

1. 주택매매시장

2021년 주택매매시장은 전년도에 비해 **가격상승폭이 크게 확대**되었으나, 4/4분기에 들어 가계대출규제와 금리인상 등의 영향으로 **최근 가격 상승세가 크게 둔화**됨.

가. 주택매매가격

2021년 주택매매가격은 전국 대부분의 지역에서 큰 폭으로 상승하며 2006년 이후 가장 높은 상승률을 기록하였으나, 4/4분기 들어 상승세가 둔화되는 모습

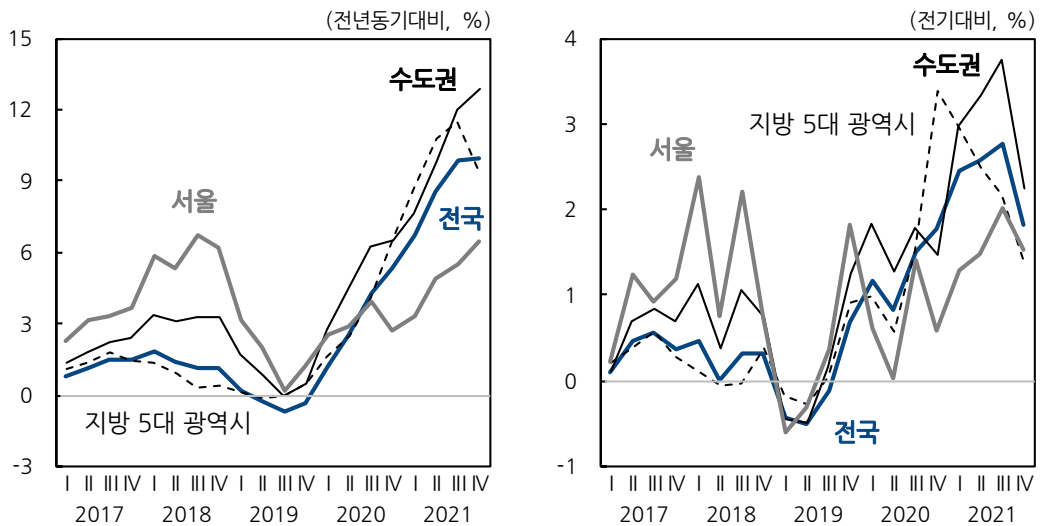
- 2021년 전국 주택매매가격은 전년대비 9.9% 상승하며 2006년 이후 최고 상승률을 기록

* 전국 주택매매가격(전년대비, %): ('18년) 1.10 → ('19년) -0.36 → ('20년) 5.36 → ('21년) 9.93

- 4/4분기 전국 주택매매가격은 전국 대부분의 지역에서 상승폭이 축소되며 전분기(2.8%)보다 낮은 1.8%의 상승률을 기록함.

* 전국 주택매매가격(전분기대비, %): ('21년 1/4) 2.44 → (2/4) 2.58 → (3/4) 2.76 → (4/4) 1.81

주택매매가격



자료: 한국부동산원.

2021년 4/4분기 주택매매가격은 전국 대부분의 지역에서 상승폭이 축소된 가운데, 주택유형별로 연립·다세대주택과 오피스텔의 수요가 증가하며 가격상승세가 지속됨.

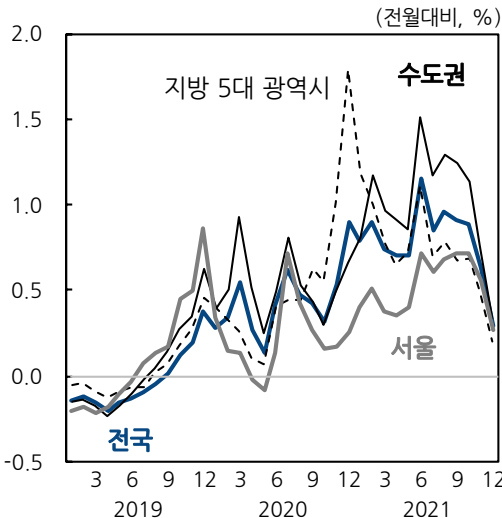
- 4/4분기 주택매매가격은 전분기에 급등한 경기지역에서 상승세가 큰 폭으로 감소한 가운데, 대구와 세종에서는 가격이 하락함.

- * 전국 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 9월) 0.92 → (10월) 0.88 → (11월) 0.63 → (12월) 0.29
- * 경기 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 9월) 1.55 → (10월) 1.33 → (11월) 0.86 → (12월) 0.34
- * 대구 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 9월) 0.15 → (10월) 0.09 → (11월) 0.00 → (12월) -0.10

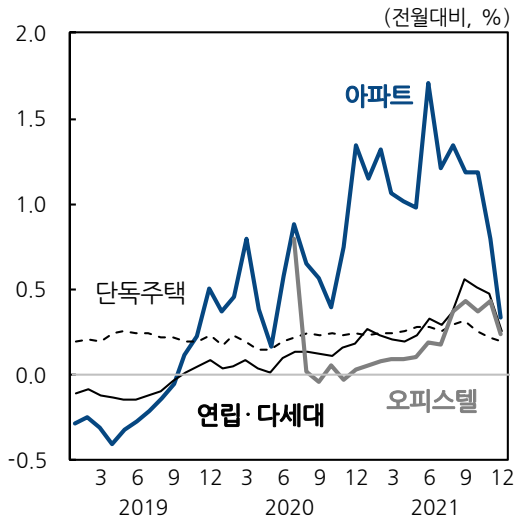
- 주택유형별로 아파트가 전분기(3.8%)대비 2.3%의 상승률을 기록하며 상승폭이 축소되었으나, 연립·다세대주택(1.3%)과 오피스텔(1.0%)은 상승세가 지속됨.

- * 아파트 매매가격(전분기대비, %): ('21년 1/4) 3.57 → (2/4) 3.74 → (3/4) 3.79 → (4/4) 2.33
- * 연립·다세대주택 매매가격(전분기대비, %): ('21년 1/4) 0.71 → (2/4) 0.75 → (3/4) 1.21 → (4/4) 1.25
- * 오피스텔 매매가격(전분기대비, %): ('21년 1/4) 0.23 → (2/4) 0.38 → (3/4) 0.98 → (4/4) 1.03

주택매매가격



주택유형별 매매가격



주: 오피스텔은 준주택으로 분류되어 주택가격에 포함되지 않음.
 자료: 한국부동산원.

■ 수도권 주택매매가격은 전분기에 급등한 지역을 중심으로 상승세가 둔화되며 전분기(3.7%)보다 낮은 2.2%의 상승률을 기록

- 서울의 주택매매가격은 전분기(2.0%)보다 감소한 1.5%의 상승률을 기록하였으며, 고가 주택이 분포한 용산구와 강남권에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

* 서울 용산구 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 10월) 0.90 → (11월) 0.79 → (12월) 0.36

* 서울 강남권 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 10월) 1.01 → (11월) 0.77 → (12월) 0.40

- 경기(4.8% → 2.5%)는 전분기에 급등한 군포와 오산을 중심으로 가격상승폭이 크게 감소한 가운데, 과천과 하남 등은 여전히 낮은 수준의 상승률을 이어감.

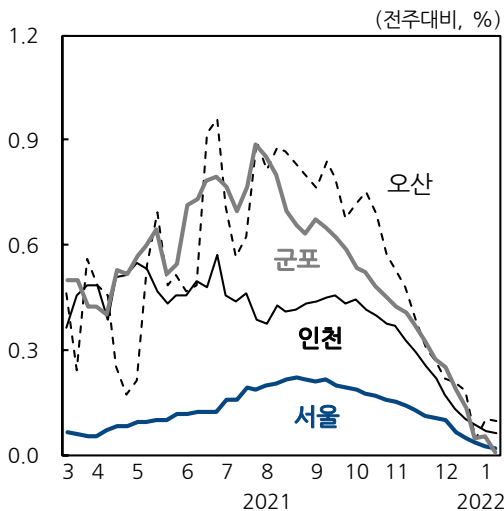
- 경기지역 대부분에서 상승률이 둔화되었으며, 특히 지난 분기에 급등한 군포(3.8%)와 의왕(3.3%)의 상승세 축소가 두드러짐.

- 오산(4.7%)과 이천(3.9%)은 분기 기준 여전히 높은 상승률을 기록하였으며, 과천(1.3%)과 하남(1.0%)은 낮은 상승률을 보임.

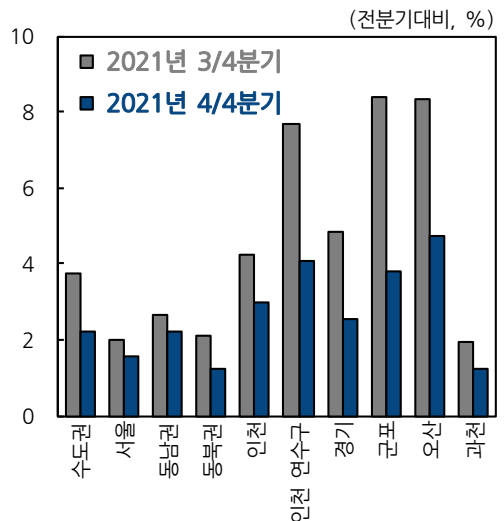
- 인천(4.2% → 3.0%)은 송도신도시를 중심으로 급등세가 다소 진정됨.

- 지난 분기에 급등한 송도를 비롯한 연수구(7.7% → 4.1%)는 분양물량이 늘어나며 가격상승세가 다소 진정되는 모습

수도권 주간 아파트매매가격



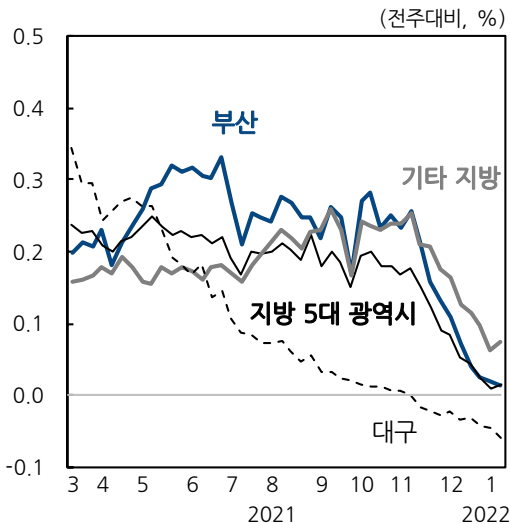
수도권 주택매매가격 변화



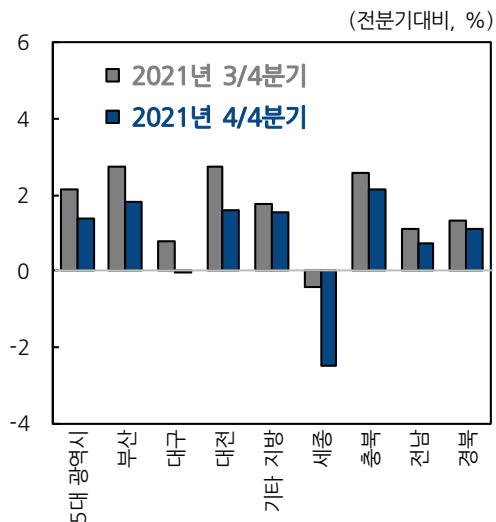
비수도권은 대부분의 지역에서 가격상승세가 둔화된 가운데, 대구와 세종의 주택매매가격은 하락함.

- 지방 5대 광역시(2.2% → 1.4%)는 대구(-0.01%)를 중심으로 상승세가 둔화됨.
 - 대구의 12월 매매가격은 하락세로 전환된 가운데, 상승하던 부산과 대전도 상승폭이 축소됨.
 - * 대구 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 10월) 0.09 → (11월) 0.00 → (12월) -0.10
 - * 부산 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 10월) 0.90 → (11월) 0.65 → (12월) 0.25
 - * 대전 주택매매가격(전월대비, %): ('21년 10월) 0.87 → (11월) 0.57 → (12월) 0.15
- 기타 지방(1.8% → 1.6%)도 전분기보다 낮은 상승률을 보인 가운데, 충북(2.6% → 2.2%)과 전남(1.1% → 0.7%) 등 대부분의 지역에서 주택매매가격 상승폭이 축소됨.
 - 충북(2.2%)과 충남(2.0%)은 전분기보다 낮은 상승률을 기록하였으며, 전북(1.4%)과 전남(0.7%)도 상승세가 둔화됨.
 - 세종(-2.5%)은 6월 이후 하락세가 확대되는 한편, 제주(1.4%)도 지난 분기보다 낮은 상승률을 기록

비수도권 주간 아파트매매가격



비수도권 주택매매가격 변화



나. 주택매매거래

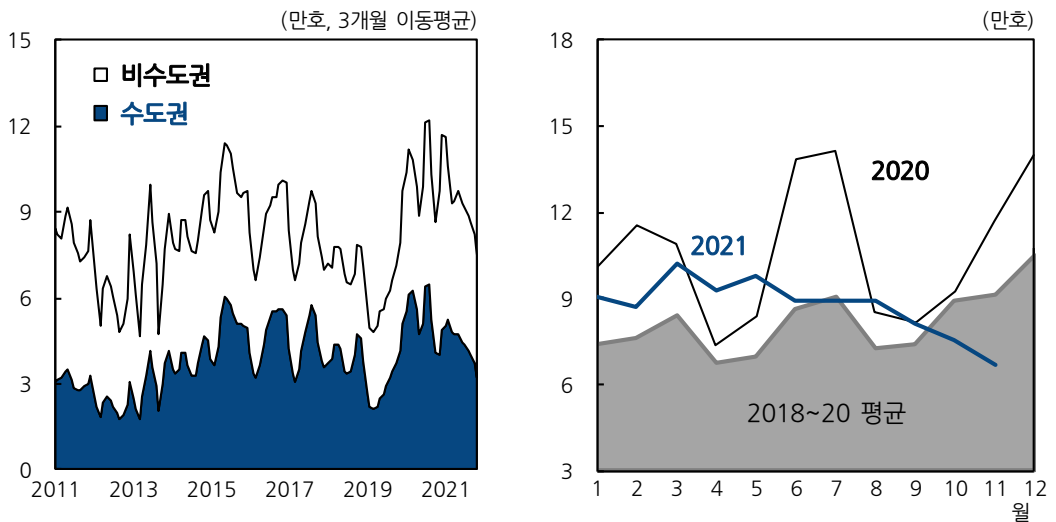
2021년 11월까지의 전국 주택매매거래는 예년 수준보다 높은 96.1만호를 기록하였으나, 10~11월 들어 전국 대부분의 지역에서 주택거래가 감소함.

- 2021년 11월까지의 주택매매거래는 96.1만호로 전년 동 기간(113.9만호)보다 감소하였으나, 여전히 예년 수준보다 높은 거래량을 보임.

* 전국 주택매매거래(1~11월, 만호): ('18년) 80.1 → ('19년) 68.7 → ('20년) 113.9 → ('21년) 96.1

- 10~11월 주택매매거래는 수도권(5.8만호)과 비수도권(8.4만호) 모두 감소하며 전국적으로 거래량이 감소하는 모습
 - 전국 주택매매 거래량은 전년 동 기간 대비 32.0% 감소하였으며, 최근 3년 동 기간 평균(18.1만호) 대비로도 21.1% 감소한 14.2만건을 기록
 - 수도권은 서울(1.6만호)과 경기(3.1만호)에서 거래량이 줄어들면서, 전년 동 기간(8.3만호) 대비 29.7% 감소한 5.8만호가 거래됨.
 - 비수도권도 전년 동 기간(12.7만호)보다 33.5% 감소한 8.4만호를 기록함.

전국 주택매매거래



주: 신고일 기준임.
자료: 한국부동산원.

주택유형별로 아파트의 거래량이 크게 감소한 반면 연립·다세대주택의 거래량은 전년동기 대비 증가하였고, 연령별로는 30대 이하의 주택매매거래가 여전히 높은 수준을 유지함.

