

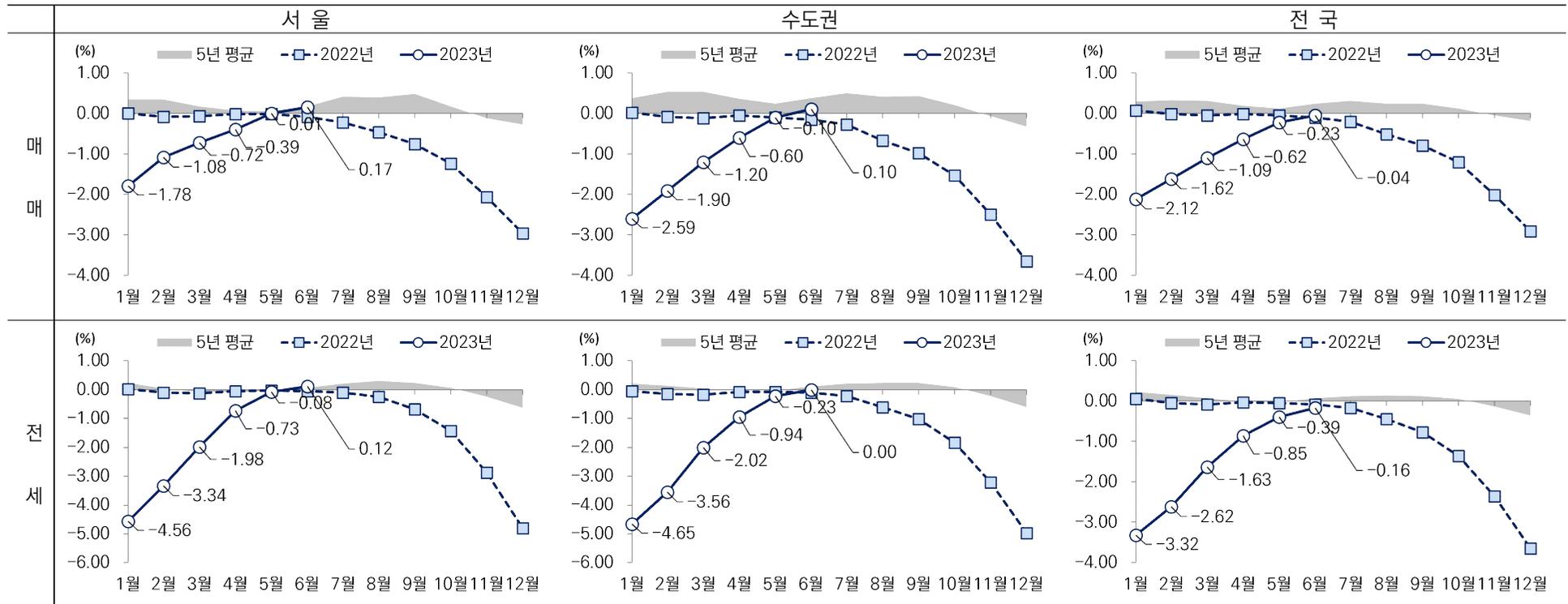
## 주택시장 동향 2023-06

### ■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트매매지수는 서울에 이어 수도권에서도 상승세로 전환

- 매매가격은 2022년 12월 이후 지속하여 하락 폭이 둔화되면서, 5월은 서울, 6월은 수도권에서 상승세로 전환되었음. 전국은 여전히 하락세를 유지하고 있으나 하락 폭도 둔화되고 있어 가격 기준 시장 상황은 회복세가 지속됨.

