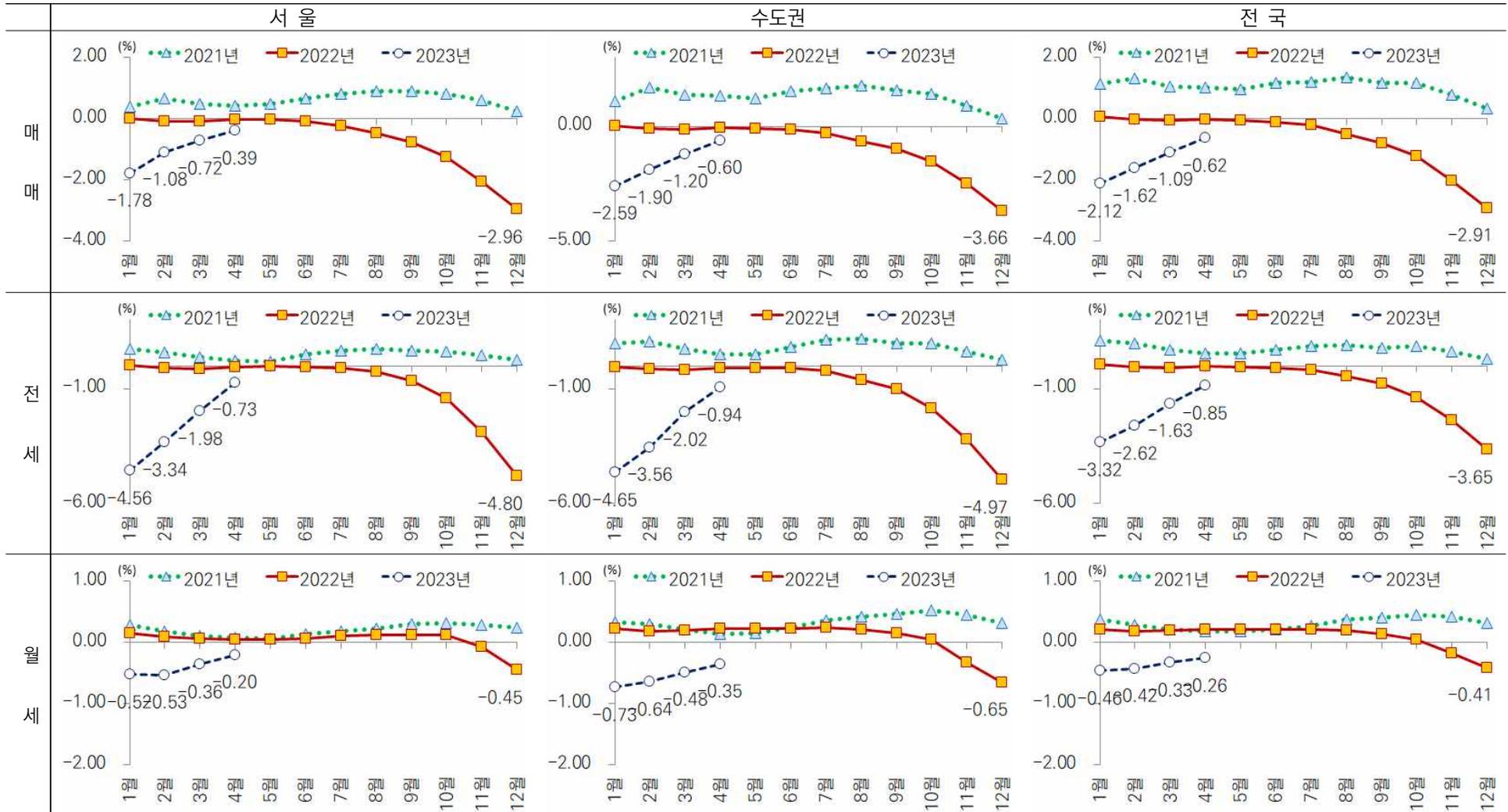


■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트가격지수

- 주택가격은 2022년 4~5월 이후 1년 정도 지속해서 하락세를 유지하고 있으며, 2023년 4월 현재 12월 이후 연속해서 4개월 하락 폭이 감소하고 있음. 매매와 전세 모두 동일한 변동을 보여 시장 연착륙을 지나 주택경기 회복에 대한 기대감도 커지고 있음.
- 매매가격은 전국은 전년 12월 -2.91% → 4월 -0.62%, 수도권은 -3.66% → -0.60%, 서울은 -2.96% → -0.39%
 - 2022년 12월 대비 하락 폭은 전국은 1/5, 수도권은 1/6 수준으로 크게 감소했으며 서울도 1/7 수준으로 감소하여 전국과 수도권 변동성과 비교할 때 서울의 가격 회복세가 상대적으로 강하게 나타나고 있음.
 - 급매물 소진으로 서울 및 수도권의 경우 가격 상승세에 대한 기대감도 일부 형성되고 있으며 수급 심리도 소폭으로 지속적으로 개선되고 있어 저점 도달 가능성도 커지고 있음.
- 전세가격도 매매가격과 동일한 변동 패턴을 보이고 있음. 전국 전년 12월 -3.65% → 3월 -0.85%, 수도권은 -4.97% → -0.94%, 서울은 -4.80% → -0.73%
 - 2022년 12월 대비 하락 폭은 전국은 1/4, 수도권은 1/5, 서울은 1/7 정도 수준으로 크게 작아지고 있음.
 - 매매 보다 전세가격 하락세가 상대적으로 크며, 전세보증금 조정이 빠르게 이루어지고 있음. 매매가격의 급격한 하락과 함께 깡통 전세 등 문제들이 발생하고 있음.
- 월세시장도 소폭이나마 하락 폭이 작아지는 추세가 지속되고 있음. 매매가격과 전세가격의 하락 폭 둔화 추세가 동일하게 적용되고 있음. 월세 전환 감소와 전세 회귀 등 점유유형 변동이 수급을 변동시켜 시장 금리 상승 둔화와 함께 월세가격 하락 폭을 둔화시키는 것으로 판단됨.

주요 지역별 아파트가격 변동



자료 : 한국부동산원

◎ 수급 여건 : 아파트 수급지수

- 2022년 12월과 2023년 1월 저점 이후 매매-전세 수급지수는 연속하여 소폭 개선되고 있음. 4월 현재 서울과 수도권 수급

지수는 70대 중후반 수준으로 회복되었으며 지방과 전국은 80대 수준으로 회귀하였음. 소폭이지만 수급지수는 지속 상승하고 있어 수요 심리는 회복되는 것으로 판단됨. 급매물 소진 이후 심리 회복이 유지될지는 여전히 불확실함.

