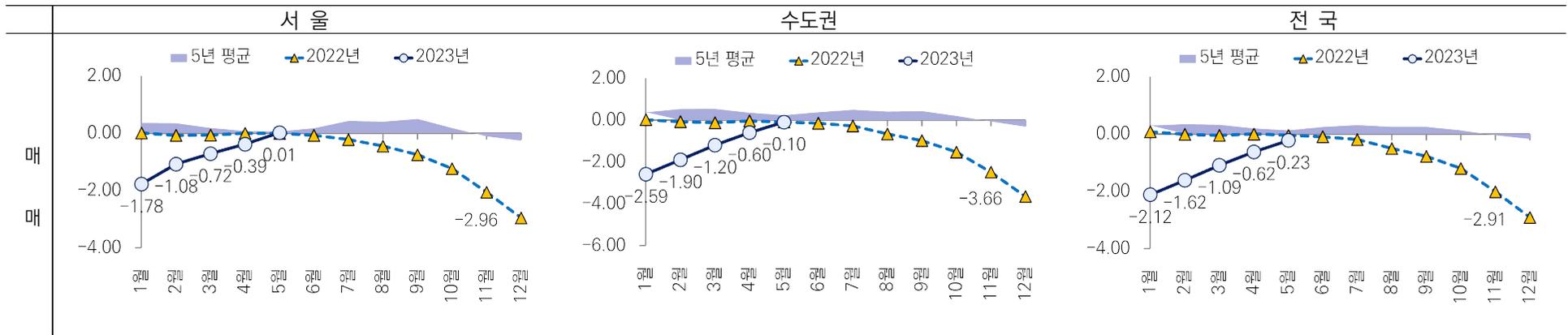


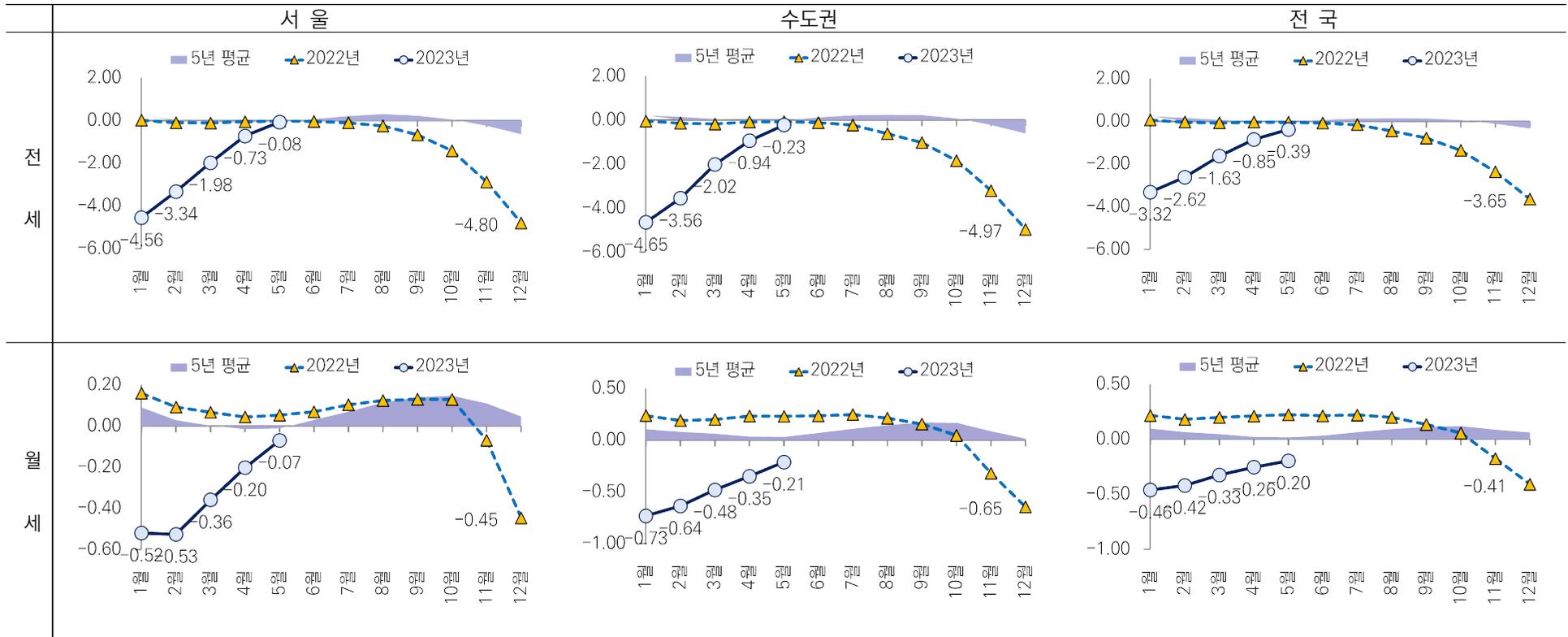
■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트가격지수

