

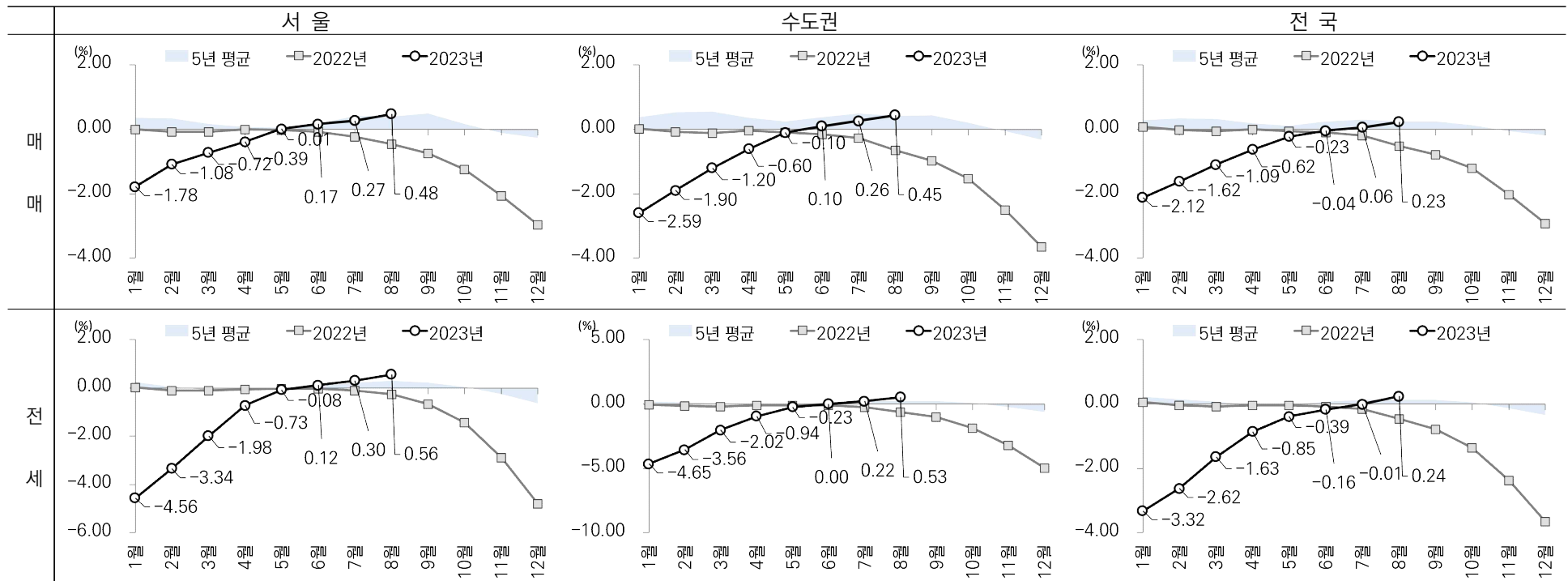
주택시장 동향 2023-08

■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트매매지수는 전국, 수도권, 서울 모두에서 상승세 지속

- 매매가격은 2023년 5월 서울을 기점으로, 전세가격은 6월 서울과 수도권을 시작으로 주요 지역에서 상승세 전환
- 8월 기준 아파트매매와 전세가격은 모두 상승세가 지속되며 상승폭도 확대되고 있음. 매매가격은 전국 0.23%, 수도권 0.45%, 서울 0.48% 상승했으며, 전세가격은 전국 0.24%, 수도권 0.53%, 서울 0.56% 상승했음.

아파트가격 변동 (%)



자료 : 한국부동산원

- 7월과는 달리 8월 전세가격 상승폭이 매매가격 보다 더 커지고 있음. 전세가격의 현 상승세가 유지된다면 지역에 따라 역전세 위험은 완화될 수 있음. 최근 전세사기 등으로 야기되고 있는 임차인 위험은 전세가격 상승으로 완화될 개연성은 있지만 지역과 주택유형 등의 특성에 따라 사기 위험이 발생하므로 전세가격 상승 효과는 크지 않을 것으로 판단됨.

