수도권 주택시장 분석('08~'22) 및 전망

2023.06.05

재무평가본부(FAS) 남운우 선임애널리스트 ☏ 02-787-2381 Woonwoo.nam@kisrating.com

Executive Summary

최근 언론에서는 연일 '금리 상승'과 '아파트 가격 하락'에 대한 기사가 나오고 있다. 일반적으로 레버리지(대출)가 이용되는 주택시장에서 '금리'는 의사결정에 중요한 요인이다. 그러나 현 시장을 보다 깊게 이해하고 추후 주택시장을 전망하기 위해서는 '금리'외에 다양한 요인을 고려해야 한다. 본 고에서는 '금리'외에 '거시경제', '부동산정책', '공급이슈' 요인을 추가하여 2008년 이후 각 기간별 수도권 주택시장을 분석 및 전망하였으며, 요약 분석 내용은 아래와 같다.

2008년~현재까지 각 시기별 주택시장에 미치는 요인과 수도권 주택시장 추이 요약

구분		2008~2013 금리하락, 주택시장 침체기	2014~2016 금리하락, 주택시장 상승초입	2017~2021 금리하락, 주택시장 상승기	2022~현재 금리상승, 주택시장 하락반전
주택시장에 미치는 요인					
거시경제		금융위기 일시 회복 후 침체	침체 후 회복	회복 후 안정	불안정
금리방향		전반적인 하락기 (하락, 인상 반복)	하락기	하락기	인상기
부동산정책		규제 완화 (이명박 정부)	규제 완화 (박근혜정부)	규제 강화 (문재인 정부)	규제 완화 (윤석열 정부)
공급이슈		- 대규모 공급계획 - 미분양물량 적체	- 분양물량 증가 - 미분양물량 감소	- 미분양물량 감소	- 미분양물량 증가
주택시장(수도권 아파트)					
매매가격		금융위기 일시 회복 후 하락	상승 초입	상승	하락 반전
전세가격		상승	상승	상승	하락 반전
전세가율 (최저, 최고)	서울	37.3% → 65.8%	67.4% → 77.8%	75.6% → 52.8%	53.6% → 51.0%
	경기	38.0% → 68.1%	69.1% → 79.6%	79.5% → 61.6%	61.8% → 60.4%
	인천	40.0% → 60.3%	62.0% → 76.7%	76.9% → 63.2%	63.3% → 60.0%

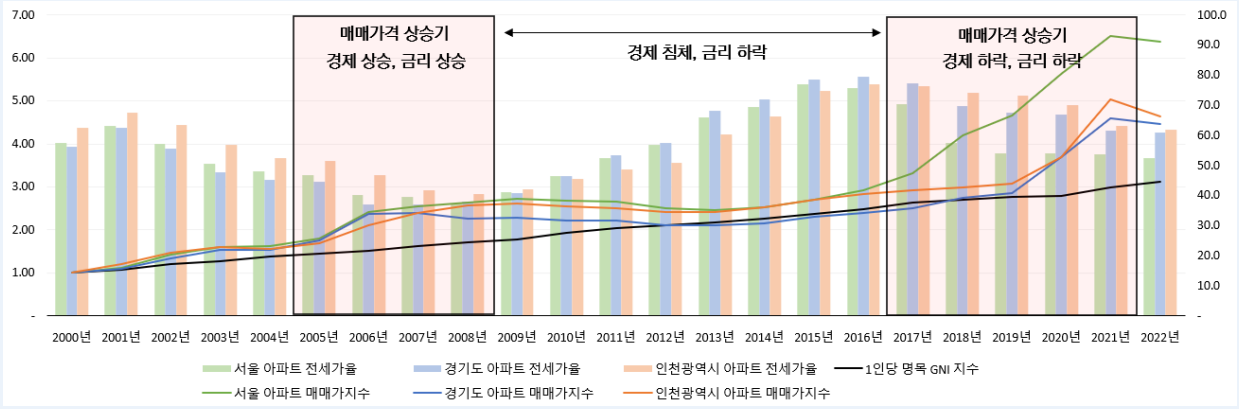
특히 '2008~2013' 구간에서 금융위기로 인해 거시경제는 침체, 미시적으로는 수도권 주택 미분양물량이 적체되고 이명박정부는 대규모 공급계획을 펼쳤다. 이러한 상황에서 부동산 규제가 완화되어 매매여건은 용이하게 되었으나, 이는 오히려 수도권 주택 가격의 하락을 초래하게 되었다. 당시 금리는 전반적으로 하락하는 추세였으며, 부동산시장 참여자는 금리가 하락함에도 불구하고 거시, 미시적인 상황으로 인해 '매매' 대신 '전세'를 선택한 것으로 보인다(전세가격의 상승).

이후 2014년부터 실물경제는 비교적 회복되는 추세에 들어섰으며, 금리는 여전히 하락하는 기조를 보였다. 당시 박근혜정부는 이전 정부의 부동산 규제 완화 기조를 이어가고, 경기회복에 힘입어 분양, 매매수요가 증가하기 시작하였다. 2017년부터 저금리, 안정된 경제상황으로 본격적인 수도권 주택가격 상승세가 시작되었고, 정부는 수요를 억제하는 정책을 펼쳤음에도 가격 상승을 방어하기에는 역부족이었다. 2020년 COVID19가 발생하여 경기 진작을 위해 0.5% 수준의 기준금리가 유지되었고, 이는 더욱 수도권 아파트 가격을 상승하는 결과를 초래하였다. 이후 2022년부터 현재까지 전 세계적인 경제 불확실성과 미 연준의 금리 인상이 수도권 주택 시장의 불안 요인으로 작용하고 있다.

2021년까지의 수도권 주택시장 경기 상승 요인은 '저금리'가 가장 큰 영향을 미쳤던 것으로 보인다. 분석 대상에서는 제외하였으나 '05~'08 상승기에서의 경제성장률은 4.3%('05년)→5.8%('07년), 금리는 3.3%('05.01)→5.0%('07.12)로 금리가 상승함에도 불구하고, 경제 성장세에 따라 매매가격은 상승하는 모습을 보였다. 그러나 '17~'21 상승기에서는 경제성장률이 3.2%('17년)→(-)0.7%('20년), 금리는 1.3%('17.03)→0.5%('20.05)→1.0%('21.12) 수준이었으며, 당시 부동산 규제도 강화되는 추세였음을 고려하였을 때 **아파트 가격 상승 요인은 '저금리'가 상당부분 차지했을 것으로 판단**된다.

대중구매력(1인당 명목 GNI), 수도권 아파트 매매가격 지수, 전세가율 추이(2000년~2022년)

(단위: %)

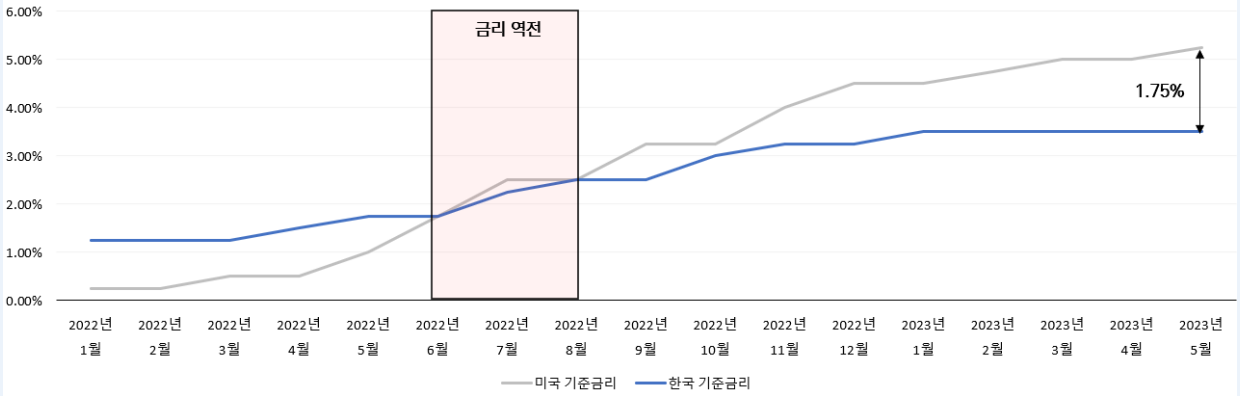


주1: GNI는 국민총소득(Gross National Income)을 의미함.
주2: 지수는 2000년 지표(매매가격, 명목GNI)를 1.00로 두었을 때의 연도별 증감 수치임.

현재 금리 수준은 한미간 역전된 상황이며, 한국은 둔화된 물가상승률 이외에 경기 침체의 우려로 인해 금리를 동결하였다. 미 연준의 금리 동결과 관련하여 일부 긍정적인 전망도 있으나 여전히 방향성이 정해지지 않았고, 러시아-우크라이나 전쟁 등 거시적인 경제 불확실성이 존재하는 상황이다.

미국, 한국 기준금리 추이(2022.01~2023.05)

(단위: %)



자료: 한국은행 경제통계시스템, 서울외국환중개, KOSIS 국가통계포털

미시적으로는 부동산 규제는 완화되며 수급상황도 크게 시장에 무리가 가는 수준은 아니다. 가격 수준도 전 세계적으로 통화는 지속적으로 발행되고 물가는 상승하기에 결국은 장기적으로 우량한 자산의 가격에 물가상승분이 반영될 것이다. 또한 명목소득수준도 높아짐에 따라 점차 높아진 명목자산가격에 시장 참여자는 적응할 것으로 예상된다.

그러나 중단기적으로는 금리, 전쟁 등 경제 불확실성에 따라 시장 참여자는 매매 대신 전세(임차)를 선택할 가능성이 있으며, 이에 따라 매매가격에 일부 하방 압력이 존재할 것으로 예상된다.

들어가며

최근 수년간 대한민국 투자시장에서 가장 큰 화두는 '서울 집값'이었다고 보아도 무방할 정도로 부동산은 많은 사람들에게 회자되었다. 특히 부동산 중에서도 아파트와 같은 주거용 부동산은 '투자자산'임과 동시에 주거를 위한 '필수자산'으로, '서울 집값'은 부동산 투자에 직접 참여하지 않는 사람들의 일상에도 큰 영향을 미치고 있다.

수도권 아파트 매매가격은 2016년 즈음부터 높은 전세가율과 완화된 부동산 규제 그리고 저금리기조에 힘입어 상승세로 접어들었다. 이러한 매매가격 상승세는 2020년에 발생한 COVID19로 인해 본격적인 저금리로 더욱 빨라졌다. 이후 2020년 6월에는 임대차법(계약갱신청구권, 전월세상한제)이 시행됨에 따라 아파트 전세 수급이 불안정해지고, 아파트 대체 상품(주거용 오피스텔 등)의 매매, 전세가격까지 상승하게 되었다.

그러나 이러한 상승세 또한 최근 인플레이션으로 인한 미 연준의 급격한 금리 인상(0%대→5%대)과 러시아-우크라이나 전쟁 등 경제 불확실성 증가로 매매·전세가격이 동반 하락하는 모습을 보였다. 윤석열 정부(2022~현재) 들어 정책적으로는 규제지역 대폭 해제, LTV 완화, 세제 완화 등 부동산 수요 진작 정책을 펼치고 있음에도 불구하고 부동산 시장에는 즉각적인 효과가 미미한 상황이다.

