

| | | | |
|--|----------------|-------|-------------------------|
|  과천시공사 | <h1>G-브리프</h1> | | 시민이 안전하고 행복한 도시환경 조성 |
| | 주관 부서 | 도시기획부 | 발간 일자 |

2023년 하반기 주택·부동산 경기 전망

신 지 인

< 목 차 >

| | |
|-------------------------------|---|
| 1. 2023년 하반기 가격 및 공급 전망 | 2 |
| 2. 하반기 부동산 시장 전망 주요 변수 | 4 |
| 3. 하반기 주택·부동산 관련 정책 방향 | 5 |
| 4. 공사에서 주목해야 할 현안사항 | 6 |

◆ 주요 내용 ◆

- 2023년 하반기 가격 전망
 - (매매) 연간 4.8% 하락 전망, 하락폭 둔화되나 상저하저(上底下低) 기록할 듯
 - (전세) 연간 8.0% 하락 전망
- 2023년 하반기 공급 전망
 - (인허가) 43만호(2022 인허가 대비 17.6%↓)
 - (분 양) 30만호(하반기 8만호 추가 감소)
- 하반기 주택·부동산 관련 정책 방향
 - 임대차 시장 리스크 관리 강화
 - 주거비 부담 완화 및 대상 주거지원 확대
 - 임대주택·신규택지 공급·분양 확대
- 공사에서 주목해야 할 현안사항
 - 現 주택 공급 감소 → 3년 뒤 집값 상승 요인

1

2023년 하반기 가격 및 공급 전망

○ 가격 전망

종합 전망

- ✓ (매매가격) 전국 하반기 0.7%, 연간 4.8% 하락 전망, 하락폭 둔화되나 상저하저(上底下低) 기록할 듯
- ✓ (전세가격) 5월까지 6.0% 하락에 이어 하반기 2.0% 추가 하락해 연간 8.0% 하락 전망

세부 전망

| 구분 (단위: 전기 말 대비, %) | | 2020년 | 2021년 | 2022년 | | | 2023년 [㉠] | | |
|------------------------|-----|-------|-------|-------|------|------|--------------------|------|------|
| | | | | 1~5월 | 하반기 | 연간 | 1~5월 | 하반기 | 연간 |
| 매매 | 전국 | 5.4 | 9.9 | 0.2 | -4.9 | -4.7 | -4.1 | -0.7 | -4.8 |
| | 수도권 | 6.5 | 12.8 | 0.0 | -6.4 | -6.5 | -4.7 | 0.0 | -4.7 |
| | 지방 | 4.3 | 7.4 | 0.4 | -3.5 | -3.0 | -3.4 | -1.6 | -5.0 |
| 전세(전국) | | 4.6 | 5.1 | 0.1 | -5.6 | -5.6 | -6.0 | -2.0 | -8.0 |

(출처: 한국건설산업연구원(2023. 6.). 2023년 하반기 건설·부동산 경기 전망.)

- 수도권 매매가격

- 5월까지 4.7% 하락해 지방보다 어려웠지만 하반기 안정화되며 보합세 전망. 서울 일부 지역에서 상승세 관측될 수 있으나 시장 흐름을 바꾸기 어려워 보임

- 지방 매매가격

- 하반기에도 하락세 이어져 5월까지 -3.4%에 이어 추가적으로 1.6% 하락해 연간 5.0% 하락할 것으로 예상

- 전국 전세가격

- 하반기 입주물량이 여전히 남아있어 하락세를 이어갈 전망
- 전세자금대출 금리 하락 및 매매 수요 축소로 인한 전세 수요 유입이 있을 것으로 예상. 월세 시장으로 넘어갔던 임차인들이 전세가 하락 및 월세 상승에 따라 전세시장으로 이동할 수 있어 낙폭이 감소할 것으로 예상

○ 공급 전망

종합 전망

- ✓ (인허가) 2023년에는 2022년 인허가 물량 약 52만호보다 17.6% 감소한 43만호 수준으로 전망
- ✓ (분 양) 분양 물량은 당초 38만호 수준으로 예상했지만 부동산 개발 금융(PF 등) 상황 어려워 상반기 추이에 이어 하반기 추가 감소해 30만호 수준으로 전망

세부 전망

- 인허가

| 구분 (단위: 호) | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 ^예 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| 합계 | 653,441 | 554,136 | 487,975 | 457,514 | 545,412 | 541,791 | 430,000 |
| 공공 부문 | 76,629 | 81,082 | 93,626 | 81,801 | 66,884 | 39,914 | 50,000 |
| 민간 부문 | 576,812 | 473,054 | 394,349 | 375,713 | 478,528 | 481,877 | 380,000 |

(출처: 한국건설산업연구원(2023. 6.). 2023년 하반기 건설·부동산 경기 전망.)

