

 국토교통부		보도참고자료		
		배포일시	2022. 1. 14(금) 총 7매(본문 7)	
담당 부서	주택정책과	답 당 자	• 과장 장우철, 사무관 홍승희·이중곤, 주무관 김애리 • ☎ (044)201-3324, 3325	
보 도 일 시		배포 즉시 보도 가능합니다.		

금리인상 등에 따른 주택시장 동향 및 전망

- [동향] 전국·수도권·서울·주요 광역시 11월 실거래가격 하락 전환, 12월 주택가격 상승률 통계 집계 이래 최대 폭 둔화
- [전망] 韓銀 금리 인상으로 금리·공급·인구 트리플 하방압력 강화

◆ '21.12월 주택가격동향조사·11월 실거래가격지수 발표, 금일 한국은행 기준금리 인상을 계기로, 최근 주택시장 동향과 쏠 세계적 금리인상 사이클 본격화 등이 주택시장에 미치는 영향에 대해 설명드리고자 합니다.

【 최근 주택시장 동향 】

- 다각적 주택공급 확대 노력, 가계부채 관리와 시중금리 상승 등에 힘입어 최근 주택시장은 빠르게 안정 국면으로 진입하고 있으며, 이러한 안정세가 여러 시장 지표에서 뚜렷하게 나타나고 있습니다.

1. 가격 지표

- ❶ (실거래가지수) '21.11월 아파트 매매 실거래가지수*는 코로나19 확산 초 일시적 거래위축 시기('20.4월)를 제외하면 '19.4월 이후 처음으로 전국·수도권·서울이 동반 하락 전환되었습니다.

* 동일 단지 내에서 이루어진 실거래 신고 사례를 평형·층·향 등 공동주택 특성이 유사한 거래별로 쌍을 맺어 직전 매매가격 대비 현 거래가격의 변동률을 산정

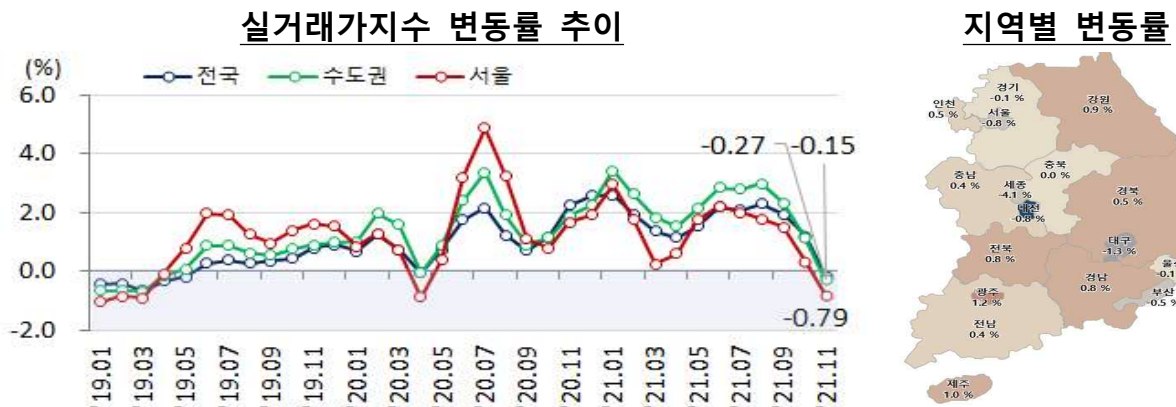
→ 거래가 빈번한 인기 단지의 가격 변동이 크게 반영되기 때문에 동향조사 대비 변동폭이 크고 체감도가 높음

- 서울은 도심권을 제외한 **쏘 권역**에서 **실거래 가격**이 **하락**한 가운데, 동북권(-1.76%)의 하락폭이 가장 크게 나타났고 주거 선호도가 높은 동남권(강남4구, -0.05%)도 지수가 하락했습니다.

