한국건설산업연구원

2023년 주택·부동산 경기전망

경제금융연구실 김성환

2022.11.



Copyright © 2022 by CERIK. All Rights Reserved.

http://www.cerik.re.kr/report/seminar

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원



CONTENTS

2023년 주택·부동산 경기전망

I 2022년 부동산시장 동향 및 특징

II 2023년 시장의 주요 변수

III 2023년 부동산시장 전망

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

CHAPTER

2023년 주택·부동산 경기전망



I

2022년 부동산시장 동향 및 특징

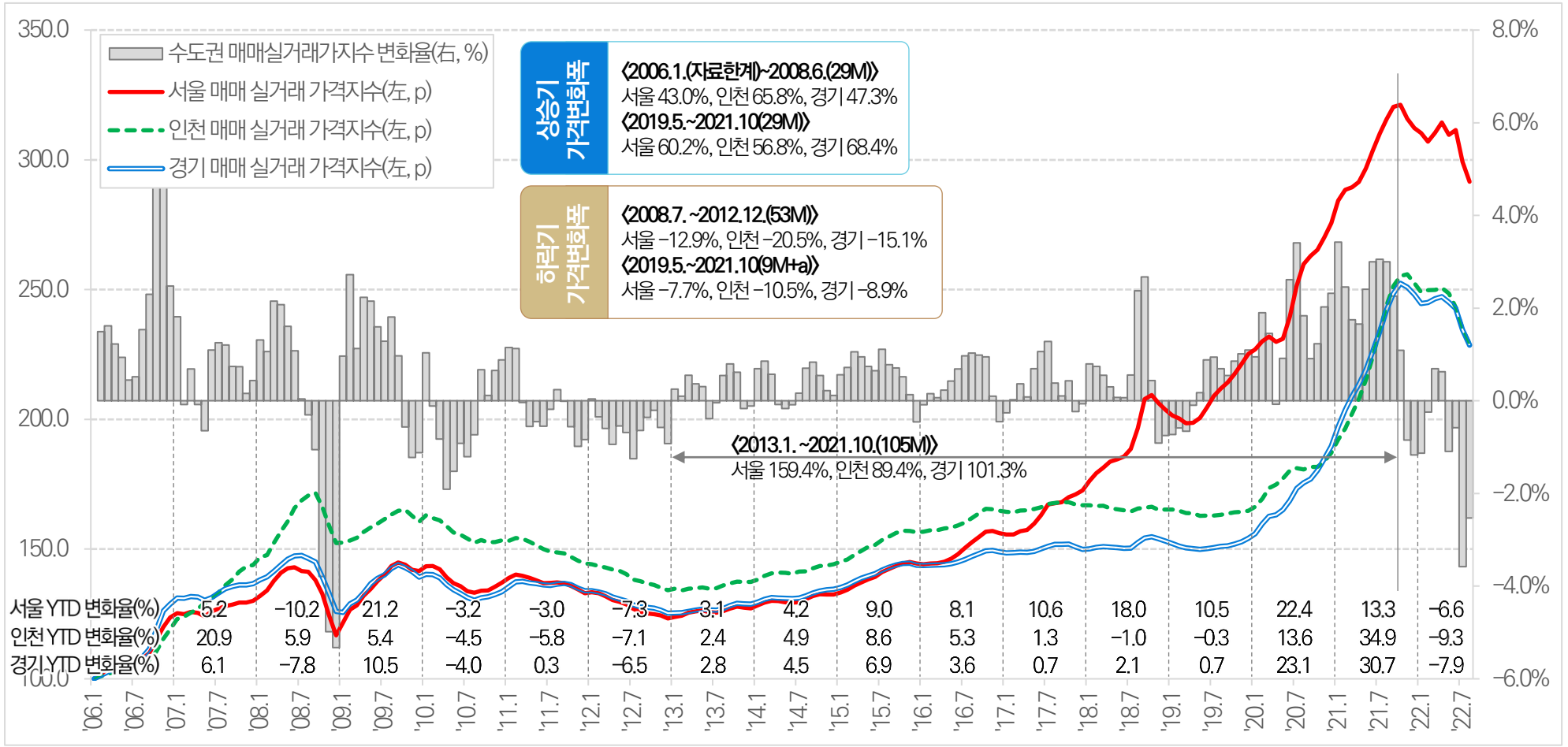
1. 수도권 시장 동향 및 특징

2. 지방 시장 동향 및 특징

CHAPTER 1

1. 수도권 아파트 매매시장 장기 추이 (공동주택 실거래가격지수)

- 과거 추이를 볼 때 상승기에는 **최대 60%대 상승**을 비교적 **단기간**에 보이는 반면 하락기에는 비교적 **장기에 걸쳐 최대 20%대 하락**을 보임.
- 다만, 최근 주택가격 상승기 지속기간이 길고 상승폭이 컸다는 점을 고려해야 함.

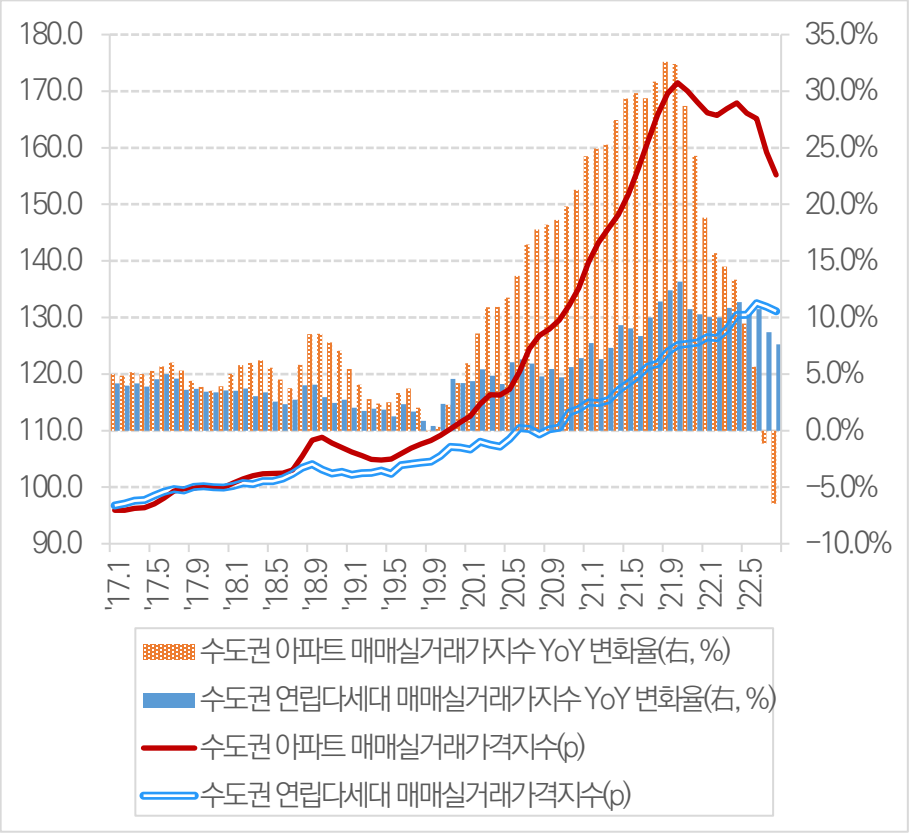


	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
서울 YTD 변화율(%)	5.2	-10.2	21.2	-3.2	-3.0	-7.3	-3.1	4.2	9.0	8.1	10.6	18.0	10.5	22.4	13.3	-6.6	
인천 YTD 변화율(%)	20.9	5.9	5.4	-4.5	-5.8	-7.1	2.4	4.9	8.6	5.3	1.3	-1.0	-0.3	13.6	34.9	-9.3	
경기 YTD 변화율(%)	6.1	-7.8	10.5	-4.0	0.3	-6.5	2.8	4.5	6.9	3.6	0.7	2.1	0.7	23.1	30.7	-7.9	

*주 : 각 지역의 가격 변화 관찰이 용이하도록 매매실거래지수의 시작점인 2006.1. = 100을 기준으로 환산
*자료 : 한국부동산원(2022)

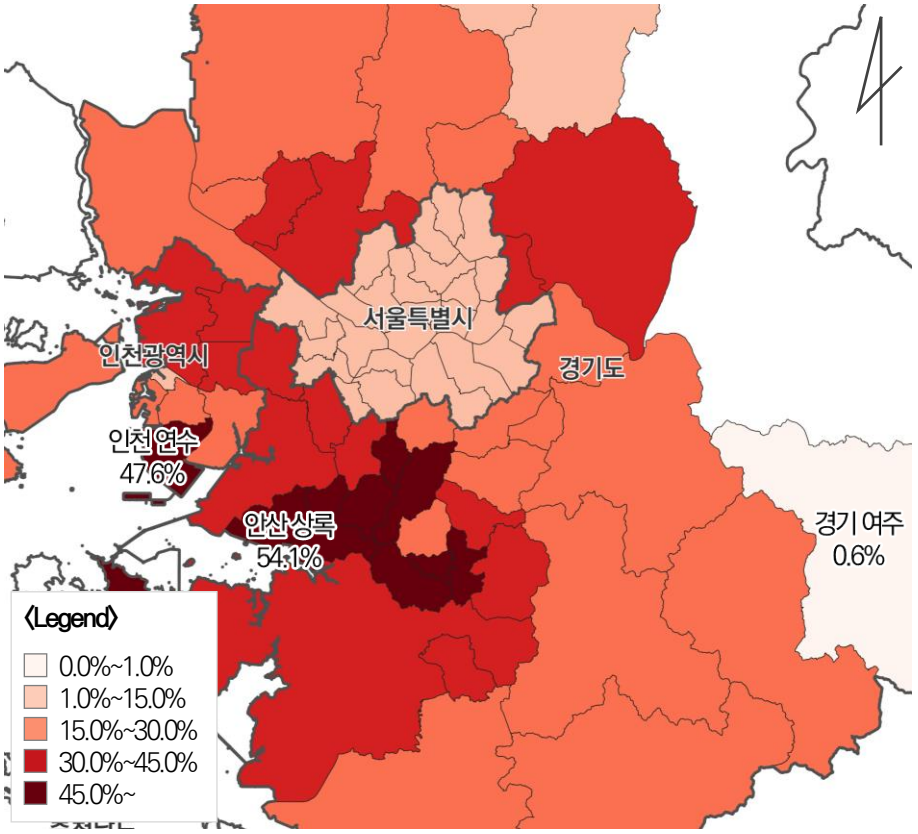
- APT와 달리 **연립·다세대**의 **전년 대비 가격 변화율 7.6%** 수준(8월 기준)… APT 가격 하락에도 불구 **6월까지 상승**한 이후 하락 시작
- 인천 연수, 안산, 수원, 안양, 군포, 의왕 등 **강남 접근성 개선**될 것으로 기대되는 지역을 중심으로 가격 상승폭 커

가격 상품별 가격 변화율 추이(실거래가 지수)



*자료 : 한국부동산원(2022)

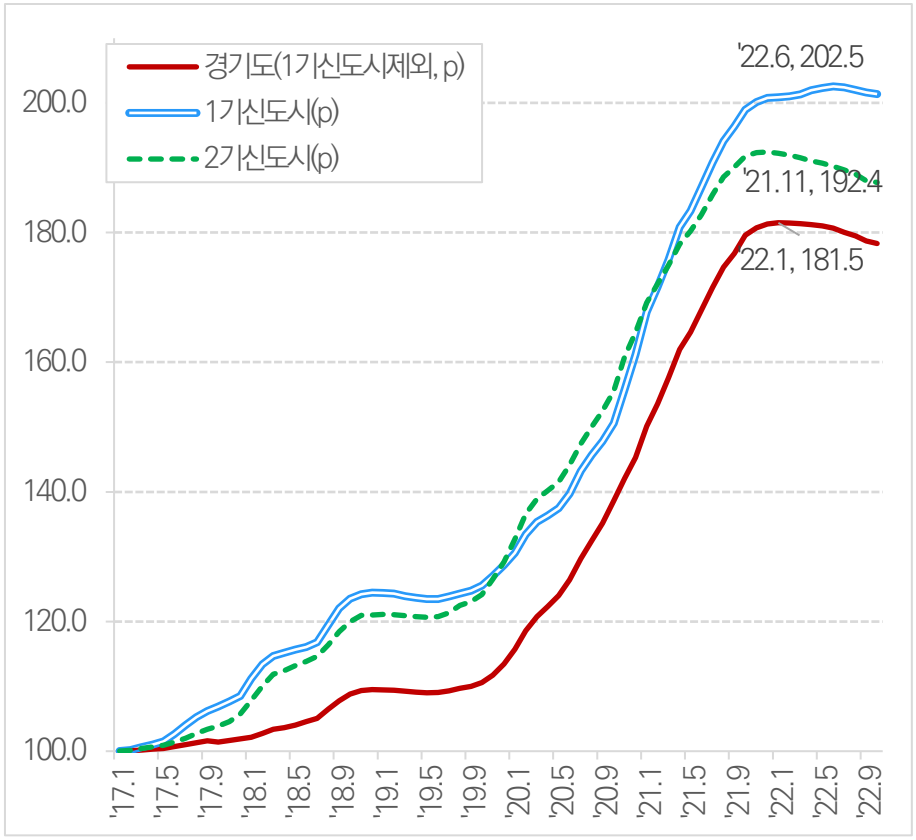
가격 지역별 가격 변화율('19.~'22.9., 월간 주택가격동향)



*자료 : 한국부동산원(2022)를 저자 가공

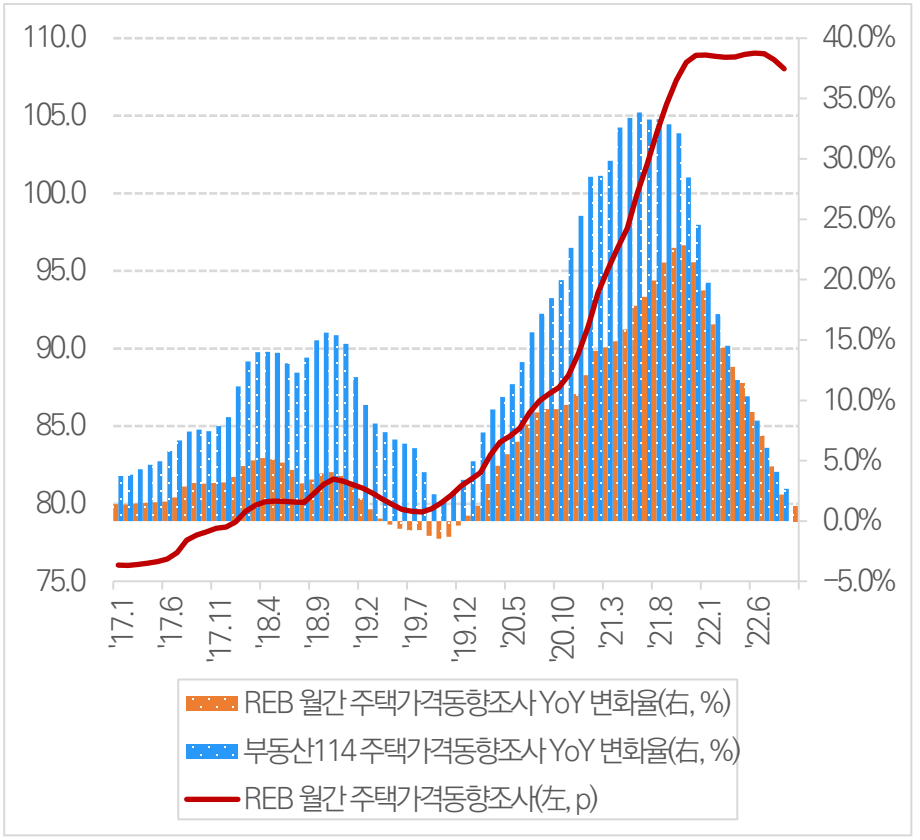
- 2017년 이후 상승세를 분석해보면, 1기 신도시는 경기도 지역 내에서 가장 큰 상승폭을 보였으며 상승폭의 차이는 약 20% 내외로 분석됨.
- 2기 신도시 지역에서 가장 먼저 하락이 시작됐고 경기도 →1기 신도시 지역 순으로 가격하락세 확산됨. 1기 신도시의 낙폭이 가장 적어

가격 경기도 지역별 가격 변화 추이



*자료 : 부동산114(2022)

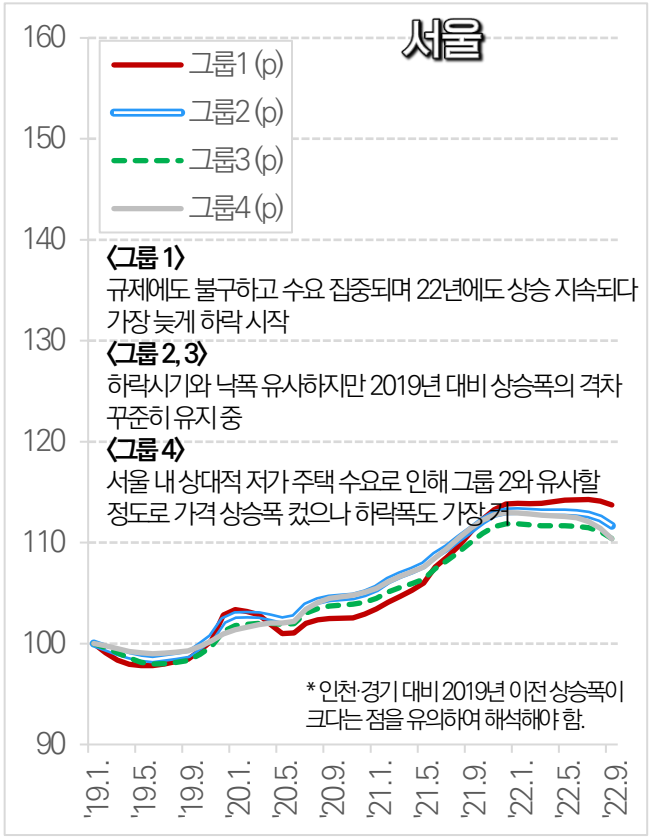
가격 1기 신도시 지역 가격 변화 추이

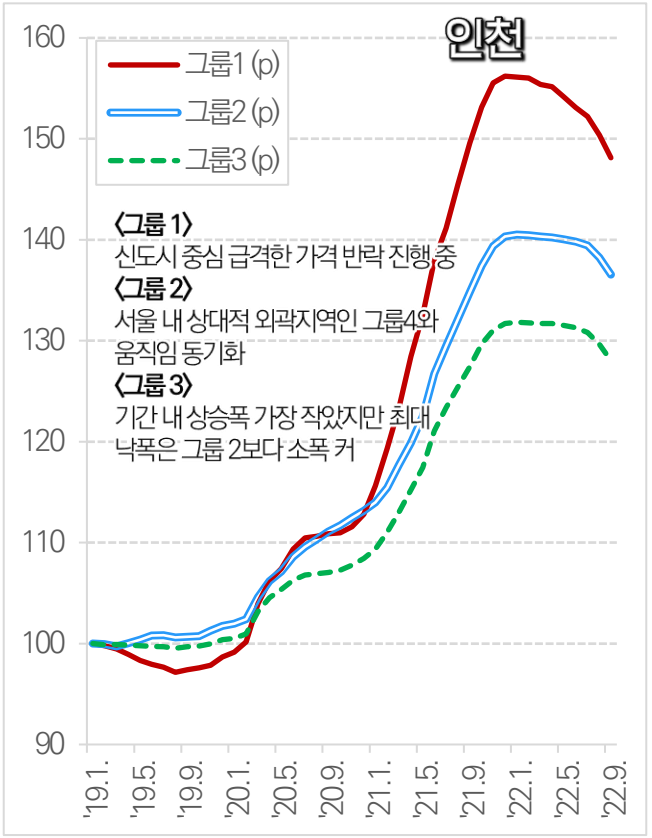


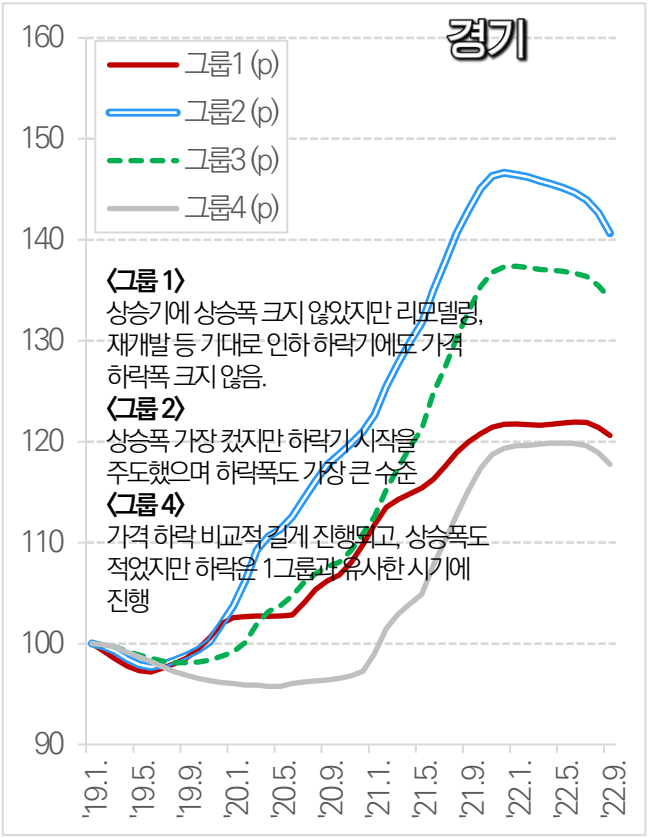
*주 : 월간 주택가격동향 지수는 행정구역(시·군·구)별 지수를 가공한 것임.
*자료 : 한국부동산원(2022), 부동산114(2022)

- 서울, 경기에서는 **그룹 1의 진폭이 다른 그룹 대비 적은** 가운데, 하락기에도 **낙폭이 가장 적은 현상**을 나타냄.
- 인천 지역에서는 **신도시 개발**로 공급됐던 물량이 해소되며 **그룹 1의 진폭이 가장 컸고, 하락기에도 낙폭이 가장 큰 상황**임.