- 민간: 시장 하락세 및 사업 어려움 등 고려할 때 2008~2010년 실적과 유사한 수준인 38만호로 당초보다 축소 예상
- 공공: 정부의 50만호 공급계획 중 ‘23년 전국 7.6만호 공급 계획되었으나 일정 조정 등으로 5만호 가량 예상. 민간 시장 침체에 따라 공공 부문의 물량이 전년 대비 소폭 늘어날 전망

- 분양(공동주택 분양(승인) 전망)

| 구분 (단위: 호) | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 ^예 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| 전국 | 311,913 | 311,913 | 314,308 | 349,029 | 336,533 | 287,624 | 300,000 |

(출처: 한국건설산업연구원(2023. 6.). 2023년 하반기 건설·부동산 경기 전망.)

- 지난해와 유사한 수준에서 올해 분양물량이 정해질 것으로 전망되나, 지난해부터 미뤄왔던 사업들을 추진하면서 전년 대비 소폭 상승 전망
- 수요 측에서는 분양가 인상 요인 등을 우려하여 수요의 쏠림이 나타날 수 있겠지만 일부 지역에서의 한정된 흐름으로 예상. 지방 사정이 당초 예상보다 어려워 예상 물량 하향 조정

2

하반기 부동산 시장 전망 주요 변수

○ 상승요인 vs 하락요인

| 상승요인 | 하락요인 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| ① 매매거래량 증가 및 직전 거래 대비 상승 비중 증가 | ① 매매가격의 하방 지지선 역할을 하는 전세가격의 동반 하락 지속 |
| ② 정비사업 기대감으로 인해 재건축 단지 중심으로 시세 상승 | ② 1%대의 낮은 경제성장률 예측 및 경제심리지수 비관적 |
| ③ 주택매매시장 소비심리지수 서울 상승국면 진입 | ③ 잔액 기준 가계대출금리 상승 중 |
| ④ 주택시장 선행지표로 볼 수 있는 청약경쟁률 상승 | ④ 지방 미분양 물량 해소도 큰 과제 |

(출처: NH투자증권(2023. 7.). 2023 하반기 부동산 시장전망. 재구성)

하반기 부동산 시장, 장밋빛 전망은 ‘글썸’

(시사매거진, 2023. 7. 7.)

✓ 최근 집값 회복세는 기저효과에 따른 일시적 현상

- 서울과 수도권 일부 지역에서 주택 거래량이 늘고, 집값도 상승했으나, 정부의 규제 완화 정책에 따라 급매물이 소진되면서 나타나는 현상
⇒ 여전히 평년 수준에 미치지 못하는 거래량을 두고 집값 상승 전환을 예단하는 건 시기상조
- 일각에서는 급매물이 소진되면서 매수세가 줄어들 수 있다는 전망도 有

✓ 전셋값 낙폭 둔화, 약보합세 이어갈 것

- 가장 높은 가격으로 체결했던 전세계약의 만료 시점이 돌아오는 올 하반기에 역전세난이 정점을 찍을 것으로 전망
- 최근 들어서는 시중금리 인하로 상급지로 갈아타려는 수요도 있기 때문에 역전세 가능성과 입주 여파가 있는 지역을 제외하고는 수요가 꾸준히 있을 것으로 보임

3

하반기 주택·부동산 관련 정책 방향

○ 정부, 「2023년 하반기 경제정책방향」(2023. 7. 4.) 발표

방향 ① 역전세, 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 강화

| | |
|----------|---|
| 주요 내용 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ (대출규제 완화) 전세보증금 반환 목적 대출규제 완화(1년 한시적) <ul style="list-style-type: none"> - (개인) DSR* 40% 대신 DTI* 60% 적용 ▶ (의무보증) 임대사업자 의무보증 가입요건을 개선하되, 기존 등록 임대주택에 대하여는 충분한 유예기간 부여 추진 ▶ (금융지원) 전세사기 피해자 지원 특별법 등을 통해 피해자의 신속한 일상회복을 위한 금융지원 프로그램 운영 |
|----------|---|

