

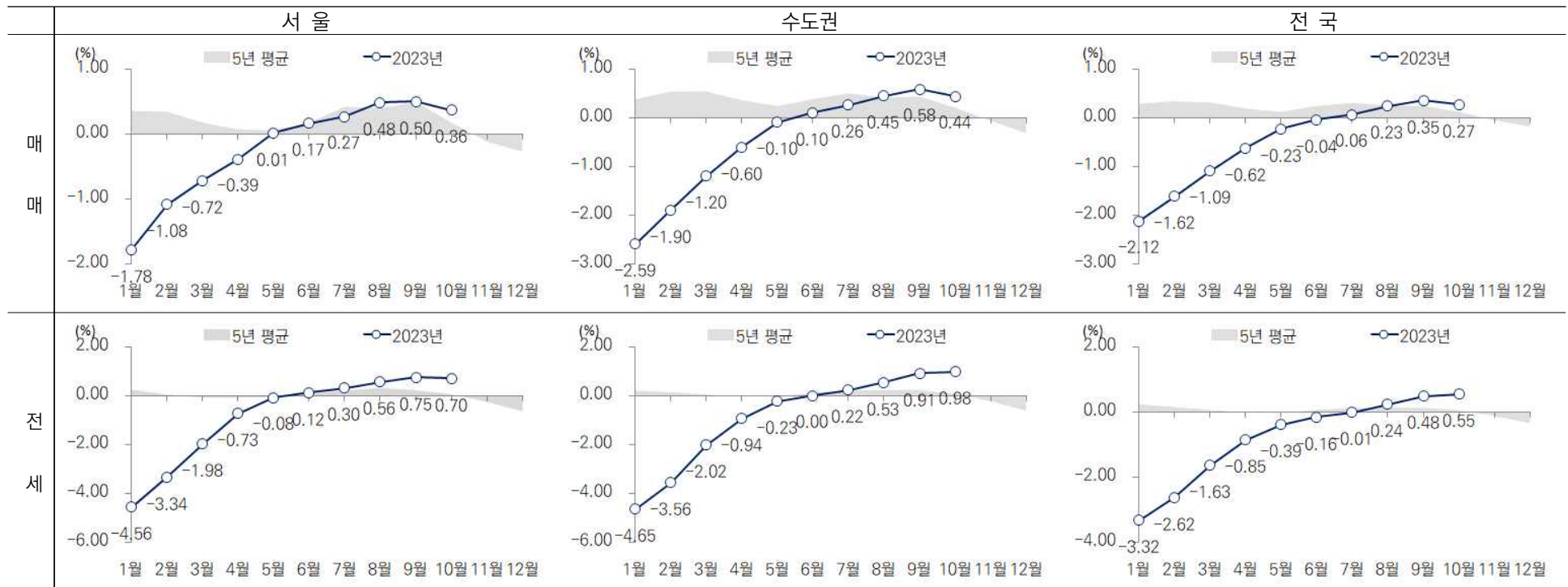
주택시장 동향 2023-10

■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트매매와 전세지수는 전국, 수도권, 서울 모두 상승세 지속하나 상승률과 상승률 증가세 둔화

- 매매가격은 전 지역에서 전월 정점을 찍은 후 상승세가 둔화되었음. 10월 기준, 전국은 0.27%, 수도권은 0.44%, 서울은 0.36%로 전월 대비 상승세가 감소하였음. 전세가격은 상승세가 지속되면서 상승폭이 소폭 증가하였으나 증가폭은 둔화되었음. 10월 기준 전국은 0.55%, 수도권은 0.98%, 서울은 0.70%이며, 서울 전세-매매가격은 동반하여 상승세가 둔화됨

아파트가격 변동 - 전월대비 (%)



자료 : 한국부동산원

◎ 주택수급과 주택거래

(아파트수급지수)

- 아파트수급지수는 시장 회복 지속으로 개선 추세를 대체로 유지하고 있음. 10월 기준 수급지수는 전국과 수도권 매매의 경우 전월 대비 소폭 하락하여 수요 회복이 후퇴하는 모습을 보이고 있으며, 이는 앞에서 본 매매가격 상승세 둔화로 이어진 것으로 판단됨
- 모든 주요 지역에서 지수 회복세는 주춤하고 있으며 지수 증가 폭은 2023년 5월을 기점으로 감소하고 있음. 전반적으로 수급지수는 개선 추세를 유지하고 있으나 최근 감소하여 수요 회복력도 약화되고 있음