아파트가격 변동 (%)



자료 : 한국부동산원

- 5월 서울은 전월 대비 0.01% 매매가격이 상승세로 전환하여 6월 0.17%로 상승 폭이 커졌음. 수도권은 6월 0.1% 상승세로 전환되어 서울 변동 패턴을 뒤따르고 있음. 전국은 0.04% 하락하였으나, 하락 폭이 둔화되고 있어 상승세 전환이 곧 가시화될 것으로 보임.
- 전세가격도 하락 폭 둔화가 지속되고 있으며, 6월 기준 서울은 0.12%, 수도권은 0.0% 보합세를 보여 하락세를 벗어났음. 전국은 0.16% 하락하였고 하락 폭이 꾸준히 둔화되고 있어 매매가격지수와 동일한 변동을 보임.
- 6월 기준 누적으로 매매가격은 전국 -5.60%, 수도권 -6.15%, 서울 -3.74%로 과거 10년 누적 중 유일한 하락세를 보였으며 전세가격은 전국 -8.69%, 수도권 -10.95%, 서울 -10.19%로 매매가격 대비 하락폭이 더 컸음. 전세가율이 높아 갭투자 등이 가능하여 가격 상승세가 가속됐던 상황에서 기준금리 조정에서 시작된 시장금리 상승 영향이 전세가격에 더 큰 하방 압박 영향을 주고 있으며 지역과 주택유형에 따른 역전세 문제가 발생하고 있음.

## ◎ 수급과 거래

### (아파트수급지수)

- 아파트수급지수는 지속하여 상승세를 유지하여 6월 현재 전 지역에서 '80대' 중후반을 보이고 있음. 매매와 전세 모두 강하게 수요 회복세가 유지되고 있음. 전국보다 수도권과 서울에서의 수요 회복세가 더 강하게 나타나고 있으며 이는 앞서 본 가격 상승세 전환의 배경이 되고 있음.
  - 다만, 서울과 수도권 등 전 지역에서의 수급지수가 '100'을 하회하고 있음에도 불구하고, 강한 수급 심리 회복은 주택가격 상승세 전환과 저점에 근접하는 변동의 주원인으로 작용하고 있음.
- 주택가격이 하락세로 전환되면서 수급지수도 급격하게 하락 폭이 커지기 시작했던 2022년 시점 수준으로 회귀하고 있으나 수도권 일부와 지방에서는 주택가격 하락세가 유지되고 있어 지금은 회복국면 전환 정도 변화에 그칠 것으로 보임. 다만 100 이하의 지수 수준에 머물고 있어, 회복 정도를 지나 확장국면으로 이어지진 않고 있음.

### 아파트수급지수 추이

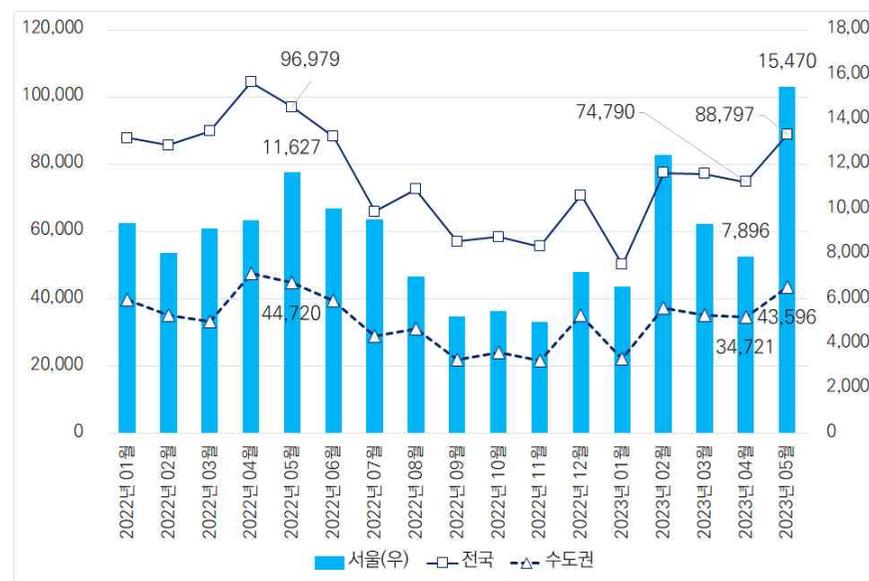
구 분	전 국			수도권			지 방			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2022.09	84.3	87.6	99.6	80.0	83.3	99.1	88.2	91.5	100.0	78.1	83.1	99.4
2022.12 (a)	70.5	70.3	91.8	65.4	63.5	88.6	75.2	76.5	94.6	63.6	60.9	90.6
2023.01	72.8	70.7	89.5	67.9	63.1	86.0	77.2	77.7	92.8	66.5	60.7	86.6
2023.02	74.2	72.4	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
2023.05	84.8	85.5	91.9	83.9	84.5	90.7	85.6	86.5	92.9	82.7	84.2	91.9
2023.06 (b)	86.3	87.2	92.5	86.3	87.2	91.6	86.4	87.2	93.4	85.1	87.2	93.0
(b) - (a)	15.8	16.9	0.7	20.9	23.7	3.0	11.2	10.7	-1.2	21.5	26.3	2.4

