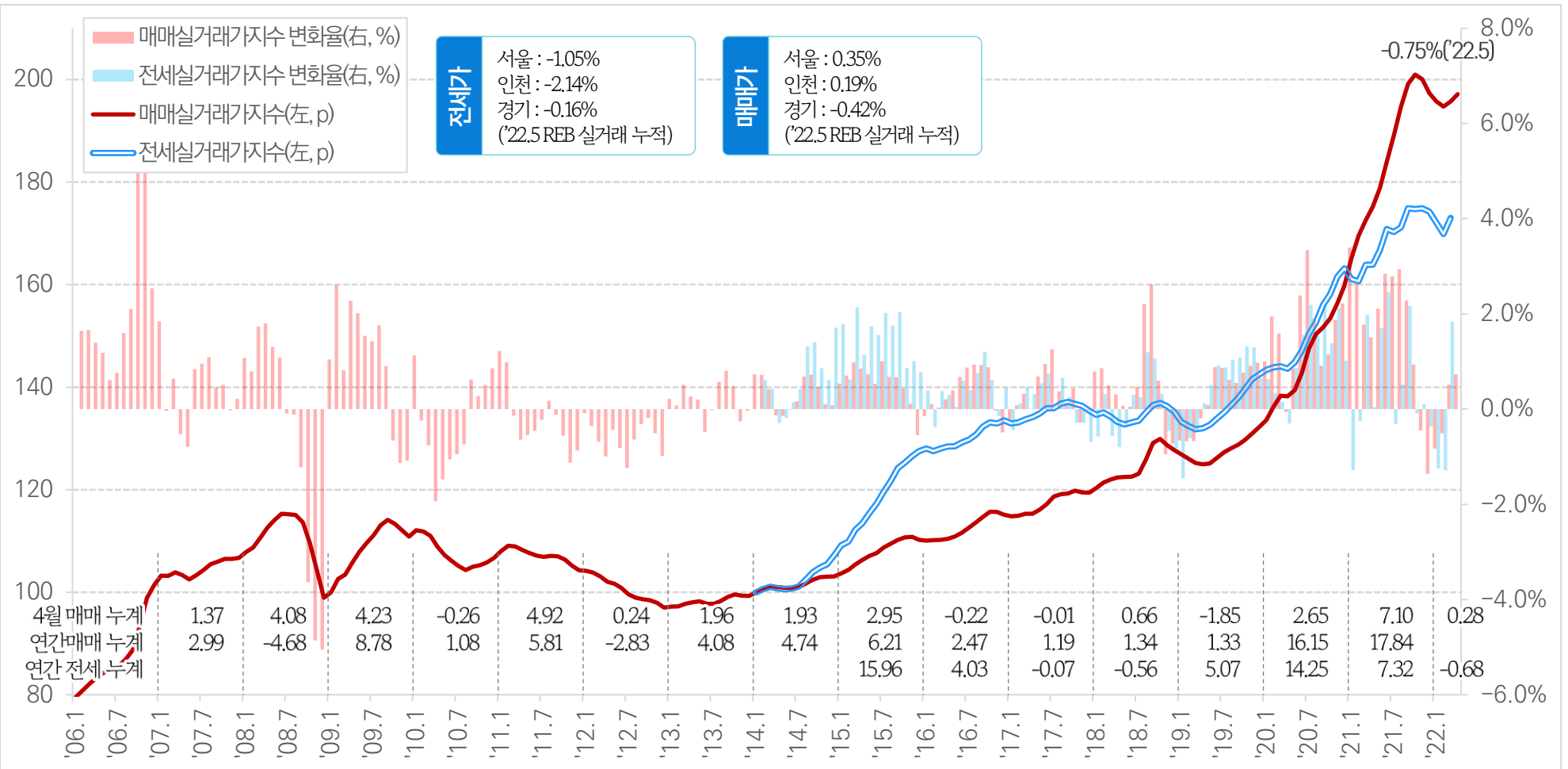
수도권 : 전월세 가격 상승에도 실거래 특성으로 거래 유지

지방 : 공급 많았던 지역 중심으로 미분양 나타나기 시작



1. 수도권 주택시장 장기 추이

- 2014년 초 대비 2021년 10월 매매실거래가지수, 2배 기록(201.0)한 후 하락세 보여
- 2022년 2월까지 하락 후 3월 들어 다시금 상승했고, 2022년 5월 잠정 -0.75%로 재하락하는 등 시장 혼조세 지속



*주1: 전세실거래지수의 시작점인 2014.1 = 100으로 환산 / *주2: 실거래가 지수는 신규 계약과 재계약이 모두 집계되어 과소추정의 우려가 있으므로 해석에 유의해야 함.

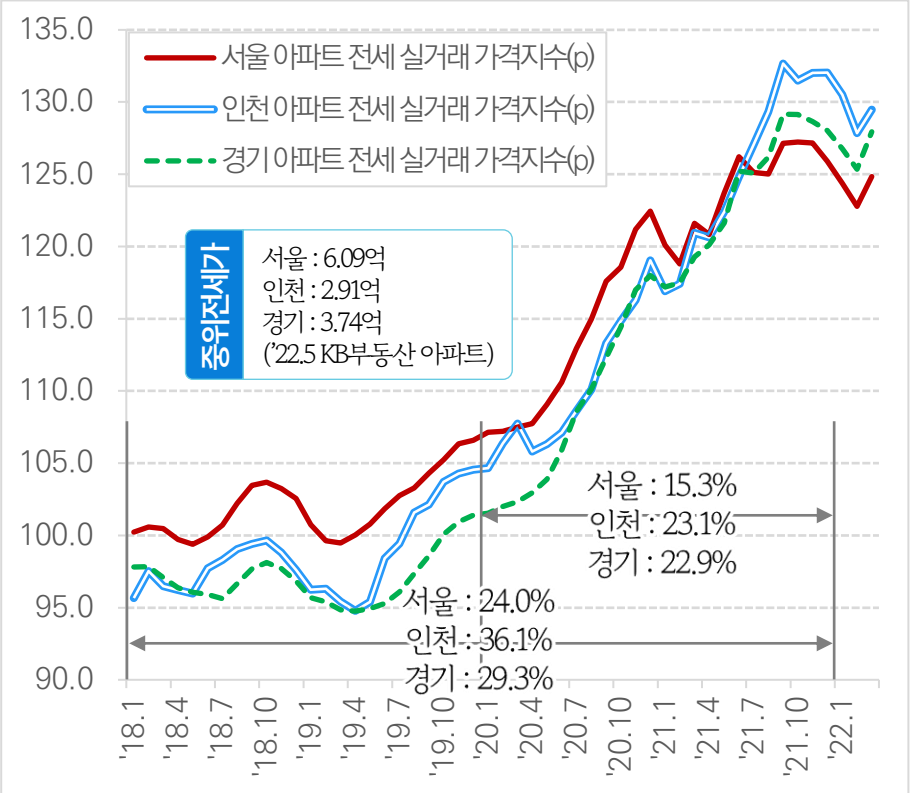
*자료: 한국부동산원(2021)

전세 2019년 이후, 월세 2020년 이후 상승세 이어져

전세가격

4년 전 대비 전세가 상승폭 최대 36.1%

- ✓ 서울 아파트 중위 전세가 6억 900만원, 산술적으로 4년 전 대비 1억 1,800만원 가량 추가확보 해야 신규 전세 계약 가능
- ✓ 한국부동산원(공공) 및 부동산114(민간) → '22년 누적 하락(0.1~1.8%)
KB국민은행(민간) → '22년 누적 상승(0.7%)

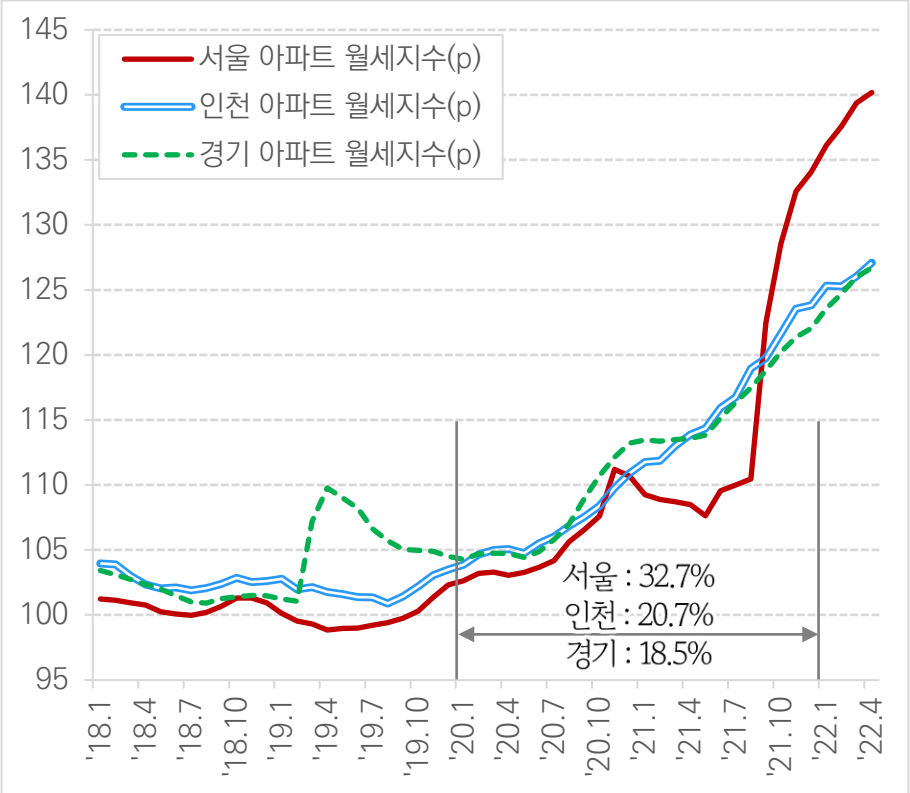


*자료 : 한국부동산원(2022)

월세가격

'20년 초부터 본격화된 월세 상승, 최대 32.7%

- ✓ 2020년 1월 대비 2022년 1월 서울 아파트 월세 가격 상승폭 32.7% 수준이며 인천, 경기 역시 각각 20%에 육박하는 상승세 기록 중
- ✓ 2021년 9월 이후 전세가의 하락세가 나타난 유사한 시기인 8월부터 서울 아파트 월세가격의 빠른 상승 나타나

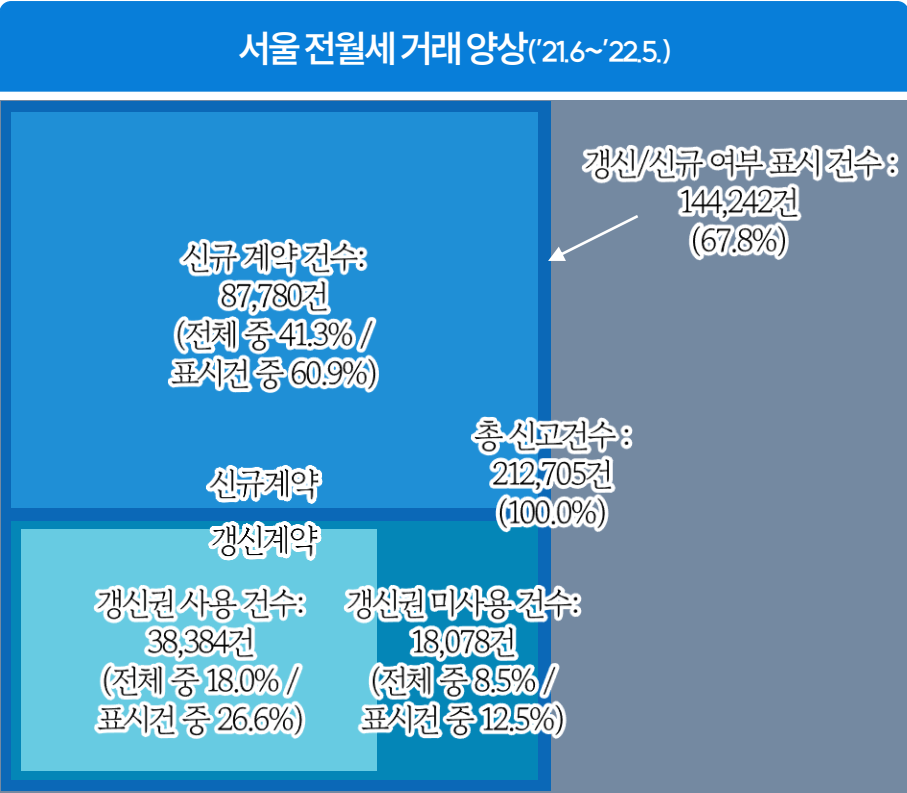


*자료 : 부동산114(2022)

3. 전세시장구조

전세거래양상 지난 1년 전월세 거래 중 갱신권 사용 26.6%

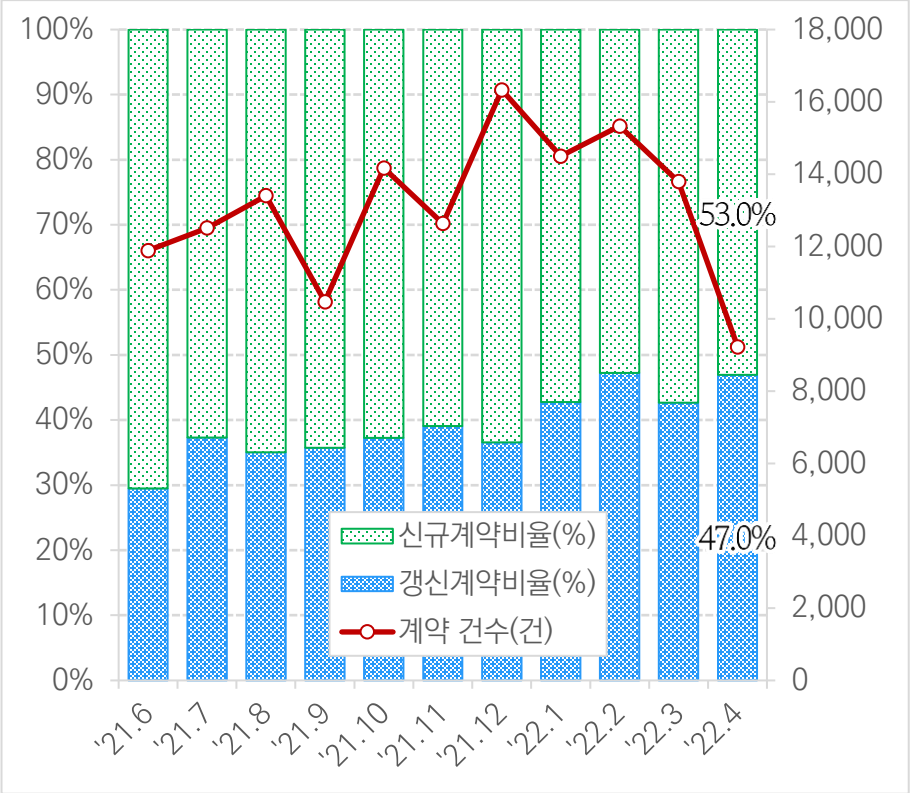
- 전월세 거래의 갱신 여부를 발표하기 시작한 서울의 갱신 여부 표시 거래를 중심으로 분석한 결과, 갱신계약의 비중은 약 40% 수준임.
- 갱신계약 중 갱신권 사용 비중은 약 40.5%(38,384건)로 조사되었으며, 이는 갱신 여부 표시 거래 중 26.6%에 해당함.



*자료 : 국토교통부(2022)를 저자 가공, 2021.6.20. 데이터 기준

월별거래양상 2022년 4월 들어 갱신 계약비율 47.0% 수준

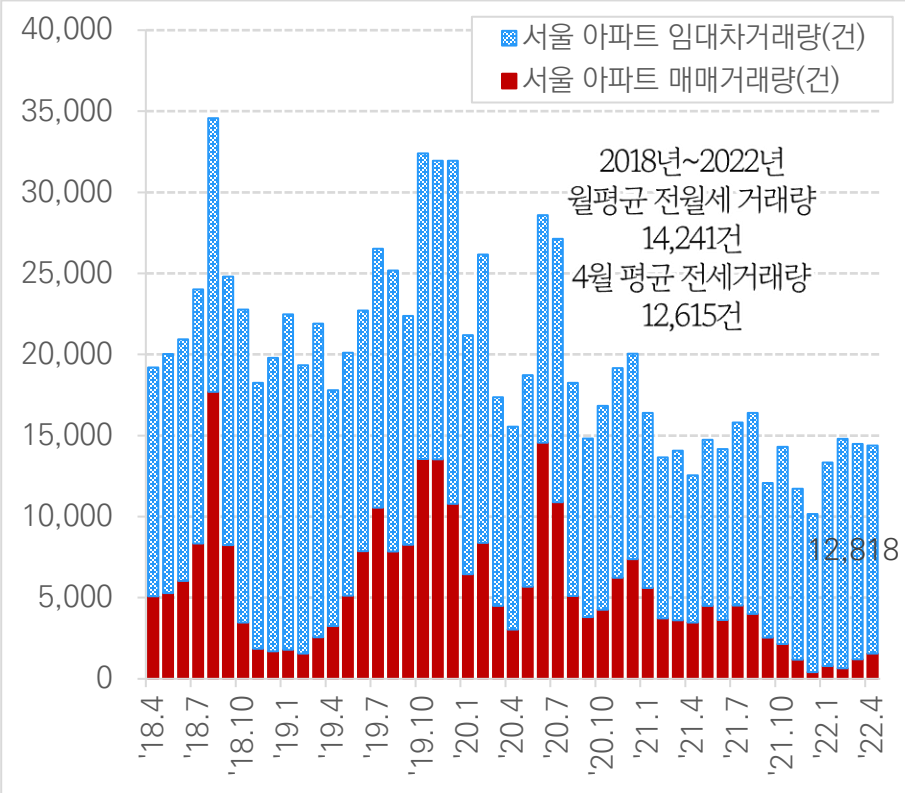
- 월별거래양상을 분석한 결과 시간이 지날수록 갱신권을 사용하는 비중이 증가하는 것으로 나타남.
- 확보한 서울 실거래 자료에 기반해 분석한 결과 2021년 6월 20%대에 그쳤던 갱신계약비율은 47%로 증가해 50%에 육박하는 것으로 분석됨.