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
2023.09	90.4	92.5	95.1	90.9	94.2	95.0	89.7	93.9	95.1
2023.10	90.2	93.4	95.5	90.2	95.2	95.3	88.8	95.4	95.1

아파트 수급지수 변동

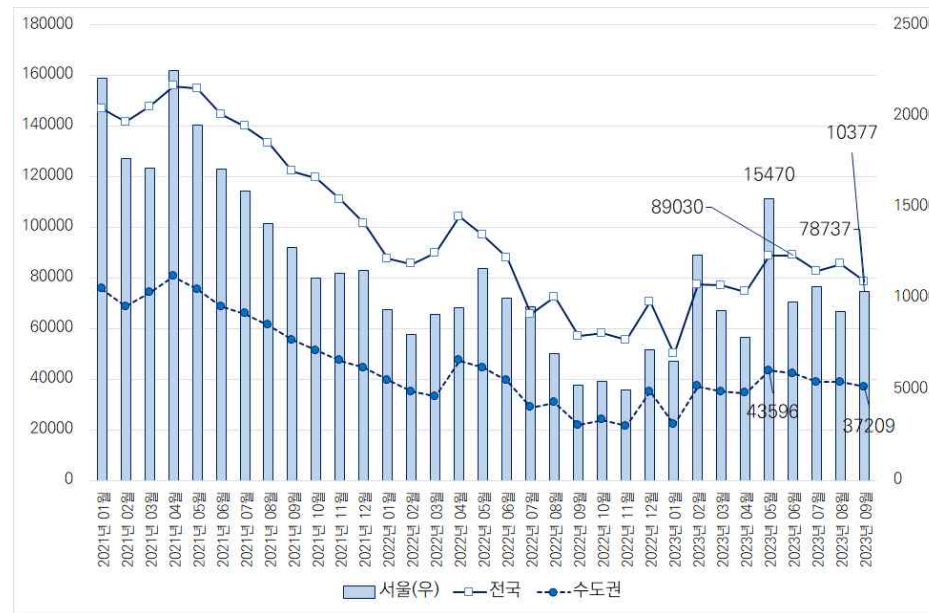
구 분	전국 아파트		수도권 아파트		지방 아파트	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
2022.12	-4.0	-4.8	-4.1	-5.1	-3.8	-4.5
2023.01	2.2	0.4	2.5	-0.4	2.0	1.1
2023.02	1.4	1.7	1.7	2.7	1.1	0.8
2023.03	3.2	4.2	4.2	6.1	2.3	2.5
2023.04	3.2	4.4	4.4	6.0	2.0	3.0
2023.05	4.2	4.5	5.7	6.6	2.9	2.6
2023.06	1.6	1.7	2.4	2.8	0.8	0.7
2023.07	1.1	1.5	1.9	2.2	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
2023.10	-0.2	0.9	-0.7	1.0	0.2	0.8

자료 : 한국부동산원

(주택거래)

- 9월 기준 주택거래는 전월 대비 서울은 소폭 증가하였고, 수도권과 전국은 소폭 감소하였음. 증가와 감소 폭이 작아 의미 있는 시사점을 주지 않으나 전국과 수도권 모두 거래량이 감소하는 추세가 이어지고 있으며 서울 역시 홍보하는 보험세가 유지되는 정도의 거래량 변동을 보이고 있어 비정상적인 침체 상황이 지속되고 있음
- 9월 거래량은 전국 78,737건, 수도권은 37,209건으로 2018~2019년 월평균 거래량(시장 과열 이전 정상 상태) 대비 전국은 57.5%, 수도권은 52.4%에 불과함. 시장 과열 이전 상태 대비 크게 위축된 상태가 지속되고 있음

주택거래 동향



자료 : 한국부동산원

- 주택가격 상승세 둔화와 수급지수의 보험 추세와 함께 거래량의 소폭 감소세 유지는 수요가 여전히 약한 상태임을 보여주고 있음. 고금리와 가격 상승 전망이 소멸된 상황으로 단시간 수요 회복은 어려워지고 있으며 수요 위축세는 단기 지속될 것으로 판단됨

