

# ‘고난의 한해’ 하반기까지 집값 하락… 분양시장 양극화

## 2023 부동산 전망

매매가격, 전세가격 하락 ‘역전세난’ ‘법원 경매 물건’ 하반기 투자상품 추천 실수요 위주로 주택시장에 접근해야 정부의 부동산 관련 규제 완화 필요



**함영진**  
직방빅데이터랩장

**권대중**  
명지대부동산학과 교수

**박원갑**  
KB국민은행 부동산 수석전문위원

**이은형**  
건설정책연구원 연구위원

<b>2023년 부동산 시장 전망</b>	전국 아파트 기준 매매·전세 모두 5% 안팎 하락 전망됨. 기준금리 인상이 이어지고 경기 위축 우려가 겹치며 주택 매매가격 하락도 지속될 것으로 예상.	서울 아파트 가격은 지역별, 물건별 차이는 있었지만 약 15%-20% 정도 하락 전망됨. 비아파트 부분인 다세대, 연립, 단독주택까지 합치면 4-5% 이상 하락할 것으로 예상.	올해 부동산 시장은 고난의 한해가 될 것으로 전망됨. 장기 상승에 따른 피로감, 금리 급등, 매수심리 위축으로 하락세 불가피할 것으로 예상.	미국의 기준금리 인상 등 외부요인을 국내 정책의 변화로 상쇄시키기 상당히 어려울 것으로 전망됨. 지금 같은 하락 상황이 지속될 것으로 예상.
<b>2023년 부동산 투자 유망 상품</b>	무주택자는 분양시장 청약이 유효할 전망이나 시중의 급매물 및 경매 등과 비교해 가성비를 따져볼 필요 있음.	올해 하반기로 갈수록 영끌이나 갭투자자들의 물건이 경매시장에 나오면서 경매시장이 투자 유망으로 분류될 수도 있음.	경기 침체에 고금리 태풍까지 겹쳐 올해 하반기에는 법원 경매 물건도 적지 않을 것으로 전망.	자금여력이 있다면 각 주체별로 투자여건 오히려 더 좋아질 것으로 전망됨. (고금리를 주는 금융상품에 예치했다가 적절한 투자처와 가격대를 맞춰서 매입하는 방법 등)
<b>정부 부동산정책에 대한 제언</b>	변동금리부 차주의 고정금리 대한대출 중도상환수수료 감면이나 특례보금자리론의 이용자 확대를 검토할 필요 있음.	가격이 상승할 때는 규제를 완화하면 오히려 투기가 일어나기 때문에 가격이 하락할 때 시장 정상화와 경착륙을 막기 위해 규제를 완화해야함.	주택가격 하락으로 일부 광통전세, 역전세난 우려. 최악의 상황으로 이어지지 않도록 정부 대비책 세워야 할 것.	부동산시장의 연착륙을 목표로 획기적인 규제완화와 더불어 서울·수도권의 규제지역 해제 등이 실행된다면 주요 지역을 중심으로 가격에 반영될 것.

부동산 전문가들은 2023년 하반기까지 집값 하락 국면이 지속될 것이라고 예상했다. 계요년 상반기까지 기준금리가 상승할 가능성이 높고 경기 위축 우려가 겹친 가운데 부동산 시장 침체가 이어진다는 것. 부동산 투자 상품에 대해 올 하반기쯤 법원 경매 물건을 추천했고, 부동산 시장의 경착륙을 막기 위해선 정부의 부동산 관련 규제 완화가 필요하다고 제언했다.

◆“2023년 집값 5% 이상 떨어질 것”  
함영진 직방 빅데이터랩장은 “올 상반기까지 기준금리 인상이 이어지고 경기 위축 우려가 겹치며 주택 매매가격 하락이 지속될 것으로 전망된다”면서 “급매물 위주의 간헐적 거래만 연결돼 평년보다 저조한 주택 거래 양상이 이어질 것”이라고 예상했다.

이어 “전세 대출이자 부담으로 전세 수요가 월세로 변경되고, 거래 절벽으로 주택 매각이 어려운 상황 속에서 매도 매물의 전세 물건 전환이 이어지며 임대차 시장에서도 가격 하향 조정이 진행될 것”이라며 “아파트 분양시장은 전매차익 기대 약화와 중도금 집단 대출 이자 부담 등으로 1순위 청약 경쟁률과 총 청약자가 감소하는 등 분양시장이 양극화되고 관련지표도 하향 조정될 것”이라고 예상했다.

권대중 명지대 부동산학과 교수는 “올해 부동산 시장은 금리 상승과 경기 침체가 맞물리면서 어려운 한 해가 될 것이며, 가격 하락폭은 상반기에 크겠지만 하반기로 접어들면서 하락폭이 좁혀질 가능성이 크다”면서 “금리가 상승하고 경기가 침체되는 부동산 시장에서 정부의 규제 완화가 큰 효과가 없겠지만, 금리인상이 멈추고 하락이 시작되면 영향을 미칠 것”이라고 설명했다.

이어 “서울 아파트 가격은 지역별, 물건별 차이는 있었지만 약 15~20% 정도 하락이 예상된다”면서 “비아파트 부분인 다세대, 연립, 단독주택까지 합치면 4~5% 이상 하락할 것으로 예상되며, 전·월세 역시 비슷한 수준으로 하락할 것”이라고 덧붙였다.