언론에서는 연일 '금리 상승'과 '아파트 가격 하락'에 대한 기사가 나오고 있으며, 일반 대중 투자자들도 '금리 향방'에 대해 신경이 곤두서있다. 물론 최근 금리가 상승하고 아파트 가격이 하락하였으며, 결과론적으로는 '금리'라는 단일 요인으로 과거 아파트 가격 흐름을 시간차를 고려하여서라도 '논리'적으로 그럴듯하게 설명은 가능하다. 그러나 현재의 주택 시장을 분석하고 전망할 때에는 다양한 요인이 영향을 미치기 때문에 '금리'라는 단일 요인으로 맹목적인 관점을 가져서는 안될 것이다.

본 고에서는 각 시기별 수도권 주택 시장 상황을 금리와 그 외에 다양한 요인(거시경제, 부동산 정책, 공급이슈)을 이용하여 분석하였고, 추후 수도권 주택 시장에 대한 대략적인 전망을 담았다. 이 또한 결과론적으로 과거를 분석하는 절차가 될 수 있고, 단순 과거의 분석이 미래를 예측하는 지표가 될 수도 없다. 그러나 금리 외에 다양한 요인을 고려하여 시장을 바라본다는 점에서 보다 수도권 주택 시장을 깊게 이해할 수 있을 것으로 판단된다.

추후 서술하겠으나, 필자의 판단으로는 2021년까지의 수도권 주택 시장은 저금리가 가격 상승의 주요 원인이었던 것으로 보인다. 따라서 최근 금리 변동에 시장이 예민하게 반응하는 것으로 판단되며, 만약 실질적으로 경제가 성장함에 따라 수도권 아파트 가격이 상승하였다면 금리 인상에 따른 가격 변동 폭은 지금보다 낮지 않았을까 조심스레 예측해본다.

필자의 의견이 수도권 주택 시장을 정확하게 예측하는 것은 아니기 때문에 투자자나 업계 종사자 등 기타 전문가들은 이와 같이 금리뿐 아니라 다양한 요인을 고려하여 각자의 전망을 가져보는 것이 중요할 것으로 생각된다.

1. 주택시장에 영향을 미치는 다양한 요인 (2008년~현재)

최근 아파트 가격 하락과 관련하여 언론에서는 연일 '금리 상승'과 '아파트 가격 하락'에 대한 기사가 나오고 있다. 물론 일반적으로 레버리지(대출)를 이용하는 주택 시장에서는 금리 수준이 이용 가능한 대출 금액에 크게 영향을 미치며, 결과론적으로 보면 과거의 주택 가격의 흐름은 결국 금리로 설명이 가능하다. 다만 '과거에 대한 설명'이 아니라 '현재 부동산 시장의 상황을 진단하고 추후 주택시장을 전망'하기 위해서는 금리 외에도 다양한 요인을 고려하여야 한다.

예를 들어, 2008년 9월 리먼브라더스 파산으로 인한 금융위기 이후에 각 국가는 금리 인하 등의 양적완화(Quantitative Easing) 정책을 시행하였고, 주택시장은 급락 후 회복하는 모습을 보였다. 그러나 이내 재정정책의 한계로 실물 경제는 침체되었으며, 이후 수년간 금리가 인하되었다. 금리 인하, 부동산 규제 완화로 아파트 매매 여건은 용이해졌음에도 불구하고, 수도권 아파트 매매가격은 하락세에 접어들었다. 동 시기의 상황을 진단하기 위해서는 금리 뿐 아니라 당시 거시경제와 정책, 공급이슈를 종합하여 주택시장 참여자의 포지션(전세, 매매)을 고려했어야 했다.

아래는 2008년부터 현재까지 '금리' 및 이외의 다양한 요인(거시경제, 부동산정책, 공급이슈 등)과 당시 수도권 주택 시장 상황을 요약하였다. 다음부터는 아래 4가지 요인으로 과거 주택 시장의 흐름을 분석해보고 현재 상황을 진단, 추후 수도권 주택시장을 대략적으로 전망할 예정이다. 이 또한 결과론적인 설명이 될 수 있으나 '금리'라는 단일 요인만 가지고 설명하는 것보다 주택시장을 보다 깊게 이해할 수 있을 것으로 판단된다.

주택시장에 영향을 미치는 요인
- **거시경제**
- **금리방향**
- **부동산정책**
- **공급이슈**

2008년~현재까지 각 시기별 주택시장에 미치는 요인과 수도권 주택시장 추이 요약

구분		2008~2013	2014~2016	2017~2021	2022~현재
		금리하락, 주택시장 침체기	금리하락, 주택시장 상승초입	금리하락, 주택시장 상승기	금리상승, 주택시장 하락반전
주택시장에 미치는 요인					
거시경제		금융위기 일시 회복 후 침체	침체 후 회복	회복 후 안정	불안정
금리방향		전반적인 하락기 (하락, 인상 반복)	하락기	하락기	인상기
부동산정책		규제 완화 (이명박 정부)	규제 완화 (박근혜정부)	규제 강화 (문재인 정부)	규제 완화 (윤석열 정부)
공급이슈		- 대규모 공급계획 - 미분양물량 적체	- 분양물량 증가 - 미분양물량 감소	- 미분양물량 감소	- 미분양물량 증가
주택시장(수도권 아파트)					
매매가격		금융위기 일시 회복 후 하락	상승 초입	상승	하락 반전
전세가격		상승	상승	상승	하락 반전
전세가율 (최저, 최고)	서울	37.3% → 65.8%	67.4% → 77.8%	75.6% → 52.8%	53.6% → 51.0%
	경기	38.0% → 68.1%	69.1% → 79.6%	79.5% → 61.6%	61.8% → 60.4%
	인천	40.0% → 60.3%	62.0% → 76.7%	76.9% → 63.2%	63.3% → 60.0%

2. 2008년~2013년 (금리하락, 주택시장 침체기)

● 주택시장에 미치는 요인

(1) 거시경제 – 금융위기 일시회복 후 침체

동 기간 동안 국내 경제에 가장 큰 영향을 미친 사건은 2008년 9월 미국 대형 투자은행인 '리먼브라더스'가 파산하면서 전 세계적인 금융위기가 발생한 사건으로 볼 수 있다. 아래 국내총투자율과 경기심리지표(CSI, BSI)를 살펴보면 리먼브라더스가 파산한 2008년 3분기를 기점으로 투자율과 지표가 급격하게 하락하였다.

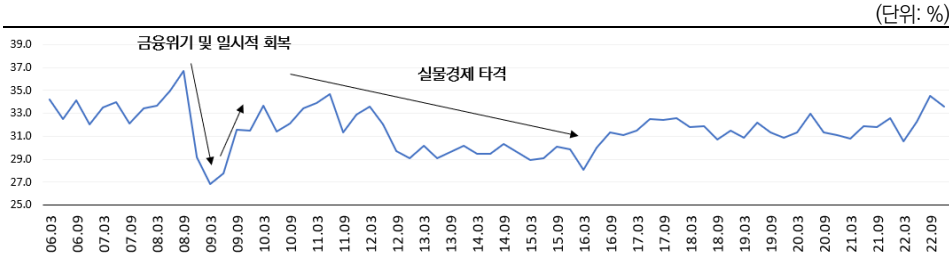
이후 대한민국을 포함한 주요 선진국에서 금융위기에 대응하여 금리인하 등의 적극적인 재정 및 통화정책, 즉 '양적완화(Quantitative Easing)' 정책을 시행하였으며, 그 결과 대한민국은 금융위기를 비교적 빠른 시기에 벗어났다. 그러나 확대재정정책의 부작용으로 2011년 하반기부터 그리스의 채무불이행(디폴트), 이탈리아와 스페인의 재정위기, 신흥국들의 물가불안을 억제하기 위한 금융긴축, 미국의 국가신용등급 강등(2011년 AAA → AA+) 등의 사건이 발생하였다.

국내총투자율과 심리지표(CSI, BSI)를 살펴보면 2010년 말부터 국내총투자율과 소비자동향지수(CSI), 기업경기실사지수(BSI)가 하락 및 정체하는 추세를 보인 것으로 나타났다. 특히 2008년 금융위기는 민간의 금융부문 부실에서 비롯되었으나 2011년의 상황은 정부의 재정부문으로 빠른 경기회복이 어려운 상황에 놓이게 되었다.

2008년 금융위기는 단기간 내에 회복하였으나 이내 수년간 실물경제 타격

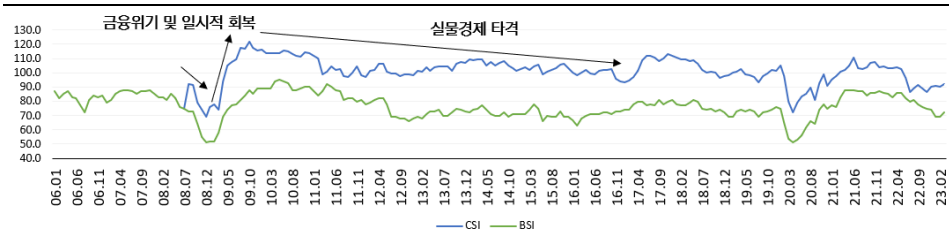
분기별 국내총투자율 추이(2006.1Q~2022.4Q)

(단위: %)



주: 국내총투자율은 국민총처분가능소득에 대한 투자(고정자산+재고자산)의 비율로 경제성장 지표의 하나로 이용됨
자료: 한국은행 경제통계시스템

월별 소비자동향지수(CSI), 기업경기실사지수(BSI) 추이(2006.01~2023.03)



자료: 한국은행 경제통계시스템

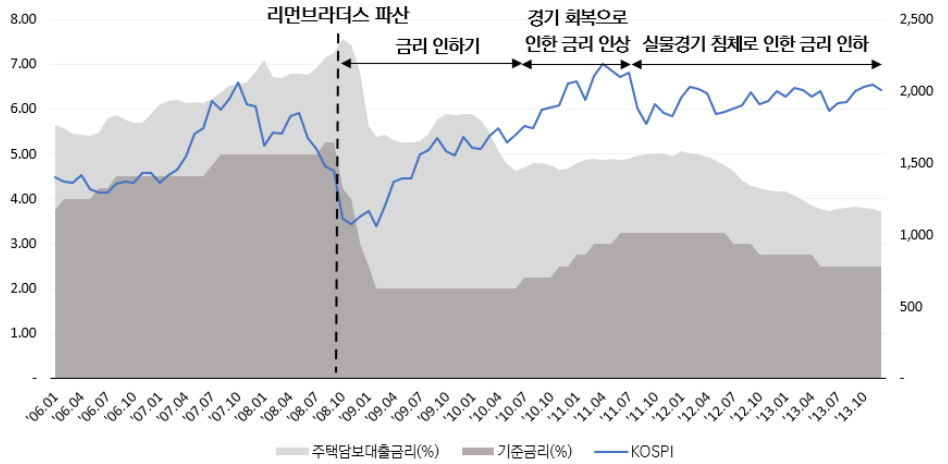
(2) 금리방향 – 전반적인 하락기(하락, 인상 반복)

2008년 9월 리먼브라더스 파산으로 금융위기가 발생하였으며, 경기 회복을 위해 확대재정정책의 일환으로 한국은행은 금리를 급격하게 인하하였다. 금융위기 직후부터 2010년 중순까지 경기가 회복되는 모습을 보이자 금리를 다소 인상하는 모습을 보였으나, 이내 실물경기 침체로 다시 금리를 인하하였고 이후 수년간 저금리 기조에 들어서게 된다.