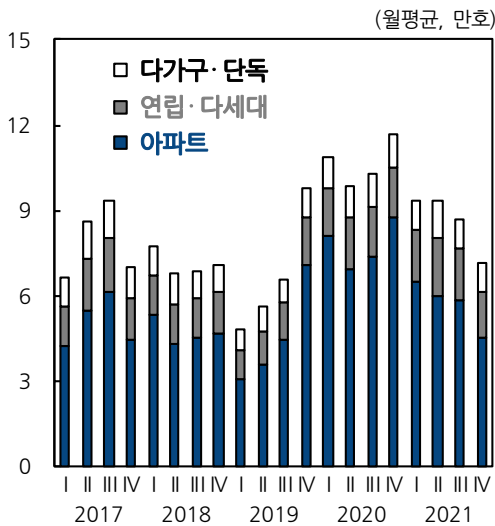
- 주택유형별로 아파트 매매거래가 전년동기대비 42.3% 감소한 반면, 연립·다세대주택은 3.5% 증가한 3.3만호를 기록

- * 아파트 매매거래(만호): ('21년 1/4) 19.4 → (2/4) 17.9 → (3/4) 17.6 → (10~11월) 9.0
- * 연립·다세대주택 매매거래(만호): ('21년 1/4) 5.5 → (2/4) 6.3 → (3/4) 5.4 → (10~11월) 3.3
- * 다가구·단독주택 매매거래(만호): ('21년 1/4) 3.0 → (2/4) 3.8 → (3/4) 3.0 → (10~11월) 1.9

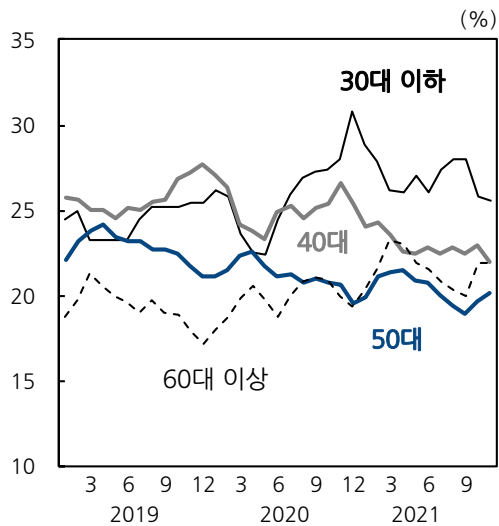
- 연령별 매매거래는 30대 이하의 매매거래가 25.7%로 가장 높은 비중을 유지한 가운데, 40대와 50대의 감소세가 지속됨.

- * 30대 이하 주택매매거래 비중(%): ('21년 1/4) 27.6 → (2/4) 26.4 → (3/4) 27.8 → (10~11월) 25.7
- * 40대 주택매매거래 비중(%): ('21년 1/4) 24.0 → (2/4) 22.6 → (3/4) 22.6 → (10~11월) 22.5
- * 50대 주택매매거래 비중(%): ('21년 1/4) 20.8 → (2/4) 21.1 → (3/4) 19.5 → (10~11월) 19.9
- * 60대 이상 주택매매거래 비중(%): ('21년 1/4) 21.8 → (2/4) 22.2 → (3/4) 20.4 → (10~11월) 21.9

주택유형별 매매거래



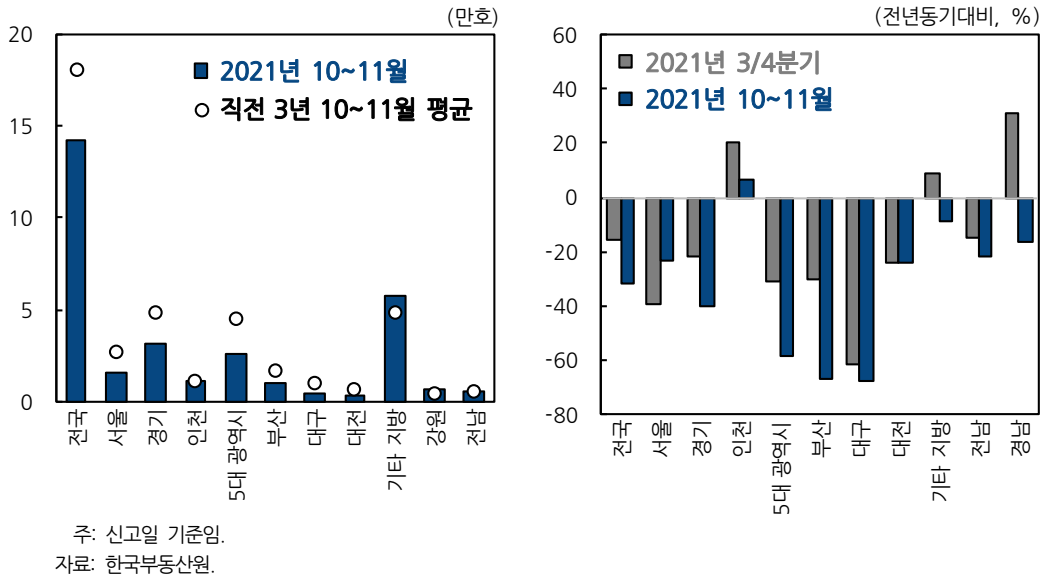
연령대별 주택매매거래



■ 수도권은 서울과 인근 경기지역의 주택 거래량이 급격히 감소하였으며, 비수도권도 부산·대구 등 대부분의 지역에서 거래가 한산한 모습

- 서울은 노원구와 성동구를 중심으로 주택매매거래가 감소하며 전년 동 기간 대비 23.0% 감소한 1.6만건을 기록
 - 노원구와 성동구의 동북권(4.5천호)에서 거래량이 크게 감소하였으며, 강동구와 구로구에서도 전년동기대비 큰 폭으로 감소함.
- 한편, 경기(3.1만호)도 전년 동기(5.2만호)보다 39.9% 감소하였으나, 인천은 전년 동기보다 6.3% 증가한 1.1만호의 주택이 거래됨.
 - 김포, 광명, 과천 등 서울 인근 지역에서 거래량 감소가 두드러졌으나, 여주·이천의 동부 지역 등 경기 외곽 지역의 거래량이 지속적으로 높은 모습
- 지방 5대 광역시는 부산(9.8천호)과 대구(4.3천호)의 거래가 둔화되면서 전년 동 기간(6.3만호) 대비 58.5% 감소한 2.6만호를 기록
- 기타 지방은 강원에서 거래가 증가하였으나, 전남과 경남 등지에서 매매거래가 감소하여 전년 동기(6.3만호) 대비 8.5% 감소한 5.8만호를 기록함.

주요 지역별 주택매매거래



주택수급동향*은 전국 대부분의 지역에서 기준 아래 하락으로 전환하며 공급 대비 초과수요의 불균형이 완화되는 모습

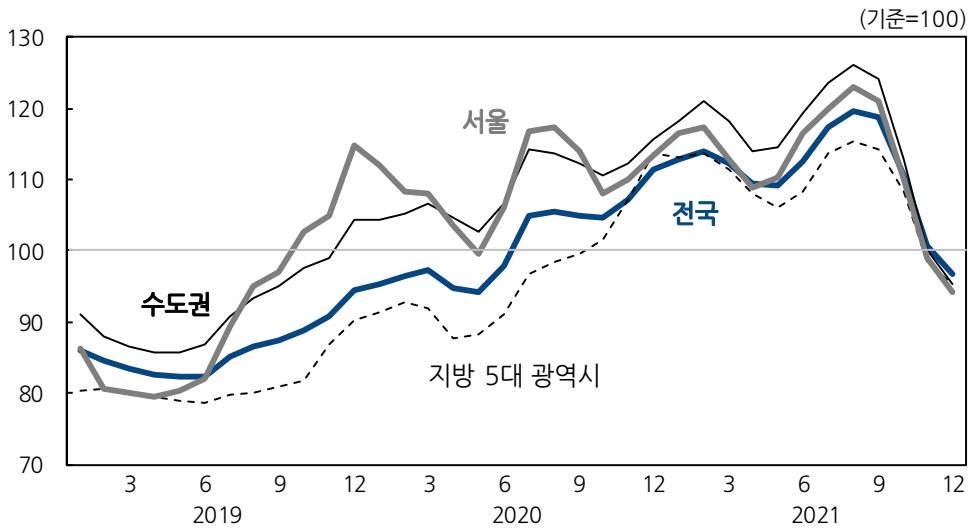
* 주택수급동향은 0과 200 범위의 지수로 기준인 100보다 커질수록 주택매매시장에서 수요가 공급을 초과하는 상태가 심화됨을 의미함.

- 전국 주택수급동향은 4/4분기 들어 급격히 낮아지며 기존주택 매물 대비 초과수요의 불균형이 해소되는 모습

* 전국 주택수급동향: (21년 10월) 110.62 → (11월) 100.59 → (12월) 96.57

- 수도권 주택수급동향(12월 말 기준 95.29)은 서울(94.27)을 비롯하여 경기(94.87) 대부분의 지역에서 기준인 100을 하회함.
- 지방 5대 광역시(95.24)는 광주를 제외한 모든 지역에서 100을 하회하였으며, 특히 대구(87.74)는 광역시 중 가장 낮은 수준을 기록
- 한편, 기타 지방(99.87)도 모든 지역에서 수급불균형이 해소되는 모습을 보였으며, 세종(86.85)은 수요 대비 주택매물 초과 상태를 보임.

주택 매매수급동향



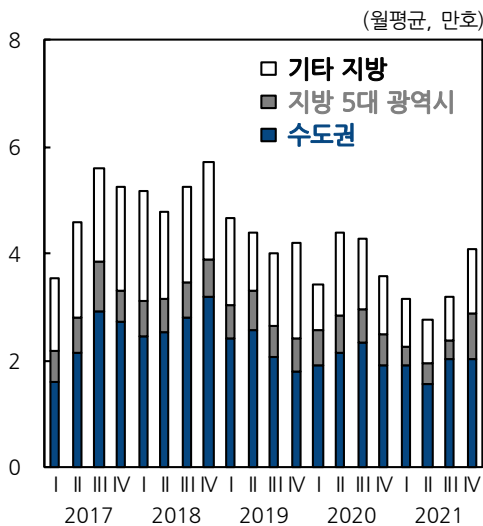
자료: 한국부동산원.

다. 신규주택 공급

2021년 신규주택 준공물량과 인허가실적은 감소세가 둔화되는 가운데, 10~11월 준공물량은 비수도권을 중심으로 증가함.

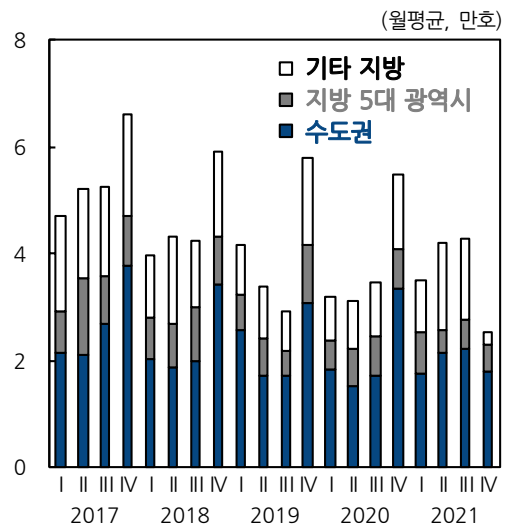
- 2021년 10~11월 전국 주택 준공물량은 비수도권을 중심으로 증가세로 전환하며, 전년 동 기간(월평균 3.3만호) 대비 23.9% 증가한 월평균 4.1만호를 기록함.
 - 수도권(월평균 2.0만호)은 인천(1.9천호)에서 감소하였으나, 서울(4.7천호)과 경기(1.4만호)에서 주택 준공물량이 증가하면서 전체적으로 전년동기대비 18.4% 증가함.
 - 지방 5대 광역시는 대구(3.4천호)와 대전(3.2천호)을 중심으로 증가하여 전체적으로 전년(5.7천호) 대비 46.2% 증가한 8.3천호가 준공되었으며, 기타 지방(1.2만호)도 준공물량이 늘어남.
- 주택 인허가실적은 전년 동 기간 대비 25.5% 감소한 반면, 착공실적은 52.4% 증가함.
 - 10~11월 전국 주택 인허가물량(월평균 2.5만호)은 전년 동 기간(3.4만호) 대비 25.5% 감소하였으며, 수도권의 인허가물량(1.8만호)도 서울(4.1천호)과 경기(4.7천호)를 중심으로 감소
 - 한편, 착공물량은 수도권(2.6만호)에서 큰 폭으로 증가하며 전국적으로 전년 동 기간(3.4만호) 대비 52.4% 증가한 5.2만호를 기록함.

주택 준공물량



주: 2021년 4/4분기는 10~11월 수치임.
자료: 국토교통부.

주택 인허가물량



2021년 4/4분기 아파트 입주물량은 비수도권을 중심으로 증가하는 가운데, 수도권에서는 향후 입주예정물량이 낮은 수준을 유지할 것으로 전망됨.

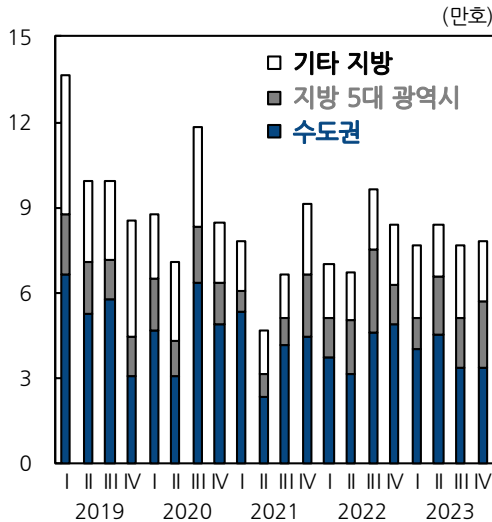
- 2021년 4/4분기 전국 아파트 입주물량은 9.1만호를 기록하며 전년 동 기간의 물량(8.5만호) 대비 7.4% 증가함.

- 수도권은 서울(7천호)과 인천(2.7천호)을 중심으로 입주물량이 감소함에 따라 전년 동 기간(4.9만호) 대비 8.8% 감소한 4.4만호를 기록
- 반면, 지방 5대 광역시는 대구(7.6천호)와 대전(6.1천호)을 중심으로 증가하며 2.2만호를 기록하였으며, 기타 지방도 작년 물량(2.1만호)을 상회하는 2.5만호를 기록

- 2022년 상반기 아파트 입주예정물량은 지방 5대 광역시를 중심으로 증가하는 가운데, 기타 지방도 전년 상반기(3.3만호)를 소폭 상회하는 3.6만호 수준임.

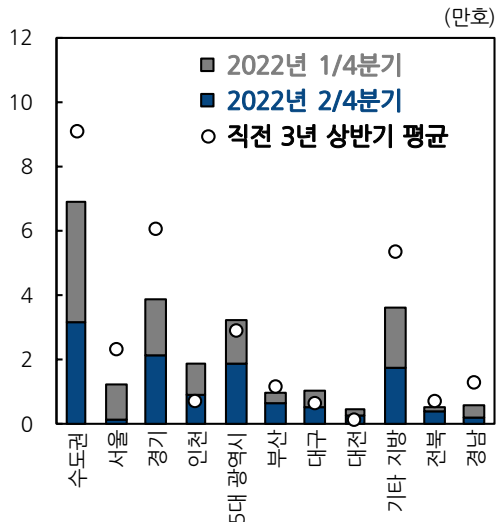
- 수도권은 서울(1.2만호)에서 전년 상반기(1.8만호) 대비 32.4% 감소할 예정이며, 경기(3.8만호)에서도 전년대비 낮은 수준을 보임.
- 지방 5대 광역시는 대전(4.6천호)을 중심으로 대부분의 지역에서 증가할 예정이며, 기타 지방도 전북(5.1천호), 경남(5.5천호) 등의 지역을 중심으로 전년 상반기보다 물량이 확대될 것으로 보임.

아파트 입주 및 입주예정물량



주: 2022년 1/4분기 이후는 입주예정물량임.
자료: 부동산114.