- 월세 수급지수도 상대적으로 높은 80~90대를 유지하고 있어 수급 여건은 나쁘지 않으나 여전히 지수가 100 이하 수준에 머물러 있어 수요 약세 상황이 지속되고 있음.

아파트 수급지수 추이

구 분	전 국			수도권			지 방			서 울		
	매매	전세	월세									
2021.12	95.7	98.5	100.3	94.1	96.1	99.1	97.2	100.6	101.4	92.8	94.7	98.7
2022.03	93.6	95.2	100.1	91.3	91.4	99.2	95.7	98.8	101.0	89.1	90.6	97.3
2022.06	92.7	96.1	100.9	89.9	94.7	100.9	95.2	97.3	100.9	87.3	94.2	99.5
2022.09	84.3	87.6	99.6	80.0	83.3	99.1	88.2	91.5	100.0	78.1	83.1	99.4
2022.10	80.7	82.5	98.6	75.3	76.5	97.4	85.5	87.9	99.7	73.3	75.3	99.1
2022.11	74.5	75.1	94.9	69.5	68.6	92.6	79.0	81.1	96.9	67.2	67.1	94.9
2022.12	70.5	70.3	91.8	65.4	63.5	88.6	75.2	76.5	94.6	63.6	60.9	90.6
2023.01	72.8	70.7	89.5	67.9	63.1	86.0	77.2	77.7	92.8	66.5	60.7	86.6
2023.02	74.2	72.4	89.4	69.6	65.8	85.9	78.3	78.4	92.5	67.0	62.6	86.3
2023.03	77.4	76.6	90.0	73.8	71.9	87.2	80.6	80.9	92.5	70.7	68.4	87.9
2023.04	80.5	81.1	90.7	78.2	77.9	88.5	82.6	83.9	92.7	75.1	75.7	89.5

자료 : 한국부동산원

- (주택거래) 분기별 주택거래는 2022년 3분기 이후 소폭이지만 지속하여 증가하고 있으며 증가세는 전 지역에서 동일하게 나타나고 있음. 가격 조정이 지속되면서 누적 하락 폭이 커졌고, 이로 인한 급매물로 거래 물꼬가 트인 상황을 반영하고 있음. 수급지수 지속 개선과 함께 주택시장 정상화 변동에 대한 기대감을 형성시키는 요인으로 작용하고 있음.