◎ 주택수급과 거래

(아파트수급지수)

- 아파트수급지수는 시장 회복세와 함께 지속하여 상승하고 있음. 8월 기준 매매와 전세 모두 '90' 내외 수준을 보이고 있어 수요는 지속적으로 회복되고 있음. 전세수급지수가 매매수급지수 보다 약간 높은 수준을 유지하고 있어 최근 전세가격 상승세가 매매가격 상승세를 앞지른 원인이 수요의 상대적 강세 지속 상황이 작용하는 것으로 판단됨.

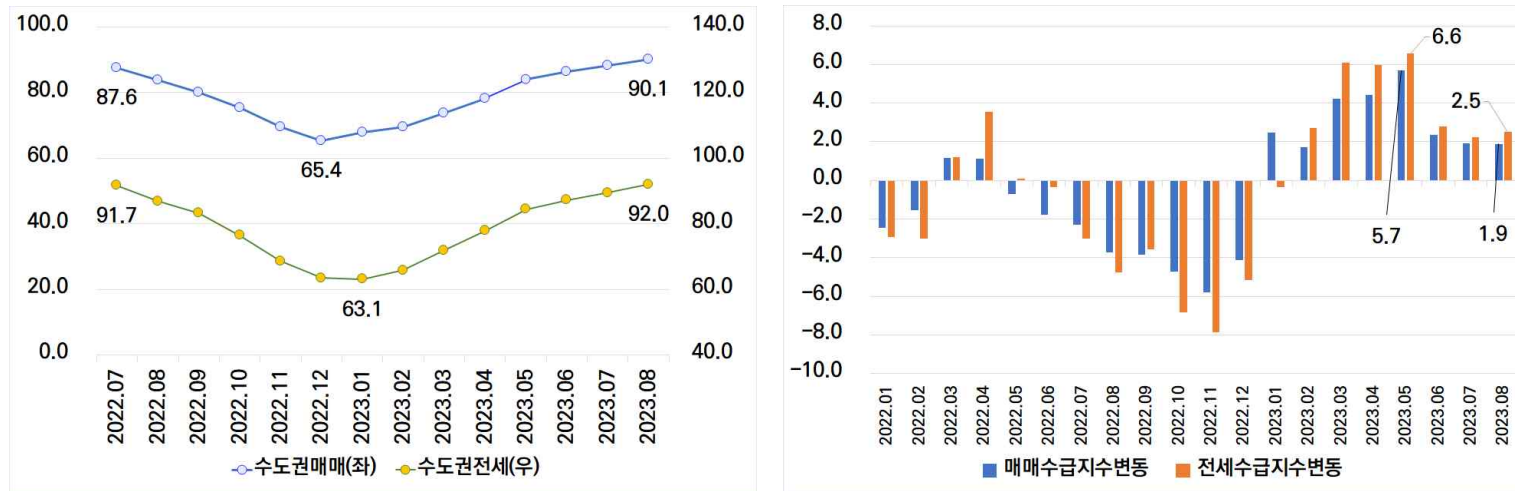
아파트수급지수 추이

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

자료 : 한국부동산원

- 수도권아파트 수급지수 변동 점검 : 수요 회복 지속되나 속도는 소폭 둔화 가능
 - 수도권아파트 수급지수는 매매수급은 2022년 12월, 전세수급은 2023년 1월 저점에 도달한 후 상승세로 전환되었음.
 - 최근 변동 패턴을 보면 상승세가 지속되는 가운데 6월부터 수급지수의 상승폭이 작아지고 있음. 이는 기준금리 동결에도 불구하고 높아진 금리 부담과 소폭이지만 가격 상승세 전환 등이 수요 회복을 둔화시킨데 기인하는 것으로 판단되며 거시경제 여건 등도 불확실성이 높은 상태가 유지되고 있어 수요 회복 속도 둔화 가능성도 있음.
 - 변동 패턴이 극소폭일 뿐 아니라 초단기라는 점에서 정확한 판단의 근거로는 미흡하나 가격과 수급지수가 동조하면서 변동하고 수요 위축으로 이어질 경우 둔화 가능성도 큼.