*자료 : 국토교통부(2022)를 저자 가공

전월세거래 전월세 거래량, 평균 수준으로 유지

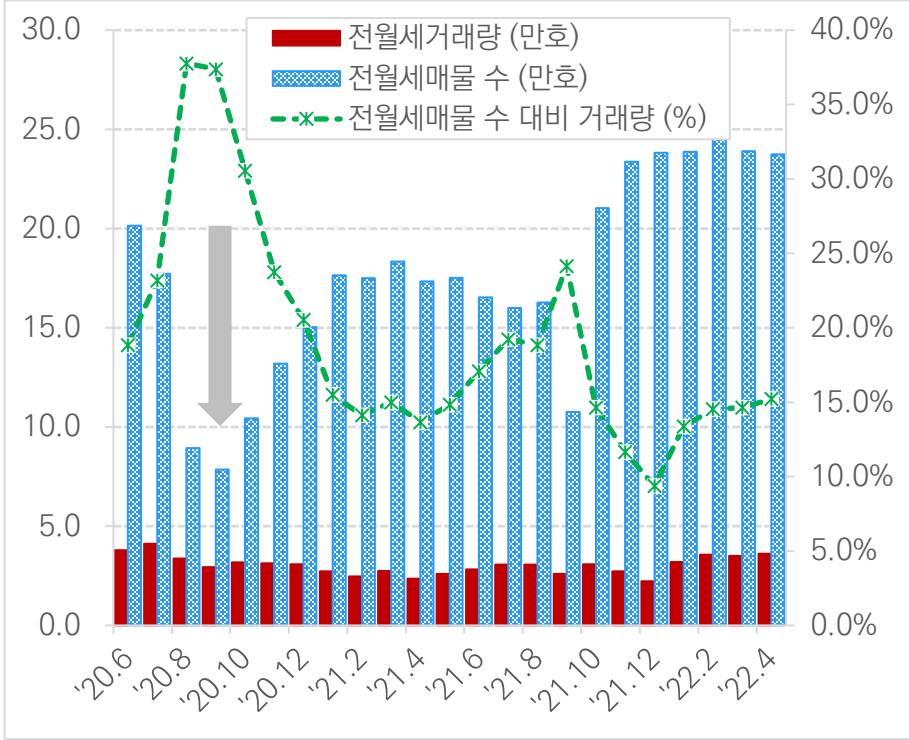
- 다양한 외부요인 및 정책요인 등으로 매매거래량 급감한 가운데 전월세 거래량은 지난 4년 평균 수준으로 유지됨.
- 이는 실수요에 기반한 임대차 시장의 특성을 반영한 것으로, 전세 및 월세 상승에도 불구하고 거래량이 급격히 줄어들기 어려움.



*자료 : 국토교통부(2022)를 가공

전월세매물 매물 순환 양상 역시 기존 추이와 다르지 않아

- 2022년 4월 현재 매물 대비 거래건수는 약 15% 선으로, 2021년 이후 평균치에 해당해 거래 양상에서 이전과 큰 차이를 보이지는 않음.
- 매물 수 대비 거래량의 감소는 임대인과 임차인 간 가격 인식 체계의 차이에 기인한 것으로 추정되며, 시간이 흐를수록 해소될 것



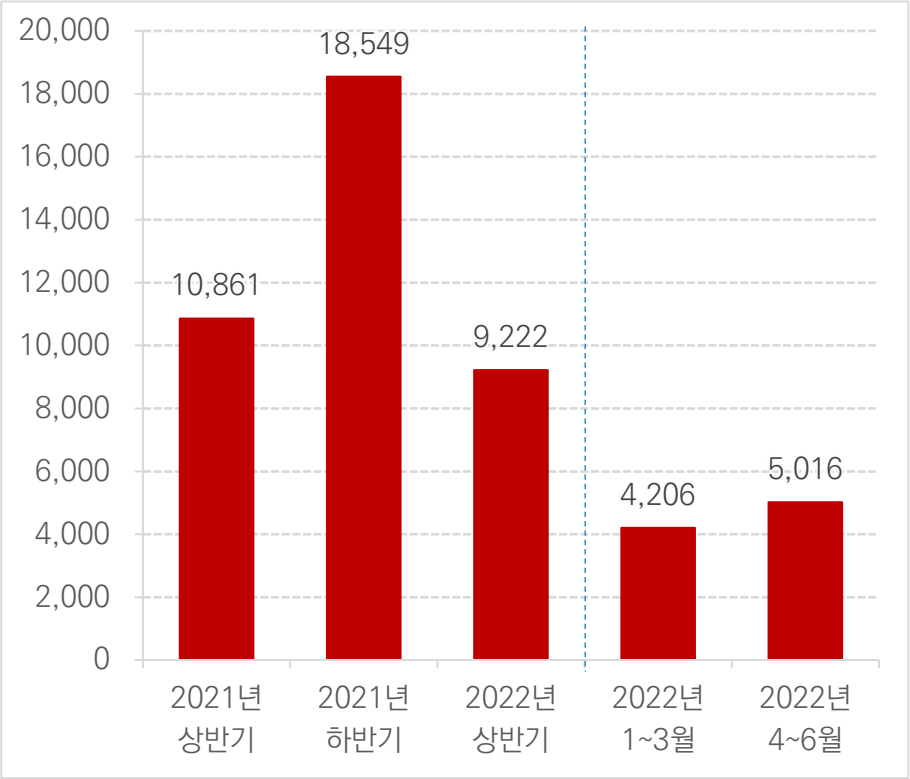
* 주 : 개업공인중개사에 대한 중복매물 관련 처벌규정이 존재함에도 불구하고 수치를 판단하기 보다는 경향성을 파악하는데 중점을 두고 자료를 읽어야 함.

*자료 : 한국부동산원(2022), KB국민은행(2022), 부동산114(2022)

실거래 기준 고점 기록은 2021년 하반기 가장 많고, 고점 기록한 이후 하락거래 30%대 수준

고점기록 2021년 하반기 고점 기록 가장 많아

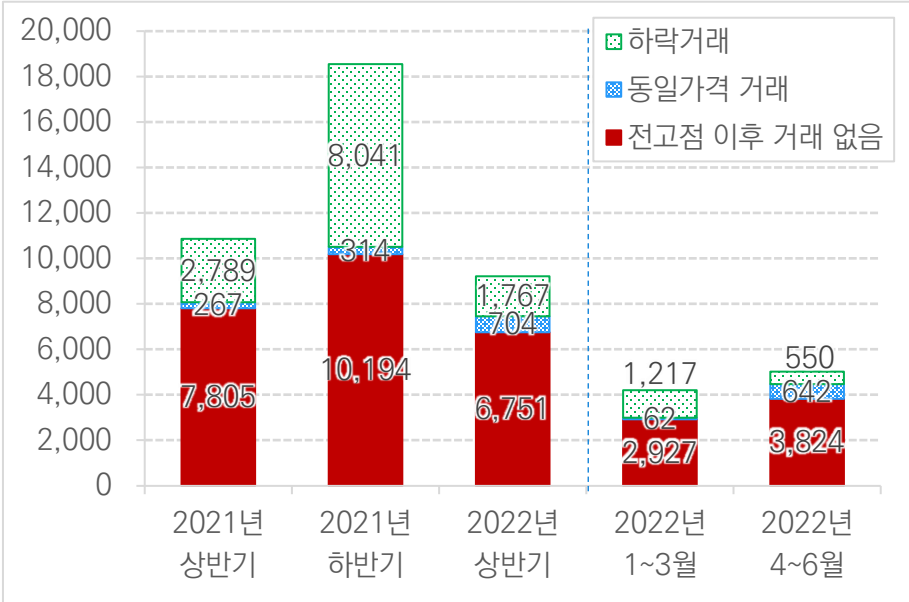
- 2021년 이후 실거래가 분석 결과, 2021년 상반기 보다는 2021년 하반기에 고점을 기록한 아파트 유형(단지·평형)이 가장 많은 것으로 나타남.
- 2022년에 새로운 고점을 기록한 유형 역시 9.2천호 수준이며, 자료 시점의 한계에도 불구하고 1분기보다는 2분기 들어 고점 기록 횟수가 증가함.



*주: 국토부 수도권 실거래를 단지·평형별 월별 평균 거래가액으로 간추려 분석한 자료이며, 총, 거래일자 등 세부변수는 고려하지 않음. / *자료: 국토교통부(2022)를 저자 가공

하락 거래 고점 기록 이후 하락거래 32.6%

- 고점 기록한 이후 2022년 6월 현재까지 가격이 하락한 아파트 유형(단지·평형)은 32.6% 수준인 것으로 조사됨.
- 그 외 67.4%는 고점 기록 이후 추가 거래가 이루어지지 않았거나 동일 가격으로 추가 거래가 이루어짐.
- 지역별로는 ①지난 5년('17~'21)간 상승폭이 컸던 지역, ②서울 접근성이 상대적으로 불리한 경기 일부 지역을 중심으로 하락 거래가 나타남.
- 서울지역의 하락거래 비율은 용산(16.3%), 서초(17.1%), 강남(19.2%) 등이 수도권 내 최저 수준을 기록하면서 가격 움직임에 지역별 격차를 노정함.



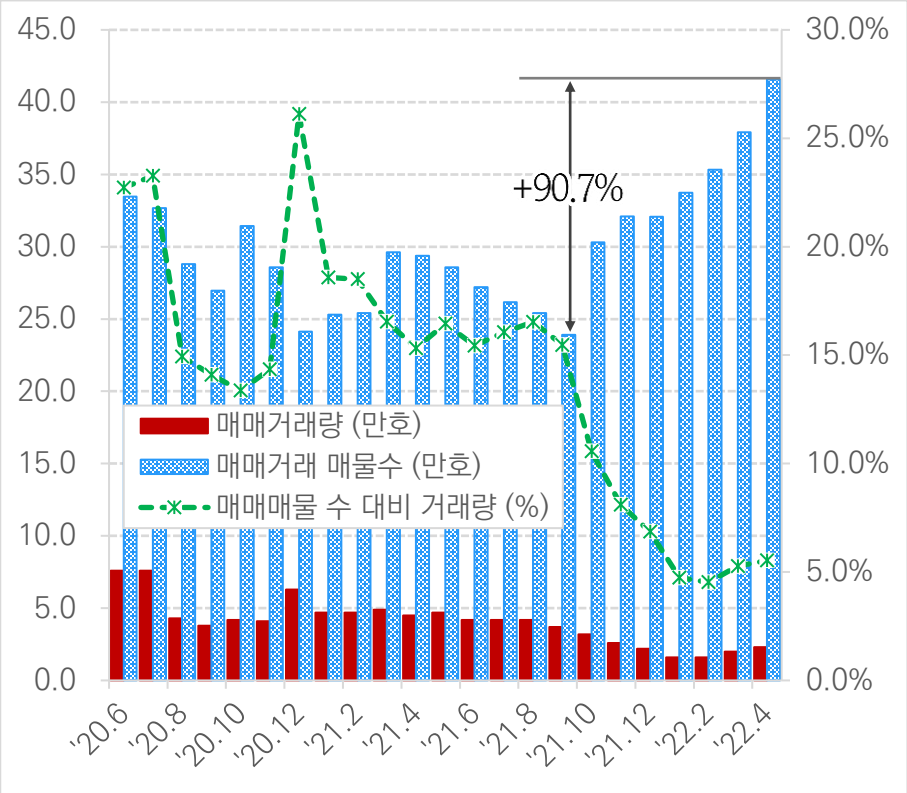
*주: 국토부 수도권 실거래를 단지·평형별 월별 평균 거래가액으로 간추려 분석한 자료이며, 총, 거래일자 등 세부변수는 고려하지 않음. / *자료: 국토교통부(2022)를 저자 가공

매매 시장에 매물 출회 많은 편이나 거래 부진으로 회전을 저하

매매거래

매매거래 매물 증가세 8개월째 지속

- ✓ 최근 거래량 감소로 인해 2021년 이후 매매 매물 수 대비 거래량 비율 급감해 5%대 기록(2021년 연평균 비율 14.5%)
- ✓ 5월 현재 수도권 APT 매물 수는 전저점 대비 90.7% 증가함. 다만 매물의 수는 증감을 반복하므로 매물의 증가 비율보다는 추이를 해석해야 함.

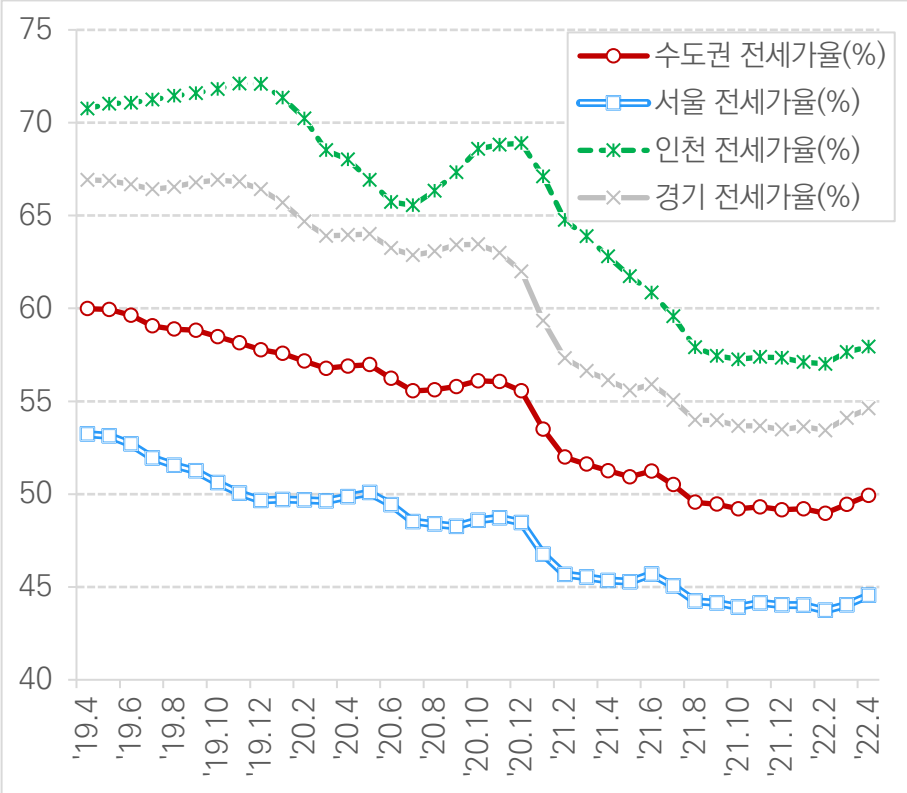


*자료 : 한국부동산원(2022), KB국민은행(2022), 부동산114(2022)

전세가율

전세가 상승으로 하락세 주춤, 여전히 50% 미만

- ✓ 그간 매매가가 전세가 대비 초과 상승하며 지속해서 전세가율이 하락해 지난해부터 수도권 평균 50%를 하회
- ✓ 각 지역의 매매 중위가격, 특히 11억원에 가까운 서울의 매매 중위가격을 고려하면 신규 진입이 상당히 부담스러운 상황인 것으로 판단됨.

