

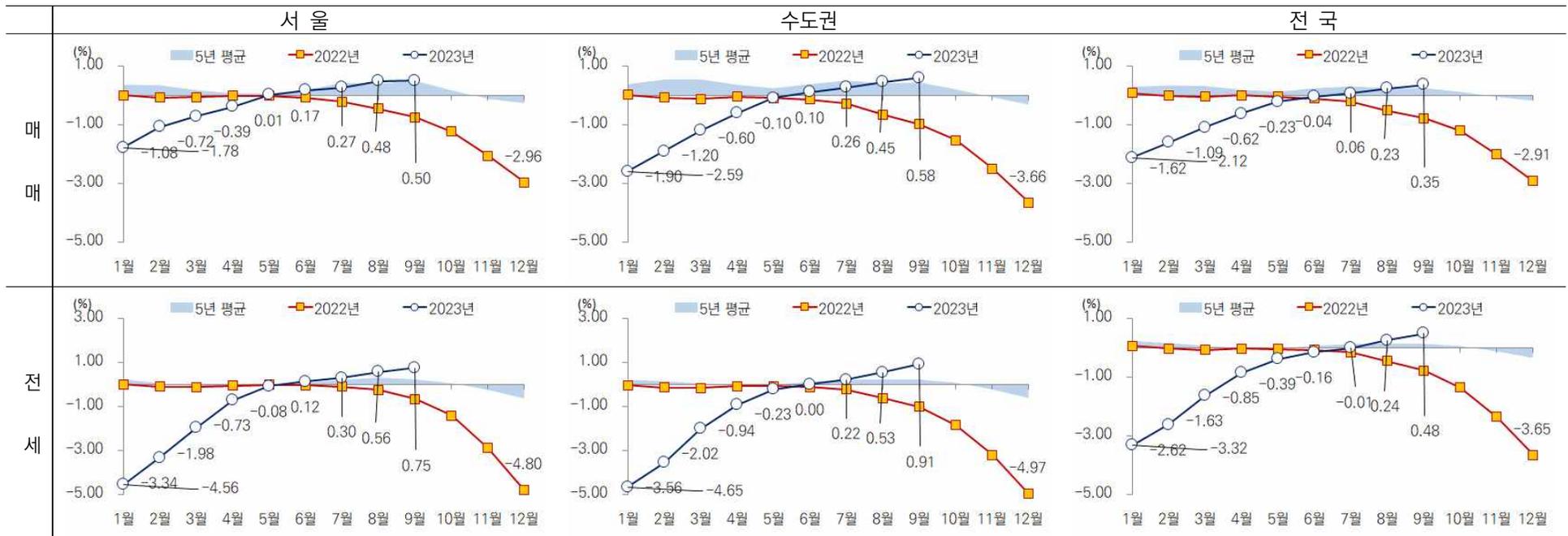
## 주택시장 동향 2023-09

### ■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트매매와 전세지수는 전국, 수도권, 서울 모두 상승세 지속

- 매매가격은 2023년 5월 서울을 기점으로, 전세가격은 6월 서울과 수도권을 시작으로 주요 지역에서 상승세 전환된 후 지속하여 상승세 유지하고 있음. 9월 기준, 아파트매매는 서울 0.5%, 수도권 0.58%, 전국 0.35% 상승하였고, 전세가격은 서울 0.75%, 수도권 0.91%, 전국 0.48% 상승하였음