주요 지역의 아파트 재고 및 입주예정물량

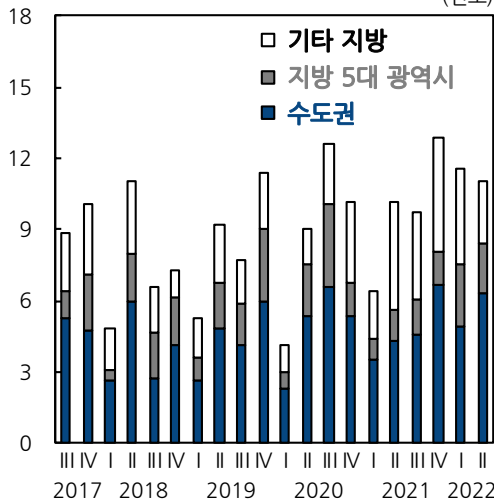


2021년 4/4분기 아파트 분양물량은 전국적으로 증가하였으며, 2022년 상반기 분양예정물량도 예년 수준을 상회하는 모습

- 4/4분기 전국 아파트 분양실적(12.9만호)은 전국 대부분의 지역에서 확대되면서 전년동기대비 26.7% 증가함.
 - 수도권은 서울(1.9천호)에서 감소하였으나, 경기(5만호)와 인천(1.5만호) 지역에서 전년동기대비 증가하면서 전체적으로 23.3% 늘어난 6.6만호를 기록
 - 지방 5대 광역시(1.4만호)는 대구와 대전, 울산에서 분양물량이 확대되며 전년 동 기간 대비 2.6% 증가하며 상승세로 전환
 - 기타 지방(4.8만호)에서도 강원과 전북, 경남을 중심으로 전년 동 기간 대비 41.7% 증가함.
- 상반기 아파트 분양예정물량(22.5만호)은 수도권(11.2만호)과 지방 5대 광역시(4.8만호)를 중심으로 작년 상반기 물량 수준을 상회할 예정
 - 수도권의 분양예정물량이 작년 상반기 물량(7.9만호) 대비 42.7% 늘어난 11.2만호를 기록
 - 지방 5대 광역시는 부산(1.8만호)과 광주(0.9만호)에서 증가하며 전년대비 122% 늘어난 물량이 분양될 예정이며, 기타 지방도 충북(1.7만호)과 전남(0.6만호)을 중심으로 0.1% 증가한 6.6만호를 기록할 예정

아파트 분양 및 분양예정물량

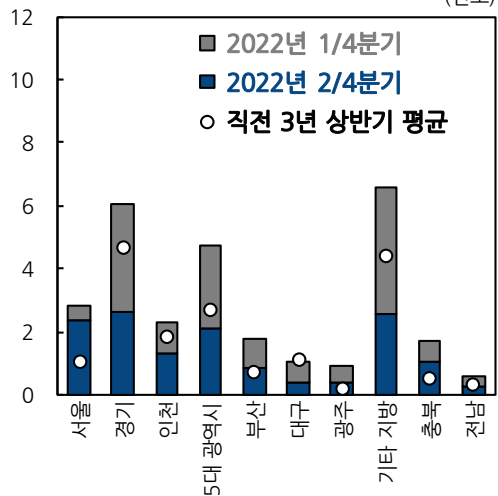
(만호)



주: 2022년 1/4분기 이후는 분양예정물량임.
자료: 부동산114.

주요 지역 아파트 분양 및 분양예정물량

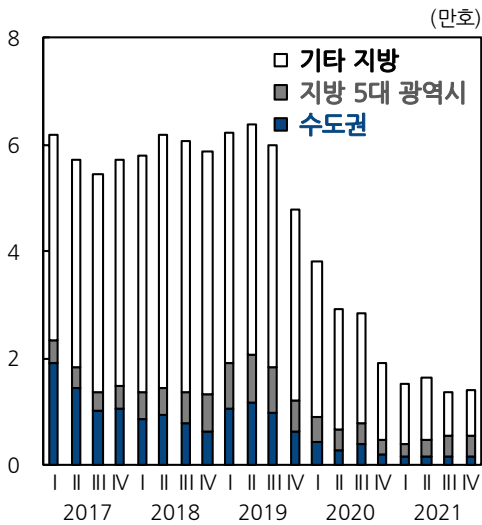
(만호)



전국 미분양주택 수는 전분기에 이어 지속적으로 낮은 수준을 유지하는 모습

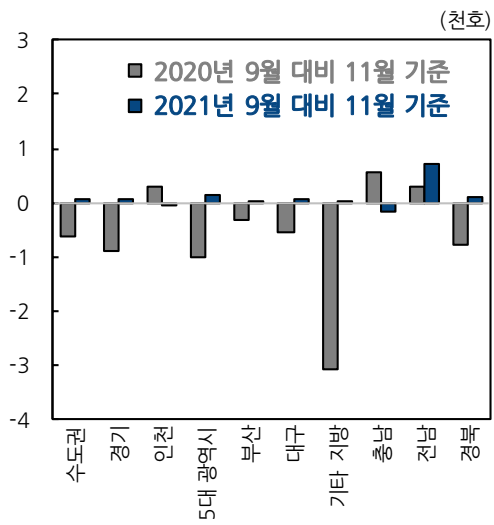
- 2021년 11월 기준 전국 미분양주택 수는 9월 말(1.38만호)에 이어 1.4만호의 낮은 수준을 지속함.
 - 수도권은 인천(11월 말 미분양주택 423호)에서 미분양주택이 감소하였으며, 서울(54호)과 경기(995호)도 낮은 수준의 미분양주택 재고를 유지함.
 - 한편, 지방 5대 광역시는 대구(2.2천호)와 대전(602호)을 중심으로 미분양주택이 소폭 확대되면서 전체적으로 4.2천호를 기록
 - 기타 지방은 전남(2천호)의 광양지역과 경북(1.6천호)에서 미분양물량이 증가하며 9월 말 재고 대비 소폭 증가한 8.4천호를 기록함.

미분양주택 수



주: 2021년 4/4분기 미분양주택 수는 11월 기준임.
자료: 국토교통부.

주요 지역의 미분양주택 수 변화



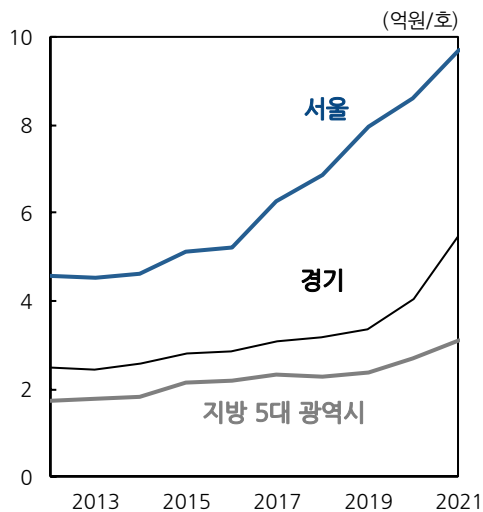
[Box 1]

지역 간 주택가격 격차 추이

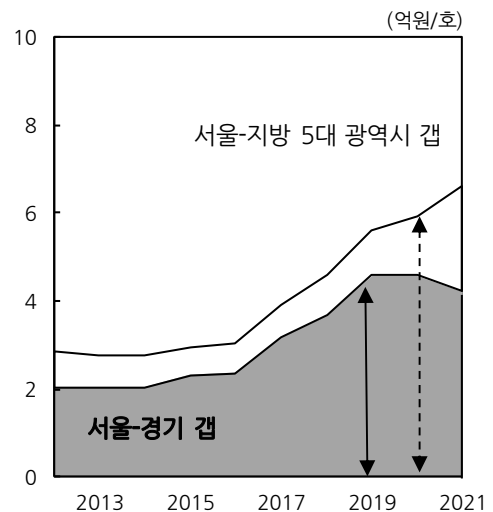
KDI 부동산연구팀

- 아파트 중위매매가격으로 살펴본 서울과 지역 간의 주택가격 격차는 2016년 이후 지속적으로 확대됨.
 - 서울의 아파트 중위매매가격은 2016년 5.2억원에서 2021년 9.7억원으로 85.4% 증가한 반면, 경기와 5대 광역시의 중위매매가격은 동 기간에 각각 92.0% 및 42.0% 증가함.
 - 서울과 경기의 아파트 중위매매가격 간 차이는 2016년 2.4억원에서 2021년 4.2억원으로 2배가량 증가하였고, 서울과 5대 광역시 간 차이 또한 2016년 3.1억원에서 2021년 6.6억원으로 크게 확대됨.
- 지역 간 아파트 중위매매가격 차이로 살펴본 주택가격의 격차 확대는 2016년 이후 지역 간 자산의 양극화가 빠르게 진행되었음을 시사

지역별 아파트 중위매매가격



서울과 지역 간 주택가격 격차



주: 서울과의 주택가격 격차는 서울과 해당 지역의 아파트 중위매매가격 차이임.

자료: 한국부동산원.

2. 주택임대시장

2021년 주택임대가격은 작년에 이어 상승세를 나타냈으나, 4/4분기 들어 수도권권을 중심으로 **수급불균형이 해소되며 상승폭이 제한됨.**

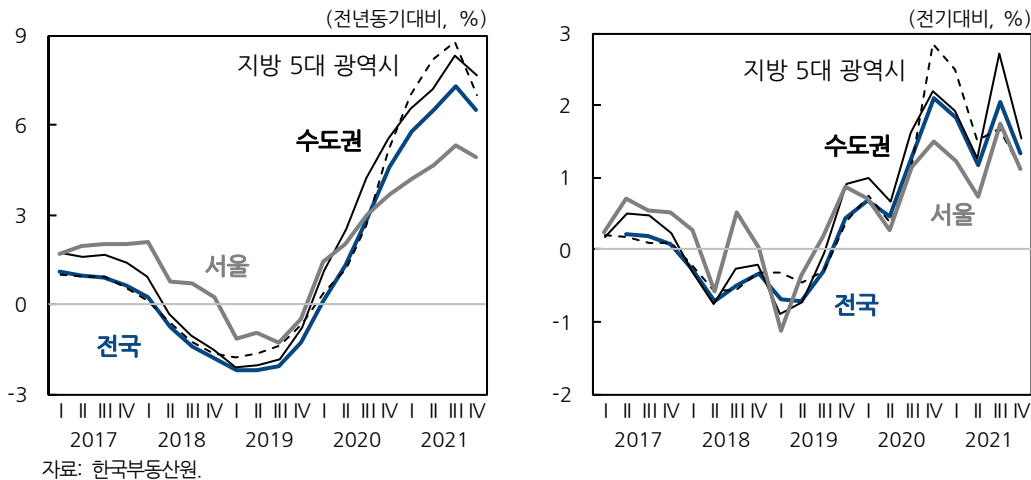
가. 주택 전월세가격³⁾

2021년 주택전세가격은 신규공급*이 감소함에 따라 상승폭이 확대되었으나, 4/4분기 들어서는 상승세가 둔화된 모습

* 전국 아파트 신규입주물량(만호): ('18년) 46.5 → ('19년) 42.0 → ('20년) 36.2 → ('21년) 28.2

- 2021년 전국 주택전세가격은 전년도(4.6%)보다 상승폭이 확대된 6.5% 상승을 기록
 - 수도권에서는 서울(4.9%)이 상승한 가운데, 특히 경기(8.8%)와 인천(10.8%)이 크게 상승함에 따라 전년(5.6%)보다 높은 7.7%의 상승률을 기록
 - 지방 5대 광역시는 대전(10.1%)과 울산(11.0%)이 높은 상승세를 지속하고 부산(6.6%)과 광주(4.7%)의 상승세가 확대되면서 전년(5.1%)보다 상승한 7.0%의 상승률을 기록
- 그러나 4/4분기 전국 주택전세가격은 전분기(2.0%)보다 낮은 1.3%의 상승률을 기록함.

주택전세가격

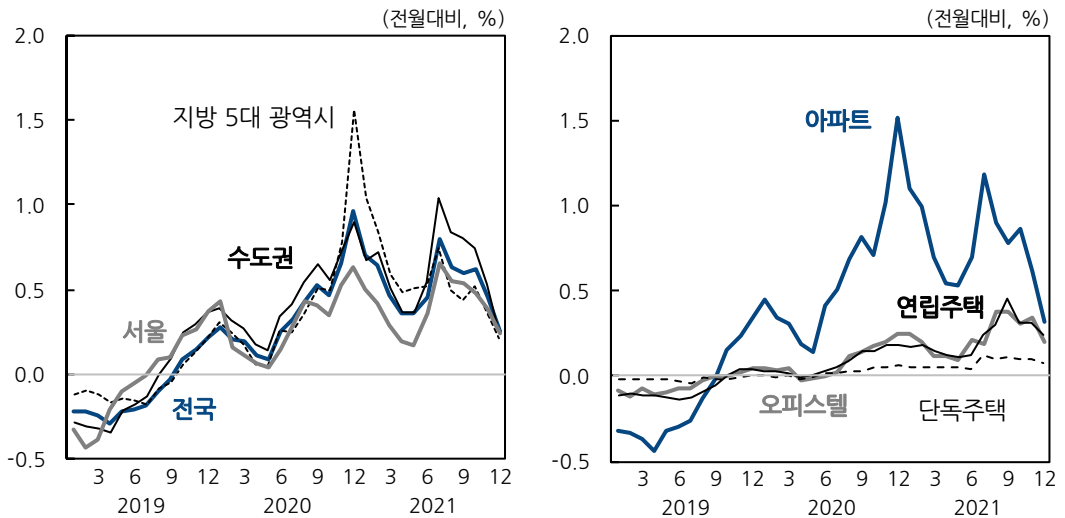


3) 2021년 6월 이후 주택 전월세가격은 한국부동산원에서 임대차신고로 집계된 데이터를 기초자료로 하여 작성된 것으로, 신고된 계약 중 갱신 계약건을 제외한 신규 계약건을 이용하여 지수를 산정함.

2021년 4/4분기 주택전세가격은 상승폭이 축소된 가운데, 특히 수도권 아파트를 중심으로 급등세가 조정되는 모습

- 지역별로는 수도권(2.7% → 1.5%)과 지방 5대 광역시(1.7% → 1.1%) 모두 상승폭이 축소됨.
 - 수도권의 전월대비 상승률은 7월에 급등세를 보인 후, 하반기 중 상승폭이 점진적으로 낮아짐.
 - * 수도권 주택전세가격(전월대비, %): ('21년 7월) 1.04 → (8월) 0.84 → (9월) 0.80 → (10월) 0.75 → (11월) 0.53 → (12월) 0.25
- 주택유형별로는 모든 유형에서 상승세가 둔화된 가운데, 아파트의 급등세가 완만해졌으나 여전히 여타 유형에 비해 높은 상승률을 유지
 - * 아파트 주택전세가격(전분기대비, %): ('21년 1/4) 2.8 → (2/4) 1.8 → (3/4) 2.9 → (4/4) 1.8
 - * 오피스텔 주택전세가격(전분기대비, %): ('21년 1/4) 0.6 → (2/4) 0.4 → (3/4) 0.9 → (4/4) 0.8
 - * 연립주택 주택전세가격(전분기대비, %): ('21년 1/4) 0.5 → (2/4) 0.4 → (3/4) 1.0 → (4/4) 0.9

주택전세가격

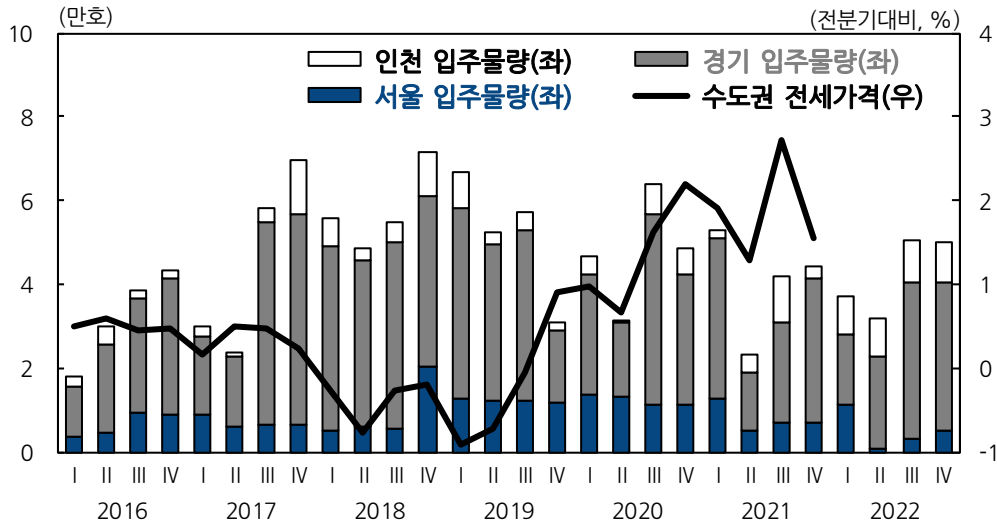


주: 오피스텔은 준주택으로 분류되어 주택전세가격에는 포함되지 않음.
 자료: 한국부동산원.