금융위기로 인해 금리는 하락하였으며, 부동산 규제는 완화되는 상황

월별 기준금리, 주택담보대출금리, KOSPI 지수 추이(2006.01~2013.12)

(단위: %)



주: 주택담보대출금리 통계는 예금은행 신규취급액 기준
자료: 한국은행 경제통계시스템

(3) 부동산정책 – 규제 완화

아래는 동 기간동안 이명박 정부에서 시행한 부동산 정책이다. 이명박 정부는 기존 노무현 정부의 부동산 규제 기조에서 벗어나 부동산 경기 진작을 위해 대출규제, 건축규제, 도시정비사업 규제를 완화하는 수요 확대 정책과, 연평균 수도권 150만호 공급 계획과 같은 공급 확대 정책을 펼쳤다.

2008년~2013년 부동산시장 정책 동향

구분	주요 정책	정책 방향	수도권 주택 시장
이명박 정부 (2008~2013)	- 미분양 주택 구매 시 취등록세·양도세 감면, 대출 완화 - 10년간 연평균 수도권 30만호, 지방 20만호 공급계획 (보금자리주택 수도권 100만호, 지방 50만호) - 재건축, 재개발 절차 및 규제 완화 - 오피스텔 건축규제 완화 - 전세대출 지원 확대 - 대한주택보증, LH 미분양주택 매입 - 대출규제(LTV, DTI) 완화 - 임대사업자 요건 완화, 혜택 제공 - 분양가상한제 폐지 - 취득세 감면, 양도세 완화, 재건축초과이익부담금 부과 중지 - 규제지역 해제 - 뉴타운 공급 지원(별내, 운정 등) - 토지거래허가구역 해제 - 청약제도 개선(재당첨제한 폐지 등)	- 규제 완화 - 수요 확대 - 공급 확대	- 금융위기 회복 후 침체

자료: 자체조사

(4) 공급이슈 – 대규모 공급계획, 미분양물량 적체

당시 신도시 위주로 미분양 물량 적체

2006년부터 2013년까지 수도권 아파트 분양, 미분양 물량 추이는 아래와 같다. 2007년에는 노무현 정부의 분양가 상한제 시행 이전에 다수의 물량이 분양된 것으로 나타났다. 당시 분양물량은 주로 경기도에 집중되었는데, 지역별로는 고양(식사), 용인(수지·기흥), 파주(운정), 남양주시(호평·진접) 위주로 공급이 되었다. 이 시기에 이미 상승한 매매가격 기준으로 분양된 다수의 물량으로 인해 미분양물량이 점차 적체되기 시작하였다.

2009년에는 인천에 3.5만세대가 분양되어 2006년~2013년 중 가장 많은 물량이 공급된 바 있다. 분양물량은 주로 영종, 청라, 송도에 공급되었으며 인천에서는 이로 인해 미분양물량이 수년간 적체되는 계기가 되었다.

2006년 ~ 2013년 연도별 수도권 아파트 분양, 미분양 추이

(단위: 호)

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	합계, 누적
서울									
분양물량	15,843	35,444	32,410	23,620	29,209	35,837	21,526	39,098	232,987
미분양물량	529	454	2,486	1,803	2,729	1,861	3,481	3,157	3,157
경기									
분양물량	66,751	108,738	75,308	93,954	57,592	65,337	54,754	74,299	596,733
미분양물량	3,769	13,643	22,795	19,325	22,418	22,378	25,040	24,760	24,760
인천									
분양물량	9,561	22,575	13,394	35,123	11,725	7,765	15,465	11,416	127,024
미분양물량	426	527	1,647	4,539	4,265	3,642	4,026	5,275	5,275

자료: 부동산114 Reps

수도권에 미분양 물량이 적체되는 상황에서 이명박 정부는 연평균 수도권 150만호 공급 계획 등의 공급 확대 정책을 펼쳤으며, 이는 당시 거시적인 경제 상황과 종합하였을 때 부동산시장 참여자의 분양, 매매 수요를 빠르게 감소시켰을 것으로 판단된다.

● 주택시장(수도권 아파트) – 매매수요 감소, 전세수요 증가

2008년부터 2013년까지 주택시장에 미치는 요인은 아래와 같이 표현할 수 있다.

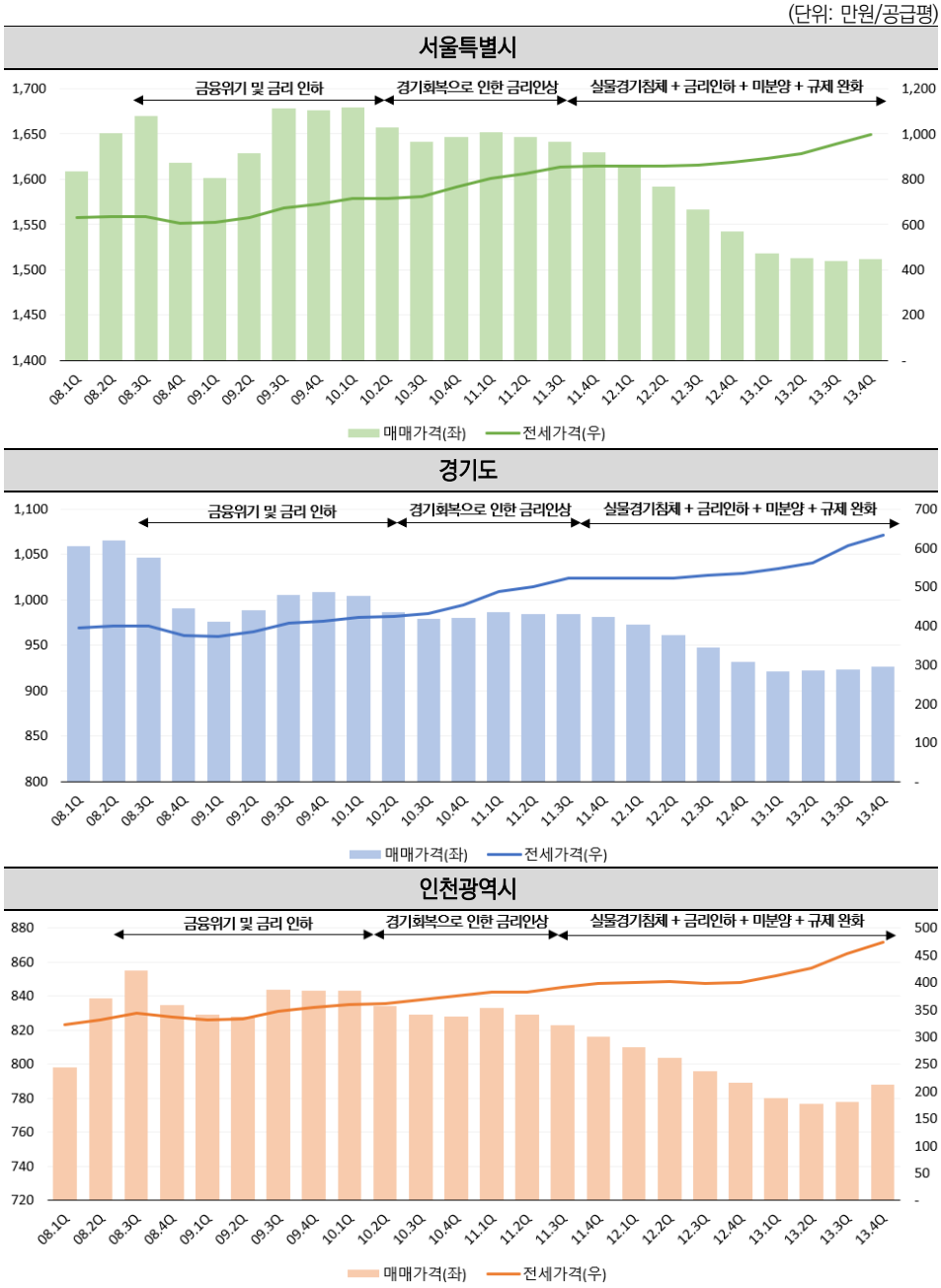
구분	거시경제	금리방향	부동산정책	공급이슈
내용	침체	하락	완화	미분양 적체

금리는 하락함에도 거시적으로 불안정한 상황으로 인해 매매수요 감소, 전세수요 증가

2008년~2013년의 수도권 아파트 **매매가격은 하락**, **전세가격은 상승**하는 모습을 보였다. 비록 해당 기간동안 전반적으로 금리는 하락하였고 부동산 규제도 완화되었으나, 거시적인 경제가 침체되는 상황이었다. 이러한 상황 하에서 적체된 미분양물량과, 정부의 대규모 공급계획은 주택시장 참여자에 있어서 **'매매'보다 '전세'를 선호**하게 된 것으로 보인다.

분기별 기준금리, 수도권 아파트 매매, 전세가격 추이(2008.1Q~2013.4Q)

(단위: 만원/공급평)



자료: 부동산114 Reps

3. 2014년~2016년 (금리하락, 주택시장 상승초입)

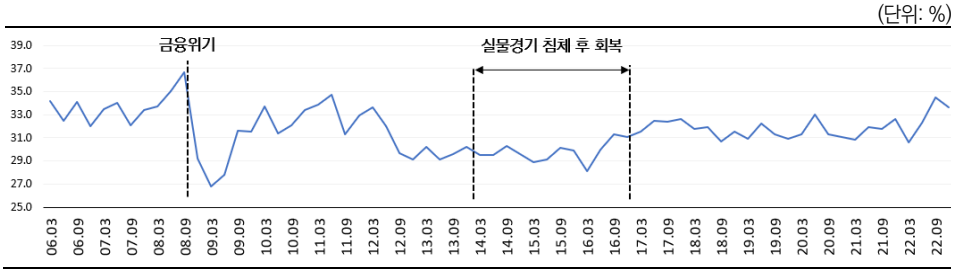
● 부동산시장에 미치는 요인

(1) 거시경제 – 침체 후 회복

동 기간은 금융위기 이후 실물 경기가 침체되는 기간 및 회복되는 초입에 해당된다. 아래 총투자율과 심리지표(CSI, BSI)를 살펴보면, 금융위기 이후 경기는 수년간 침체되는 상황에 놓여있었으나 2016년 들어 회복 구간에 들어선 것으로 나타났다.

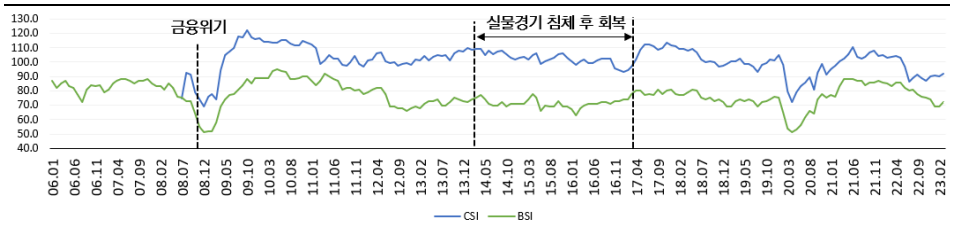
분기별 국내총투자율 추이(2006.1Q~2022.4Q)

(단위: %)



주: 국내총투자율은 국민총처분가능소득에 대한 투자(고정자산+재고자산)의 비율로 경제성장 지표의 하나로 이용됨
자료: 한국은행 경제통계시스템

월별 소비자동향지수(CSI), 기업경기실사지수(BSI) 추이(2006.01~2023.03)



자료: 한국은행 경제통계시스템

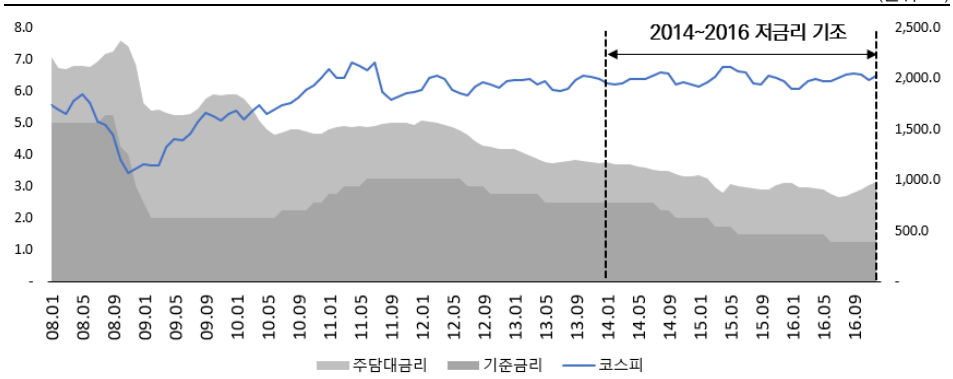
(2) 금리방향 – 하락기

거시경제는 침체 후 비교적 회복되는 추세에 들어섦. 금리는 저금리 기조가 유지됨.