* 서울 권역별 변동률(%) :

도심권(종로·중·용산) 3.82, 서북권(은평·서대문·마포) -0.42, 동남권(서초·강남·송파·강동) -0.05, 동북권(성동·광진·동대문·중랑·성북·강북·도봉·노원) -1.76, 서남권(양천·강서·구로·금천·영등포·동작·관악) -0.94

- 서울 이외에도 경기 및 부산·대전·대구 등 주요 광역시에서도 실거래가지수가 하락하며, 전국 지수 변동률은 금융위기가 있었던 '08.10월(-1.52%p) 이후 가장 큰 낙폭(-1.37%p)을 보였습니다.



- ② (하락거래 비율) 아울러 직전 거래 대비 가격이 하락한 거래의 비율*도 매매는 '21.8월, 전세는 '21.9월을 저점으로 상승하면서 12월에는 '21년 중 최고치를 보였습니다.

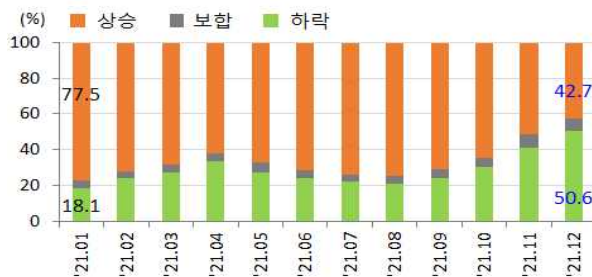
* 계약월 기준 직전 3개월 내 거래가 있는 경우 상승·보합·하락여부 조사, 12월 거래 비율은 실거래 신고기한(30일) 완료 시 변동 가능

'21년 직전 거래 대비 상승·보합·하락거래 비율(%)

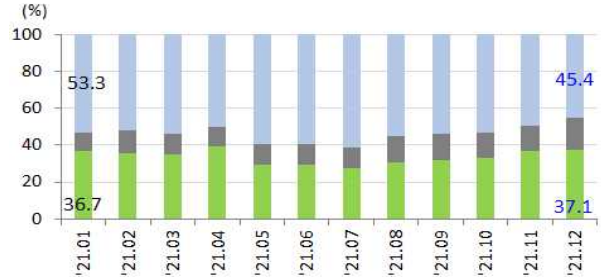
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
매매	전국	22.9	25.7	26.2	29.3	28.2	25.6	24.3	22.9	25.1	27.4	35.4	41.1
	수도권	17.8	20.6	21.9	26.5	24.0	20.7	19.2	18.8	22.0	27.1	38.9	46.7
	서울	18.1	24.1	27.4	33.4	27.5	24.0	22.1	20.8	23.8	30.1	41.2	50.6
전세	전국	30.0	31.2	29.7	32.0	29.5	25.5	25.6	26.2	27.1	29.6	34.1	37.1
	수도권	33.2	33.8	31.6	34.1	30.1	26.3	26.0	27.5	29.2	32.2	36.6	39.6
	서울	36.7	35.6	35.2	39.2	29.4	29.6	27.2	30.8	31.5	33.2	36.5	37.1

- 특히 서울의 경우 12월 아파트 매매 거래 2건 중 1건(50.6%)이 직전 거래보다 하락한 가격으로 거래되었으며, 전세도 하락거래 비율이 40%에 육박하고 있습니다.