◎ 공급 동향

(인허가와 착공)

- 공급 위축도 지속되고 있음. 수요 회복이 부진한 상황에서 고금리로 인한 자금조달 위험 확대, 분양수요 위축 등으로 공급 침체는 극도로 악화되는 상황이 지속되고 있음
- 인허가 물량은 9월 누계로, 수도권 주택은 10만호로 전년 동기 대비 22.6% 감소하였고, 지방의 경우 15만호로 38% 감소하였음. 신규 사업 추진을 기피하는 현상이 강해지고 있으며, 이는 착공 물량 감소로 이어지고 있음
- 착공 물량은 수도권 6만호로 전년 동월 누계 대비 80% 가까이 감소하였으며, 지방은 6.5만호로 55% 감소하였음

주택인허가 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월
전 국	43,114	255,871	32,742	380,200	31.7%	△32.7%	22.4%	△25.7%
수도권	20,544	102,095	2,543	131,839	707.9%	△22.6%	36.0%	△38.1%
(서울)	408	19,778	998	32,053	△59.1%	△38.3%	△91.6%	△55.8%
(인천)	3,724	15,284	312	10,176	1093.6%	50.2%	204.4%	△16.7%
(경기)	16,412	67,033	1,233	89,610	1231.1%	△25.2%	82.3%	△34.2%
지 방	22,570	153,776	30,199	248,361	△25.3%	△38.1%	12.2%	△14.4%

자료 : 국토교통부

구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월
계	43,114	255,871	32,742	380,200	31.7%	△32.7%	22.4%	△25.7%
아파트	39,651	219,858	29,419	312,229	34.8%	△29.6%	47.5%	△14.3%
(수도권)	19,156	86,999	1,740	95,796	1000.9%	△9.2%	82.3%	△24.9%
(서울)	140	16,376	1,027	19,641	△86.4%	△16.6%	△95.5%	△33.0%
비아파트	3,463	36,013	3,323	67,971	4.2%	△47.0%	△58.5%	△59.1%

주택착공 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월
전 국	11,970	125,862	32,866	294,059	△63.6%	△57.2%	△67.4%	△62.2%
수도권	3,777	60,250	18,075	149,198	△79.1%	△59.6%	△78.9%	△65.5%
(서울)	275	14,666	5,144	51,999	△94.7%	△71.8%	△93.8%	△70.9%
(인천)	103	4,181	399	17,388	△74.2%	△76.0%	△95.2%	△80.5%
(경기)	3,399	41,403	12,532	79,811	△72.9%	△48.1%	△69.9%	△59.7%
지 방	8,193	65,612	14,791	144,861	△44.6%	△54.7%	△56.6%	△58.6%