가격별 서울(左), 인천(中), 경기(右) 최근 주택가격 하락기('21.11~) 전후 가격대별 변화 양상



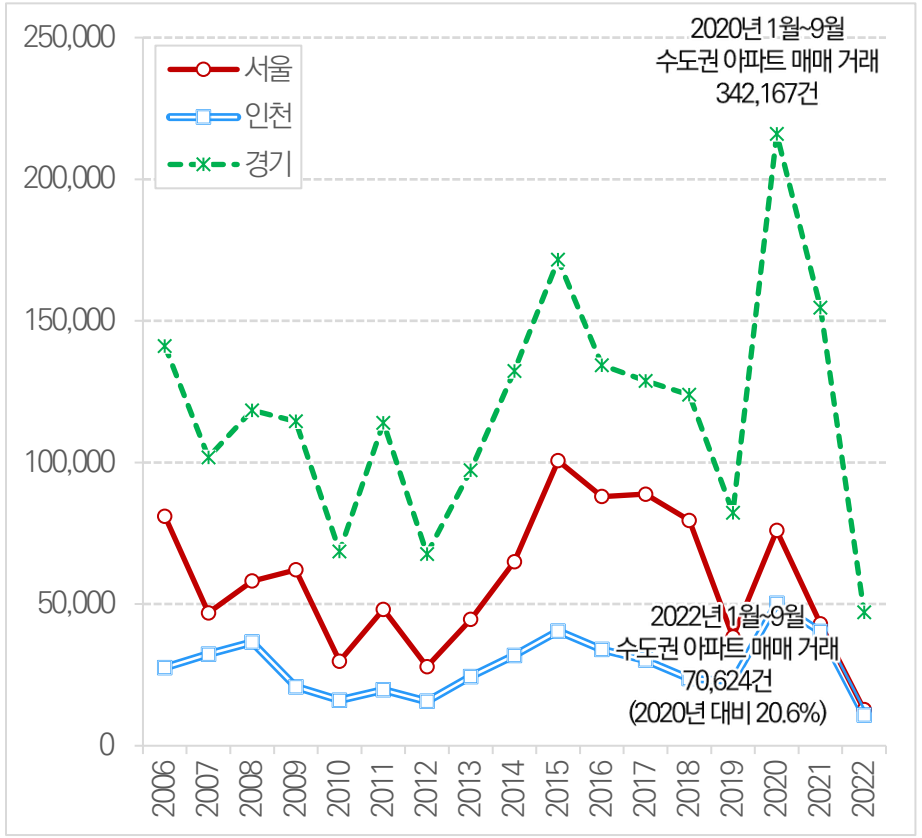




*주 : 그룹 1~3, 1~4는 연구진이 임의로 분류한 것이며 그룹 4에서 그룹 1로 갈 수록 비교적 주택가격이 높은 지역이라는 것을 의미함.
*자료 : 부동산114(2021)

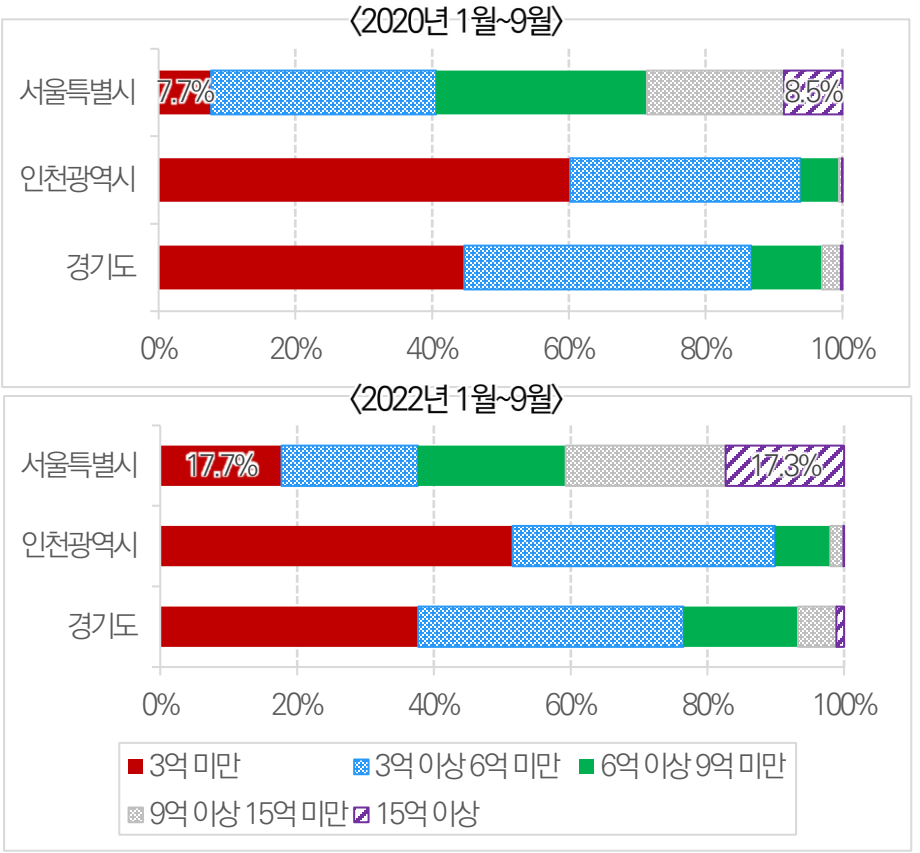
- 각 년도 1월~9월 누적 아파트 매매거래, 통계수집 이래(2006년~) 최저 수준이며, 글로벌 금융위기로 인한 거래 감소시기(2010년)보다 38.3% 적어
- 서울 가격대별 아파트 매매거래, 3억 미만과 15억 이상 비율이 증가하며 양극화 되는 모습 나타내

거래 각 년도 9월 누적 아파트 매매거래



*자료 : 한국부동산원(2022)를 저자 가공

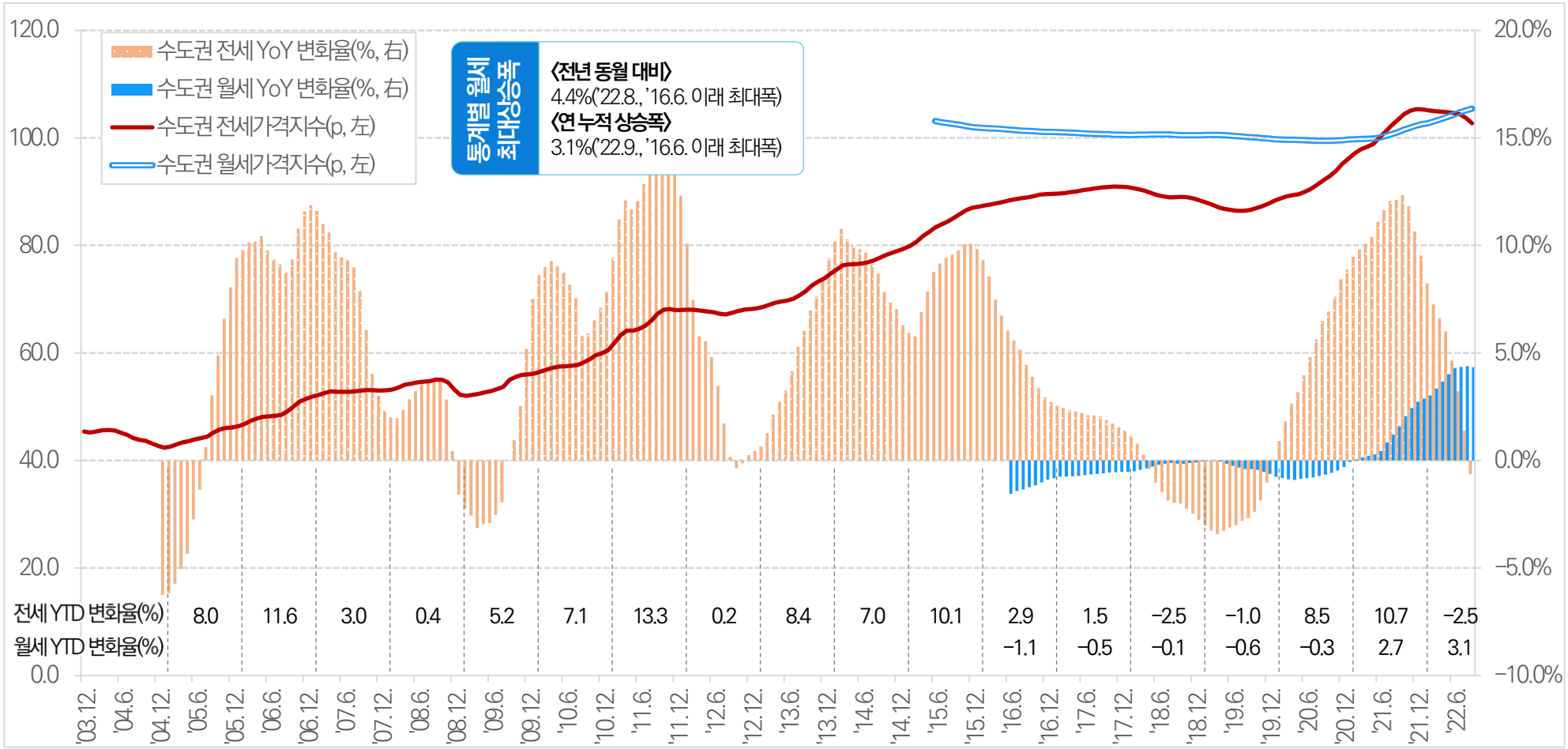
거래 가격대별 아파트 매매거래('20.1~9. vs.'22. 1~9.)



*주 : 실거래가 데이터를 가공한 것으로, 공식 거래량 통계와 상이할 수 있음.
*자료 : 국토교통부(2022)를 저자 가공

2. 수도권 아파트 전·월세시장 장기 추이 (전국주택가격동향조사)

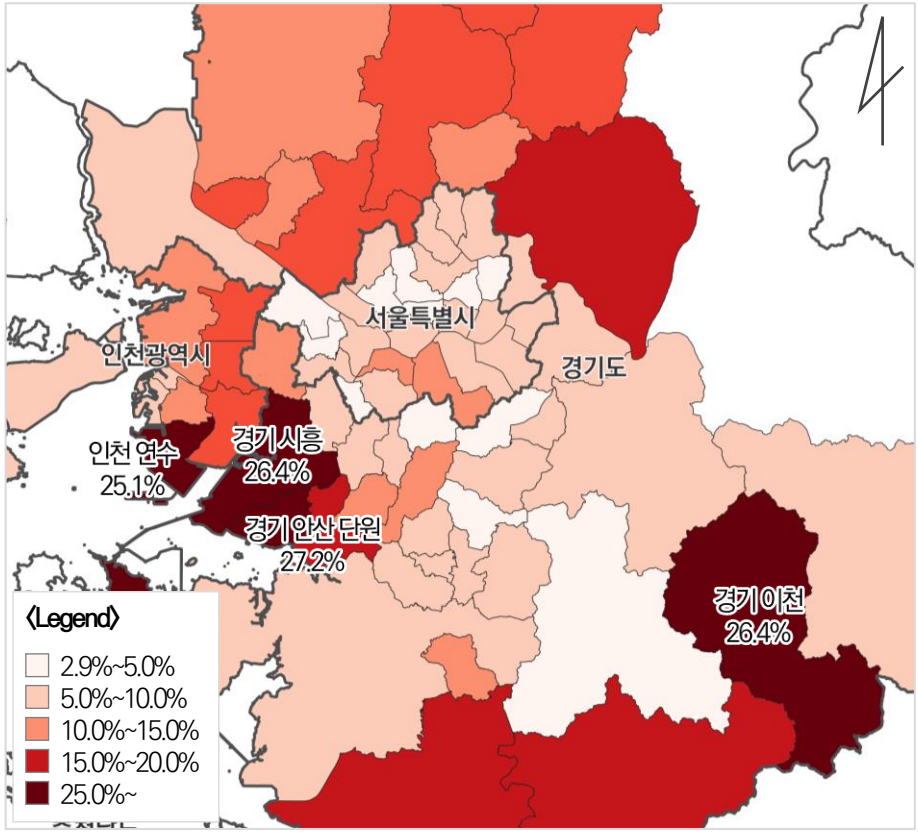
- 전세 9월까지 **누적 2.5% 하락**, 남은 기간 하락 지속할 경우 **통계 작성 이래 연 누적(YTD) 하락폭 가장 클 듯**
- 9월까지 수도권 월세가격, **YTD 3.1% 상승**해 **통계 작성 이래 가장 높은 수준**의 상승폭 기록 중



*주 : 월세가격 시계열을 포함하기 위하여 매매가격과 달리 전국주택가격동향조사 데이터를 활용하였음. 산정 기준이 상이해 변화율 수치 등을 상호비교하기 어려움.
*자료 : 한국부동산원(2022), 전국주택가격동향조사

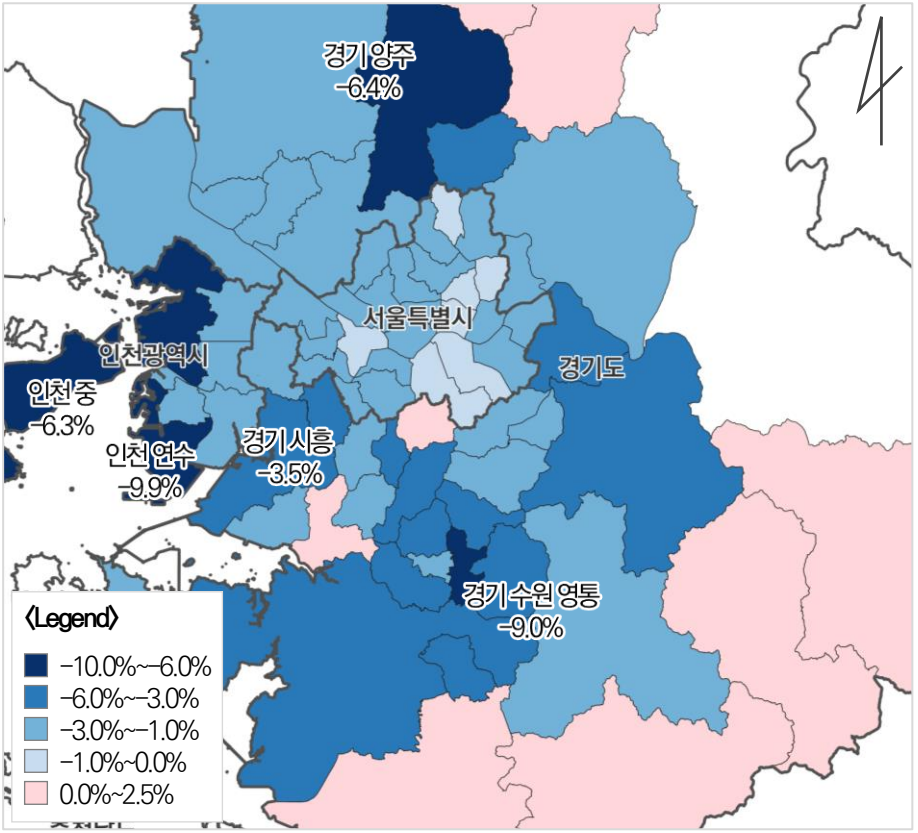
- 인천 연수, 경기 시흥, 안산, 이천 등을 중심으로 가격 상승폭 크며, **2년 전**과 비교하면 상승폭 **최대 27.2%**
- 2022년 수도권 전세가가 전반적으로 하락하는 가운데 산업 기반이 인접한 **경기 외곽지역 전세가격은 상승**세

가격 지역별 전세가 상승율('20.9. 대비 '22.9. 상승율)



*자료 : 한국부동산원(2022)를 저자 가공

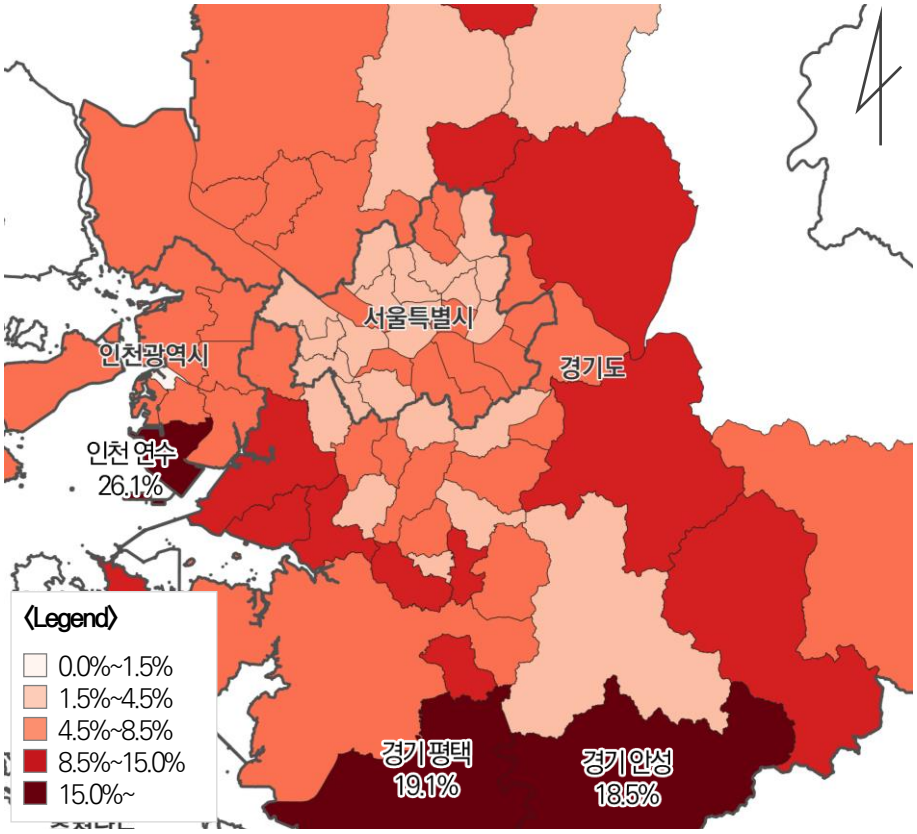
가격 2022년 전세가 변화율('21.12. 대비 '22.9. 변화율)



*자료 : 한국부동산원(2022)를 저자 가공

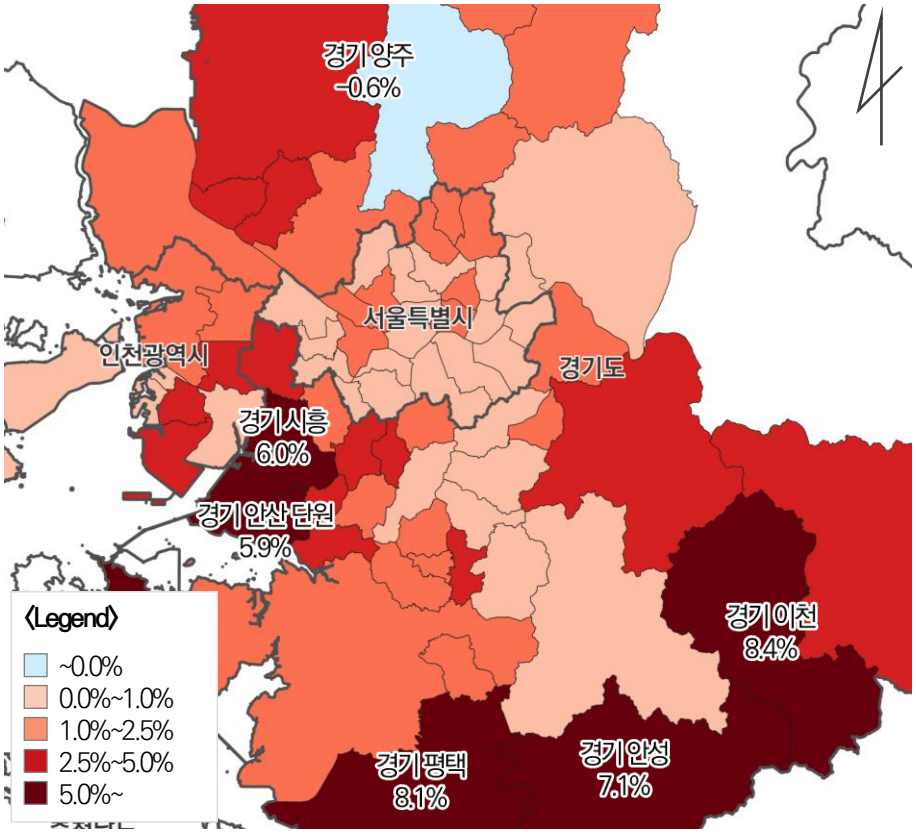
- 2022년 들어 하락하는 흐름 보이는 전세와 달리 월세는 경기 양주를 제외한 모든 지역(월간주택가격동향조사 발표지역)에서 상승 중
- 전세와 유사하게 경기 평택, 안성 등 수도권 외곽지 상승폭 큰 편이며, 매매가 상승세와는 상이한 모습을 나타냄.