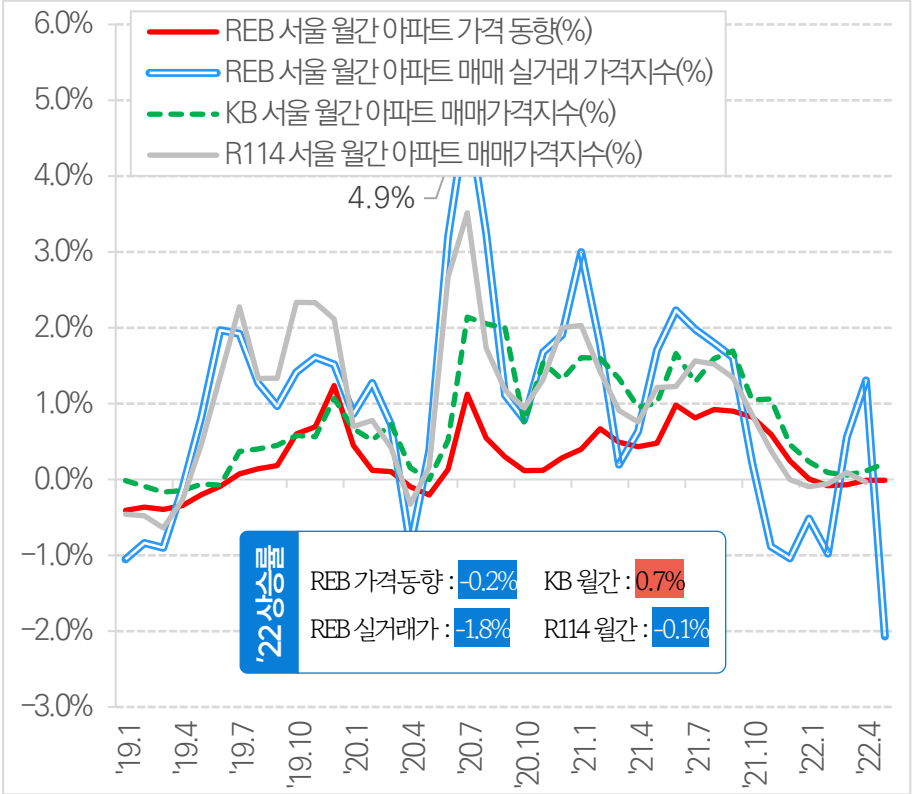


*자료 : 한국부동산원(2022), KB국민은행(2022), 부동산114(2022)

시장 불확실성 확대로 지수별 방향성 상이

불확실성(1) 매매지수 기관별 집계 결과 상이

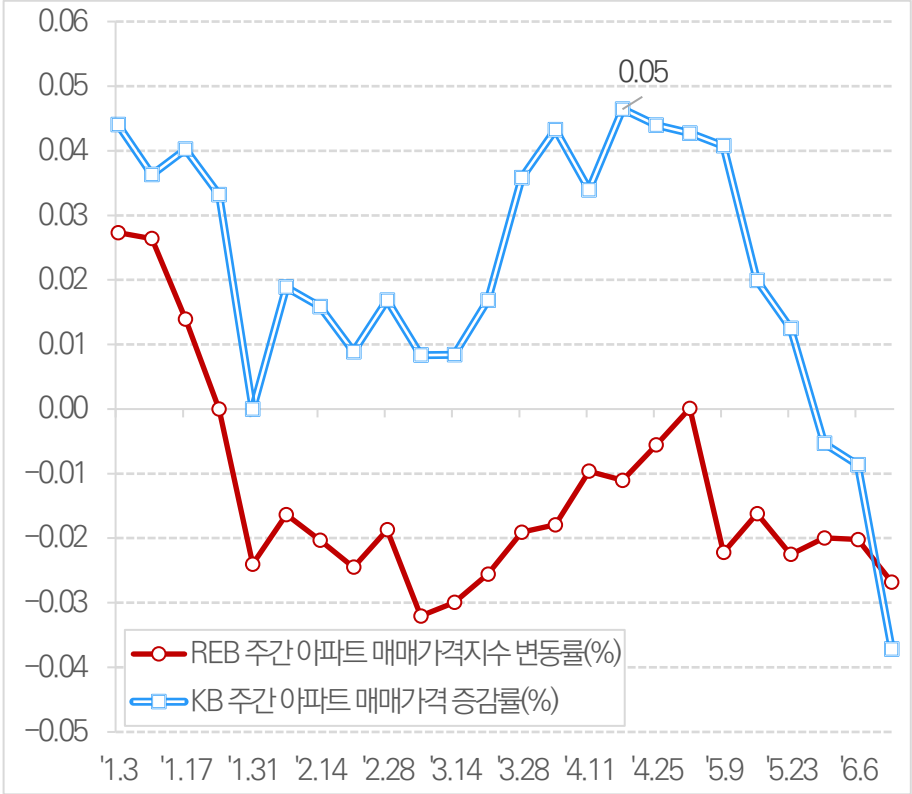
- ✓ 서울 아파트 가격 집계기관별 연간 누적 상승률 방향(부호) 차이 발생
- ✓ 한국부동산원(공공) 및 부동산114(민간) → '22년 누적 하락(0.1~1.8%)
KB국민은행(민간) → '22년 누적 상승(0.7%)
집계기관별 수치 차이, 시장의 불확실성 대변



*자료 : 한국부동산원(2022), KB국민은행(2022), 부동산114(2022)

불확실성(2) 월간 지수와 주간지수 흐름 상이

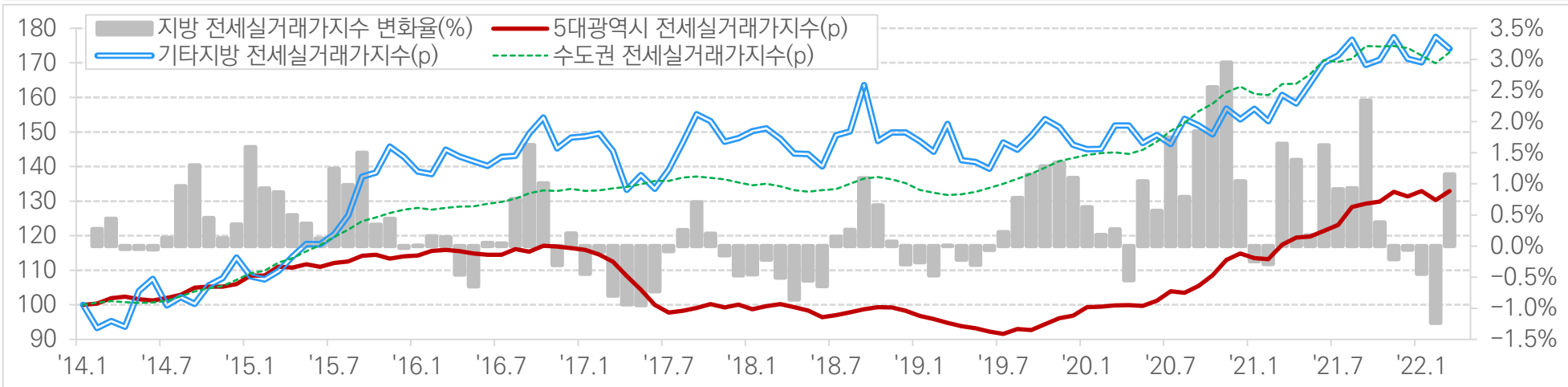
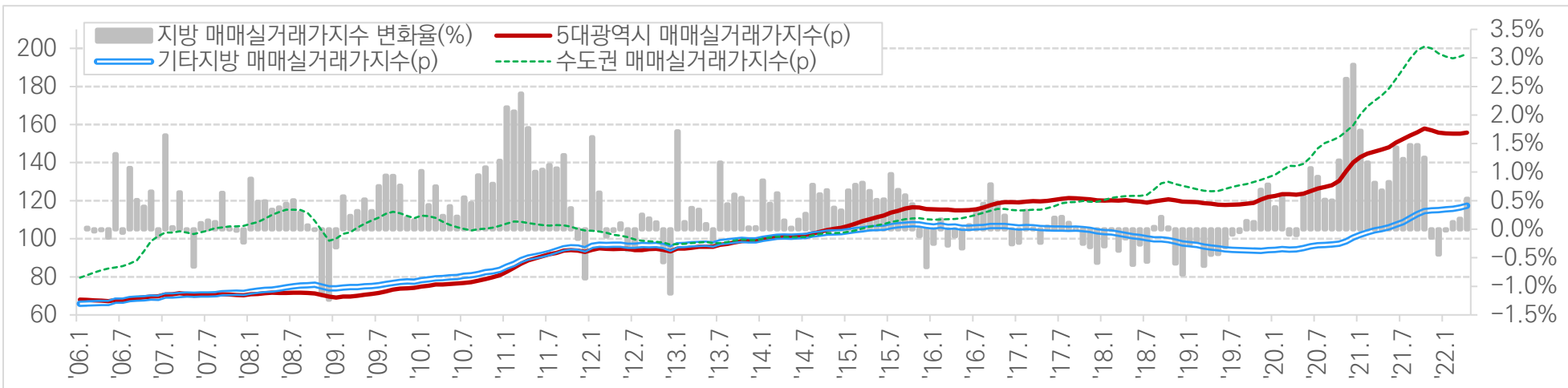
- ✓ 기관별 월간 및 주간 매매가격지수 역시 방향(부호)의 차이가 발생
- ✓ 상반기 주택시장, 상승과 하락 반복 / 6월 둘째 주 조사된 시장 상황은 어렵다는 것이 중론이나 주간지수 특성 상 향후 변화 가능성 짙어 대세 흐름 파악하기 어려워



*자료 : 한국부동산원(2022), KB국민은행(2022)

2. 지방 주택시장 장기 추이

- 기타지방, 전국에서 유일하게 2022년 들어서도 소폭 상승세 기록 중
- 전세지수는 2월까지 하락세였으나 3월 이후 매매지수와 동일한 방향성 나타내며 상승(월간 1.2%)



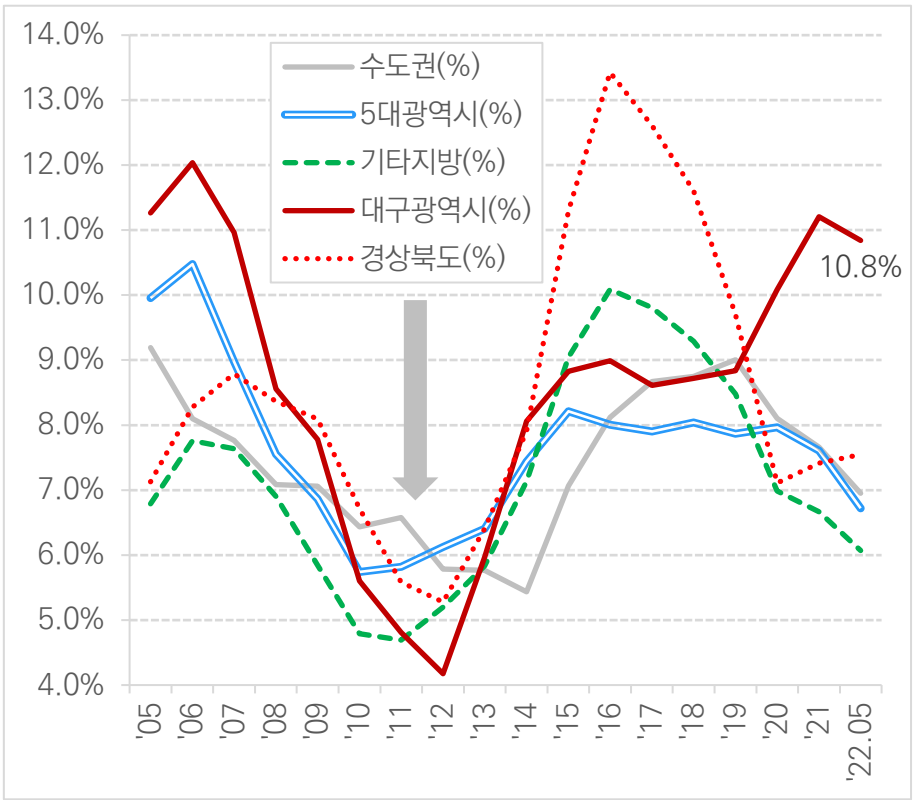
*주1: 전세실거래지수의 시작점인 2014.1 = 100으로 환산 / *주2: 실거래가 지수는 신규 계약과 재계약이 모두 집계되어 과소추정의 우려가 있으므로 해석에 유의해야 함.

*자료: 한국부동산원(2021)

공급 많은 지역 중심으로 초기 분양률 하락중

신규공급비율 대구, 경북지역 세대 수 대비 신규 공급 많아

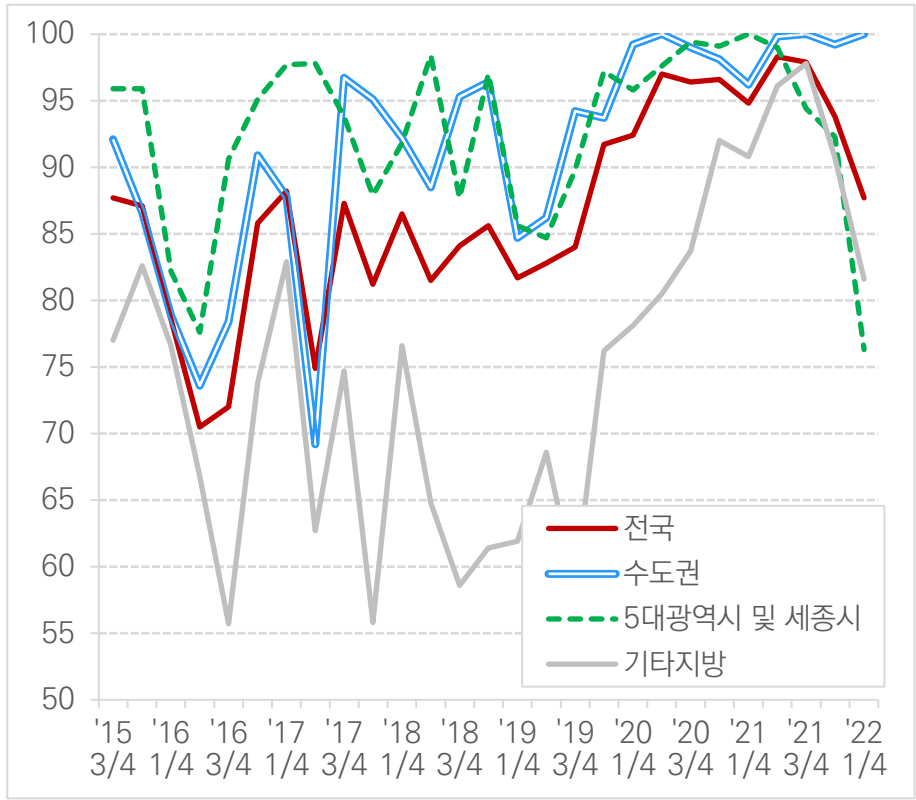
- 연도별 세대 수 대비 해당 지역에 지난 5년 내 공급된 (신축아파트를 건립 5년으로 한정) 아파트 비율을 조사한 결과 대구가 가장 높음(10.8%).
- 대구와 인접해 있는 경북 지역(7.5%) 역시 역사적으로 높은 편은 아니지만 기타지방 평균(6.1%)보다는 소폭 높음.