- 주택매매가격은 지속해서 하락 폭이 둔화되고 있으며 서울 매매는 상승세로 전환되어 완전한 회복 추세를 유지하고 있음.
  - 5월 현재 기준으로 서울 아파트매매가격은 전월 대비 0.01% 상승하여 하락세를 벗어났으며 수도권은 -0.1%, 전국은 -0.23%를 보여 하락세 유지하면서 낙폭이 작아지는 추세가 지속됨.
- 전세가격도 하락 폭 둔화가 지속되고 있으며, 5월 기준 전국은 -0.39%, 수도권은 -0.23%, 서울은 -0.08%를 보임. 전세 가격의 낙폭도 작아지고 있으며, 매매가가 상승세로 전환된 서울 전세가격도 곧 상승세로 전환될 것으로 보임.
  - 월세가격도 하락 폭이 가파르게 둔화되고 있으며 역시 서울의 하락 폭이 전국에서 가장 낮은 수준을 유지하고 있음.

아파트가격 변동 : 주요 지역





자료 : 한국부동산원

- 아파트 가격의 변동 패턴은 5월 현재 하락 폭이 작아지는 추세를 강하게 유지하는 가운데, 서울 매매가격이 상승세로 전환되어 가격 기준의 시장 회복이 뚜렷하게 나타나고 있음. 주간 아파트가격 지수의 경우 서울은 연속하여 상승세가 유지되고 있으며 최근 수도권도 상승세로 전환된 것으로 나타나 전반적인 주택시장 흐름은 회복 국면에 진입한 것으로 판단됨.
- 주택시장 회복 추세를 저해할 수 있는 몇몇 불안정 변수들도 존재하나 현 시장 상황은 완전한 회복국면에 진입한 것으로 판단됨.

▣ 전세가율 변동(하락) 배경

- 중위가격 기준의 전세가율은 전국 및 수도권 등 모든 지역에서 지속해서 하락하고 있으며, 특히 서울과 수도권 등 인구가 집중되어 주택수요층이 두터운 지역의 하락 폭이 상대적으로 큰 것으로 나타남.
- (부동산 내재가치) 전세가율 하락은 이론적으로 부동산의 내재가치를 형성하는 할인율이 낮아지거나 가격 상승률이 커지는 경우 나타나는 현상임. 최근 기준금리 동결에 따른 시장금리 안정화 상황과 가격 하락 폭 둔화 이후 발생한 상승세 전환에 반영된 기대심리가 작용하여 전세가율이 하락하는 것으로 이해할 수 있음.
  - 결과적으로 현재 주택시장에 나타나고 있는 가격 상승 기대감 확산과 기준금리 동결 등 시장금리 안정 혹은 소폭 하락 변동 등이 꾸준히 전세가율을 하락시키는 요인으로 작용하고 있음.

아파트 전세가율 (중위가격)

구 분	전 국	수도권	지 방	서 울
2022.01	69.5	63.8	74.7	57.1
2022.12	68.5	62.0	74.5	55.3
2023.05	66.3	58.8	73.2	51.8

자료 : 한국부동산원

◎ 수급 여건과 거래 동향

(아파트수급지수)