수도권아파트수급지수 변동

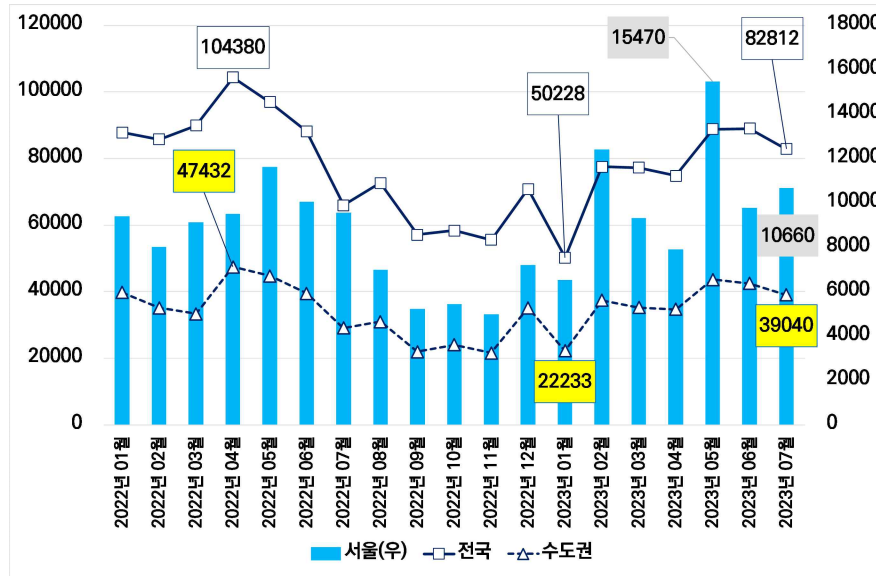


자료 : 한국부동산원

(주택거래)

- 가격 하락과 수요 회복으로 주택거래량은 2023년 1월부터 증가세로 전환하여 이후 소폭 증가세가 유지되고 있음.
- 7월 기준, 전국은 83천건, 수도권은 39천건, 서울 11천건을 보이고 있으며, 이 수준은 2021년~2022년 월평균 거래량의 전국은 1.07배, 수도권은 1.32배, 서울은 1.16배 증가한 것임. 거래량이 최저점이었던 2022년 11월 대비 수도권은 2.1배, 서울은 1.8배 증가하여 전국 1.5배 증가 대비 거래량 증가폭이 크게 나타났음.
- 그러나 6월부터 수도권과 서울에서의 거래량은 소폭 감소하였음. 이는 주택가격 상승세 전환과 주택담보대출 금리의 상승 전환 및 거시경제 불확실성 증대 지속, 분양시장 상대적 활황 등으로 수요 회복 둔화 가능성이 커지고 있음을 보여줌.

주택거래 동향



자료 : 한국부동산원

- (수요 회복과 시장 전망) 가격 상승세가 유지되는 가운데, 수급지수 개선 폭이 둔화되고 있으며 거래량도 최근 연속하여 감소하는 등의 일련의 변동은 '시장은 저점 통과한 후 회복되고 있으며 최근 회복세 둔화로 단기 보합국면 진입으로 해석'됨.

◎ 공급 동향

(인허가)

- 7월 누계 기준으로, 수도권 주택은 78,889호로 전년 동기 대비 28.2% 감소, 지방은 128,389호로 전년 동기 대비 30.9% 감소하였음. 이는 과거 5년 평균 대비 감소한 수준으로 공급 위축과 침체가 심화되고 있음. 특히 수요가 집중되는 수도권과 서울의 인허가 감소는 전세 및 매매시장 수급 불균형으로 이어질 수 있음.
- 주택유형별로 보면, 아파트 보다 비아파트 공급 감소가 더 크게 나타나고 있어 서민 주거안정 저해 가능성이 더 커지고 있음. 최근 전세사기 등 악재가 집중되고 있어 비아파트 수요 불안감이 확산되고 있으며 수급 불안감마저 커진다면 전세와 매매 가격 모두 급격하게 상승할 수 있음.