(매매) 서울 APT 상승·하락거래 비율



(전세) 서울 APT 상승·하락거래 비율



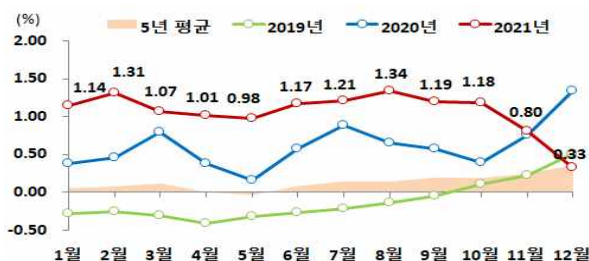
최근 서울·수도권 주요 매매거래 가격하락 사례

지역/단지	직전 거래	최근 거래	변동률
서울 강남구 A단지 128㎡	41.4억원('21.11)	38.2억원('21.12)	-7.7%
서울 송파구 B단지 85㎡	21억원('21.9)	19.32억원('21.12)	-8.0%
서울 은평구 C단지 60㎡	11.5억원('21.10)	10.9억원('21.12)	-5.2%
서울 도봉구 D단지 84㎡	12억원('21.10)	10.8억원('21.12)	-10.0%
경기 안양시 E단지 85㎡	10.25억원('21.8)	9억원('21.12)	-12.2%
경기 성남시 F단지 52㎡	12.4억원('21.9)	10.65억원('21.12)	-14.1%
경기 시흥시 G단지 85㎡	8.75억원('21.7)	6.3억원('21.12)	-28.0%
인천 서구 H단지 85㎡	8.7억원('21.10)	7.7억원('21.12)	-11.5%
인천 연수구 I단지 85㎡	8.5억원('21.11)	7.6억원('21.12)	-10.6%

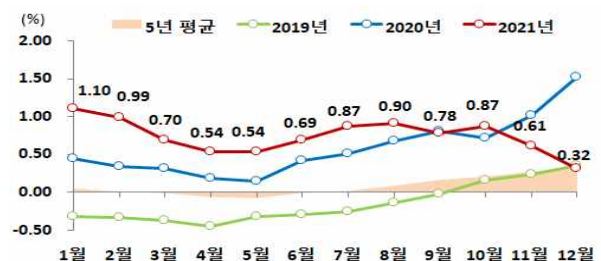
- ③ (주택가격동향조사) 한국부동산원이 집계한 '21.12월 주택가격동향 조사에서도 전국 아파트 매매가격 상승률(0.33%)은 전월 대비 0.47%p 둔화되며 부동산원 통계집계('13년) 이후 전월 대비 가장 큰 낙폭을 보였습니다.

- 전세가격도 통상 이사철 수요가 집중되어 연중 가장 높은 상승률이 나타나는 12월임에도 불구하고, 상승률이 10월 이후 2개월 연속 둔화되며 예년 평균 상승률을 하회하고 있습니다.

월간 아파트 매매가격 변동률



월간 아파트 전세가격 변동률

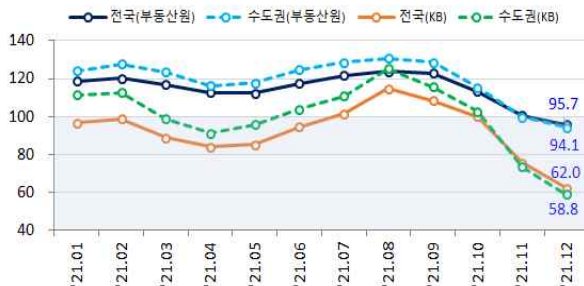


2. 매수심리·매물 지표

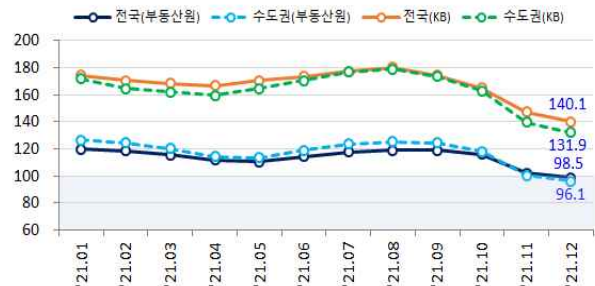
- ❶ (매수심리) 고점인식 확산으로 매수심리가 위축되자 12월 아파트 매매·전세 수급동향(부동산원)은 전국·수도권·서울·5대 광역시 모두 100 이하로 떨어지면서 수요자 우위 시장을 나타냈습니다.

* 12월 아파트 수급동향 : [매매] 전국 95.7, 수도권 94.1, 서울 92.8, 5대 광역시 94.4
[전세] 전국 98.5, 수도권 96.1, 서울 94.7, 5대 광역시 98.9

월간 매매 수급동향 추이



월간 전세 수급동향 추이



- ❷ (거래량·매물) 매수·매도자 간 거래희망가격의 차이로 매매 거래는 지속 감소하고 있으며, 12월 전국 아파트 거래량(3.0만건)은 글로벌 금융위기가 있었던 '08.12월(2.7만건)과 유사한 수준까지 급감 하였습니다.

