

2023년 하반기 주택·부동산 경기전망

CERIK 경제금융·도시연구실 김성환

I _____ 상반기 시장 동향 및 특징

II _____ 하반기 전망의 주요 변수

III _____ 하반기 전망 및 시사점

I _____ 상반기 시장 동향 및 특징

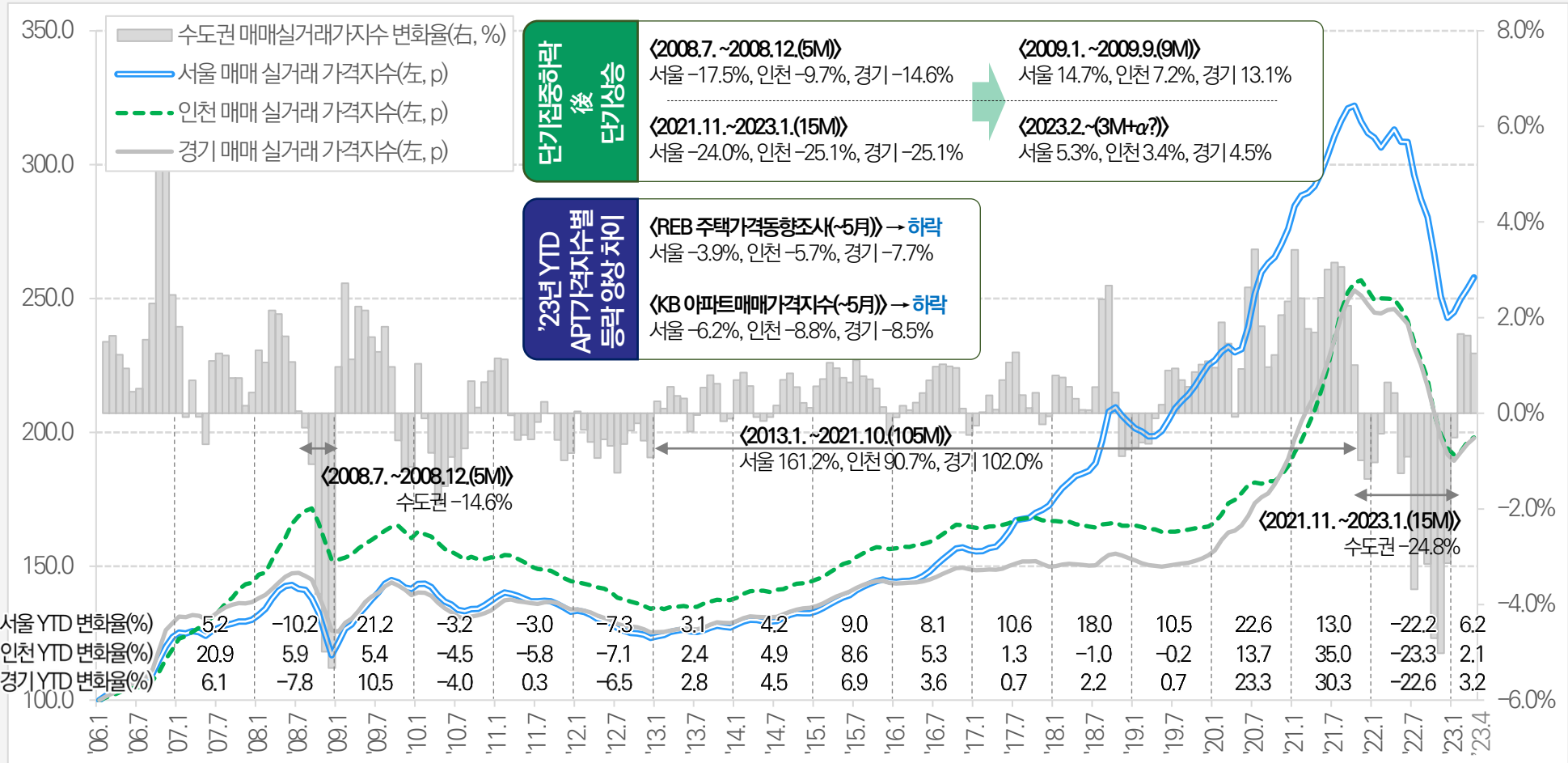
¹ __ 수도권 시장 동향 및 특징

² __ 지방 시장 동향 및 특징

1 수도권 아파트 매매시장 장기추이 (아파트 실거래가격지수)

☑ 최근 하락세 멈추고 **반등** 기록(수도권 4.1%) / '08년 단기 집중 하락 기간 최대 하락률 17.5%(서울)로, **25.1%에 달하는 현재 하락폭**(인천, 경기)은 **과거 대비 큰 편**

☑ 하락 이후 반등했던 **과거 사례**를 살펴보면, **서울·경기 일대 10% 이상 상승**한 것으로 조사됨. / 다만 최근 오름세 길었고, 그 폭도 컸다는 점을 고려할 필요

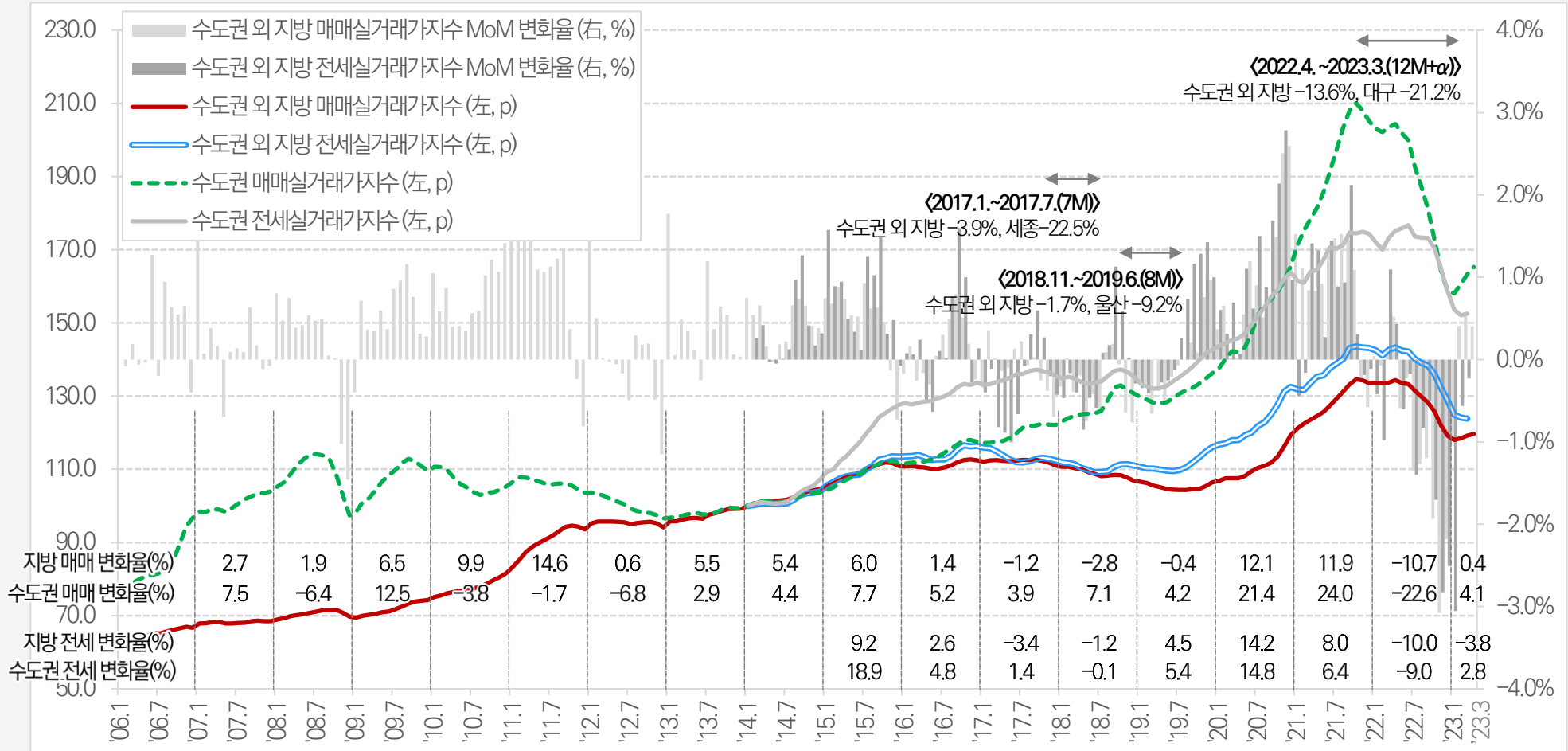


*주: 각 지역의 가격 변화 관찰이 용이하도록 매매실거래지수의 시작점인 2006.1. = 100을 기준으로 환산 / * 자료: 한국부동산원

2 지방 아파트 매매·전세시장 장기추이 (아파트 실거래가격지수)

☑ 2023년 4월까지 누적 기준, 8개도 -0.01%로 집계돼 보합에 가까운 하락세이나 5대광역시에서 0.70% 상승해 수도권 외 지방 0.36% 상승 기록

☑ 전세가격은 2022년 5월부터 2023년 3월(현재)까지 하락세 지속돼 통계작성(14.1) 이후 최장 기간, 최대 하락폭 기록(수도권 외 지방 -13.6%)

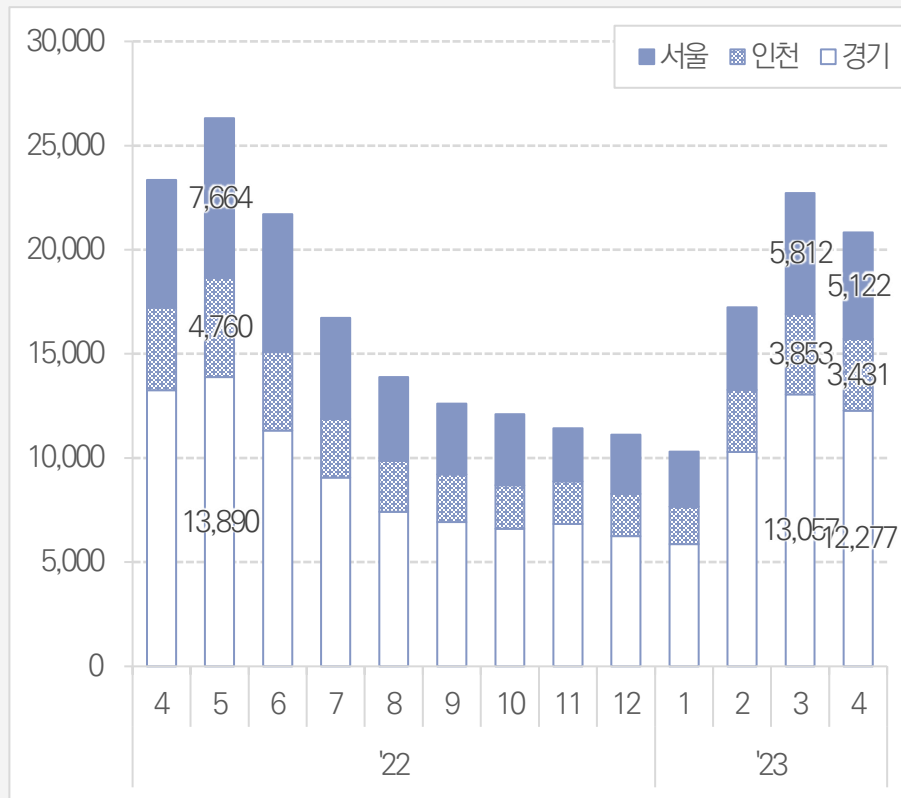


*주: 각 지역의 가격 변화 관찰이 용이하도록 매매실거래지수의 시작점인 2006.1. = 100을 기준으로 환산 / * 자료: 한국부동산원

3 거래량 증가

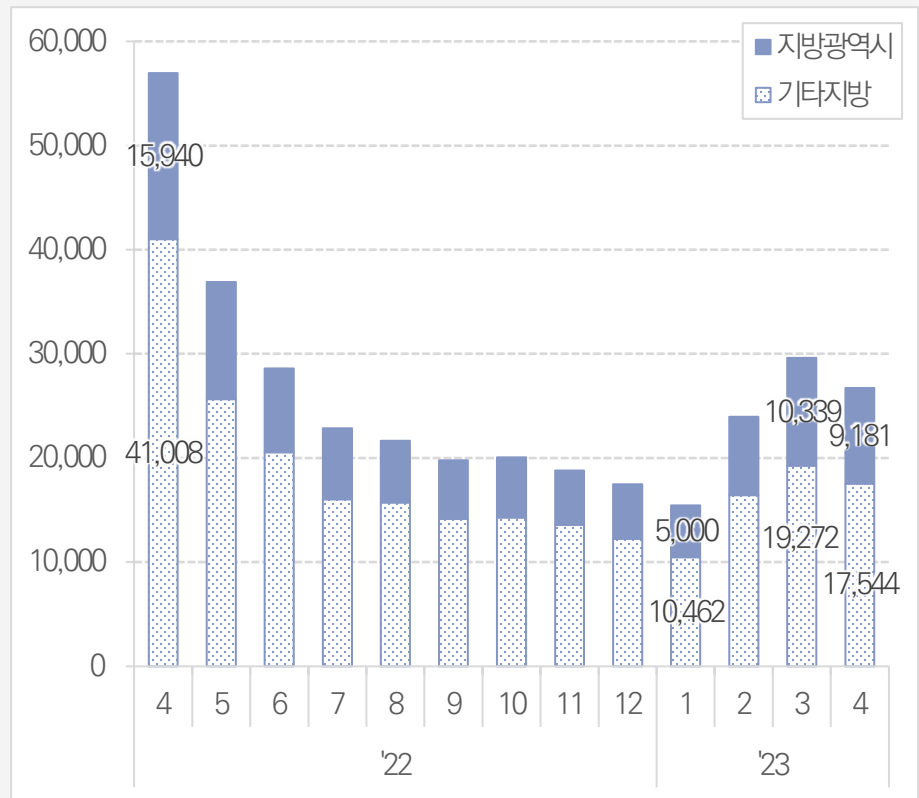
- ✓ '23년 1월 최저 거래량 기록한 후 **3월까지 거래량 증가**, 4월 들어 **거래량 감소** 나타나 / 최저 기록 보다는 크게 증가한 것 사실이나 **과거 평균 대비 60~70% 수준**
- ✓ 4월 **수도권** 거래량 2만 호 수준(20,830호) 유지했지만 **MoM 8.3% 감소** / **지방**은 수도권보다 낙폭 커 **MoM 9.7% 감소**한 26,725호