주택인허가 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월
전 국	18,065	207,278	36,096	295,855	△50.0%	△29.9%	△56.7%	△24.0%
수도권	6,592	78,889	13,778	109,935	△52.2%	△28.2%	△65.3%	△39.7%
(서울)	947	18,536	3,143	28,200	△69.9%	△34.3%	△82.1%	△48.6%
(인천)	987	11,432	1,830	8,848	△46.1%	29.2%	△50.1%	△13.6%
(경기)	4,658	48,921	8,805	72,887	△47.1%	△32.9%	△60.2%	△40.0%
지 방	11,473	128,389	22,318	185,920	△48.6%	△30.9%	△49.6%	△9.6%

구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월
계	18,065	207,278	36,096	295,855	△50.0%	△29.9%	△56.7%	△24.0%
아파트	14,353	178,209	29,097	237,354	△50.7%	△24.9%	△54.1%	△11.7%
(수도권)	5,164	66,536	10,117	78,072	△49.0%	△14.8%	△61.3%	△27.0%
(서울)	501	15,730	2,040	16,401	△75.4%	△4.1%	△83.2%	△18.7%
비아파트	3,712	29,069	6,999	58,501	△47.0%	△50.3%	△64.7%	△59.1%

자료 : 국토교통부

(착공)

- 7월 누계 기준으로, 수도권은 53,968호로 전년 동기 대비 53.7% 감소, 지방은 48,331호로 전년 동기 대비 54.6% 감소하였음. 과거 5년 평균 대비 감소폭은 더 크게 나타나고 있어 공급 위축이 커지고 있음. 기준금리 인상으로 인한 누적된 금리 상승과 수요 위축으로 인한 미분양 증가에 더하여 원가 상승 부담이 착공 감소로 작용하고 있음.

- 비아파트 착공 감소도 인허가와 마찬가지로 크게 나타나고 있어 단기 수급 불안 및 가격 불안정성에 대한 우려도 커짐
- 인허가 물량 대비 착공 물량 감소폭이 더 크게 나타나고 있어 단기 수급 여건 악화는 피할 수 없어 보임. 다만 앞에서 언급한 바와 같이 수요 회복세 둔화가 지속된다면 수급 불안감은 소폭 해소될 수 있음. 이 경우 지역별 수요 격차 영향이 더 커질 수 있어 양극화 현상은 더 심화될 수도 있음.

주택착공 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월
전 국	9,809	102,299	34,633	223,082	△71.7%	△54.1%	△76.1%	△61.0%
수도권	5,462	53,968	15,894	116,681	△65.6%	△53.7%	△71.4%	△61.3%
(서울)	1,443	13,726	7,369	42,696	△80.4%	△67.9%	△80.7%	△67.1%
(인천)	88	4,024	239	15,317	△63.2%	△73.7%	△96.1%	△77.2%
(경기)	3,931	36,218	8,286	58,668	△52.6%	△38.3%	△58.2%	△54.8%
지 방	4,347	48,331	18,739	106,401	△76.8%	△54.6%	△80.1%	△60.6%

구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월	7월	1~7월
계	9,809	102,299	34,633	223,082	△71.7%	△54.1%	△76.1%	△61.0%
아파트	7,730	77,091	27,863	167,622	△72.3%	△54.0%	△75.2%	△59.9%
(수도권)	4,738	42,637	12,324	85,888	△61.6%	△50.4%	△64.5%	△57.8%
(서울)	1,305	9,944	5,834	30,998	△77.6%	△67.9%	△73.8%	△61.7%
비아파트	2,079	25,208	6,770	55,460	△69.3%	△54.5%	△78.9%	△63.9%

자료 : 국토교통부

(미분양)