주요 지역별 주택거래 동향 (분기별, 호)

구 분	'22 1Q	'22 2Q	'22 3Q	'22 4Q	'23 1Q	'22/4Q 대비	'22/3Q 대비
전 국	87,824	96,508	65,209	61,574	68,306	1.1	1.0
서 울	8,848	10,393	7,255	5,872	9,418	1.6	1.3
수도권	36,085	43,885	27,311	26,927	31,608	1.2	1.2

자료 : 한국부동산원

◎ 실거래가지수와 주택가격 전망

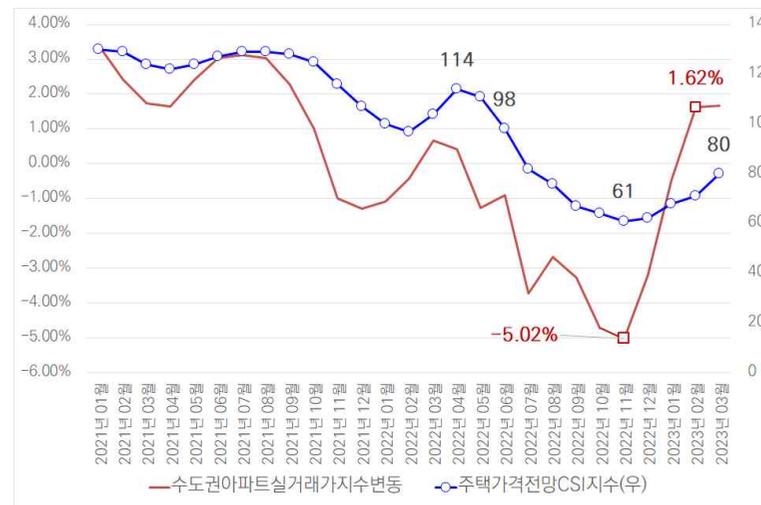
(실거래가지수의 급격한 상승세 전환)

- 수급 심리 회복과 가격 하락 폭 둔화 지속 상황은 실거래가지수 변동에서도 유사한 결과를 관찰할 수 있음.
 - 수도권아파트 실거래가지수는 2022년 11월 5.02%로 높은 하락세를 보였으며 이후 하락 폭이 둔화되면서 2023년 2월 1.62%로 상승세로 전환되었음.
 - 서울의 실거래가지수는 수도권 보다 1개월 빠른 1월에 상승 전환이 관찰됨(1.13% 상승). 이러한 상승세는 전월 -3.61% 하락 대비 큰 폭의 상승 전환으로 실거래가격은 급격하게 조정되고 있어 가격 하락 폭 둔화로 이어질 것으로 보임.
 - 전국과 수도권 실거래가지수도 2월 상승세로 전환되었으며, 3월 현재 연속해서 2개월 상승세를 유지함. 서울은 1월 상승세로 전환되어 3개월 연속하여 상승세가 유지되고 있어 빠른 가격 회복세로 이어지고 있음.
- 급매물 중심 거래를 통해 실거래가가 상승하면서 수급 심리 여건이 개선되는 것으로 판단됨.

(주택가격전망CSI지수 연속적 개선)

- 한국은행이 집계하는 주택가격전망CSI는 2022년 11월 저점에 도달한('61') 후 지속하여 4개월 연속 상승하여 3월 현재 '80'수준에 도달하였음.
- 주택가격전망CSI지수와 실거래가지수도 실거래가격과 같이 저점과 정점이 일치하면서 변동 방향성도 같은 패턴을 보임. 주택가격전망CSI지수의 상승폭이 점차 커지고 있는 추세가 지속될 경우, 가격 조정 방향이 바뀔 가능성도 충분할 것으로 판단되며 하반기 초반 저점 도달과 함께 시장 회복세 전환 예상도 가능할 것으로 예상됨.