수도권 아파트 거래량 추이(건)



* 자료: 한국부동산원

지방 아파트 거래량 추이(건)

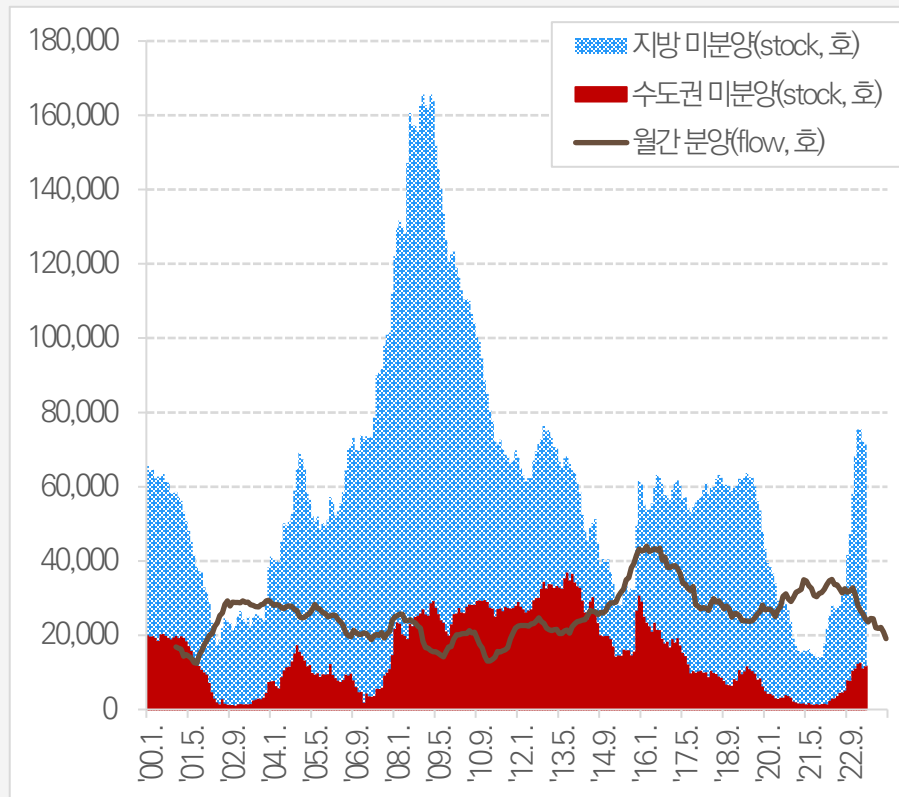


* 자료: 한국부동산원

4 미분양과 규제 완화 이후 분양권 전매 추이

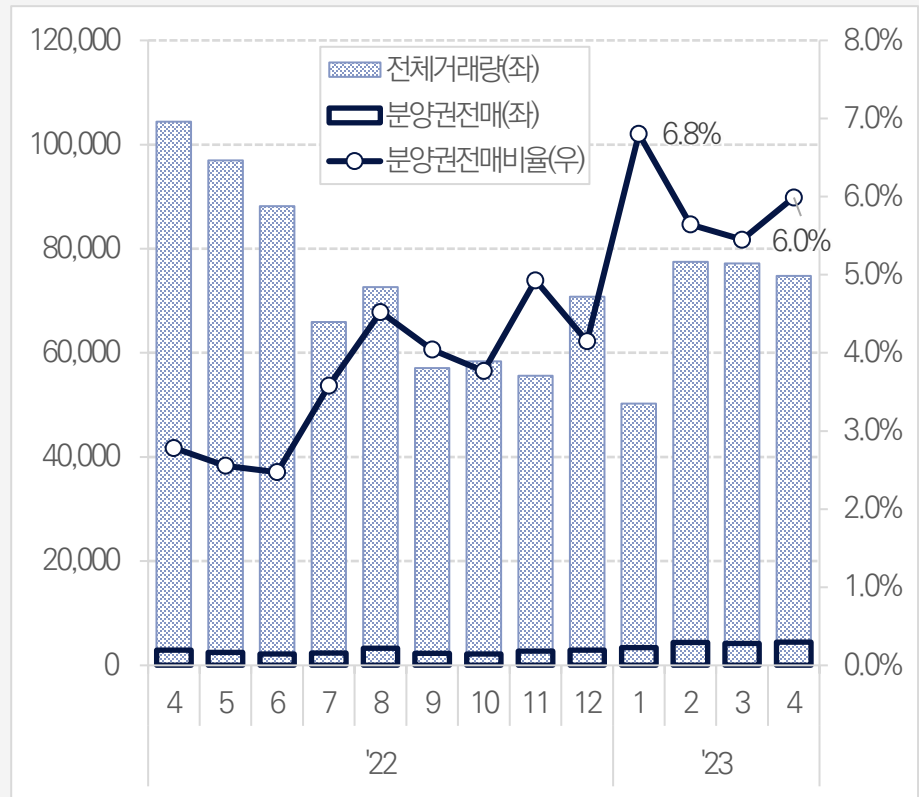
- 4월 전국 미분양 MoM 1.0% 감소(수도권 5.2% 증가, 지방 2.2% 감소), 월간 분양 '22년 초 전고점 기록한 이후 감소세라는 점이 영향 미쳐
- 분양권 전매 등 비교적 자유로워진 이후 전체 매매거래 중 분양권 전매 비중 증가 추세... 규제 완화가 미분양 물량 해소에 일부 영향 미쳤을 것으로 추정

미분양 장기 추이



* 자료: 한국부동산원, 부동산 114

분양권 전매 추이(건, %)

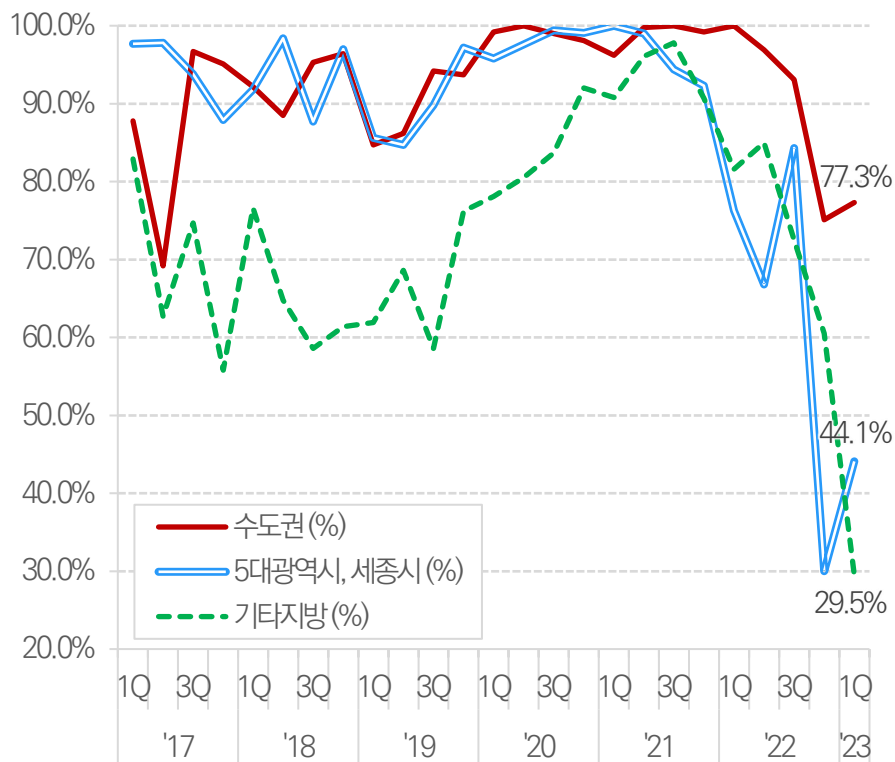


* 자료: 한국부동산원

5 초기 분양률 하락과 입주율 감소

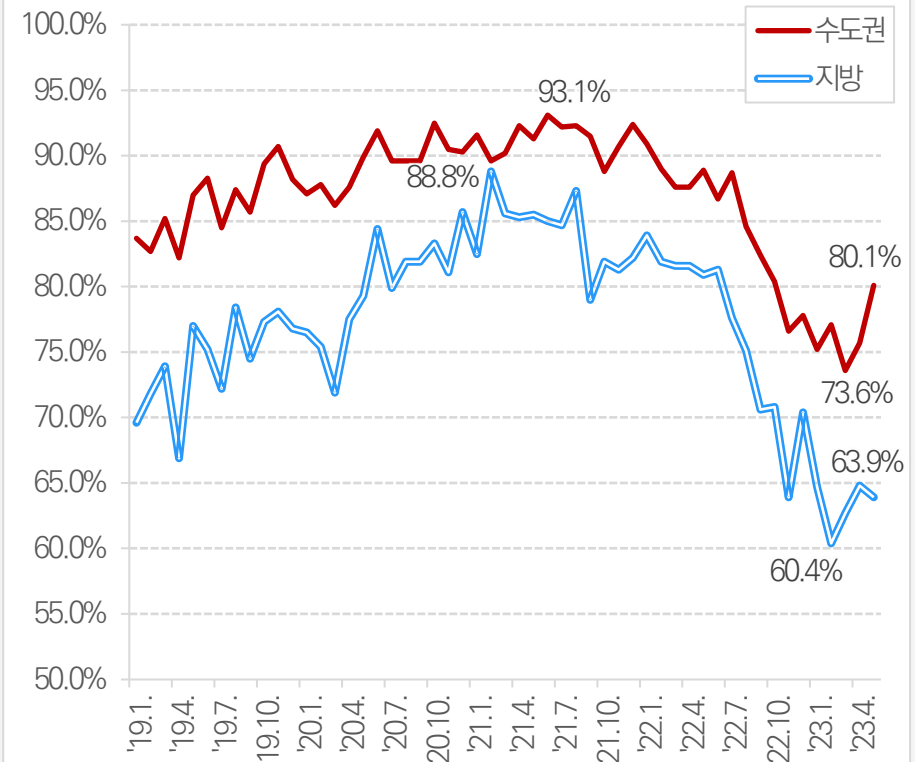
- ☑ 수도권 70%선 유지하고 있으나 기타지방과 광역시(세종시 포함)의 분양률 하락세 예년보다 심하고 월간 수치 간 편차 큰 편
- ☑ 수도권 5월 입주율 80.1%로 **평년 수준**, 다만 지방 입주율 회복 더더 **과거 평년 수준 하회**... 지역별로 미분양 물량 해소에 차등 영향 줄 듯

민간주택 초기 분양률 추이(%)



* 자료: 한국부동산원, 부동산114

입주율 추이(%)