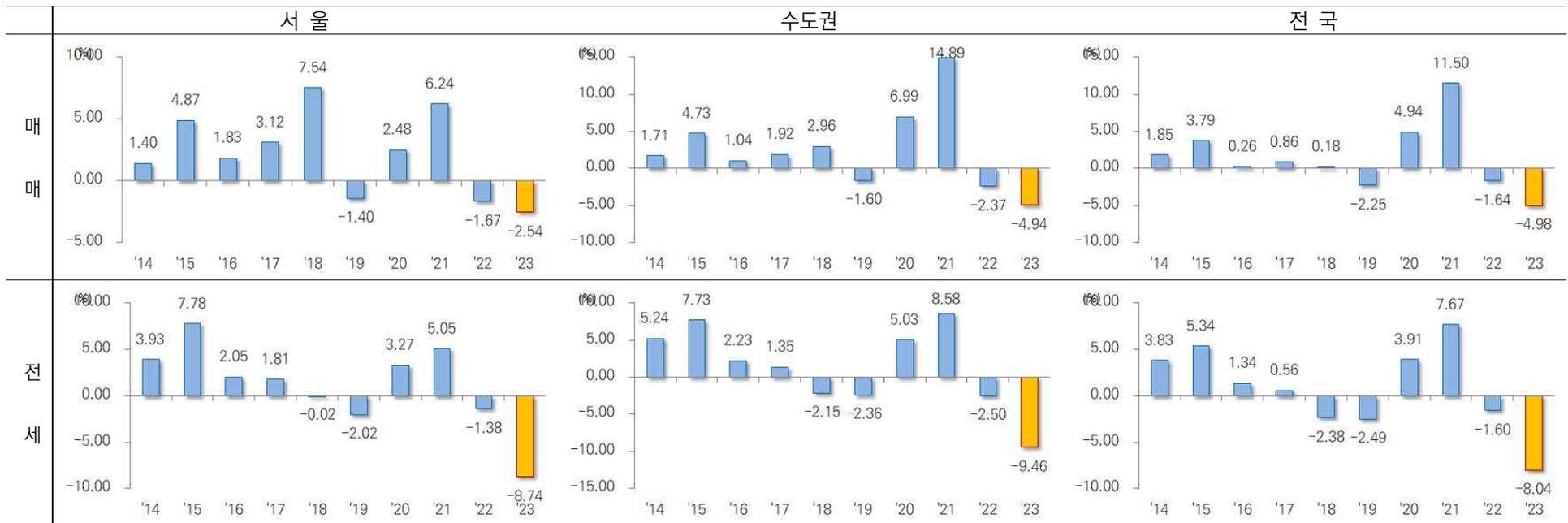
아파트가격 변동 - 전월대비 (%)



자료 : 한국부동산원

- (상승폭 강도) 8월에 이어 연속하여 전세가격 상승폭이 매매가격을 상회하고 있으며 상승세가 매매가격 대비 상대적으로 강하게 유지되고 있음 또한 전월까지 나타난 수급지수 개선 폭 둔화에 기인하여 매매가격은 상승세가 소폭 둔화되고 있음
  - 아파트매매가격 상승 변동폭은 전월대비 서울은 8월 0.21%p → 9월 0.02%p, 수도권은 8월 0.19%p → 9월 0.13%p, 전국은 8월 0.17%p → 9월 0.12%p로 나타나 상승세가 약해지고 있음
  - 아파트전세가격 상승 변동은 전월대비 서울은 8월 0.26%p → 9월 0.21%p, 수도권은 8월 0.31%p → 9월 0.38%p, 전국은 8월 0.23%p → 9월 0.23%p → 0.24%p이며 상승폭이 부침을 반복하고 있으나 전반적으로 매매가격 대비 강한 상승세가 유지되고 있음
- 9월 누계 기준으로 아파트매매가격은 서울은 -2.54%, 수도권은 -4.94%, 전국은 -4.98%를 기록하고 있으며, 아파트전세가격은 서울은 -8.74%, 수도권은 -9.46%, 전국은 -8.04%임. 하락세는 유지되고 있으며 하락폭은 과거 10년 동안 가장 큼

아파트가격 변동 - 9월누계 대비 (%)



자료 : 한국부동산원

- (소비가물가 상승률) 2019년 12월 대비 누적 변화를 보면, 아파트매매가격은 서울 0.10%, 수도권 10.49%, 전국 7.8%이며, 동기간 소비자물가지수는 2019년 12월 99.719, 2023년 9월 112.99로 누적 상승률은 13.3%임. 따라서 아파트매매가격의 누적 실질 상승률은 물가 상승률을 하회하고 있음
- 주택가격 상승은 저금리 국면을 거치면서 커졌으나, 동 기간 코로나 위기를 거치면서 일반 물가도 동반하여 큰 폭으로 상승한 것으로 나타남. 주택가격의 강했던 상승세는 경제 조정 과정에서 파생된 것으로 물가 대비 상승폭은 크지 않음