금리의 경우 2011년 이후 하락하는 것으로 나타났다. 2014년부터 2016년의 기간 또한 마찬가지로 지속적인 저금리 기조를 보이고 있다.

월별 기준금리, 주택담보대출금리, KOSPI 지수 추이(2008.01~2016.12)

(단위: %)



주: 주택담보대출금리 통계는 예금은행 신규취급액 기준
자료: 한국은행 경제통계시스템

(3) 부동산정책 – 규제 완화

동 기간동안 박근혜 정부는 이전 이명박 정부의 부동산 규제 완화 기조를 이어갔다. 구체적으로는 주택 시장 수요 진작을 위해 분양 공급물량을 축소하고 대출규제 완화, 임대주택 혜택 등 다방면으로 정책을 펼친 것으로 나타났다. 이후 2016년 들어 수도권 아파트 가격이 상승세에 접어듦에 따라 가계부채 관리 방안을 시행한 바 있다.

2014년~2016년 부동산시장 정책 동향

구분	주요 정책	정책 방향	수도권 주택 시장
박근혜 정부 (2013~2017)	- 분양공급물량 축소, 의무착공기간 연장 - DTI 은행 자율화, LTV 완화, 취득·양도세 등 세금 완화 - 청약요건 완화(유주택자 1순위 허용, 가점제 완화, 추첨비율 확대) - 주택임대관리업 신설, 민간임대주택 세제 인센티브 확대 - 하우스푸어, 렌트푸어 지원 - 저리 장기 모기지 확대(매매전환 유도) - 임대주택 공급 확대(전세수급불안 해소) - 2016년 들어 가계부채 증가세에 따른 관리방안 (집단대출 관리 강화, HUG 분양보증 예비심사 도입, 미분양관리지역 확대, HUG 분양보증 심사 강화)	- 규제 완화 - 수요 확대 - 공급 감소	- 약 2년간 정체 후 상승 초입

자료: 자체조사

(4) 공급이슈 – 분양물량 증가, 미분양물량 감소

동 기간은 거시경제 회복, 저금리, 부동산 규제 완화 정책이 시행되는 시기이다. 2013년(6년 누적)과 2016년(3년 누적)의 누적 분양·미분양물량 비교 결과 전반적으로 미분양물량이 현저히 감소한 것으로 나타났다. 특히 경기도의 경우 누적분양물량은 오히려 증가하였음에도 미분양비율이 감소하였다. 다만 인천광역시는 신도시인 영종, 청라국제도시에 다수의 미분양물량이 남아있던 것으로 나타났다.

2008년 ~ 2013년(6년 누적), 2014년~2016년(3년 누적) 수도권 분양, 미분양 내역

(단위: 호)

구분	서울			경기			인천		
	분양물량	미분양물량	비율	분양물량	미분양물량	비율	분양물량	미분양물량	비율
2008년~2013년(6년 누적)	181,700	3,157	1.7%	421,244	24,760	5.9%	94,888	5,275	5.6%
2014년~2016년(3년 누적)	115,015	274	0.2%	458,629	13,362	2.9%	54,022	3,053	5.7%

자료: 부동산114 Reps

● 주택시장(수도권 아파트) – 매매수요 증가, 전세수요 증가

2014년부터 2016년까지 주택시장에 영향을 미치는 요인은 아래와 같이 표현할 수 있다.

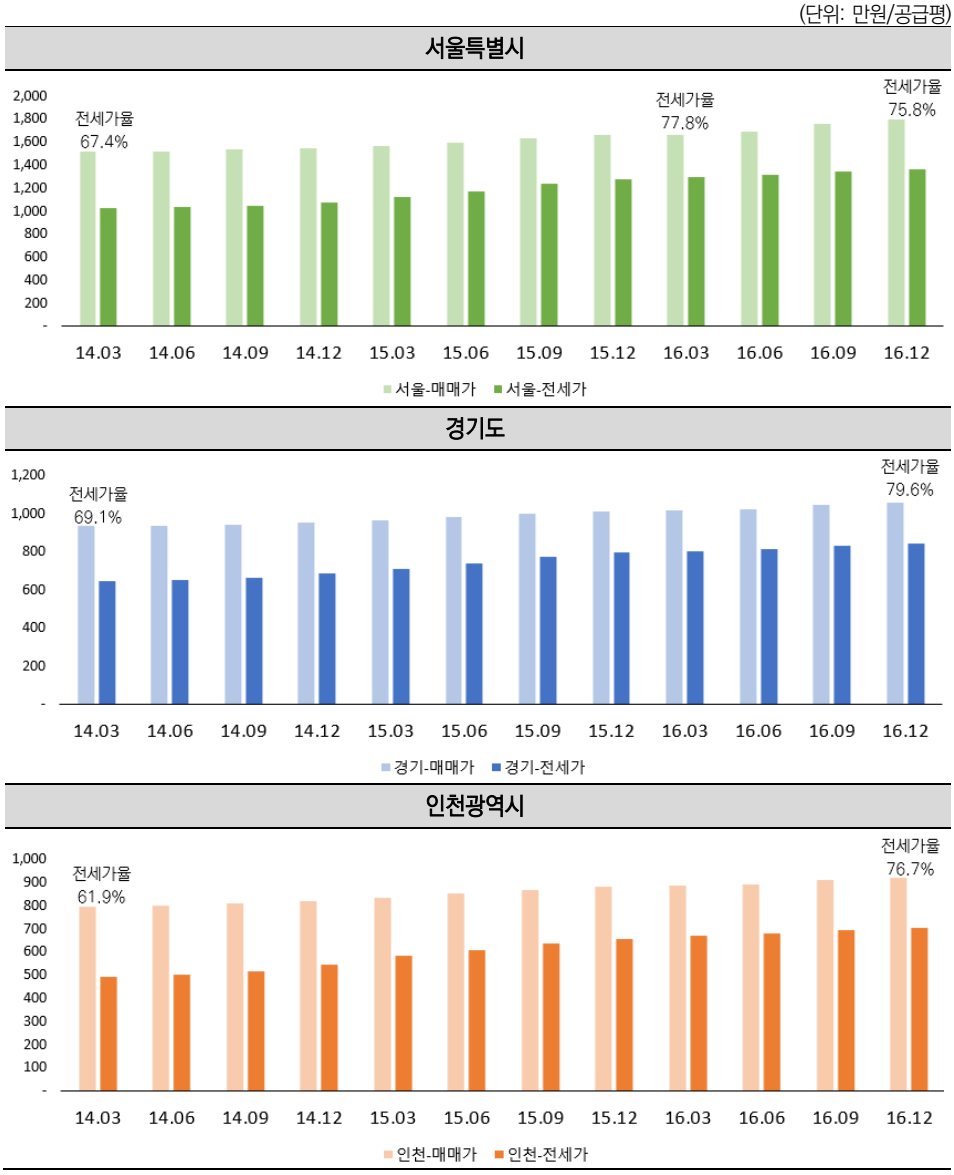
구분	거시경제	금리방향	부동산정책	공급이슈
내용	회복	하락	완화	미분양 감소

거시경제 회복, 전세가율 상승, 저금리, 부동산 규제 완화 등으로 매매 및 전세수요 모두 증가

동 기간에 수도권 아파트 **매매가격과 전세가격은 모두 상승**한 것으로 나타났다. 특히 이전 기간부터 이어져왔던 **전세수요가 여전히 매매수요보다 높아 전세가율은 60%대에서 75%~80% 수준으로 상승**하게 되었다. 이와 같이 전세가율이 높은 상황은 전세수요의 매매수요 전환을 더욱 용이하게 하여 추후 가격 상승의 압력으로 작용하는 요인이 되었다.

분기별 기준금리, 수도권 아파트 매매, 전세가격 추이(2014.03~2016.12)

(단위: 만원/공급평)



자료: 부동산114 Reps

4. 2017년~2021년 (금리하락, 주택시장 상승기)

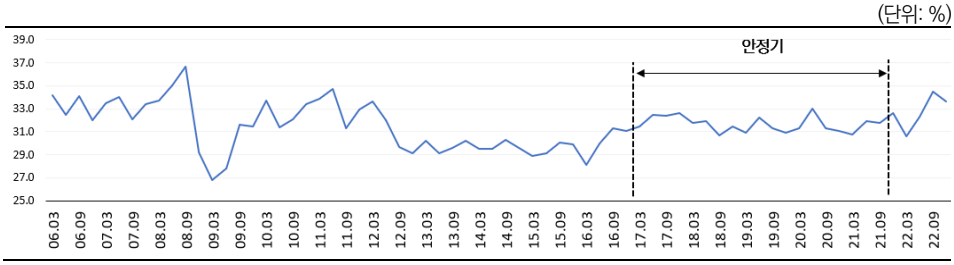
● 주택시장에 미치는 요인

(1) 거시경제 – 회복 후 안정

2017년부터 2019년까지 경제는 비교적 안정된 상황을 보였다. 그러나 2020년 COVID19가 발생하였으며 실물경기는 단기간에 급격히 하락하게 된다. 이후 전 세계적으로 저금리, 확대재정정책으로 이내 경기는 다시 회복되는 모습을 보였다.