가격 지역별 월세가 상승율('20.9. 대비 '22.9. 상승율)



*자료 : 한국부동산원(2022)를 저자 가공

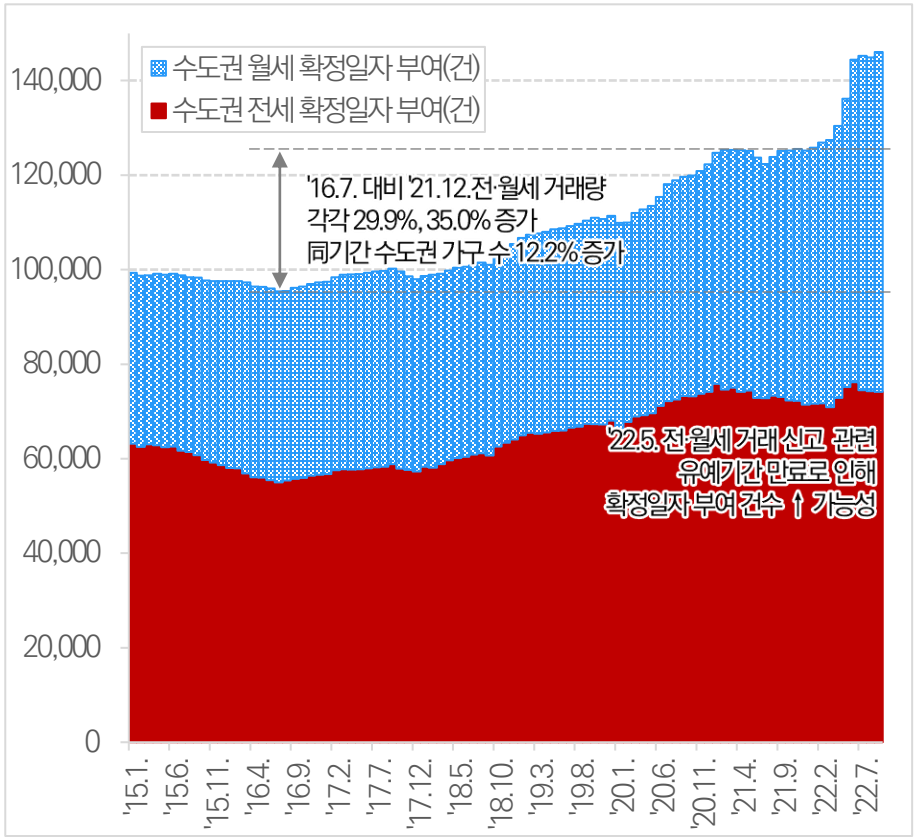
가격 2022년 월세가 변화율('21.12. 대비 '22.9. 변화율)



*자료 : 한국부동산원(2022)를 저자 가공

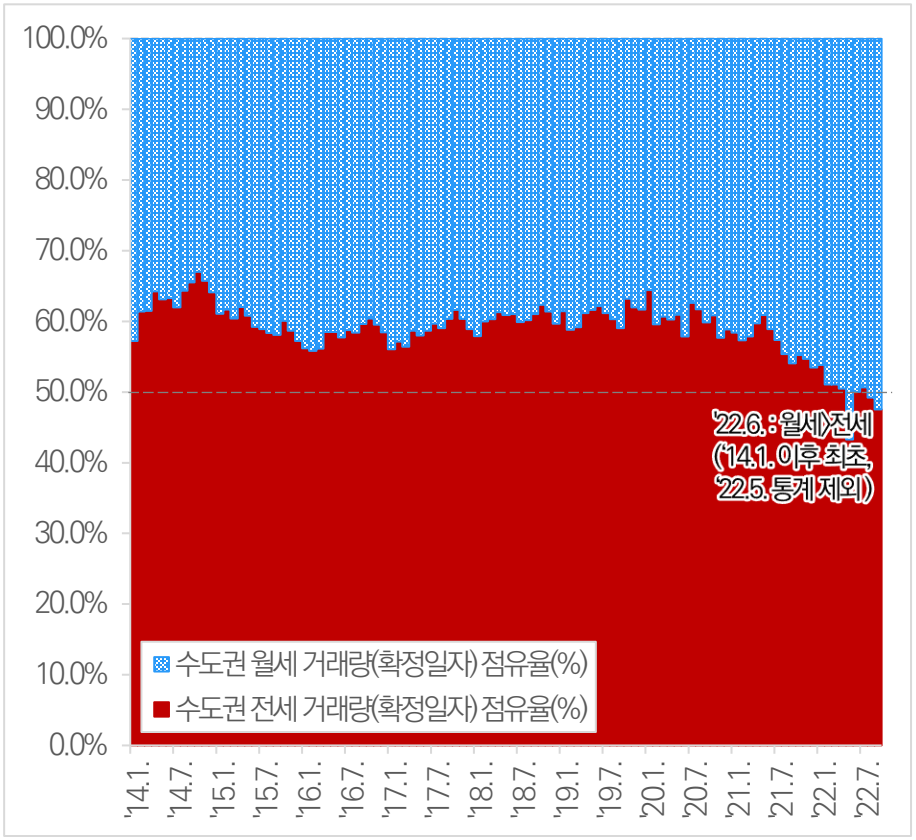
- 수도권 월간 전·월세 확정일자 현황(거래량 대용) 추이, **최대 14.7만 건**(12개월 이동평균)에 달해 16년 초 이후 증가세 나타나
- 수도권 **월세 거래 비율**, 전세 거래량 추월해 **최대 52.5%** 차지… 통계 작성 이후 최초

거래 전·월세 거래량 추이(12개월 이동 평균)



*자료 : 법원 등기정보광장(2022)

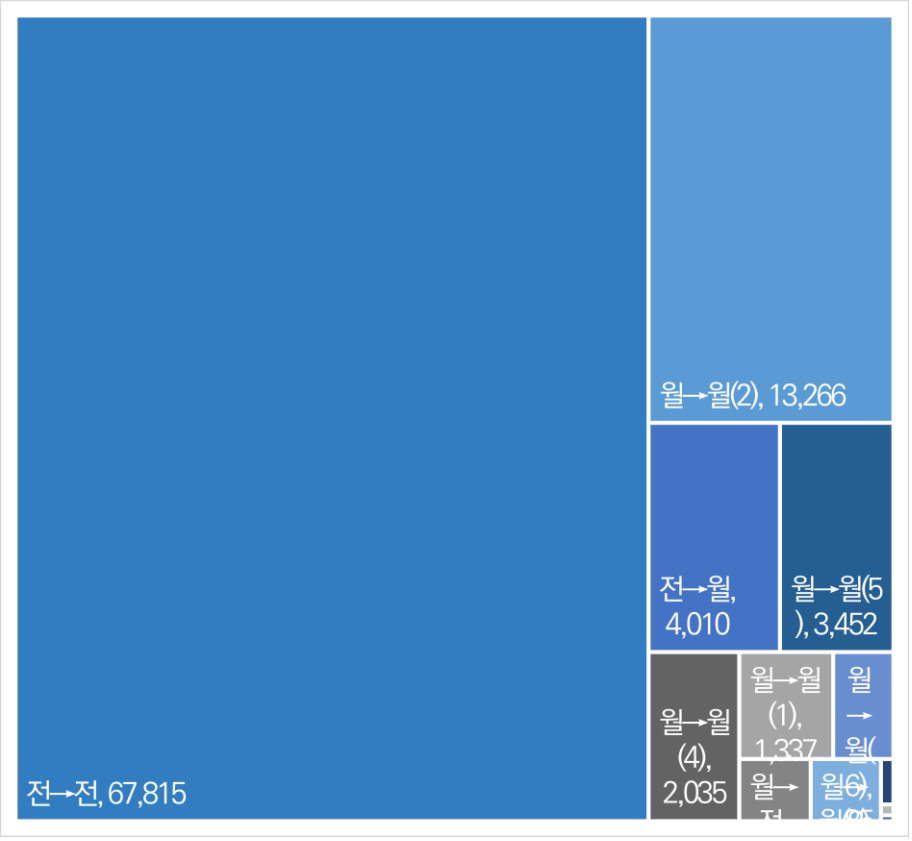
거래 전·월세 거래 점유율 변화 추이



*자료 : 법원 등기정보광장(2022)

- 서울 실거래가 자료 분석 결과("갱신" 표기된 계약 대상) **전세 계약 유지 비율 72.1%**로 가장 많아
- 전세 갱신 계약 시 **월세로 전환하는 계약 약 4.3%**… 새로 부담하는 **월세 평균 35.9만원**

갱신 갱신 계약 시 전월세 선택 유형('21.6.~'22.9.)



*주 : 10월 27일까지 신고된 9월 거래를 기준으로 작성하였으므로 향후 수치의 변화가 발생할 수 있음.
*자료 : 국토교통부(2022)를 저자 가공

갱신 갱신 계약 시 전월세 선택 유형('21.6.~'22.9.)

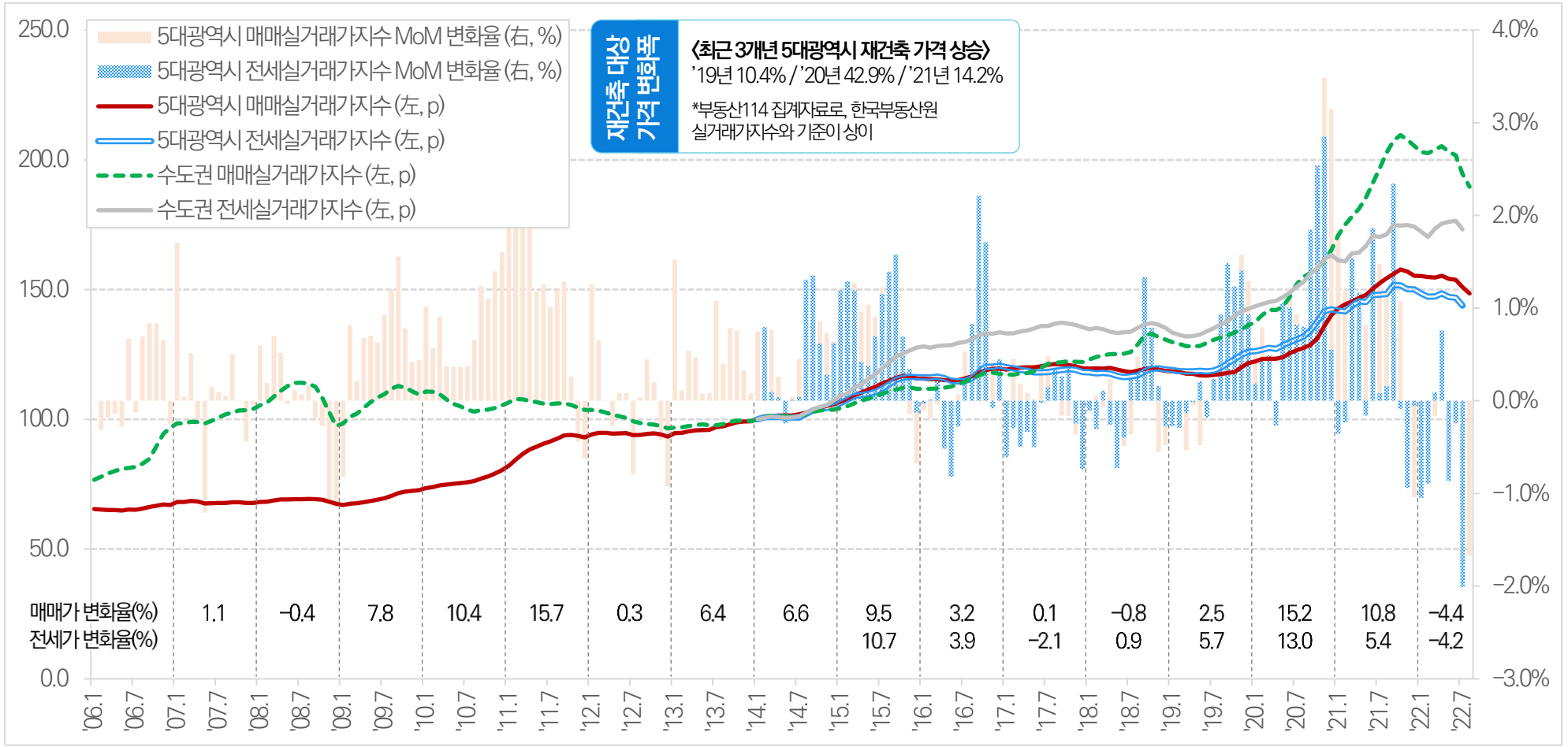
- 서울의 동기간 전체 전월세 거래는 301,699건이며 그 중 본고의 주요 분석 대상인 **'갱신'계약은 94,045건**으로 집계됨.
- 아래 비율은 갱신거래 9.4만 건 중 비율임.

구분		거래비율	비고
전세→월세		4.3%	월세 평균 35.9만원 부담
월세→월세	보증금 동일 | 월세 인상	14.1%	월세 평균 14.4만원 인상
	보증금 인상 | 월세 동일	2.2%	보증금 5,820만원 인상
	보증금 인상 | 월세 인상	3.7%	보증금 3,870만원 인상 월세 12.8만원 인상
	보증금 인하 | 월세 인상	0.6%	보증금 7,290만원 인하 월세 34.7만원 인상
월세→전세		0.6%	
전세→전세		72.1%	

*주 : 10월 27일까지 신고된 9월 거래를 기준으로 작성하였으므로 향후 수치의 변화가 발생할 수 있음.
*자료 : 국토교통부(2022)를 저자 가공

3. 5대광역시 주택시장 장기 추이

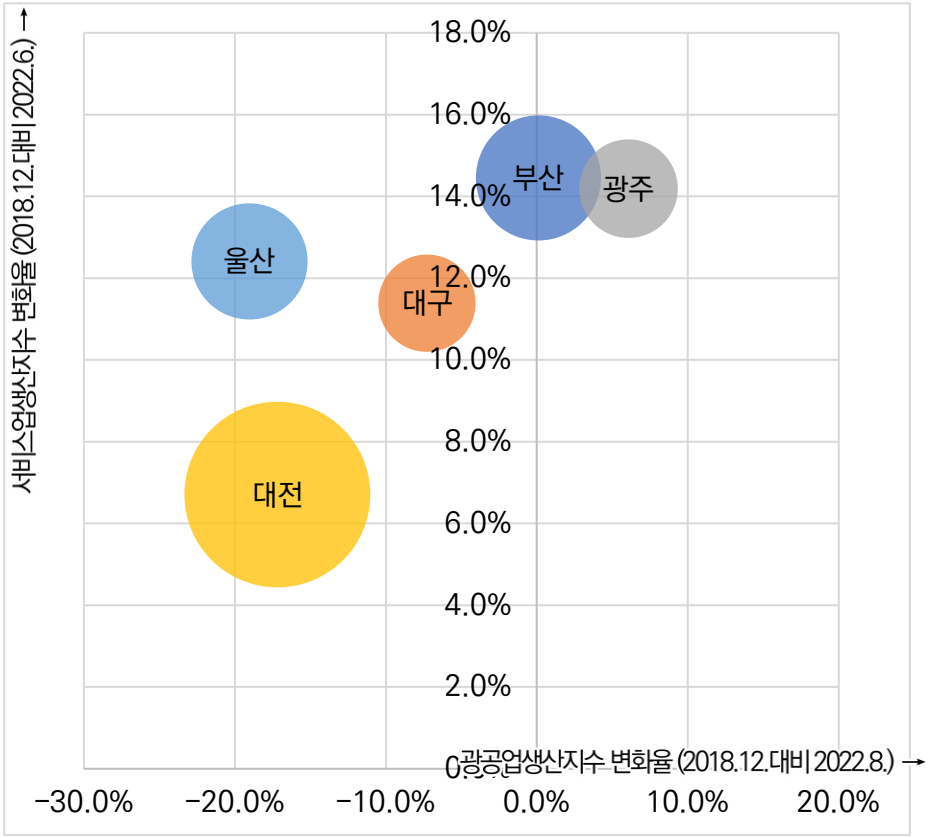
- 수도권과 유사하게 2021년 11월부터 하락 시작해 하락기 누적 5.9% 하락('21.10. 대비 '22.8. 수도권 9.5% 하락, 기타지방 1.6% 상승)
- 매매와 전세, '19년까지 유사한 흐름이었으나 '19년 전세가가 먼저 상승했고 '20년 중 매매가 상승폭 커 전세가 수준<매매가 수준을 나타냄.