◎ 주택수급과 거래

(아파트수급지수)

- 아파트수급지수는 시장 회복세 지속 여건 속에서 개선세를 유지하고 있음. 매매와 전세 모두 90대를 넘어서고 있어 수요 회복이 확산되고 있음. 9월 수급지수 변동은 지수 개선 폭이 소폭 둔화되었음. 수급지수는 수요 회복이 지속되면서 수급 정상 수준인 '100'에 접근하고 있음. 수요 회복세가 전 지역으로 확산되면서 개선폭은 약해지는 패턴이 보임

아파트 수급지수 : 주요 지역

구 분	전 국			수도권			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2022.03	93.6	95.2	100.1	91.3	91.4	99.2	89.1	90.6	97.3
2022.06	92.7	96.1	100.9	89.9	94.7	100.9	87.3	94.2	99.5
2022.09	84.3	87.6	99.6	80.0	83.3	99.1	78.1	83.1	99.4
2022.12	70.5	70.3	91.8	65.4	63.5	88.6	63.6	60.9	90.6
2023.01	72.8	70.7	89.5	67.9	63.1	86.0	66.5	60.7	86.6
2023.02	74.2	72.4	89.4	69.6	65.8	85.9	67.0	62.6	86.3
2023.03	77.4	76.6	90.0	73.8	71.9	87.2	70.7	68.4	87.9
2023.04	80.5	81.1	90.7	78.2	77.9	88.5	75.1	75.7	89.5
2023.05	84.8	85.5	91.9	83.9	84.5	90.7	82.7	84.2	91.9
2023.06	86.3	87.2	92.5	86.3	87.2	91.6	85.1	87.2	93.0
2023.07	87.5	88.7	93.0	88.2	89.5	92.4	87.3	89.7	93.6
2023.08	89.2	90.8	94.1	90.1	92.0	93.7	89.5	92.6	94.9
<b>2023.09</b>	<b>90.4</b>	<b>92.5</b>	<b>95.1</b>	<b>90.9</b>	<b>94.2</b>	<b>95.0</b>	<b>89.7</b>	<b>93.9</b>	<b>95.1</b>