수도권 전세가격은 상승세가 둔화된 가운데, 경기지역은 입주물량이 증가한 지역을 중심으로 상승폭이 축소

- 서울은 강북권역(1.6% → 1.0%) 및 강남권역(1.9% → 1.2%) 모두 상승폭이 축소됨에 따라, 전분기(1.8%)보다 낮은 1.1%의 상승률을 기록
- 경기는 다수의 지역에서 신규입주물량이 확대됨에 따라 전분기(3.2%)보다 상승폭이 축소된 1.8%의 상승률을 기록
 - 신규입주가 확대된 화성(1.5%), 평택(2.3%), 남양주(2.0%) 등에서 상승폭이 크게 축소된 가운데, 과천(1.1%)과 안양(0.4%)도 공급확대의 영향으로 주간 전세가격이 하락으로 전환되는 등 전셋값 과열이 전반적으로 안정되는 모습
 - * 경기 아파트 신규입주물량(만호): '21년 1/4) 3.8 → (2/4) 1.4 → (3/4) 2.4 → (4/4) 3.5
- 인천은 개발 호재 영향으로 급등했던 연수구(3.4%)와 계양구(2.8%)의 상승률이 낮아지면서 전분기(3.3%)보다 낮은 1.7%의 상승률을 기록
- 주택유형별로는 연립주택(1.1% → 1.0%)과 단독주택(0.6% → 0.5%)이 소폭 둔화된 가운데, 아파트(3.7% → 1.9%)의 상승폭이 상대적으로 크게 축소

수도권 아파트 신규 입주물량과 주택전세가격

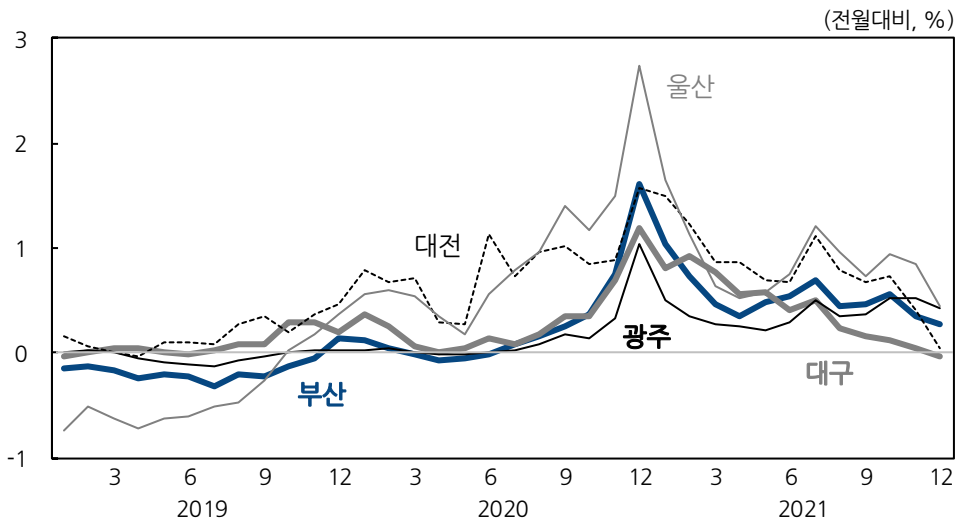


주: 2022년 1/4분기 이후는 입주예정물량임.
 자료: 부동산114; 한국부동산원.

비수도권 전세가격은 신규공급이 확대되며 상승세가 둔화됨.

- 지방 5대 광역시는 아파트 입주물량이 큰 폭으로 증가함에 따라 상승세(1.7% → 1.1%)가 다소 완만해짐.
 - * 지방 5대 광역시 아파트 신규입주물량(천호): ('21년 1/4) 7.6 → (2/4) 8.2 → (3/4) 9.2 → (4/4) 21.9
 - 부산(1.6% → 1.2%)과 대구(0.9% → 0.2%), 대전(2.6% → 1.2%)은 입주물량이 평년 수준을 큰 폭으로 상회하면서 상승세가 크게 둔화됨.
 - 울산은 전분기(2.9%)보다 낮은 2.3%의 상승률을 기록하였으나, 광주는 전분기(1.2%)보다 상승폭이 확대된 1.5%의 상승률을 기록
- 기타 지방도 입주물량이 늘어난 지역을 중심으로 전분기(1.3%)보다 낮은 1.2%의 상승률을 기록
 - 강원(1.0% → 0.8%)과 전남(0.7% → 0.4%), 전북(1.4% → 0.9%) 등 공급이 꾸준한 지역에서 상승폭이 축소된 가운데, 세종(-0.4% → -1.1%)도 입주가 크게 확대됨에 따라 하락세를 지속
- 주택유형별로는 연립주택(0.8% → 0.6%)과 단독주택(0.3% → 0.2%)이 낮은 상승률을 기록한 가운데, 아파트는 전분기(2.1%)보다 둔화된 1.7%의 상승률을 기록

지방 5대 광역시 주택전세가격

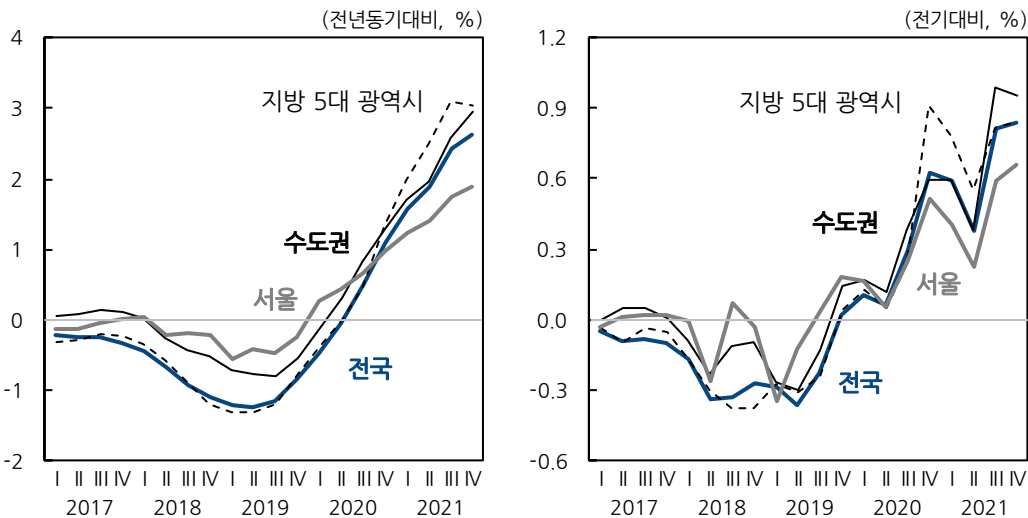


자료: 한국부동산원.

2021년 월세통합가격⁴⁾은 아파트입주 감소 및 월세수요 증가 등으로 전년대비 상승폭이 확대됨.

- 2021년 주택월세통합가격은 수도권과 지방 5대 광역시 모두 상승폭이 확대되면서 전년도 (1.1%)보다 높은 2.6%의 상승률을 기록
 - 수도권에서는 서울(1.0% → 1.9%), 경기(1.5% → 3.4%), 인천(1.0% → 4.1%) 모두 상승세가 확대됨에 따라 전년(1.3%)보다 높은 2.9%의 상승률을 기록
 - 지방 5대 광역시는 부산(0.4% → 2.5%)과 대구(1.2% → 1.9%), 울산(4.5% → 6.0%) 등 대부분의 도시에서 상승폭이 확대되면서 전년(1.3%)보다 높은 3.0%의 상승률을 기록
- 2021년 4/4분기 주택월세통합가격의 전기대비 상승률은 전분기와 동일한 0.8%를 기록

주택월세통합가격



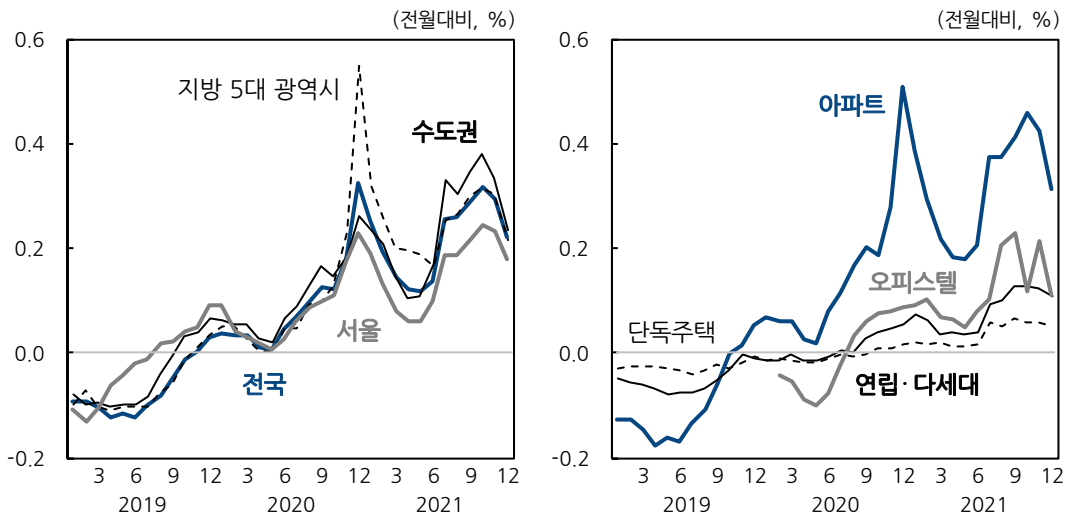
자료: 한국부동산원.

4) 월세통합가격은 한국부동산원에서 월세(보증금이 월세의 12개월분 미만), 준월세(보증금이 월세의 12~240배), 준전세(보증금이 월세의 240배 초과) 지수를 각각 산정한 후 월세 유형별 거래량 비율을 가중치로 적용하여 생산되는 지수(2021년 6월=100)임.

4/4분기 월세통합가격은 준전세를 중심으로 높은 상승세를 유지하였으며, 이는 전세의 월세 전환이 단계적으로 나타나고 있는 것으로 사료

- 월세통합가격은 전분기와 동일한 0.8%의 상승률을 기록
 - 수도권 월세통합가격(1.0% → 1.0%)은 서울(0.6% → 0.7%)이 소폭 상승하였으나, 경기(1.2% → 1.1%) 및 인천(1.2% → 1.1%)의 상승세는 소폭 둔화
 - 지방 5대 광역시(0.8% → 0.8%)는 울산이 주택 공급 부진으로 전분기(1.8%)보다 높은 2.1% 상승했으나, 대구(0.4% → 0.2%)와 대전(1.5% → 1.0%)은 아파트 입주가 확대되면서 상승폭이 축소
- 준월세와 준전세의 상승폭 확대는 연중 급등한 전셋값 부담, 대출금리 상승 등으로 인해 전세수요의 월세로의 이동이 일부 나타나고 있음을 시사함.
 - 보증금 유형별로 살펴보면 월세(0.7% → 0.6%)의 상승률이 낮아졌으나, 상대적으로 보증금 비중이 높은 준월세(0.7% → 0.8%)와 준전세(1.0% → 1.2%)의 상승폭이 확대됨.
- 주택유형별로는 연립주택(0.3% → 0.4%)과 단독주택(0.2% → 0.2%)이 소폭의 상승세를 유지한 가운데, 아파트(1.2% → 1.2%)는 여타 유형에 비해 높은 상승률을 지속함.

주택월세통합가격

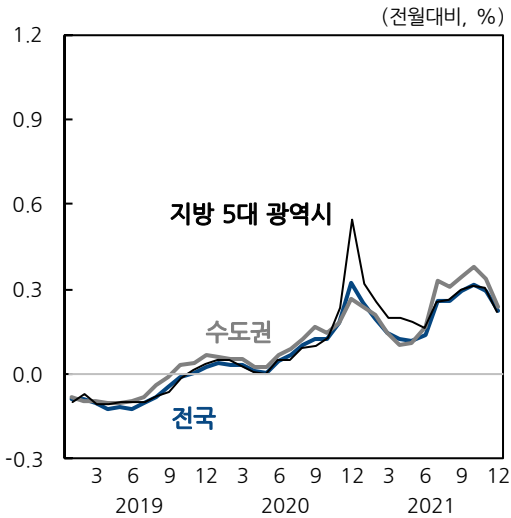


주: 오피스텔은 준주택으로 분류되어 주택월세통합가격에는 포함되지 않음.

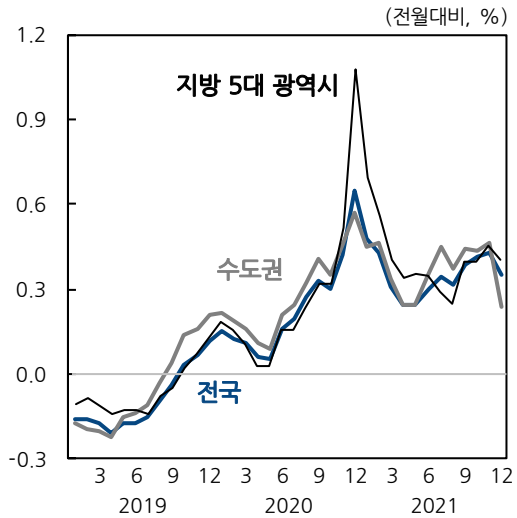
자료: 한국부동산원.