- 5월 현재, 아파트수급지수는 지속하여 상승세 유지했음. 전 지역에서 지수는 '80'대 중반을 기록하고 있어 수요 회복세가 강하게 유지되고 있음. 그러나 전 지역 수급지수는 여전히 '100'을 하회하고 있어 가격 하락세는 유지되고 있음.
  - 다만, 서울의 경우, 매매수급지수가 '100'을 하회하여 매매가격이 지속하여 하락하여야 하나 최근 매매가격이 상승세로 전환되는 등 다른 변화를 보이고 있음. 이는 가격지수가 수급지수와 변동 방향성(회복 추세)은 일치하나 가격 상승 기대 값에 기초한 매매가격 상승이 시장 회복 추세 전환을 선도하고 있는 것으로 해석됨.
- 전년 말 대비 5월 기준으로 매매와 전세 수급지수 변동 폭은 전국보다는 수도권과 서울에서 더 크며 특히 전세수급지수 변동이 매매수급지수 보다 큼. 전세가격 하락 폭이 매매가격보다 크지만, 전국보다 수도권과 서울에서의 전세가격 하락 폭 둔화가 강하게 나타나는 현상과 연결됨.

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
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
2022.12	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
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
2022.12 대비 2023.05	14.3	15.2	0.1	18.5	21.0	2.1	10.4	10.0	-1.7	19.1	23.3	1.3

자료 : 한국부동산원

(주택거래)

- 최근 4월까지 주택거래량은 2015~2021년 기간 월평균 거래 건수 대비 40~50% 정도 수준을 유지하고 있는 것으로 나타나 수급 여건 개선 및 가격 하락 폭 둔화에도 불구하고 여전히 주택거래는 많이 위축된 상태임.
- 주택거래 위축 상황이 지속된다면 가격 회복 및 수급지수 개선에도 불구하고 주택시장 회복은 더디게 진행될 수 있으며 시장 회복을 저해하는 변수로 작용할 수 있음.

주택거래 동향 : 지역별 거래량 비율

구 분	2022년 11월	2022년 12월	2023년 01월	2023년 02월	2023년 03월	2023년 04월	월평균 (2015~2021)
전 국	38.8%	49.4%	35.1%	54.1%	53.9%	52.2%	143,284
서 울	23.4%	33.8%	30.7%	58.2%	43.8%	37.1%	21,300
수도권	29.9%	48.7%	30.8%	51.7%	48.7%	48.1%	72,253

자료 : 한국부동산원

◎ 공급 동향

(미분양)

- 2023년 4월 기준, 전국 미분양 주택은 총 71,365호로 연속해서 2개월 감소하였음. 준공 후 미분양 물량은 8,716호로 큰 변동 없이 안정적 수준을 유지하고 있음.
- 미분양 물량 변동이 감소세로 전환되면서 분양시장 위험이 크게 완화되고 있으며 시장 회복에 대한 기대감으로 확산되면서 시장 경착륙 위험에서 벗어난 것으로 보임.
- 수도권 미분양 물량도 보합세를 유지하고 있어 연착륙 가능성이 지방과 동시에 확대되고 있으며 가격 회복 추세와 함께 시장 전망도 밝아지고 있음.

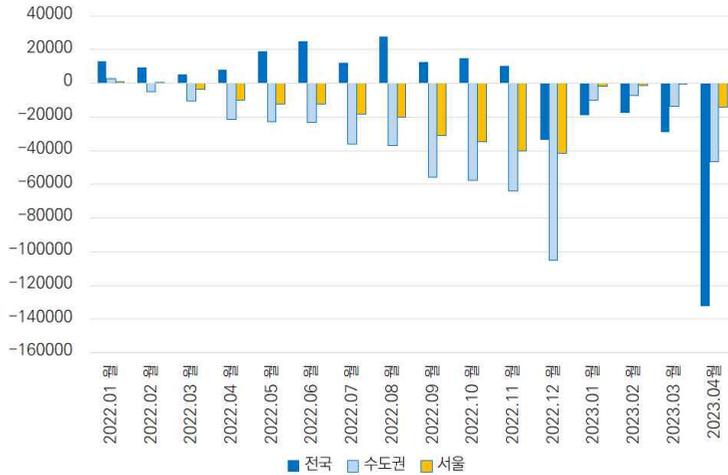


자료 : 국토교통부

(인허가 및 착공)

- 미분양 물량 감소의 긍정적 시그널 뒤에는 분양시장 위축의 부정적 원인도 공존함. 자금시장 경색 여건 속에서 미분양 위험을 회피하기 위한 민간 부문의 자정적 공급 조정으로 미분양은 감소. 그러나 공급 기반 위축도 동시에 우려됨.
- 4월 현재 전년 동월 대비 인허가 물량은 서울과 수도권에서 지속하여 감소하고 있으며 전국의 경우 2022년 12월 기점으로 감소하기 시작했음. 착공도 지속하여 감소하고 있어 수급지수 개선 추세가 유지된다면 공급 부족으로 가격 불안정성이 재현될 수 있음. 착공 감소는 직접적으로 수급 여건 체감 악화로 이어질 수 있어 가격이나 수급 등의 심리지수보다 안정적 시장 회복을 위해선 주택거래 정상화를 동반한 공급 기반 반등이 필요함.