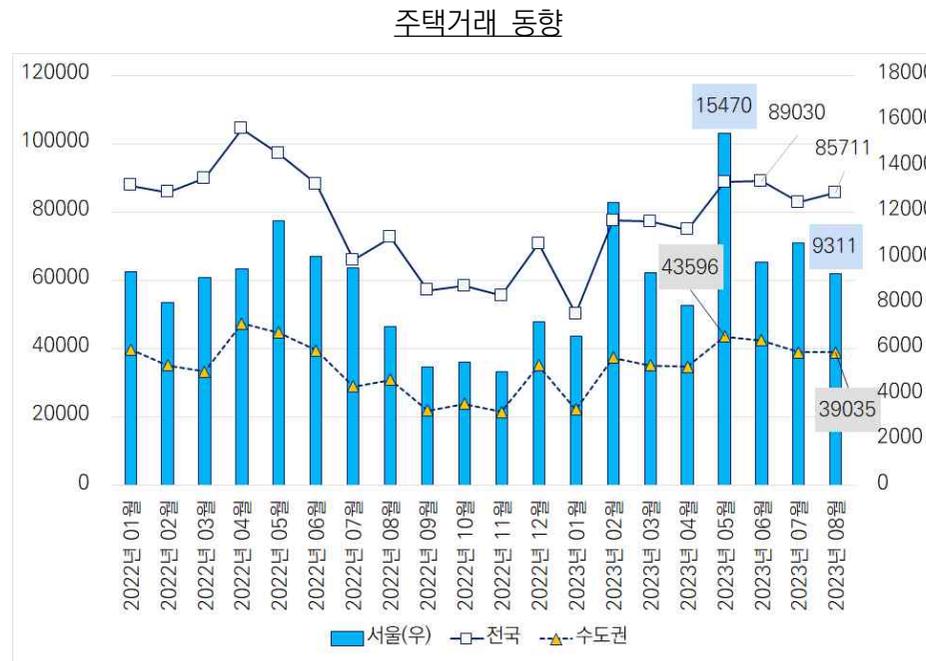
아파트 수급지수 변동

구 분	전국 아파트		수도권 아파트		지방 아파트	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
2022.12	-4.0	-4.8	-4.1	-5.1	-3.8	-4.5
2023.01	2.2	0.4	2.5	-0.4	2.0	1.1
2023.02	1.4	1.7	1.7	2.7	1.1	0.8
2023.03	3.2	4.2	4.2	6.1	2.3	2.5
2023.04	3.2	4.4	4.4	6.0	2.0	3.0
<b>2023.05</b>	<b>4.2</b>	<b>4.5</b>	<b>5.7</b>	<b>6.6</b>	<b>2.9</b>	<b>2.6</b>
2023.06	1.6	1.7	2.4	2.8	0.8	0.7
2023.07	1.1	1.5	1.9	2.2	0.5	0.9
2023.08	1.7	2.1	1.9	2.5	1.6	1.7
2023.09	1.2	1.7	0.8	2.2	1.5	1.2

자료 : 한국부동산원

(주택거래)

- 8월 기준 주택거래는 서울과 수도권에서는 소폭 감소하는 약보합세가 유지된 것으로 나타났으며 전국 거래는 소폭 증가하였음. 2022년 하반기 저점을 통과한 후 거래량은 지속하여 증가하여 수요 회복으로 인한 거래 정상화 추세가 유지되고 있으나 개선폭이 크지 않으며 최근 추세는 거래량 증가가 둔화되는 양상이 관찰됨
- 8월 거래량은 전국 85,711건, 수도권은 39,035건으로 2018~2019년 월평균 거래량 대비 전국은 62.5%, 수도권은 53.9%에 불과함. 2018~2019년은 주택시장 과열 이전의 정상적 변동을 유지했던 기간으로, 이 시기 보다 거래량이 작은 상황이 유지되고 있음. 이는 수급지수 회복과 가격 상승세 유지에도 불구하고, 시장 회복 속도와 변동은 소폭에 그치는 패턴이 지속되고 있으며, 따라서 시장 상황은 보합 국면이 지속되고 있음



자료 : 한국부동산원

◎ 공급 동향

(인허가와 착공)

- 공급 측면의 위축 상황은 지속되고 있음. 인허가 물량은 8월 누계 기준으로, 수도권 주택은 13만호로 전년 동기 대비 36.9% 감소하여 전월의 28.2% 감소 대비 감소 폭이 커지고 있음. 지방 누계 통계도 전월 30.9% 감소 대비 8월은 40% 감소한 것으로 나타나 침체 상황은 더욱 심화되고 있음
- 착공 상황도 위축이 심화되고 있을 뿐 아니라 감소 폭이 인허가 대비 큰 상태가 유지되고 있음. 수도권은 56.9%, 지방은 55.9% 전년 누계 대비 감소하였음

주택인허가 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월
전 국	5,479	212,757	51,603	347,458	△89.4%	<b>△38.8%</b>	△85.0%	<b>△31.2%</b>
수도권	2,662	81,551	19,361	129,296	△86.3%	<b>△36.9%</b>	△86.0%	<b>△45.6%</b>
(서울)	834	19,370	2,855	31,055	△70.8%	<b>△37.6%</b>	△78.2%	<b>△51.4%</b>
(인천)	128	11,560	1,016	9,864	△87.4%	<b>17.2%</b>	△96.7%	<b>△32.5%</b>
(경기)	1,700	50,621	15,490	88,377	△89.0%	<b>△42.7%</b>	△84.9%	<b>△45.5%</b>
지 방	2,817	131,206	32,242	218,162	△91.3%	<b>△39.9%</b>	△83.9%	<b>△17.7%</b>

자료 : 국토교통부

구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월
계	5,479	212,757	51,603	347,458	△89.4%	<b>△38.8%</b>	△85.0%	<b>△31.2%</b>
아파트	1,998	180,207	45,456	282,810	△95.6%	<b>△36.3%</b>	△92.9%	<b>△21.6%</b>
(수도권)	1,307	67,843	15,984	94,056	△91.8%	<b>△27.9%</b>	△90.8%	<b>△35.6%</b>
(서울)	506	16,236	2,213	18,614	△77.1%	<b>△12.8%</b>	△74.7%	<b>△24.0%</b>
비아파트	3,481	32,550	6,147	64,648	△43.4%	<b>△49.7%</b>	△59.2%	<b>△59.1%</b>