수도권아파트매매실거래가지수와 주택가격전망CSI

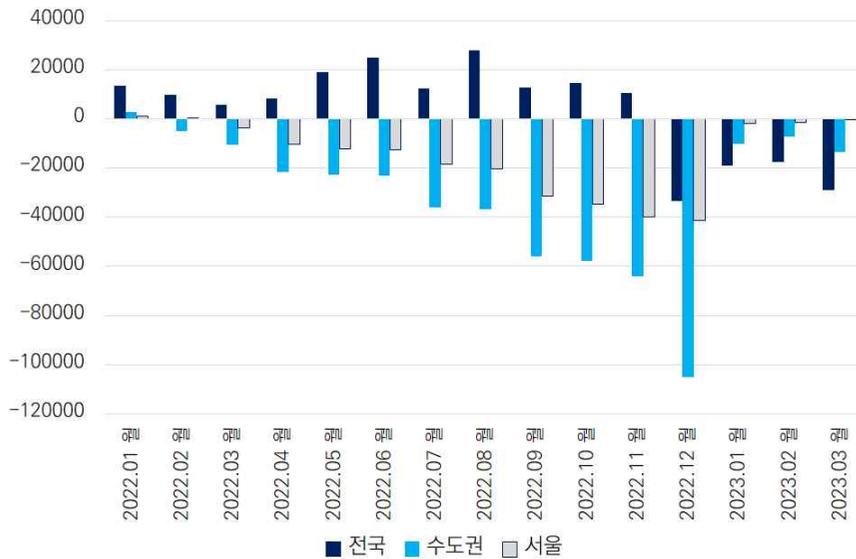


자료 : 한국은행, 한국부동산원

◎ 미분양 : 인허가 실적 감소로 미분양 위험도 보합세 전환

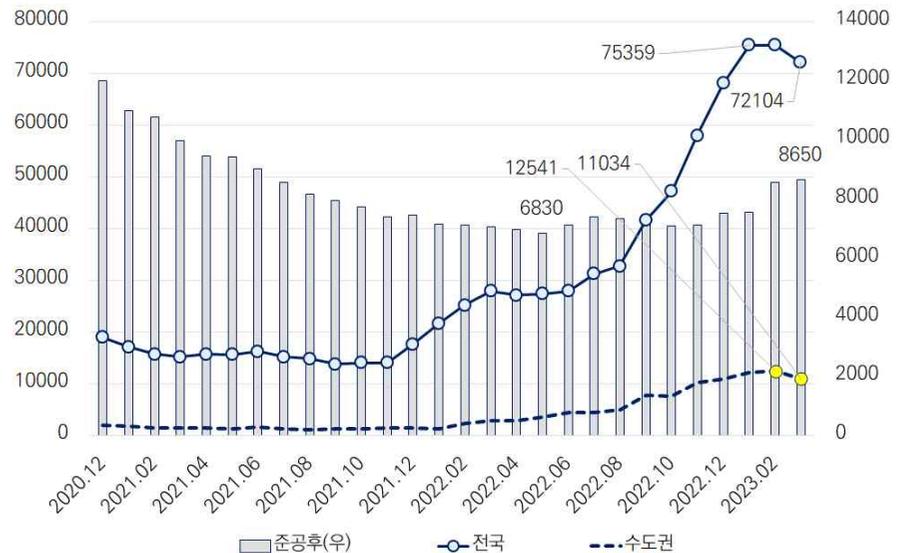
- 2023년 3월 기준, 전국 미분양 주택은 총 72,104호 전월(75,438호) 대비 4.4% 감소한 것으로 집계되었음. 미분양 증가세가 멈춘 것뿐 아니라 감소하여 미분양 증가로 인한 경착륙 위험은 크게 완화되고 있음. 전국 미분양은 전월(2월 현재)의 경우와 달리 전월 대비 0.1% 증가한 데 그쳐 증가 속도도 크게 완화되었음. 미분양 위험도 안정적 상황이 유지될 것이라는 예상이 가능하며, 3월 통계의 감소세 전환으로 경착륙 위험도 크게 완화되었음.
 - 수요 심리의 소폭 회복과 가격 하락 폭 완화와 함께 미분양 감소는 주택시장 조정 국면이 마무리되는 단계에 진입한 것으로 판단할 수 있음.
- 준공 후 미분양은 3월 현재 8,650호로 소폭 증가에 그쳐 시장 연착륙 전망을 밝게 하고 있음. 미분양은 감소하고 준공 후 미분양 증가도 소폭에 그친 것은 분양시장에서의 인허가 물량 조정에 기인함. 인허가 실적의 전년 동월 대비 변동은 지속하여 전 지역에서 감소하고 있어 미분양 위험도 완화되고 있으며 이로 인해 경착륙 위험도 약화되고 있음.