*주1 : 전세실거래지수의 시작점인 2014.1. = 100으로 환산 / *주2 : 실거래가 지수는 신규 계약과 재계약이 모두 집계되어 과소추정의 우려가 있으므로 해석에 유의해야 함.
*자료 : 한국부동산원(2022)

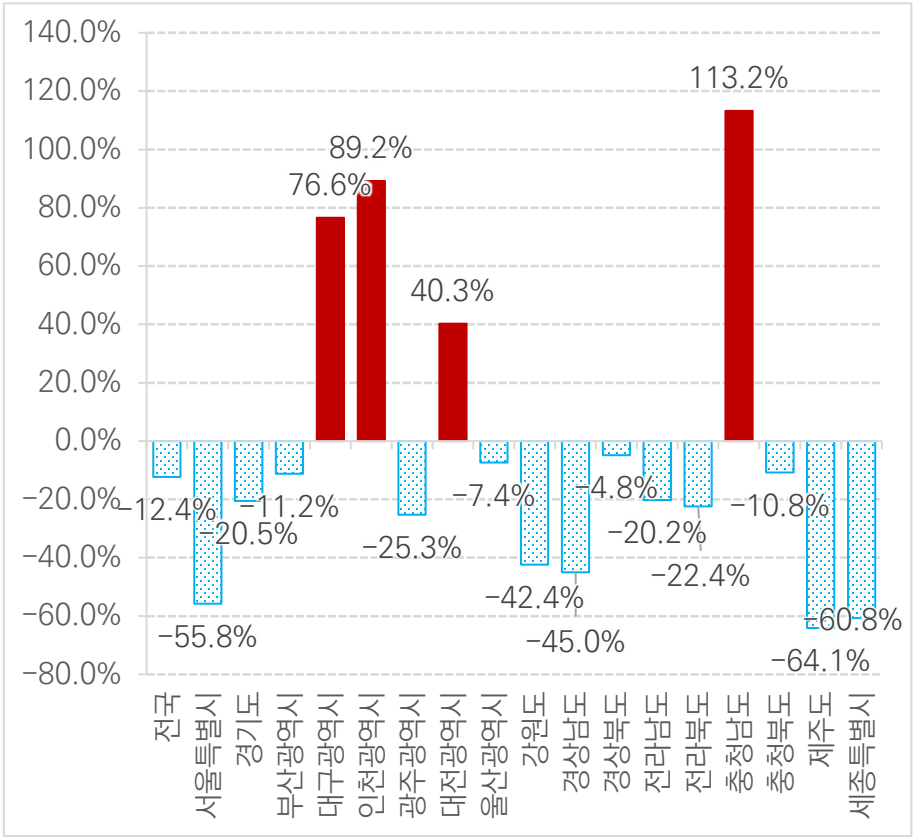
- 부산과 광주는 서비스업과 광공업생산의 호조가 주택가격 상승에도 영향 준 것으로 판단되며 대전의 경우 최근 공급량 가뭄이 원인으로 지목
- 가장 미분양 많은 대구 지역, 향후 3년 동안 공급량 더 많을 것으로 예상돼 시장상황 예의주시 필요

산업 지역별 산업 발전과 주택가격 상승



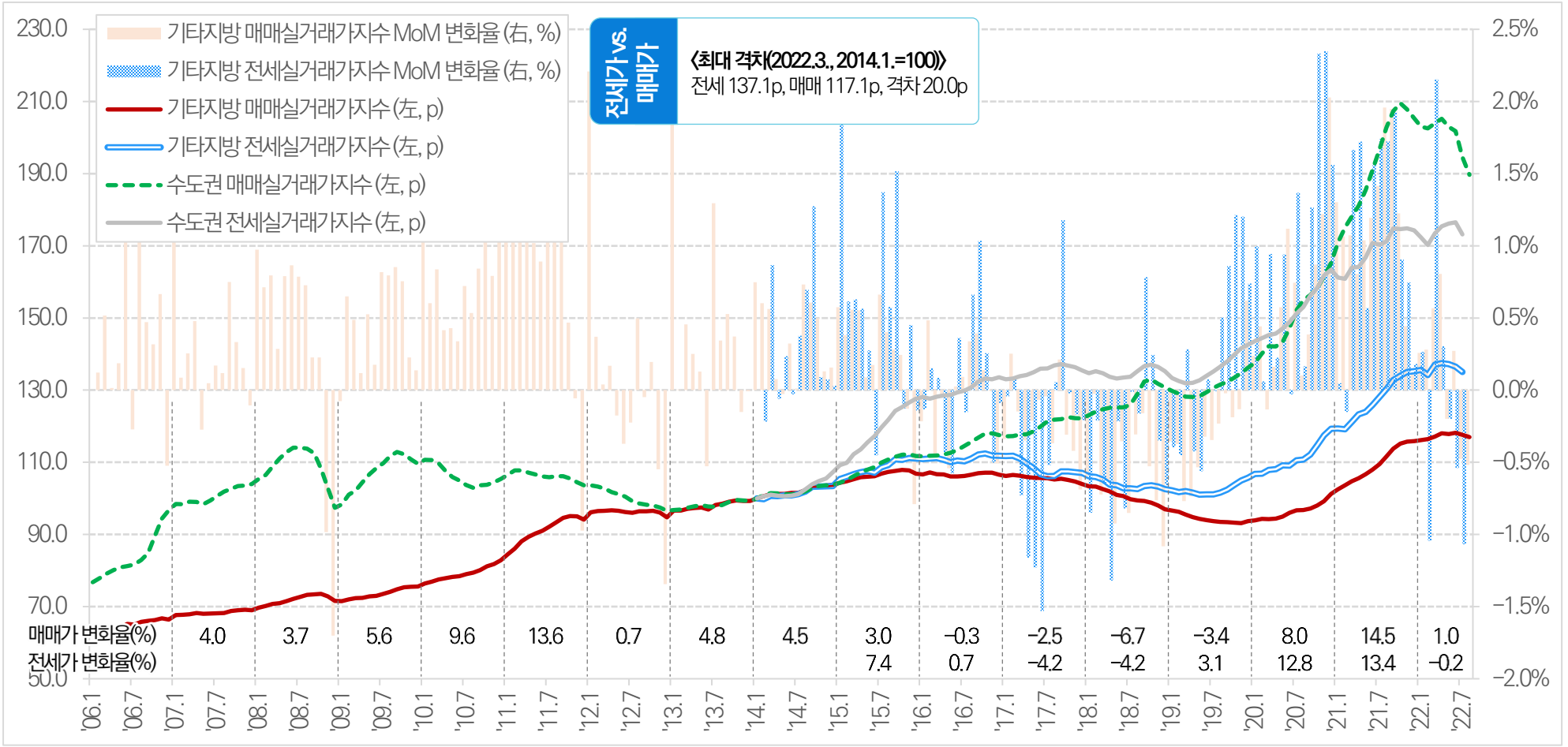
*주 : 광공업생산지수(월간)와 서비스업생산지수(계간)의 발간 주기차이로 변화율 산정 기간이 상이함.
*자료 : 통계청(2022), 한국부동산원(2022)를 저자 가공

공급 직전 3년 대비 향후 3년 공급량



4. 기타지방 주택시장 장기 추이

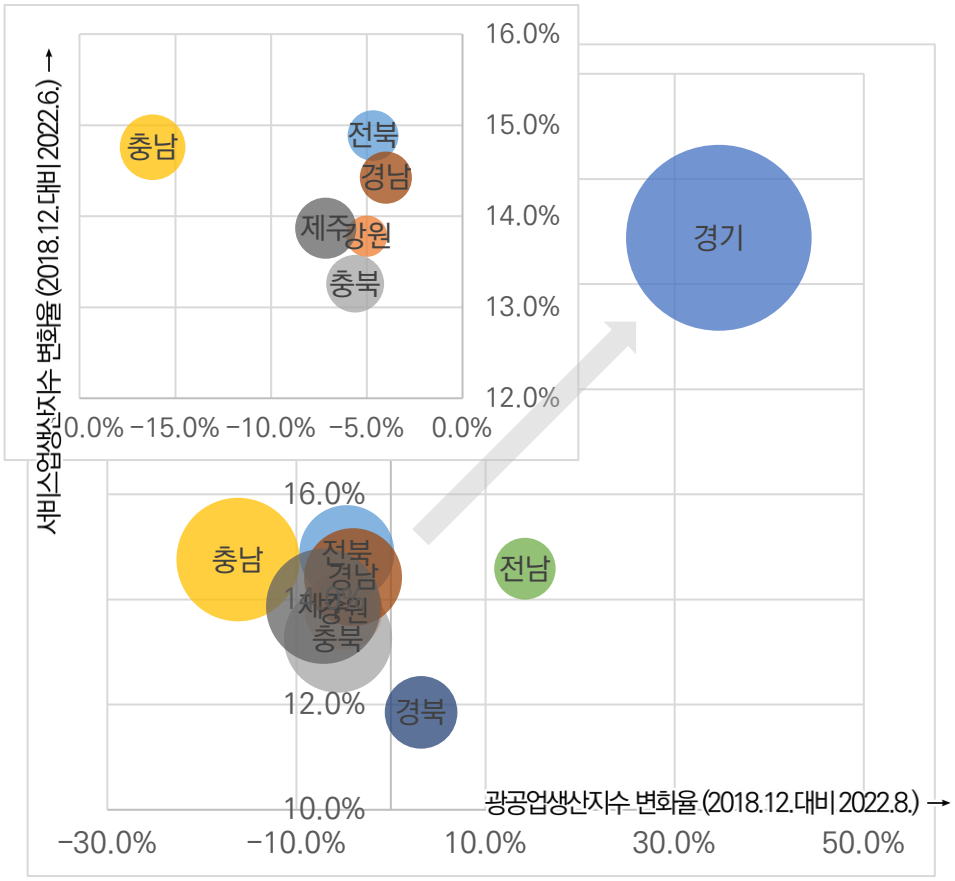
- 수도권(6.6%)과 지방 5대 광역시(4.4%) 하락하는 동안 유일하게 8월 연 누적 기준 상승세이지만, **7월 이후 하락 시작**
- 실거래가 통계 작성 시작된 이후 **전세가 수준이 매매가 보다 꾸준히 높은 상황**, 올해 8월까지 누적으로는 전세가 하락폭이 더 커



*주1 : 전세실거래지수의 시작점인 2014.1. = 100으로 환산 / *주2 : 실거래가 지수는 신규 계약과 재계약이 모두 집계되어 과소추정의 우려가 있으므로 해석에 유의해야 함.
*자료 : 한국부동산원(2022)

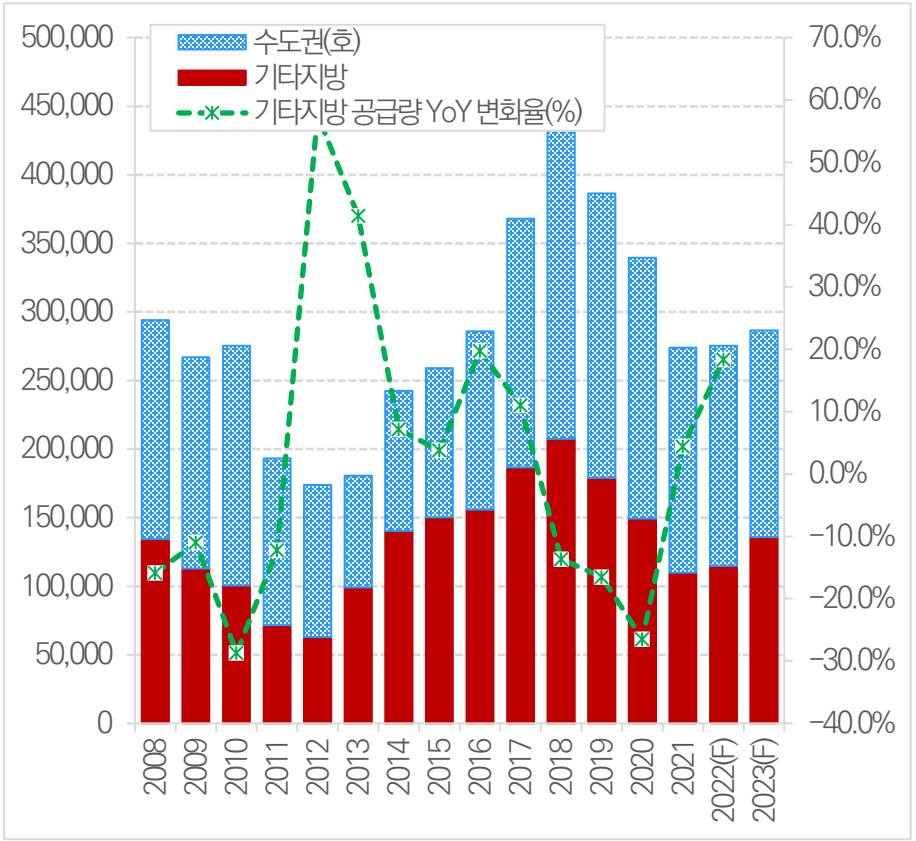
- 경기지역은 광공업과 서비스업생산지수가 함께 상승하며 지역경기의 호조가 나타났고 이에 따라 경기 외곽지역의 가격 상승에도 영향준 듯
- 기타 지방 공급량은 2021년 7년래 가장 적었지만 2023년 소폭 증가할 예정이며, 인허가와 연계해 시장 상황을 확인해야 함.

산업 지역별 산업 발전과 주택가격 상승



*주 : 광공업생산지수(월간)와 서비스업생산지수(계간)의 발간 주기차이로 변화율 산정 기간이 상이함.
*자료 : 통계청(2022), 한국부동산원(2022)를 저자 가공

공급 기타지방 공급량 추이

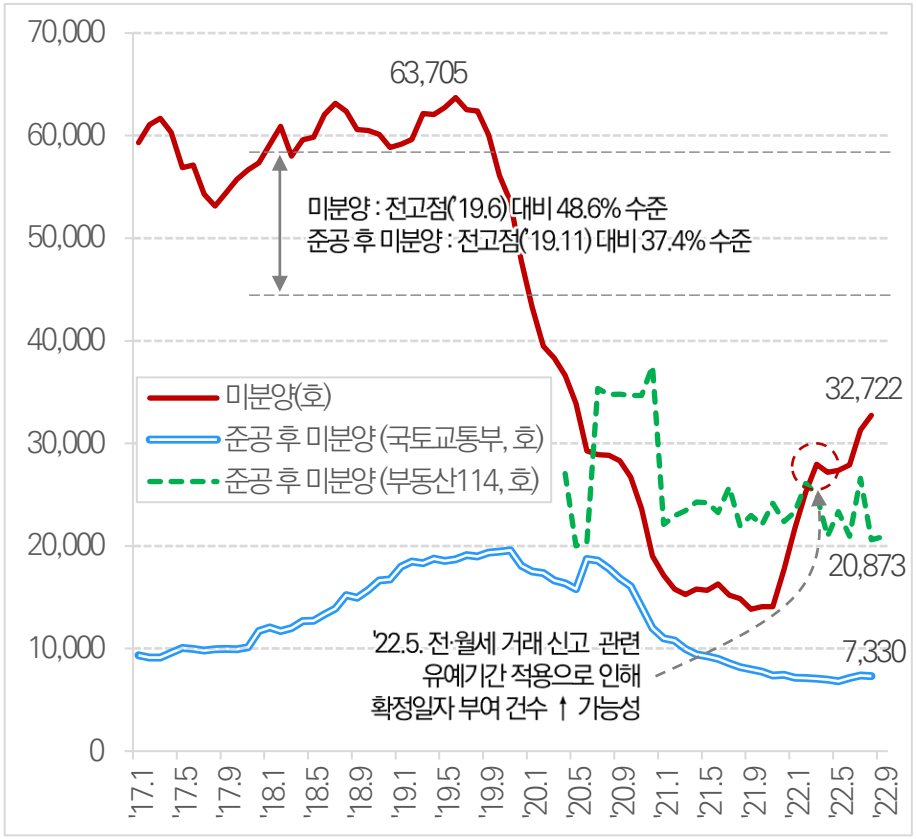


*주 : 부동산114(2022)

✔ 미분양 및 준공 후 미분양, **절대적 호수는 과거보다 적지만**('09년 중 최대 16.3만호) **증가 속도 가팔라**

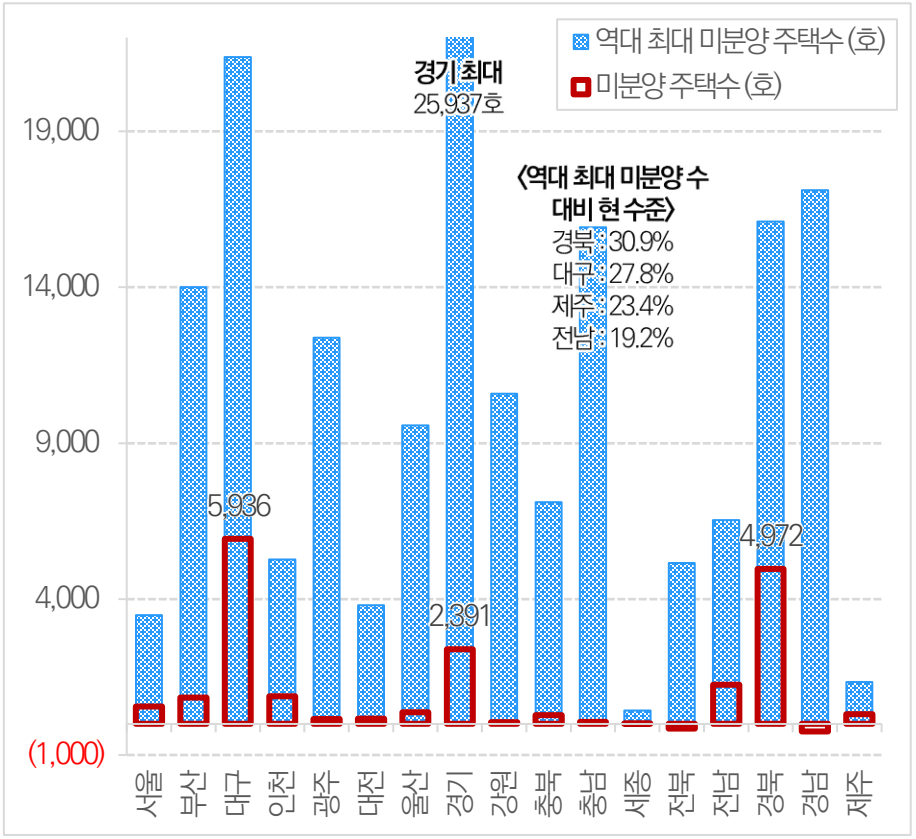
✔ 지역별 미분양 APT 보유량은 **대구**가 가장 많고 그 다음으로 **경북, 경기** 순으로 많음. 역대 최대에 미치지 못하나 **금리 수준 등 고려하면 부담**

판매 전국 미분양 APT 추이(국토교통부, 부동산114)



*자료 : 국토교통부(2022), 부동산114(2022)

판매 지역별 미분양 APT 보유량

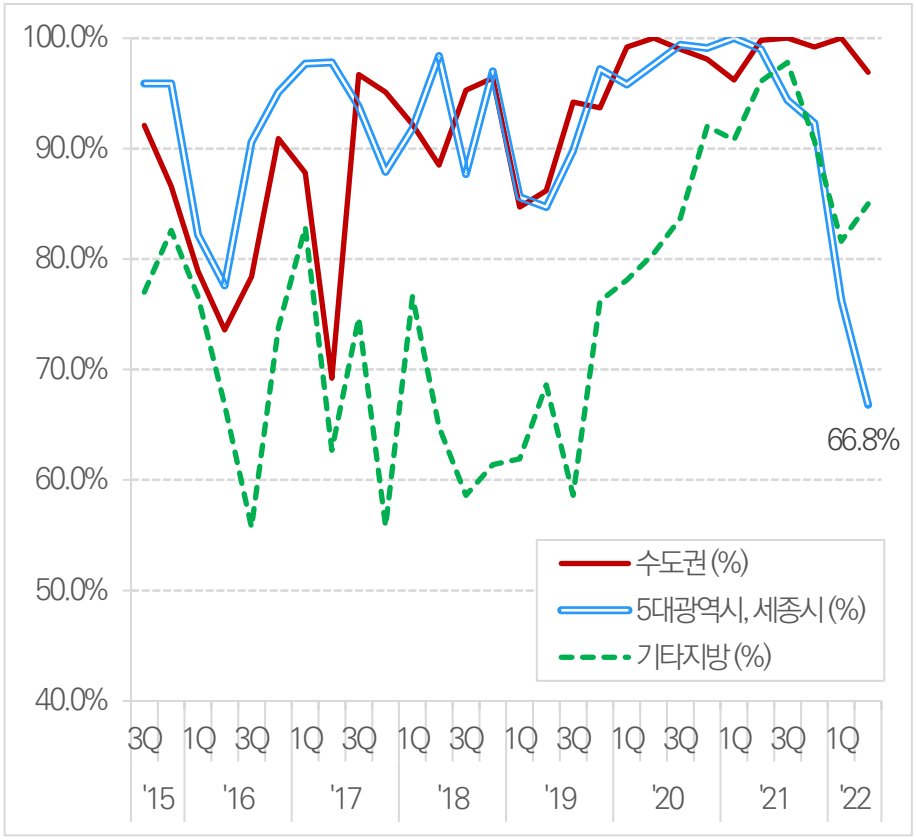


*자료 : 국토교통부(2022)