자료 : 한국부동산원

### (주택거래)

- 최근 주택거래량은 수요 침체로 2015~2021년 7년간 월 평균 수준에 크게 못 미치고 있음. 월평균 거래량은 전국이 143,284건, 수도권이 72,253건, 서울이 21,300건 임.
- 5월 현재 전국과 수도권은 각각 전월 대비 14천건, 10천건 정도 거래량이 증가하였으며, 수급지수 개선과 함께 시장 회복세를 나타내고 있음. 서울은 전월 대비 2배 가깝게 거래량이 증가하여 서울의 주택가격 상승세로의 조기 전환과 상승세 지속으로 이어지고 있음.
- 5월 거래량은 과거 7년 월평균 거래량의 전국은 62%, 수도권은 60%, 서울은 73% 수준으로 서울의 거래량 회복이 빠르게 진행되고 있음.

### 주택거래 동향



자료 : 한국부동산원

◎ 공급 동향

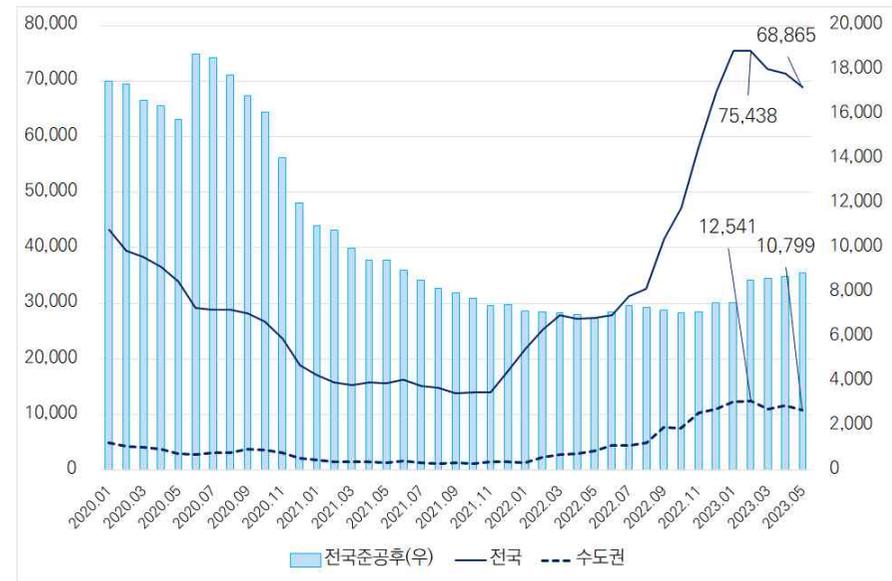
(미분양)

- 2023년 5월 기준, 전국 미분양 주택은 총 68,865호로 연속해서 감소하고 있으며, 준공 후 미분양 물량은 8,892호로 연속 증가하고 있으나 물량 수준과 증가 폭이 크지 않은 안정적 수준을 유지하고 있음.
- 미분양 물량은 전월 대비 3.5% 감소하여 안정적인 상태가 유지되고 있으나 인허가 물량 감소에 기인하고 있어 수급 불균형 문제로 확산될 잠재적 위험도 존재함. 준공 후 미분양은 증가세가 유지되고 있으나 변동 폭이 작아 우려할 만한 수준은 아님. 전반적인 공급 측면 불안정성은 완화되면서 연착륙으로 진행되고 있으나 공급기반이 위축되고 있어 향후 시장 불안정성 요인이 될 수도 있음.