*자료 : 부동산114(2022), 통계청(2022)

초기 분양률 지방 중심으로 초기 분양률 하락세 두드러져

- 여전히 100%에 가까운 초기 분양률을 기록하고 있는 수도권과 달리 5대광역시(세종 포함) 및 기타지방은 80%대 수준 나타내
- 5대광역시 및 세종시의 경우 2015년 이후 가장 낮은 수준(76.3%) / 시공 관련 제반 비용 상승으로 분양가 인상될 경우 가속화 우려

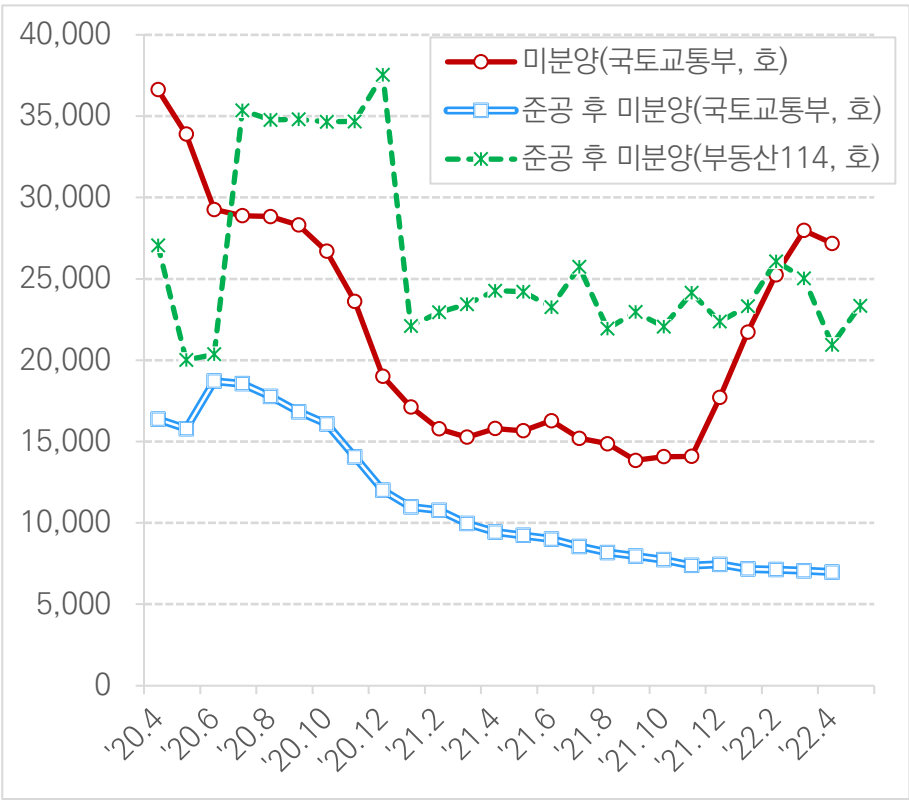


*자료 : 주택도시보증공사(2022)

준공 후 미분양은 안정세나 이에 선행하는 미분양 늘어

미분양 미분양 늘고 있지만 준공 후 미분양은 안정세

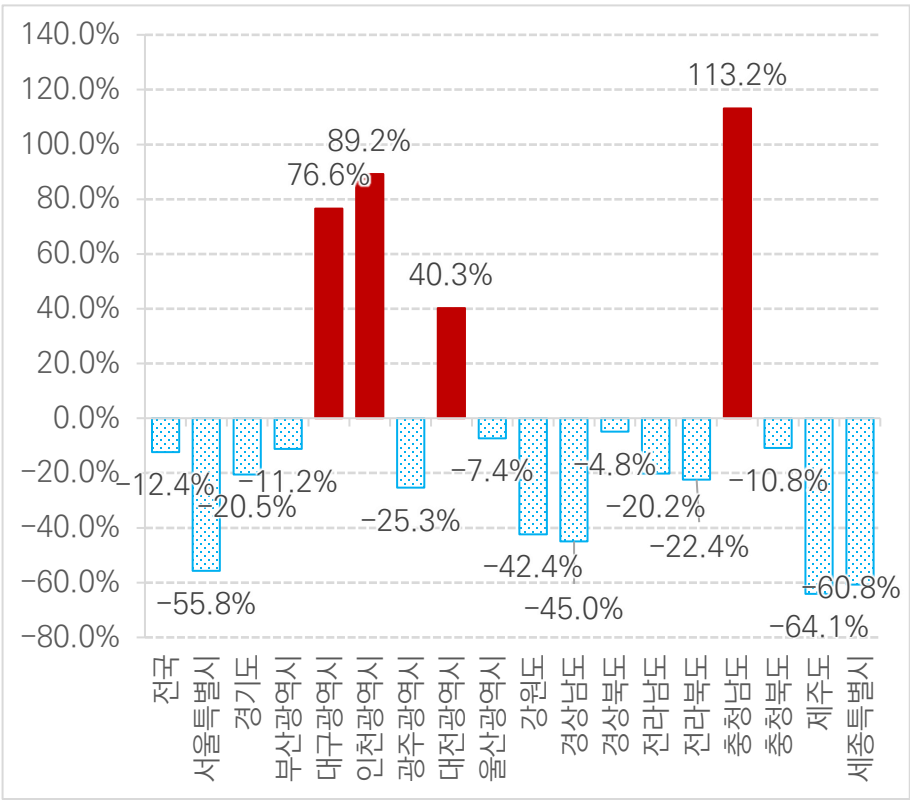
- 미분양 물량 4월 기준 2.7만호로 기존 1.4만호보다 크게 증가 / 다만 역사적으로는 여전히 낮은 수준임.
- 분양시장에서 준공 후 미분양은 2020년 초 전고점을 기록한 이후 지속해서 하향 안정세 보이는 중



*자료 : 한국부동산원(2022), 부동산114(2022)

입주예정 지금껏 공급 많았던 지역에서 입주예정 많아

- 직전 3년('18년~'21년) 공급량 대비 올해를 포함한 향후 3년('22년~'24년)의 공급량 비교 결과 대구, 인천, 대전, 충남 등에서 증가 예정
- 특히 대구지역은 과거 추이대비 지난 3년 공급량이 많았음에도 불구하고 향후 3년 공급량이 더욱 많아질 것으로 예상됨.



*자료 : 부동산114(2022)

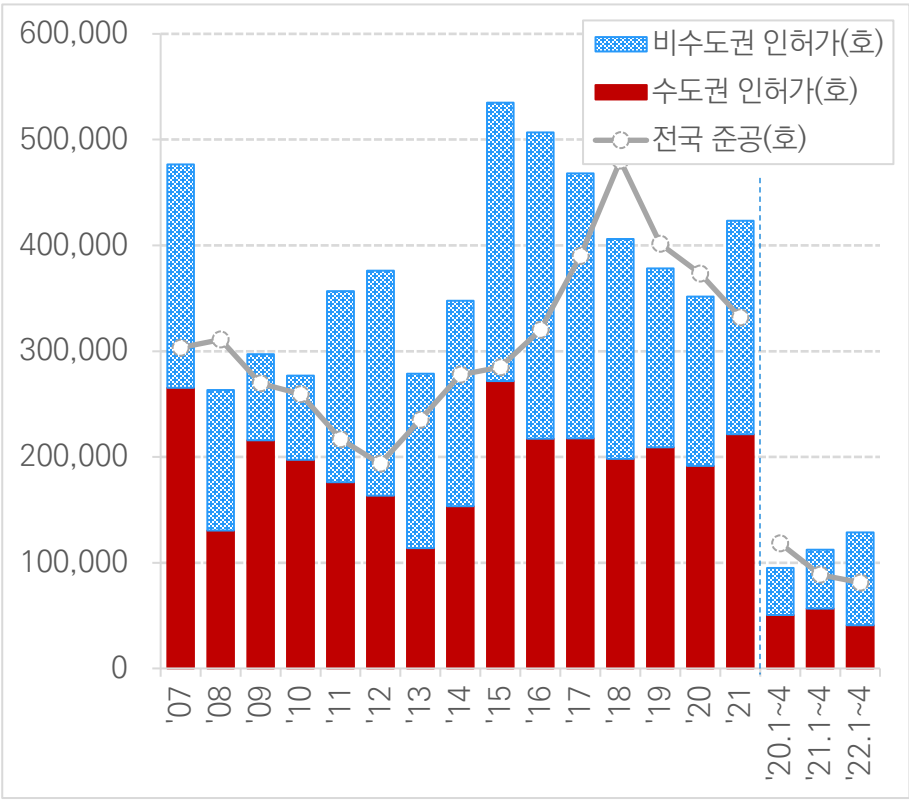
비수도권 인허가 전년 대비 증가, 분양 승인은 오히려 줄어

1. 상반기 추이

인허가·준공

비수도권 인허가 > 수도권 인허가

- 1월~4월까지 인허가 물량 지난해 같은 기간 대비 14.5% 증가한 12.9만호로 집계됐고 그 중 비수도권 물량이 수도권 물량 대비 2배 수준에 육박함.
- 2020년 1월~4월 인허가 물량과 2022년 같은 기간 준공 물량을 비교하면 약 85.6% 수준으로 기존과 유사한 수준의 비율을 보임.

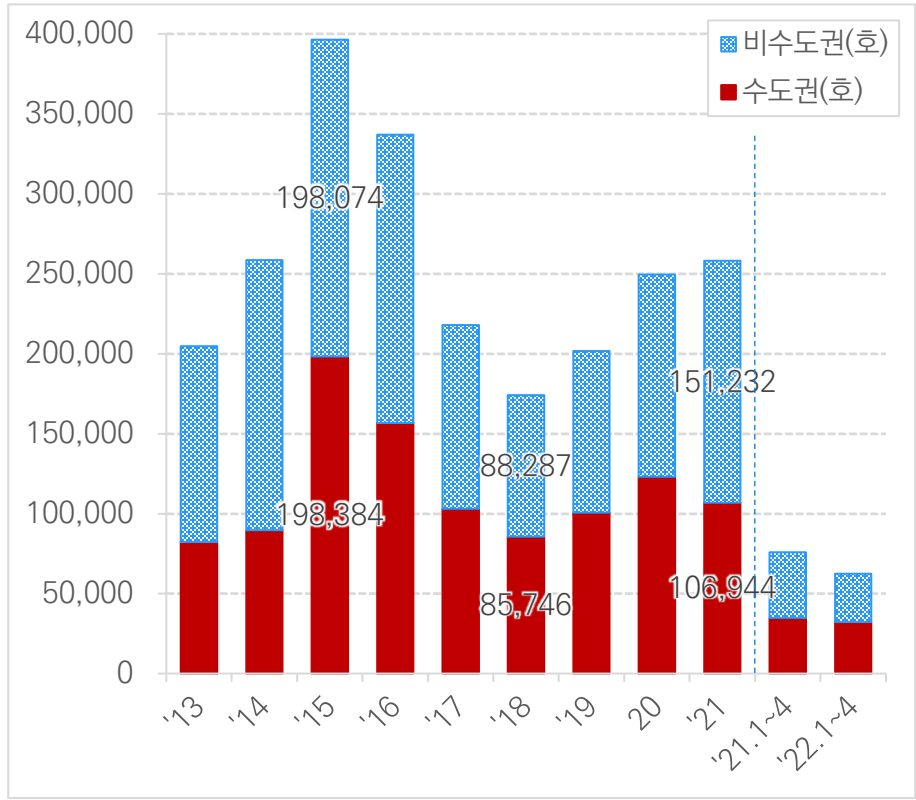


*자료 : 국토교통부(2022)

분양 승인

지난 4년간 증가했던 분양승인, 올해 들어 감소

- 전년 동기 대비 분양승인 17.6% 감소한 6.3만호 수준
- 인허가와 결부해 분석해보면, 인허가를 득한 이후 분양을 진행하지 못하고 있는 사업장이 많아지고 있다는 뜻으로 해석할 수 있음. 즉, 경기 불투명성으로 인한 분양 물량의 감소로 이해 가능함.



*자료 : 국토교통부(2022)

C·H·A·P·T·E·R

2022 하반기
주택·부동산 경기전망



II. 하반기 시장의 변수

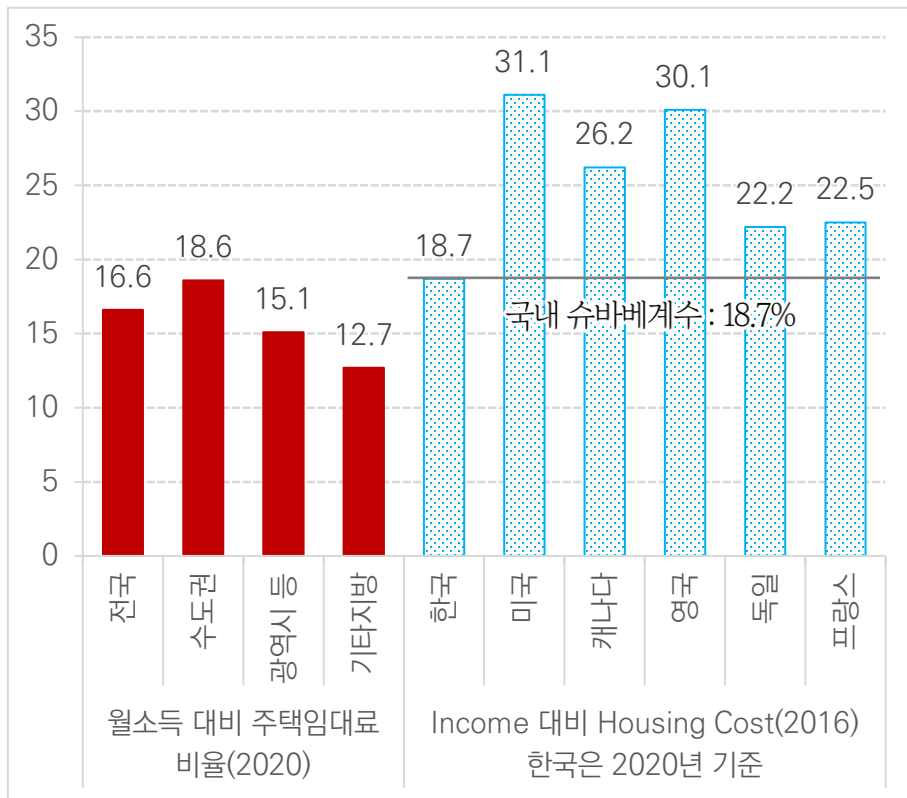


1. 임대차시장

월세거래·가격

RIR 및 주거비 부담 수준

- ✓ 국내 평균 RIR은 약 16.6%로 수도권>광역시>기타지방 순으로 조사됨.
- ✓ 각국의 사정에 따라 상이하겠으나, 여전히 해외 대비 주거비 부담 낮은 수준으로, 주택 가격의 상승에 대한 기대가 적은 경우 과거보다 높은 수준의 현재 월세를 부담하는 것을 선택할 가능성 있어

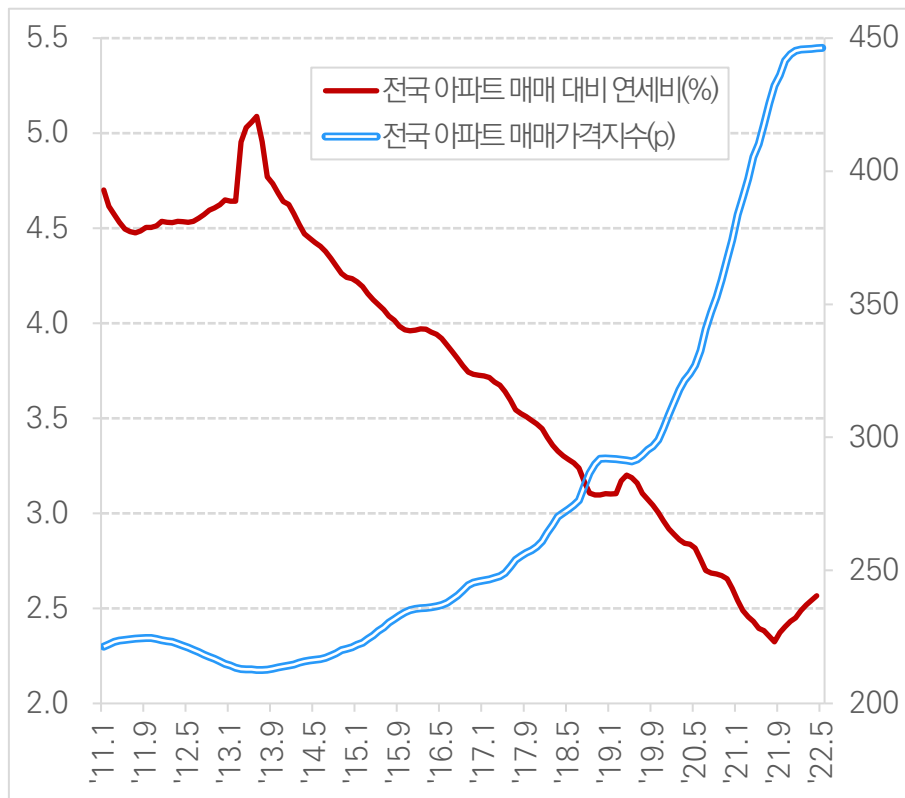


*자료 : 국토교통부(2021), 한국은행(2022), Joint Center for Housing Studies of Harvard University(2016)

매매연세비

매매와 연세 비율 최저 수준이나 최근 증가

- ✓ 매매가격 대비 연세(월세를 연간화 한 금액)의 비율은 매매가격의 상승과 상대적으로 안정적이었던 연세 변화에 힘입어 2%대 초반을 기록
- ✓ 이는 '22.6. 현재 전세자금대출 이율 대비 낮은 것으로, 수요자가 월세 및 반전세 유형을 택할 가능성 제고

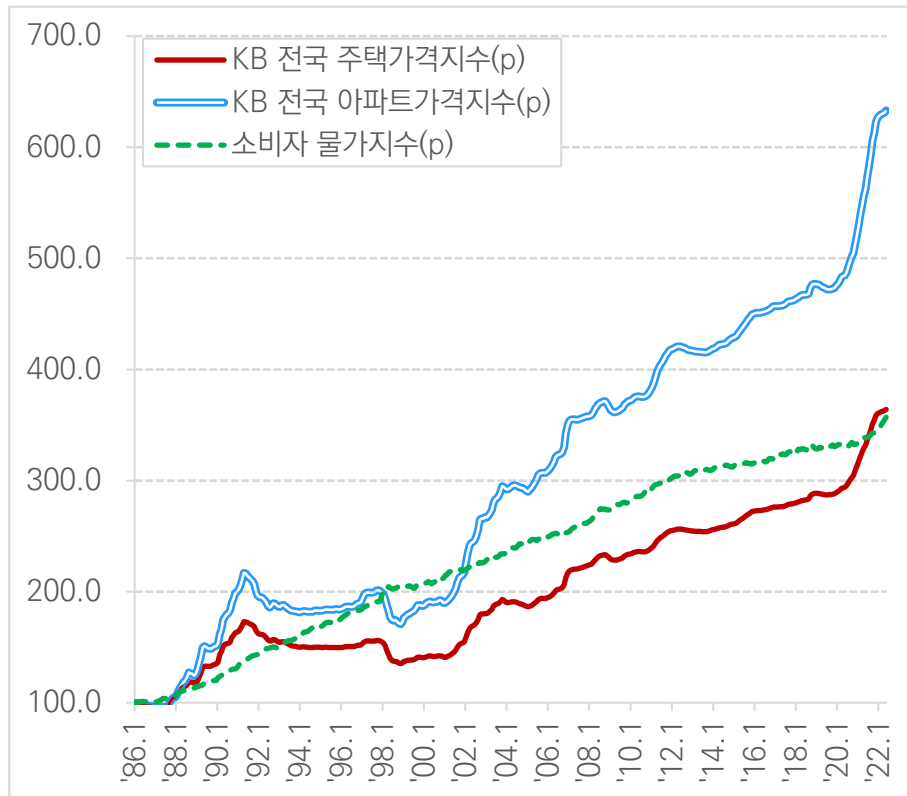


2. 매매시장

물가-가격

전국 주택(종합)가격상승 < 물가상승

- ✓ 최근 러시아-우크라이나 전쟁 등으로 인한 물가 상승에 영향을 받아 소비자물가지수 상향 조정되고 있지만 여전히 전국 주택가격지수 누적 변화치 상회
- ✓ 시장참여자들이 느끼는 최근 주택가격, 부담스러운 수준에 다다라