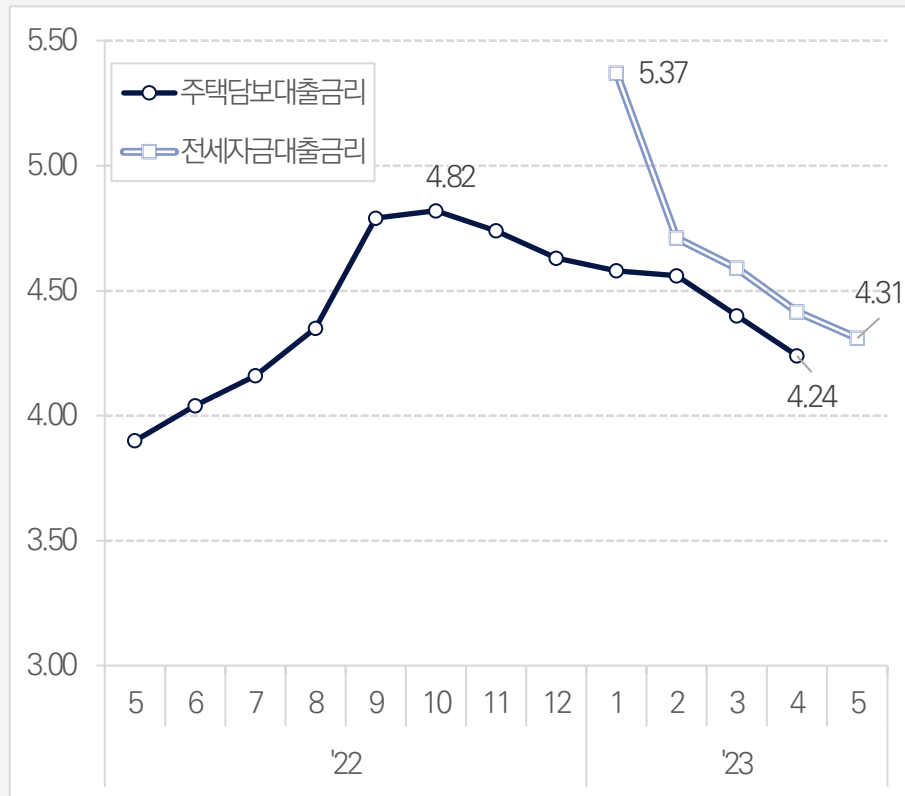


* 자료: 한국부동산원

6 금리 하락과 상반된 연체율 증가 추이

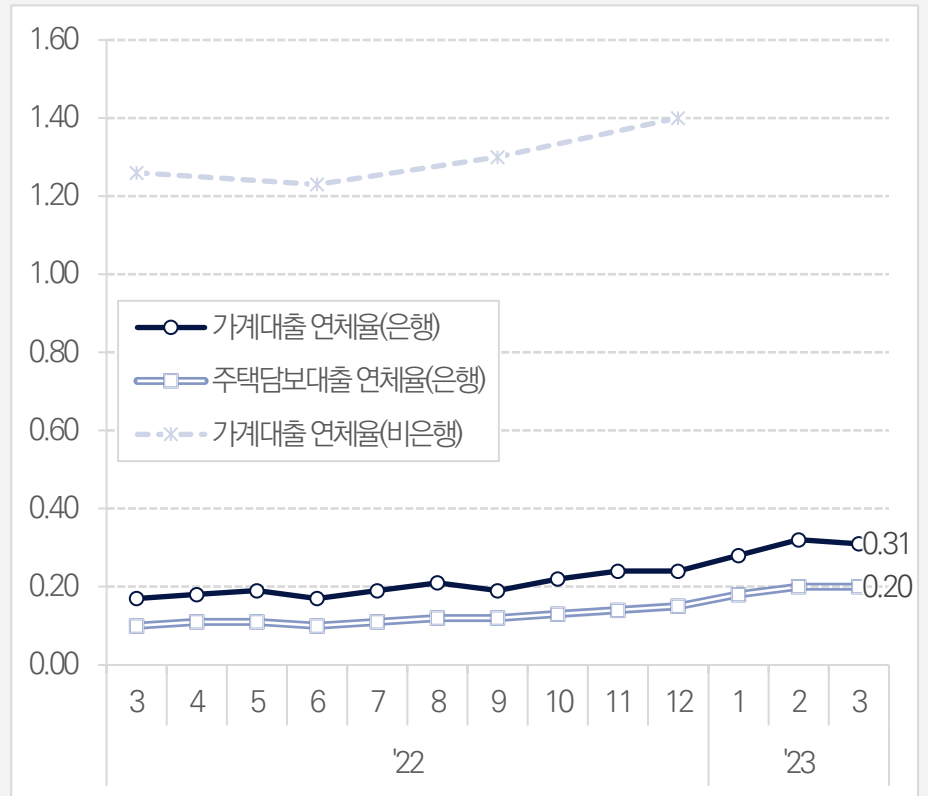
- ✓ 최근 가격 하락의 주요 원인으로 지목되는 **주택담보대출금리**, **하락세** 기록 / 전세 수요가 월세로 넘어가는데 주효했던 **전세자금대출금리**도 **하락세**
- ✓ 반면 **가계대출 연체율**은 **지속해서 증가**하고 있으며, 금융 시스템을 좌우할 정도로 위험한 수준 아니냐 과거 평균이 0.2% 미만이라는 점을 고려하면 **높은 수준**

주담대 및 전세자금대출 금리 추이(연리%)



* 자료: 한국주택금융공사, 한국은행

업권별 가계대출 연체율 추이(%)

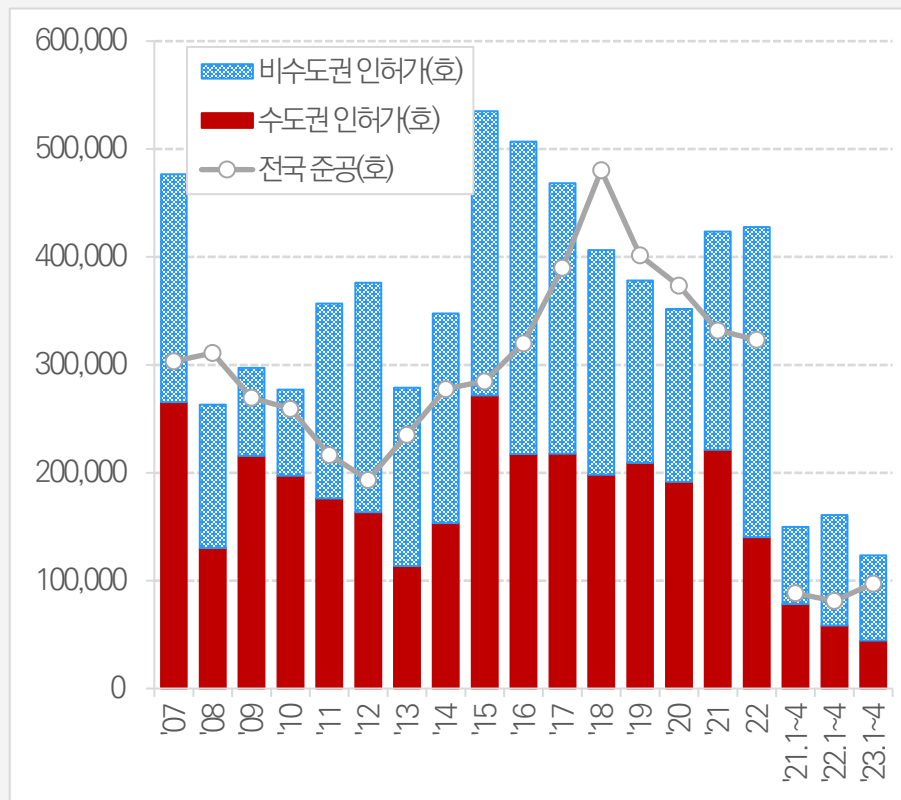


* 자료: 금융감독원, 한국은행

7 인허가의 지역·상품(아파트 vs. 아파트 외) 간 비대칭성

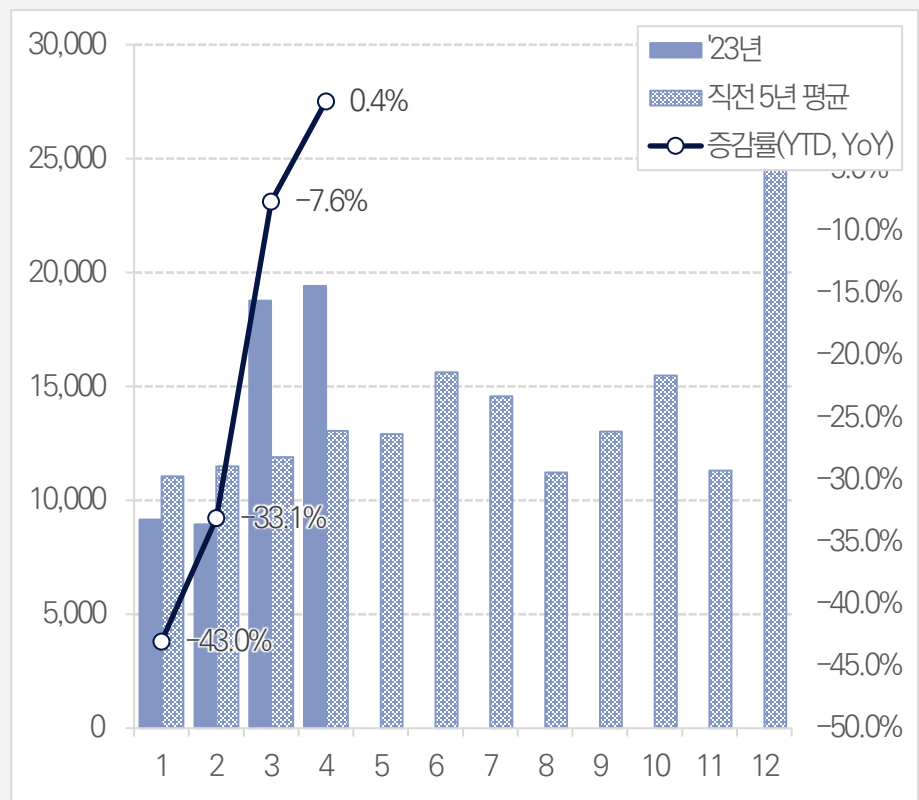
- ☑ **지난해 대비 인허가 감소(23.3%)**, 다만 전년 인허가 증가에 기인한 **준공은 증가 추세(19.9%)**/ 현재 진행하고 있는 공사를 원활히 완공하는데 만전을 기하는 듯
- ☑ **수도권 제외 지방에서는 상품 간 비대칭성 증가**/ '23년 수도권 아파트 인허가 전년 누적 대비 10.4% 감소하는 동안 **지방 아파트 인허가 0.4% 증가**

지역별 인허가 및 준공 추이



* 자료: 국토교통부

수도권 제외 지방 아파트 인허가 추이



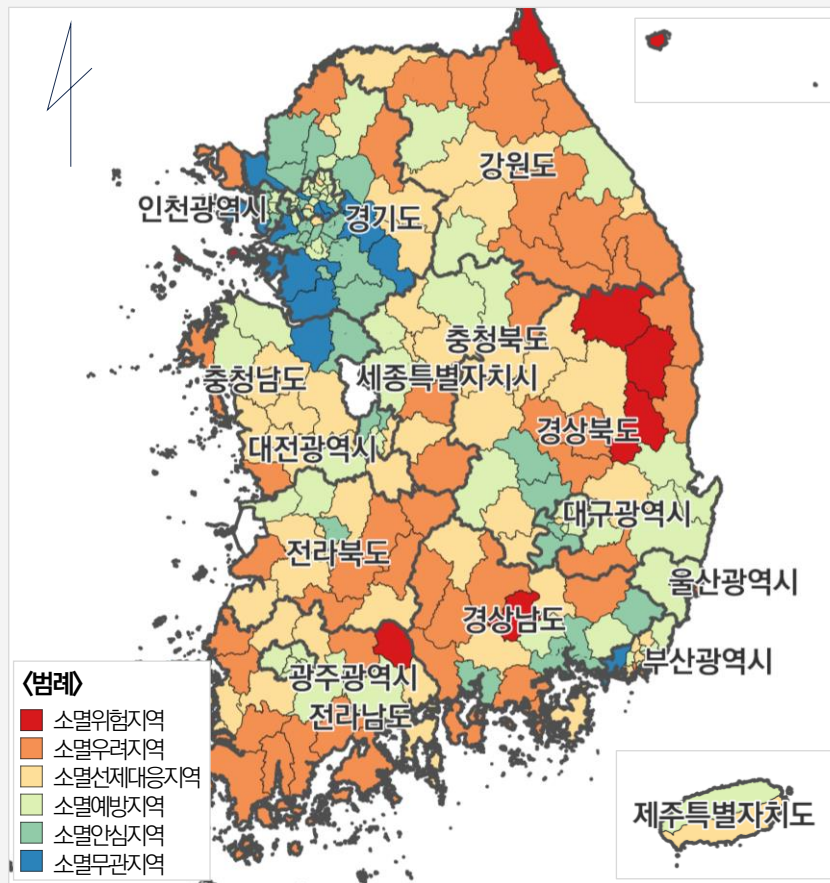
* 자료: 국토교통부

7 지방위기론 vs. 가격변화

☑ K-지방소멸지수(산업연)에 따르면 경상북도, 강원도, 전라남도, 경상남도 등 일부 지역 소멸위험지역 분류... **지역 산업 활동** 부진 지역 도출