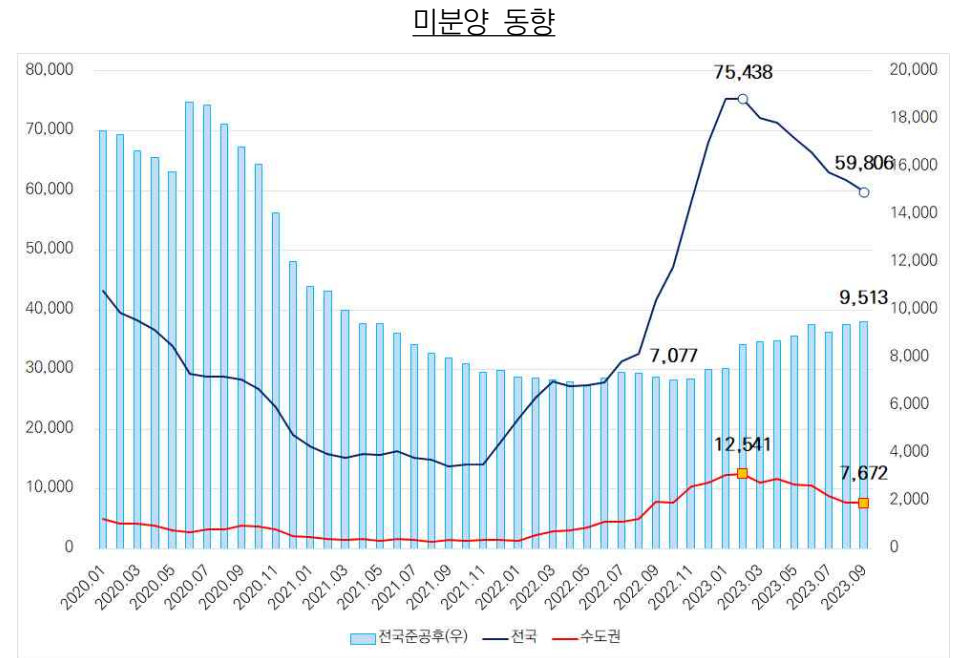
자료 : 국토교통부

구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감	
	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월
계	11,970	125,862	32,866	294,059	△63.6%	△57.2%	△67.4%	△62.2%
아파트	9,033	95,226	28,198	227,477	△68.0%	△58.1%	△69.0%	△61.5%
(수도권)	2,499	46,927	15,502	112,314	△83.9%	△58.2%	△81.5%	△63.0%
(서울)	106	10,560	4,133	38,035	△97.4%	△72.2%	△96.0%	△65.9%
비아파트	2,937	30,636	4,668	66,582	△37.1%	△54.0%	△61.5%	△64.3%

- 주택유형별로 보면, 인허가는 아파트보다 비아파트 감소가 더 크며, 착공은 아파트와 비아파트가 비슷한 수준으로 나타났음. 특히 아파트의 경우 수도권에서의 인허가 물량이 전년 동월 누계 대비 가장 작은 감소세를 보이고 있어 정부의 수도권 중심 주택공급 확대가 작용하고 있는 것으로 보임
 - 비아파트 공급 감소가 더 크게 나타나 서민 주거 안정을 해칠 수 있음. 9.26대책을 통해 비아파트 사업에 대한 규제 완화와 지원을 추진하고 있어 향후 개선 가능성은 없지 않으나 시장 침체 상황과 비아파트 사업의 낮은 사업성과 높은 위험성(전세사기 등에 따른 선택 기피)을 감안할 때 효과는 크지 않을 것으로 판단됨

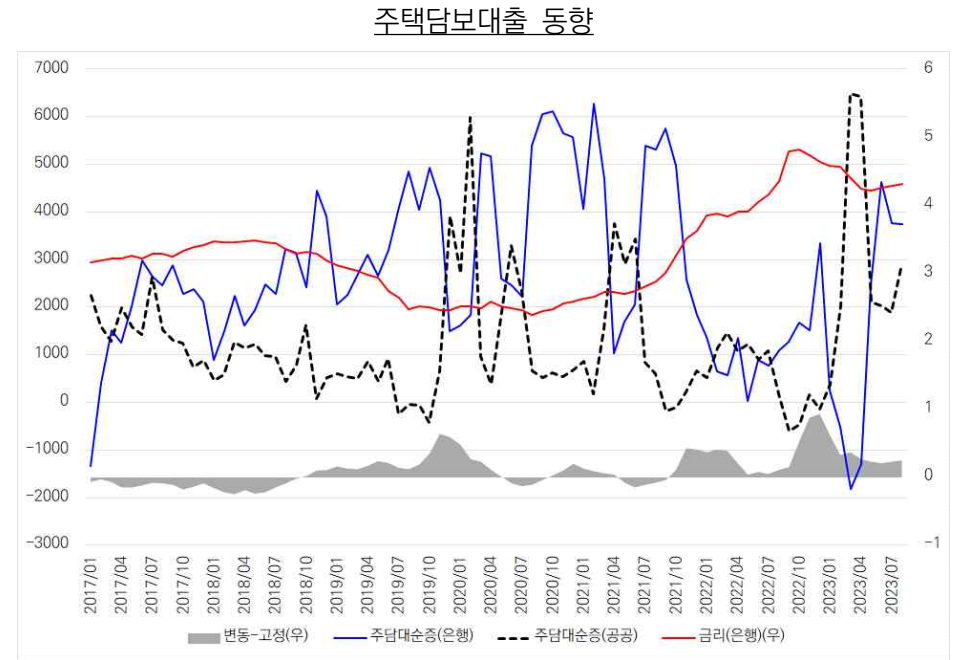
(미분양)