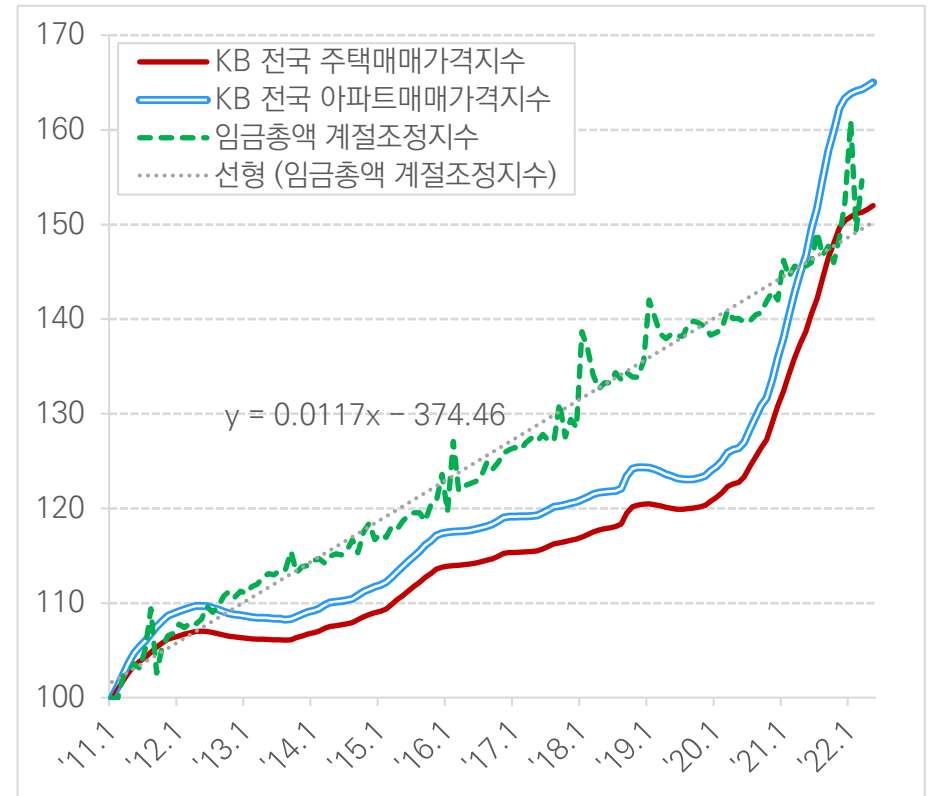


*자료 : 통계청(2022), KB국민은행(2022)

임금-가격

근로소득 중심 가계, 주택가격 상승 부담

- ✓ 수도권 중심으로 가격 안정세 나타난 2011년을 기준으로 임금 총액과 주택가격의 추이를 분석한 결과 아파트는 2020년 중, 전체 주택은 2021년 중 임금 상승률을 초과한 것으로 분석됨.
- ✓ 주택 수요의 많은 부분을 차지하는 근로소득 가계, 신규 수요 유입 불투명



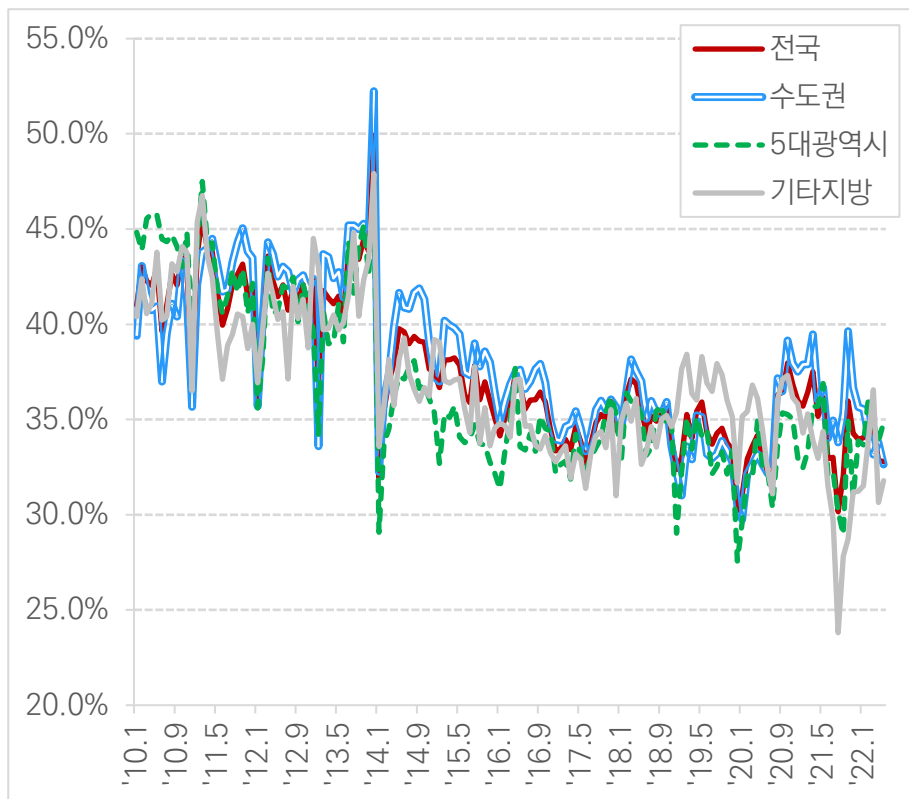
*자료 : 고용노동부(2022), KB국민은행(2022)

2. 매매시장

생애최초

생애최초 매입자 비율, 지속 하락세

- ✓ 집합건물 매매 등기 중 생애최초 매입 비율은 2010년 통계 집계 이후 점차 낮아져 현재에 이르고 있음.
- ✓ 2021년 한 때 기타지방 생애최초 매입자 비율은 23.8%로 집계돼 집계 이후 가장 낮은 수준임.

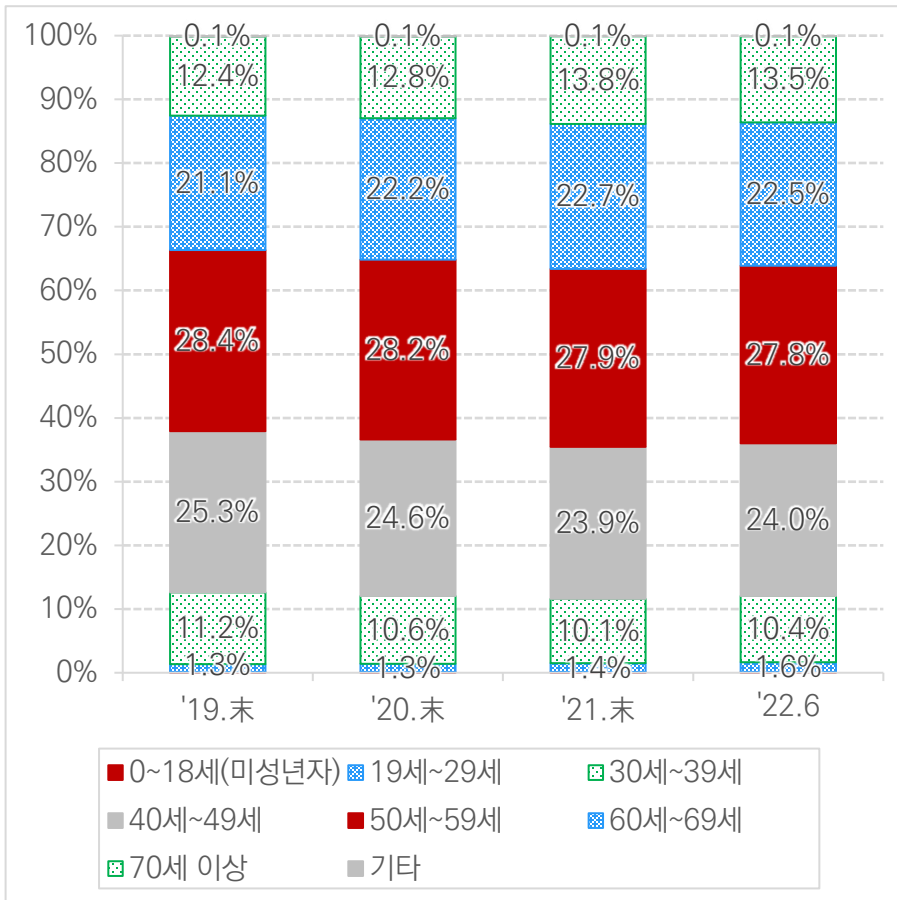


* 자료 : 법원(2022)

연령대별 소유현황

3·40대 소유 36.6%('19) > 34.3%('22.6)

- ✓ 그간 알려졌던 2·30대의 아파트 매입비율과는 상이하게 집합건물 소유현황은 2019년 대비 오히려 2022년에 더 감소한 것으로 나타남.

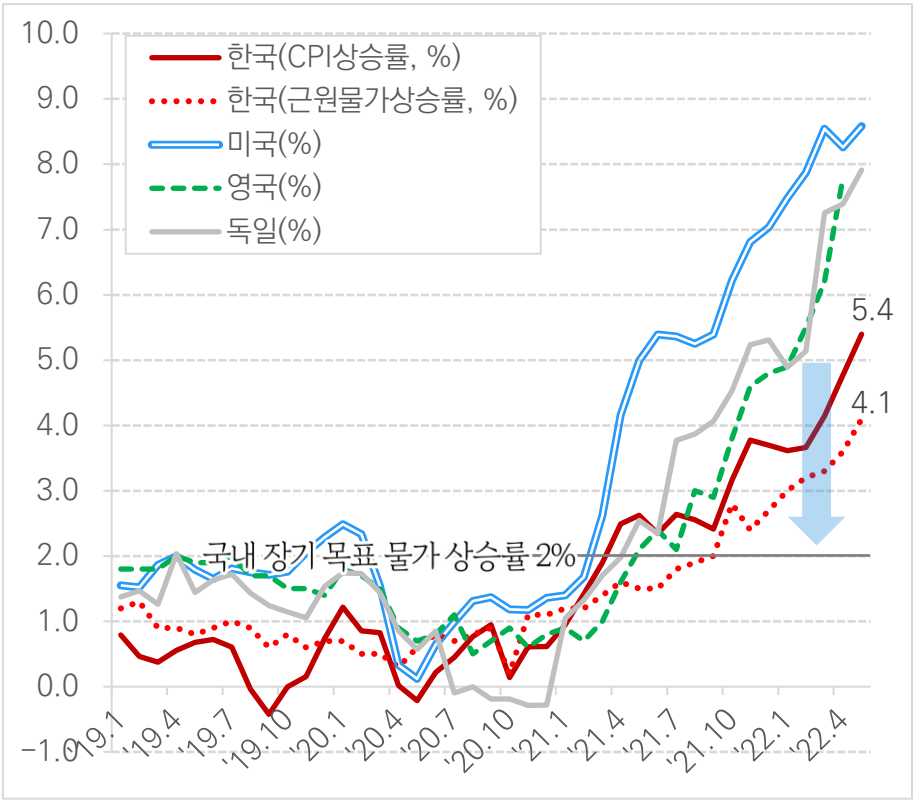


* 주 : 그래프 레이블 중 미성년자 비율(0.1% 수준)은 생략함 / * 자료 : 법원(2022)

1. 인플레이션

인플레이션 국내 장기 목표 물가 상승률 상회

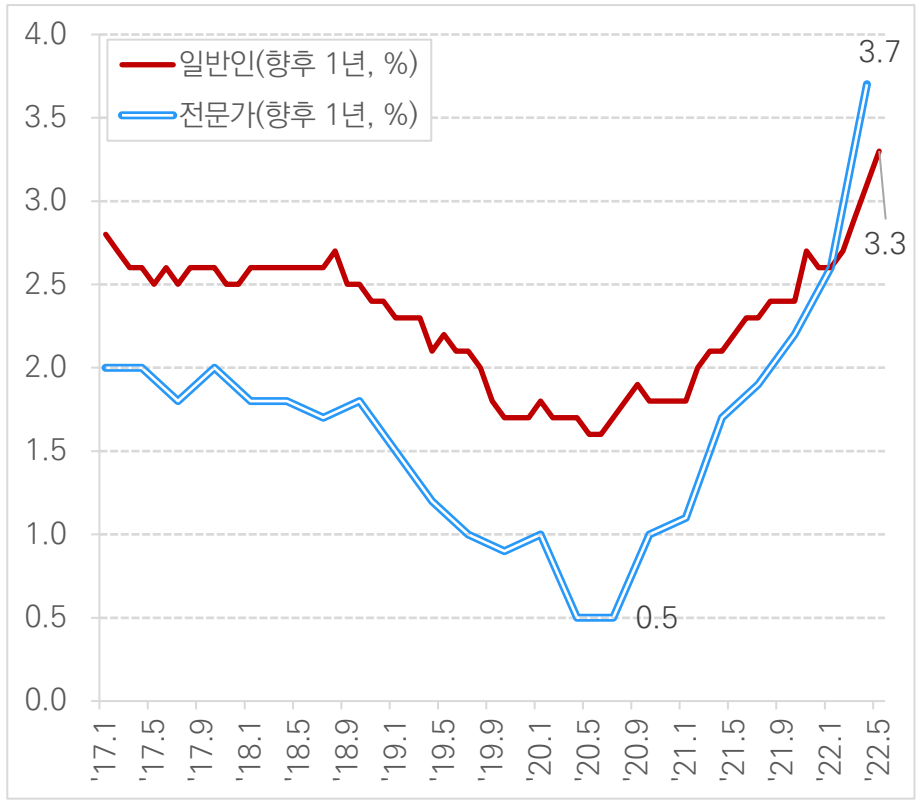
- ✓ 한국은행의 장기 목표 물가 상승률은 2.0% 수준으로, 지난 2021년 이후 코로나19 회복, 우크라이나 침공 등 변수로 해당 수준을 항시 상회함.
- ✓ 이에 물가 관리를 우선 목표로 두고 다소 긴축적인 통화신용정책을 펼치는 것이 불가피



*자료 : OECD(2022), 통계청(2022)

기대 인플레 기대 인플레 높을수록 대출에 소극적 성향

- ✓ 경제주체는 향후 인플레이션 예측에 의존해 소비를 경정하고 저축 및 대출결정과 같은 금융거래 실행
- ✓ 일반인과 전문가를 막론하고 3%를 초과하는 인플레이션을 예상했으며, 이는 2017~2018년 평균 대비 각각 0.7%p(일반인), 1.8%p(전문가) 높음.