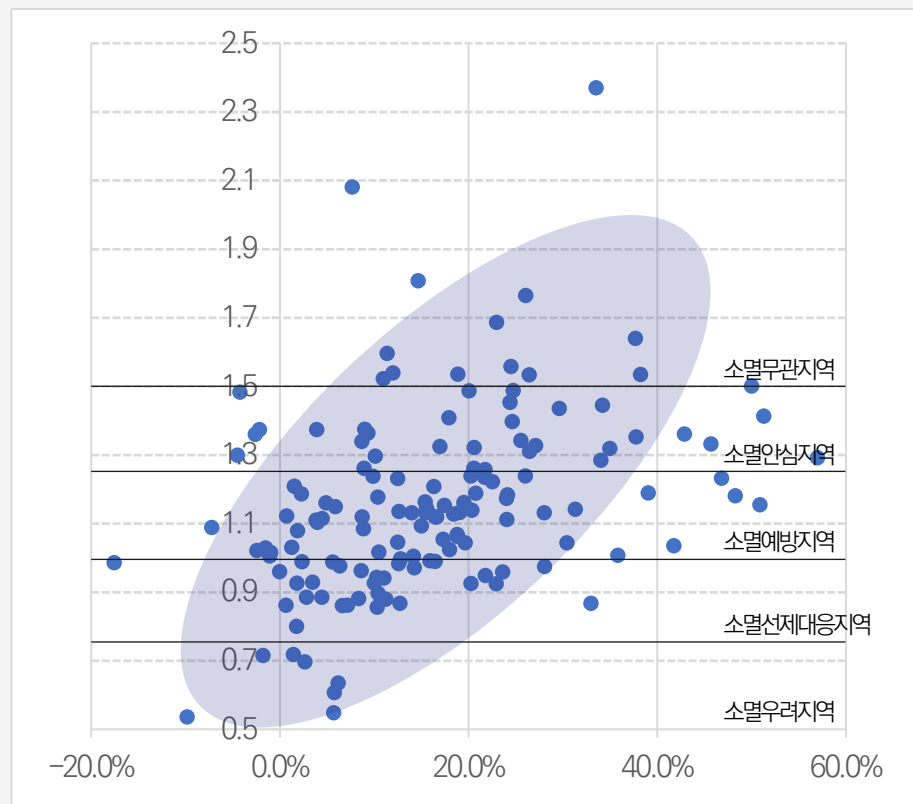
☑ K-지방소멸지수와 직전 상승기 주택가격 상승폭(13.1.~21.10.) 비교 결과 대체로 **양(+)**의 관계 가지는 것으로 분석 (자료의 한계로 일부 지역이 제외됨)

K-지방소멸지수(産業研)에 따른 지역 분류



* 자료: 원전에서 제공한 데이터에 시종이 제외됨 / * 자료: 산업연구원, 지자체

K-지방소멸지수와 주택가격 상승(p, %)



* 자료: 한국부동산원, 산업연구원

Ⅱ _____ 하반기 전망의 주요 변수

- 1 __ 주택 시장으로의 자금 유입 가능성 진단
- 2 __ 불확실한 경기 상황

0 | 주요 불확실성 및 리스크 요인 간 상관관계

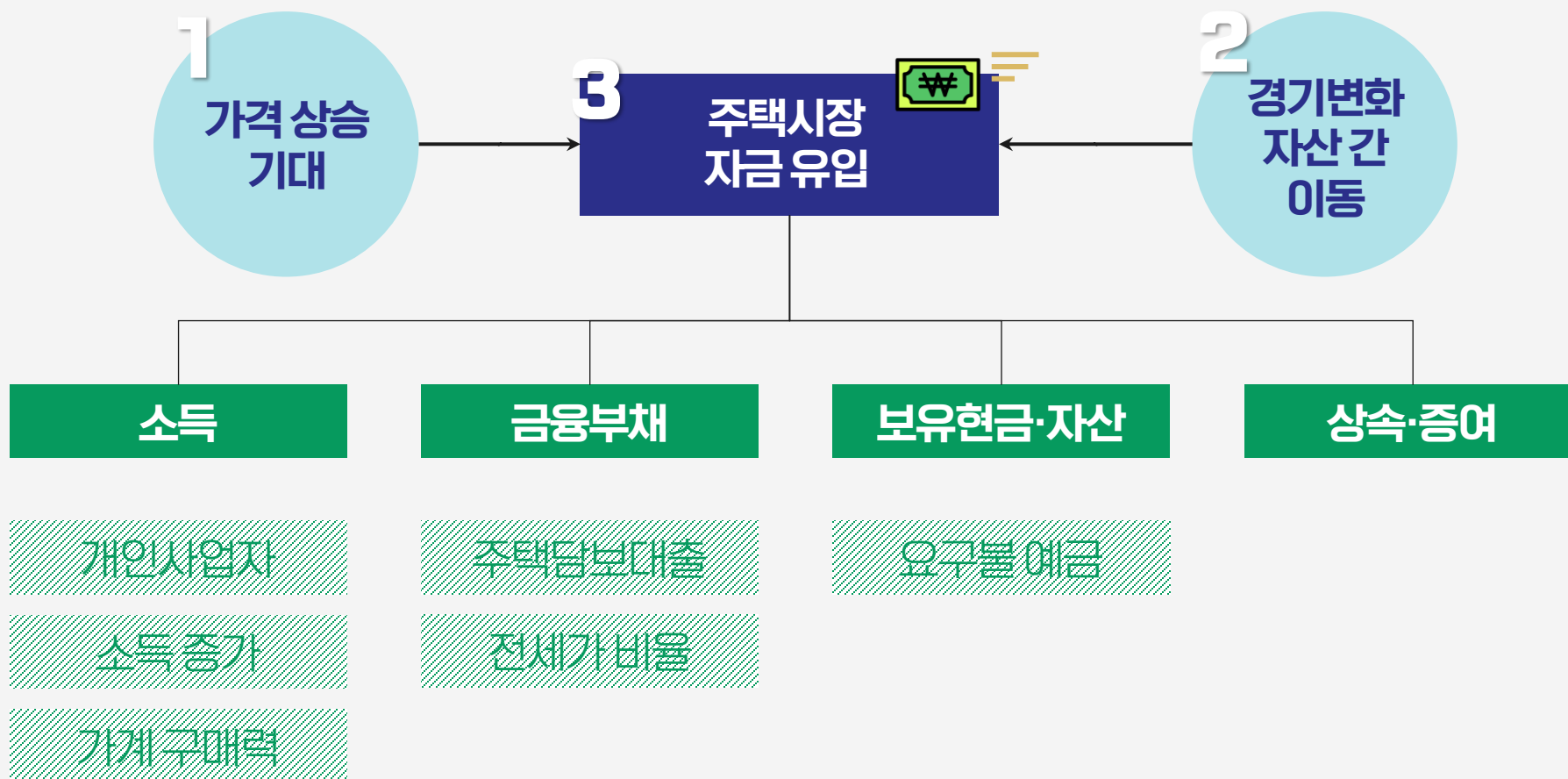


* 자료: 한국은행

2023년 하반기 주택·부동산 경기전망

1 주택시장으로의 자금유입 유인과 경로

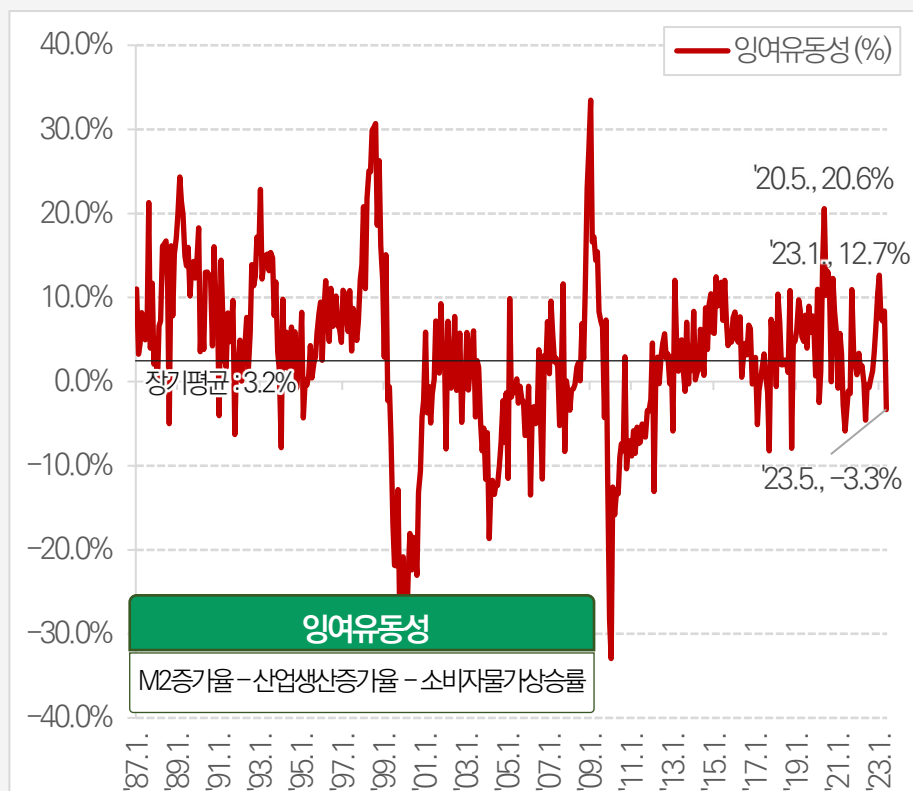
- ☑ 지난 상승기(~'21.10.), 유동성장세로 인한 주택시장으로의 자금 집중으로 상승세 기록 / 금리 인상 등 긴축 정책 시행 이후 하락세 나타내
- ☑ 시장심리지수 등 고려했을 때 가격 상승에 대한 시장의 기대가 여전히 약하므로, 하반기 주택시장 향방은 추가 자금유입 가능성이 좌우할 듯



2 직전 상승기 = 유동성 장세?

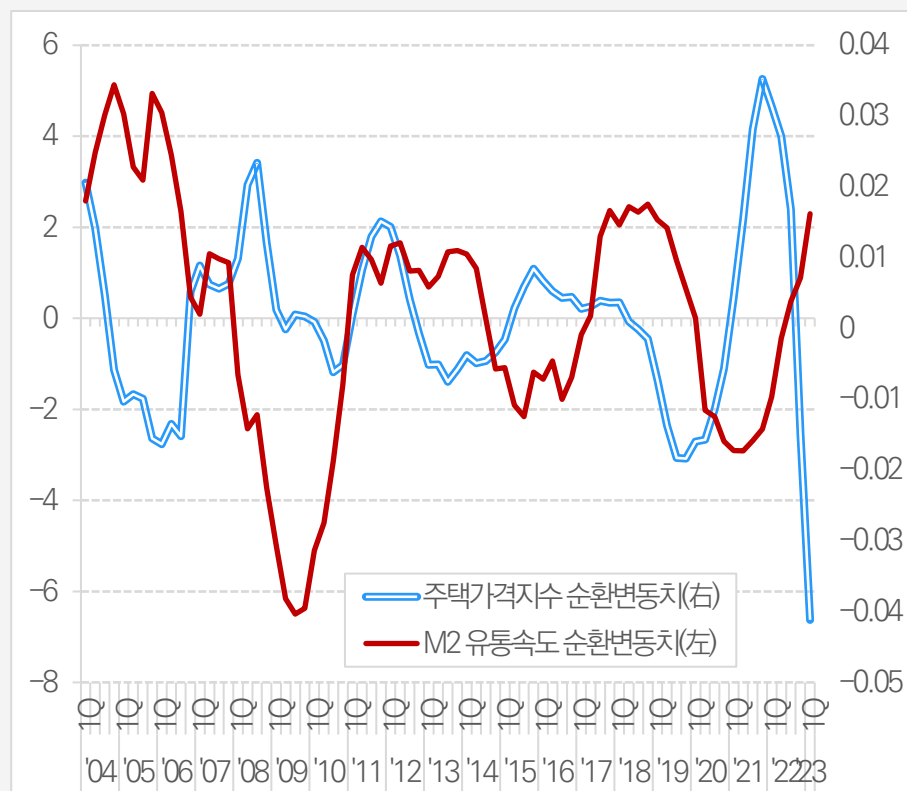
- ☑ **임여유동성** 최근 추이는 직전 최대치인 12.8% 기록('23.1.) 후 5월 현재 -3.3%로 분석돼... 다만 변동성 큰 만큼 **하반기에 추적 관찰 필요**
- ☑ **M2화폐유통속도와 주택가격**(各 순환변동치) 추이는 **대체로 반대되는 흐름** 나타내며, 발라지는 M2화폐유통속도가 주택가격에 **하방압력** 미칠 가능성 있어

임여유동성 추이(%)



* 자료: 한국은행, 통계청을 저자가공

M2 유통속도와 주택 가격 추이



* 주: 주택가격지수는 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수(전국)을 활용 / 순환변동치는 H-P 필터 사용($\lambda=1,600$)