보증금 유형별 주택월세가격

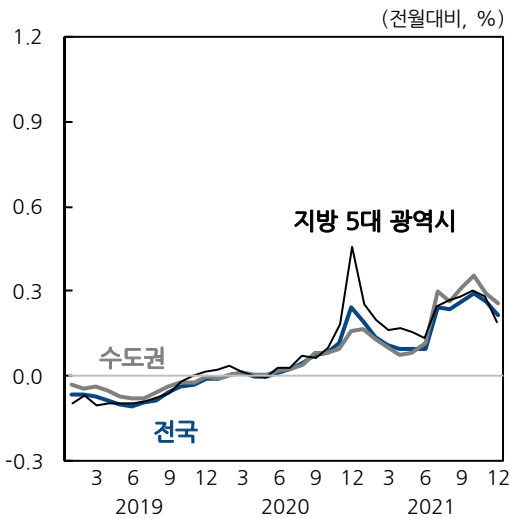
월세통합



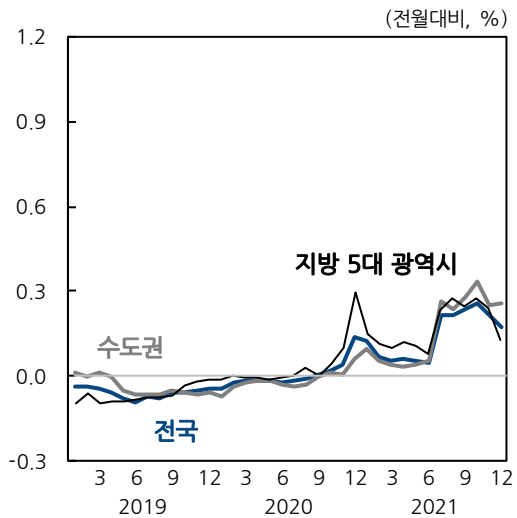
준전세



준월세



월세



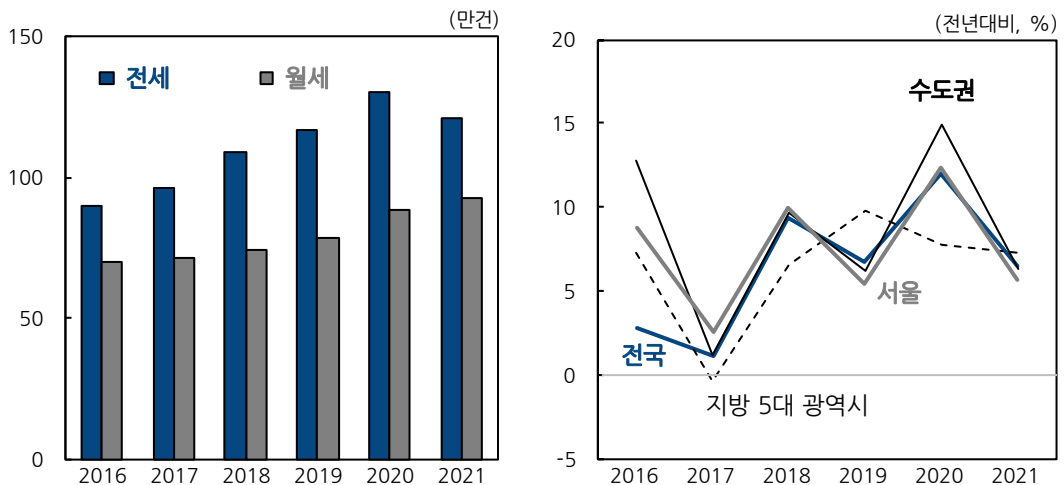
주: 월세(보증금이 월세의 12개월분 미만), 준월세(보증금이 월세의 12~240배), 준전세(보증금이 월세의 240배 초과)로 분류함.
 자료: 한국부동산원.

나. 주택 전월세거래

■ 2021년 1~11월 전월세거래는 증가세가 둔화된 가운데, 월세 비중이 확대되는 모습

- 1~11월 전국 전월세거래는 전년도(12.0%)에 비해 크게 둔화된 6.5%의 증가율을 기록
 - 수도권(15.0% → 6.3%)에서는 서울(5.7%)과 경기(5.5%)의 증가폭이 축소되면서 전년대비 증가세가 둔화된 가운데, 지방 5대 광역시에서도 부산(9.9%) 및 대전(1.3%) 등에서 상승폭이 축소되면서 전년(7.8%)보다 소폭 낮은 7.3% 증가를 기록
- 전체 거래에서 전세의 비중은 2020년(59%)보다 낮은 57%를 기록하였으나, 월세의 비중은 2020년(41%)보다 상승한 43%를 기록함.
 - 한편, 전세거래(11.2% → 1.4%)의 전년 동 기간 대비 증가율이 수도권(0.7%)을 중심으로 크게 둔화되었으나, 월세거래(13.3% → 13.9%)는 전국적으로 확대된 것으로 나타남.

연간 주택 전월세거래량

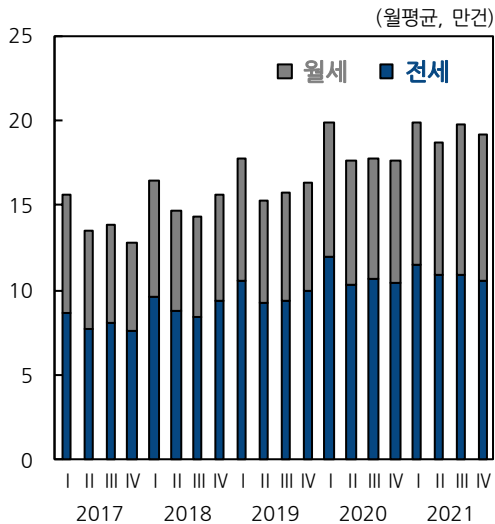


주: 2021년은 1~11월 기준임.
자료: 국토교통부.

2021년 10~11월 주택 전월세거래는 갱신계약 증가 및 지방의 입주물량 확대에 힘입어 평년보다 활발한 모습

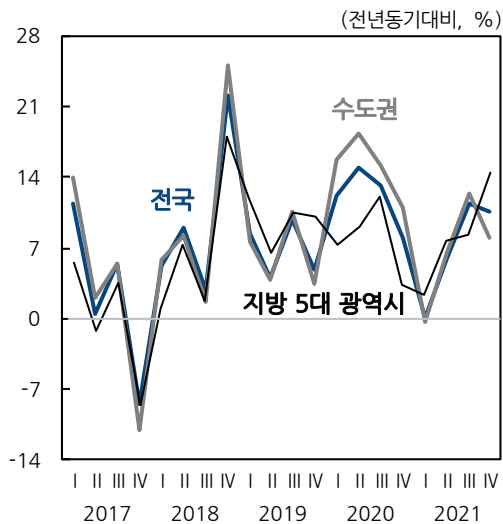
- 10~11월 전월세거래는 전분기(11.4%)에 이어 10.6%의 높은 증가세를 유지
 - 전국 전월세 거래량은 최근 3년 동 기간 평균(33.2만호)에 비해서도 높은 38.3만호를 기록
 - 수도권은 서울(5.5%)이 갱신계약이 확대되면서 증가세를 지속한 가운데(Box 2 참조), 경기와 인천은 각각 전년 동 기간 대비 9.0%, 15.9% 증가하며 높은 증가세를 기록
 - 지방 5대 광역시는 신규입주물량이 증가함에 따라 대구(14.1%)와 광주(37.1%), 대전(14.7%)과 울산(33.1%) 등 대부분의 지역에서 거래가 확대됨.
- 거래유형별로 전세거래는 수도권에서 적은 수준에 그쳤으나 지방이 증가세를 견인하였고, 월세거래는 전국적으로 활발한 모습
 - 전세거래량은 서울(-2.9%)이 감소로 전환되면서 수도권(2.2% → 0.7%)의 상승폭이 낮은 수준에 그쳤으나, 지방(2.4% → 10.1%)의 경우 증가세가 큰 폭으로 확대됨.
 - 월세거래량은 서울(17.7%)을 비롯한 수도권(18.5%)이 큰 폭으로 상승한 가운데, 지방(25.1%) 역시 증가폭이 확대

전국 전세 및 월세 거래량



주: 2021년 4/4분기는 10~11월 기준임.
자료: 국토교통부.

지역별 주택 전월세 거래량

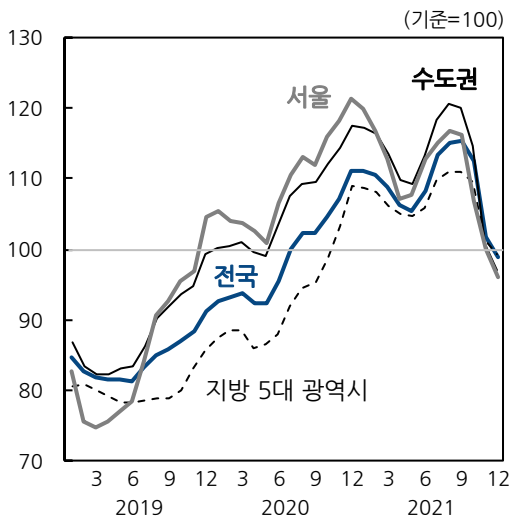


■ 전월세수급*은 전세수급동향이 기준 아래로 하락함에 따라 공급 초과 상태로 전환되었으나, 월세수급동향은 기준을 소폭이나마 상회함.

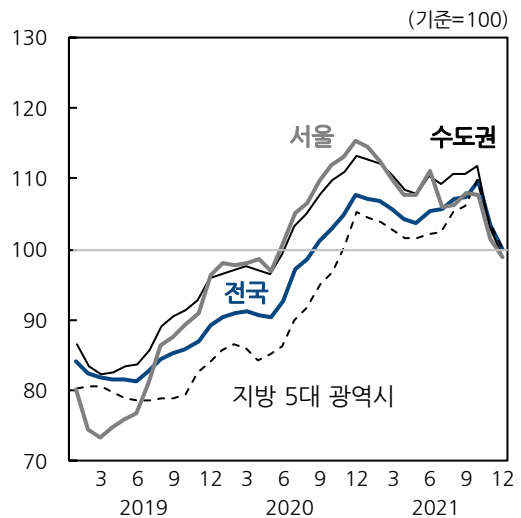
* 전(월)세수급동향은 0과 200 범위의 지수로 100을 초과할수록 주택 전(월)세시장에서 수요가 공급을 초과하는 상태가 심화됨을 의미함.

- 4/4분기 전세수급동향은 전분기(115.3)보다 크게 하락한 98.9를 기록하며 기준을 하회
 - 수도권에서는 인천(122.0 → 100.4)이 큰 폭으로 하락한 가운데, 서울(116.2 → 96.0)과 경기(121.8 → 96.9)는 하락하여 기준을 하회
 - 지방 5대 광역시는 부산(99.9)과 대구(94.2), 대전(97.4)에 주택 공급이 확대되면서 기준을 하회한 반면, 광주(104.1)와 울산(103.6)은 기준을 상회하고 있음.
 - 기타 지방(101.7)은 아파트 입주가 확대된 세종(92.0)과 전남(98.8)이 '공급 초과'로 전환되었으나, 대부분의 지역에서는 소폭의 '수요 초과' 상태를 유지
- 월세수급동향은 전분기(107.5)보다 낮은 100.1을 기록
 - 수도권은 인천(103.2)이 기준을 소폭 상회한 반면, 서울(98.8)과 경기(98.6)는 기준을 하회
 - 반면, 지방 5대 광역시(100.4)는 광주(102.5)와 울산(107.0)을 중심으로 기준을 소폭 상회하였으며, 기타 지방(101.8)도 강원(103.5), 경북(103.8) 등을 중심으로 기준을 상회

주택 전세수급동향



주택 월세수급동향



[Box 2]

최근 서울 전월세시장의 특성 분석

KDI 부동산연구팀
KDI 경제정보센터 데이터분석팀

1. 목적 및 자료의 특성

- 2021년 하반기 서울 전월세거래 중 신규계약 및 재계약의 추이를 비교하고, 임대차 2법(강신요구권, 전월세 상한) 이후 임대시장의 변화를 파악하고자 함.
- 본 분석은 2021년 6월 이후 임대차신고제에 의한 국토교통부 실거래 자료를 기초자료로 이용하였으며, <https://public.tableau.com/app/profile/kdi.dna>에서 데이터를 월별로 업데이트하여 통계분석 자료를 시각화하여 지속적으로 제공할 예정
 - 분석대상 데이터는 임대차신고제 도입 시점(2021년 6월)부터 11월까지의 자료를 활용하였고, 지역으로는 서울시 임대시장에 한정함.
 - 3/4분기의 경우 7~9월, 4/4분기의 경우 10~11월 기준임(12월 미발표); 매월 업데이트할 예정
 - 2021년 6월~11월 기간 중 임대차신고 데이터의 총 관측치 수는 152,680건*임.
 - * 본 통계표는 '22년 1월 12일 기준으로, 집계 기준 일자에 따라 변동 가능
 - 실거래 자료는 **계약일 기준*으로** 작성되어, 신고일 기준인 공식통계와의 비교에 유의할 필요
 - * 7월 계약, 8월 신고건의 경우, 7월 거래에 포함됨.

2. 전월세거래 중 신규 및 갱신 계약의 비교

■ 서울 아파트 전세의 갱신계약 비중이 꾸준히 상승한 가운데, 신규계약가격과 갱신계약가격 간 격차가 점차 축소

- [거래] 서울 아파트 전세시장은 갱신거래가 꾸준히 증가하면서 10월 신규거래를 상회하였고 11월에는 갱신계약 비중이 55%를 차지

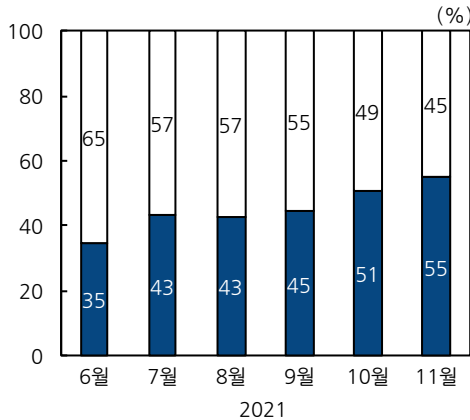
※ 반면, 월세시장에서는 아파트의 11월 신규 및 갱신 계약 비중이 각각 60%, 40%를 기록하여 신규거래가 과반을 차지하였으며, 비아파트의 신규계약 비중(단독·다가구(93%), 연립·다세대(78%), 오피스텔(87%))도 갱신계약을 큰 폭으로 상회함.

- [가격] 아파트 전세시장은 신규계약가격과 갱신계약가격 간 격차가 점차 축소

- 6~11월 아파트 전세 신규계약의 평균보증금은 하락하는 추세를 나타냈으나, 갱신계약의 평균보증금은 계속해서 완만한 속도로 상승함.

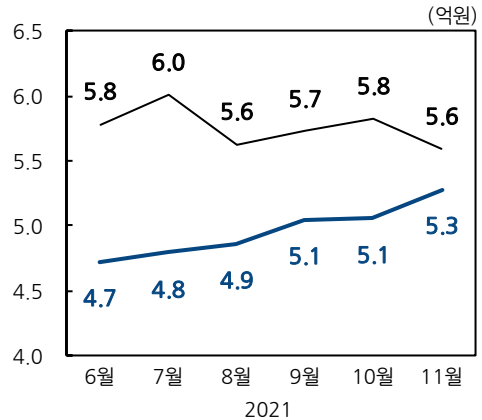
※ 다만, 아파트 월세시장은 신규계약과 갱신계약의 평균보증금이 등락하는 모습이 있으나 전반적으로 상승

아파트 전세 거래비중



■ 갱신계약 □ 신규계약

아파트 전세 평균보증금



— 갱신계약 — 신규계약

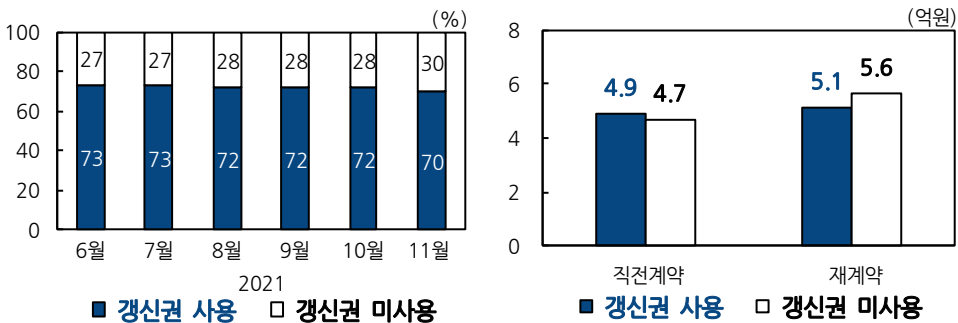
자료: 국토교통부, KDI 경제정보센터 데이터분석팀.

3. 전월세갱신거래 중 갱신요구권 사용 및 미사용의 비교

■ 갱신계약 중 갱신요구권의 사용 비중이 미사용 비중을 상회한 가운데, 직전계약 가격과 비교 시 전월세상한제 규제가 유효한 것으로 확인된 반면, 갱신요구권 미사용 거래에서는 상당한 가격 상승폭이 관측됨.