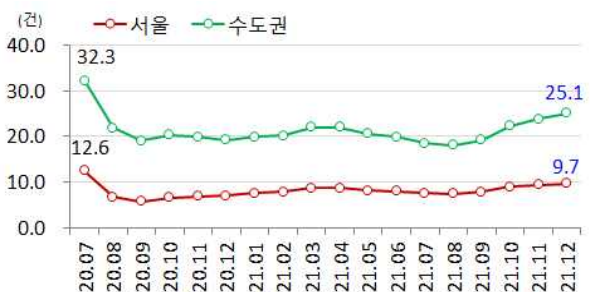
- 반면, 매매·전월세 매물이 서울은 10만건에 육박하고, 경기도는 13만건을 넘어서는 등 지속 증가하는 추세를 보이면서, 허위·과장매물에 대한 과태료 부과 시행된 '20.8월 이후 가장 많은 매물이 시장에 출회되어 있습니다.

* 매매·전월세 매물(월말기준, 만건) : [서울] '20.7월 12.6 → '21.1월 7.6 → '22.1월 현재 9.7
[경기] '20.7월 16.1 → '21.1월 9.9 → '22.1월 현재 13.0

12월 전국 아파트 거래량 추이



아파트 매매·전월세 매물 추이



【 향후 전망 】

- 실거래가격이 하락 전환되는 등 주택시장 안정세가 뚜렷해지는 가운데, 금일 한국은행 기준금리 인상*으로 중장기적 시장 하향 안정세는 보다 확고해 질 전망입니다.

* 금일(1.14) 오전 한국은행 금융통화위원회 기준금리 25bp 인상 발표(1.00→1.25%)

- ① (금리 인상) 최근 유례 없는 물가상승 압력*에 직면하면서, 글로벌 통화정책 정상화 시계가 더욱 빨라지고 있습니다.

* 美 12월 소비자물가지수는 전년동기 대비 7.0% 상승하며 '82년 이후 최고 상승률 기록

** 美 파월 연준 의장 "3월 테이퍼링 종료, 금리 인상, 하반기 양적긴축 시작 가능" 시사(1.12)

- 통화정책 정상화 기조 등을 감안하여 한국은행도 금일 금융통화위원회를 개최하여 기준금리 인상(1.00→1.25%)을 결정하였으며, 영국·뉴질랜드 등 해외 주요국도 이미 정책금리를 인상*한 바 있습니다.

* 주요국 금리인상 사례 : 영국 0.1→0.25%('21.12월), 뉴질랜드 0.25→0.50→0.5%('21.10-11월), 노르웨이 0.00→0.25→0.5%('21.9-12월) 등

- 아울러 미국 연방준비은행은 '22.3월부터* 금리인상에 착수하여 '23년까지 6~8차례 금리를 인상*할 것으로 전망되고 있어 과거 경험상 우리나라도 추가 기준금리 인상이 예상**되는 상황입니다.

* '22.3월 美 기준금리 25bp 인상 확률 83.1% ('22.1.13일 기준, CME FedWatch)

** '00년 이후 우리나라는 미국발 금리조정을 5차례 이상 경험

- 금리 수준이 집값에 미치는 영향을 감안하면, 금리인상 사이클 본격화는 주택시장 안정에 크게 기여할 전망입니다.

< 금리의 주택시장 영향 >

① (美 연준) 단기금리 1%p 하락(상승) 시 실질 주택가격 2년간 8.2% 상승(하락)

② '19.7~'21.5월 전국 주택 실거래가격 변동 관련 요인별 기여도 분석('21.12, 국토연)

: 금리 44.5%, 전기 주택가격 28.3%, 경기상황 16.6%, 주택공급 9.9%, 인구·가구 0.7%

- ② (가계부채 관리) 금융 당국도 금리 인상기에 대비하여 거시건전성 관리를 위한 적극적인 가계부채 관리에 나서고 있고, 이미 '21.12월 가계대출 증가폭*이 0.2조원으로 전월(5.9조원) 대비 크게 둔화되었고, 은행권 가계대출은 0.2조원 감소하였습니다.