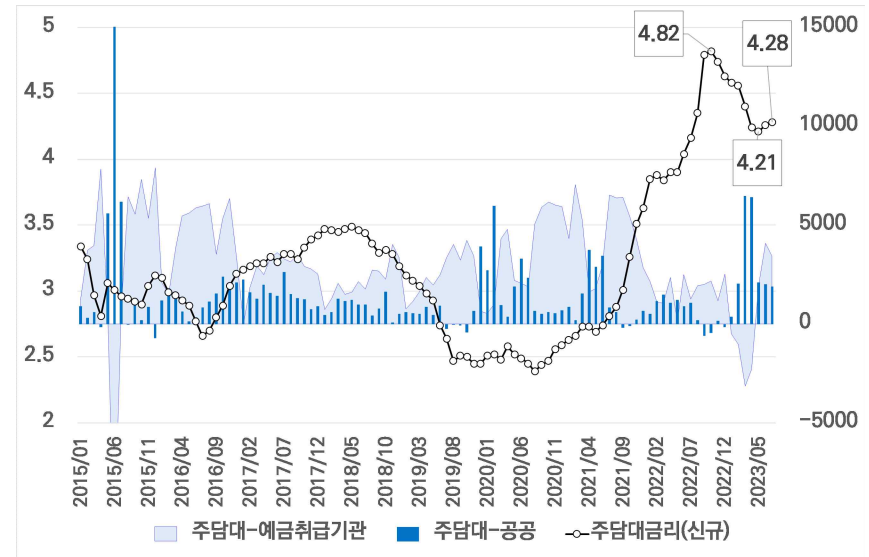
- 2023년 7월 기준, 전국 미분양 주택은 총 63,087호로, 2023년 2월 이후 연속해서 감소하고 있어 공급 연착륙을 유도하고 있음. 준공 후 미분양 물량은 9,041호로 전월 대비 감소하였음. 준공 후 미분양 물량은 2022년 5월 6,830호 저점 기록한 후 지속하여 소폭 증가하여 경착륙 위험을 증폭시켰으나 7월 전월 대비 감소하였음.
- (공급 지원) 수요 회복과 미분양 상황 호전은 공급 측면의 자금흐름 경화를 부분적으로 완화시킬 수 있으나, 인허가 및 착공 물량 감소 추세는 당분간 유지될 것으로 보임. 공급 위축의 수급 불균형 확산과 공급 기반 약화를 보완할 수 있는 다양한 지원책 마련 필요. 특히 미분양 물량 해소 지원과 부동산 PF 상환 조건 완화 등이 전방위적 대책 마련 시급함.

◎ 주택담보대출

- (주택자금 수요) 최근 은행 대출금리의 소폭 상승으로 대출 순증도 소폭 감소하였음. 시장 회복이 유지되면서 가격 상승 전망 여건이 조성된다면 주택수요 증가로 자금수요도 확대될 수 있으나 회복세가 최근 둔화되어 대출 순증 확대 가능성은 낮으며 보험세 유지될 것으로 예상됨.
- 주택담보대출은 2022년 11월부터 지속된 금리 하락에도 불구하고 증가폭이 감소하였으나 상대적 저리인 공공대출은 확대되었음. 이후 2023년 5월 금리의 소폭 상승에도 불구하고 민간 대출순증도 증가세로 전환되고 있어 수급 불안감과 이에 따른 주택가격 상승 전망이 부분적으로 작용하고 있는 것으로 판단됨.
 - 최근 금리 하락 시기는 주택가격 하락 국면과 일치하고 있으며 가격 전망에 기반한 주택수요 변동이 고스란히 자금수요도 파생되고 있음.
 - 최근 은행의 담보대출 금리 상승과 공공의 대출공급 보완

등으로 수요의 급격한 위축이 완화되어 미분양 감소 등 공급 측면의 경착륙을 완화시키는 여건이 조성되었던 것으로 판단됨.

주택담보대출 금리와 순증



자료 : 한국은행

(주택시장 동향 정리)