- 2023년 9월 기준, 전국 미분양 주택은 총 59,806호로, 2023년 2월 이후 감소세가 유지되고 있으며 전월 대비 3.2% 감소하였음. 준공 후 미분양 물량은 9,513호로 전월 대비 소폭 증가하였으며 소폭이지만 증가세가 유지되고 있어 수요 위축 영향이 지속되고 있음
 - 수도권 미분양 물량도 지속하여 소폭 감소세 유지하고 있음
- 가격의 상승세 전환 후 보합세는 주택수요 회복의 더딘 개선세로 이어지고 있음. 부진한 수요 회복력으로 공급 실적도 지속 악화되고 있어 미분양 개선 의미는 없음
 - 앞에서 본 인허가와 착공 물량 동반 감소로 이어지고 있어 공급 대상 자금지원과 여건 조성에도 불구하고, 공급 기반 위축은 피할 수 없어 보임



◎ 주택담보대출

- 2023년 8월 기준, 주택담보대출은 은행은 소폭 감소 후 보험세를 공공부문은 증가세를 보였음. 은행의 신규취급 주담대 금리가 조달금리 인상으로 소폭 상승하여 은행 주담대 순증은 소폭 감소하였음
 - 공공부문의 주담대 순증 변동은 은행의 변동과 반대 방향으로 움직이고 있어 상호 보완하는 역할을 통해 수요를 지원하고 있어 시장 안정화에 기여하고 있음
- 은행의 변동금리와 고정금리 격차가 작년 레고랜드 사태 직후 급격하게 확대되어 단기 위험 증대를 반영한 이후 지속하여 자금시장 안정화로 격차는 줄고 있음. 최근 금리 격차가 벌어지고 있어 단기의 시장 회복 불투명으로 인한 심리적 위험을 반영하고 있음



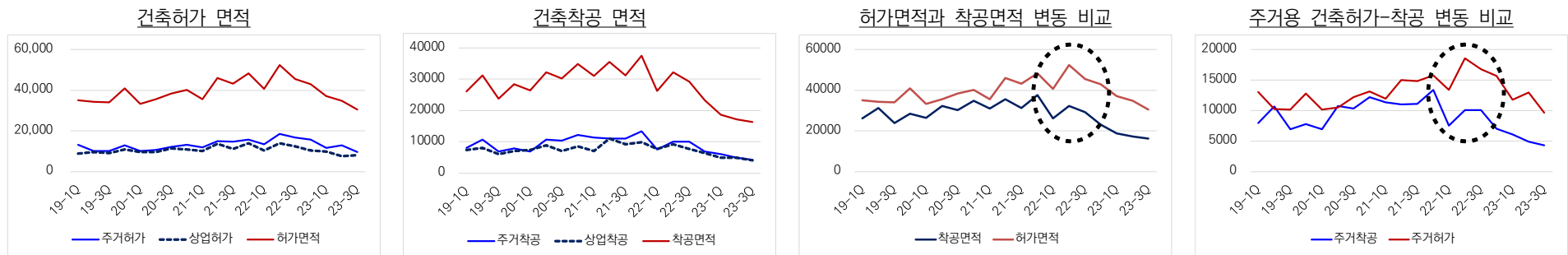
자료 : 한국은행

◎ 주택시장 동향 : 정리

- 수요 위축 심화로 주택시장의 침체는 10월에도 이어지고 있음. 전국과 수도권 아파트의 매매수급지수 감소는 거래량, 공급의 동반 위축에 의한 주택시장 불황을 반영하며 전국과 수도권에서의 매매가격 상승세 둔화로 이어지고 있음
- 그러나 전세가격 상승률이 매매가격을 상회하고 있어 수요 약세 속에서 전세수요의 상대적 강세가 유지될 것으로 보임. 이는 공급 위축으로 인한 전세 물량 공급 감소 영향에 대한 체감도가 상대적으로 크게 작용할 뿐 아니라, 최근 비아파트 전세사기로 인한 아파트 선호 강세가 나타난 것에 기인함
- 공공부문의 공급 확대 효과가 미흡하다면, 수급 불안감의 완전 해소는 불가능할 것으로 보임. 수요 없이 공급은 존재할 수 없지만 공급이 없다면 수요는 가격을 상승시킬 수 있으므로 수요 회복 기반 형성이 절실함