전국 (1) 분양율

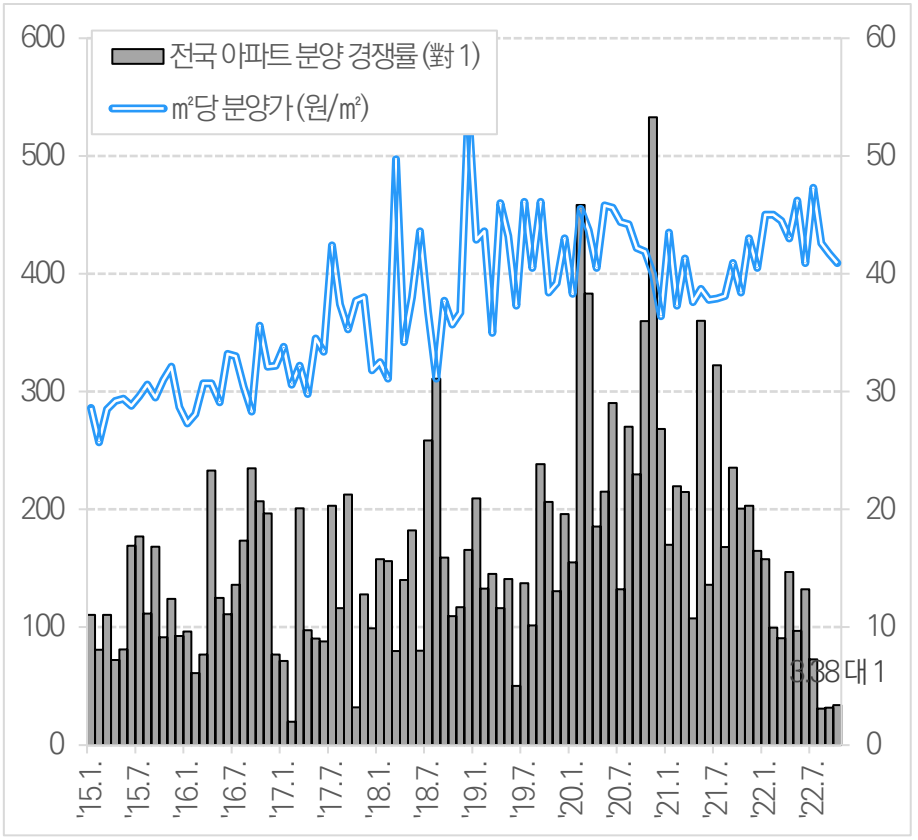
- 2020년 한 때 100%에 육박했던 **5대광역시와 세종시 초기 분양율**, 2022년 2분기 현재 **66.8% 기록**
- 분양가 상승세, 규제와 시장 여건 등으로 과거 대비 주춤함에도 불구하고 월간 **평균 분양 경쟁률 3 대 1 수준**에서 머물러

판매 전국 초기분양율 추이



*자료 : 주택도시보증공사(2022)

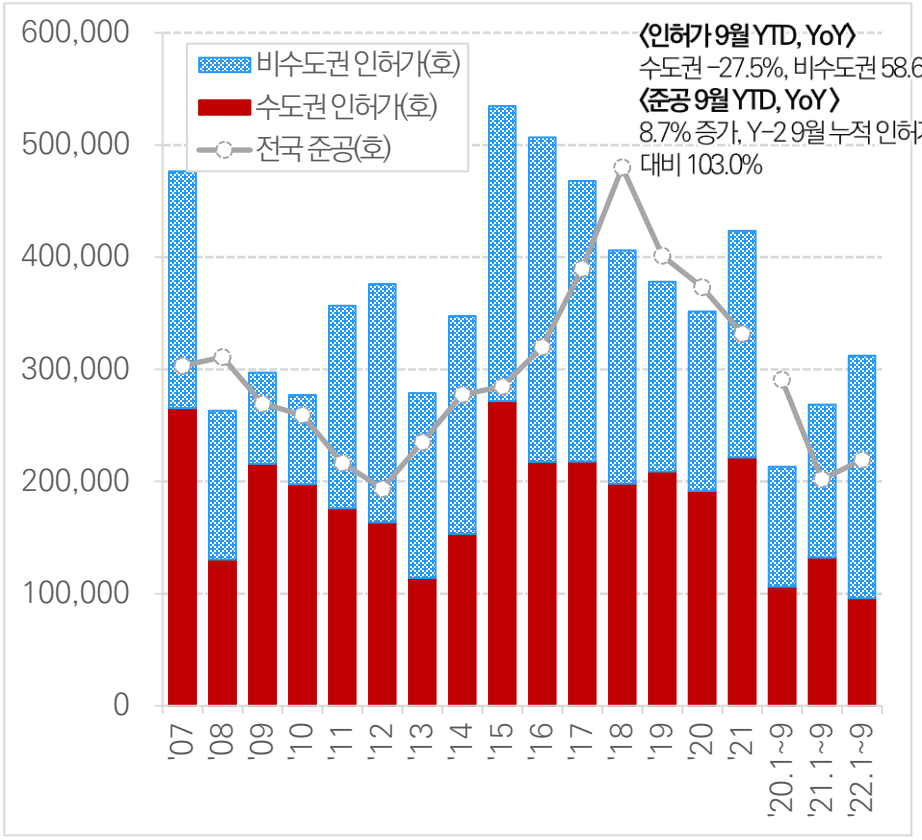
판매 분양가 추이 및 분양 경쟁률 추이



*자료 : 국토교통부(2022)

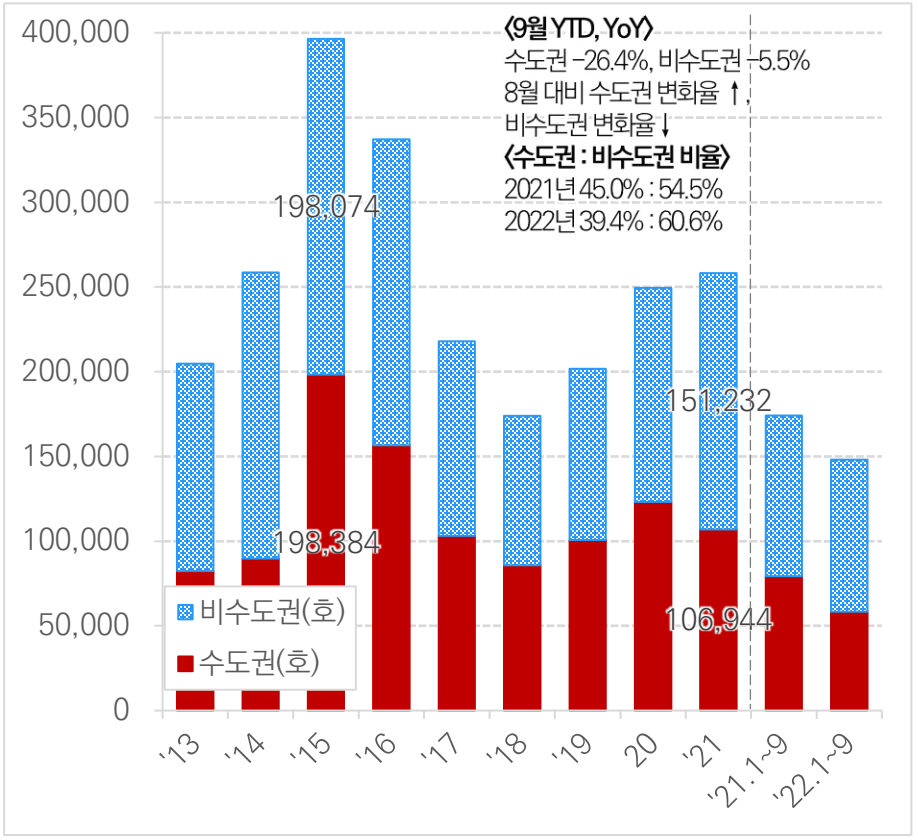
- **인허가**는 수도권에서 감소한 반면 **비수도권에서 58.6% 증가, 준공**은 9월까지 누적 YoY 8.7% 증가했고 **2년 전 인허가 대비 준공실적 증가**
- 9월까지 누적 분양 승인 실적 **수도권·비수도권을 가리지 않고 감소**, 전년 대비 **비수도권 비율 높아**

공급 '22년 1~9월 인허가 실적



*자료 : 국토교통부(2022)

공급 '22년 1~9월 누적 분양 승인 실적



*자료 : 국토교통부(2022)

CHAPTER

2023년 주택·부동산 경기전망



II

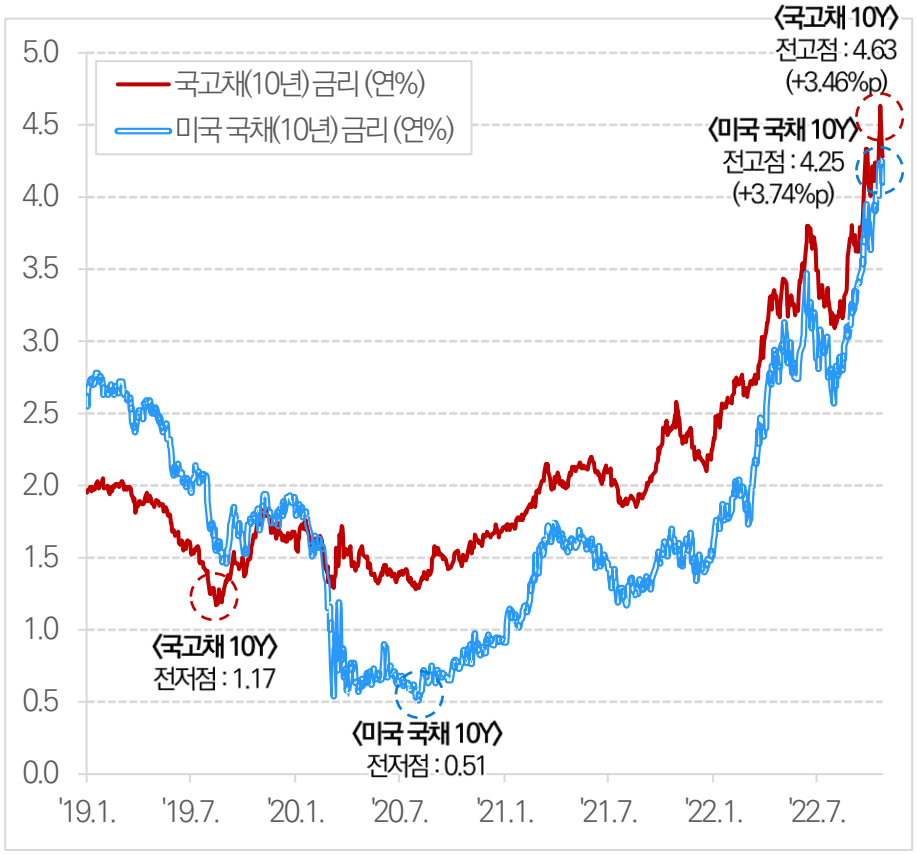
2023년 시장의 주요 변수

1. 거시 경제 변수

2. 정책 변수

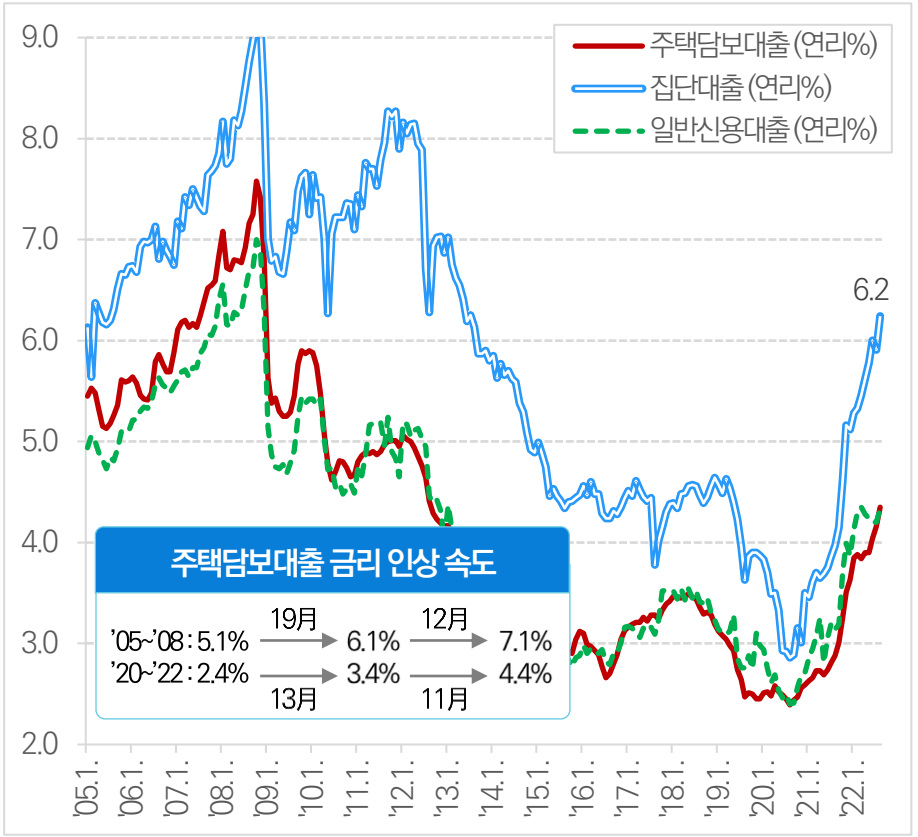
- 국내와 해외를 가리지 않고 장기시장금리 증가해 **전 저점 대비 3%p대 상승** 중
- 과거 대비 금리의 절대적 수준이 높다고 보기 어렵지만 상승폭이 크고 **공급자 금융 불안 영향으로 집단대출 상승폭 커**

기준 국내·외 장기시장금리 추이



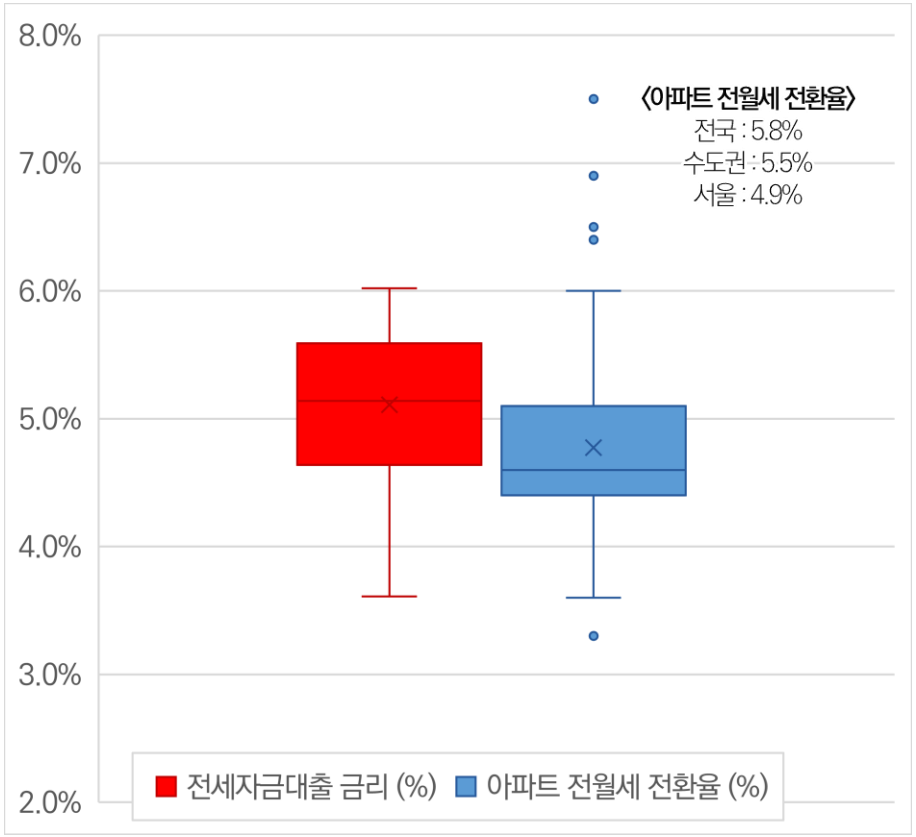
*주 : 10년 만기 국채 유통수익률 기준
*자료 : 한국은행(2022), Bloomberg 재인용을 대신증권(2022), FRED(2022)를 통해 최신화

주담대 주요 대출 상품 금리 추이



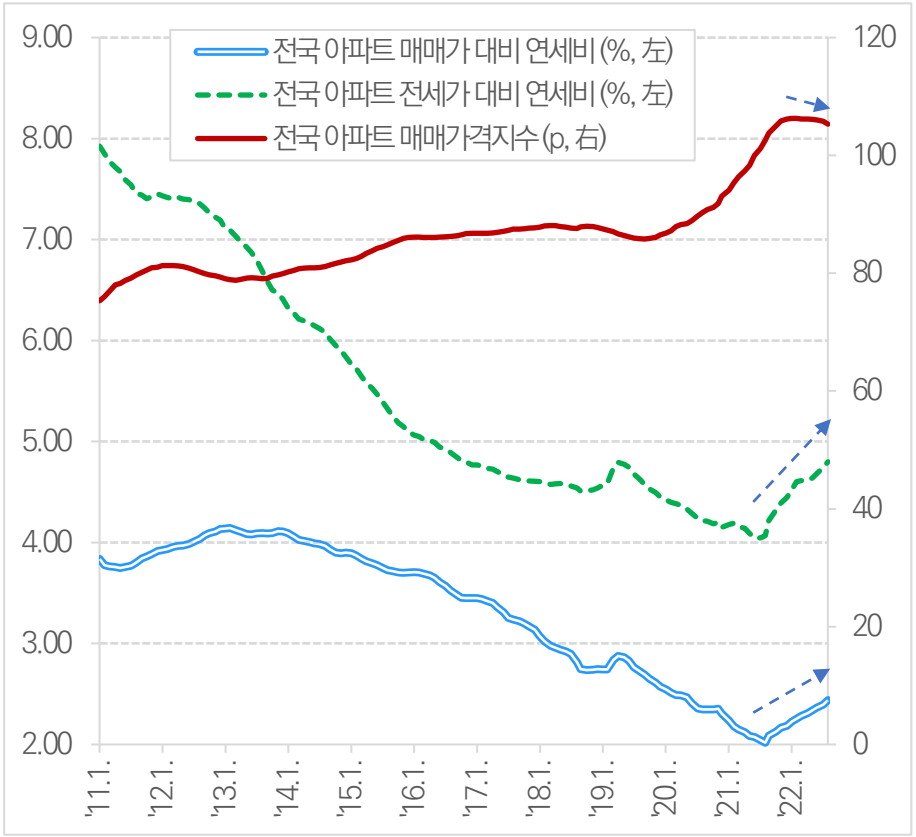
- **전세자금대출 금리 인상**으로 인해 월세 선택 많아지고 있는 것으로 추정됨.
- 연세 대비 매매가격과 연세 대비 전세 비율을 보더라도 최근 **월세 가격의 상승폭이 큼.**

월세 전세자금대출 금리와 전월세 전환율



*자료 : 한국부동산원(2022) , 금융감독원(2022)