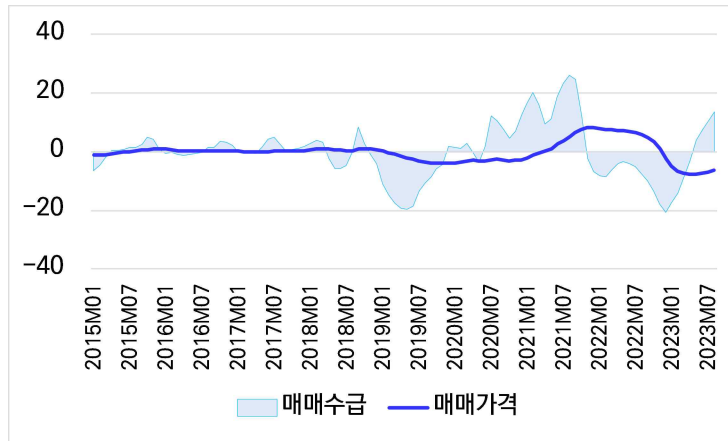
- 수급 여건 개선 지속으로 가격 상승세 전환 후 회복 지속하고 있으나 최근 회복세가 소폭 둔화되고 있어 보험국면에 진입 가능성도 커지고 있음.
- 수요 회복에 따른 시장 정상화 회귀는 공급 측면의 극심한 위축으로 불안정한 상태가 계속 유지되고 있음. PF대출과 미분양 등 공급 측면 자금흐름 경화를 완화할 수 있는 다양한 지원책 마련이 시급함.

■ 주택시장 단기 전망 : 수도권아파트시장 변동 분석

(순환변동)

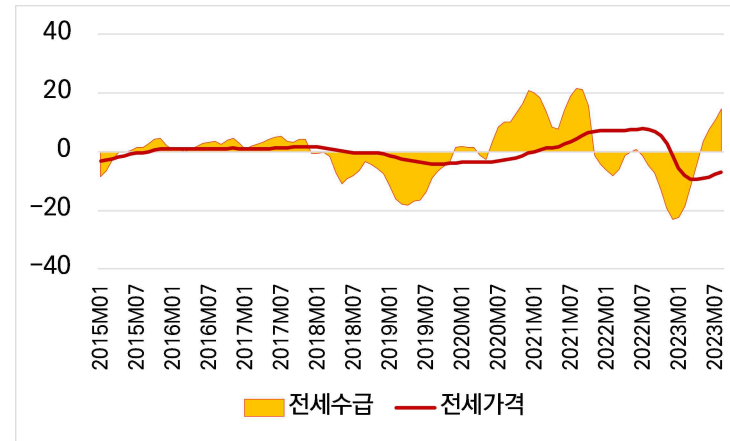
- 수도권아파트 매매-전세 수급지수 순환변동은 모두 확장국면을 유지하고 있으며 매매-전세 가격지수 순환변동은 저점을 통과한 후 회복국면으로 진입하였음.
 - 가격 상승세 전환, 수급 회복 등 상황은 단기 지속될 것으로 전망됨.
- 수급지수 순환변동은 매매와 전세 모두 정점에 가까워지고 있으나 가격 순환변동은 저점을 막 통과한 상태임. 수급 확장이 가격 상승으로 이어져 시장 회복이 확산되는 것이나, 현 순환변동 상황은 수급 확장 후 가격 회복이 일정 시차를 두고 후행하고 있어 가격 상승세는 유지되나 상승폭은 크지 않을 가능성도 존재하는 것으로 판단됨.
 - 소폭 상승세가 유지되는 (강)보합이 가능성이 클 것으로 예상됨. 다만 지역별 편차가 있어 시장 회복이 정상적인 속도와 확산세를 벗어나 집중되어 나타난다면 시장 회복보다는 불안감이 증폭될 가능성도 있어 지속적 시장 모니터링이 필요함.

수도권아파트 매매시장 순환변동



자료 : 한국부동산원 자료 분석

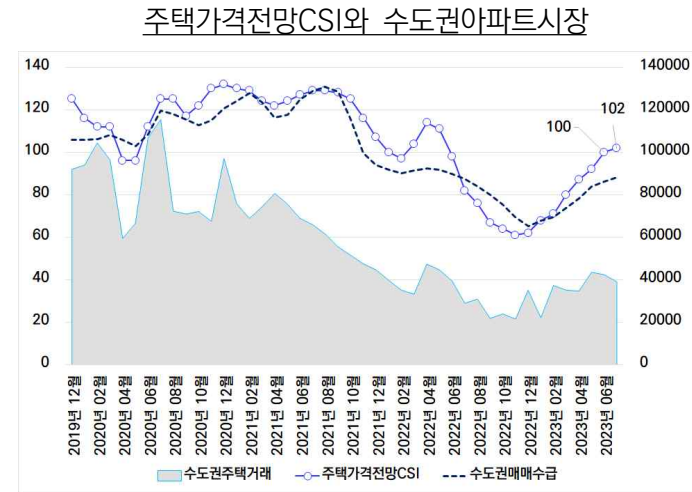
수도권아파트 전세시장 순환변동



자료 : 한국부동산원 자료 분석

(주택시장 단기 전망 : 가격 전망 심리 여건)