한국부동산원이 발표한 ‘전국주택가격동향’에 따르면 지난해(2022년) 서울 아파트값(1~11월)은 4.89%(누적) 하락하면서 2012년 1~11월(-6.05%) 이후 최대폭으로 떨어졌

다. 전문가들의 예상대로 올해도 5% 이상 주가 하락이 진행된다면 2년간 집값은 10% 이상 떨어지게 된다.

박원갑 KB국민은행 부동산 수석전문위원은 “올해 부동산 시장은 고난의 한 해가 될 것이다. 장기 상승에 따른 피로감, 금리 급등, 매수심리 위축으로 하락세가 불가피하다”면서 “매매가격과 전세가격이 동반 하락하면서 세입자에게 보증금을 되돌려주지 못해 어려움을 겪는 역전세난이 심화할 것”이라고 전망했다.

◆침체기 부동산 투자는?  
채권 전문가들에 따르면 한국은행은 이달이나 내달쯤 기준금리를 현 3.25%에서 3.5~3.75%로 인상할 것으로 예측된다.

올해에도 금리 인상 가능성이 높아 부동산 시장 침체가 예상되는 가운데 전문가들은 부동산 투자 상품에 대해 조언했다.

함영진 랩장은 “급매물을 매입할 수 있는 환경이 만들어지고는 있으나 급할 것은 없다고 본다. 기준금리가 오르고 경기 위축 가능성이 큰 편이라 주택 구입 시기의 적절성보다는 주택가격 대비 자기자금 비율 및 상환 가능한 수준에서의 여신(대출) 비율이 더 중요하다”고 설명했다.

이어 “유주택자보다는 무주택자 또는 실수요 위주로 주택시장에 접근해야 한다. 무주택자는 분양시장 청약이 유효할 전망이나 시중의 급매물·경매 등과 비교해 가성비를 따져볼 필요가 있다”고 덧붙였다.

권대중 교수는 “투자 유망상품은 없다. 다

만, 올해 하반기로 갈수록 영끌이나 갭투자자들의 물건이 경매시장에 나오면서 경매시장이 투자 유망으로 분류될 수도 있다”면서 “투자 유효 상품을 찾자면 정부가 1가구 2주택 허용을 하면 그래도 미래가치가 있는 재건축, 재개발지역 물건과 소규모 정비사업지역의 상품 투자가 좋을 것”이라고 전했다.

박원갑 수석전문위원은 “경기 침체에 고금리 태풍까지 겹쳐 올해 하반기에는 법원 경매 물건도 적지 않을 것으로 전망된다”면서 “가급적 급급매 중심으로 가격 메리트가 부각되는 자산만을 중심으로 관심을 갖는 게 좋을 것 같다. 이럴 때일수록 시장 흐름을 잘 읽고 잘 대처하는 것이 중요하다”고 강조했다.

이은형 건설정책연구원 연구위원은 “모두에게 일반화할 수는 없지만 자금 여력이 있다면 각 주체별로 투자여건은 오히려 더 좋아졌다”면서 “시장분위기를 부정적으로만 간주할 필요는 없다. 무리한 대출로 주택을 구입한 일부 영끌족들은 원리금 상환이 곤란해질 수도 있지만 이들이 전체 시장의 향방을 좌우할 만큼 절대적이라고 평가하기는 어렵기 때문에 이런 시기일수록 본인의 포지션을 정돈하고 육성을 가릴 필요가 있다”고 밝혔다.

◆“선제적 규제완화 필요”

전문가들은 올해 부동산 시장의 경착륙을 멈추기 위해선 정부의 부동산 관련 규제 완화가 필요하다고 제언했다.

이은형 연구위원은 “윤석열정부 출범 이

후 이뤄진 부동산 규제완화는 사실상 손에 꼽을 정도로 적었다. 다주택자 양도세 중과와 한시 배제, 임대차시장 안정화 방안, 세제 정상화, 재건축 초과이익환수제 개편 등이 제시되긴 했지만 막상 현실로 옮겨진 것은 찾기 어렵다”면서 “부동산시장의 연착륙을 목표로 획기적인 규제완화와 더불어 서울·수도권의 규제지역 해제 등이 실행된다면 주요 지역을 중심으로 가격에 반영될 것”이라고 전망했다.

함영진 랩장은 “주택시장의 빠른 회복이 쉽지 않다면 정부의 정책 대응, 규제완화 방침도 저성장, 저거래 시대 변화에 맞는 정책 카드가 필요하다. 변동금리부 차주의 고정금리 대한대출 중도상환수수료 감면이나 특례보금자리론의 이용자 확대를 검토할 필요가 있다”고 말했다.

이어 “서울 일대의 폭넓은 규제지역 해제와 취득 및 양도단계의 세금 중과를 정상화할 필요가 있다. 전매와 토지거래허가구역 등 과도한 거래규제도 완화해 주택경기 호황기에 집값 조절수단으로 활용한 정책들의 빠른 궤도 수정이 필요한 시점”이라고 덧붙였다.

권대중 교수는 “가격이 상승할 때는 규제를 완화하면 오히려 투기가 일어나기 때문에 가격이 하락할 때 시장 정상화와 경착륙을 막기 위해 규제를 완화해야 한다”면서 “규제완화와 제도는 사전적 대책이 필요하다. 사후대책은 효과도 적지만 뒷북 정책이 될 수밖에 없다”고 강조했다.

/김대환 기자 kdh@metroseoul.co.kr