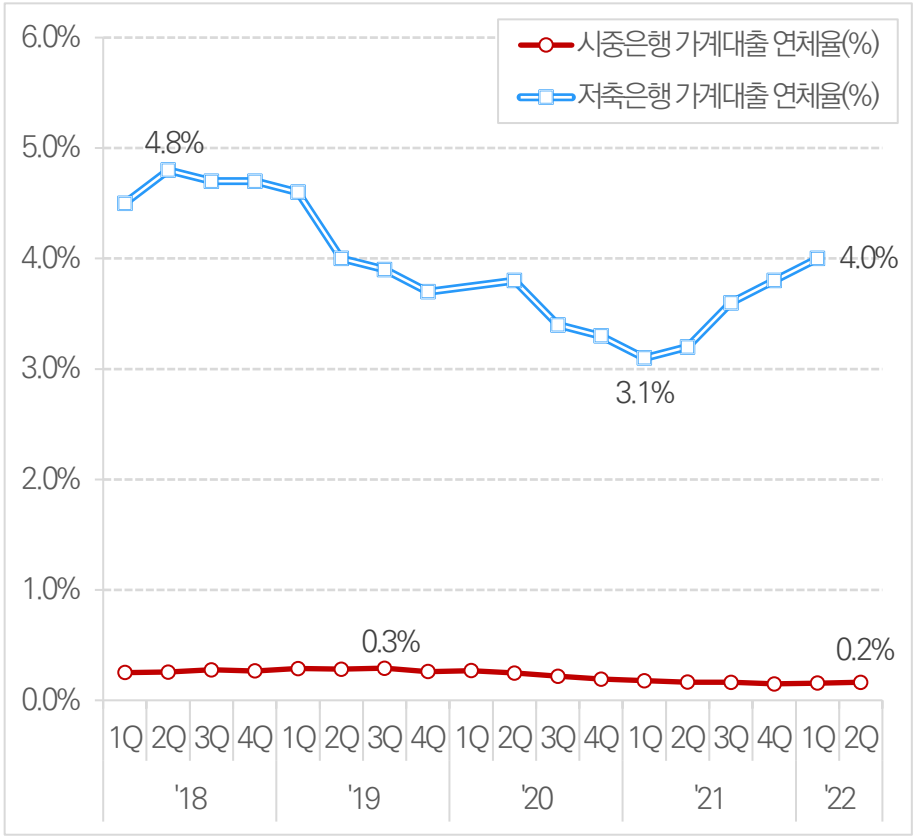
월세 연세(年貰) 대비 매매가격 및 전세 비율



*자료 : 부동산114(2022)

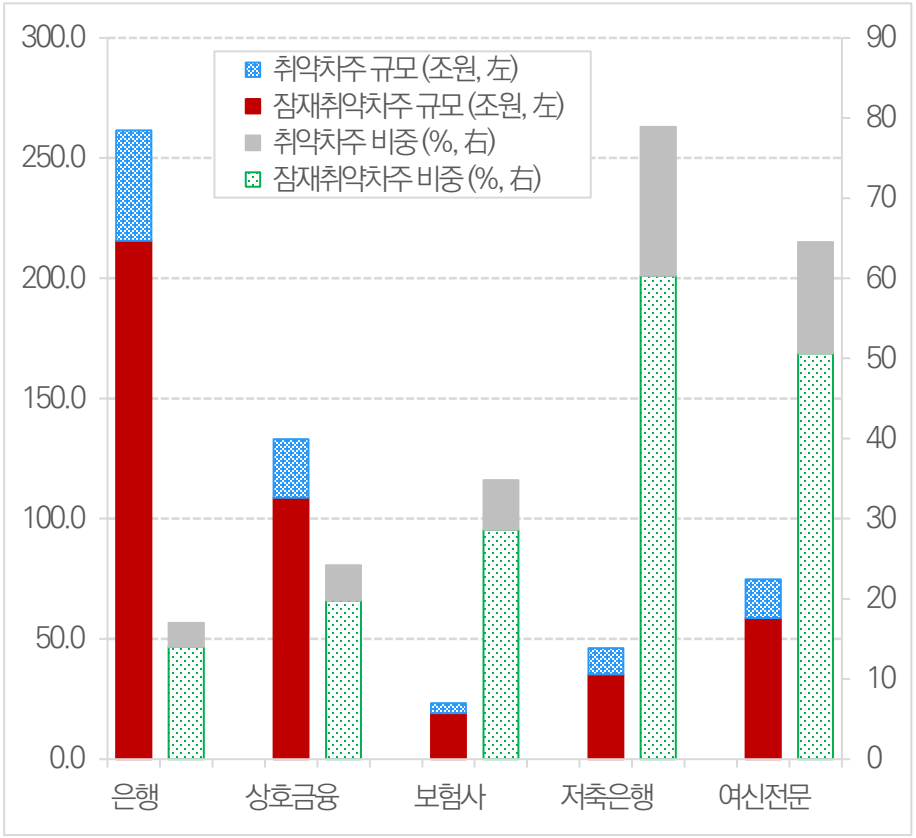
- 시중 은행의 연체율은 안정된 상태로 유지 중이나 **저축은행 가계대출 연체율**이 서서히 **증가**
- 업종별로 스트레스 테스트에 의한 취약차주 산정(한국은행, 2022) 결과 저축은행의 PF 취약차주 규모가 가장 큰 것으로 나타나 주시 필요

건전성 업권별 가계(개인)대출 연체율 추이



*주 : 매매가 YoY 변화율 산출 시점을 12개월 보정하였음(M-12).
*자료 : 한국부동산원(2022), 한국은행(2022), 금융감독원(2022)를 저자 가공

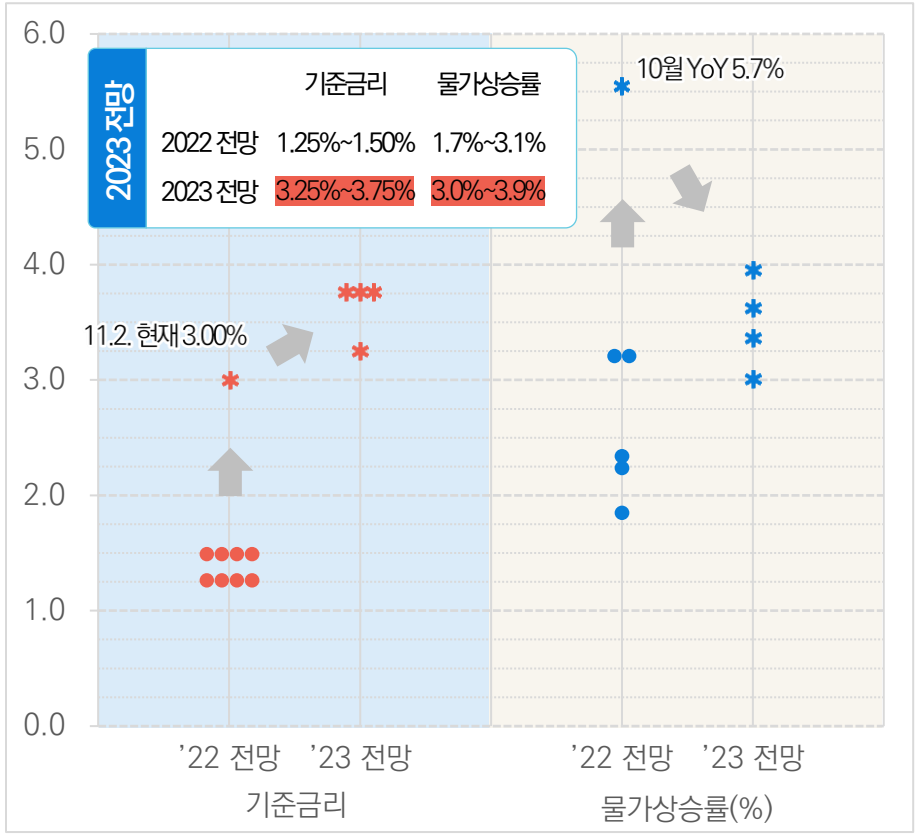
건전성 업종별 PF 취약차주 규모



*자료 : 한국은행(2022)

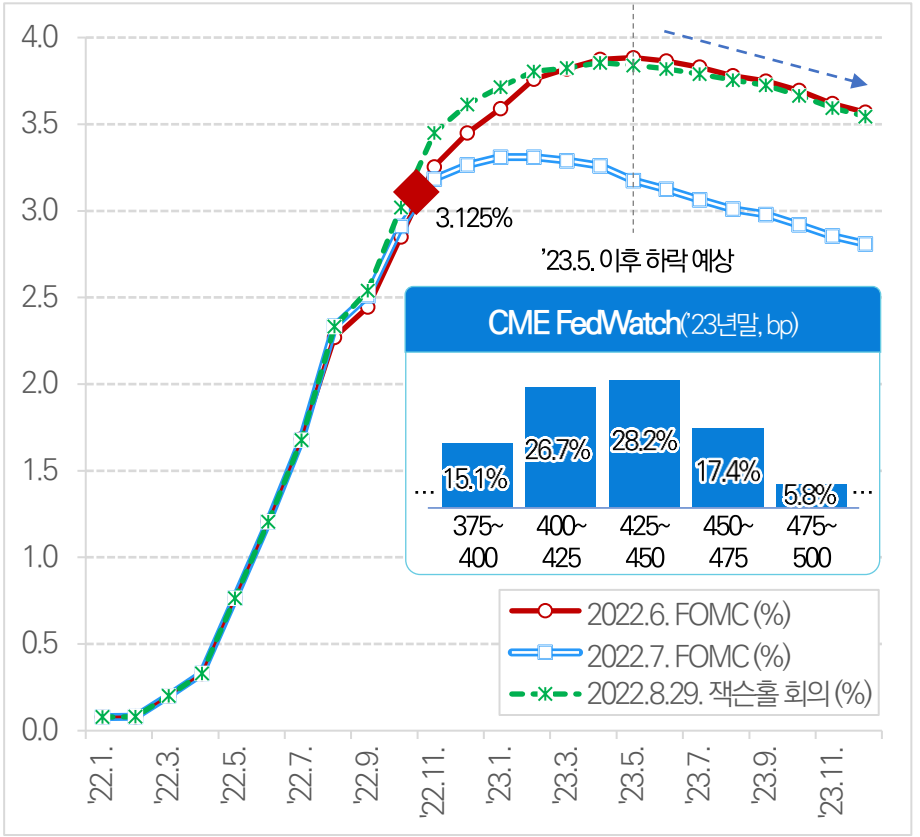
- 당초 2022년 예상 금리는 1.25%~1.50%, 현재 3.00% 수준으로 **예상치 못한 고금리**, 물가 상승률 역시 10월 YoY 5.7% 수준
- 美 금융시장 예상치에 따르면 이러한 흐름은 **2023년 상반기**까지 이어질 전망

전망 당초 예상 경제 상황과 현재, 2023년 전망



*자료 : 한국은행, 국회예산정책처, OECD, 현대경제연구원, 메리츠투자증권, DB금융투자, ING, 대신증권, JP Morgan, 한화투자증권, NH투자증권, 하나금융경영연구소 기관별 2021년, 2022년 보고서

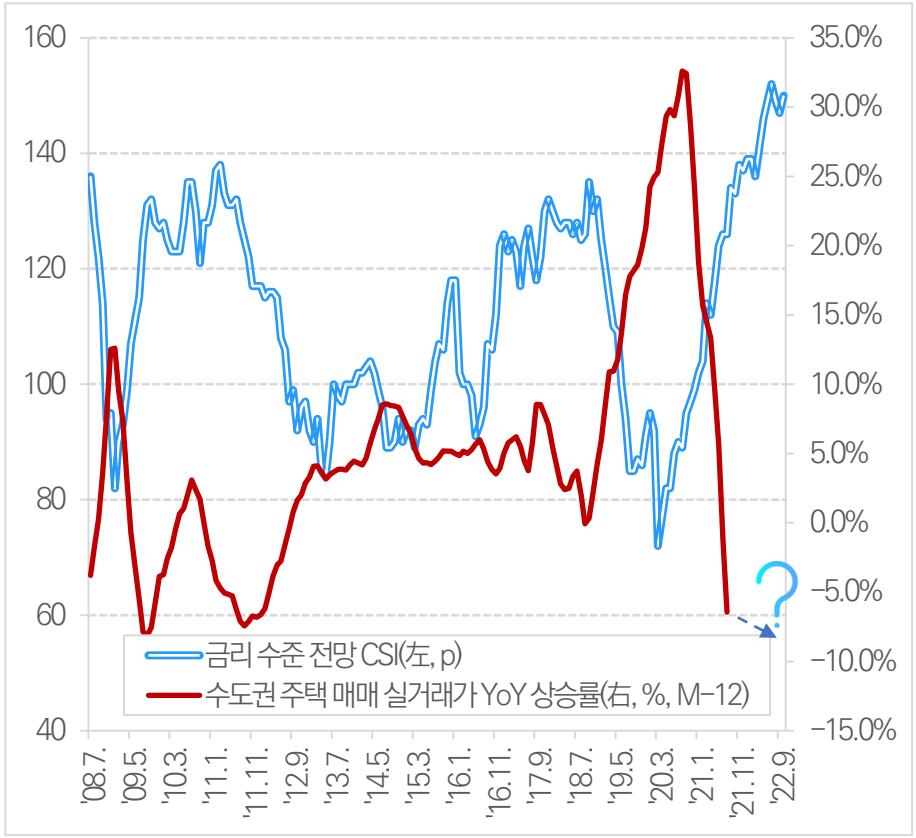
전망 금융시장의 美 연준 정책금리 인상 예상



* 연방기금금리(Federal Fund Rate) 선물 내재금리 기준
*자료 : 한국은행(2022), Bloomberg 재인용

- **금리예상 소비자심리지수(CSI)와 아파트가격 역의 관계** 보여… 2022년 10월 CSI 조사 결과 역대 최대치 기록
- 기존 연구 결과 대체로(1건 제외) **금리 인상**이 **주택가격의 하락**에 미치는 영향이 있는 것으로 알려져

CSI 금리 소비자심리지수와 아파트가격



*주 : 매매가 YoY 변화율 산출 시점을 12개월 보정하였음(M-12).
*자료 : 한국부동산원(2022), 한국은행(2022)를 저자 가공

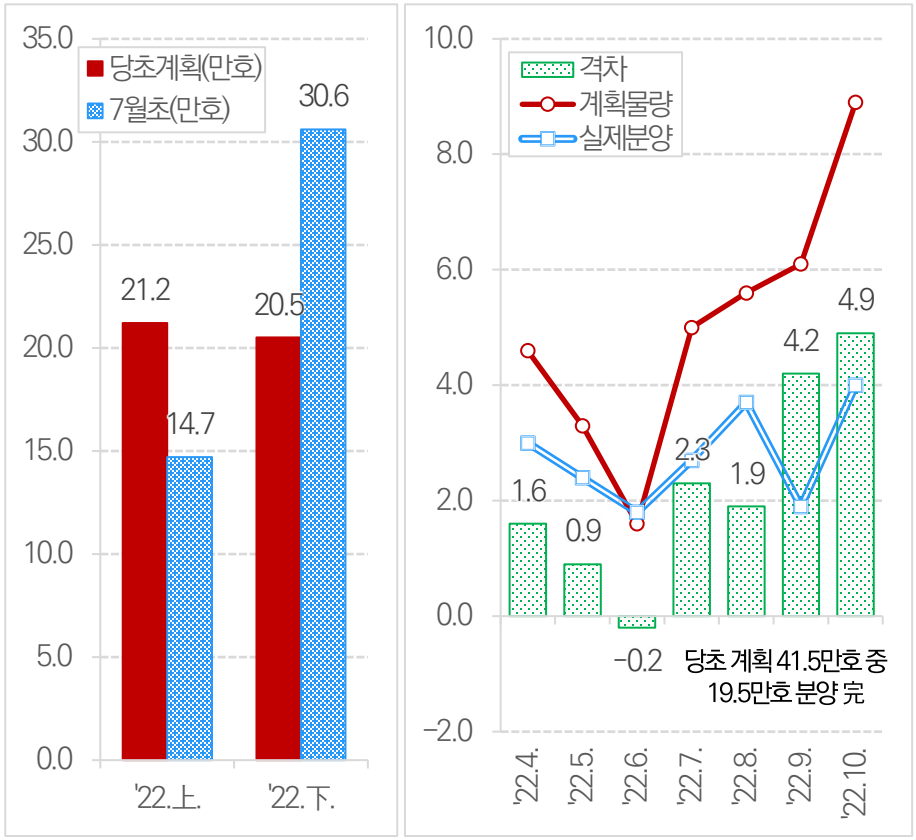
가격 금리 인상이 주택가격에 미치는 영향

저자(년도)	내용	
손종칠(2010)	콜금리 1SD 인상	3분기 후 주택가격 0.5%p 하락
주택산업연구원(2010)	콜금리 10bp 인상	1차년도 가격 0.9%p 하락
송인호(2015)	콜금리 1.22%p 인상	0.07%p 즉시 하락 최대 0.82%p까지 하락
이근영과 김남현(2016)	CD금리 100bp 인상	1차년도 주택가격 0.86% 하락
최정일과 이옥동(2017)	산업금융채1년 금리 100bp 인상	0.005%p 상승
한국은행 BOK20	기준금리 100bp 인상	1차 년도 0.7% 하락 2차년도 1.3% 하락
한국은행 BOKDPM	기준금리 100bp 인상	1차년도 0.4%하락 2차년도 0.9% 하락

*자료 : 각 연구, 저자 정리

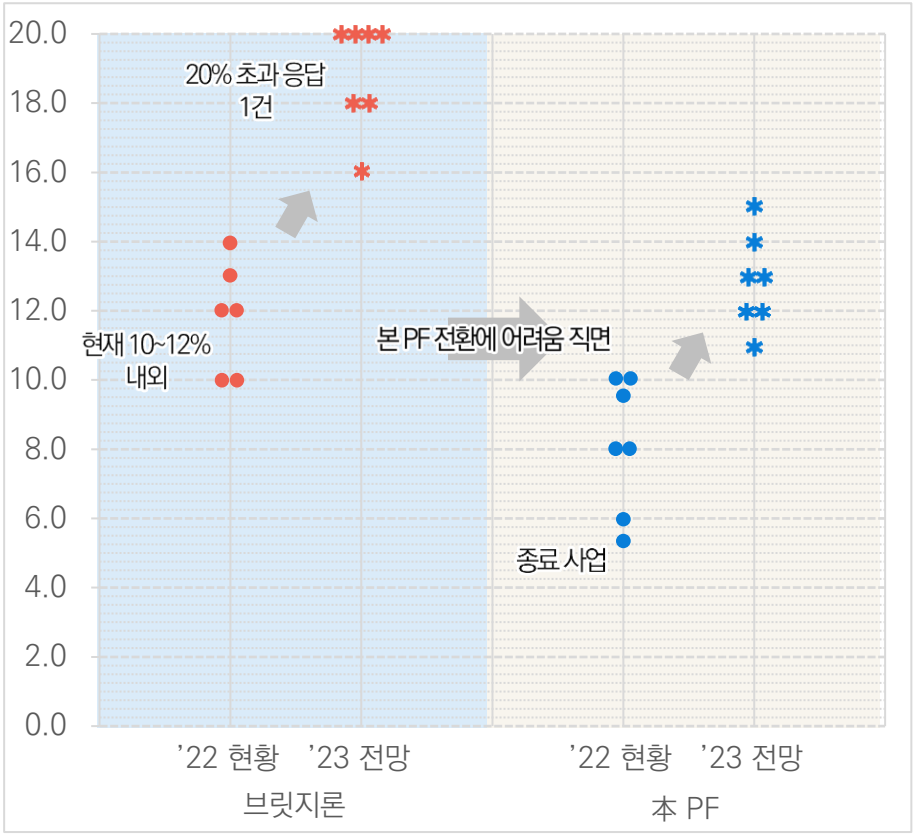
- **분양지연 물량 서서히 커지는 중**… 분양 지연이 특수한 상황이라 보기 어려우나 PF 등 고려하면 연말까지 누적물량 해소 가능한지 지켜봐야
- 업계 종사자 면담 결과 PF 금리는 **브릿지론 20%**대, **본 PF는 14%대 이상**까지도 인상될 것으로 **전망**