- 가격 변동 심리는 주택가격전망CSI를 통해 점검 가능
- 동 지표는 2023년 5월 '100'에 도달하였으며, 이후 연속하여 소폭으로 상승하고 있어 향후 주택가격 상승 추세는 당분간 지속될 것이라는 예상이 지배적인 것으로 보임.
- 다만, 회복 폭 보다 가격 상승 전망 폭이 작다 점에서 가격의 상승 속도와 폭은 크지 않을 것이라는 전망도 가능한 상황임.
 - 주택가격 순환변동 분석 상 현재 저점을 통과한 후 회복 국면 지속하면서 보합세 가능성도 커지고 있음.



자료 : 한국은행, 한국부동산원

■ 건설시장 동향 : 건설 위축 심화

◎ 건축허가면적

- 건축허가면적은 6월 누적 기준으로, 전년 동기 대비 23% 감소했으며, 착공면적도 38.5% 감소하였음. 이는 과거 5년 평균 대비 매우 저조한 실적으로 공급 침체 심화를 보여주고 있음.

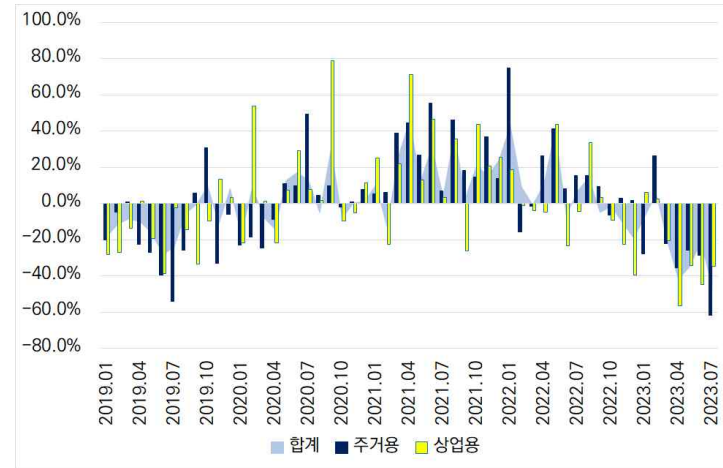
건축허가면적 추이

구 분	'18		'19		'20		'21		'22		'23년 (상반기)	전년 동기비	5년 상반기 평균비	
	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기				
허가	동수	138,148	132,663	116,685	120,349	109,365	114,025	118,894	113,537	105,626	95,689	77,501	(△26.6)	(△34.2)
	연면적	81,972	78,991	69,266	75,026	68,858	78,451	81,673	91,532	93,038	88,435	72,029	(△22.6)	(△8.8)
착공	동수	112,306	103,796	96,872	98,075	91,647	93,993	94,407	91,434	82,036	71,169	58,475	(△28.7)	(△38.7)
	연면적	63,901	57,318	57,428	52,242	58,564	65,135	66,624	68,674	58,453	52,386	35,920	(△38.5)	(△41.1)

자료 : 국토교통부

- 건축허가면적의 월 변동(전년 대비)을 보면, 전체 면적은 2022년 하반기 주택가격 하락세 전환으로 부동산시장이 위축되었던 시점에서부터 감소로 전환되었으며 이후 감소세가 지속되고 있음. 침체 정도가 심화되고 있음.
- 용도별로 보면 주거용과 상업용 모두 전월 대비 감소하고 있어 공급 침체 심화가 확산되고 있음. 앞에서 언급한 바와 같이 공급 지원책 필요성이 커지고 있음.