주택착공 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월
전 국	11,593	113,892	38,111	261,193	△69.6%	<b>△56.4%</b>	△66.3%	<b>△61.6%</b>
수도권	2,505	56,473	14,442	131,123	△82.7%	<b>△56.9%</b>	△85.5%	<b>△64.0%</b>
(서울)	665	14,391	4,159	46,855	△84.0%	<b>△69.3%</b>	△84.5%	<b>△68.7%</b>
(인천)	54	4,078	1,672	16,989	△96.8%	<b>△76.0%</b>	△96.7%	<b>△78.9%</b>
(경기)	1,786	38,004	8,611	67,279	△79.3%	<b>△43.5%</b>	△84.2%	<b>△58.5%</b>
지 방	9,088	57,419	23,669	130,070	△61.6%	<b>△55.9%</b>	△46.9%	<b>△58.9%</b>

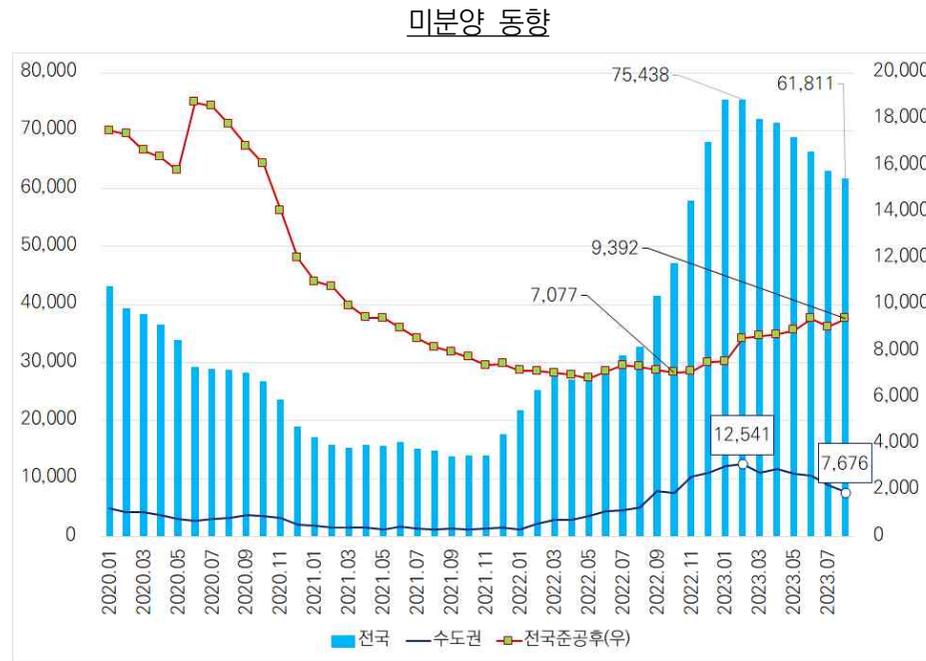
자료 : 국토교통부

구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월	8월	1~8월
계	11,593	113,892	38,111	261,193	△69.6%	<b>△56.4%</b>	△66.3%	<b>△61.6%</b>
아파트	9,102	86,193	31,657	199,279	△71.2%	<b>△56.7%</b>	△64.9%	<b>△60.5%</b>
(수도권)	1,791	44,428	10,924	96,812	△83.6%	<b>△54.1%</b>	△85.6%	<b>△60.8%</b>
(서울)	510	10,454	2,904	33,902	△82.4%	<b>△69.2%</b>	△78.0%	<b>△63.1%</b>
비아파트	2,491	27,699	6,454	61,914	△61.4%	<b>△55.3%</b>	△70.5%	<b>△64.6%</b>

- 주택유형별로 보면, 인허가는 아파트보다 비아파트 감소가 더 크며, 착공은 아파트와 비아파트가 비슷한 수준으로 나타났음. 시장 회복 유지에도 불구하고, 수요 기반이 열악한 비아파트 개발 여건이 상대적으로 열위인 상황이 지속되고 있으며 전세사기 등 악재 영향도 반영된 것으로 판단됨.