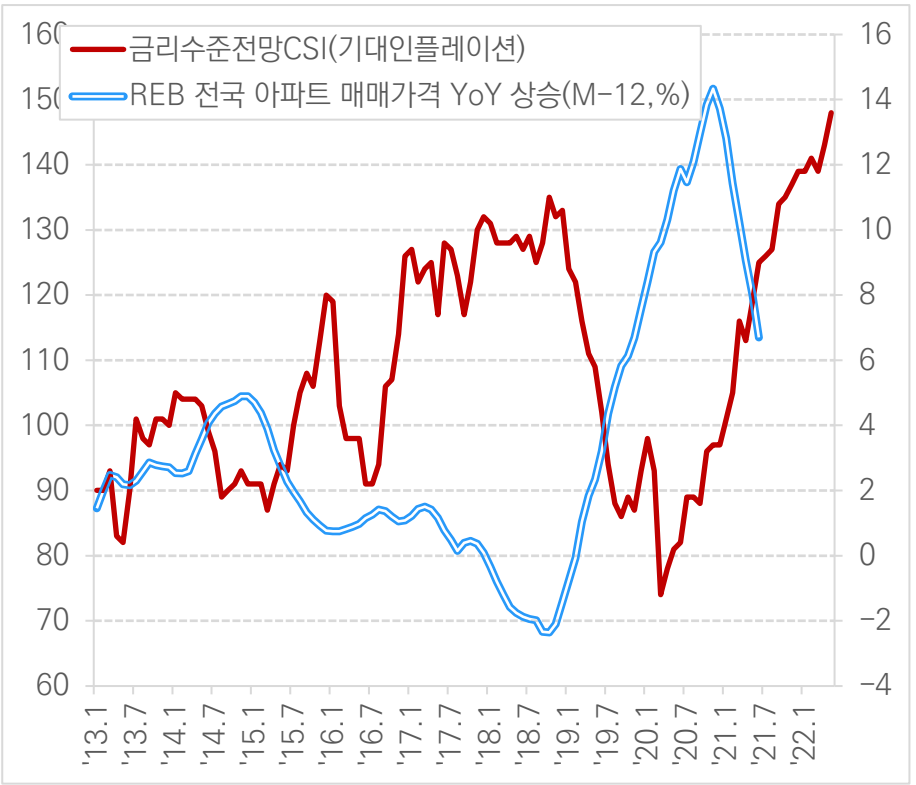


*자료 : Consensus Economics(2022), 한국은행(2022) 재인용

1. 인플레이션

기대 인플레이션-가격 기대 인플레이션과 가격, 반대로 움직여

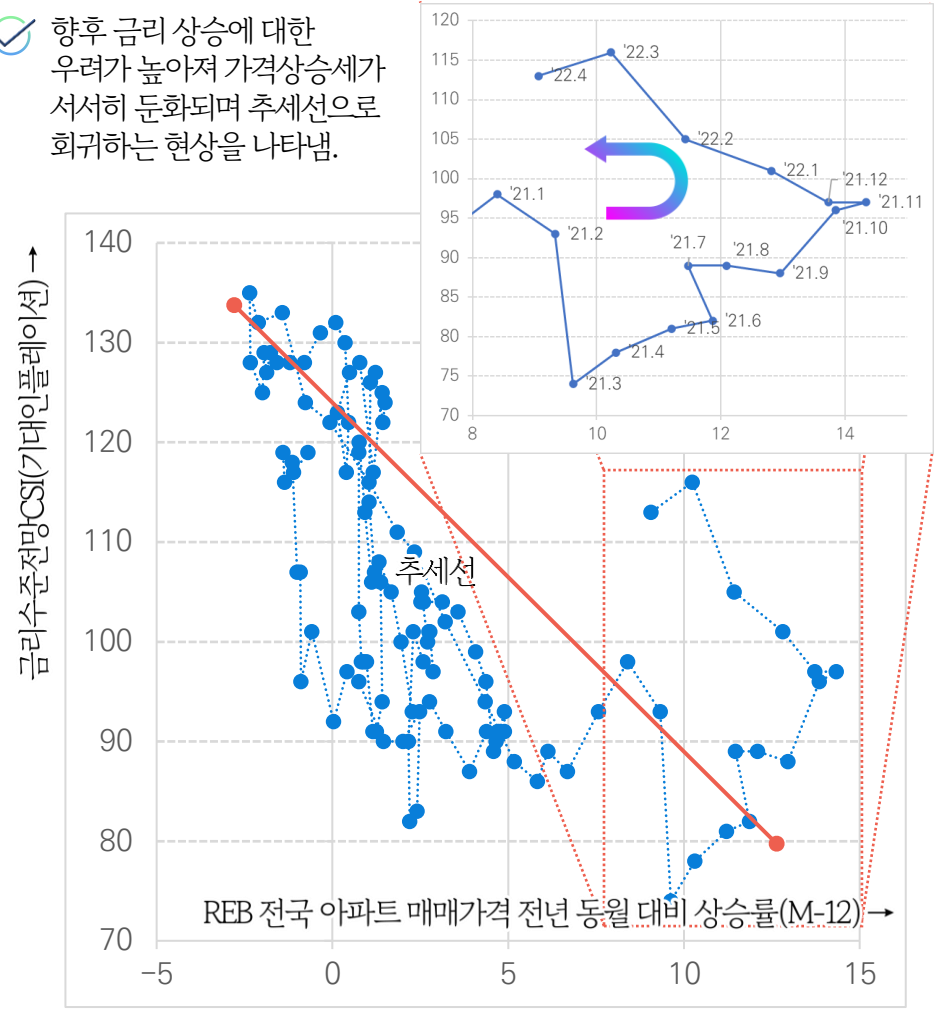
- ✓ 시장참여자의 기대 인플레이션이 높으면 높을수록 주택가격에는 하방압력으로 작용
- ✓ 기대 인플레이션 상향, 기존 시장참여자보다는 신규 시장참여자가 시장에 참여하는 것을 저지하는 방식으로 작용할 듯



*주 : 기대인플레이션은 12개월 후 금리 수준에 대한 응답이므로, 매매가 시점을 보정하였음.
*자료 : 한국부동산원(2022), 한국은행(2022)

최근 상황 금리 인상 우려 강화로 상승세 주춤

- ✓ 향후 금리 상승에 대한 우려가 높아져 가격상승세가 서서히 둔화되며 추세선으로 회귀하는 현상을 나타냄.

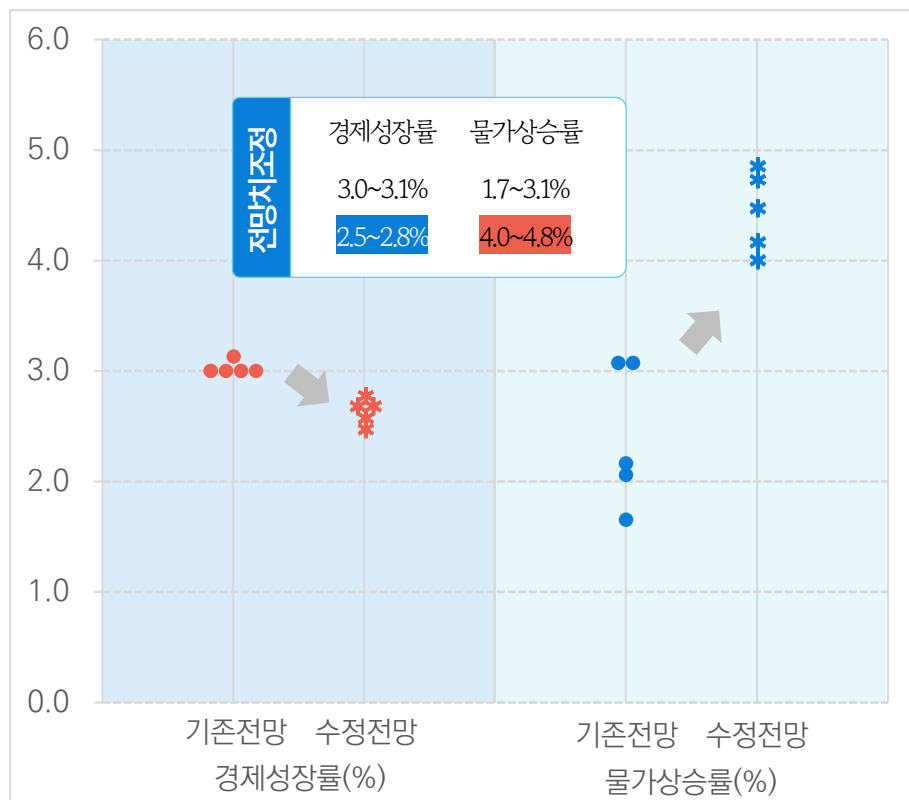


*자료 : 한국부동산원(2022), 한국은행(2022)

2. 스태그플레이션

성장률 경제성장률↓, 물가상승률↑, 스태그플레이션 우려

- ✓ '새정부 경제정책 방향', 기존 전망 대비 경제성장률 0.5%p 둔화, 물가상승률 2.5%p 인상 조정
- ✓ World Bank(2022) '세계경기전망', 세계적인 현상이 된 인플레이션과 둔화된 경제성장을 거론하며 '스태그플레이션' 직접 언급



*자료 : 정부(2022), 한국은행(2022), KDI(2022), IMF(2022), OECD(2022)

긴축정책 중앙은행, 2021년 이후 시중에 풀린 현금 거둬

- ✓ 코로나19로 무제한 양적 완화책 펼쳤던 각국 중앙은행, 2021년부터 유동성 긴축과 관련한 정책 언급
- ✓ 2022년 들어 국내 뿐만 아니라 전 세계 중앙은행에서 자산 매입 중단, 보유자산 축소 등 유동성 긴축에 나서

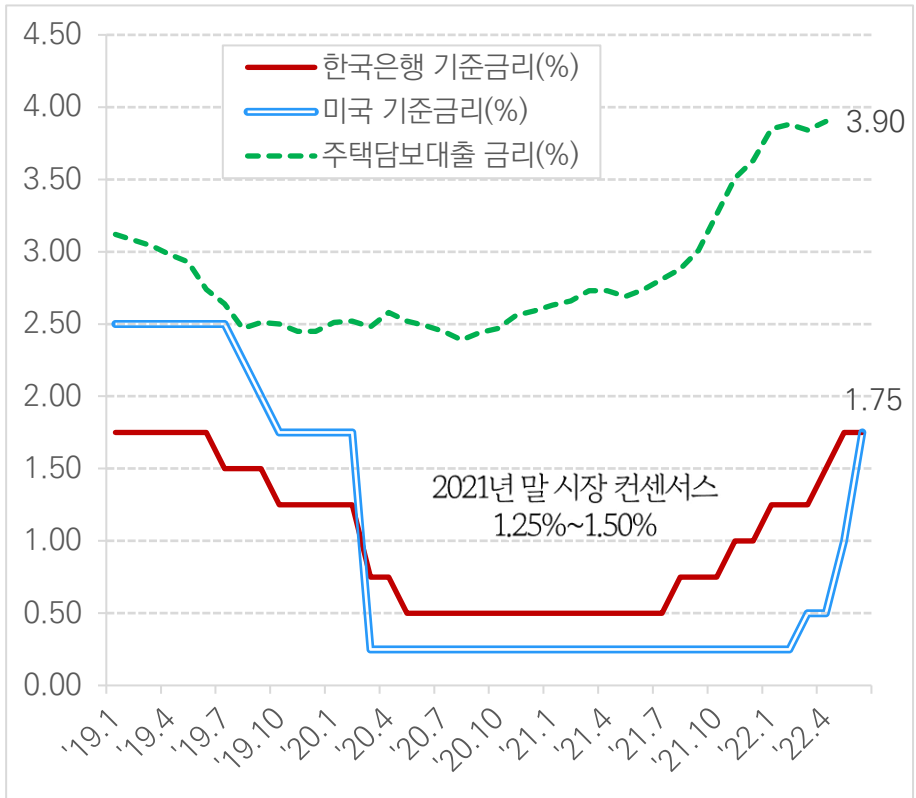
주요국 (은행)	내용	발표 시기
미국	자산 매입 중단	'22.1
	보유자산 축소	'22.5
영국	보유자산 축소	'22.2
	회사채 매각(~'23년 末)	'22.5
	국채 매각	'22.5
ECB	자산 매입 프로그램(APP) 순매입 규모 축소	'22.3
캐나다	보유자산 축소	'22.4
호주	자산 매입 중단	'22.2
	보유자산 축소	'22.5

*자료 : 한국은행(2022), 각국 중앙은행(2022), IMF(2022)

기준금리인상

긴축 일환으로 기준금리 인상 속도 내

- 미 Fed, 6월 들어 일거에 75bp 인상해 한-미 기준금리 1.75%(상단기준) / 통화정책보고서(Fed, 2022)에 의하면 4~7%가 적정 수준으로 언급
- 금리 인상에 선제 대응한 주담대, 2020년 하반기부터 인상 시작해 2022년 4월 현재 신규실행 평균 3.90%로 2013년 상반기 이후 최고 수준



*자료 : 한국은행(2022), FRED(2022)

한계가구

금리 2.0%p 인상 > 한계가구 증가

- 대출금리 2.0%p 상승할 경우 금융부채 보유가구의 DSR은 35.1%에 육박할 것으로 보이며 특히 청년층 DSR은 38.1%로 40%에 가까워져
- 이미 DSR 한계에 다다른 저소득층 및 자영업자의 DSR은 규제 수준인 40% 초과 예상(다만 정책 대출 등으로 인한 한도 완화를 고려하지 않은 결과임)

가구주 특성			대출금리 상승폭				
			Base	+0.5%p	+1.0%p	+2.0%p	
금융부채 보유가구			이자비용	329	369	409	489
			DSR	32.4	33.1	33.7	35.1
소득 수준별	저소득층 (30%)	이자비용	184	205	227	269	
		DSR	40.2	41.1	42.1	44.0	
종사상 지위별	자영업자	이자비용	433	486	538	643	
		DSR	39.6	40.5	41.3	43.0	
연령 대별	청년층	이자비용	279	320	360	441	
		DSR	35.2	36.0	36.7	38.1	

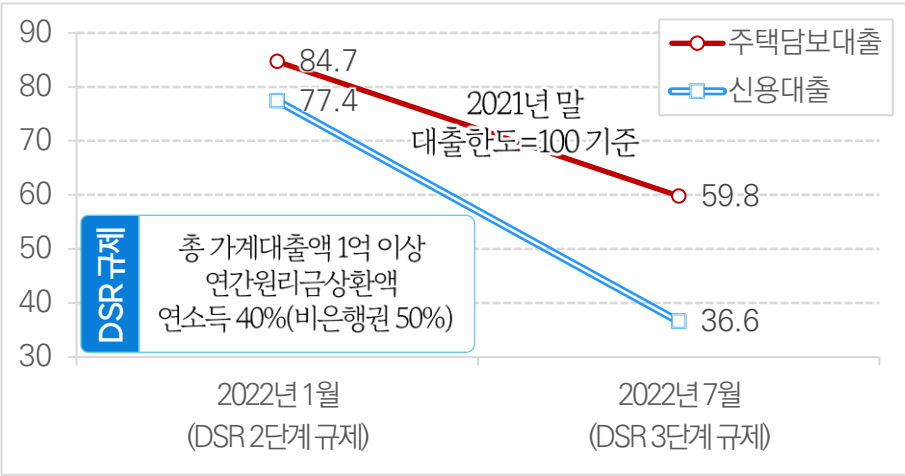
*주 : Base는 2021년 가계금융복지조사에 나타난 금융부채 보유가구의 이자비용과 DSR임.

*자료 : 국토교통부(2022) 가계금융복지조사, 현대경제연구원(2022) 재인용

3. 금리변동

대출규제 DSR 3단계 시행되면 주담대 한도 40% 감소

- ✓ 한국은행 시산(2022) 결과 오는 7월 1일 시행 예정인 DSR 3단계 규제 도입되면 지난해 말 대비 주담대 한도 60% 수준으로 감소 예정
- ✓ 이를 보완하기 위한 정책으로 LTV완화, 장기 모기지, 체증식 상환, 장래소득 산정 방식 개선 등이 도입될 예정임.



모기지완화

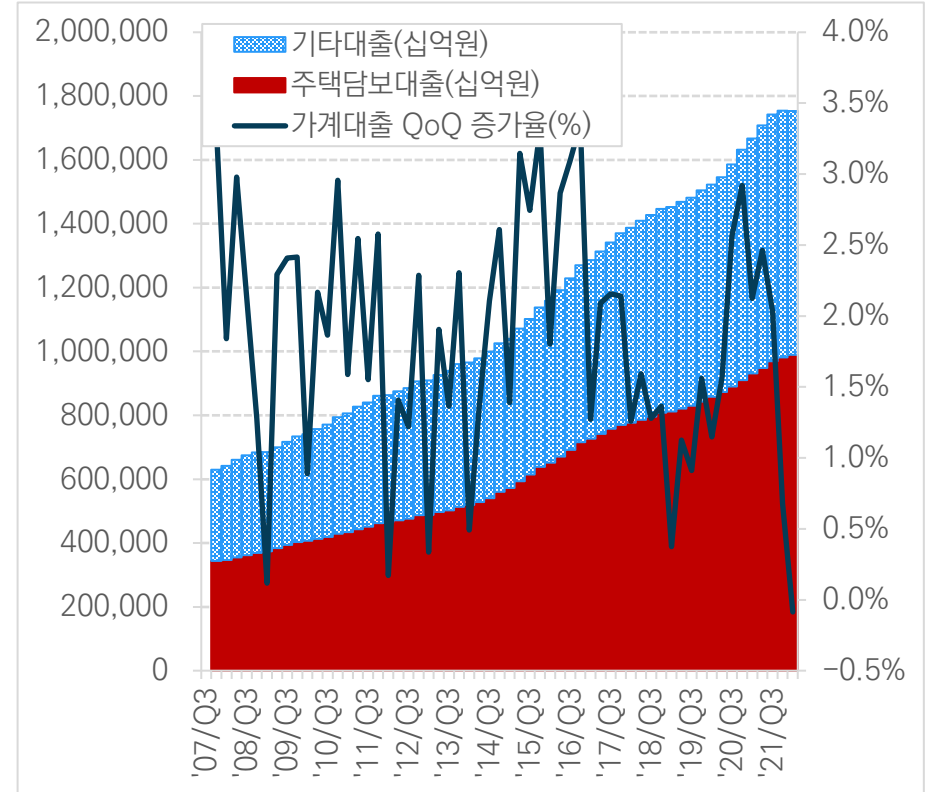
생애최초 LTV 80%
체증식 상환 활성화
DSR 장래소득 산정 방식 개선

50년 만기 모기지 도입
청년·신혼부부 대상 40년 만기
보금자리론에 체증식 상환 도입

*자료 : 한국은행(2022), 국토교통부 보도자료(2022.5.30. 2022.6.16.)