주택 인허가 실적 : 전년 동월 대비



자료 : 국토교통부

주택 착공 동향

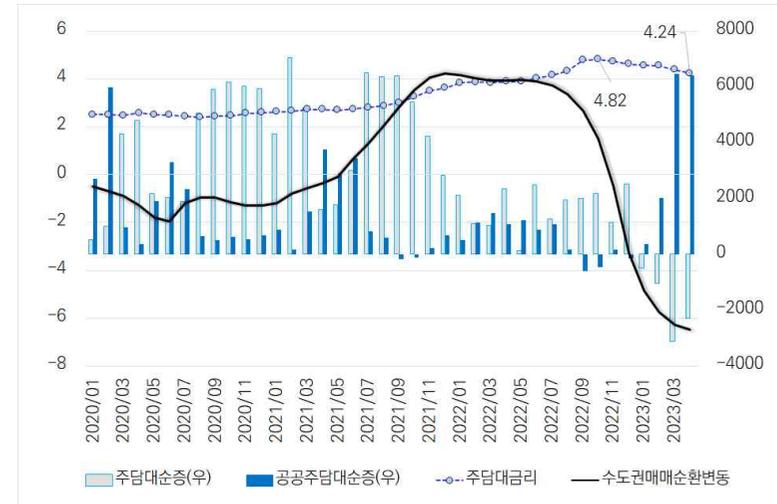
구 분	2023년		2022년		전년 대비 증감	
	4월	4월 누적	4월	4월 누적	4월	4월 누적
계	13,639	67,305	34,417	118,525	△60.4%	△43.2%
아파트	8,927	52,343	25,581	88,942	△65.1%	△41.1%
(수도권)	4,701	30,535	12,239	51,348	△61.6%	△40.5%
(서울)	1,368	6,239	3,408	15,320	△59.9%	△59.3%
비아파트	4,712	14,962	8,836	29,583	△46.7%	△49.4%

자료 : 국토교통부

◎ 주택담보대출

- 기준금리 동결 상황에서 대출금리는 소폭 하락하였음. 그럼에도 불구하고 높아진 금리로 구매수요가 위축되어 예금취급기관의 주택담보대출 순증은 급격하게 감소하였고 가격 순환변동 수축으로 이어짐.
- 예금취급기관 주택담보대출은 감소했으나 공공대출 순증은 큰 폭으로 증가하여 가격 순환변동 수축 속도를 크게 완화시키는데 기여하고 있음.
  - 주택가격의 누적 조정과 함께 공공부문의 주담대 증가는 수요 위축을 완화하여 주택경기 연착륙을 유도함.

주택담보대출 금리와 순증 및 순환변동



자료 : 한국은행, 한국부동산원 자료 분석

- 공공부문의 주택담보대출은 DSR 규제가 적용되지 않는 특례보금자리론 등을 포함하며 민간 주택담보대출 감소로 인한 수요 위축 상황을 완화시키고 있음. 실수요 중심의 금융규제 완화와 대출 상품 개발 등의 6.16대책 유효성이 검증됨.