(분양시장과 수급 여건)

- 월가 상승로 분양가격은 상승하였으나 시세는 시장 위축 등으로 지속 하락하여, 분양수요 감소는 불가피함. 인허가 물량도 조정되고 있어, 분양시장 침체 여건은 당분간 지속될 것으로 보임.
- 다만 수급 심리 회복으로 저점을 통과한 후 확장국면에 진입한다면 가격 상승 전망에 기초한 분양수요 회복도 가능하며, 이에 따른 단기 분양시장 회복은 수도권에 한정될 것으로 보임.
- 3기 신도시 등 수도권에 공급될 물량이 예정되어 있어 수도권 수급 여건과 심리 상황은 안정적 상태가 유지될 것으로 판단됨.

미분양 동향

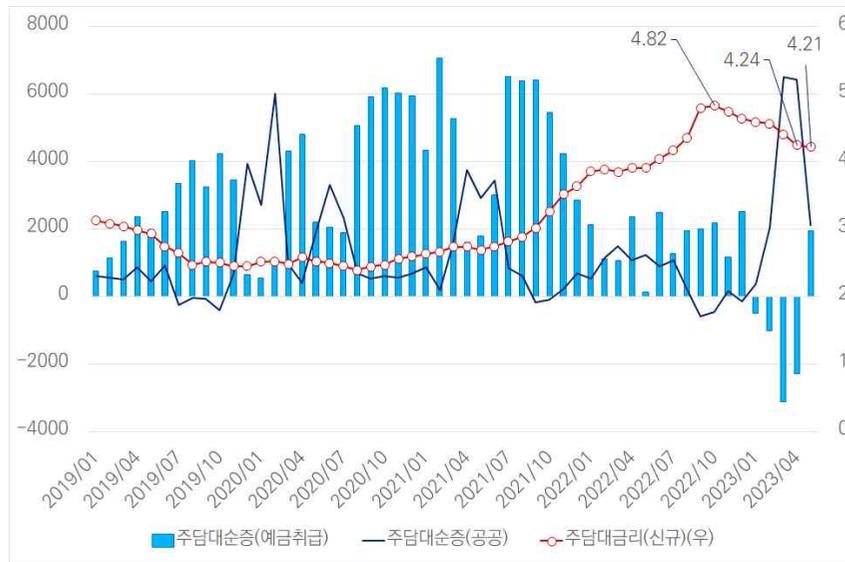


자료 : 국토교통부

◎ 주택담보대출

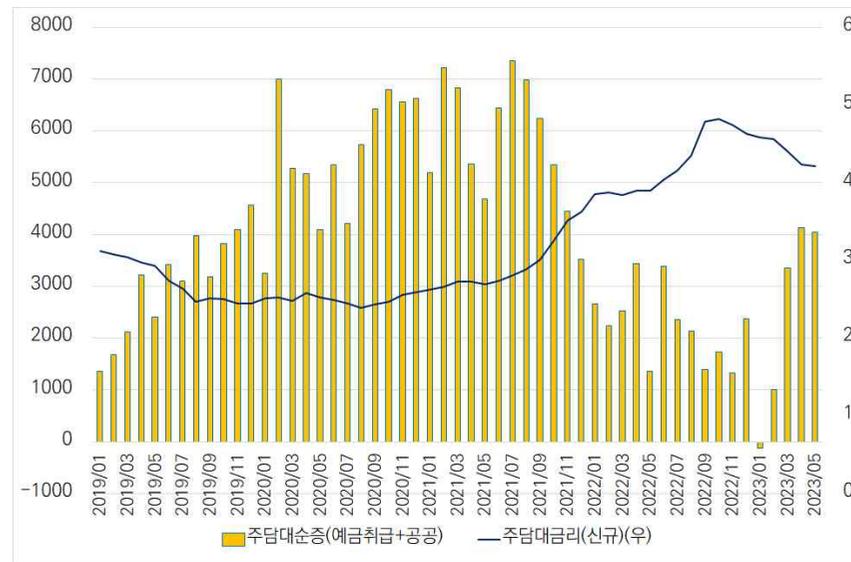
- 주택담보대출은 지속적인 금리 하락으로 5월 증가세로 전환되었음. 예금취급기관의 대출 순증은 금리 하락에도 불구하고 감소하다가 최근 증가세로 전환되었음. 가격 누적 하락에 따른 수급 심리 개선과 일관된 변동을 보임.
- 민간 예금취급기관의 담보대출 순증이 마이너스('-')이면 공공 주택담보대출 순증은 플러스('+')를 보이는 등 대체 관계가 성립하고 있음. 시장금리가 지속하여 급격하게 상승한 상황에서 최근 지속적인 금리 하락 속에서, 민간 주담대는 순증이 감소한 반면 공공 주담대는 증가하였음. 공공 주담대를 통한 수요 여건 개선이 시장 회복으로 이어지고 있음.