가계부채 1분기 가계대출 감소세, 통계 집계 이후 첫 사례

- ✓ 1분기 가계 신용 지난 분기 대비 0.1% 감소, 가계부채 증가 억제책 및 금리 인상에 대한 우려가 작용한 것으로 추정
- ✓ 5~6%대 금리 보였던 2008년 당시 서울 중위주택가격 4.8억원('18.12 기준) ↔ 2020년 5월 중위주택가격 10.9억원으로 부담 커져(KB국민은행, 2022)



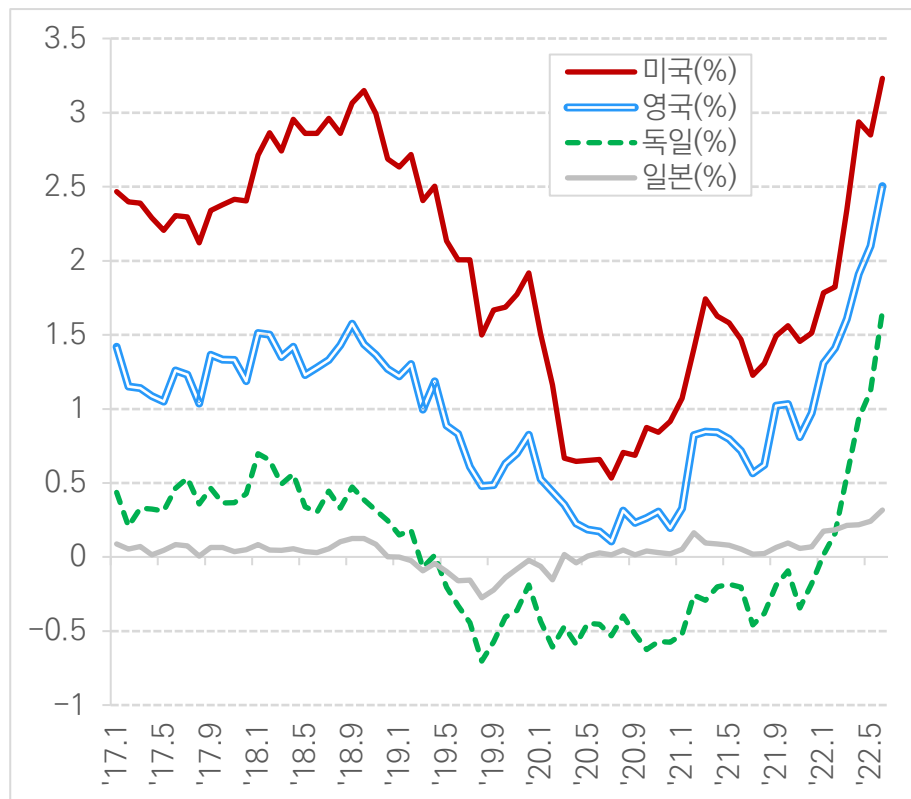
*자료 : 한국은행(2022)

4. 금융불안

10년물 금리

국채 금리 급등으로 경기 침체 우려 심화

- ✓ 기준 금리 인상에 반응한 미국 10년물 금리를 시작으로 영국, 독일 등 주요국의 10년 만기 국채 금리가 상승세를 보이며 시장 불안 심화
- ✓ 주요국 중 거의 유일하게 마이너스(-) 금리 유지하고 있는 일본의 10년물 금리마저 상승하며 양적 긴축에 대한 시장의 우려가 일부 반영

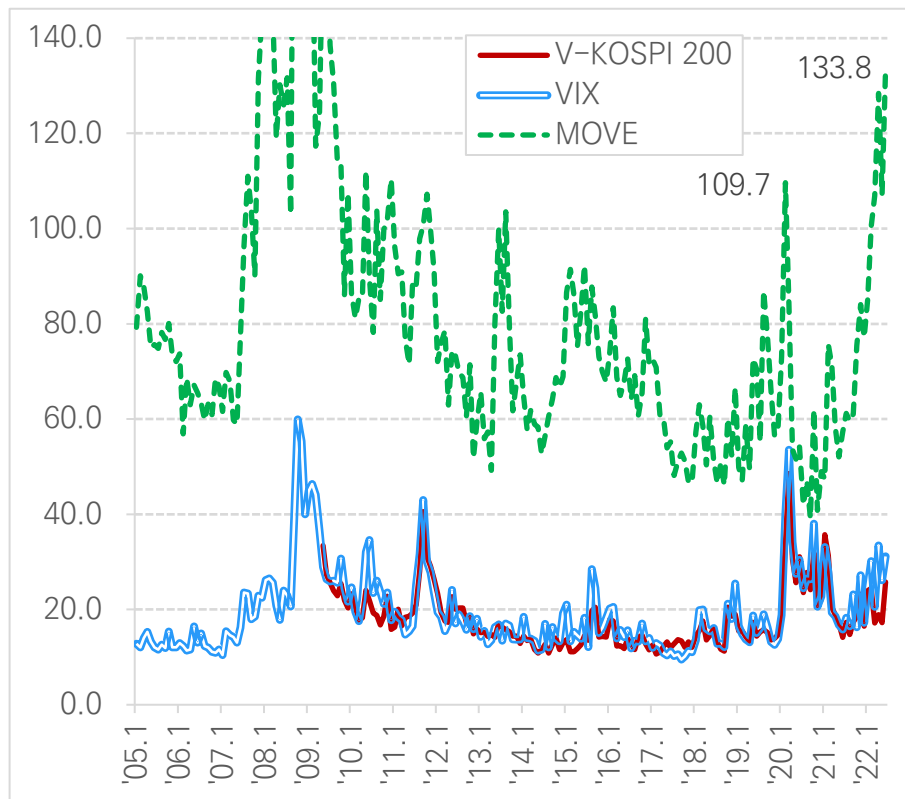


*자료 : FRED(2022), 영란은행(2022), 도이체분데스뱅크(2022), 일본은행(2022)

변동성 확대

주가지수, 채권 가격 등 변동성 커져

- ✓ 美 국채시장의 변동성을 나타내는 MOVE 지수는 133.8을 기록하며 코로나19가 창궐한 2020년 초기 수치를 넘어 글로벌 금융위기가 발발한 2008~2009년 수준 나타내
- ✓ 주식시장의 변동성을 나타내는 V-KOSPI와 VIX 역시 장기 평균 상회

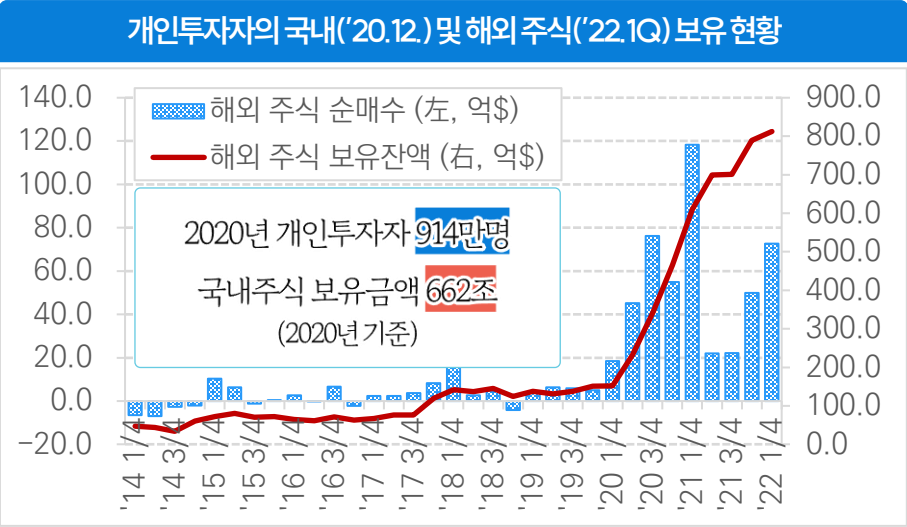


*자료 : 한국거래소(2022), Bank of America Merrill Lynch(2022), Chicago Board Options Exchange(2022)

5. 자산시장

실물자산 외 투자 현황 주식 투자 증가 속도 가팔라

- 개인투자자가 보유한 2022년 1/4분기 해외주식 812만 달러, 2020년 1/4분기 대비 5.4배로 증가하며 가파른 상승세
- 가상자산 활성화 거래 인원 558만명, 국내 가상자산 시장규모는 총 55.2조원으로 KOSDAQ 시장 시가총액(한국거래소, 2022)의 1/8 수준에 육박



*자료: 한국은행(2022), 한국예탁결제원(2021)

가상자산
투자 현황('21)

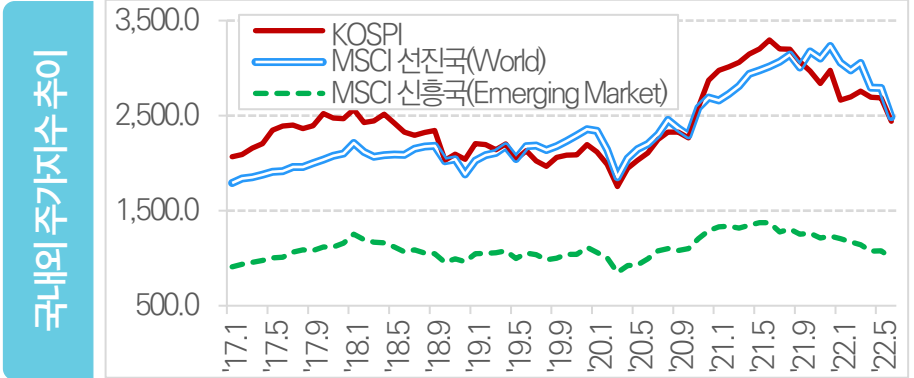
55.2조원

558만명

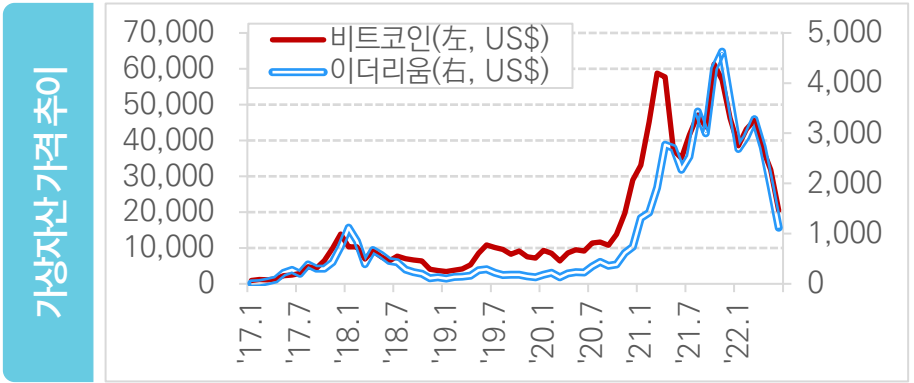
*자료: 금융위원회 FIU(2022)

주가+대체투자수단 2021년 상반기 정점 이후 하락세

- 주요 자산시장 중 하나인 주식시장(KOSPI 지수) 지난해 6월 대비 26.0% 하락 (월별 종가 및 '22.6.20. 기준)
- 대체투자수단 중 하나로 알려진 가상자산 중 대표 암호화폐 2종, 2022년 들어 이전 고점 대비 각각 66.6%(비트코인), 75.8%(이더리움) 하락



*주: 월별 종가 기준임 / *자료: 한국거래소(2022), Morgan Stanley Capital International(2022)

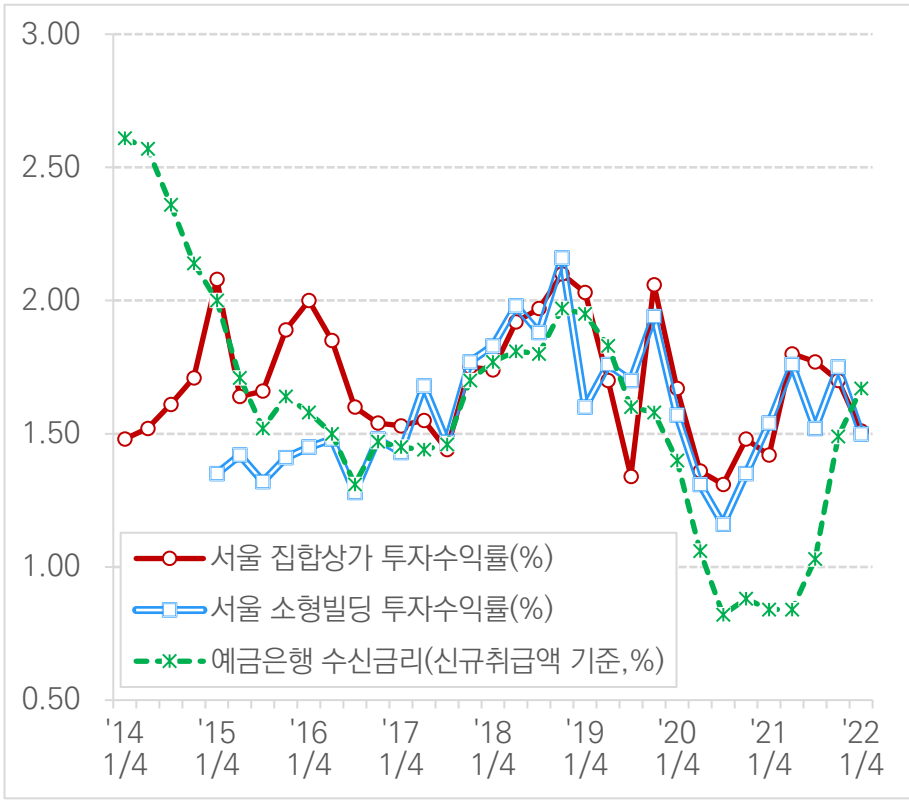


*주: 월별 종가 기준임(6월은 '22.6.20. 기준) / *자료: Google Finance(2022)

1. 수익률

금리-수익률 스프레드 수신금리와 투자수익률 역전

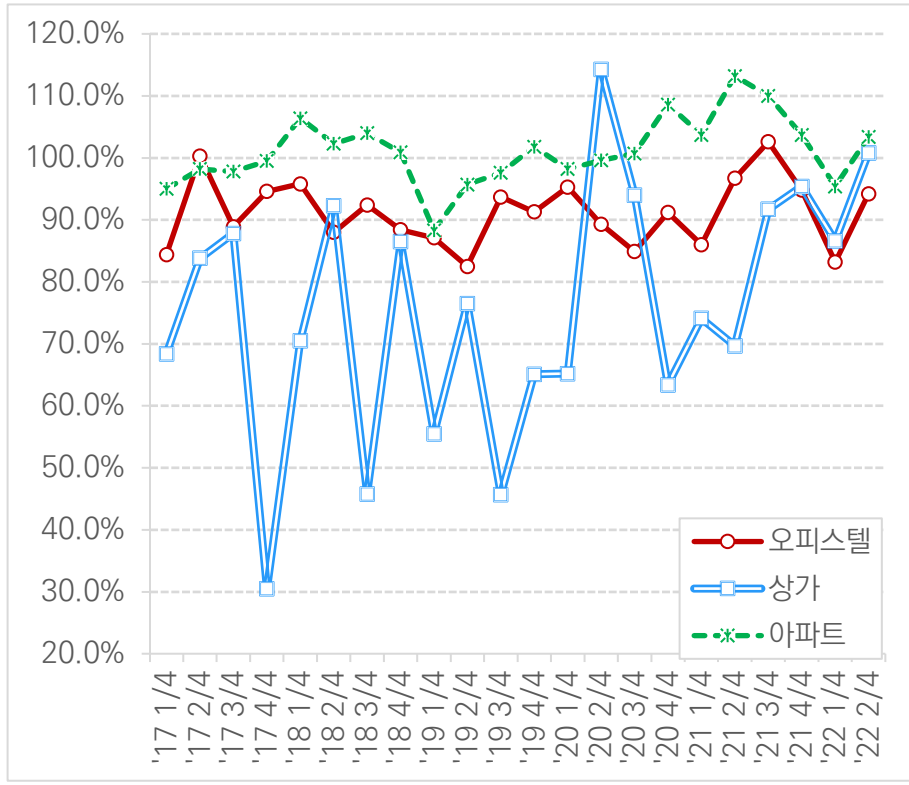
- 2019년 4분기부터 수신금리가 집합상가 및 소형빌딩의 투자수익률보다 낮았지만 올해 1분기 들어 수신금리가 투자수익률을 상회
- 1분기 수신금리와 투자수익률 스프레드는 약 0.17%p로 수익용 부동산에 대한 급격한 투자 위축을 우려할 정도는 아니나 시장 추이 지켜봐야



*주1: 서울시 소재 경매물건에 한함. / *주2:
*자료: 법원경매정보(2022)

경매 낙찰가율 1분기 낙찰가율 하락하는 듯했으나 재증가

- 2022년 1분기 오피스텔, 상가의 낙찰가율은 연속 하락세를 보였으나 2분기 들어 재증가세를 보임
- 경매 낙찰가율 뿐만 아니라 경매 건수 역시 기존 추이와 크게 달라지지 않아 위험 요인이 현실화되지는 않은 상태로 판단됨.

