

요약 및 평가

■ **최근 주택시장은 주택가격 상승폭이 크게 축소되면서 안정되는 모습이나, 지역 간 주택가격 격차 확대 가능성과 준전세 및 준월세 가격의 상승 등 불확실성이 존재**

- 최근 주택매매가격은 기준금리 인상, 대출규제 지속, 입주물량의 증가 등으로 인해 상승세가 둔화된 것으로 보이며, 반면 서울과 5대 광역시 간 주택가격 격차는 2016년 이후 지속적으로 확대됨(Box 1 참조).
 - 4/4분기 들어 전국 대부분의 지역에서 주택가격 상승폭이 축소되면서 전분기(2.8%)보다 낮은 1.8%를 기록
- 최근 주택전세가격도 입주물량이 증가한 지역을 중심으로 상승세가 크게 둔화된 가운데, 준월세 및 준전세의 가격 상승폭은 확대
 - 2021년 4/4분기 들어 수도권(2.7% → 1.5%)과 5대 광역시(1.7% → 1.1%)의 주택전세가격은 모두 전분기 대비 상승폭이 축소
 - 그러나 4/4분기 준월세¹⁾(0.7% → 0.8%)와 준전세²⁾(1.0% → 1.2%) 모두 전분기 대비 가격 상승폭을 확대하였고 이는 전셋값에 대한 부담, 대출금리 상승 등으로 전세수요가 월세로 이동한 데 기인한 것으로 사료

■ **서울 아파트의 임대갱신계약 비중은 꾸준히 상승하면서 신규계약 비중을 상회한 가운데, 갱신계약 중 갱신요구권 행사 시의 전세가격은 직전 계약 대비 상승폭이 규제상한(5%) 내에 형성됐으나 미행사 시의 가격 상승폭은 큰 폭(약 19%)으로 나타남.**

- 한편, 2021년 6월 전월세신고제 시행 이후 최근 11월까지 신규가격과 갱신가격 간 가격격차는 지속적으로 축소(Box 2 참조)

■ KDI 부동산 설문조사(2021. 12. 28~30) 결과에 따르면, 전국 주택매매가격은 2021년 하반기에 높은 상승률을 보였으나 2022년에는 완만한 하락을 예상한 응답이 다수를 차지

1) 준월세: 보증금이 월세의 12~240배인 경우

2) 준전세: 보증금이 월세의 240배를 초과하는 경우

부동산시장 동향 요약표

(단위: 전년동기대비 %, 조원, 만명, %)

		2019	2020		2021						
		연간	연간	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	
거시 변수	실질국내총생산	2.2	-0.9	-1.0	-1.1	4.0	1.9	6.0	4.0	4.1	
	건설투자	-1.7	-0.4	-1.5	-2.9	1.5	-1.8	-1.2	-1.2	-1.7	
	건설기성	-2.3	-4.1	-4.2	-5.3	-	-7.2	-5.3	-6.1	-0.3	
	건설수주	7.6	16.4	40.0	8.7	-	27.3	17.5	1.1	-1.9	
	상품수출	-10.4	-5.5	17.9	9.1	25.7	3.2	7.1	5.0	7.4	
	취업자 수	30.1	-21.9	-31.4	-44.1	36.9	-38.0	61.8	57.7	65.9	
	소비자물가지수	0.4	0.5	0.7	0.5	2.5	1.4	2.5	2.5	3.5	
주택 가격	주택매매가격	전국	-0.4	5.4	1.5	1.8	9.9	2.4	2.6	2.8	1.8
		수도권	0.5	6.5	1.8	1.5	12.8	3.0	3.3	3.7	2.2
		5대 광역시	0.5	6.6	1.5	3.4	9.3	3.0	2.5	2.2	1.4
	주택전세가격	전국	-1.3	4.6	1.3	2.1	6.5	1.8	1.2	2.0	1.3
		수도권	-0.8	5.6	1.6	2.2	7.7	1.9	1.3	2.7	1.5
		5대 광역시	-0.7	5.1	1.1	2.9	7.0	2.5	1.5	1.7	1.1
	아파트 매매가격 대비 전세가격(%)	전국	72.4	71.6	71.1	71.6	69.5	71.1	70.0	69.8	69.5
		수도권	68.7	67.1	66.3	67.1	63.9	66.0	64.3	64.3	63.9
		5대 광역시	73.8	73.3	73.4	73.3	71.7	73.2	72.6	71.8	71.7
공급 및 거래	주택매매 거래량	전국	-6.0	58.9	55.9	19.3	-	-14.0	-5.4	-15.9	-32.0
		수도권	-15.3	61.1	52.2	-4.7	-	-23.0	-11.9	-22.9	-29.7
		5대 광역시	2.7	59.5	59.5	48.6	-	-25.7	-9.7	-30.7	-58.5
	아파트 입주물량	전국	-9.6	-14.0	19.1	-0.5	-22.0	-11.0	-33.7	-44.1	7.4
		수도권	-10.0	-8.3	11.1	57.8	-14.6	13.5	-25.3	-34.5	-8.8
		5대 광역시	4.6	-3.1	40.3	8.7	-28.4	-58.6	-34.2	-53.4	46.3
	아파트 분양물량	전국	12.7	7.4	63.8	-10.6	8.8	53.9	12.1	-22.8	26.7
		수도권	14.0	12.0	61.7	-9.7	-2.8	55.5	-18.9	-31.1	23.3
		5대 광역시	20.9	0.2	94.7	-55.0	-34.8	18.9	-41.9	-55.9	2.6
주택 대출	가계대출	1,504.9	1,632.0	1,585.7	1,632.0	-	1,666.7	1,707.7	1,744.7	-	
	주택담보대출	633.7	679.6	661.5	679.6	-	696.3	702.7	772.0	731.7	
	COFIX(신규 취급액 기준)	1.74	1.05	0.83	0.89	1.06	0.84	0.85	1.04	1.51	
	주택담보대출 금리	2.74	2.50	2.43	2.54	-	2.67	2.72	2.90	3.39	

주: 1) 2021년 4/4분기 건설기성, 건설수주, 주택매매 거래량은 10~11월, 주택담보대출과 주택담보대출 금리는 각각 11월, 10~11월 평균을 기준으로 함.

2) 주택 매매가격과 전세가격은 전기대비 상승률임.

자료: 한국은행; 통계청; 관세청; 국토교통부; 부동산114; 한국부동산원; 은행연합회.