

요약 및 평가

■ 3/4분기 주택 매매 및 전세 가격은 전국적으로 전분기보다 하락폭이 확대됨.
(부동산시장 해설 「최근 주택시장 동향: 금융위기와의 비교를 중심으로」 참조).

- 대내외 여건에 따라 기준금리가 큰 폭으로 인상되면서 전국적으로 주택 매매 및 전세 가격 하락이 가시화됨.

- 정책금리의 가파른 인상으로 수도권과 비수도권 모두 매매가격과 전세가격이 유사한 폭으로 동반 하락함.

- * 수도권(2분기→3분기): 매매가격 -0.05% → -1.19%, 전세가격 -0.09% → -1.20%

- * 비수도권(2분기→3분기): 매매가격 0.17% → -0.54%, 전세가격 0.04% → -0.55%

- 반면, 월세지수는 2021년부터 상승하고 있어 아직까지는 공급 대비 수요가 감소하지는 않고 있는 것으로 판단됨.

- 금리인상이 지속될 경우 경기 하방압력이 확대되고 소득이 감소하면서 주거서비스에 대한 수요도 감소할 수 있으나, 아직까지는 공급 대비 임대수요의 하락 현상은 나타나지 않음.

■ 주택시장은 당분간 금리효과가 점진적으로 가격에 반영되면서 하락세가 지속될 것으로 예상되며, 추후에는 금리 방향성에 따라 변동성이 확대될 가능성

- 2023년 초반까지는 높은 금리가 유지되면서 하방압력이 점진적으로 지속

- 주택시장은 금융시장과 달리 금리변동에 대하여 점진적으로 반응하는 경향

- 추후에는 경기 하방압력 정도와 인플레이션 하락 속도에 따라 기준금리가 조정되면서 금리여건에 따라 매매가격의 변동성이 확대될 전망

- 일반적으로 주택시장은 거시경제 여건과 매 시기 일대일 대응하며 움직이지는 않으나, 최근 주택가격의 변화는 급격한 금리변동에 기인함.

- 주택시장 공급여건(신규입주물량)이 당분간 크게 변하지 않는 가운데, 금리 방향성에 따라 주택구매 심리가 움직이면서 가격변동성이 높아질 것으로 보임.