- [거래] 11월 주택유형별 갱신요구권 사용 비중은 아파트가 70%를 기록하여 가장 높은 수준을 기록하였으며, 연립·다세대(53%)와 오피스텔(60%)에서도 과반수를 차지
 - 다만, 단독·다가구주택의 갱신요구권 실행 비중은 33%에 그친 것으로 나타나, 임차인의 협상력이 여타 주택유형에 비해 가장 낮은 것으로 판단
- [가격] 갱신요구권 행사 시의 전세가격 상승폭은 규제상한(5%) 내에 형성되었으나, 갱신요구권을 미행사하고 거래 당사자 간 협상을 통해 재계약을 한 경우의 가격 상승폭은 상대적으로 큰 폭으로 나타남.
 - 11월 아파트 전세거래에서는 갱신요구권 사용 시 전세보증금(4.9억원 → 5.1억원)이 직전계약 대비 약 4% 상승한 반면, 갱신요구권을 사용하지 않고 재계약했을 시에는 전세보증금(4.7억원 → 5.6억원)이 직전계약 대비 **약 19% 상승함**.
 - 아파트 월세거래에서는 갱신요구권 사용 시 월세보증금(3.0억원 → 3.0억원)이 유지되고 월세(87만원 → 94만원)가 상승하였으나, 갱신요구권 미사용 시에는 월세보증금(3.5억원 → 3.9억원)과 월세(70만원 → 93만원)가 크게 상승함.

아파트 전세 갱신요구권 사용 비중 갱신계약 시 아파트 전세보증금의 변화¹⁾



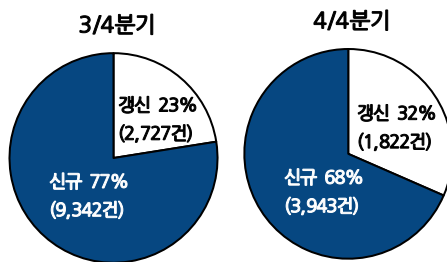
주: 1) 2021년 11월 기준임.
 자료: 국토교통부; KDI 경제정보센터 데이터분석팀.

4. 월세거래 중 신규 및 갱신 계약의 비교

2021년 10~11월 월세거래는 신규계약이 갱신계약을 크게 상회하는 모습

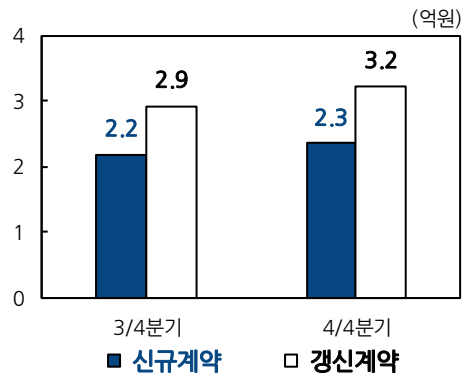
- [거래] 10~11월 아파트 월세거래 중 갱신계약의 비중은 3/4분기의 23%에서 32%로 상승
 - 단독·다가구(5% → 7%), 연립·다세대(13% → 19%) 등 대부분의 유형에서 월세 갱신거래 비중이 증가하였으며, 다만 오피스텔(12% → 11%)은 전분기대비 소폭 하락
- [가격] 10~11월 아파트 월세보증금은 신규 및 갱신 계약 모두 전분기대비 확대
 - 아파트 월세보증금은 신규계약(2.2억원 → 2.3억원)과 갱신계약(2.9억원 → 3.2억원)이 모두 확대된 가운데, 월세가격은 신규계약(103만원 → 100만원)이 소폭 하락한 반면 갱신계약(88만원 → 93만원)에서는 상승

아파트 월세 거래비중



주: 4/4분기는 10~11월 기준임.
자료: 국토교통부; KDI 경제정보센터 데이터분석팀.

아파트 월세보증금의 추이



3. 주택담보대출

4/4분기 주택담보대출의 증가세는 완만해졌으나, GDP 대비 가계부채 비율은 높아지고 고정금리대출 비중은 축소

4/4분기 주택담보대출은 은행권을 중심으로 증가폭이 크게 축소

- 가계대출 증감액이 전분기(31.7조원)보다 크게 낮아진 12.2조원 증가를 기록한 가운데, 주택담보대출(11.8조원)도 주택매매거래 감소 및 대출총량규제 등의 영향으로 전분기(21.2조원) 대비 증가세가 둔화되었음.

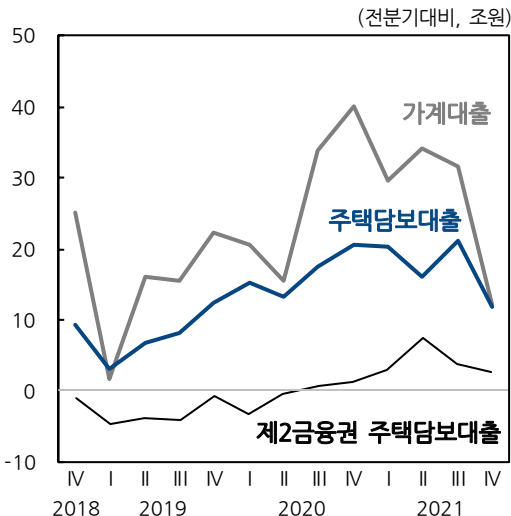
* 가계대출(기간 중 증감액, 조원): ('21년 2/4) 34.0 → (3/4) 31.7 → (4/4) 12.2

* 주택담보대출(기간 중 증감액, 조원): ('21년 2/4) 16.0 → (3/4) 21.2 → (4/4) 11.8

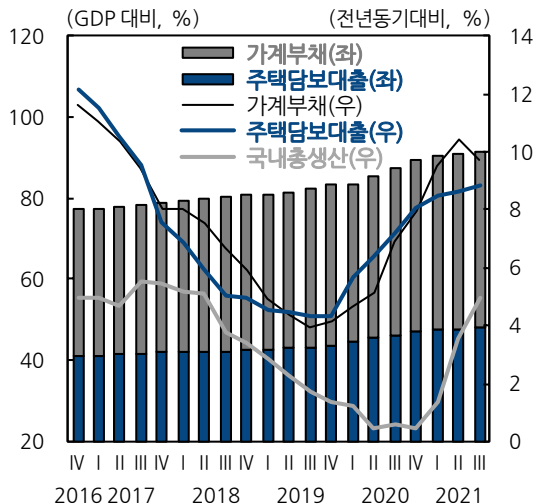
- 한편, 3/4분기 GDP 대비 가계부채 비율은 91.3%를 기록하며 빠르게 증가하고 있음.

- 가계부채 및 주택담보대출 증가율이 각각 전년동기대비 9.7% 및 8.8%를 기록하며 GDP 성장률 5.0%를 크게 상회

가계대출 및 주택담보대출 증감액



가계부채 비중 및 증가율



주: GDP는 분기별 GDP의 연간 환산으로 직전 4분기의 합임.

자료: 한국은행; 금융위원회; 금융감독원.

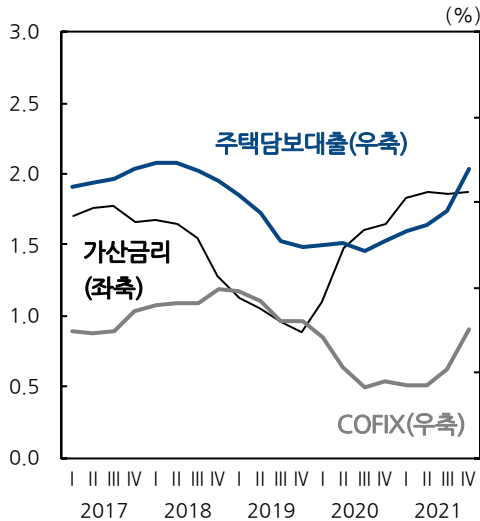
10~11월 예금은행 주택담보대출금리(신규취급액 기준)는 기준금리 인상 등의 영향으로 비교적 빠르게 상승

- 주택담보대출금리는 기준금리 인상 등의 영향으로 전분기(2.90%)보다 높은 3.39%를 기록
 - 4/4분기 금융채금리(5년)는 전분기(1.54%)보다 높은 2.26%를 기록하며 상승세를 이어감.
 - 4/4분기 COFIX금리(신규취급액 기준)는 전분기(1.04%)보다 상승한 1.51%를 기록하고, 가산금리(주택담보대출금리 - COFIX금리(신규취급액 기준))도 전분기(1.86%)보다 높은 1.88%를 기록
 - * 주택담보대출금리(%): ('21년 2/4) 2.72 → (3/4) 2.90 → (10~11월) 3.39

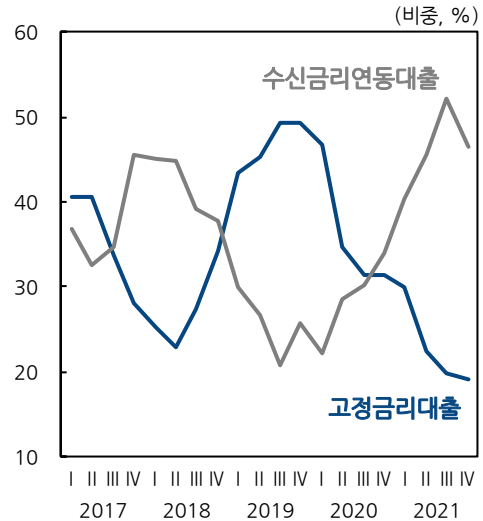
한편, 신규 가계대출의 고정금리대출 비중이 19.2%로 낮은 상황에서 주택담보대출금리의 상승은 변동금리대출 가계의 이자상환 부담을 가중시킬 가능성

- * 가계고정금리대출 비중(%): ('19년) 47.0 → ('20년) 36.2 → ('21년 10~11월) 19.2
- * 수신금리연동대출(COFIX 포함) 비중(%): ('19년) 25.6 → ('20년) 28.7 → ('21년 10~11월) 46.6

주택담보대출 금리



고정금리대출 및 수신금리연동대출 비중



주: 1) 평균 기준임.
 2) 2021년 4/4분기 주택담보대출, 고정금리대출, 수신금리연동대출은 10~11월 기준임.
 3) 수신금리연동대출은 COFIX금리연동대출을 포함함.
 자료: 한국은행; 은행연합회.

3/4분기 정책금융(보금자리론 + 적격대출)의 판매금리가 소폭 상승한 가운데, 판매금액은 전분기대비 다소 낮아진 6.8조원을 기록

- 보급자리론 금리(u-보급자리론 15년 만기 기준)와 적격대출의 평균 대출금리는 각각 전분기(2.73%와 3.02%)보다 높은 2.83%와 3.10%를 기록

* 보급자리론 금리(%): ('21년 1/4) 2.45 → (2/4) 2.73 → (3/4) 2.83

* 적격대출 평균 대출금리(%): ('21년 1/4) 2.64 → (2/4) 3.02 → (3/4) 3.10

- 보급자리론 판매금액은 전분기(6.0원)보다 축소된 5.1조원을 기록한 반면, 적격대출 판매금액은 전분기(0.8조원)보다 소폭 확대된 1.0조원을 기록

- 보급자리론 판매금액은 대출한도(3.6억원)가 확대되고 대출기간(40년)이 연장되었으나, 대출총량 규제에 따른 공급 감소로 전분기보다 축소됨.

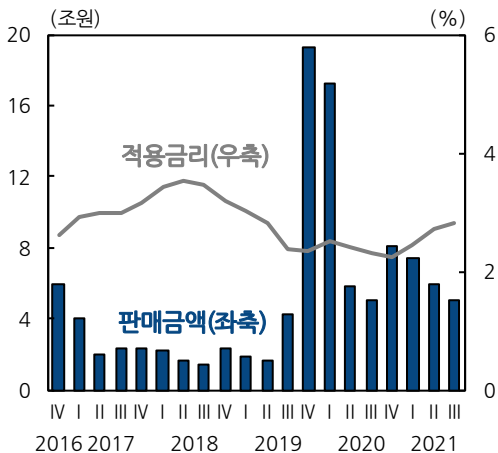
- 적격대출 판매금액은 가계부채 관리에 따른 공급 제한 및 시장금리 대비 높은 금리 등의 영향으로 고정금리대출의 이점에도 불구하고 소폭 상승하는 데 그침.

- 한편, 최근 변동금리가 빠르게 상승함에 따라 적격대출 수요는 점차 증가할 것으로 예상되나 대출총량규제 등으로 공급금액의 증가폭은 제한적일 것으로 예상됨.

* 보급자리론 판매금액(조원): ('21년 1/4) 7.5 → (2/4) 6.0 → (3/4) 5.1

* 적격대출 판매금액(조원): ('21년 1/4) 2.3 → (2/4) 0.8 → (3/4) 1.0

보급자리론 금리 및 판매실적

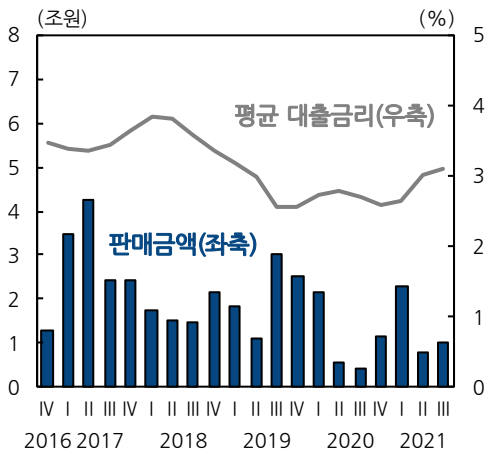


주: 1) 대출금리는 평균 기준임.

2) 보급자리론 대출금리는 u-보급자리론 15년 만기 기준이며, 적격대출금리는 가중평균 대출금리임.

자료: 한국주택금융공사.

적격대출 금리 및 판매실적



[Box 3]

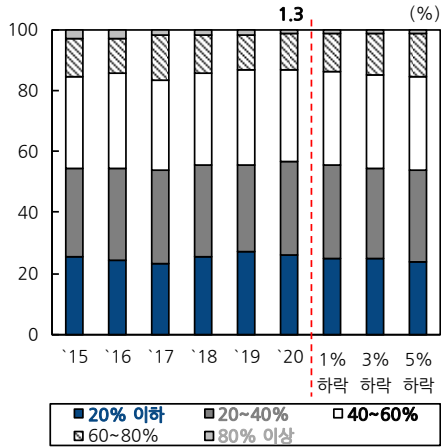
주택담보대출 보유 가구의 구간별 LTV 변화 시나리오

KDI 부동산연구팀

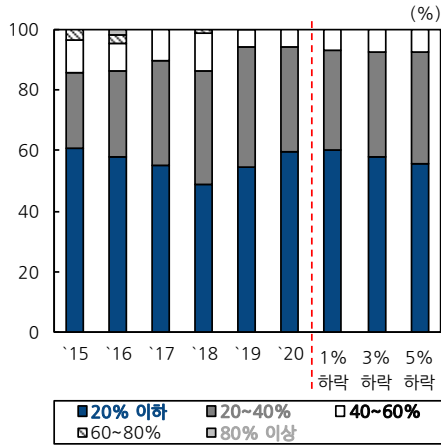
1. 목적 및 방법

- 향후 금리인상 및 대출규제의 강화 등으로 인한 주택시장의 하방압력이 현실화되었을 경우를 가정(스트레스 테스트)하여 주택가격 하락이 주택담보대출 보유 가구의 주택가격 구간별 LTV에 미치는 영향에 대해 시나리오 분석함.
 - 현시점에서 데이터 획득이 가능한 2015~20년까지의 「가계금융복지조사」를 활용
 - 2020년까지의 「가계금융복지조사」 데이터를 활용하여 다른 모든 조건이 동일하다는 가정하에 주택가격 변화만이 LTV에 영향을 준다는 전제로 시나리오를 추정하였으므로 해석에 유의를 요함.
- 2020년 가계금융복지조사의 주택가격이 각각 1%, 3%, 5% 하락할 경우의 시나리오를 구성하여 지역별(수도권 vs. 비수도권)과 주택가격 구간별(3억원 이하 vs. 9억원 이상) LTV 변화를 추정
- 주택담보대출 보유 가구의 평균 LTV 비율은 **주택가격 하락 시나리오에 대해 전반적으로 안정적인 분포**를 보이는 가운데, 비수도권의 3억원 이하 주택을 보유한 가구에 대하여 LTV가 80% 이상인 경우 모니터링 할 필요
 - 2015~20년 기간 동안 수도권의 주택담보대출이 있는 가구의 평균 LTV는 3억원 이하 주택의 경우 37.4%이고 9억원 이상 고가 주택의 경우 21.9%를 기록하면서 전체적으로 안정적
 - 다만, 비수도권 지역의 3억원 이하 주택 보유 가구의 LTV 추이는 모니터링할 필요
 - 2020년 수도권 지역의 고LTV비율(LTV 80% 이상)이 차지하는 비중은 1.3%에 불과하나 비수도권 지역의 경우 3.4%임.