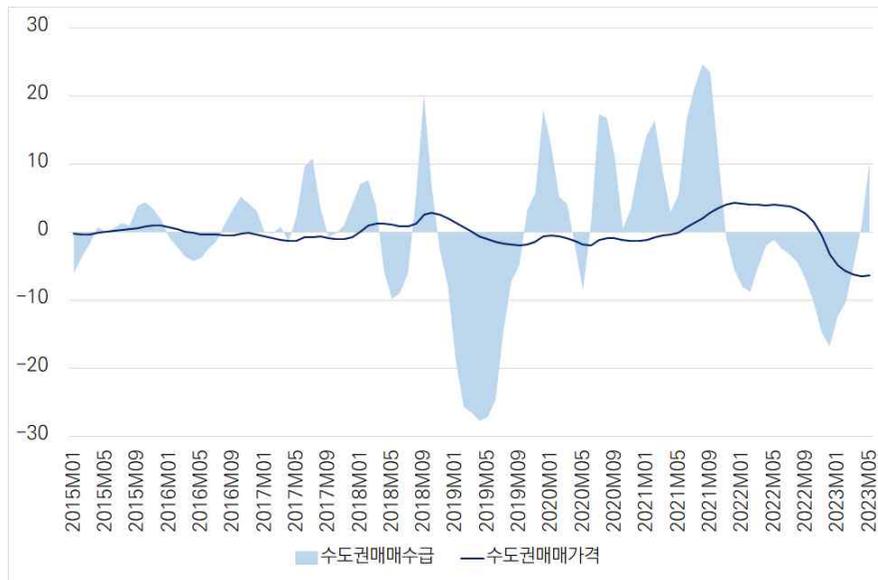
## ☐ 주택시장 동향 : 소결

- ① (시장 회복 뚜렷한 추세) 수급지수의 소폭 개선이 유지되고 있는 가운데 가격 낙폭은 둔화되고 있음. 미분양 감소는 경착륙 위험 완화로 이해될 수 있으나 원인이 인허가 감소에 기인하고 착공 물량도 지속 감소하고 있어 향후 수요가 회복될 경우 공급이 부족할 수 있음.
  - 가격지수와 수급지수 개선이 지속되고 있으나 수급지수의 '수요의 상대적 약세' 상황에도 불구하고 가격지수는 서울에서 상승세로 전환되었음. 가격 변동성이 수급 여건보다 선행하여 시장 회복을 유도하는 것으로 인식될 수 있으나 가격 전망 등 가격 상승의 긍정적 예상이 확대되고 있는 심리적 여건 변화가 작용하는 것으로 판단됨.
  - 한국은행의 주택가격전망CSI지수는 2022년 12월 '62'에서 2023년 5월 '92'로 급격하게 개선되고 있어 가격 상승 전망이 점차 강해지고 있음. 다만 지수의 수치가 아직 '100' 이하에 머물러 있어 서울 외 지역에서의 가격 하락세 상황이 유지되고 있음. 전망지수의 급격한 상승은 가격 상승 심리가 강해진다는 의미이므로 가격 기준 주택시장 회복은 지속될 것으로 판단
- ② (시장 위험 요인) 주택가격 상승세 전환이 선행되고 있는 현 시장 상황은 대세 회복 추세임은 분명하나 실질적 회복으로 이어지는 데 한계도 존재함. 단순한 가격 상승세 전환에 의존한 '시장 회복'이라면, 가격 상승 전망에 기초한 회복으로 볼 수 있으며 실질적인 회복은 수요 회복을 통한 주택거래량 정상화가 이루어져야 가능할 것으로 판단됨.
  - 현 시장은 가격지수의 일부 상승세 전환과 수급보다 빠른 주택가격전망의 '100' 근접으로 요약됨. 가격 중심의 회복 추세는 실질적인 거래량 회복으로 검증되어야 함.
  - 하반기 주택경기가 '저점'에 도달한 후, 위축된 공급 여건 회복이 중요한 변수가 될 수 있음. 최근 뉴:홈 등을 통한 정부의 사전청약 확대는 단기 발생할 수 있는 수급 불일치를 완화할 수 있으며, 민간공급이 원활하게 대응할 수 있도록 여건을 조성하는 대응을 갖추어야 할 것으로 보임 : 가격 상승 심리와 연결된 규제들의 완화와 체감도 확대 등