전년 동월 대비 인허가 실적



자료 : 국토교통부

미분양 및 준공후 미분양



자료 : 국토교통부

■ 시장금리와 주택담보대출

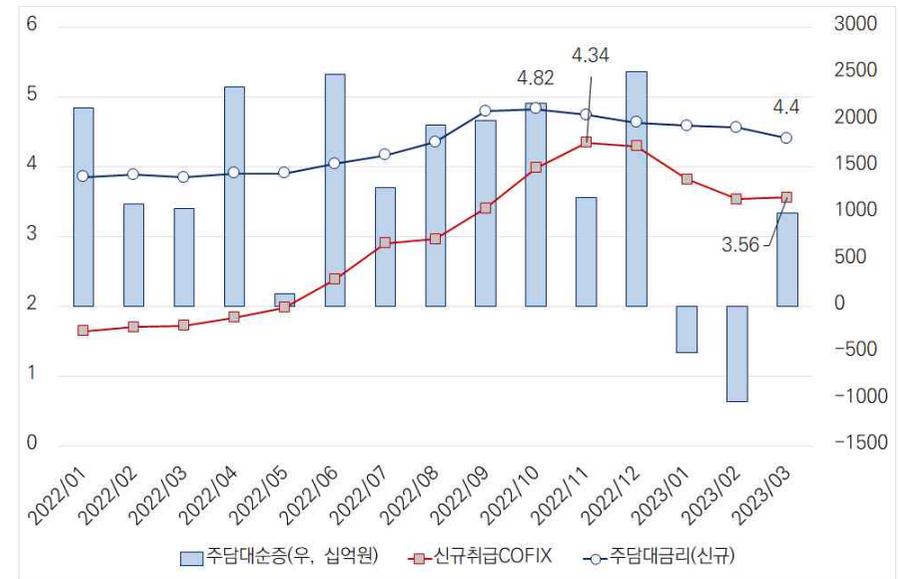
◎ COFIX 금리

- COFIX 금리는 2022년 11월 기준금리 인상에 맞추어 4.34%를 기록한 후 5개월 연속하여 하락하고 있음. 4월 기준 신규 취급액 기준으로 COFIX 금리는 3.44%로 정점인 전년 11월 대비 1%p 하락하였음. 기준금리는 1월 3.5%로 상승한 이후 그 수준을 유지하고 있음에도 불구하고 대출자금의 조달금리가 지속하여 하락하고 있어 대출금리의 역방향 조정으로 이어지고 있음.

◎ 주택담보대출(예금취급기관) 순증

- COFIX 금리 하락은 주택담보대출 금리 하락으로 이어지고 있음. 주담대 금리는 전년 10월 4.82%로 최고점을 기록한 후 지속하여 하락하고 있으며 3월 현재 4.4%로 하락하였음.
 - 최근 은행의 주택담보대출 금리의 하단이 3%대에 진입한 것으로 보고되고 있어 기준금리 보합 여건과 COFIX 금리 하락으로 주택담보대출 금리는 당분간 소폭의 하락세를 보일 것으로 예상됨.
- 주택담보대출 금리 하락으로 주택담보대출은 3월 증가하였음. 금리 하락이 지속되는 가운데 급매물 중심 거래로 야기된 수요 심리 회복 등의 시장 상황 호전이 대출 증가로 이어진 것으로 판단됨.