주택담보대출 금리와 순증 (1)



자료 : 한국은행

주택담보대출 금리와 순증 (2)



자료 : 한국은행

## ■ 주택정책 동향

### ◎ 하반기 경제정책 방향 (7/4일 관계부처 합동)

#### 《부동산시장 여건에 대한 이해》

- (부동산 PF시장) 누적된 시장금리 상승 및 건설경기 둔화 영향으로 부동산 PF, 한계기업 등 취약부문 리스크 요인 잠재
- (주택시장) 주택가격은 완만한 조정 과정 중. 심리 및 거래가 회복되는 등 시장 연착륙 진행 중
  - 역전세 우려 등 임대차 시장을 중심으로 서민 주거안정 저해 요인 집중 관리 필요

#### 《부동산 정책 방향》

- 가계부채 및 부동산 PF : 잠재 리스크 관리 강화
  - (가계부채) 양적 관리 및 질적 개선 노력 병행. 연체 위기자 채무조정 특례제도 운영 및 개인채무자보호법 제정 추진
    - : 채무조정 특례 - 변동금리 대출을 고정금리 대출로 전환 시 중도상환수수료 부담 완화 추진
    - : 개인채무자보호법 - 약정 이율 30~50% 인하. 10년 이내 분할상환기간 연장, 원금 납입 유예 제공
  - (부동산 PF) 사업장 관리, 유동성 지원, 제도 개선 등 통한 정상화 추진
    - : 캠프 PF펀드, PF 대주단 협약 활용한 권리관계 조정 등
    - : HUG 중도금대출 보증비율 상향 조정 (90%) 등 통한 은행의 부동산 PF 대출 미회수 위험 완화
    - : 건설사 대상 PF대출 보증요건 완화 및 회사채 발행 지원 등 병행
- 주거 안정
  - 역전세, 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 강화
    - : 대출규제 완화 - 보증금 차액에 대한 반환목적 대출의 경우 규제 완화 → RTI 하향 조정 (1배), DSR 40% 대신 DTI 60% 적용
    - : 의무보증 - 임대사업자 의무보증 가입요건 개선 (전세보증과 유사하게), 기존 경우 유예기간 부여 추진