(미분양)

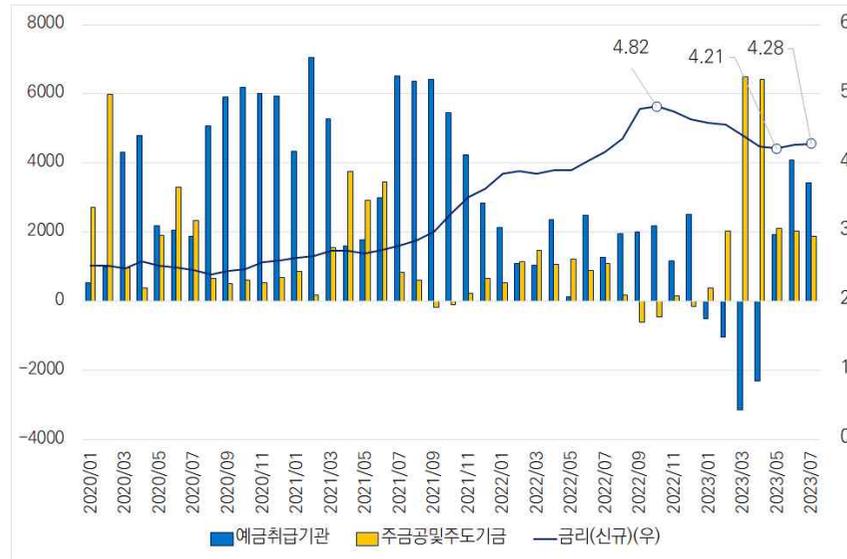
- 2023년 8월 기준, 전국 미분양 주택은 총 61,811호로, 2023년 2월 이후 감소세가 유지되고 있음. 준공 후 미분양 물량은 9,392호로 전월 대비 소폭 증가하였음. 인허가 물량 감소 등 공급 위축이 미분양 물량 감소로 이어지는 악순환 유지됨
- 시장 회복세 전환에도 불구하고 준공 후 미분양이 증가한다는 것은 분양시장에서의 수요 위축이 계속되고 있는 것을 보여주고 있음. 주택가격 하향 조정과 함께 원가 상승에 따른 분양가격 상승은 분양수요 위축으로 이어지고 다시 인허가 위축 여건을 조성하고 있음. 최근 수급지수와 가격지수 상승폭이 작아지고 있어 분양시장 여건의 개선 가능성도 낮아지고 있음



◎ 주택담보대출

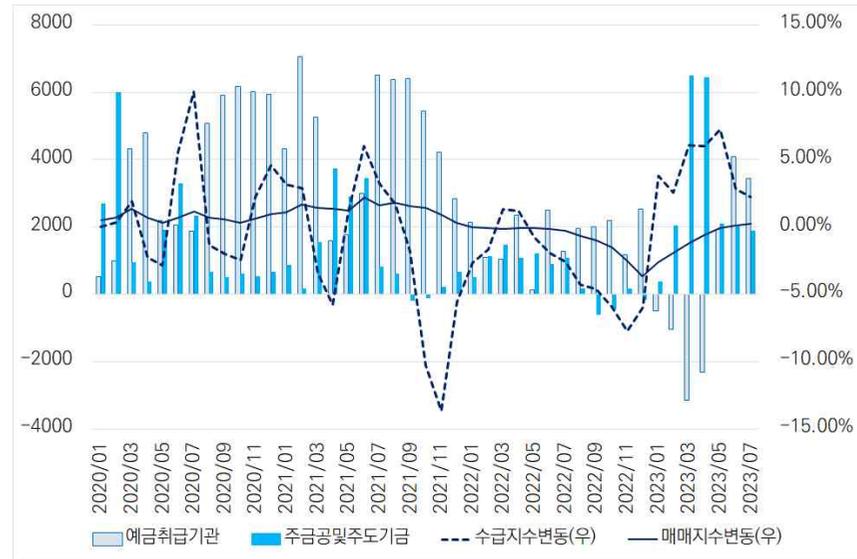
- 주택담보대출 순증은 은행 대출금리의 상승으로 소폭 감소하였음. 담보대출 순증의 소폭 감소는 수급지수와 가격지수 개선 폭이 작아지거나 속도가 둔화되는 등 보합 국면 진입과 일치함
  - 앞에서 본 바와 같이 주택 거래량은 과거의 정상적 수준을 크게 못 미치는 상황을 보이고 있어 수요 회복과 그 확산세는 소폭 개선이 당분간 유지될 것으로 전망되며 수급지수 개선 폭과 가격 상승세가 모두 약해지고 있는 상황이 반영됨
  - 최근 주택시장 회복은 가격 조정에 따른 수요 반등과 공공의 특례보금자리론 확대의 인한 수요 회복 견인이 원인으로 작용하고 있음. 최근 특례보금자리론 기준 강화는 자금수요 위축과 함께 수요 회복을 약화시킨 것으로 보임