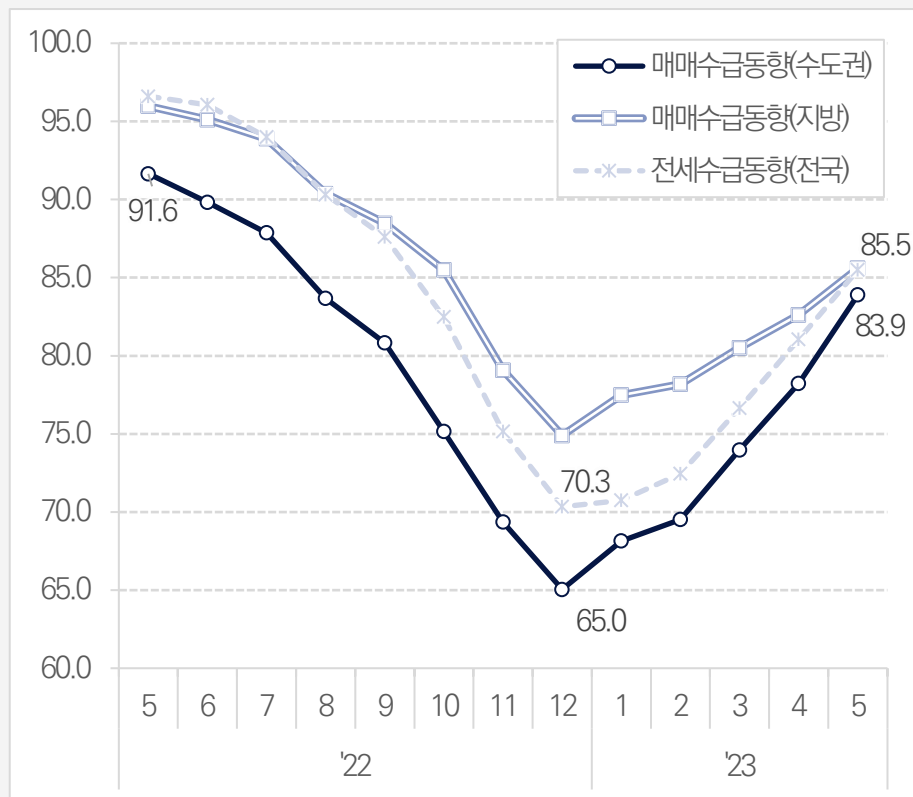
* 자료: 한국부동산원, 한국은행을 저자가공

3 가격상승(하락)에 대한 기대(우려) 심리

☑ 매매수급동향은 지난해 12월 최저점 기록한 이후 전국적으로 회복세지만 수요와 공급이 균형을 이루는 기준선인 100에 여전히 못 미쳐

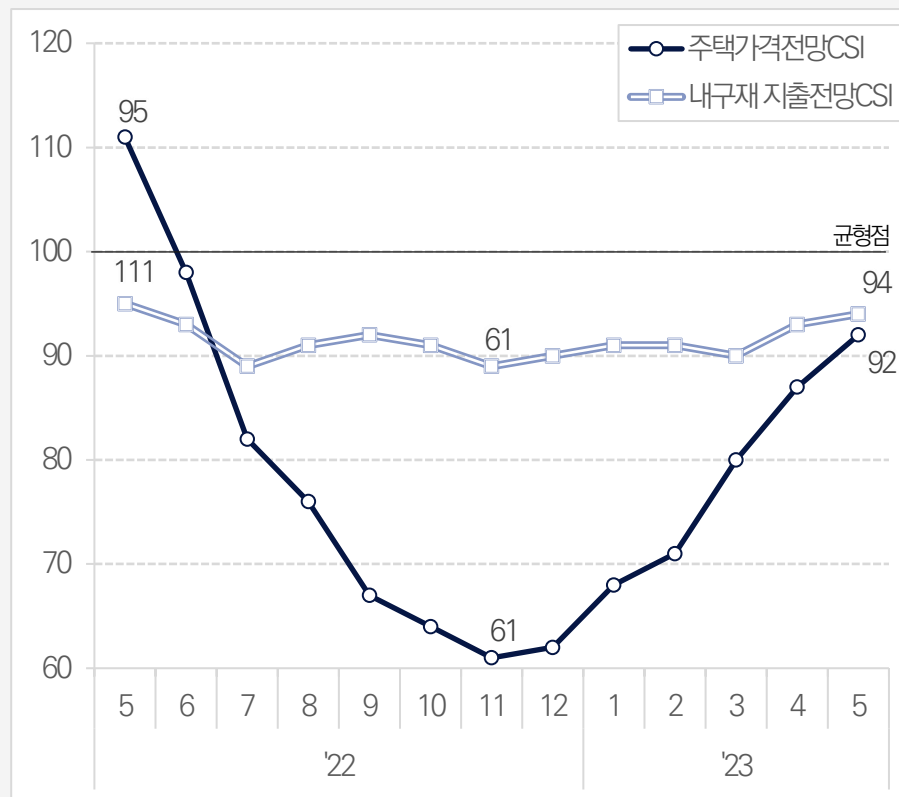
☑ 주택가격전망 소비자심리지수는 지난해 11월 통계 집계 이래 가장 낮은 61을 기록한 이후 6개월째 상승해 5월 들어 90p까지 회복

전국 아파트 수급 동향 추이(p)



* 자료: 한국부동산원

주택 관련 소비자 심리 지수 추이(p)



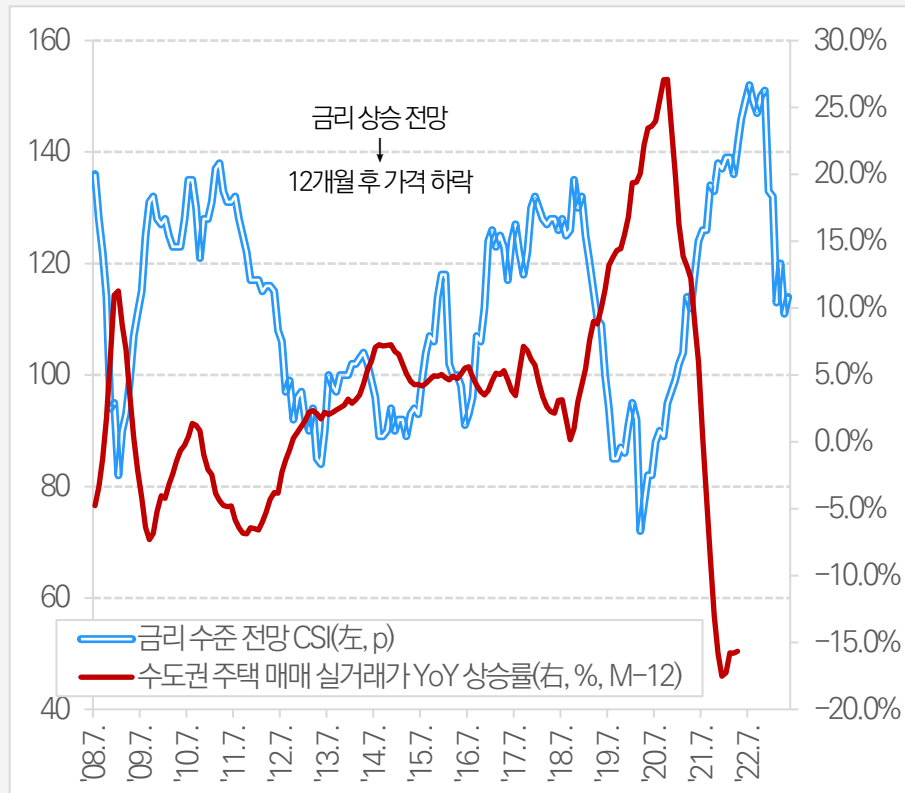
* 자료: 한국은행

4 가격상승(하락)에 대한 기대(우려) 심리

☑ 시장의 금리전망, 가격과 상반된 움직임 보여... 금리 인상에 대한 기대가 꺾였지만 여전히 금리 인상에 대한 전망 많아 가격 상승에 제약 요인

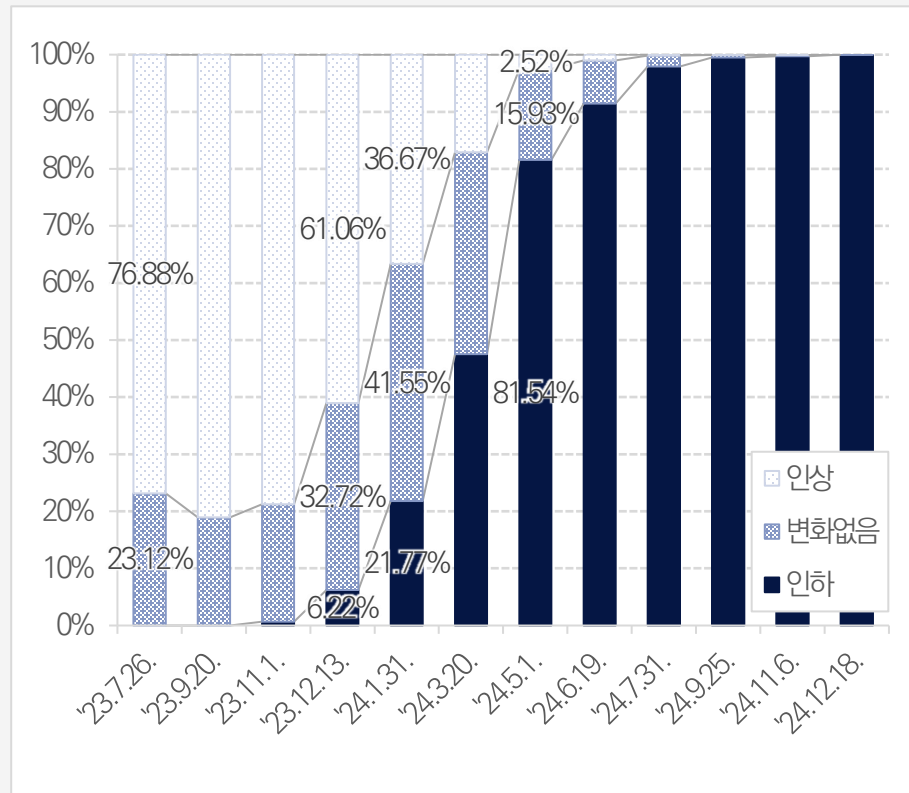
☑ 美 금리전망 역시 관계자 언급에 따라 지속해서 변화하지만 '23년 말까지 인상 가능성 높다는 중의 모여... 인하 가능성이 높아지는 것은 '24년 5월 이후로 전망

시장의 금리 수준 전망과 가격(p, %)



* 자료: 통계청, 고용노동부, 한국은행 조사국 재인용

전문가의 미국 금리 수준 예상(%)

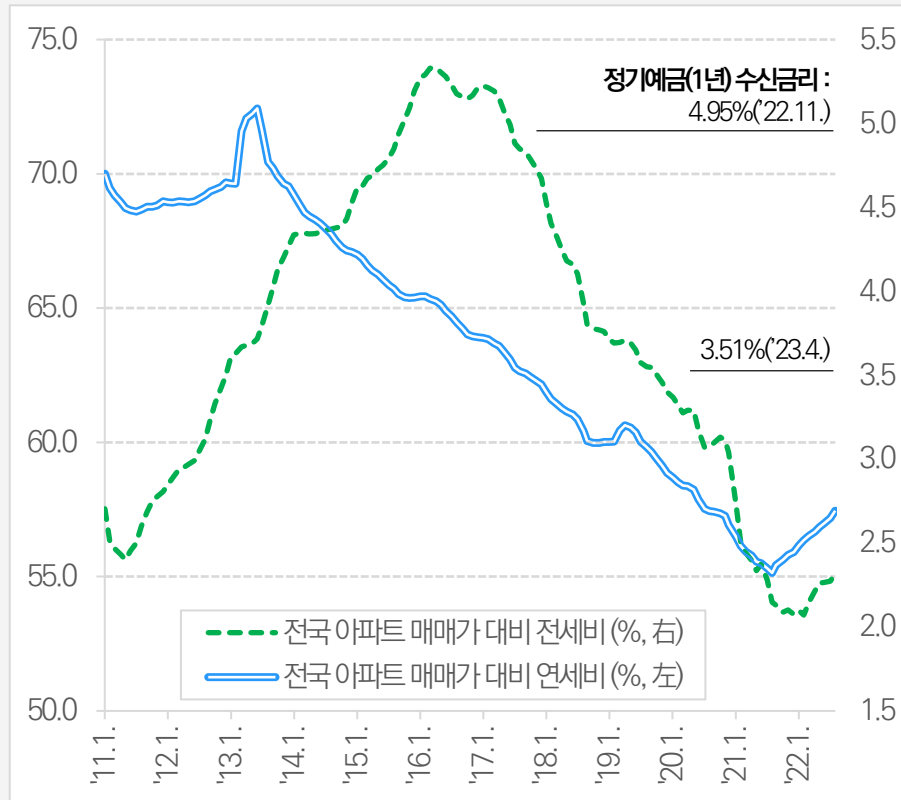


* 자료: CME Group, FedWatch

5 | 금리 상승으로 인한 수익률 비교 열위

- ☑ 연세기율, 정기에금 1년 수신금리 대비 낮은 수준이며 매매가 대비 전세가 비율 역시 55%선으로 나타나 전세를 낀 주택 구입에 부담 커져
- ☑ 2023년 1분기 현재 수익형 부동산 자본수익률은 연리 1%선으로 집계된 반면 1년 정기에금 수신금리는 연 3.85%로서 수익률 역전