- : 전세 사기 피해자 - 금융지원 프로그램 운영 → HF-SGI 보증 전세대출을 저금리 기금 대출 전환, 연체 정보 등록 유예, 무이자대출 지원
- : 임대차 3법 - 제도 합리화 방향 검토
- 주거비 부담 완화 및 무주택자·청년 대상 주거지원 확대
  - : 부담 완화 - 부동산 세부담 환원 위해 공정시장가액비율 작년 수준 유지, 장기 주택담보대출 차입금 이자 상환액 소득 공제 한도 상향 조정
  - : 청년 등 지원 - 주택구입 및 전세대출 23조원 추가 공급, 주택청약종합저축 소득공제 납입한도 상향, 청년 우대형 상품 및 세제 혜택(우대금리 및 이자소득 비과세) 지속 제공, 청년층 대상 장기 주담대 확대 및 미래소득 고려한 체증식 분할상환 방식 도입 유도
- 임대주택·신규택지 공급·분양 확대 등 공급기반 확충
  - : 임대공급 - 세제 혜택 및 민관협력(서울 상생주택 등) 모델 확산 지원, 공공임대주택 연대 10.7만호 공급 및 하반기 3.8만호 입주자 모집 실시
  - : 신규 택지 - 3기 신도시 토지 보상 완료 지구에서 3분기 착공(택지지구 지정 및 지구계획 승인 포함), 신규 후보지 발표(2024년 상반기 15만호) 등 가속화
  - : 정비사업 - 노후계획도시 특별법 및 재초환법 개정안 조속 입법 추진, 지자체 정비사업 기부채납 기준 명확화 및 기부채납 규모에 맞는 인센티브 부여하는 제도 합리화
  - : 분양 - 분양권 전매제한 완화에 이어 분양가상한제 주택 등 적용되는 실거주 의무 폐지 추진, 3기 신도시 등 공공분양 주택 7.6만호 인허가 추진 및 사전청약 확대

◎ 주택정책 영향

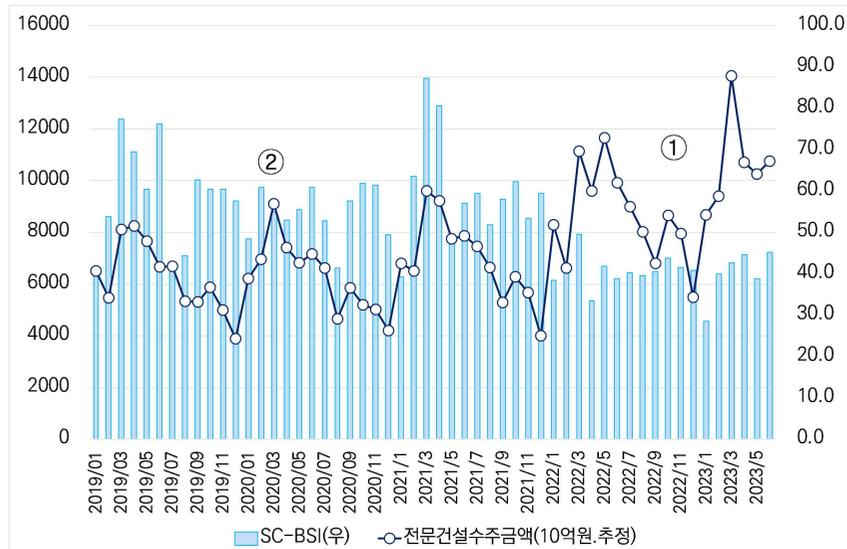
- 주담대 개선(체증식 상환, 이자 상환 소득공제 확대 등)은 수요 회복 및 기존 대출상환 부담 부분적 완화 효과 기대
- 정비사업 등 공급기반 : 기존 PF 부실화 가능성은 상존하는 가운데 공공물량 확대는 민간공급 여건 악화로 이어질 가능성 배제 못 함. 시장 회복으로 야기될 수 있는 수급 여건 불안정성은 약화시킬 수 있으나 민간 공급기반 위축은 불가피