분양 분양지연 추이



*자료 : 부동산114(2022)를 저자 가공

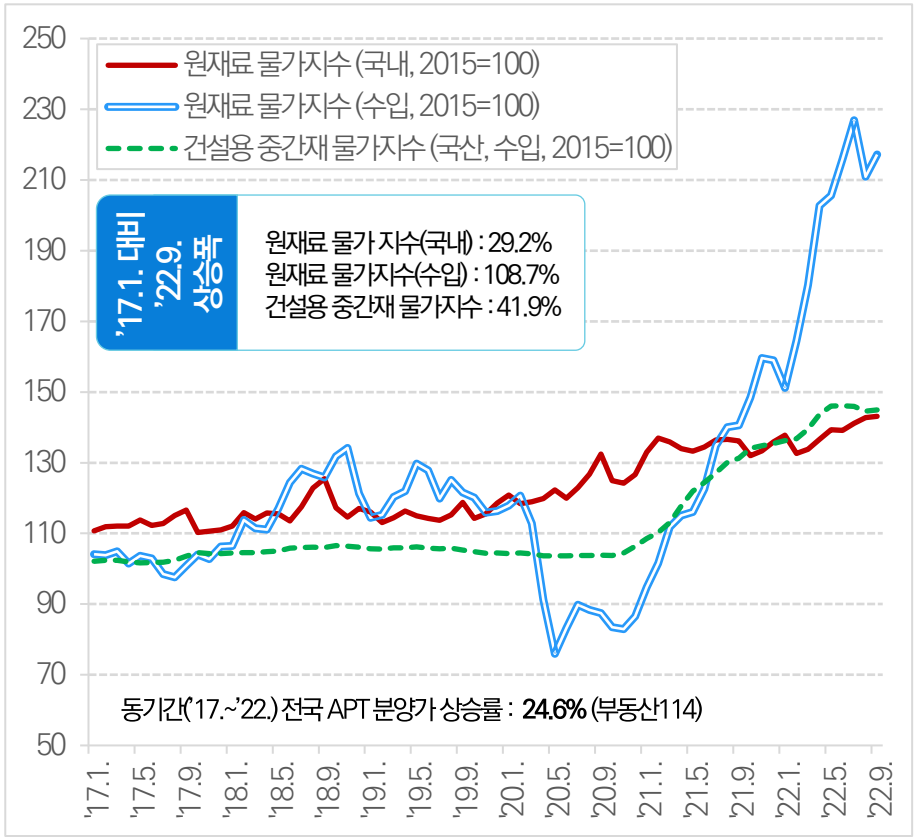
차주 PF 금리 인상 예상 점도표 (업계 종사자)



*주 : 브릿지론 20% 초과 응답은 20%로 표기함.
*자료 : 시행사, 개발사 등 업계 인터뷰 결과

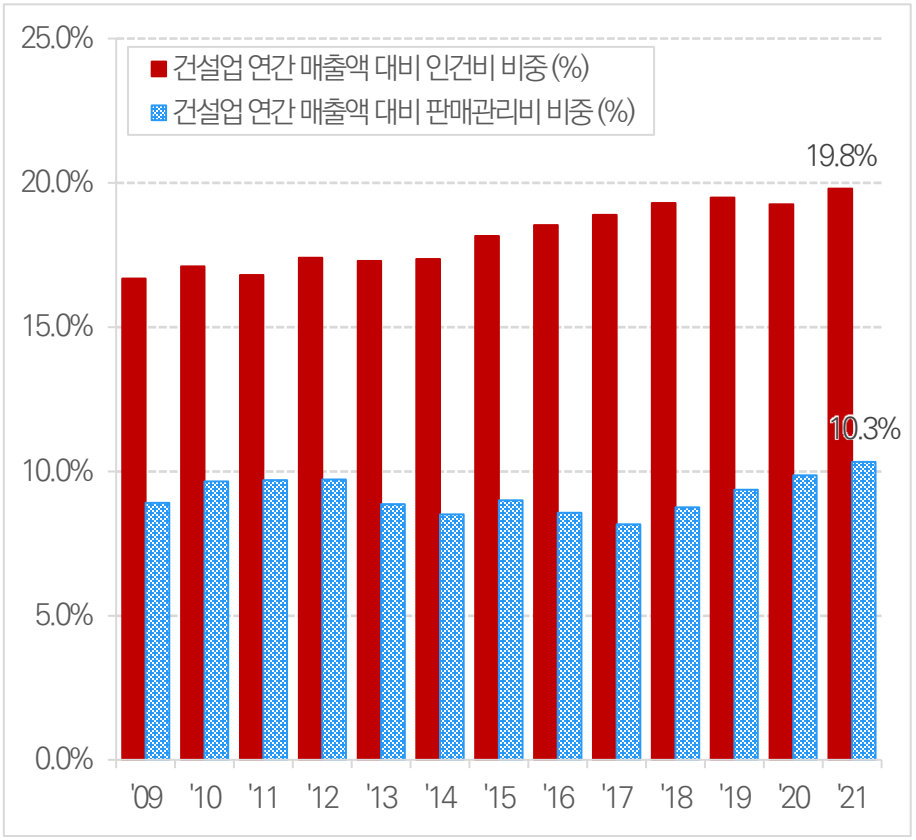
- 건설기업의 경우 **건설용 원자재** 및 **중간재 물가 상승폭**이 크고, 러시아-우크라이나 전쟁으로 인한 공급망 정상화 난항
- 원자재 이외에도 **인건비** 및 **관리비 부담 증가**도 건설 기업에 부정적 영향

공급 원자재 및 중간재 물가 상승폭 커



*주 : 원재료 물가지수는 건설용 원재료 뿐 아니라 전체 원재료를 기준으로 함.
*자료 : 한국은행(2022)

공급 인건비 및 관리비 부담 증가세

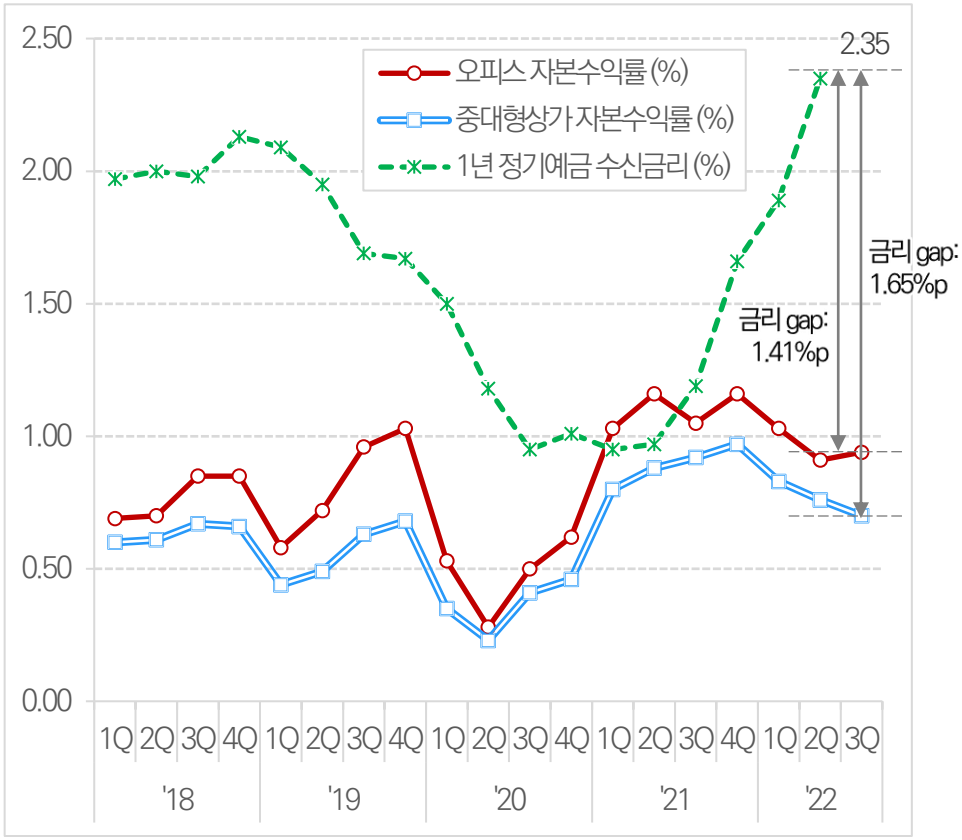


*자료 : 한국은행(2022)

✓ 상업용 부동산은 자산가치 상승을 기대하기 어려운 상황에서 수신금리 대비 수익률이 저하되는 등 수요자 유인 어려워

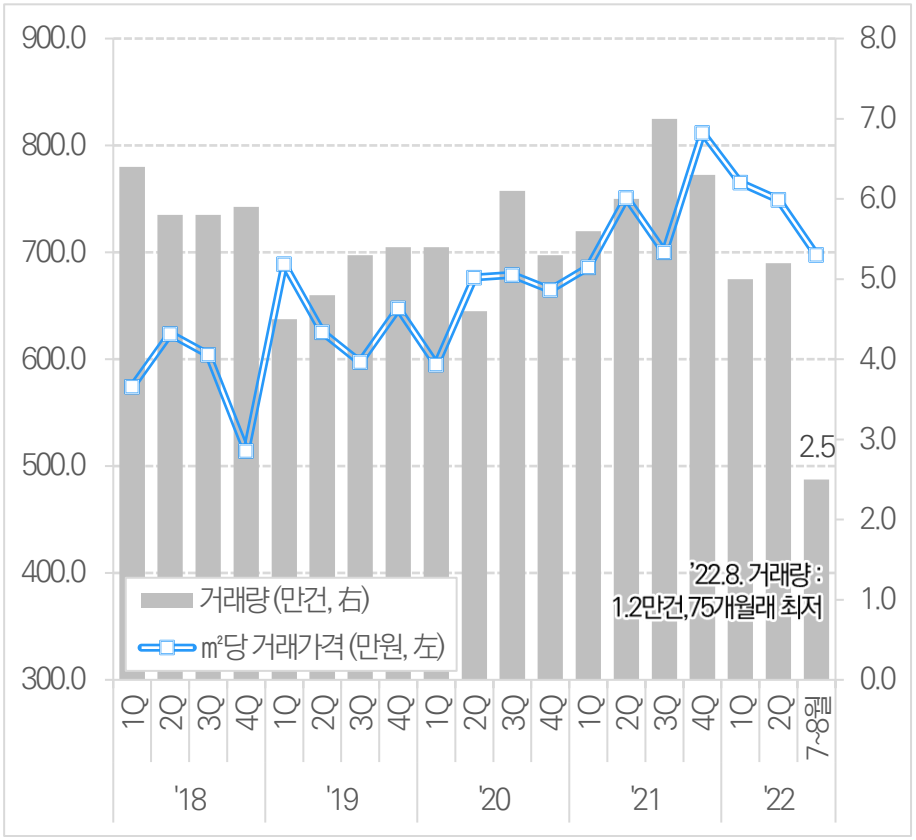
✓ 그 결과 거래량이 줄고 단위 거래액도 소폭 하락하고 있음

상업용 수신금리 대비 수익률 저하



*자료 : 한국부동산원(2022), 한국은행(2022)

상업용 거래량 줄고, 단위 거래액 소폭 하락

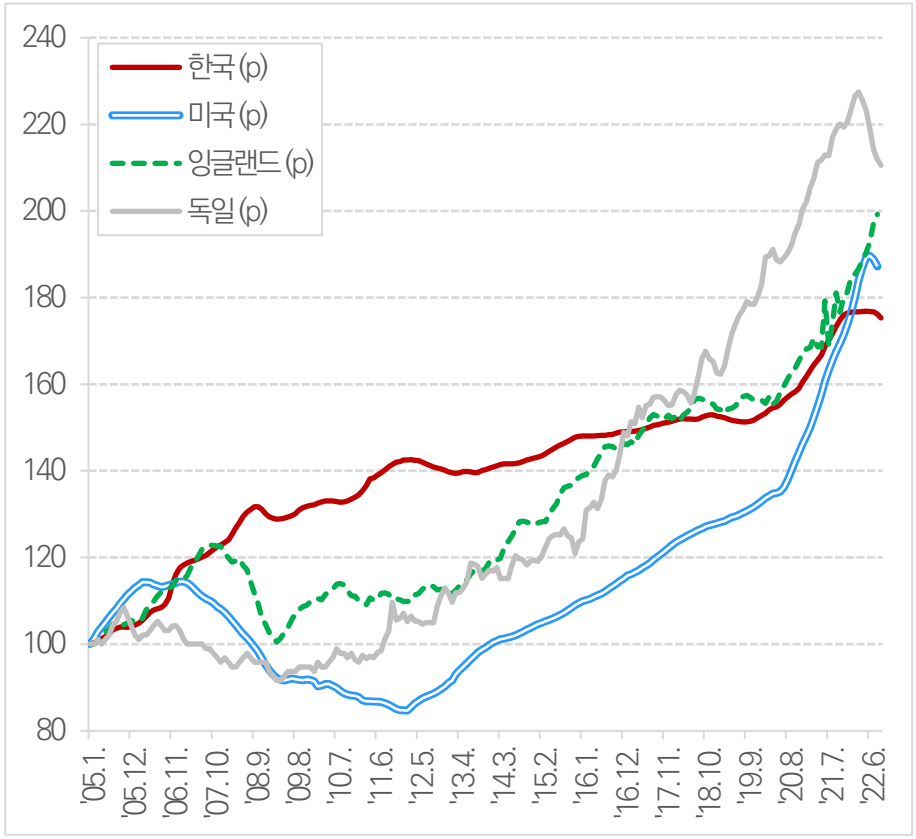


*자료 : 국토교통부(2022), 한국부동산원(2022)

해외 **주택가격 및 경제 상황**

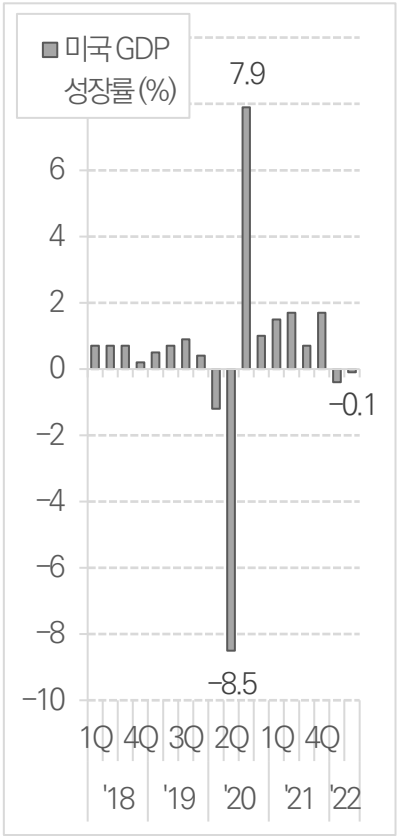
- 국내 뿐만 아니라 **미국**과 **독일** 등에서 **주택 가격 하락**이 시작됐고 영국 역시 런던 인근 주택의 가격 상승폭 둔화
- 미국 GDP 성장율 2분기 연속 (-) 기록했고, 3분기 2.6%로 반등했지만 시장 흐름 지켜봐야… 유럽은 전쟁 여파로 심리 악화 진행 중

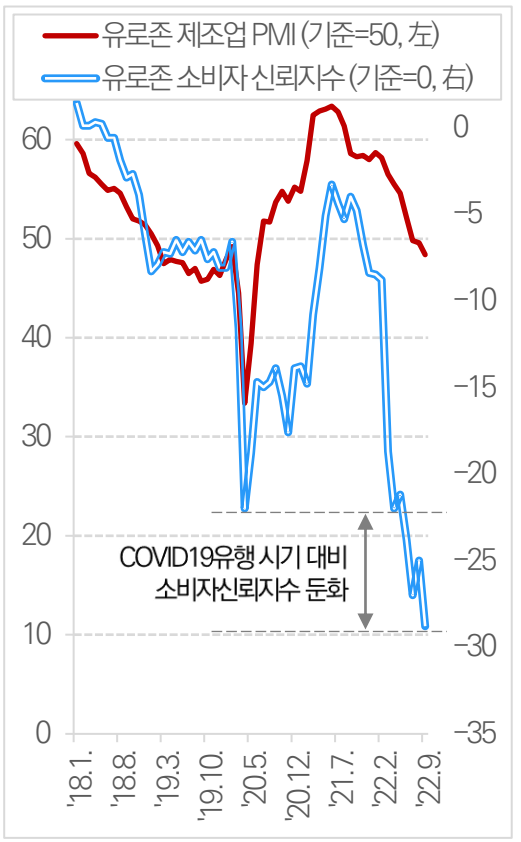
해외 美, 獨 등 주택 가격 하락 시작



*자료 : FRED, HM Land Registry, Europace(2022)

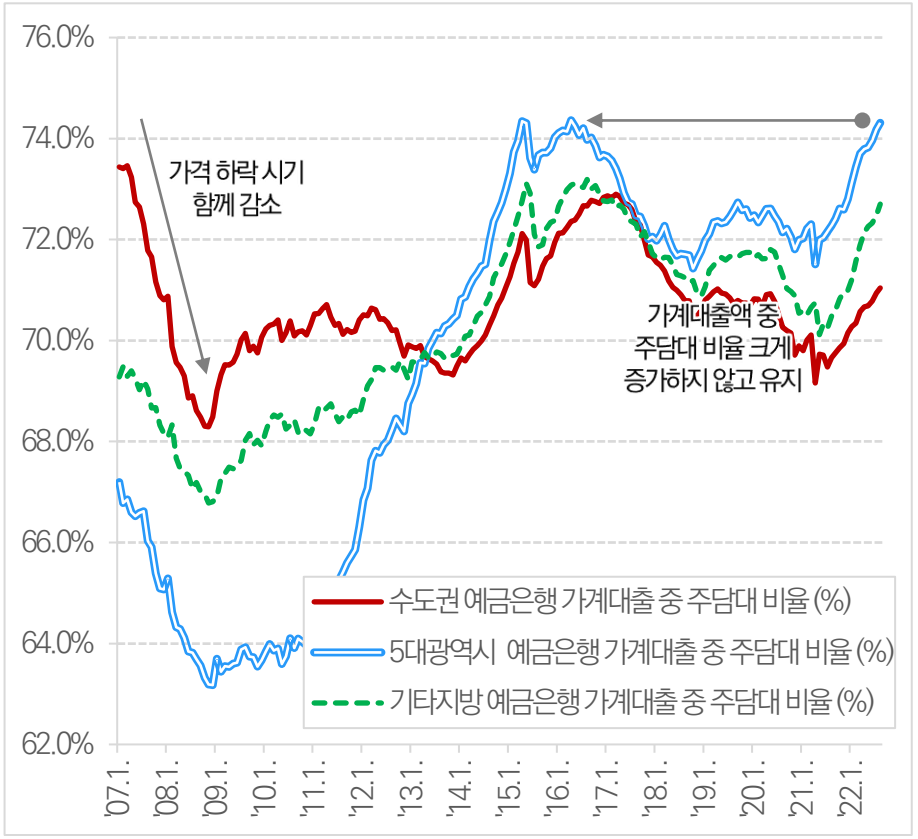
해외 미국 성장률, 유럽 제조업·소비심리 악화





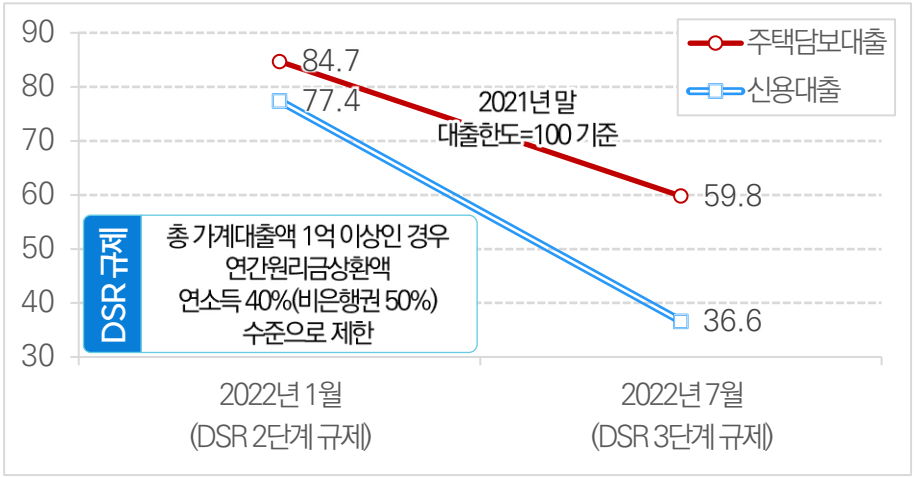
- ’15년~’16년 높았던 주담대 비율, 지난 정부 LTV, DSR 규제 등으로 유지됐으나 ’21년 들어 재증가 → 가격 수준 높은 탓인 듯
- 7.1. 시행된 DSR 3단계로 인해 **주담대 한도**가 **이전 대비 60% 수준으로 감소**(한국은행, 2022)해 LTV 완화했지만 효과가 크지는 않을 것