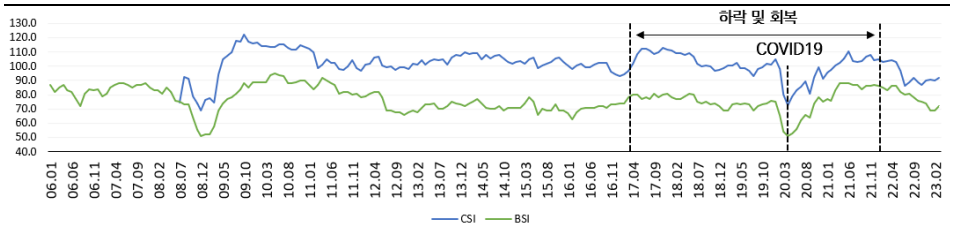
분기별 국내총투자율 추이(2006.1Q~2022.4Q)

(단위: %)



주: 국내총투자율은 국민총처분가능소득에 대한 투자(고정자산+재고자산)의 비율로 경제성장 지표의 하나로 이용됨
자료: 한국은행 경제통계시스템

월별 소비자동향지수(CSI), 기업경기실사지수(BSI) 추이(2006.01~2023.03)



자료: 한국은행 경제통계시스템

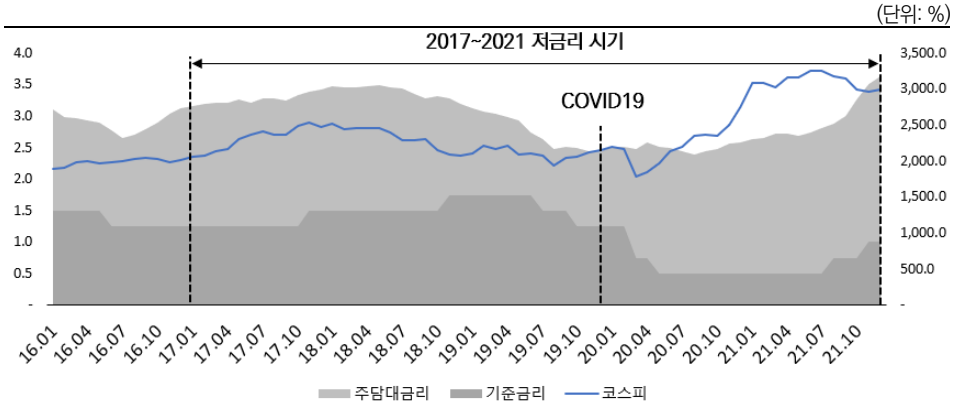
(2) 금리방향 – 하락기

COVID19로 기준금리 0.5% 수준의 저금리 시대 도래

금리 또한 2019년까지는 이전의 저금리 기조를 이어오는 추세였다. 그러나 2020년 들어 COVID19 발생으로 경기 진작을 위해 본격적인 저금리 시대(0.5%)에 접어들게 되었다.

월별 기준금리, 주택담보대출금리, KOSPI 지수 추이(2016.01~2021.12)

(단위: %)



주: 주택담보대출금리 통계는 예금은행 신규취급액 기준
자료: 한국은행 경제통계시스템

(3) 부동산정책 – 규제 강화

2017년~2021년은 본격적인 저금리로 인해 자산가격이 상승하는 시기였다. 당시 문재인 정부는 주택 가격 상승에 대응하여 주로 수요를 억제하는 부동산 정책을 펼쳤다. 세부적으로는 규제지역을 지정 및 확대하고, 전매제한 강화, 대출규제(LTV, DTI, DSR), 세제강화 등을 시행하였다.

2017년~2021년 부동산시장 정책 동향

구분	주요 정책	정책 방향	수도권 주택 시장
문재인 정부 (2017~2022)	- 규제지역 지정, 규제지역 내 청약규제 강화(전매제한 등) - LTV·DTI 규제 강화(서민층 무주택 실수요 모기지 확대, 15억원 이상 주택 대출 금지 등) - DSR 적용 및 확대 - 재건축 규제 강화(재건축초과이익환수제, 지위양도 등) - 공공·민간택지 분양가상한제 시행 및 확대 - 공공택지 확보를 통한 주택공급 확대 - 다주택자 양도세·취득세·종합부동산세 등 강화 - 대출 규제 강화(차주당 1건 → 세대당 1건, 다주택 대출 금지 등) - 임대주택 등록 유도 및 임대주택 등록 요건 강화 - 자금조달계획 신고 의무화 - 임대차3법 도입(전월세상한제, 계약갱신청구권, 전월세신고제) - 3기신도시 지정, 서울시 내 부지 활용 주택 공급 확대 계획	- 규제 강화 - 수요 억제 - 공급 확대	- 상승

자료: 자체조사

(4) 공급이슈 – 미분양물량 감소

아래는 2017년부터 2021년까지 수도권 아파트 분양·미분양물량 추이 내역이다. 당시 정부의 지속적인 수요 억제 정책에도 불구하고 저금리라는 거시적인 상황으로 인해 수도권 분양 아파트에 대한 수요가 빠른 속도로 증가하였다(미분양 감소).

특히 경기와 인천의 경우 2017년에 미분양물량이 각각 8,793호, 1,549호였으나, 이후 2021년까지 분양물량이 증가하였음에도 불구하고 당시 미분양물량은 1,030호, 425호로 사실상 동 기간동안 대부분의 분양물량이 소화된 것으로 나타났다.

2017년 ~ 2021년 연도별 수도권 분양, 미분양 추이

(단위: 호)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	합계, 누적	누적 미분양비율
서울							
분양물량	44,487	24,943	28,479	42,654	8,919	149,482	0.04%
미분양물량	45	27	151	49	54	54	
경기							
분양물량	102,425	110,590	108,463	123,190	133,724	578,392	0.18%
미분양물량	8,793	4,968	5,085	1,616	1,030	1,030	
인천							
분양물량	18,037	19,542	38,295	33,089	42,523	151,486	0.28%
미분양물량	1,549	1,324	966	466	425	425	

자료: 부동산114 Reps

● 주택시장(수도권 아파트) – 매매수요 증가, 전세수요 증가

2017년부터 2021년까지 주택시장에 미치는 요인은 아래와 같이 표현할 수 있다.

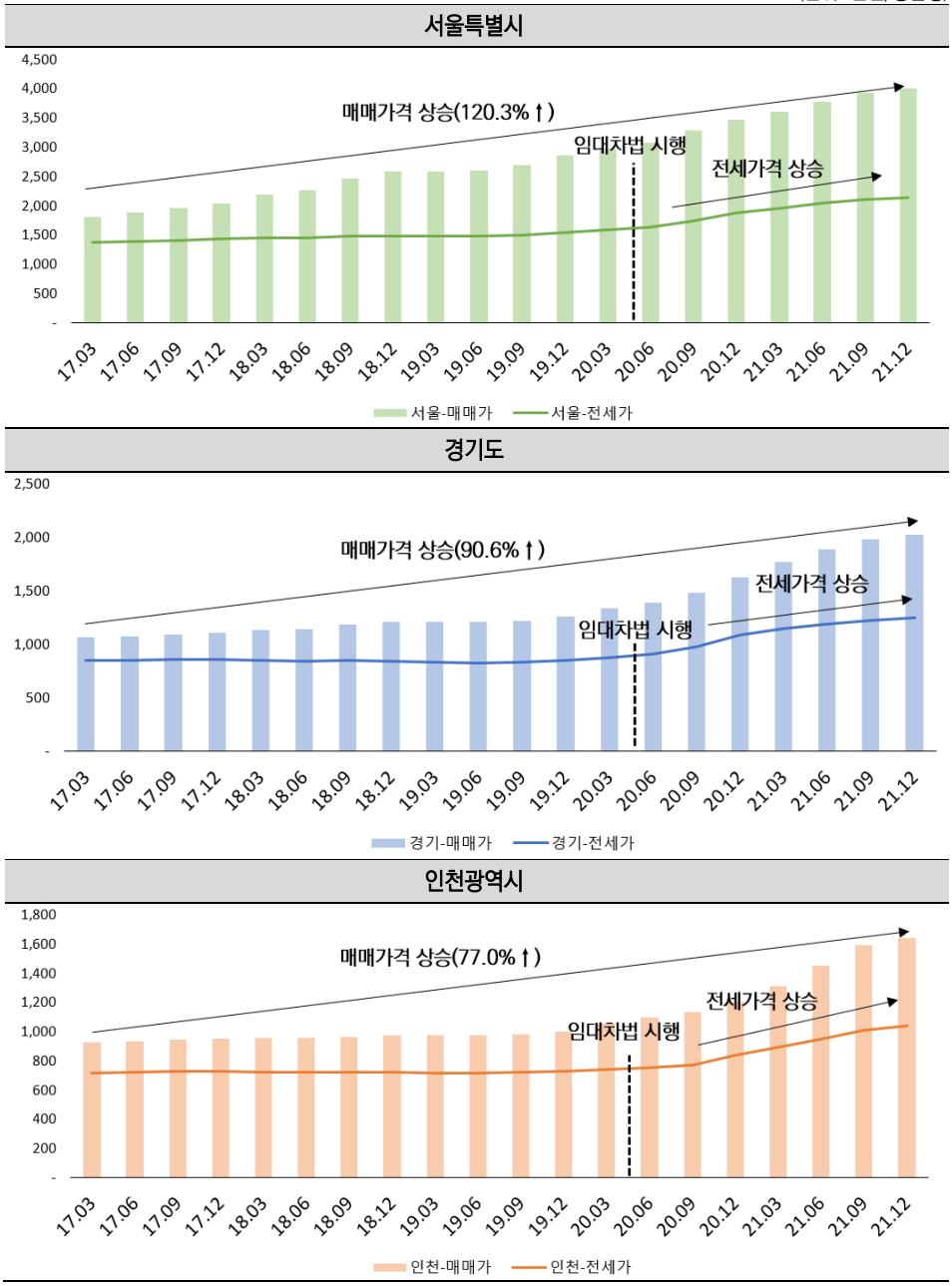
구분	거시경제	금리방향	부동산정책	공급이슈
내용	회복 후 안정	하락	강화	미분양 감소

정부의 수요억제 위주의 부동산 정책에도 불구, 저금리로 수도권 아파트 매매가격이 본격적인 상승 시작

2017년~2021년의 수도권 아파트 **매매가격은 상승**, **전세가격은 정체 후 상승**하는 모습을 보였다. 당시 기준금리 측면에서는 1%대의 저금리 기조였으나 COVID19로 인해 기존보다 더욱 낮은 수준의 금리(약 0.5%)를 약 1년정도 유지하였다. 이와 같은 상황에서는 정부의 수요억제정책에도 불구하고 수도권 아파트 매매가격은 빠르게 상승하였다. 2020년 6월 정부는 임대차법(전월세상한제, 계약갱신청구권)을 시행하였으며, 이로 인해 아파트 전세 수급 불균형으로 전세가격 또한 상승하는 모습을 보였다.

분기별 기준금리, 수도권 아파트 매매, 전세가격 추이(2017.03~2021.12)

(단위: 만원/공급평)



자료: 부동산114 Reps

5. 2022년~현재 (금리상승, 주택시장 하락반전)

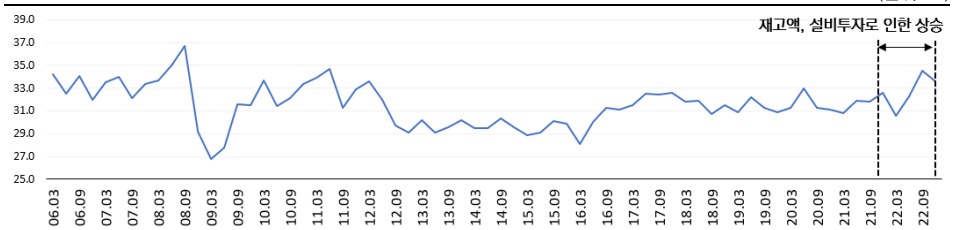
● 주택시장에 미치는 요인

(1) 거시경제 – 불안정

2022년부터 COVID19에 대한 사회적 거리두기가 점차 해제됨에 따라 소비가 늘어나고 설비투자가 증가하는 모습을 보였다. 그러나 이내 인플레이션으로 인한 금리 인상기에 돌입함에 따라 경기심리지표는 다시 하락하는 추세로 돌아서게 되었다.