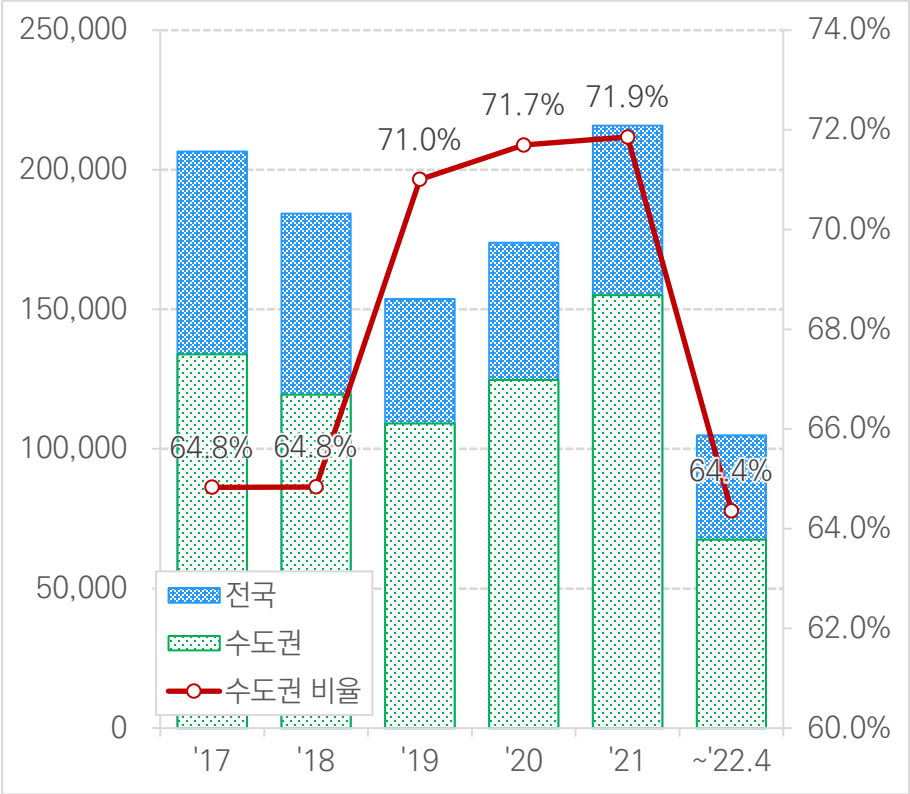


*주1: 서울 소재 물건에 한함 / *주2: '22년 2분기는 6월 20일 검색 자료이므로 변경 가능함.
*자료: 법원경매정보(2022)

2. 거래

거래량 '19~'21 나타났던 수도권 집중, 올해 소폭 완화

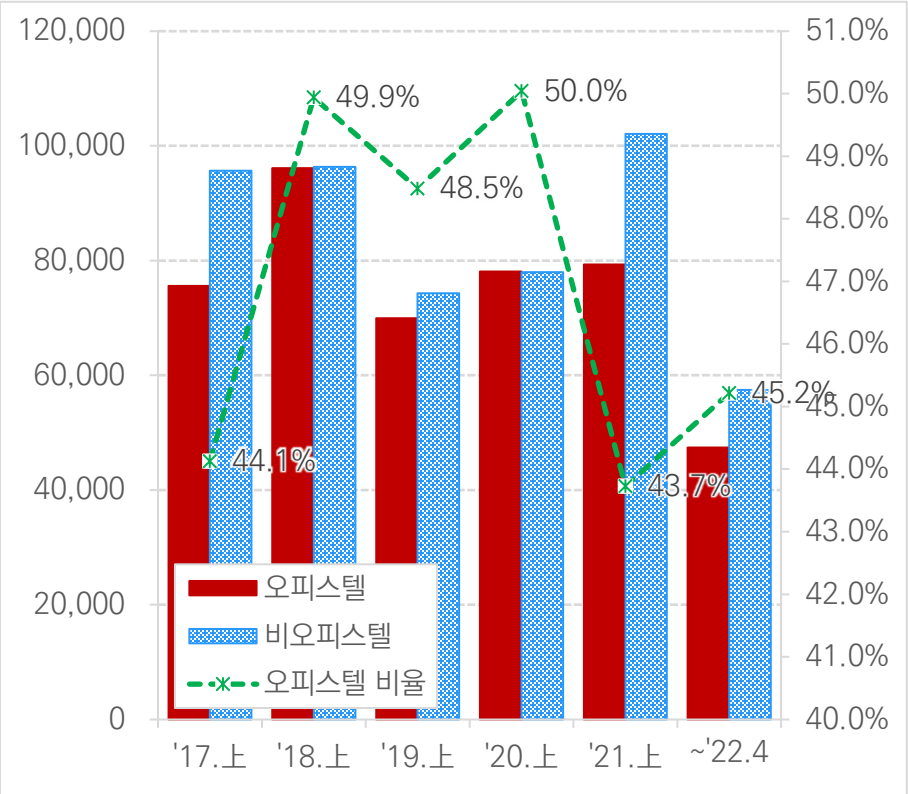
- 2019년에서부터 2021년까지 상업 및 업무용 부동산 거래 중 70% 이상이 수도권 지역에 집중되었던 반면 올해 들어 2018년 수준으로 완화
- 2022년 4월까지 누적 거래량, 10.5만건으로 집계돼 2021년 전체 거래량(21.6만건)의 48.6%를 4개월만에 달성한 것임.



*자료 : 한국부동산원(2022)

특정 상품의 거래 오피스텔 비중, 예년보다 소폭 떨어져

- 예년 상업, 업무용 부동산 거래량 중 오피스텔 비중 43%~50% 수준이었고, 2022년 4월까지 거래 비중 45.2%로 예년보다 소폭 떨어짐.
- 이는 지난해 상반기 비중과 유사한 수준으로, 2018~2020년 오피스텔에 집중되었던 거래 행태의 변화를 예견할 수 있음.



*자료 : 한국부동산원(2022)

C·H·A·P·T·E·R

2022 하반기
주택·부동산 경기전망



III. 2022 하반기 전망

1. 주택시장 상·하방요인 총괄
2. 공급 및 가격 전망
3. 가격 전망
4. 전망의 시사점

가격 : 상·하방요인 서로 영향 미치나 하방 요인 일부 우세 예상
공급 : 자재비 등 시공비용 전반의 상승으로 감소 예상



1. 주택시장 상·하방요인 총괄



하반기 주택시장 하방 요인



거시경제 환경

- 변동성 확대, 유동성 축소, 성장 기대저하
- 기준금리 인상 > 주담대 금리 상승



절대적 가격 수준

- 수요자들이 감당하기 어려운 수준의 가격
- 현재 가격유지를 위한 부담 커



지방 분양 부진

- 지방 미분양 물량 증가세
- 인허가-분양 간 간격 장기화 추세

거시경제 환경 변화로 인한 수요 저하
수도권 외곽지역 및 지방 시장 부진

거시 경제 환경 불안정

- 실질 GDP 성장세는 지속되나 기대 인플레이션을 높아 물가 상승 압력 증대돼 금리 인상 불가피
- 국내 뿐만 아니라 전세계적으로 유동성 축소 추세
- 미래 성장 기대에 대한 불확실성 증대

절대적으로 높은 가격 수준

- 물가 상승률 및 임금 상승률 등과 비교할 때 시장 수요자들이 감당하기 어려운 수준의 가격대 형성
- 금융규제, 금리 인상 등 여러 요인 겹치며 현재 가격 수준 유지 가능한 동력 약화

미분양 물량 / 인허가-분양 lead time 증가

- 역사적으로 미분양 물량이 많다고 보기 어렵지만 지역별로 쌓이는 속도 상이하고 연간 공급 많은 지역 중심으로 미분양 추가 발생 가능성
- 인허가-분양 간 간격 역시 길어지는 추세 나타내

1. 주택시장 상·하방요인 총괄



하반기 주택시장 상방 요인



임대료 상승

- 수도권 APT 전세 및 월세가격 상승
- 임대료 부담 > 매매 유입 가능성



서울 준공 감소

- 수도권 준공은 평균치나 서울 준공 수량의 감소
- 시공 관련 비용 ↑, 공급 추가 감소 우려



규제 완화 기대감

- 시장 중심 정책을 통한 규제 완화 기대감 고조
- 실수요자 대상 대출 완화, 수요 유입 가능

전세가 상승으로 인한 매매 수요 증가 가능성
서울 공급량 감소로 인한

주거비용의 증가 > 매매 시장 유입

- 수도권 APT 전세 30% 상승('18.6~'22.5)
- 전세 선호 현상은 단기간에 쉽게 줄어들기 어렵겠지만(전월세 전환율 > 전세자금대출 이율), 전세금 상승 부담 커 반전세 거래 늘어날 듯
- 월세·반전세 거래 비율 증가 및 가격 상승 가속화
- 매매시장으로의 유입 가능성

서울 공급량 감소

- 수요 우세인 서울 공급량 ↓, 매매가격 자극 우려
- 시공비용 상승 영향으로 공급량 추가 감소 우려
- 정책(분양가상한제 완화 등) 통해 일부 완화 가능성

규제 완화 기대감으로 매물 감소

- 거래 유인에 의해 주도된 상반기와 달리 하반기 규제 완화 기대감으로 매물 감소 예상돼 상방압력 요인

2. 하반기 공급전망

인허가

- 향후 시장에 대한 전망 불투명해짐에 따라 인허가 물량도 전년 대비 감소할 것으로 예상됨.
- 공급 목표인 250만호 + a 달성 및 공공부문의 정비사업 참여 등으로 공공부문 물량은 하향조정에 한계 있을 듯
- 다만 인허가 받을 유인은 여전히 남아 있어 침체된 시장 분위기에 불구, 2020년 인허가 물량을 소폭 상회할 것으로 전망

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 ^{e)}
합계	653,441	554,136	487,975	457,514	545,412	480,000
공공부문	76,229	81,082	93,626	81,801	66,884	60,000
민간부문	576,812	473,054	394,349	375,713	478,528	420,000

*주: 단위는 '호'임. / * 자료: 국토교통부(2022), 2022년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분양

- 분양가 상한제 조정으로 불확실성 해소되면서 상반기의 부진 만회하겠으나 비용 증가 등 요인으로 증가폭이 크지 않을 전망

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 ^{e)}
전국	311,913	282,964	314,308	349,029	336,533	350,000

*주: 단위는 '호'임. / * 자료: 국토교통부(2022), 2022년은 한국건설산업연구원 전망치임.

3. 하반기 가격전망

가격

- 향후 시장에 대한 전망 불투명해지고, 코로나19 이후 확대되어왔던 유동성을 거두어들이는 정책 등으로 인한 경기 여건 악화 등을 고려하면 상반기보다 하반기 시장이 더욱 어려울 전망
- 분양가 인상(시공 관련 제반 비용 증가), 임대가격 등 매매가격에 미칠 상방요인 있지만 수요자의 소극적 시장참여로 영향력 크지 않을 듯
- 서울을 중심으로 공급이 적어 전세가격에 상방압력 행사할 수 있겠으나 ① 월세로 전환하는 거래 행태가 나타났다는 점, ② 임대 물량을 늘리기 위한 정부의 정책(상생임대인 등)이 발표되었고 하반기에 차례대로 시행될 예정이라는 점 고려해야
- 다만 2년 혹은 4년 만에 시장에 나선 전세 수요자가 느끼는 부담은 전망치로 표기된 반기 변화가 아니라 누적 비율이므로 수치로 나타나지 않는 부담은 훨씬 클 것으로 전망

구분		2019년 (%)	2020년 (%)	2021년(%)			2022년(%) ^{e)}		
				상반기	하반기	연간	상반기 ^{e)}	하반기 ^{e)}	연간 ^{e)}
매매	전국	-0.4	5.4	5.1	4.6	9.9	0.2	-0.7	-0.5
	수도권	0.5	6.5	6.4	6.1	12.8	-0.0	-0.5	-0.5
	지방	-1.1	4.3	3.9	3.3	7.4	0.2	-0.7	-0.5
전세	전국	-1.3	4.6	3.2	3.2	6.5	0.1	2.5	2.6

* 자료 : 주택가격은 한국감정원의 '주택종합매매가격지수'를 활용하였음, 2022년 상·하반기와 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

C·H·A·P·T·E·R

2022 하반기
주택·부동산 경기전망



IV. 부록

국정과제(공약 포함)별 개정 범위 및 주요 관계
법령 진단



국정과제(공약 포함)별 개정 범위 및 주요 관계 법령 진단

- ✓ 부동산 시장과 관련해 다양한 규제 완화 공약 발표했지만 여소야대 정국임을 감안해 협치가 필요한 때
- ✓ 주택 250만호 공급에 대한 시장의 기대 크나, 공급 시차가 있어 시장에서 당장 체감키는 어려울 듯... 예측가능성 높이는데 무게 뒤야

구분	내용	개정범위	주요 관계 법령
신규 주택 공급	수도권 최대 150만호 + 지방 100만호 등 최대 250만호 공급	국토부 자체 계획	- (재개발·재건축은 하단 상세)
재개발·재건축·리모델링	재건축 정밀안전진단 기준 합리화	기준	「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」
	재건축 초과이익환수제 완화	법	「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」
	분양가 규제운영 합리화	규칙	「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 ‘분양가상한제 심사 매뉴얼’ ‘추정분양가 검증 매뉴얼’
	기부채납 운영기준 마련	기준, 조례	국토부 장관 소관 기준 제정 要 지자체 소관 조례
	「(가칭)리모델링 추진법」 제정	법	신설
	안전성 검토 기관 확대(재건축, 2차)	법	「도시 및 주거환경정비법」
	안전성 검토 기관 확대(리모델링)	영	「주택법 시행령」
1기 신도시 재정비	「(가칭)1기 신도시 재정비사업 촉진을 위한 특별법」 제정	법	신설
	1기 신도시 주택용지 용도 변경 및 종상향	-	각 지자체 도시계획위원회 소관

국정과제(공약 포함)별 개정 범위 및 주요 관계 법령 진단

정비사업을 활용한 도심 내 주택 공급 속도 내기 위한 과제 제시

임대차 시장 불안 요인에 대응해 다양한 부문의 정책 마련했으며 6/21 방안을 통해 정부 의지 재확인

구분	내용	개정 범위	주요 관계 법령
소규모정비사업 적극 활용	주차장 부담 완화(사업지 인근 주차장 등)	영	「주차장법 시행령」, 지자체 조례 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 시행령」
	용적률 및 높이 제한 완화	-	각 지자체 도시계획위원회, 건축위원회 소관
	사업지 범위에 인접토지 일부 포함 허용	영, 규칙	「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 시행령」 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」
임대주택 공급 확대 및 세입자 지원 강화	소형(60㎡ 이하) 아파트 신규 등록 허용	법	「민간임대주택에 관한 특별법」
	종합부동산세 합산과세 배제 및 완화	법	「종합부동산세법」
	민간건설임대주택 종부세 합산 배제 가액 완화	영	「종합부동산세법 시행령」
	양도세 장기보유특별공제 조정 및 중과 배제	법	「소득세법」, 「조세특례제한법」
	양도세 중과 배제 등 기존 세금 관련 혜택 일부 복원	법	「소득세법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」
	건설등록임대사업자 법인세 완화, 장특공 특례 연장	법, 영	「조세특례제한법」, 「법인세법 시행령」
	공공임대 건설 목적 토지 세제 지원	법, 영	「조세특례제한법」, 「법인세법 시행령」
	신축 매입약정 활성화	영	「국토계획법 시행령」
	세액 공제, 소득공제 확대	법	「소득세법」, 「조세특례제한법」
	대출한도 확대 등 대출 규제 완화	규칙, 규정, 계획 등	주택도시금융운용계획, 금융업권별 감독규정, 대출 보증기관 내규 등

국정과제(공약 포함)별 개정 범위 및 주요 관계 법령 진단

- ✓ 조세법정주의에 따라 세금과 관련한 대부분 공약은 **법 개정 사항**으로, 협의 과정 감안 필요(6/21방안, 하반기 혹은 3/4분기 예상)
- ✓ 다주택자 시장 재진입 등에 대한 **시장의 우려**도 있어 해당 지적에 대한 검토 이루어져야

구분	내용	개정 범위	주요 관계 법령
부동산 세제 조정	공정시장가액비율 조정(공시가 현실화 계획 재수립)	영	「종합부동산세법 시행령」, 「지방세법 시행령」
	종합부동산세 부담완화(장기적 폐지)	법	「종합부동산세법」
	1주택자 종합부동산세율 인하	법	「종합부동산세법」
	세부담 상한비율 인하	법	「종합부동산세법」
	종합부동산세 납부 이연 허용	법	「종합부동산세법」, 「조세특례제한법」
	다주택자 양도소득세 중과 한시 배제	법	「소득세법」
	상생임대인 양도세 특례 확대	영	「소득세법 시행령」
	취득세 완화	법	「지방세특례제한법」

경청해주셔서 감사합니다.

CERIK 경제금융연구실 김성환



CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

www.cerik.re.kr

Copyright © 2022 by CERIK. All rights reserved