주택담보대출 : 금리와 순증



자료 : 한국은행

주택담보대출과 수도권아파트시장



자료 : 한국은행, 한국부동산원

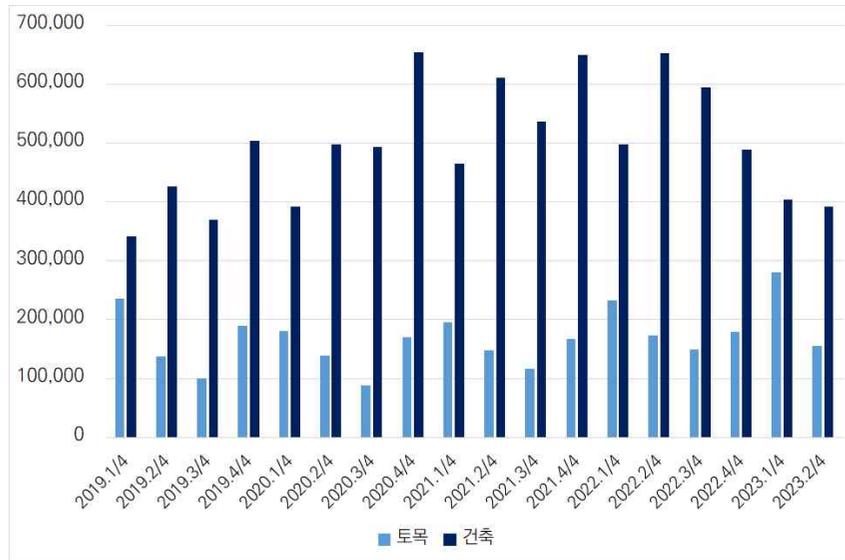
◎ 주택시장 동향 정리

- 수급지수와 가격지수는 지속하여 소폭 개선에 그치고 있으며 공급 침체와 거래량 위축이 유지되는 보합 국면으로 판단
- 주택시장은 경착륙 위험은 벗어났으나 수요와 공급 모두 동반 위축되는 시장 불황 상태가 상당 기간 유지될 가능성도 있음

■ 건설시장 동향 : 건설공사 계약 위축, 건축공종의 계약 실적 급감으로 건설산업 위축

- 2/4분기 기준, 건설공사 계약액은 토목이 15.6조원, 건축이 39.2조원을 기록하여 합계 계약금액은 54.7조원의 실적으로 기록하였음. 전 분기 대비 토목은 44.5% 감소하였고 건축은 3% 감소하여 전체 계약금액은 20% 감소한 것임
- 공종별로 나누어 보면 토목보다 건축공종의 감소세가 두드러진 것으로 분석되고 있음. 2019~2022년 동분기 평균 계약금액 대비 변동을 보면 토목은 증가한 반면 건축공종은 감소하였음. 특히 2/4분기 건축 실적은 동분기 평균 대비 70%를 겨우 상회한 수준으로 급격한 계약금액 감소세가 유지되고 있음
- 민간부문의 건설수요 감소, 특히 주택시장 공급 위축으로 인한 건축공종 수요 위축에 기인하는 것으로 판단됨