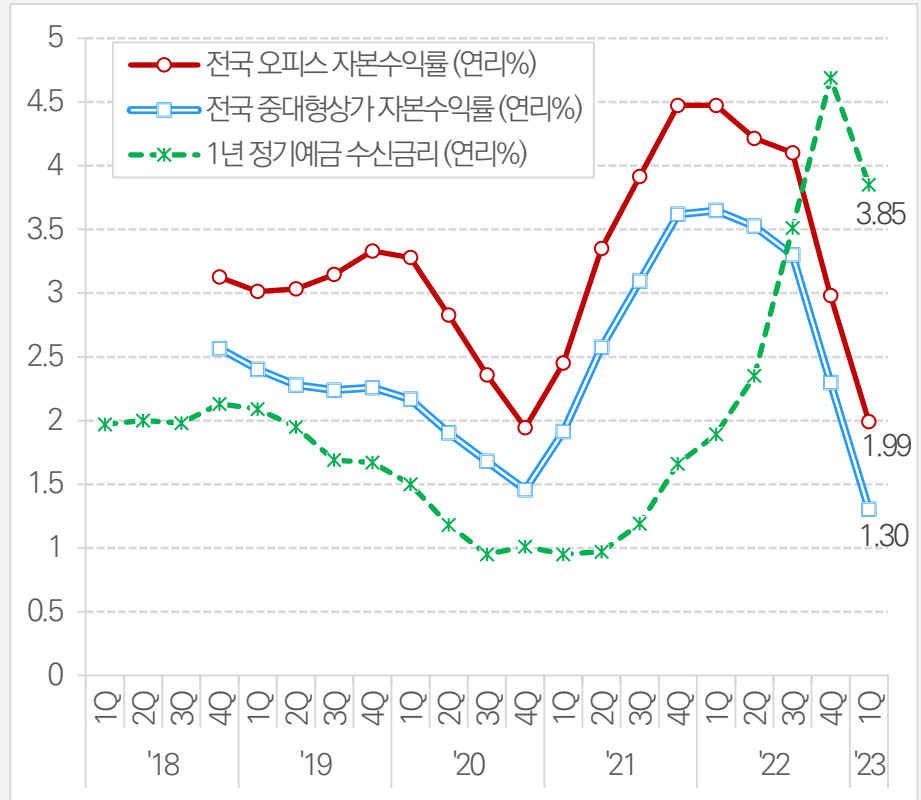
전세기율 및 연세기율(%)



* 주: 연세(年貰) = (월세 * 12개월) + (보증금 * 전·월세전환율)

* 자료: 한국은행, 부동산 114

수익형 부동산 수익률 추이(연리%)



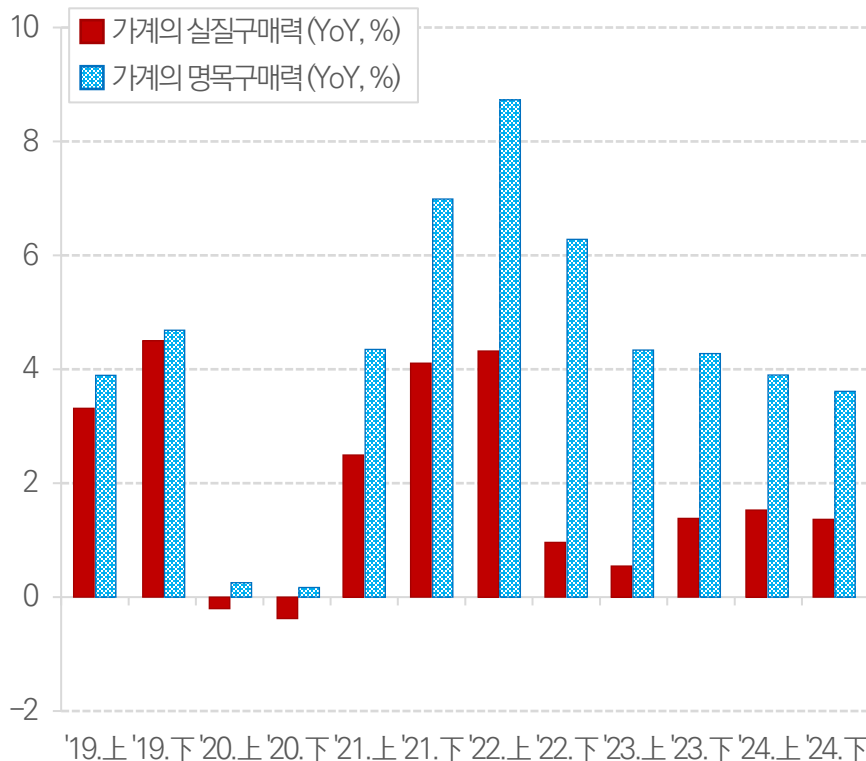
* 자료: 한국부동산원, 한국은행

6 | 가계 및 사업자의 구매력

☑ 가계 실질구매력 '23년 하반기 이후 전년 동기 대비 1% 수준의 증가 전망으로 '00~'22년 연평균 실질 GNI 증가 2.8% 하회

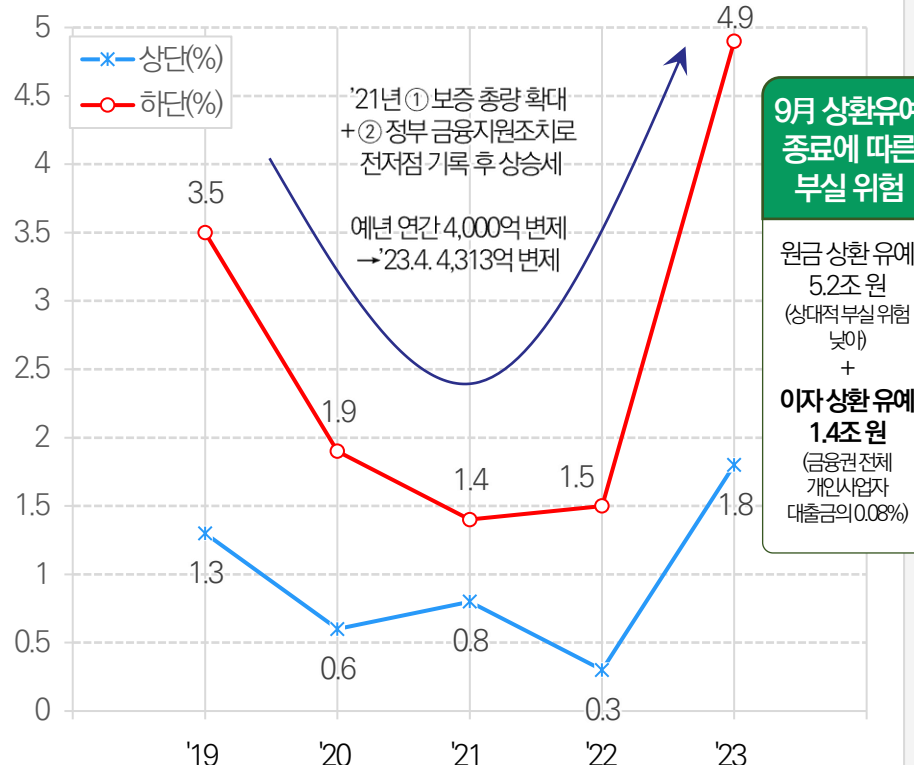
☑ 개인사업자 COVID 이후 어려움 가중... '23년 지역별 신용보증재단 개인사업자 대위변제율 최대 4.9%, 전국 3.0%로 과거 세계 금융위기後 정점('12년) 수준

전년 대비 가계 구매력 증감 추이(%)



* 자료: 통계청, 고용노동부, 한국은행 조사국 재인용

신용보증재단 개인사업자 대위변제율(%)

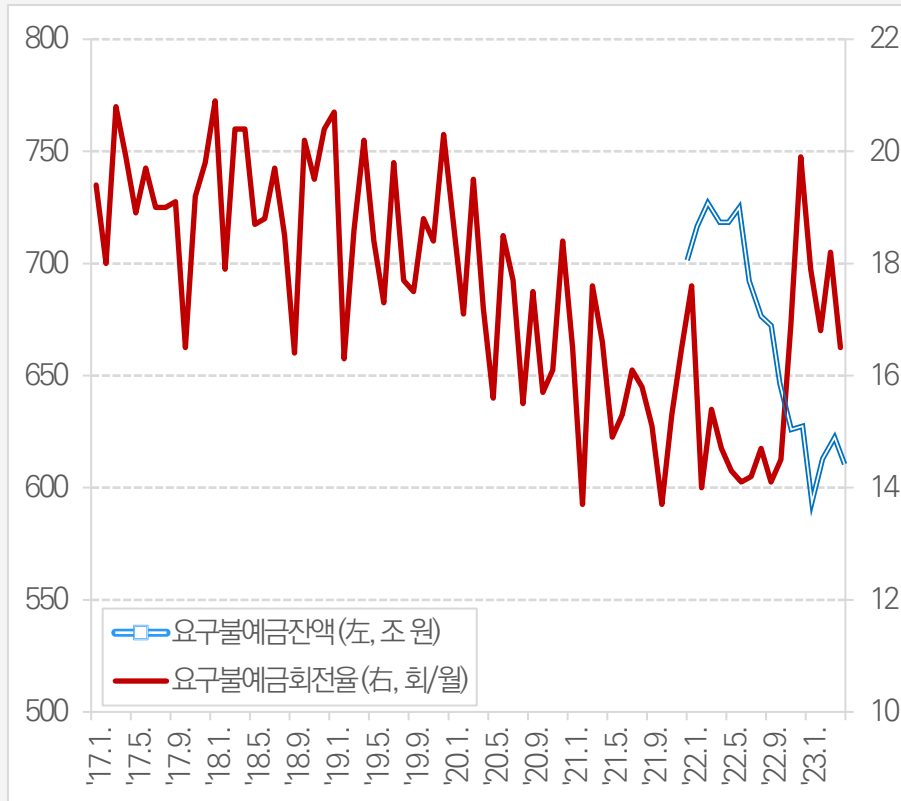


* 자료: 양정숙 무소속 의원실, 신용보증재단

7 현금 보유 성향과 상속·증여

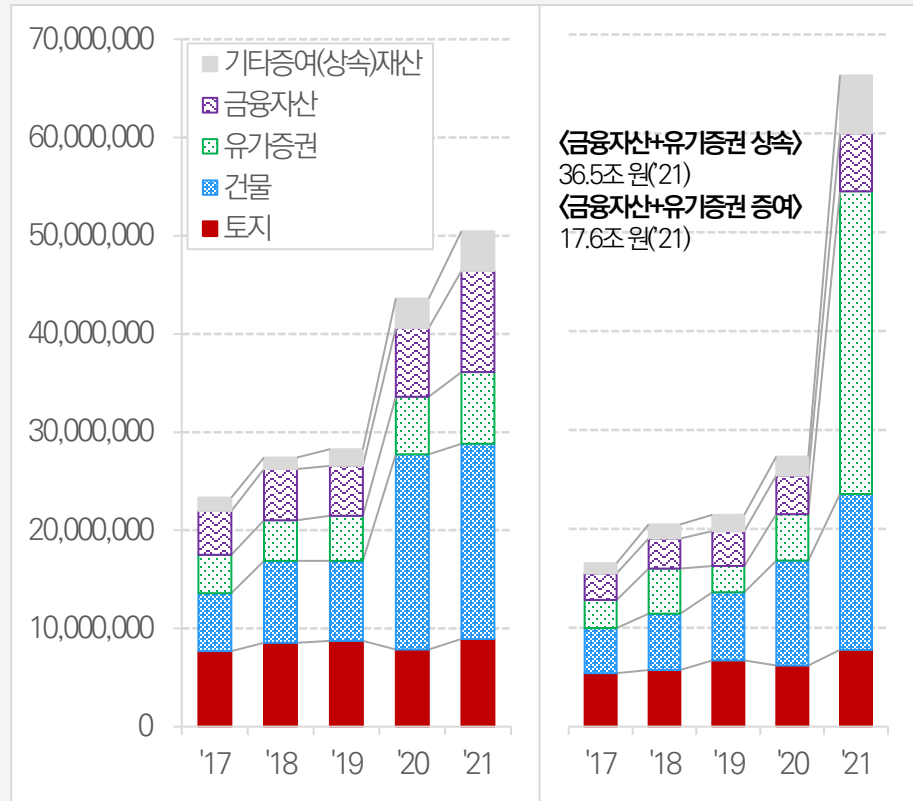
- ☑ **요구불예금잔액** 2022년초 이후 지속 감소세, 요구불예금 회전율도 높아져 **요구불예금**에서 **현금 이탈 추세** 나타나. 다만 주택시장으로의 진입은 미지수
- ☑ 상속·증여 재산을 활용한 주택 구입은 일반적이지 않지만 수증자는 새로운 현금흐름이 발생됨. 2021년 기준 연간 **증여 50.5조**, **상속 26.4조** 원 수준임