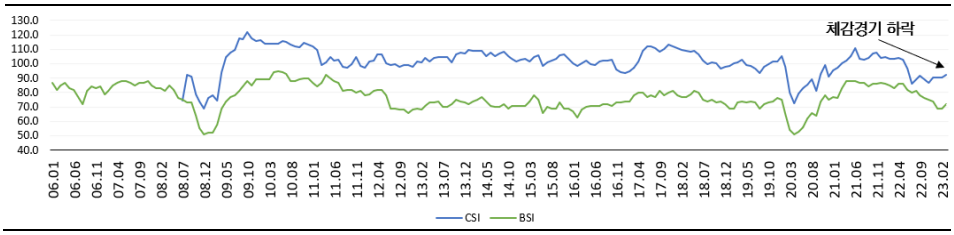
분기별 국내총투자율 추이(2006.1Q~2022.4Q)

(단위: %)



주: 국내총투자율은 국민총처분가능소득에 대한 투자(고정자산+재고자산)의 비율로 경제성장 지표의 하나로 이용됨
자료: 한국은행 경제통계시스템

월별 소비자동향지수(CSI), 기업경기실사지수(BSI) 추이(2006.01~2023.03)



자료: 한국은행 경제통계시스템

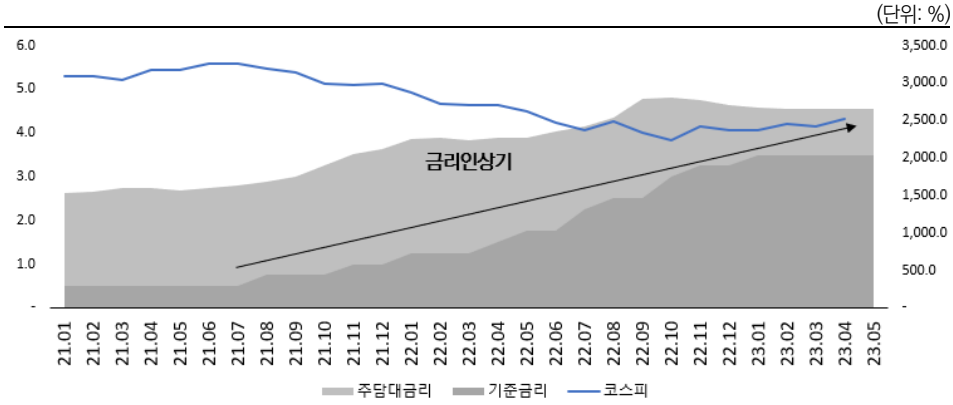
(2) 금리방향 – 인상기

미 연준의 금리 인상 시작으로 한국 또한 기준금리 인상 추세

2022년부터 인플레이션에 대한 우려로 미 연준은 본격적인 금리 인상을 시작하였다. 이에 한국은행 또한 금리를 인상하였으며, 2021년 7월 0.5%에서 2023년 5월 3.5%까지 기준금리가 인상된 것으로 나타났다.

월별 기준금리, 주택담보대출금리, KOSPI 지수 추이(2021.01~2023.05)

(단위: %)



주: 주택담보대출금리 통계는 예금은행 신규취급액 기준
자료: 한국은행 경제통계시스템

(3) 부동산정책 – 규제 완화

이전 문재인 정부와 달리 금리 인상 이슈로 인해 국내 부동산시장이 불안해짐에 따라 2022년 들어 윤석열 정부는 규제지역을 해제하고 대출규제를 완화하는 등 수요 진작을 위한 부동산 정책을 시행하였다.

2022년 이후 부동산시장 정책 동향

구분	주요 정책	정책 방향	수도권 주택 시장
윤석열 정부 (2022~현재)	- 서민 안심전환대출 시행 - 상생임대인 지원(양도세 혜택) - 월세세액공제, 전월세보증금 대출 원리금상환액 소득공제 확대 - 민간 및 공공임대주택 건설 지원 - 미분양주택 종부세 부담 완화 - 규제지역 대폭 해제(現 서울 서초, 강남, 송파, 용산구) - 대출 완화(생안자금, LTV, 다주택자 등) - 취득세 완화, 공시가격 조정 - 전국 250만호 공급 계획 - 분양가상한제 합리화	- 규제 완화 - 수요 확대 - 공급 확대	- 하락 반전

자료: 자체조사

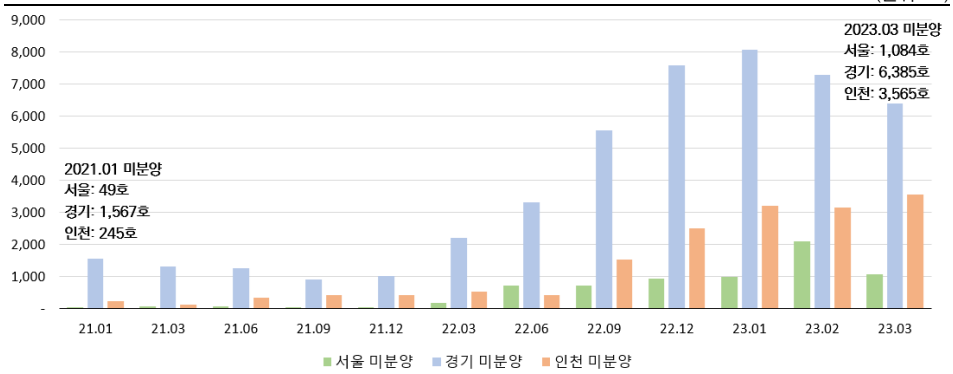
(4) 공급이슈 – 미분양물량 증가

2021년 1월부터 2023년 3월까지의 수도권 아파트 미분양물량 추이는 아래와 같다. 먼저 금리가 빠른 속도로 상승하기 전인 2021년까지는 저금리기조로 인해 부동산 경기가 상승하고 미분양물량이 감소하는 모습을 보였다. 그러나 이후 금리가 본격적으로 인상됨에 따라 이전에 누렸던 저금리로 인한 분양 수요는 감소하기 시작하였다.

2022년 초부터 수도권 아파트 미분양물량이 점차 증가하였으며, 2023년 3월 기준으로 서울은 1,084호, 경기 6,385호, 인천 3,565호의 미분양물량이 남아있는 것으로 나타났다. 단순 미분양물량 수치로는 수도권 주택시장 수요에 큰 무리는 없어보이나, 금리 상승으로 인한 수요의 감소(청약부담)와 공급의 감소(분양사업장 감소) 요인이 동시에 존재하는 상황으로 판단된다.

수도권 아파트 미분양물량 추이(2021.01~2023.03)

(단위: 호)



자료: 부동산114 Reps

● 주택시장(수도권 아파트) – 매매수요 감소, 전세수요 감소

2022년부터 현재까지 주택시장에 미치는 요인은 아래와 같이 표현할 수 있다.

구분	거시경제	금리방향	부동산정책	공급이슈
내용	불안정	인상	완화	미분양 증가

2022년~현재까지 수도권 아파트는 **매매가격 하락**, **전세가격 하락**하는 시기이다. 2021년까지의 수도권 아파트 매매가격 상승기는 상승속도를 고려하였을 때, 실질적인 경제수준이 빠르게 상승하였기 때문이 아니라, 저금리로 인한 호황기를 누렸던 것으로 보인다.

이러한 추세는 최근 금리 인상 기조에 따라 시장이 하락반전에 접어든 것으로 나타났다. 서울시의 경우 매매가격과 전세가격은 각각 5.0%, 9.5% 하락, 경기도는 6.1%, 8.1%, 인천은 11.9%, 16.7%가량 하락한 것으로 조사되었다.

최근 수도권에서 아파트 급매물이 해소되며 금리 인상과 관련하여 비교적 긍정적인 전망이 예상되기도 하지만, 여전히 러시아-우크라이나 전쟁, 인플레이션 등 전 세계적인 경제 불확실성이 존재하는 상황이다.

거시적으로 경제가 불안정, 금리도 인상됨에 따라 부동산 규제 완화에도 불구, 수도권 아파트 매매, 전세가격 모두 하락

분기별 기준금리, 수도권 아파트 매매, 전세가격 추이(2022.03~2023.03)

(단위: 만원/공급평)

구분	2022.03	2022.06	2022.09	2022.12	2023.03	증감률
서울						
매매가격	4,010	4,015	3,986	3,897	3,809	-5.0%
전세가격	2,148	2,147	2,119	2,024	1,943	-9.5%
경기						
매매가격	2,029	2,022	1,995	1,950	1,906	-6.1%
전세가격	1,252	1,251	1,228	1,187	1,150	-8.1%
인천						
매매가격	1,626	1,606	1,549	1,487	1,433	-11.9%
전세가격	1,031	1,016	967	911	859	-16.7%

자료: 부동산114 Reps

6. 수도권 주택시장에 대한 전망

전망 요약
〈거시 경제 및 금리〉 한미 금리는 역전된 상황. 미 연준의 금리 동결 관련 일부 긍정적인 전망 존재하나 여전히 방향성은 불확실. 이외에 러시아-우크라이나 전쟁 등 경제 불확실성이 존재하는 상황. 〈수요와 공급〉 최근 서울, 서울 인근에서 높은 청약경쟁률을 보이며 아파트 수요 심리가 다소 살아남. 미분양물량은 다소 증가하고 있으나 시장에서 소화되기에 무리한 수준은 아님. 즉, 현재 수급상황은 수도권 주택시장을 전망하는데 크게 영향을 미치지 않는 요인임. 〈수도권 주택시장〉 2021년까지의 수도권 주택시장 경기 상승 요인은 '저금리'가 큰 영향을 미친 것으로 보임. 이에 따라 최근 금리 인상으로 매매·전세가격이 동반 하락하였으며, 매매가격은 여전히 대중 구매력을 크게 상회. 부동산 정책은 완화 기조 지속. 미시적으로 아파트 수요 심리가 회복되었고 미분양물량도 시장에 무리가 되지 않는 수준이나, 거시적으로 금리, 경제 불확실성이 존재. 중단기적으로 시장참여자가 매매 대신 전세(임차)를 선택할 가능성이 있으며, 이에 따라 **매매가격에 일부 하방 압력이 존재할 것으로 예상.**

(1) 주택 매매가격 상승 요인 분석

아파트 구매 주체의 대다수는 일반 대중이며, 이들은 거주를 위해 자신의 구매력 수준을 고려하여 아파트 매매 또는 임차(전·월세)를 선택할 것이다. 구매력 외에는 아파트 매매 시 경제상황이나 금리 수준, 부동산 규제, 공급이슈 등의 사항을 추가로 고려하여 의사 결정할 것으로 판단된다. 이와 같은 요인들 하에서 아파트 매매가격이 상승하기 위해서는 시기에 따라 요인들이 서로 다른 강도로 단일 또는 복합적으로 적용이 될 것으로 예상된다.

수도권 주택 가격이 상승하기 위해서는?

- 경제가 좋아져 구매력이 상승하게 된다. - 거시경제 상승
- 금리가 낮아져 현재 구매력 수준에서 많은 대출을 받을 수 있다. - 금리 인하
- 정부가 부동산 규제를 완화하여 매매 여건이 원활하게 된다. - 부동산 규제 완화
- 분양물량과 미분양물량이 적어 공급경쟁이 제한된다. - 공급이슈 제한

(2) 현재 주택시장 진단 – 저금리로 인한 상승기, 금리인상으로 인한 하락반전

아래는 아파트 구매 주체인 대중의 구매력(1인당 명목 GNI)지수와 수도권 아파트 매매가격지수 추이(`00년~`22년)이다. 조사한 결과, `05년~`08년과 `17년~`21년의 수도권 주택시장 상승기에 아파트 매매가격지수는 대중 구매력지수를 상회하는 것으로 나타났다.