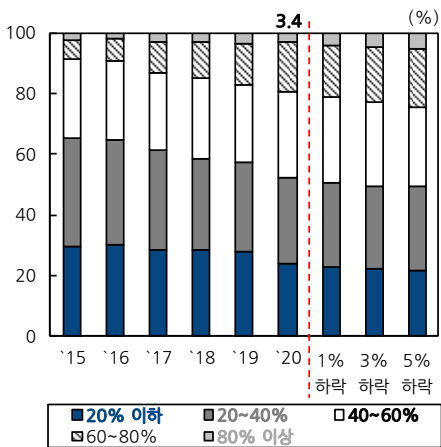
수도권 3억원 이하 주택 LTV 구간 비중



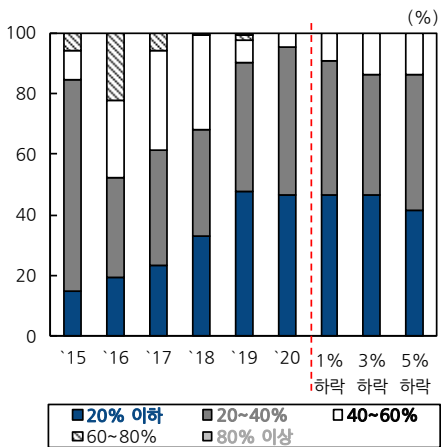
수도권 9억원 이상 주택 LTV 구간 비중



비수도권 3억원 이하 주택 LTV 구간 비중



비수도권 9억원 이상 주택 LTV 구간 비중



주: 1) LTV = 주택담보대출금액 / 주택가격 * 100.
 2) LTV 비율이 150% 이상인 관측치는 제외함.
 자료: 통계청, 「가계금융복지조사」, 각년도.

4. 부동산시장 설문조사

2021년 하반기 주택시장의 가격 상승세가 여전히 높은 수준이지만, 2022년에는 안정적인 흐름을 보일 것으로 전망한 응답이 다수

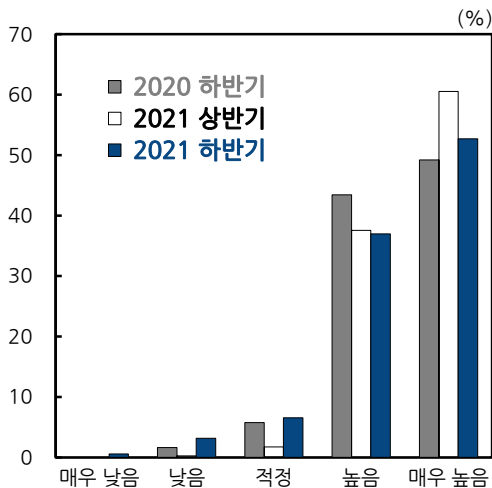
가. 매매시장 평가 및 전망

2021년 하반기 전국 주택매매가격은 높은 수준의 상승률을 보였으나, 2022년에는 완만한 하락으로 전환될 것으로 전망한 의견이 다수를 차지

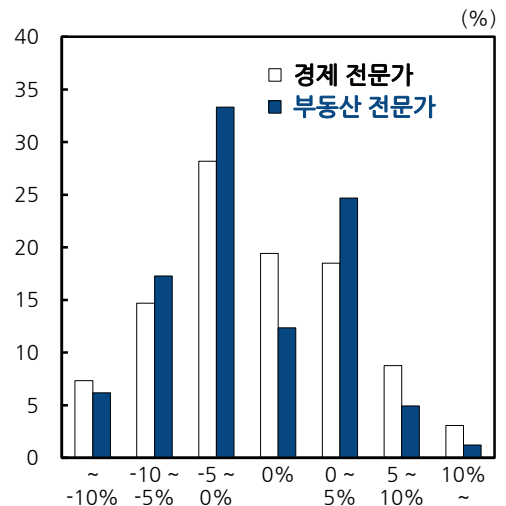
- 대부분의 응답자는 최근 매매가격의 상승세가 매우 높거나 높은 편이라고 평가하였으며, 2022년 매매가격에 대해서는 하락할 가능성이 높은 것으로 전망함.
 - 매매가격 상승률이 높다('높음'+ '매우 높음')는 응답이 상당히 큰 비중(88.3%)을 차지하였으며, 지난 상반기(96.0%)에 비해서는 낮아진 모습
 - 2022년 매매가격에 대해 '하락', '보합', '상승할 것으로 보는 응답 비중이 각각 51.3%, 18.3%, 30.4%를 기록한 가운데, 응답자들은 '소폭 하락(-5 ~ 0%)'할 가능성을 가장 높게 전망하였으며, 부동산 전문가(56.8%)가 경제 전문가(50.2%)보다 가격 하방압력이 더 큰 것으로 평가함.

전국 주택매매가격 상승률

현재 시장상황 평가

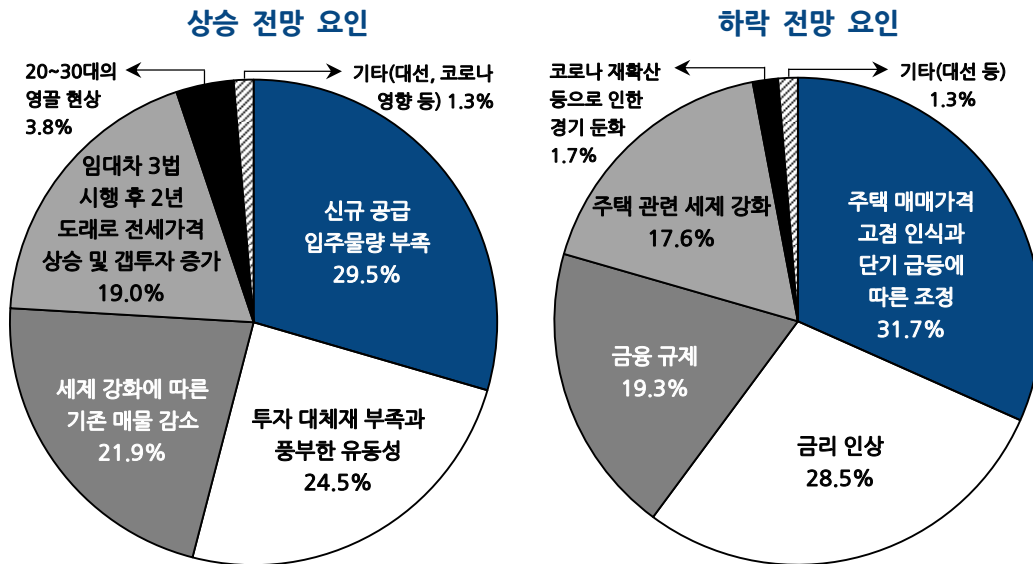


2022년 전망



- 한편, 올해 매매가격 상승과 하락에 영향을 미칠 요인들이 대체로 고르게 선택되면서 다수의 요인들이 주택시장의 불확실성에 복합적으로 작용할 것으로 예상됨.
 - 매매가격 상승 전망의 이유로 '신규 공급 입주물량 부족'을 29.5%의 응답자가 선택하였고, '투자 대체 부족과 풍부한 유동성'과 '세제 강화에 따른 기존 매물 감소'는 각각 24.5%, 21.9%의 비중임.
 - 매매가격 하락 전망의 이유로 '주택 매매가격 고점 인식과 단기 급등에 따른 조정'이 31.7%를 기록하였고, '금리 인상'과 '금융규제가 각각 28.5%, 19.3%의 비중을 차지

2022년 전국 매매가격 전망



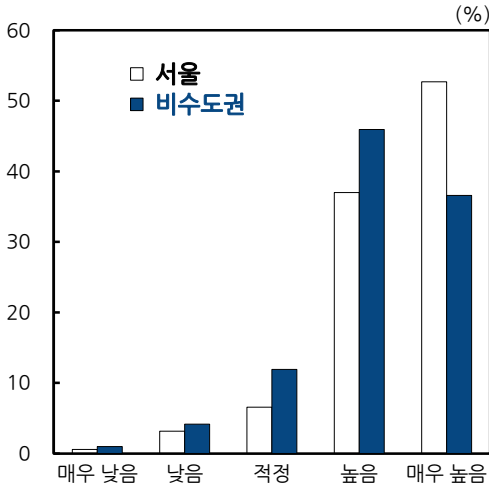
주: 가중치 적용(1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점).

지역별 주택매매가격 상승률 평가와 전망도 전국과 대체로 유사한 가운데, 서울의 주택매매시장 가격 상승률이 여전히 높다는 판단이 우세

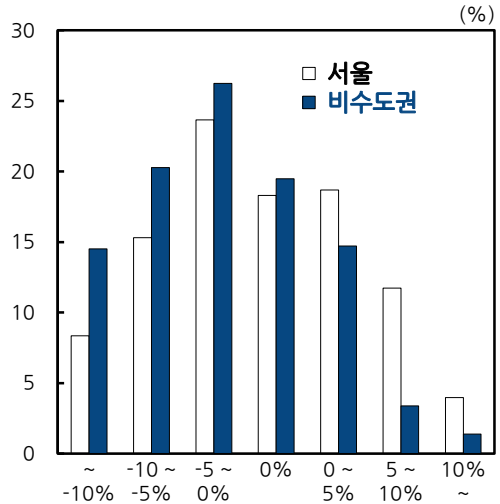
- 현재 주택매매가격 상승률의 경우 서울은 '매우 높음'으로 응답한 비중이 52.7%로 과반을 차지하였고, 비수도권은 '높음'이라는 응답이 45.9%로 가장 높았음.
 - 서울의 주택매매가격 상승률이 매우 높다고 인식한 비중은 2021년 상반기 60.5%에서 하반기 52.7%로 낮아졌으나, 높다('높음'+매우 높음)가 89.7%에 이를 만큼 상당히 높은 편으로 평가됨.
- 반면, 올해 전망으로는 서울과 비수도권 모두 주택매매가격의 '완만한 하락'(-5 ~ 0%)을 예상하는 응답 비중이 가장 높게 나타남.

지역별 주택매매가격 상승률

현재 시장상황 평가

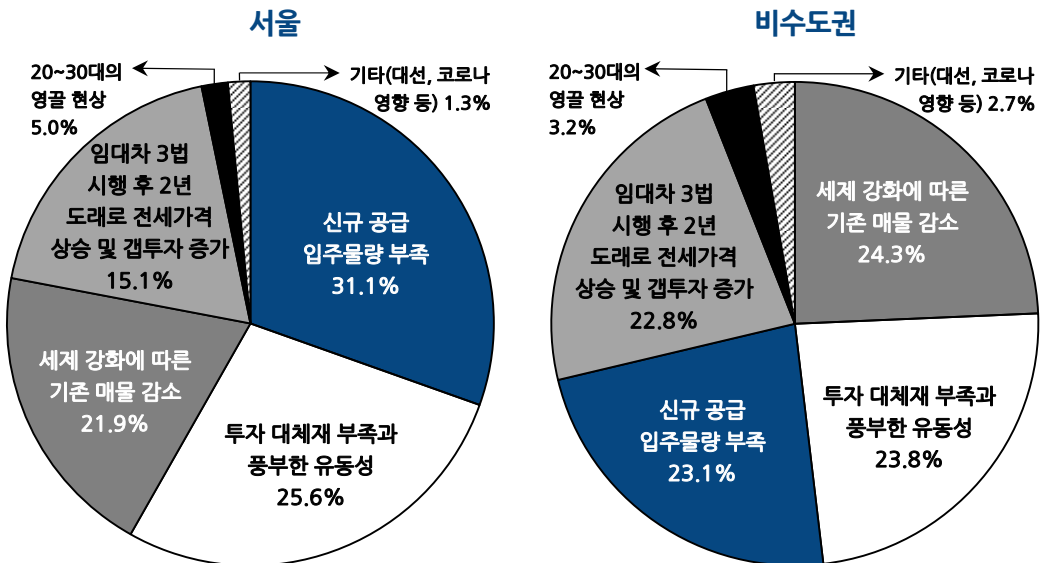


2022년 전망



- 2022년 서울과 비수도권의 매매가격 하락 전망에 대해 전국과 동일한 순서와 유사한 비중의 요인들이 각각 지목되었으며, 대선 및 코로나 등의 영향은 매우 미미할 것으로 인식
- 매매가격 상승 전망에 대해 서울에서는 '신규 공급 입주물량 부족'(31.1%)이, 비수도권에서는 '세계 강화에 따른 기존 매물 감소'(24.3%)가 가장 크게 영향을 미칠 것이라고 응답

2022년 지역별 매매가격 상승 전망 요인



주: 가중치 적용(1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점).

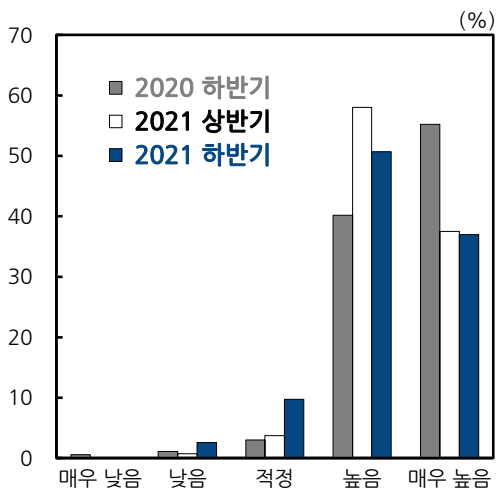
나. 전세시장 평가 및 전망

주택전세가격은 지난 상반기보다 높았던 상승세가 다소 완화되었으나 여전히 높은 수준으로 평가되고 있으며, 2022년에는 보합을 기록할 것으로 전망

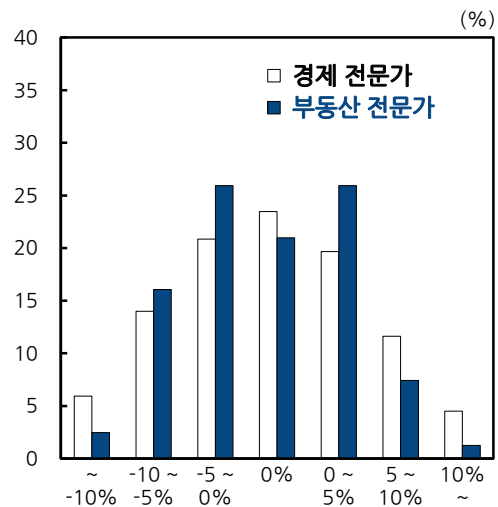
- 대다수의 응답자가 현시점의 전세가격 상승세가 매우 높거나 높은 수준으로 인식하고 있으며, 올해 전세가격은 대체로 현 수준을 유지할 것으로 예상
 - 전세시장에서 가격 상승률이 '매우 높음'이라고 응답한 비중은 37.0%를 기록하였고, '높음'을 선택한 응답자도 50.7%를 차지함.
 - 2022년 전세가격은 -5 ~ 5% 사이의 완만한 상승률을 보일 것으로 경제 전문가의 64.0%, 부동산 전문가의 72.8%가 예상함.