요구불예금잔액과 회전율(조 원, 회/월)



* 자료: 한국은행, 5대 시중은행

상속·증여 추이

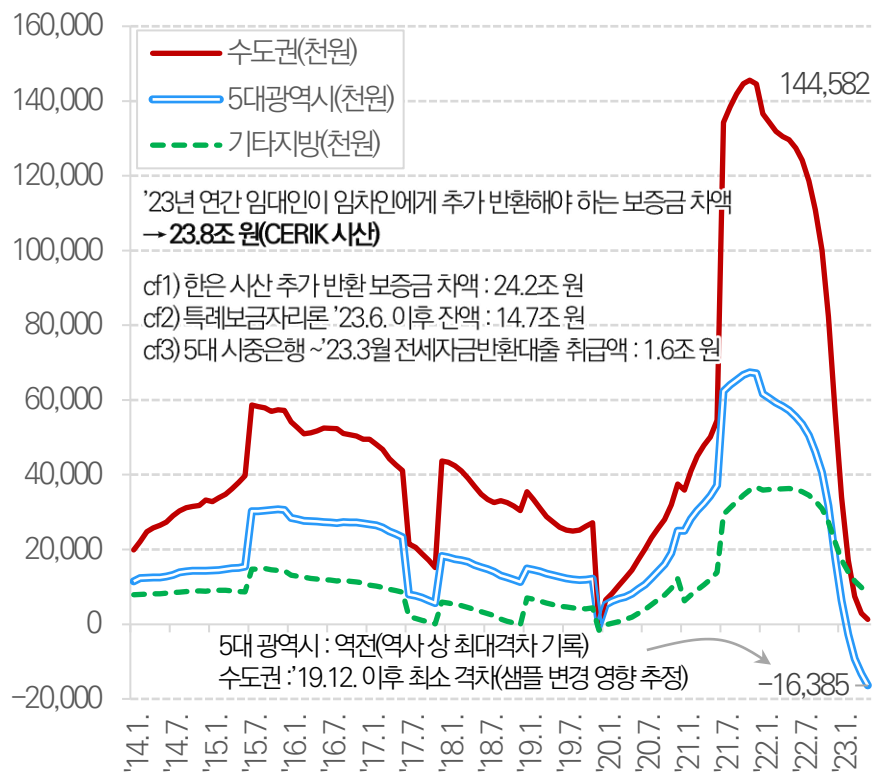


* 자료: 국세청

8 전세반환금 보증 리스크 현실화 가능성

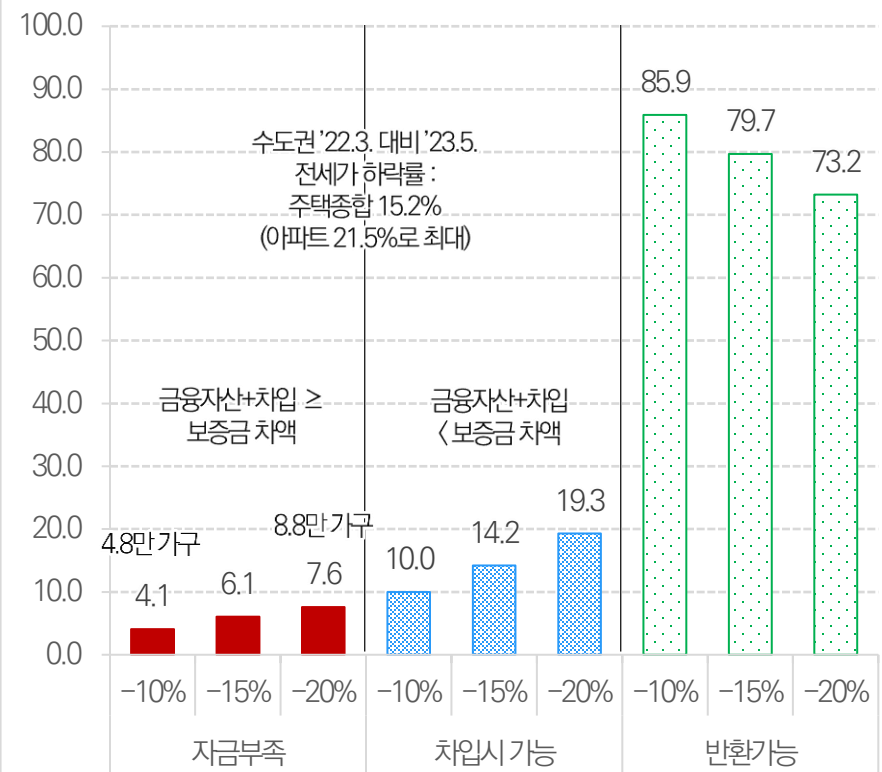
- ✓ '23년 특례보증자리론 잔액이 14.7조 원, 5월까지 신청 금액 중 임차보증금 반환 목적이 8.1%라는 점을 감안하면 1.2조 원 이상 특례보증자리론에서 보완 가능
- ✓ 20% 하락('22.3. 대비 '23.12. 하락률) 가정 시 자금부족가구 6.1% 전망(한국은행)… 일부는 세입자에게 미지급 전세보증금에 대한 이자 지급할 듯

2년 전 대비 현재 전세 중위가격차(천원)



* 자료: 한국부동산원

전세하락 시 나리오별 보증금 반환 우려가구(%)

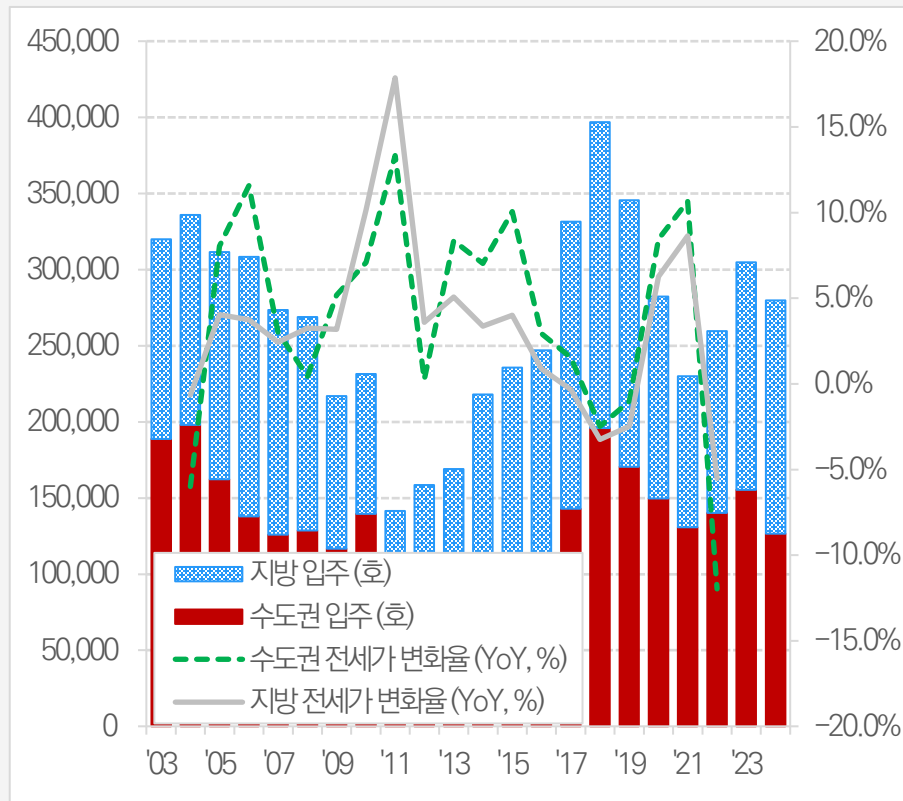


* 자료: 한국은행

9 전세가격의 하락세 둔화... 반등은 어려울 듯

- ☑ 전세가와 입주 물량은 상반되는 움직임을 나타냄. 경기 둔화에도 불구하고 2023년 연간 30.5만호(임대 제외) 입주 예상돼 전세가에 하방 압력 상존
- ☑ 국내 시장 과거 대비 월세에 유연한 시장 됐지만 유·불리에 따라 하반기 전월세 전환율 높아져 전세로 수요 일부 들어오며 하락세 둔화될 듯

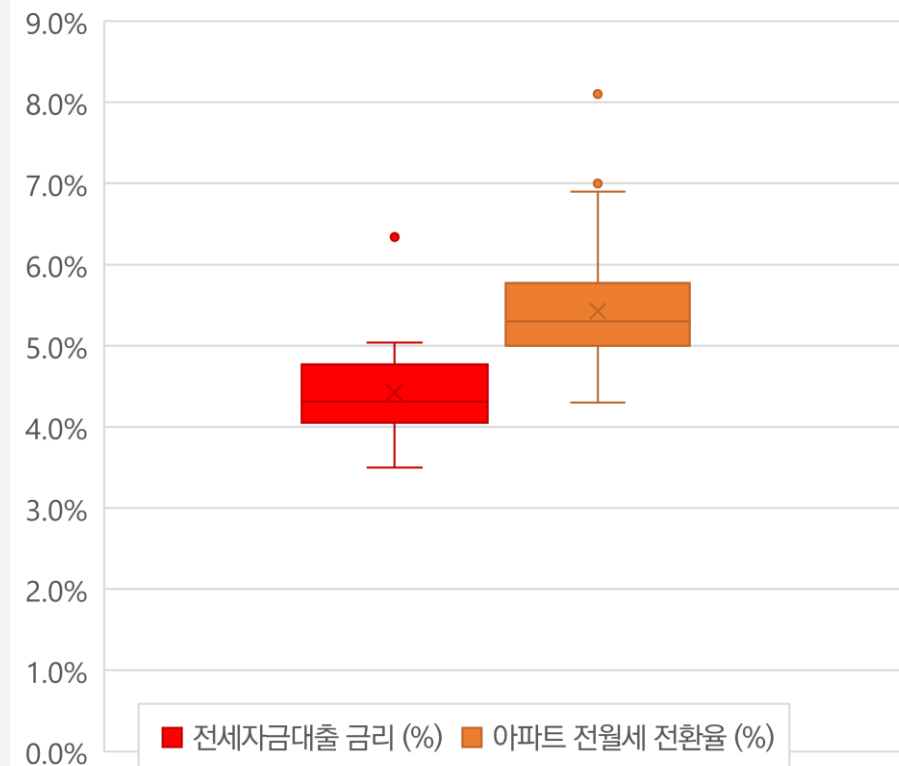
입주 물량과 전세 가격



* 주: 임대 제외

* 자료: 한국부동산원, 부동산114

전세자금대출 금리와 전월세 전환율



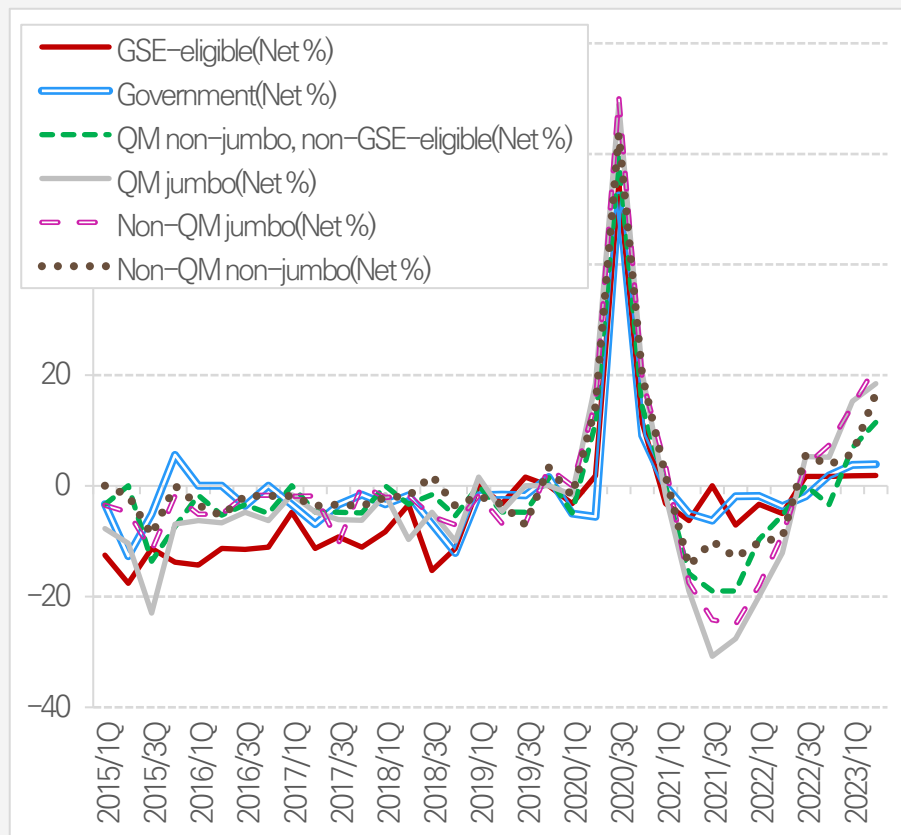
* 자료: 한국은행

10 어려워지는 대출

☑ 미국 주요 주담대 대출 태도, 2020년 특이점 이후 완화됐지만 2021년 하반기 전저점 이후 지속적으로 강화... 대출하기 어려워진다는 뜻으로 해석 가능