주요 용도별 건축허가 동향 (전년 동월 대비)

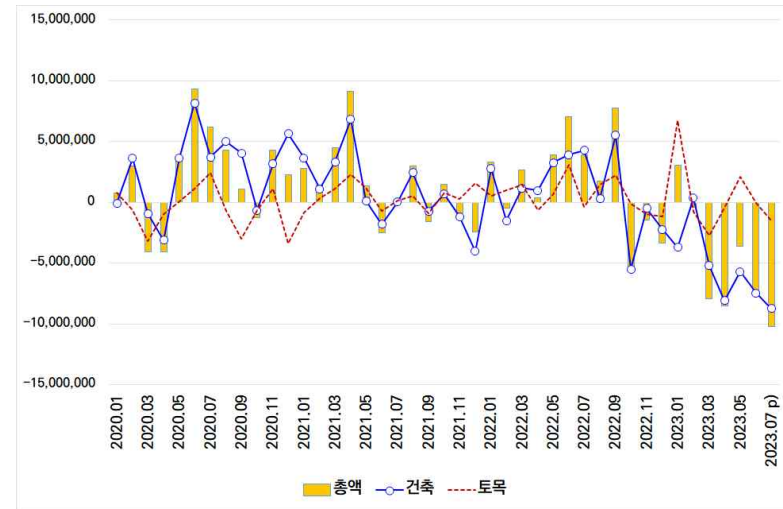


자료 : 국토교통부

◎ 건설기성

- 7월 현재, 건설기성은 8,245억원으로 전월대비 53% 감소하였으며, 건축은 51% 감소한 5,836억원, 토목은 59% 감소한 2,409억원 기록하여 극심한 위축세를 보임.
 - 7월 집계 통계는 과거 4년(2019~2022년) 월평균 대비 기성은 53%, 건축은 49%, 토목은 68% 감소했음.
- 전년 동월 대비 기성 변화를 보면 토목 감소 보다 건축 감소 추세가 극심하며 전체 기성 감소세를 주도하는 것으로 나타남. 주택뿐 아니라 건축 및 토목 등 건설공정 전 영역에서 나타나는 위축세가 건설기반 약화로 이어질 수 있으며 현 우려 상황을 극복하기 위한 폭넓은 지원책이 필요한 것으로 판단됨.

건설기성 추이 (전년 동월 대비)



자료 : 국토교통부

■ 주택정책 동향

◎ 주택청약저축 혜택 강화 (8/17일)

- 청약저축 금리 인상 : 2.1% → 2.8% 인상 : 구입 및 전세자금 금리도 소폭 조정(0.3%p)
- 청약통장 보유 금융 및 세제 강화 : 대출금리 할인 확대, 소득공제 납입한도 상향, 가산점 조정 등

◎ 도심복합사업 예정지구 지정 (8/24일)

- 예정지구 지정 (도심공공복합사업 : 노후 도심에서 용적률 등 혜택과 함께 공공시행으로 절차 단축하여 주택 공급하는 사업)

구 분	신규 예정지구	지역	유형	면적	공급 세대수
1	신길15구역	서울 영등포	저층주거지	105,058㎡	2,300호
2	사기정역 인근	서울 중랑	역세권	28,138㎡	942호
3	용마터널 인근	서울 중랑	저층주거지	18,904㎡	486호
4	녹번역 인근	서울 은평	역세권	5,581㎡	172호

◎ 국토부 예산안 편성 (8/29일)

- 국민안전 강화와 주거안정 등 목적으로 2024년 예산안 60.6조원 편성 발표
 - 2023년 예산안 대비 8.8% 증가. SOC 예산은 전년대비 3.9% 증가한 20.4조원 편성
- 예산안 주요 내용
 - 신유형 재해 대응 기반 강화를 위한 안전 투자 확대에 전년대비 7천억원 증액한 5.6조원 : 자연재해 피해 예방, 건설 현장 사고 예방 및 묻지만 칼부림 등 예측 불가능한 범죄 예방 등
 - 저출산 완화 여건 조성을 위한 국민주거 안정에 전년 대비 4.2조원 증가한 36.7조원 : 저출산 및 공공주택 100만호 공급 달성
 - 지역이 주도하고 민간이 투자하는 지역발전 기반을 위한 지역 활력 제고에 전년 대비 2천억원 증가한 12.8조원 : 기업 지원, 지역 성장기반 강화, 교통망 확충 등