■ 건설시장 동향 : 건축허가 및 착공 동반 위축으로 침체 심화 지속

- 주택시장 침체 여파로 인한 부동산 시장 위축은 지속하여 유지되고 있음. 3/4분기 기준, 전년 동기 대비 인허가 면적은 32.8% 감소, 착공 면적은 44.2% 감소하였음. 건설원가 상승과 고금리 부담에 더하여 수요 불확실성 등이 복합적으로 작용하고 있으며 허가 보다 착공 감소폭이 커지고 있는 패턴은 주택시장과 동일함
- 건축허가면적은 2022년 3/4분기부터 감소하여 감소세가 지속되고 있으며 착공면적은 2021년 4/4분기 이후 부침을 보인 후 허가면적과 동일하게 2022년 3/4분기부터 감소세가 지속되고 있음. 주거용과 상업용 허가-착공면적 모두 동일한 변동을 보임
- 건축허가면적과 착공면적은 동일한 패턴을 보이면서 변동하였으며, 2021년 2/4분기 이후 허가면적과 착공면적 격차가 커지기 시작하였으며 이후 격차는 확대되고 있음. 2021년 2/4분기 이후 원자재 수급 불안감이 체감되면서 건설원가가 상승하기 시작했으며, 2023년 8월 기준금리 인상이 시작되었고, 이후 2022년 3/4분기 레고랜드 사태로 인한 시장금리 급상승 등 전반적인 건설원가 부담은 급증한데 기인하는 것으로 판단됨
 - 허가과 착공이 공히 감소세를 보이고 있으며 허가과 착공 격차가 유지되고 있어 건축영역의 극심한 위축이 지속되고 있으며 건축 수요 위축으로 인해 침체 상황은 더욱 악화되고 있음



자료 : 국토교통부

■ 주택정책 동향 : 신규택지 후보지 발표 (11/15일)

- 「주택공급 활성화 방안(9.26)」 후속 조치로 주택수요 풍부한 입지 중심으로 전국 5개 지구 8만호 규모
 - (수도권) 서울 도심 인접, 철도 역세권, 첨단산업단지 인근 등 입지가 우수한 구리토평2(1.85만호)·오산세교3(3.1만호)·용인이동(1.6만호) 등 3개 지구 6.55만호 선정
 - (비수도권) 일자리와 인구가 증가세이고 오랫동안 공공주택 공급이 적었던 청주분평2(0.9만호)·제주화북2(0.55만호) 등 2개 지구 1.45만호 선정
- 신규택지 후보지 선정 배경
 - (수도권) 구리토평2는 한강변이면서 서울 동부권과 맞닿아 있어 서울·수도권 주민들의 주택수요가 높고, 오산세교3^(*)은 화성·용인·평택 반도체 클러스터 중심부에 위치하여 KTX(25년 개통)와 GTX-C 등의 교통기반을 가지고 있어 서울 접근성이 우수하며, 용인이동은 첨단시스템 반도체 국가산단에 접하여 첨단 IT 인력의 배후주거지 공급이 필요함
(*) 인근에 가장1~3산단, 정남산단, 서탄산단, 진위1~2산단 등 10여개의 산단도 입지
 - (비수도권) 청주분평2는 청주오송의 산업단지 신설, 반도체 공장 증설 등으로 청주시 인구나 일자리 증가하여 주택수요가 풍부하며, 제주화북2는 제주 인구가 최근 10년간 15%나 증가한 것에 비해 공공주택 공급이 상대적으로 적고, 주거·상업 기능이 발달한 제주 서부권에 비해 동부권은 활력을 불어넣기 위한 계획적인 택지 개발이 필요한 지역으로 판단
- 자족생활권 조성 : 신규택지 지구는 인근의 기존 도심, 택지지구, 산업단지 등과 연계 개발하고, 부족했던 도시 기능과 인프라를 보완·분담함으로써 시너지를 극대화
 - 자연친화도시 조성 위해 공원녹지를 지구 면적의 30% 내외 확보, 하천 등 친수공간과 녹지가 도보로 연결되는 선형 (Linear Park)으로 조성
 - 저출산 문제 대응 위해 어린이집, 아이돌봄센터 등 보육시설, 도서관 등 문화시설, 병원·학원·카페 등 지원시설이 한곳에 집적된 ‘아이돌봄 클러스터’를 조성
 - 교통 편리성을 위해 도로, 대중교통 노선 등의 신설, 확장 등을 통해 교통여건을 대폭 개선 : 先교통 - 後입주 실현