## ■ 전문건설시장 점검 : SC-BSI 및 수주금액(실적.추정)

### ◎ 수주금액과 BSI

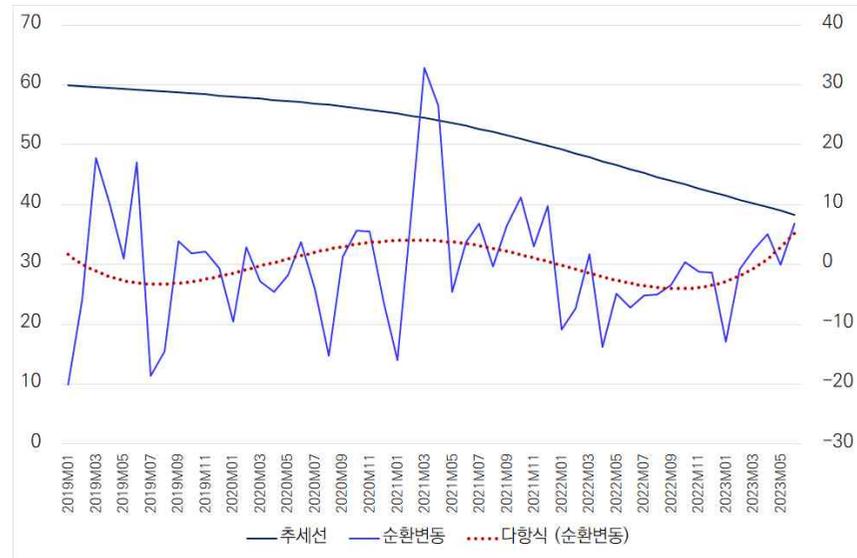
- 전문건설 수주금액(연구원 추정)은 일정한 계절적 특성 보유. 수주금액은 연초 증가하여 3~4월에 정점에 도달한 후 점차 감소하여 12월에 최저점에 도달하는 일정한 계절적 변동 패턴을 가짐.
- 수주금액은 지속하여 상승하는 추세를 보이고 있음. 영업 결과가 금액 기준으로 개선되는 효과를 보이고 있음에도 불구하고 SC-BSI는 지속하여 하락하는 추세를 보임(①). 단기 연간 변동 패턴은 계절적 성격을 공유하는 동조화 현상(②)을 보이거나 장기로 보면 두 지표는 각기 다른 방향성을 가지는 탈동조화가 진행되고 있음.
  - 이는 단기 동일한 계절적 변동 패턴을 보유하나, 최근 수주금액 변동은 원가 상승에 따른 명목 여건의 개선에 의한 것이며 실질적인 영업 여건 개선 체감으로 연결되지 못하는 상황으로 설명됨.

SC-BSI와 수주금액



자료 : 대한건설정책연구원 자료 분석

SC-BSI 순환변동 분석



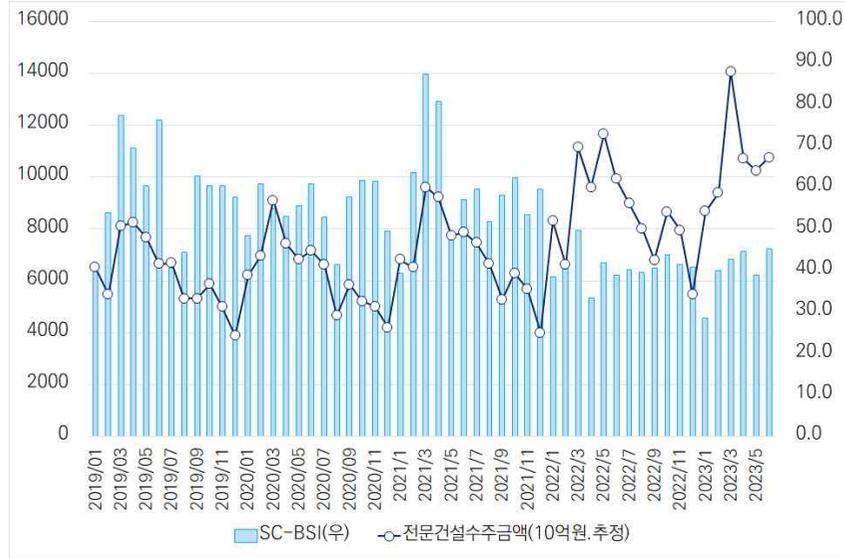
자료 : 대한건설정책연구원 및 국토교통부 자료 분석

- BSI도 수주금액 변동 패턴과 유사한 변동성을 보이고 있어 수주금액과 SC-BSI는 동조화 현상을 보이고 있음. 단, SC-BSI 변동성은 장기 하락하는 추세를 보이고 있음.
  - SC-BSI지수를 필터를 통해 분해하여 순환변동과 장기추세로 구분하여 봄. 장기추세는 지속하여 하락하고 있으며 특히 2021년 이후 하락 속도는 가속되고 있음. 이는 생산체제 개편 등의 영향이 작용하는 것으로 판단됨. 장기추세가 하락하는 가운데 최근 단기의 순환변동치는 개선되는 현상을 보여 원가 상승 부담 등이 완화됨에 따른 체감 개선으로 판단됨.