* 증가액(조원) : ('21.8월) 8.6 (9월) 7.8 (10월) 6.1 (11월) 5.9 **(12월) 0.2**

- 해외 주요국도 GDP 대비 가계부채 비율*이 '21년 1분기를 정점으로 감소하는 등 디레버리징 사이클이 본격화되고 있고, 우리 금융당국도 가계대출 총량관리, DSR 조기 시행 등 가계부채 관리를 지속 강화해 나갈 예정입니다.

* 가계부채/GDP 비중 변화('19.4Q→'21.1Q→'21.2Q, BIS) : (韓) 95.0→104.9→105.8, (美) 75.3→80.8→78.5, (日) 59.8→64.2→62.9, (獨) 52.8→57.9→57.2

- ③ (공급 확대) 아울러 '22년에는 주택 인허가·분양·준공 등 공급 지표 전반이 호전되는 등 수급 여건이 더욱 개선될 것으로 기대됩니다.

- 그간의 공급확대 노력으로 인허가 실적은 '21년 들어 이미 증가세로 전환되었으며 특히 서울은 2배 이상 증가했습니다.

인허가 실적 비교

구분		20.11월 누계(A)	'21.11월 누계(B)	증감
전국	전체주택	36.1	44.8	24.2%
	아파트	26.4	33.9	28.4%
수도권	전체주택	19.2	22.7	18.7%
	아파트	13.6	16.5	21.3%
서울	전체주택	5.0	7.8	54.6%
	아파트	2.5	5.2	109.6%

- 풍부한 공공택지 지정 실적 및 도심 복합사업 추진 등으로 인해 '22년에도 인허가 증가세가 지속되는 등 중장기 인허가 여건은 매우 양호할 것으로 전망됩니다.

* 연평균 택지 지정실적(만호) : ('08~'16) 2.8 < ('17~'20) 9.1

- '22년 분양 물량도 전년 대비 약 10% 증가한 39만호* 수준으로 전망되며, 작년의 두 배 수준인 사전청약 7만호를 합할 경우 예년 대비 10만호 이상 많은 46만호가 공급될 예정입니다.

* 분양전망(만호, 사전청약 포함) : (10년 평) 34.8 ('20) 34.9 ('21°) 38.8 ('22°) 46.0

** (참고) 민간기관 '22년 분양 전망 ⇨ 전국 40.7~41.8만호, 서울 4.8~5.4만호

- 이러한 공급 지표 개선으로 향후 10년간 연평균 전국 56만호, 수도권 31만호 등 역대 최대수준의 공급이 지속되어 안정적인 수급 관리에 도움이 될 것으로 판단됩니다.

장래 입주물량 전망 검토(국토부 추정)

		10년 평	'22°	'23°	'21~'30년 평
전 국	전체주택	46.9	48.8	54.0	56.3
	아파트	31.7	35.7	40.7	43.6
수도권	전체주택	23.4	27.3	31.7	31.4
	아파트	14.8	19.1	23.3	23.6
서 울	전체주택	7.3	8.1	8.3	10.7
	아파트	3.7	3.6	4.8	6.9

- ④ (인구 감소) 한편, 주택 실수요를 결정하는 주요 변수인 인구는 장기적으로 감소할 것으로 전망되고 있습니다.

- 특히 주택 구입이 많은 15~64세의 생산연령인구는 향후 10년간 연간 36만 명이 줄어들어 2040년까지 총 876만 명이 감소할 것으로 예상됩니다.

□ 국토교통부 노형욱 장관은 “지역별·시기별 일시적 가격 등락은 있을 수 있으나, 유동성, 공급, 인구 등 주택시장의 단기·중기·장기 3대 핵심변수의 트리플 하방압력이 강화되어 중장기적으로 집값 안정세가 더욱 공고해질 것”이라고 말하며,

- “이러한 안정세가 앞당겨질 수 있도록 가계대출 등 유동성 관리 · 공급대책 추진에 범정부적 역량을 결집하겠다”고 밝혔습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 홍승희 사무관(☎ 044-201-3324)에게 문의하여 주시기 바랍니다.