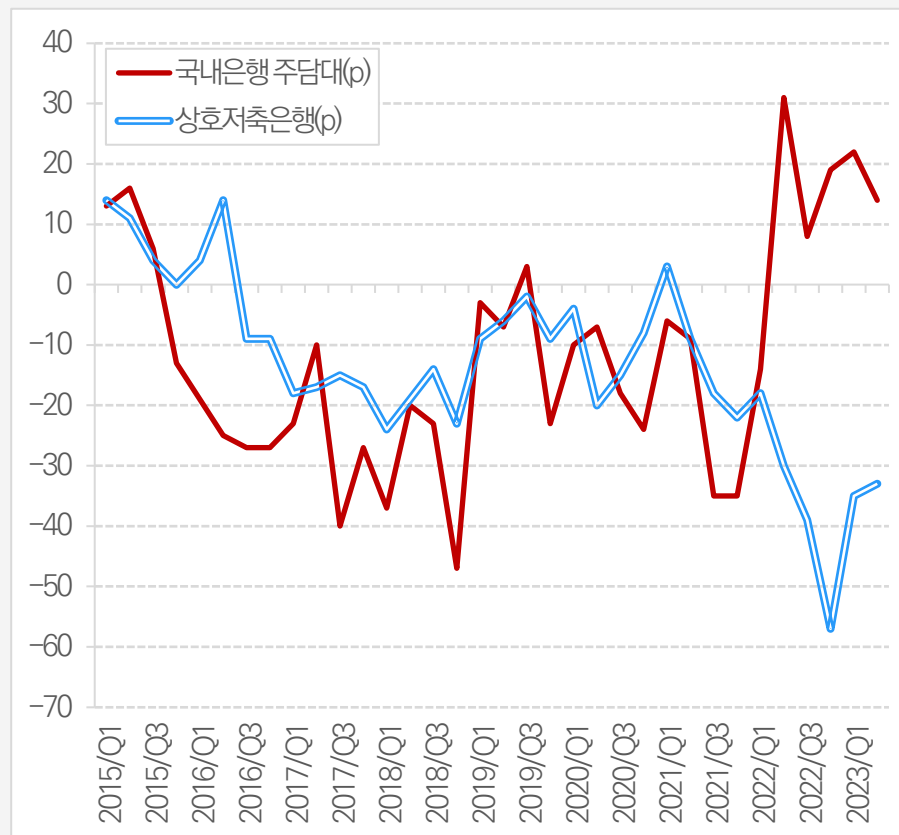
☑ 국내에서도 은행을 중심으로 대출 태도 강화... 상호저축은행의 대출 태도 악화 우려스럽지만 최근 들어 대출 태도 강화 추세

미국 대출 태도 추이



* 자료: Fed

국내 대출 태도 추이

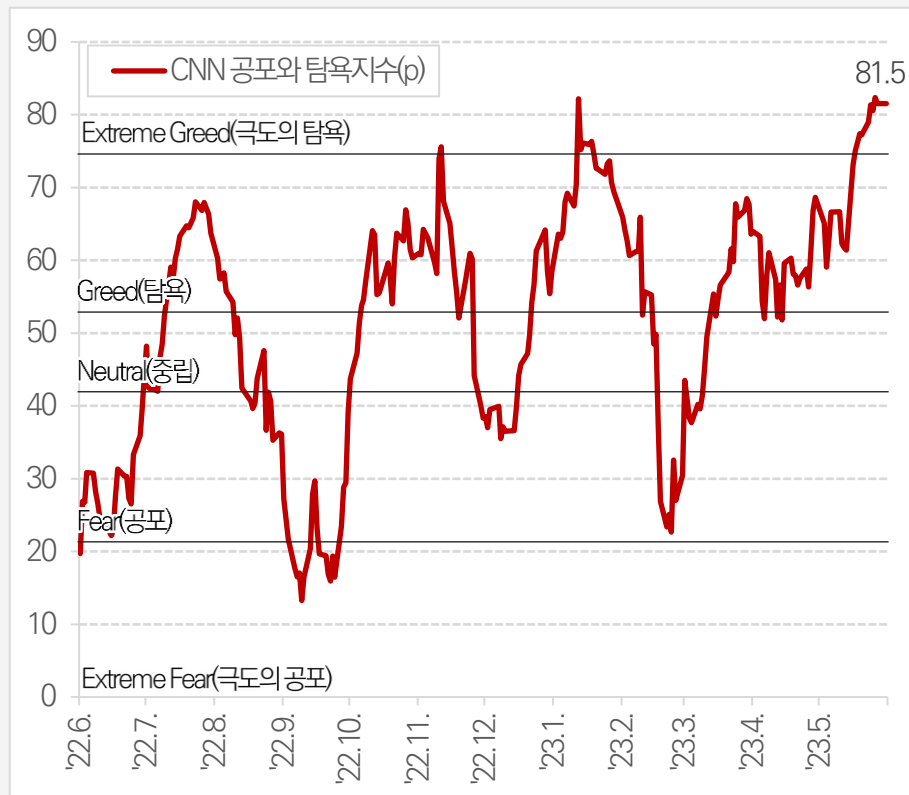


* 자료: 한국은행

11 경기회복 vs. 불확실성

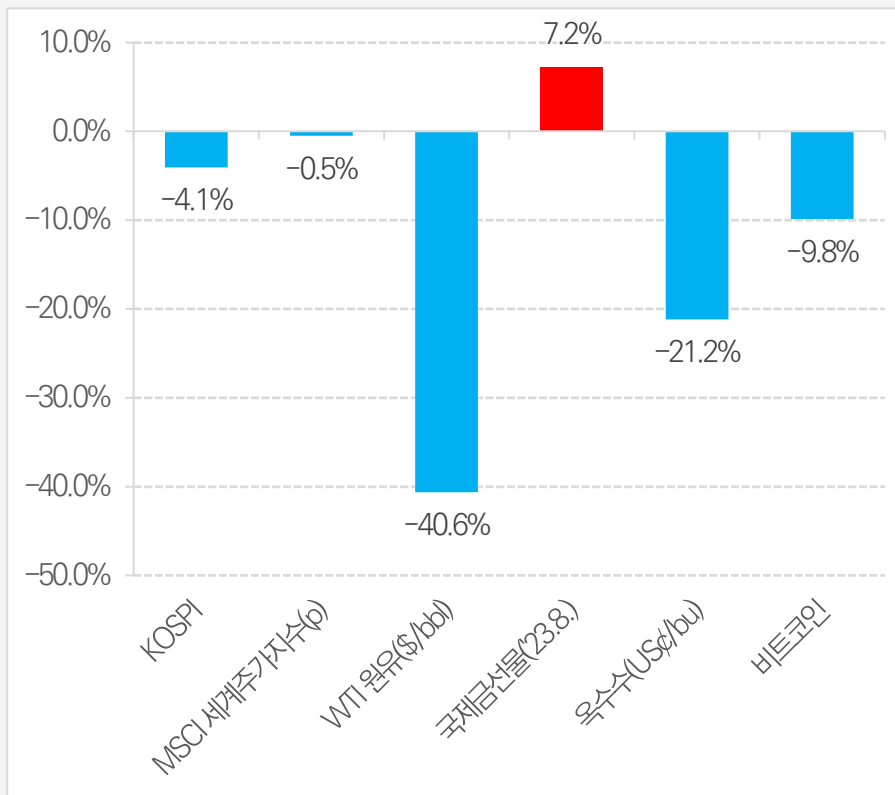
- 7개 지표를 혼합해 현재 시장 분위기를 나타내는 CNN의 공포와 탐욕지수, 현재 시장을 극도의 탐욕 수준(extremely greed)으로 평가
- 안전자산인 금 선물(23.8. 만기)을 제외한 다수의 자산이 하락 추세 기록... 글로벌 자산 시장과 연계성 높아진 국내 주식시장에 상·하방 압력 동시에 가해져

공포와 탐욕 지수



* 자료: CNN

주요 자산 가격 변화 추이



* 자료: MSCI, 한국석유공사, COMEX, CME, 빗썸

Ⅲ _____ 하반기 전망 및 시사점

¹ __ 2023년 하반기 공급 및 가격 전망

² __ 전망의 시사점

1 공급전망

- 2022년 인허가는 52만호 가량이 인허가를 받았으며, **2023년에는 이보다 17.6% 감소한 43만호** 수준으로 전망됨.
- 분양 물량은 당초 38만호 수준으로 예상했지만 **부동산 개발 금융(PF 등) 상황 어려워** 상반기 추이에 이어 **하반기 추가 감소해 30만호** 수준으로 전망됨.

인허가

- 민간: 시장 하락세 및 사업 어려움 등 고려할 때 '08~'10년 실적과 유사한 수준인 **38만호로 당초보다 축소** 예상
- 공공: 정부의 50만호 공급계획 중 '23년 전국 7.6만호 공급 계획됐으나 일정 조정 등으로 **5만호** 가량 예상

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^{e)}
합계	554,136	487,975	457,514	545,412	521,791	430,000
공공부문	81,082	93,626	81,801	66,884	39,914	50,000
민간부문	473,054	394,349	375,713	478,528	481,877	380,000

*주: 단위는 '호'임. / * 자료: 국토교통부, 2023년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분양

- 수요 측의 낮은 수분양가 선호로 인한 쓸림 있을 듯 / 다만 **지방 사정이 당초 예상보다 어려워** 예상 물량 **하향 조정**
- 올해까지 **비교 우위 사업장** 분양 먼저 추진할 듯 / **향후** 공급자 금융 조달 어려움으로 **신규 사업 진행 난항** 전망

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^{e)}
전국	282,964	314,308	349,029	336,533	287,624	300,000

*주: 단위는 '호'임. / * 자료: 국토교통부, 2023년은 한국건설산업연구원 전망치임.

2 가격전망

- ☑ **매매가격**은 수도권 일부 지역에서 **반락에 이은 기술적 회복**이 있을 수 있겠으나, 전반적으로 보합세 보이고 **지방의 어려움이 확대**되며 **전국 4.8% 하락**할 전망
- ☑ **전세**는 5월까지 6.0% 하락했으나, 하반기 전세보증금 리스크 경감하면서 낙폭 줄어 **연간 8.0% 수준의 하락**세가 나타날 것으로 전망

가

- 2023년 상반기 주택 시장은 '22년 10월, '22년 12월과 '23년 1월에 차례로 발표된 규제 완화가 시장에 영향 줬고, **36조 원에 달하는 정책 금융**으로 인해 수도권을 중심으로 **자금유입 수준이 당초 예상보다 컸음**.
- 시장에서는 최저가 매물이 소진되며 저점을 보인 후 소폭 상승세를 보이면서 **수도권을 중심으로 기저효과에 의한 상승**이 나타날 가능성이 있음.
- 다만, 규제 완화책에 따라 심리가 일부 회복되었음에도 여전히 과거 대비 부담스러운 수준의 **금리와 가격수준, 경기 둔화** 등 영향으로 시장이 부진한 만큼 **거래 활성화가 지속되리라 기대하기 어려우며** 1주택자의 이동 역시 시장을 부양할 힘을 가지고 있다고 보기 어려움.
- **공급자 금융(PF 중심 부실 우려)의 어려움은 정책 개입으로 인해 완화**되는 양상이나, 주택시장 특유의 지연효과(시공기간 소요 등)로 인해 **2023년에 가격에 미치는 직접적 영향은 적겠음**. 하지만 향후 경기 회복이 더뎠을 경우 지속해서 시장에 압력을 행사할 것으로 보임.
- 전세는 **매수세 축소**에 기인한 **추가 수요 유입**이 예상됨. 또한 **월세가 상승**으로 그간 임대차 시장 내에서 **상대적으로 축소되었던 수요를 회복**하며 **하락세가 다소 둔화**될 것으로 판단됨. 다만 **입주 물량**이 수요를 넘어서는 수준일 것으로 예상돼 하락세가 이어질 가능성이 높아 보임.

구분		2020년 (%)	2021년 (%)	2022년(%)			2023년 ^예 (%)		
				1~5월	하반기	연간	1~5월	하반기	연간
매매	전국	5.4	9.9	0.2	-4.9	-4.7	-4.1	-0.7	-4.8
	수도권	6.5	12.8	-0.0	-6.4	-6.5	-4.7	0.0	-4.7
	지방	4.3	7.4	0.4	-3.5	-3.0	-3.4	-1.6	-5.0
전세	전국	4.6	5.1	0.1	-5.6	-5.6	-6.0	-2.0	-8.0

* 자료: 주택가격은 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 '주택종합매매가격지수'를 활용하였으며, 2023년 하반기와 연간 등락은 한국건설산업연구원 전망치임.

**정청해주셔서
감사합니다.**

한국건설산업연구원
2023년 하반기 주택·부동산 경기전망