◎ 주택인허가 실적과 수주금액 변동

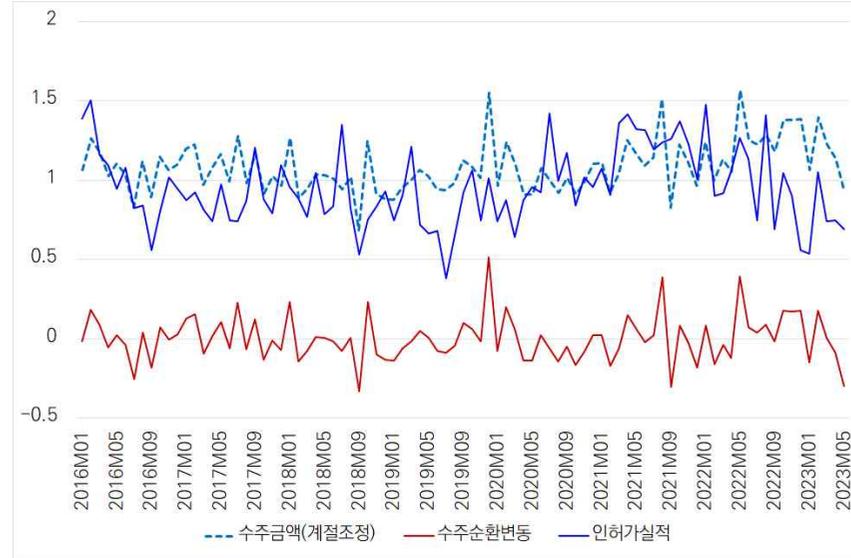
- 앞에서 본 바와 같이 수주금액은 계절적 변동성을 가지고 있어 분석을 위해 계절변동을 제거하여 분석 실시. 주택인허가와 비교분석은 두 변수 모두 전년동월 대비 비율을 변환하여 분석하였음. (예 : 전년 동월 대비 1.23배 등)
- 주택인허가 실적과 수주금액의 전년 동월 대비 변수의 변동은 상호 유사한 패턴을 보이는 동조현상이 보이고 있음.
  - 양 변수 간의 상관계수는 0.297(\*\*)로 0.01 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 분석됨.
  - 인허가실적(전년 동월 대비)과 수주금액(전년 동월 대비 + 계절조정) 간에는 일정한 관계가 성립하며, 인허가가 전년 대비 증가할 경우 수주금액도 전년 동월 대비 증가하는 관계가 성립함. 인허가 물량 증가는 수주 활동을 통해 일정 부분 계약 금액을 증가시키는 인과관계가 반영되었음.

SC-BSI와 수주금액



자료 : 대한건설정책연구원 자료 분석

전문건설수주(실적/추정)와 주택인허가실적



자료 : 대한건설정책연구원 및 국토교통부 자료 분석

- 최근 인허가 전년 동월 대비 변수가 감소하는 가운데 수주금액의 전년 동월 대비 변수의 순환변동도 축소국면에 진입한 것으로 나타나고 있으며 이는 다시 전년 동월 대비 수주금액을 감소시키고 있음.
- 따라서 최근 주택시장에서 나타나고 있는 인허가실적 부진 및 감소 상황은 전문건설 수주실적에 영향을 주어 당분간 전년 수준에 머무르는 정도의 보합 상태가 유지될 것으로 예상됨.
- 수주금액(관찰)의 경우 3~4월을 정점으로 감소하는 계절적 변동 패턴을 가지고 있어 하반기 수주금액은 계절성에 기인하는 감소세와 원가 상승 등으로 나타나는 상승세가 합해진 약보합 상황이 유지될 것으로 예상됨.