## ■ 주택시장 하반기 전망 : 수도권아파트시장 순환변동

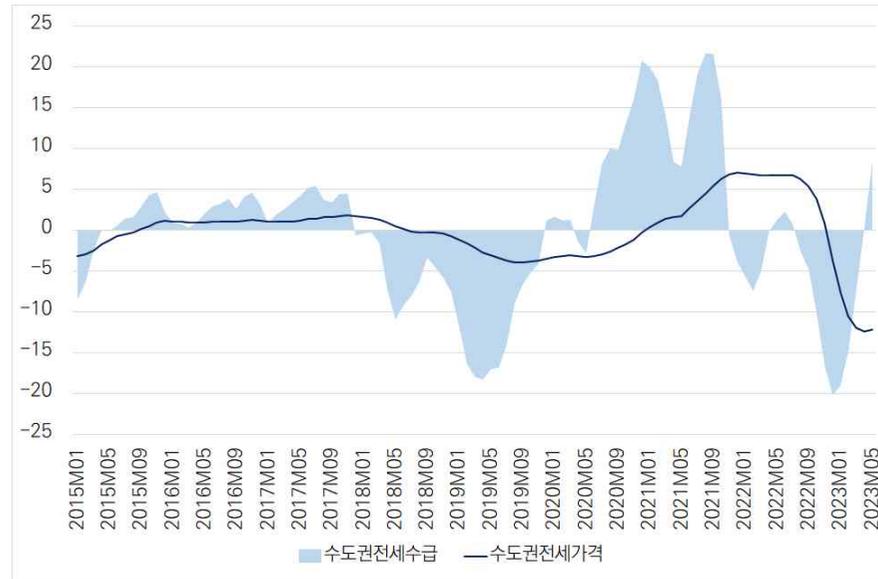
- 수급지수의 순환변동이 '확장 국면' 진입이 선행되면서 가격 순환변동은 '저점'에 도달한 형국임. 이는 앞에서 본 가격지수 상승 전환이 수급지수 개선보다 선행되었던 지수값 변동 상황과는 반대임. 수도권 아파트시장 경기는 '저점'에 도달한 것으로 분석되고 있어 주택거래량 등 위험 요인이 하반기 적절하게 제어될 경우 시장 회복세는 유지될 것으로 전망됨.
- 과거 정상 수준을 밑도는 주택거래량과 분양시장 불안감 등 위험 요인을 감안한다면 주택가격은 하반기 하락폭이 둔화되면서 저점에 도달한 후 횡보하는 보합 추세를 보일 것으로 예상됨.

수도권아파트매매시장 순환변동



자료 : 한국부동산원 자료 분석

수도권아파트전세시장 순환변동



자료 : 한국부동산원 자료 분석

■ 주택정책 동향

◎ (6/7일) 2023년도 뉴:홈 사전청약 물량 확대

- 2023년 사전청약 물량을 기존 약 7천호에서 약 1만호로 확대하고, 공급시기도 2회(상-하반기)에서 3회(6, 9, 12월)로 확대
  - 6월 1,981호, 9월 3,274호, 12월 4,821호
- 세부 일정 및 내용 : ‘배경색’ 부분은 추가 확대 물량

구 분	'23.6월	'23.9월	'23.12월
나눔형	· 남양주왕숙(LH) 932호 · 안양매곡(LH) 204호 · 고덕강일3단지(SH) 590호	· <b>하남교산(LH) 452호</b> · <b>안산장상(LH) 439호</b> · 마곡 10-2(SH) 260호	· 남양주왕숙2(LH) 836호 · 마곡 택사차고지(SH) 210호 · 위례A1-14(SH·LH) 260호 · <b>한강이남(SH) 300호</b> · <b>고양창릉(LH) 400호**</b> · 수원당수2(LH) 403호
선택형		· 구리갈매역세권(LH) 300호 · <b>군포대야미(LH) 340호</b> · <b>화성동탄2(LH) 500호</b>	· 부천대장(LH) 400호 · 고양창릉(LH) 600호 · 남양주진접2(LH) 300호
일반형	· 동작구 수방사(LH) 255호	· <b>구리갈매역세권(LH) 365호</b> · <b>인천계양(LH) 618호</b>	· 대방동 군부지(LH) 836호 · 안양관양(GH), 276호

- 뉴:홈 공공주택 공급 유형

구 분	나눔형	선택형	일반형
공 급 유 형	(특별) 청년, 신혼부부, 생애최초 (일반) 일반	(특별) 청년, 신혼부부, 생애최초 다자녀, 노부모부양, 기관추천 (일반) 일반	(특별) 신혼부부, 생애최초 다자녀, 노부모부양, 기관추천 (일반) 일반
특 징	분양가 시세 70% 수준, 시세차익 70% 보장	6년간 임대거주 후, 분양 여부 선택	분양가 시세 80% 수준
모기지	전용 모기지 (저금리, 최대 40년, 최대 5억원)	분양시 전용모기지 (나눔형 동일) * 임대 보증금은 80% 전세대출 지원	일반 모기지 (디딤돌, 보증자리론 등)