COFIX-주택담보대출금리와 주택담보대출순증(신규취급)



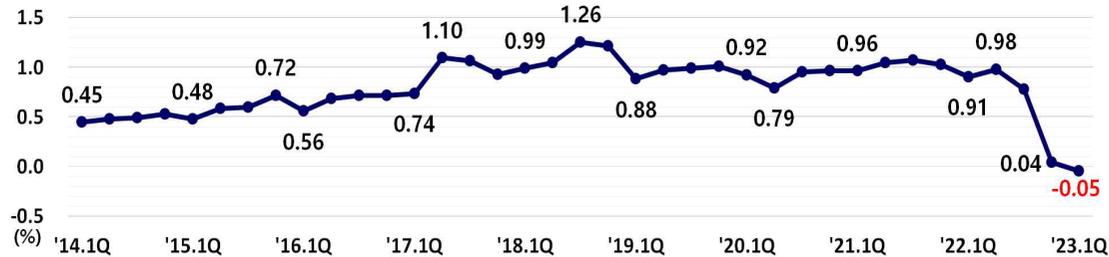
자료 : 한국은행(금융감독위원회), 은행연합회

■ 주택시장 주요 정책 및 보도자료

◎ (4/25일) 2023년 1분기 지가 : 전국 지가 0.05% 하락

- 국토교통부와 한국부동산원은 전국 지가 발표. '23년 1분기 전국 지가는 0.05% 하락, '22년 4분기(0.04%) 대비 0.09%p, '22년 1분기(0.91%) 대비 0.96%p 하락하였음. '23년 3월 지가변동률은 0.01%로, 전월(-0.02%) 대비 0.03%p 높은 수준, 전년 동월(0.31%) 대비 0.30%p 낮은 수준으로 나타났음. 주택시장의 지속적 침체는 지가의 동반 조정으로 이어지고 있음.
- '23년 1분기 지가변동률은 수도권(0.00%→-0.06%) 및 지방(0.12%→-0.03%) 모두 '22년 4분기 대비 낮은 수준을 기록하였음. 제주(-0.13%→-0.29%), 대구(0.15%→-0.13%), 서울(-0.18%→-0.12%), 울산(0.03%→-0.10%) 등 6개 시·도가 전국 평균(-0.05%)을 하회하였음.
 - 주택시장 침체와 수요 위축이 지속되면서 분양시장 미분양 위험도 증가한 상황이 반영되고 있음.

최근 10개년 분기별 전국 지가 변동률(%)



자료 : 국토교통부

- (용도지역/이용별) 주거지역 0.16%, 주거용(대) 0.25% 하락
 - '22년 10월부터 지가의 상승 둔화 및 하락을 견인하였던 주거지역, 주거용(대)는 점진적으로 하락 폭이 축소되는 추세를 유지하고 있음. '23년 3월 각각 -0.03%, -0.05%를 기록하였다.

(단위: %)

용도지역별	도시지역				비도시지역				
	주거	상업	공업	녹지	보전관리	생산관리	계획관리	농림	자연환경
2023년 1분기	-0.16	-0.02	0.10	0.19	-0.01	0.01	0.08	0.04	0.04
2022년 4분기	-0.18	0.22	0.31	0.43	0.23	0.24	0.29	0.27	0.21

이용상황별	전	답	대		임야	공장	기타
			주거용	상업용			
2023년 1분기	0.18	0.13	-0.25	-0.01	0.07	0.19	0.11
2022년 4분기	0.50	0.41	-0.48	0.27	0.31	0.47	0.24

자료 : 국토교통부

◎ (4/27일) 2023년 공동주택 가격 결정 공시 : 전년 대비 18.63% 하락

- 올해 공동주택 공시가격은 전년 대비 공시가격(안)과 비교하여 0.02%p가 추가 하락한 18.63% 하락 되었음. 지역별로는 서울(-0.02%p), 부산(-0.04%p), 대전(-0.03%p), 세종(-0.03%p) 등에서 공시가격 변동이 커진 것으로 나타났다.

사도별 공동주택 공시가격 변동률 (단위 : %)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년 공시	17.20	14.22	18.19	10.17	29.32	12.38	16.33	10.86	-4.57
'23년 공시	-18.63	-17.32	-18.05	-22.06	-24.05	-8.75	-21.57	-14.27	-30.71
열람(안)	-18.61	-17.30	-18.01	-22.06	-24.04	-8.75	-21.54	-14.27	-30.68
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'22년 공시	23.17	17.20	19.50	15.30	10.58	5.29	12.21	13.13	14.56
'23년 공시	-22.27	-4.37	-12.77	-12.52	-7.99	-10.61	-10.03	-11.25	-5.59
열람(안)	-22.25	-4.35	-12.74	-12.52	-8.00	-10.60	-10.02	-11.25	-5.59

자료 : 국토교통부