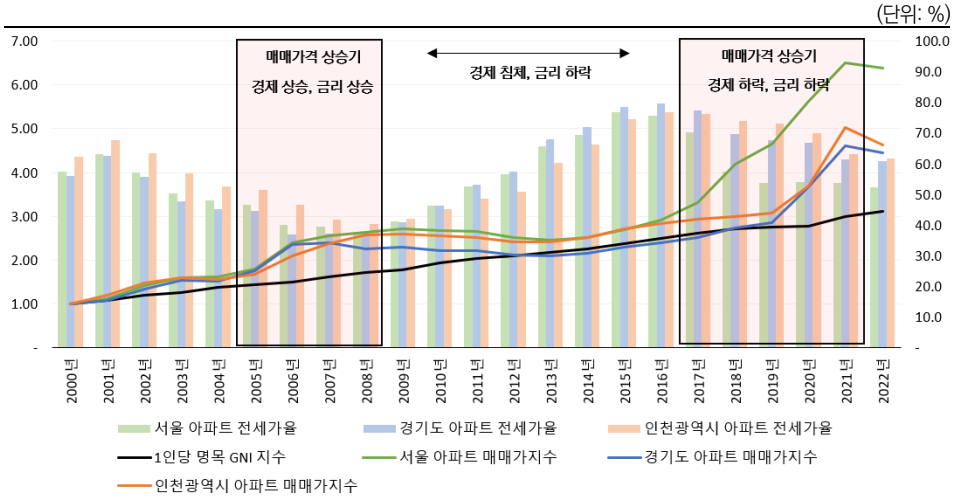
분석 대상에서는 제외하였으나 `05~`08 상승기에서의 경제성장률은 4.3%(`05년)→5.8%(`07년), 금리는 3.3%(`05.01)→5.0%(`07.12)로 금리가 상승함에도 불구하고, 경제 성장세에 따라 매매가격은 상승하는 모습을 보였다.

그러나 `17~`21 상승기에서는 경제성장률이 3.2%(`17년)→(-)0.7%(`20년), 금리는 1.3%(`17.03)→0.5%(`20.05)→1.0%(`21.12) 수준이었으며, 당시 부동산 규제도 강화되는 추세였음을 고려하였을 때 <u>아파트 가격 상승 요인은 '저금리'가 상당부분 차지했을 것으로 판단</u>된다. 이와 같이 경제성장으로 인한 대중구매력 상승이 아니라 저금리로 상승한 가격은 <u>추후에도 중단기적으로 다양한 요인 중 '금리'라는 요인에 의해 큰 영향이 미칠 것으로 예상</u>된다.

2021년까지의 주택시장 상승은 다양한 요인 중 '저금리'가 상당 비중 차지

대중구매력(1인당 명목 GNI), 수도권 아파트 매매가격 지수, 전세가율 추이(2000년~2022년)

(단위: %)



구분	대중구매력지수	서울 아파트 매매가지수	경기 아파트 매매가지수	인천 아파트 매매가지수
'05~'08(3년)	19.6%↑	45.6%↑	28.0%↑	53.5%↑
'07~'20(3년)	6.1%↑	70.2%↑	46.7%↑	26.1%↑

주1: GNI는 국민총소득(Gross National Income)을 의미함.
주2: 지수는 2000년 지표(매매가격, 명목GNI)를 1.00로 두었을 때의 연도별 증감 수치임.
자료: 한국은행 경제통계시스템, KOSIS 국가통계포털, 부동산114 Reps, KIS 재가공

(3) 한국과 미국의 기준금리 비교 – 한미 금리 역전

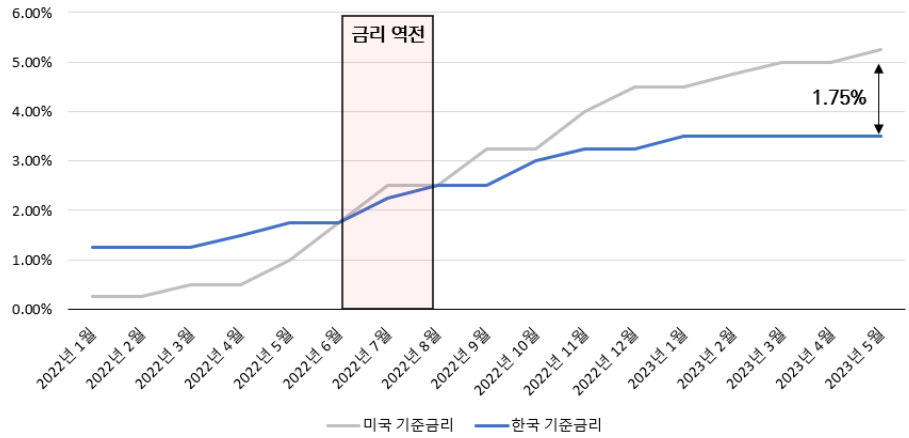
2021년까지의 수도권 아파트 매매가격 상승기는 저금리로 인한 상황으로 보여져 추후에도 중단기적으로 매매가격은 주로 금리의 영향을 받을 것으로 예상된다. 먼저, 2022년 1월부터 2023년 5월까지의 한국과 미국의 기준금리 추이는 아래와 같다. 보통 환율, 외환보유, 국가신용등급 등의 측면에서 한국의 기준금리는 미국 기준금리 보다 소폭 높은 수준을 유지하고 있다. 다만 2022년 6~8월을 기점으로 한미 기준금리가 역전되었으며 2023년 5월 기준 미국의 기준금리는 5.25%로 한국 기준금리(3.50%)보다 1.75%가 높은 상황이다.

한국은 물가상승률 둔화, 경기침체의 가능성 등 정책 여건의 불확실성이 커져 2023년 1월부터 2023년 5월까지 3.50%로 기준금리를 동결한 상황이다. 만약 미국의 물가상승이 둔화되지 않고, 기준금리를 계속 인상할 경우 한국도 마찬가지로 기준금리 인상을 재개할 가능성도 있어보인다. 일부 미국 기준금리의 인하 가능성도 제기되고 있으나 여전히 금리 향방이 확실하지 않은 상황이다.

한국과 미국의 기준금리가 역전되었으며, 추후 향방이 불확실한 상황

미국, 한국 기준금리 추이(2022.01~2023.05)

(단위: %, 원)



구분	미국 기준금리	한국 기준금리	차이	주택담보 대출금리	가산금리	월평균 환율
22.01	0.25%	1.25%	1.00%	3.85%	2.60%	1,194.01
22.02	0.25%	1.25%	1.00%	3.88%	2.63%	1,198.34
22.03	0.50%	1.25%	0.75%	3.84%	2.59%	1,221.03
22.04	0.50%	1.50%	1.00%	3.90%	2.40%	1,232.34
22.05	1.00%	1.75%	0.75%	3.90%	2.15%	1,269.88
22.06	1.75%	1.75%	0.00%	4.04%	2.29%	1,277.35
22.07	2.50%	2.25%	-0.25%	4.16%	1.91%	1,307.40
22.08	2.50%	2.50%	0.00%	4.35%	1.85%	1,318.44
22.09	3.25%	2.50%	-0.75%	4.79%	2.29%	1,395.59
22.10	3.25%	3.00%	-0.25%	4.82%	1.82%	1,426.66
22.11	4.00%	3.25%	-0.75%	4.74%	1.49%	1,364.10
22.12	4.50%	3.25%	-1.25%	4.63%	1.38%	1,296.22
23.01	4.50%	3.50%	-1.00%	4.58%	1.08%	1,247.25
23.02	4.75%	3.50%	-1.25%	4.56%	1.06%	1,270.74
23.03	5.00%	3.50%	-1.50%	4.40%	0.90%	1,305.73
23.04	5.25%	3.50%	-1.75%	-	-	1,320.01
23.05	5.25%	3.50%	-1.75%	-	-	-

자료: 한국은행 경제통계시스템, 서울외국환중개, KOSIS 국가통계포털

(4) 공급이슈 – 미분양물량 증가

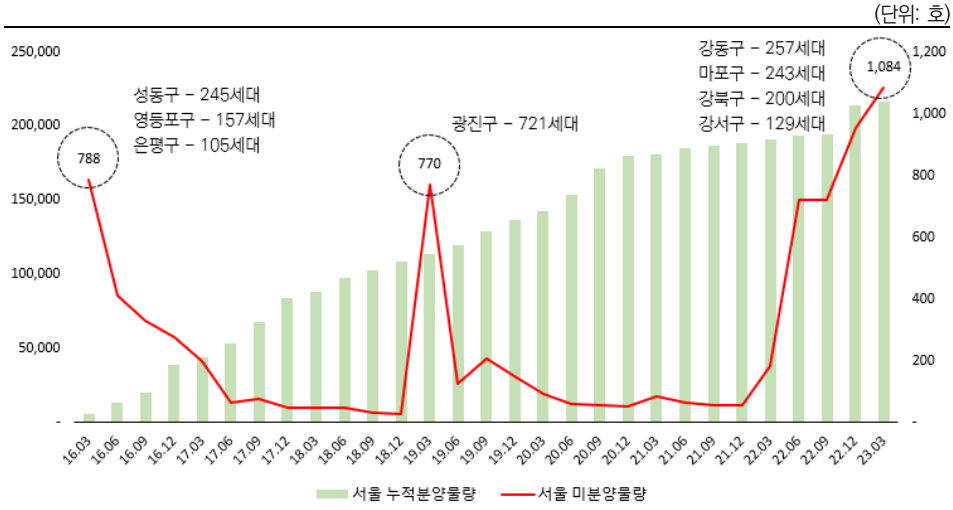
수도권 아파트 미분양물량이 증가하기 시작. 그러나 현재 미분양물량 자체가 문제되는 수준은 아님.

2023년 3월 기준 수도권 미분양물량은 이전 2021년~2022년 대비 증가한 것으로 나타났다. 서울시의 경우 미분양물량은 1,084호로 2016년 이후로 가장 높은 수치를 보이고 있다. 그러나 단지별로 보았을 때 대부분 비선호되는 소규모 아파트거나 중소형의 도시형생활주택으로, 현재 미분양물량이 시장에 크게 무리가 가는 수준은 아닌 것으로 판단된다.

경기도와 인천광역시의 2023년 3월 미분양 물량은 각각 7,588호, 3,565호로 2016년~2017년과 비교하였을 때 많은 수준은 아닌 것으로 판단된다. 서울을 제외한 수도권지역은 대규모 택지개발사업이 보다 용이하게 이루어질 수 있고 이는 미분양물량을 확대시킬 수 있는 요인이 있다. 그러나 금리 인상으로 인해 분양물량 자체가 감소할 수 있음을 고려한다면 현재 미분양물량 수준은 수도권 주택시장의 흐름에 영향을 크게 미치지는 않을 것으로 예상된다.