건설공사 계약 변동 : 공종별



자료 : KOSIS

건설공사 계약 : 2019~2022년 동분기 평균 비교

구 분	2023.1/4	2023.2/4
<b>토 목</b>	<b>280,281</b>	<b>155,517</b>
동분기 평균	211,022	149,625
평균 대비 실적	<b>132.8%</b>	<b>103.9%</b>
<b>건 축</b>	<b>404,068</b>	<b>391,675</b>
동분기 평균	423,682	546,962
평균 대비 실적	<b>95.4%</b>	<b>71.6%</b>
<b>합 계</b>	<b>684,349</b>	<b>547,192</b>
동분기 평균	634,704	696,587
평균 대비 실적	<b>107.8%</b>	<b>78.6%</b>

자료 : KOSIS 자료 분석

## ■ 주택정책 동향

### ◎ 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안 (9/26일)

#### < 공공 주택공급 확대 >

- 공공주택 공급 물량 확대
  - 수도권 3기 신도시 등 3만호 이상 확충 : 용적률 확대 및 공원녹지 활용 등
  - 미매각 용지, 사업 미진행 부지 등 민간사업 공공택지를 공공사업으로 전환 추진 (1.9만호)
  - 신규 택지 물량 확대 및 후보지 발표 조기 추진 : 당초 물량 6.5만호 → 8.5만호 확대, 23년 11월 조기 발표
- 패트스트랙 통한 조기 공급 : 23년 공공주택건설계획 중 공공분양 7.6만호, 공공임대 3.5만호
  - 지구계획과 주택사업계획을 동시 승인 : 4~6개월 단축
  - 주택사업 승인에 필요한 각종 영향평가 조기 완료 지원
  - 지방공사 추진 공공주택사업 타당성검토 면제 추진 : 10개월 이상 단축
- 기 추진 사업의 공정관리 철저 추진
  - 뉴:홈 사전청약 추진 : 24년 1만호 물량 연내 사전청약
  - 3기 신도시 등 택지지구 사업 추진 : 착공 등 공정관리
  - 택지지구 지구지정 및 지구계획 승인 조속 추진 : 통합 승인 등
  - 공공 도심복합사업 통한 도심 내 공급 조속 추진

#### < 민간 주택공급 활성화 >

##### (1) 규제 합리화 통한 주택사업 여건 개선

- 공공택지 전매제한 완화 : 한시적으로 1년 완화

- 조기 인허가 경우 인센티브 부여
- 분양사업을 임대사업 전환 유도로 공급 확대
- 공사비 증액 기준 마련 : 표준계약서 활용
- 인허가 절차 개선 : 지자체 협의회 운영 및 통합심의 의무화로 기간 단축
- 건설인력 확충 : 외국인 인력 채용 쿼터 지속적 확대
- 규제 정상화 입법 완료 : 재건축부담금, 실거주의무 등

#### (2) 원활한 자금조달 위한 금융지원 강화

- PF대출 보증 확대 : HUG 및 주공보증 규모 확대 및 심사기준(도급순위 폐지, 신용등급 조정 등) 완화
- 부동산 PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대 : 민관 PF조정위원회 운영 통한 공사비 및 금리 요인 조정, P-CBO 매입한도 추가 확대하여 7.2조원 이상 지원
- 부실 우려 사업장의 사업 재구조화 추진 위한 신규자금 유입 지원 : 대주단 협약 및 PF정상화 펀드 확대
- 중도금 대출 지원 : HUG 보증 책임비율 확대하여 중도금대출 실행 지원 및 중도금 대출 심사 보수적 기준 합리화 점검

#### (3) 비아파트 사업여건 개선

- 비아파트 자금조달 지원 : 주택도시기금 1년간 한시적 지원 및 건설공제조합 보증 통한 지원
- 비아파트 규제 개선 : 도시형생활주택 주차장 기준 완화(공유 모빌리티 결합) 및 청약 무주택 간주 기간 확대

#### (4) 신속한 정비사업 추진

- 재개발·재건축 사업절차 개선 : 공사비 분쟁 초기 해소, 지분쪼개기 제한
- 절차 통합 및 전자총회 도입 통한 사업속도 대폭 개선 : 정비계획 가이드라인 의무화 및 특별건축구역 지정절차 간소화 등
- 소규모 정비사업 사업성 개선 : 기부채납 부지 면적 요건에서 제외, 소규모 관리지역에서의 공공 참여 연접 통합시행 경우 면적 기준 확대 완화