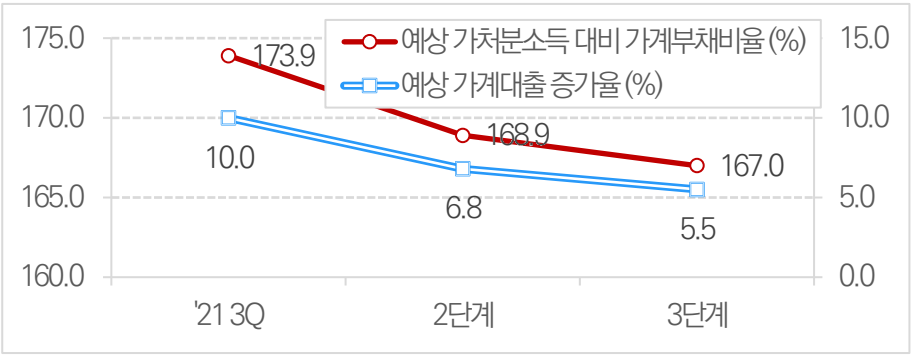
대출 지역별 가계대출액 중 주담대 비율 (예금은행)



*자료 : 한국은행(2022)을 저자 가공

대출 DSR 3단계 시행 효과 예상 (2022.7.1.~)

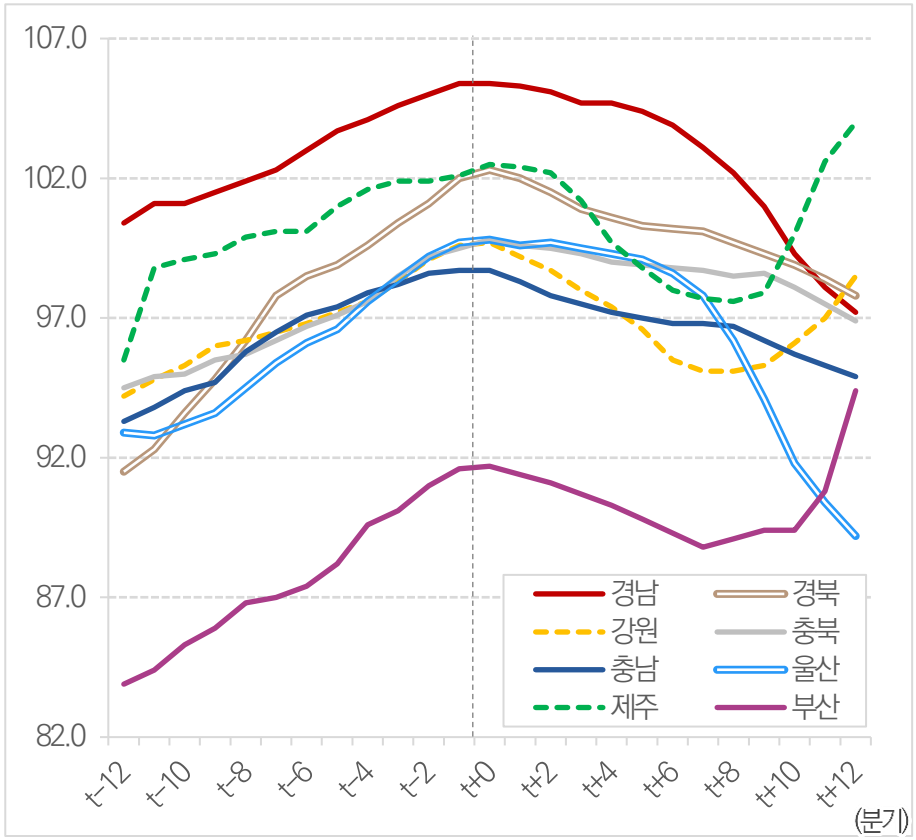




*자료 : 한국은행(2022)

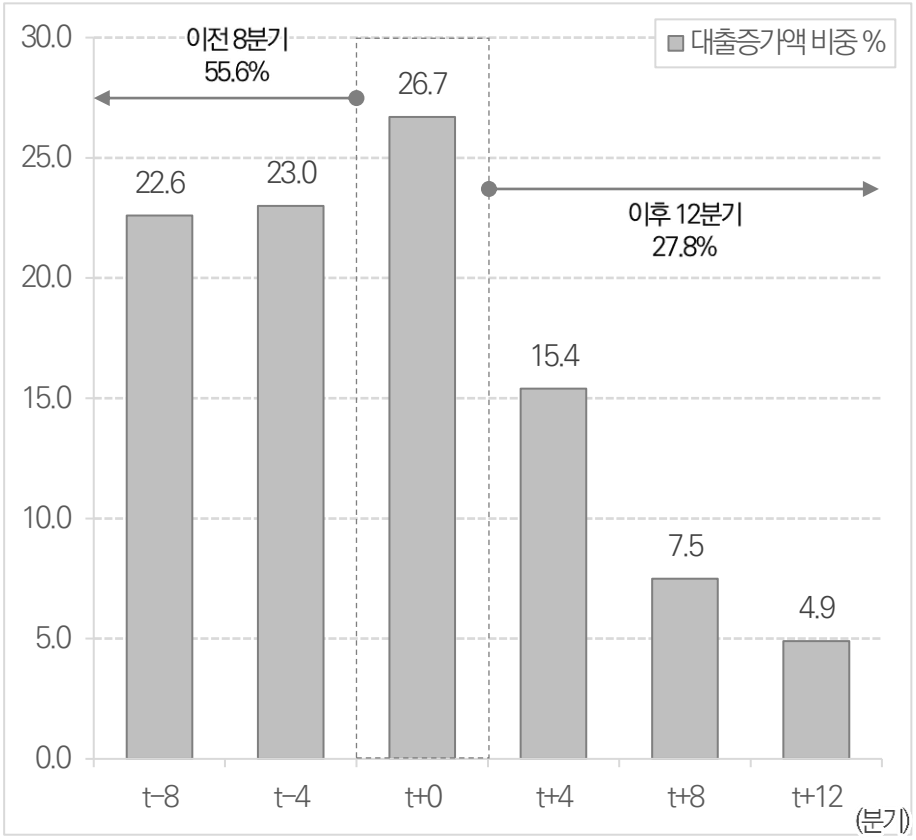
- LTV 및 집단대 완화 등 대출 유인 발생했지만 **가격 하락기**에는 **대출 수요자들이 대출을 줄이는 행태** 나타냄 → 가격 상승 우려는 적을 것
- 가격 전환 전 8분기와 후 12분기 대출 증가세를 분석한 결과, 동기간 내 증가한 전체 대출액 중 하락 전환 시점 이후 증가 비율이 27.8% 차지

대출 가격전환 시점 전후 가격 행태('21.6=100 기준)



*자료 : 한국은행(2022)

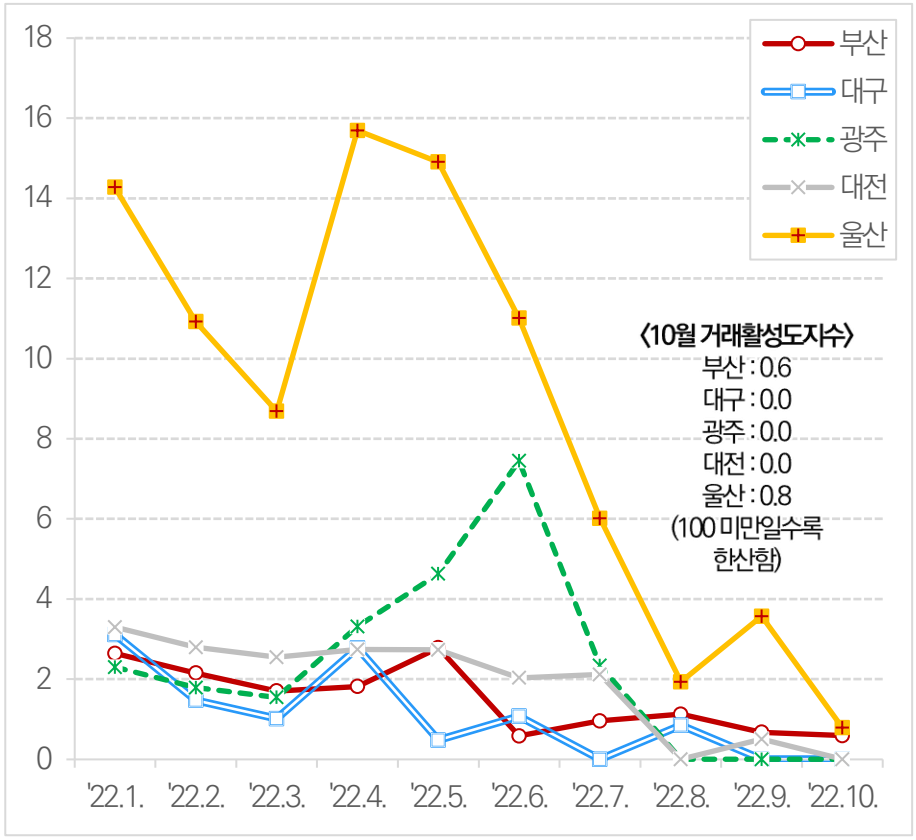
대출 가격하락기 대출 증가세 감소



*자료 : 한국은행(2022)

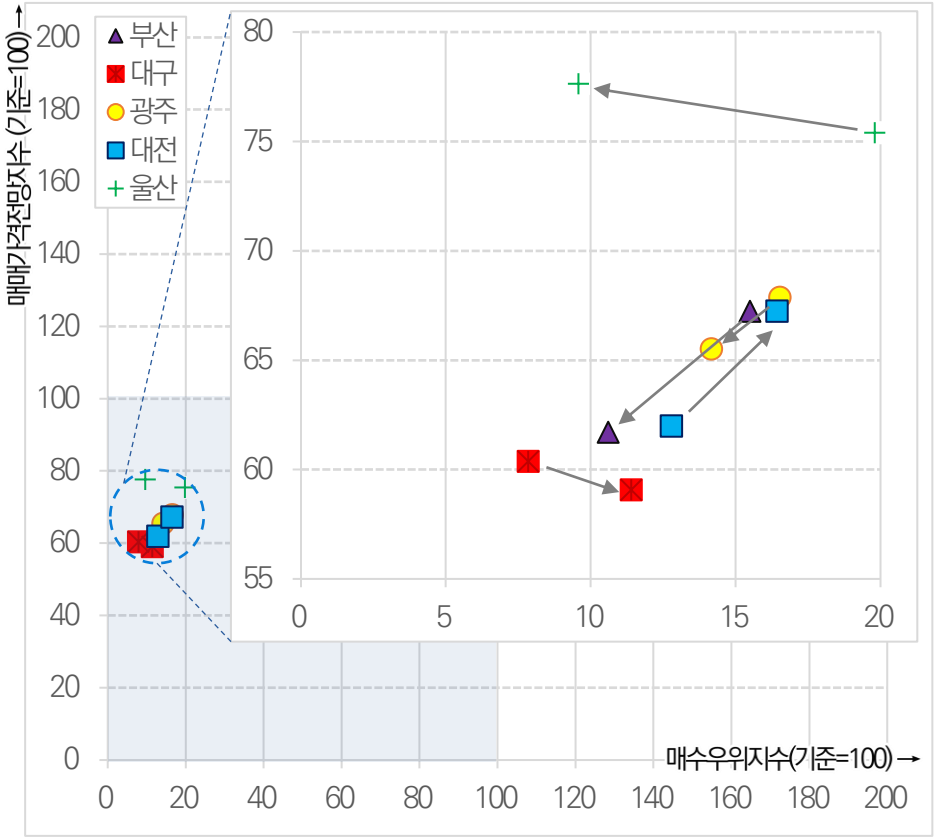
- 9월 말 조정대상지역이 해제된 **5대광역시**, 매매거래 드물어 **거래활성도지수 = 0**에 수렴
- 지역에 따라 방향이 상이하나, '22.9. 조정지역 해제 전후 시장에 미치는 영향이 크다고 보기 어려움.

규제 조정지역 해제 전후 거래 활성도 변화



*공인중개사를 대상으로 한 설문을 기반으로 한 자료로, 11월~12월 이후 발표되는 실거래 및 월간주택가격조사 자료와는 차이가 있을 수 있음.
*자료 : KB국민은행(2022)

규제 조정지역 해제 전후 심리지수 변화



*공인중개사를 대상으로 한 설문을 기반으로 한 자료로, 11월~12월 이후 발표되는 실거래 및 월간주택가격조사 자료와는 차이가 있을 수 있음.
*자료 : KB국민은행(2022)

CHAPTER

2023년 주택·부동산 경기전망



III

2023년 주택시장 전망

1. 공급 전망

2. 가격 전망

전세 올해 하락에도 불구하고 2023년 0.5% 상승 전망
전국 매매가 상저하고 흐름 보이며 하반기에 회복하겠지만 올해보다 더 하락폭 더 커진 2.5% 하락 전망

1. 공급 전망

- **2022년 인허가**는 2021년 보다 16% 감소한 **46만호**, **2023년**에는 이보다 7% 더 감소한 **43만호** 수준으로 예상됨.
- 분양 물량 역시 **2022년 30만호**, **2023년 25만호**로 2년 연속 감소할 것으로 예상되며 2023년 예상 물량은 과거 **2006년 수준**임.

인허가

- 민간 : 옥석가리기가 더욱 심화돼 인허가 감소 전망, 2008~2009년보다는 많고 2013년에 소폭 못 미치는 수준임.
- 공공 : 정부의 공공주택 계획에 따라 보합세 보일 전망이며 3기 신도시 등 진행 여부에 따라 증가할 것으로 전망

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년e)	2023년e)
합계	554,136	487,975	457,514	545,412	**460,000**	**430,000**
공공부문	81,082	93,626	81,801	66,884	**70,000**	**80,000**
민간부문	473,054	394,349	375,713	478,528	**390,000**	**350,000**

*주 : 단위는 '호'임. / * 자료 : 국토교통부(2022), 2022년과 2023년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분양

- 수요는 저분양가 지역에 대한 선호가 이어지겠지만 공급 측면에서는 비용상승으로 낮은 분양가 유지 어려워
- 올해까지 우위 사업장에 대한 분양 서두를 듯 / 향후 공급자 금융 조달 어려움으로 신규 사업 진행 난항 전망

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년e)	2023년e)
전국	282,964	314,308	349,029	336,533	**310,000**	**270,000**

*주 : 단위는 '호'임. / * 자료 : 국토교통부(2022), 2022년과 2023년은 한국건설산업연구원 전망치임.

가격 전망

- 매매가격은 지방에서 어려움 확대되며 **연간 1.8% 하락**할 것으로 전망되며 **2023년**에는 이보다 확대된 **2.5% 하락**할 전망
- 전세는 4분기에 3분기와 유사한 수준인 0.8% 하락해 **2022년 연간 1.6% 하락**하는 반면 **2023년에는 0.5% 상승할 것**으로 전망

가격

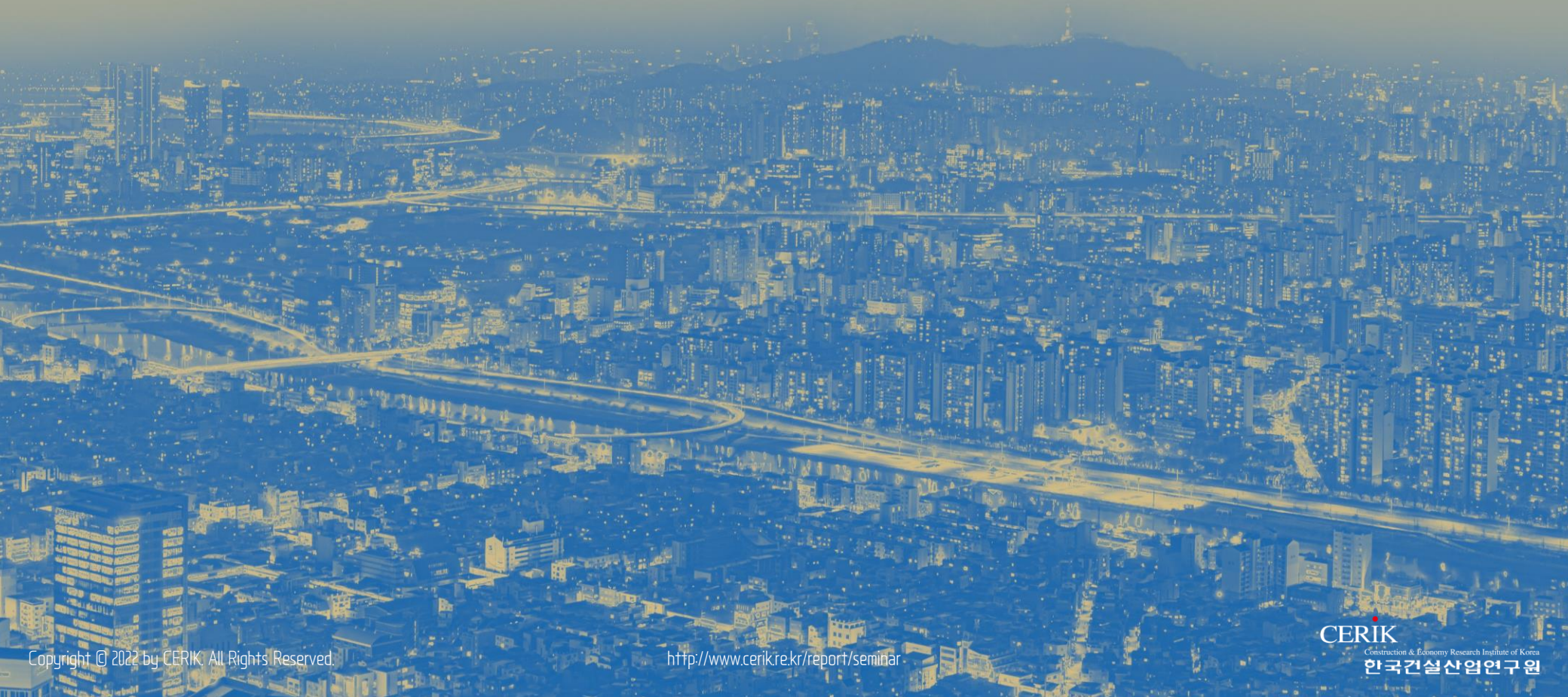
- 수도권 지역은 3/4분기 들어 하락폭 커졌지만 10.28. 발표된 **규제 완화책**으로 인해 **1주택자를 잠재 수요로 포섭**해 단기적으로는 **하락폭을 확대하지 않는데 역할을 수행할 것**으로 판단됨. 만약 11월 주택정책심의위원회에서 수도권 일부 지역에 대한 규제 완화(조정대상지역 해제 등)를 발표한다면 하락폭이 더욱 둔화할 가능성이 상존
- 다만, 규제 완화책에도 불구하고 **높은 금리와 가격수준, 경기 둔화** 등 영향으로 **시장의 매수심리가 부진**한 만큼 거래가 활발해질 것으로 기대하기 어려우며 1주택자의 이동 역시 **시장을 부양할 것으로 기대하기 어려움.**
- **공급자 금융**(PF 중심 부실 우려) **의 어려움**은 주택시장 특유의 지연효과(사공기간 소요 등)로 인해 2023년에 가격에 미치는 직접적 영향은 적겠지만 **시장참여자의 심리 위축**에 영향을 줄 것
- 전세는 **매수세 축소에 기인한 추가 수요 유입**이 예상됨. 또한 **월세가격 상승**으로 그간 **임대차 시장 내에서 상대적으로 입지가 축소되었던 수요를 회복**하며 하락세 마감할 것으로 전망

구분		2020년 (%)	2021년 (%)	2022년(%)					2023년e) (%)
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	**4/4분기e)**	**연간e)**	
매매	전국	5.4	8.0	0.1	0.1	-0.9	**-1.1**	**-1.8**	**-2.5**
	수도권	6.5	10.4	-0.0	-0.1	-1.2	**-1.2**	**-2.5**	**-2.0**
	지방	4.3	5.9	0.3	0.2	-0.5	**-1.0**	**-1.0**	**-3.0**
전세		4.6	5.1	0.1	-0.0	-0.9	**-0.8**	**-1.6**	**0.5**

Thank you
경청해주셔서 감사합니다.

2023 Korean Housing and Real Estate Market Outlook

2022.11.



Copyright © 2022 by CERIK. All Rights Reserved.

http://www.cerik.re.kr/report/seminar

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원