서울시 누적분양물량, 미분양물량 추이(2016.03~2023.03)

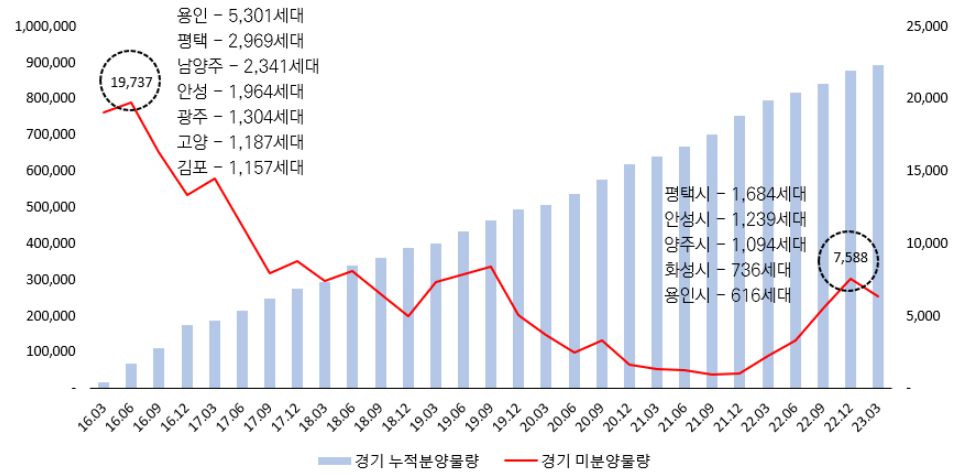
(단위: 호)



자료: 부동산114 Reps, 서울시청

경기도 누적분양물량, 미분양물량 추이(2016.03~2023.03)

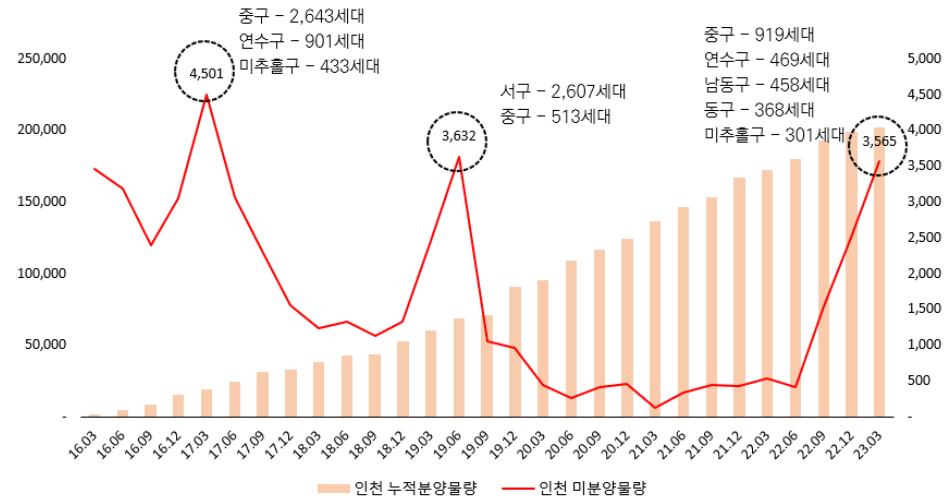
(단위: 호)



자료: 부동산114 Reps, 경기도청

인천광역시 누적분양물량, 미분양물량 추이(2016.03~2023.03)

(단위: 호)



자료: 부동산114 Reps, 인천광역시청

다만 국토연구원(2021.03)의 2021년~2030년 주택 공급 전망 자료를 참고한 결과, 수도권의 경우 연평균 30.8만호(아파트 23.1만호, 비아파트 7.7만호)가 공급될 것으로 내다보고 있다. 물론 이는 금리상승 이전 시기의 전망자료이나 현재와 같이 미분양물량이 증가하고 수도권 아파트 매매·전세가격이 동반 하락, 거시경제가 불확실한 상황에서 이와 유사한 수준의 물량이 공급된다면 분양물량이 대부분 소화되기까지는 다소 시일이 소요될 것으로 예상된다.

(5) 수도권 주택시장 전망 종합 – 가격 하방 압력이 존재하는 상황

아파트 가격 상승의 주요 요인이었던 '금리'의 인상. 추가로 전쟁 등 세계 경제 불확실성 존재하여 매매가격에 일부 하방 압력 예상

최근 서울 및 서울 인근에서 높은 청약경쟁률을 보이며 아파트 수요 심리가 다소 살아나는 모습을 보이고 있다. 부동산 규제도 완화되는 기조이며 수급 상황도 시장에서 무리가 가는 수준은 아니다. 그러나 2021년까지 저금리로 인하여 상승하였던 수도권 주택시장은 최근 금리 인상으로 매매·전세가격이 동반 하락한 상황이며, 여전히 매매가격은 대중구매력을 크게 상회하고 있다.

현재 금리 수준은 한미간 역전된 상황이며, 한국은 둔화된 물가상승률 이외에 경기 침체의 우려로 인해 금리를 동결하였다. 미 연준의 금리 동결과 관련하여 일부 긍정적인 전망도 있으나 여전히 방향성이 정해지지 않았고, 러시아-우크라이나 전쟁 등 거시적인 경제 불확실성이 존재하는 상황이다.

물론 전 세계적으로 통화는 지속적으로 발행되고 물가는 상승하기에 결국은 장기적으로 우량한 자산의 가격에 물가상승분이 반영될 것이다. 또한 명목소득수준도 높아짐에 따라 점차 높아진 명목자산가격에 시장 참여자는 적응할 것으로 예상된다.

그러나 중단기적으로는 금리, 전쟁 등 경제 불확실성에 따라 시장 참여자는 매매 대신 전세(임차)를 선택할 가능성이 있으며, 이에 따라 매매가격에 일부 하방 압력이 존재할 것으로 예상된다.

참고문헌

주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구 – 박진백(국토연구원, 2022.09)
부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응 – 이수욱 외 7(국토연구원, 2022.02)
수도권 중장기 주택공급 전망과 시사점 – 강현수(국토연구원, 2021.03)
심리지수가 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구 – 조태진(한양대학교, 2014.06)
우리나라 부동산정책 변화에 대한 검토 및 시사점 – 김대용(한국주택금융공사, 2013.05)
주택거래량은 주택가격 변동을 설명할 수 있는가? – 임재만(세종대학교, 2011.06)
2012 년 세계 및 한국경제 전망 – 신창목(삼성경제연구소, 2011)
미국발 금융위기 교훈과 국내 부동산금융시장의 리스크요인 – 조만(KDI 정책대학원 교수,2008)
서브프라임 모기지 사태의 분석과 전망 – 신용상 외 5(한국금융연구원, 2007.09)

유의사항

한국신용평가 주식회사 ("당사")가 공시하는 신용등급은 발행사/기관, 신용공여, 채무 및 이에 준하는 증권의 장래의 상대적인 신용위험에 대한 당사의 현재 견해를 뜻하며, 당사가 발표하는 신용등급 및 평가의견 등 리서치 자료("간행물")는 발행사/기관, 신용공여, 채무 및 이에 준하는 증권의 장래의 상대적인 신용위험에 대한 당사의 현재 견해를 포함할 수 있습니다. 당사는 신용위험이란 만기 도래하는 계약상의 채무(financial obligations)를 발행사/기관이 불이행할 수 있는 위험 및 부도시 예상되는 금융손실이라고 정의하고 있습니다. 신용등급은 유동성 위험, 시장가치 위험 또는 가격변동성 등 기타 다른 위험을 다루고 있지 않습니다. 신용등급과 당사 간행물에 포함된 당사의 견해는 현재 또는 과거 사실에 대한 서술이 아닙니다. 또한 간행물에는 계량모델에 근거한 신용위험의 추정치와 관련 의견 또는 키스자산평가 주식회사에서 발행한 견해를 포함할 수 있습니다.

신용등급 및 간행물은 투자자문이나 금융자문에 해당하지 아니하고 그러한 조언을 제공하지도 않으며, 특정 증권을 매수, 매도 또는 보유하라고 권유하는 것도 아닙니다. 또한 당사가 제공하는 신용등급이나 간행물은 해당 정보의 사용자나 그 관계자들에 의해서 행해지는 투자결정에 있어서 어떤 증권을 매매하거나 보유하라는 권고 또는 권유나 사실의 서술이 아니라 당사 고유의 평가기준에 입각한 당사의 의견으로서만 해석되고 또 해석되어야만 하며, 특정 투자자를 위하여 투자의 적격성에 대해 의견을 주는 것이 아닙니다. 당사는 각 투자자가 매수, 매도 또는 보유를 고려중인 증권 각각에 대해 적절한 주의를 기울여 자체적으로 연구, 평가할 것이라고 기대하고, 그러한 이해를 전제로 하여 신용등급을 공시하고 간행물을 발표합니다.

당사의 신용등급과 간행물은 개인 투자자들이 이용하는 것을 전제로 하고 있지 않습니다. 그렇기 때문에 개인투자자들이 당사의 신용등급과 간행물을 이용하여 투자의사결정을 하는 것은 적절하지 않을 수 있습니다. 만약 의문이 있는 경우에는 반드시 재무 전문가 혹은 다른 전문가에게 자문을 구하시기 바랍니다.

당사는 발행사/기관으로부터 제출자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되어 있지 않으며, 중대한 오해를 불러일으키는 내용이 들어 있지 않다는 확인을 수령하고 있으며, 본 보고서는 발행사/기관이 제출한 자료와 함께 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 판단한 자료원에 근거하고 있습니다. 당사는 발행사/기관 및 이들 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나 감사기관이 아니므로 신용평가와 간행물을 준비하는 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않으며, 발행사/기관으로부터 제공받은 정보 또는 신용평가 과정에서 생성되는 정보에 있어서 인간 또는 기계에 의한, 기타 그 외의 다른 요인에 의한 실수의 가능성 때문에 해당 정보를 특정한 목적을 위해 사용하는데 대하여 명시적으로 혹은 묵시적으로도 어떠한 증명이나 서명, 보증 또는 단언을 할 수 없으며, "있는 그대로" 제공됩니다. 또한 본 보고서의 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요한 판단 근거로서 제시된 것이고 발행사/대상 유가증권에 대한 모든 정보가 나열된 것은 아님을 밝힙니다. 따라서 당해 신용등급이나 기타 의견 또는 정보에 관하여 그 정확성, 완전성, 적시성, 상업성 또는 특정목적에 적합한지 여부를 당사가 명시적 혹은 묵시적으로 보증하거나 확약하지는 않습니다.

법률상 허용된 범위 내에서, 당사 및 그의 이사, 임직원, 대리인, 대표자, 라이센서 및 공급자는 여기 포함된 정보, 동 정보의 사용이나 사용불가능으로 인하여, 또는 그와 관련되어 발생한 어떠한 간접, 특별, 결과적 또는 부수적 손해(현재 혹은 장래의 손실 당사가 부여한 특정 신용등급의 대상이 아닌 관련 금융상품에서 발생하는 손실 또는 손해를 포함하되 이에 한정되지 아니함)에 대하여, 사전에 그 같은 손실 또는 손해 가능성에 대해 고지 받았다 하더라도, 어느 개인 또는 단체에게도 책임을 지지 않습니다.

법률상 허용된 범위 내에서, 당사 및 그의 이사, 임직원, 대리인, 대표자, 라이센서 및 공급자는 자신들의 과실(단, 고의 또는 기타 법률상 배제될 수 없는 종류의 책임은 제외함) 또는 자신들의 통제 범위 내에 또는 밖에 있는 사유 등에 의하여, 여기 포함된 정보, 동 정보의 사용 또는 사용불가능으로 인하여 또는 그와 관련되어, 어느 개인 또는 단체에게 발생한 어떠한 직접 손실이나 손해 또는 보상으로 인한 손실이나 손해에 대해서도 책임을 지지 않습니다.

본 보고서는 필자의 개인적인 견해로 당사의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

여기 있는 모든 정보는 저작권법 등 법의 보호를 받으며, 당사의 사전 서면 동의 없이는 누구도, 이 정보를 전체 또는 부분적으로, 어떤 형태나 방식 또는 수단으로든, 복제 또는 재생산, 재포장, 전송, 전달, 유포, 재배포 또는 재판매, 또는 그러한 목적으로 사용하기 위해 저장할 수 없습니다.