* DSR(총부채원리금상환비율) = (주택대출 원리금 상환액 + 기타 대출 원리금 상환액) / 연간 소득
 DTI(총부채상환비율) = (주택대출 원리금 상환액 + 기타 대출 이자 상환액) / 연간 소득

방향 ② 주거비 부담 완화 및 무주택자·청년 등 대상 주거지원 확대

| | |
|----------|--|
| 주요 내용 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ (부담완화) 종부세 공정시장가액비율을 작년 수준(60%)으로 유지 ▶ (청년 등 지원) 청년·신혼부부 등에 대한 주거지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 디딤돌·버팀목 대출 등 주택 구입·전세자금 23조원 추가 공급 - 주택청약종합저축 소득공제 적용 연간 납입한도 상향(240→300만원) 및 청년 우대형 상품에 대한 세제혜택 지속 제공 |
|----------|--|

* 공정시장가액비율: 종합부동산세나 재산세를 매기는 기준이 되는 과세표준을 정할 때 주택 공시가격에 곱하는 비율

방향 ③ 임대주택·신규택지 공급·분양 확대 등 공급기반 확충

| | |
|----------|---|
| 주요 내용 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ (임대공급) 세제혜택 및 민관협력 등으로 공급 활성화 뒷받침 <ul style="list-style-type: none"> - 공공성 있는 등록임대주택의 경우 토지·건물 소유자가 다르더라도 부속토지 종부세를 합산배제하여 비용 절감 - 민관 협력하에 서울시 상생주택(민간 소유 토지 임대 + 서울시 임대주택 건설) 등 새로운 임대주택 공급 모델 확산 지원 ▶ (신규택지) 토지보상 완료된 3기 신도시는 3/4분기 중 착공하고 택지지구 지정 및 신규 후보지 발표 등을 가속화 |
|----------|---|

4

공사에서 주목해야 할 현안사항

○ 現 주택 공급 감소 → 3년 뒤 집값 상승 요인

- 서울 아파트값 상승세가 두 달 넘게 이어지자 집값이 바닥을 찍고 추세적 상승세에 돌입했다는 분석 증가
 - 서울의 모든 아파트값이 올랐다고 볼 순 없지만 최소한 최근 거래량을 주도하고 있는 주요 아파트는 바닥을 찍고 상승 중
- ⇒ 대표 단지들의 가격 변화는 결국 시차를 두고 주택시장 전체에 영향을 미칠 수도 있으며, 최근 사업승인 등 인허가와 착공 물량 감소는 3년 뒤 공급 물량 축소에 따른 가격 상승으로 이어질 가능성 有

(출처: 연합뉴스(2023. 7. 26.). 각양각색 집값 통계...“서울 아파트값 바닥 찍었나?”)

- ⇒ 과천과천공공주택지구 개발 사업 인허가 및 착공 시기의 주택 공급 변화가 향후 지구 내 주택 분양 가격에 영향을 미치므로, 분양 이전부터 가격 및 공급 추이를 분석·예측하여 가장 적기에 주택이 공급될 수 있도록 해야 함

■ 참고문헌

[인터넷 자료]

- 관계부처합동. (2023. 7. 4.). 2023년 하반기 경제정책방향. Retrieved from https://www.moef.go.kr/nw/nes/detailNesDtaView.do?searchBbsId=MOSFBBS_000000000028&menuNo=4010100&searchNttId=MOSF_000000000064760
- 서미숙. (2023. 7. 26.). [서미숙의 집수다] 각양각색 집값 통계...“서울 아파트값 바닥 찍었나?”. 연합뉴스. Retrieved from <https://www.yna.co.kr/view/AKR20230725155100003?input=1195m>
- 한창기. (2023. 7. 7.). 하반기 부동산 시장, 장밋빛 전망은 '글썩'. 시사매거진. Retrieved from <https://www.sisamagazine.co.kr/news/articleView.html?idxno=491564>
- 한국건설산업연구원. (2023. 6.). 2023년 하반기 건설·부동산 경기전망. Retrieved from <http://www.cerik.re.kr/report/seminar/detail/2739>
- NH투자증권. (2023. 7.). 2023 하반기 부동산 시장전망_약세 속 반등의 줄다리기. Retrieved from https://blog.naver.com/nhinvest_official/223164623579

[홈페이지]

기획재정부. www.moef.go.kr

‘G-브리프’의 내용은
과천시의 공식 입장이 아니라
과천도시공사의 자체 연구 결과입니다.