전국 주택전세가격 상승률

현재 시장상황 평가

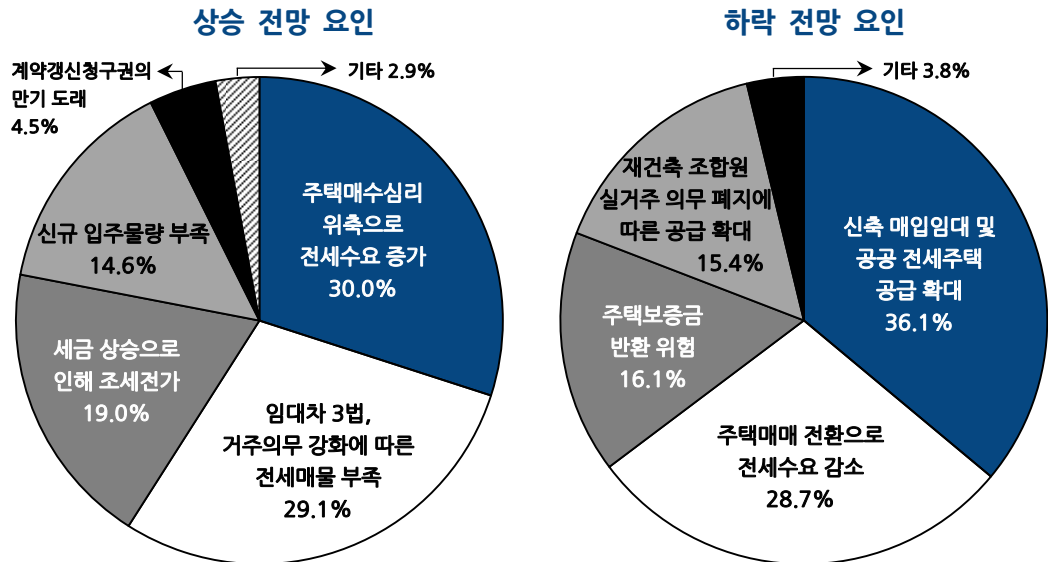


2022년 전망



- 한편, 주택매수심리 위축 및 전세매물 부족으로 전세가격 상승 가능성에 대한 의견이 개선되는 가운데, 정부 주도의 임대주택 보급으로 전세가격이 하락할 것이라는 의견도 존재
 - 올해 전세가격의 상승을 예상한 응답자 중에서 다수는 '주택매수심리 위축으로 전세수요 증가'(30.0%), '임대차 3법, 거주 의무 강화에 따른 전세매물 부족'(29.1%) 등을 주된 요인으로 판단
 - 올해 전세가격 하락 요인으로는 '신축 매입임대 및 공공 전세주택 공급 확대'(36.1%)가 가장 많이 지적되면서 정부 주택정책에 대한 기대감을 반영하는 모습

2022년 전국 전세가격 전망



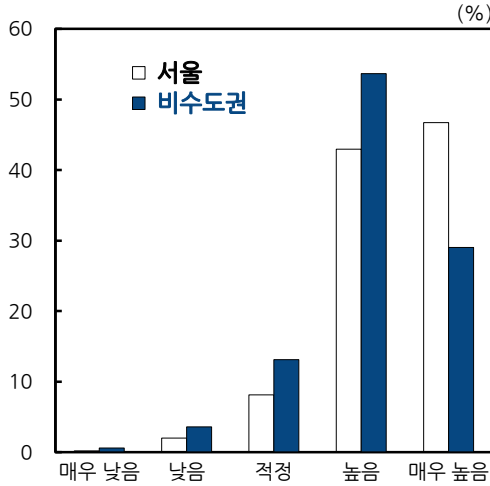
주: 가중치 적용(1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점).

지역별 주택전세가격은 서울과 비수도권 모두 높은 상승세가 유지되고 있으나, 다수의 응답자가 올해 비수도권에서의 전세가격 하락을 지목함.

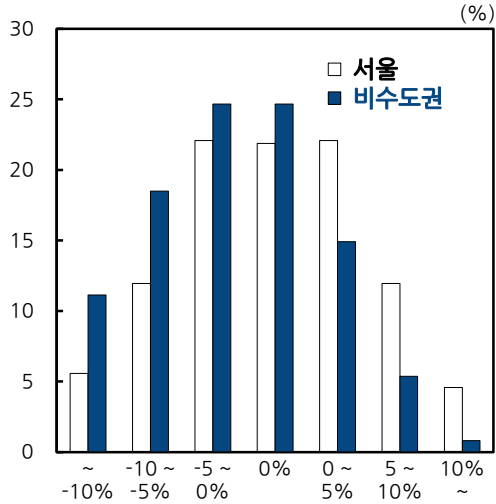
- 서울과 비수도권 모두 전세가격 상승률이 높다고 평가한 응답자가 많았으며, 매매시장과 마찬가지로 급등했다고 인식한 비중은 서울이 비수도권에 비해 높음.
 - 서울과 비수도권의 주택전세가격 상승률이 높다('높음'+ '매우 높음')라는 의견 비중이 각각 89.7%, 82.7%를 기록하였고, 특히 '매우 높음'의 비중은 서울이 비수도권보다 17.7%p 높게 나타남.
- 올해 전망으로는 서울과 비수도권 모두 하락, 보합, 상승이 대체로 고르게 분포된 가운데, 비수도권에서의 하락 전망은 과반(54.3%)을 차지함.
 - 비수도권에서는 다른 지역과 마찬가지로 '신축 매입임대 및 공공 전세주택 공급 확대'(35.2%)가 전세가격 하락에 가장 크게 영향을 미칠 것으로 전망
 - 한편, 서울의 전세가격 상승 요인으로 '임대차 3법, 거주 의무 강화에 따른 전세매물 부족'(30.1%), '신규 물량 부족'(21.3%)이 지적되면서 공급부족에 의한 가격 상방압력이 여전히 높게 작용할 가능성을 시사

지역별 주택전세가격 상승률

현재 시장상황 평가

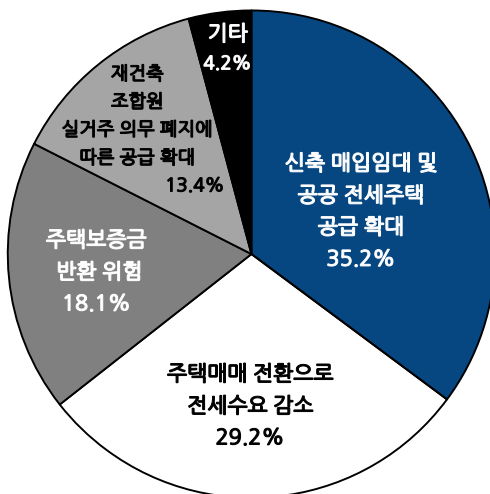


2022년 전망

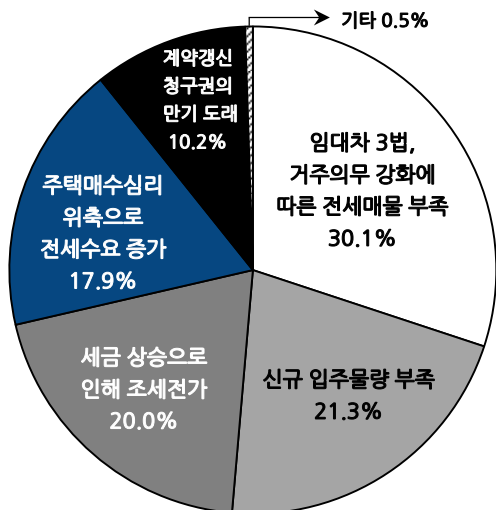


2022년 전세가격 전망

비수도권의 하락 전망 요인



서울의 상승 전망 요인



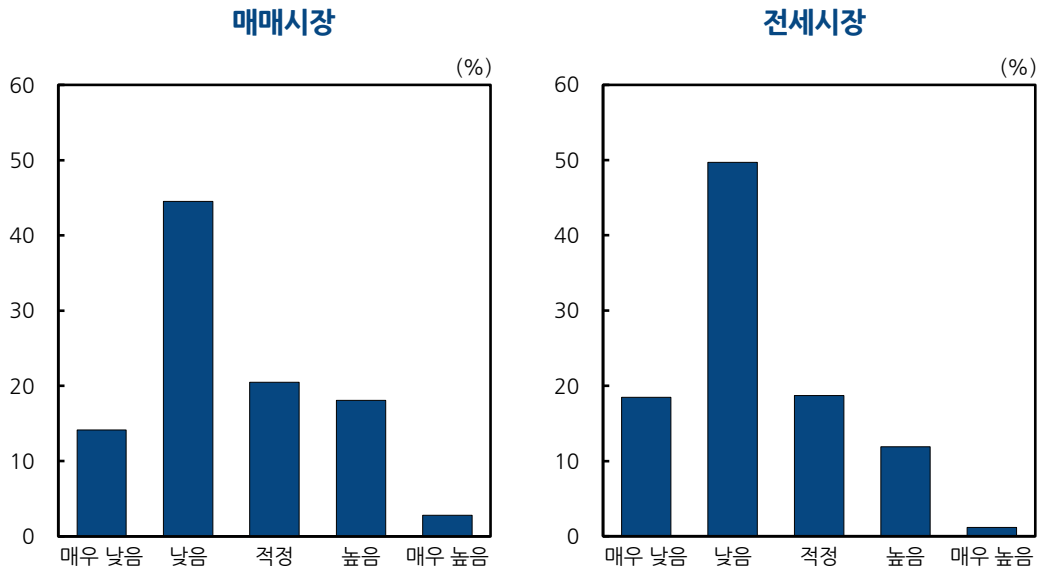
주: 가중치 적용(1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점).

다. 부동산정책 방향

부동산정책 효과성에 대한 평가가 대체로 미흡한 가운데, 향후 전세시장에 대한 정책적 보완이 필요

- 2021년에 시행된 정부의 주요 부동산정책이 향후 시장안정 효과가 있을지에 대해 부정적('매우 낮음'+ '낮음')인 의견이 매매시장(58.6%)과 전세시장(68.2%) 모두에서 높게 나타남.
- 특히 전세시장은 정부의 정책에도 불구하고 안정을 되찾기가 어려울 것으로 전망되면서 전세시장을 대상으로 한 추가적인 정책 보완이 필요한 상황으로 판단됨.
 - 정부 부동산정책의 전세시장 안정 효과가 높다('높음'+ '매우 높음')라는 응답은 13.1%에 그침.
 - 올해 7월에 계약갱신청구권이 적용된 전·월세의 만기가 도래함에 따라 이를 기점으로 임대시장의 변동성 변화를 면밀히 모니터링하고, 대응책을 사전적으로 마련할 필요
 - 다만, 2022년 비수도권 전세가격이 하락할 것으로 전망한 응답(54.3%)이 가장 높게 나타났음을 고려할 때, 서울을 비롯한 수도권에서의 임대시장 안정에 정책적 역량을 보다 집중할 필요

2021년에 시행된 부동산정책의 향후 시장안정 효과에 대한 평가



향후 매매시장의 안정을 위해서는 금융규제 및 세제를 완화해야 한다는 의견이 다수를 차지

- LTV, DSR 등의 금융규제를 ‘완화’해야 한다는 의견이 43%로 가장 높은 비중을 차지하면서 주거 사다리의 확대를 지지
- 분양가 규제와 전매제한제도, 청약자격제한 강화, 투기지역 강화 등의 거래 규제에 관해서는 현행 수준을 선호하는 응답 비중이 각각 38%, 46%로 가장 우세했으며, 부동산거래분석원 등을 설립하여 투기 억제를 ‘강화’하자는 의견도 44%로 높게 나타났음.
- 한편, 취득세, 보유세, 양도소득세 등의 세제에 대해서는 모두 ‘완화’를 선택한 응답자가 50% 내외의 비중으로 가장 많아 종합적인 세제 개편의 필요성을 제기
 - 취득세의 경우, 우리나라는 빈번한 거래로 OECD 국가들 사이에서도 최상위권(GDP 대비, 2019년 기준 1위)에 속하는바, ‘완화’하자는 의견이 53%로 높게 나온 것으로 보임.
 - 보유세의 경우 ‘완화’(43%)해야 한다는 비중이 가장 높았는데, 현금흐름이 원활하지 않은 고령의 납세자들을 위한 정책적 배려가 필요하다는 인식이 일부 작용한 것으로 판단됨.
 - 양도소득세의 경우도 ‘완화’(63%) 의견이 지배적이었는데, 매물 확대를 통해 시장 안정을 도모해야 할 필요성을 제기

향후 매매시장의 안정을 위한 정책방향

정책		응답(비중)		
금융	규제(LTV, DSR 등)	완화(43%)	현행 유지(39%)	강화(18%)
	분양가 규제	완화(36%)	현행 유지(38%)	강화(26%)
규제	거래 규제(전매제한제도, 청약자격제한 강화, 투기지역 강화 등)	완화(32%)	현행 유지(46%)	강화(22%)
	투기 억제(부동산거래분석원 등 설립)	완화(21%)	현행 유지(35%)	강화(44%)
세제	취득세	완화(53%)	현행 유지(37%)	강화(9%)
	보유세	완화(43%)	현행 유지(32%)	강화(25%)
	양도소득세	완화(63%)	현행 유지(24%)	강화(13%)

주: ()는 응답자의 비중을 나타냄.

자료: KDI, 「2021년 KDI 하반기 부동산시장 경제전문가 설문조사」.

향후 전세시장의 안정을 위해서는 포용적인 공급 및 금융 정책, 완화적인 규제 및 세제 정책을 실행해야 한다는 의견이 상당 부분 존재

- 전세의 월세화가 지속되고 주거비 부담이 높아질 것이 예상됨에 따라 서민 및 주거취약계층을 중심으로 한 공공임대주택 공급을 '확대'하자는 의견이 58%로 다수를 차지
- 전세대출 규제에 관해서는 '완화'해야 한다는 응답이 61%로 가장 높게 나타난 가운데, 월세 세액공제 혜택에 대해서는 '현행 유지'와 '확대'해야 한다는 의견이 각각 50%, 41%를 기록
- 임대차 3법과 같은 전월세 대책에 대해서는 민간임대주택을 공급하고자 하는 사업자가 지속적으로 사업을 운용할 수 있도록 규제를 완화하는 방향으로 개정할 필요가 있다는 의견이 68%로 가장 높게 나타남.
- 보유세의 경우 조세 전가의 우려로 전세시장의 안정을 위해서는 '완화'하는 것이 좋겠다는 의견이 45%로 높은 비중을 차지했으며, 민간 임대사업자의 세제혜택과 관련해서는 '현행 유지'를 선택한 응답자가 52%로 가장 많았음.

향후 전세시장의 안정을 위한 정책방향

정책		응답(비중)		
공급	서민 및 주거취약계층을 중심으로 공공임대주택 공급	축소(18%)	현행 유지(24%)	확대(58%)
금융	전세대출 규제	완화(61%)	현행 유지(33%)	강화(6%)
	월세 세액공제 혜택	축소(9%)	현행 유지(50%)	확대(41%)
규제	전월세 대책(임대차 3법)	완화의 방향으로 개정(68%)		유지(32%)
세제	보유세	완화(45%)	현행 유지(32%)	강화(23%)
	민간 임대사업자 세제혜택	축소(26%)	현행 유지(52%)	확대(21%)

주: ()는 응답자의 비중을 나타냄.

자료: KDI, 「2021년 KDI 하반기 부동산시장 경제전문가 설문조사」.

[참고 1]

부동산시장 설문조사

부동산시장에 대한 평가 및 전망에 대한 설문조사로 2021년 12월 28일부터 30일 까지 전문가 812명을 대상으로 실시됨.

- 조사대상자 총 812명 중 교수 및 연구원(268명), 금융기관(75명) 및 건설사(160명) 종사자 등 503명이 응답
 - 이 중 부동산 전문가는 총 100명 중 81명이 응답했으며, 응답자는 교수 및 연구원(40명), 금융기관(27명), 건설사(14명)로 구성되어 있음.
- 조사기간은 2021년 12월 28일부터 30일까지 3일간이며, 조사는 웹서베이 방식으로 진행됨.
- 2021년 하반기 부동산시장 평가 및 2022년 시장 전망에 대하여 설문하고, 향후의 부동산시장을 고려할 때 실행되어야 할 정책에 대해 의견조사를 실시

설문조사 개요

대상자 그룹	경제 전문가			부동산 전문가			합계		
	대상자(명)	응답자(명)	비율(%)	대상자(명)	응답자(명)	비율(%)	대상자(명)	응답자(명)	비율(%)
교수 및 연구원	356	228	64.0	47	40	85.1	403	268	66.5
금융기관	71	48	67.6	34	27	79.4	105	75	71.4
건설사	285	146	51.2	19	14	73.7	304	160	52.6
전 체	712	422	59.3	100	81	81.0	812	503	61.9