

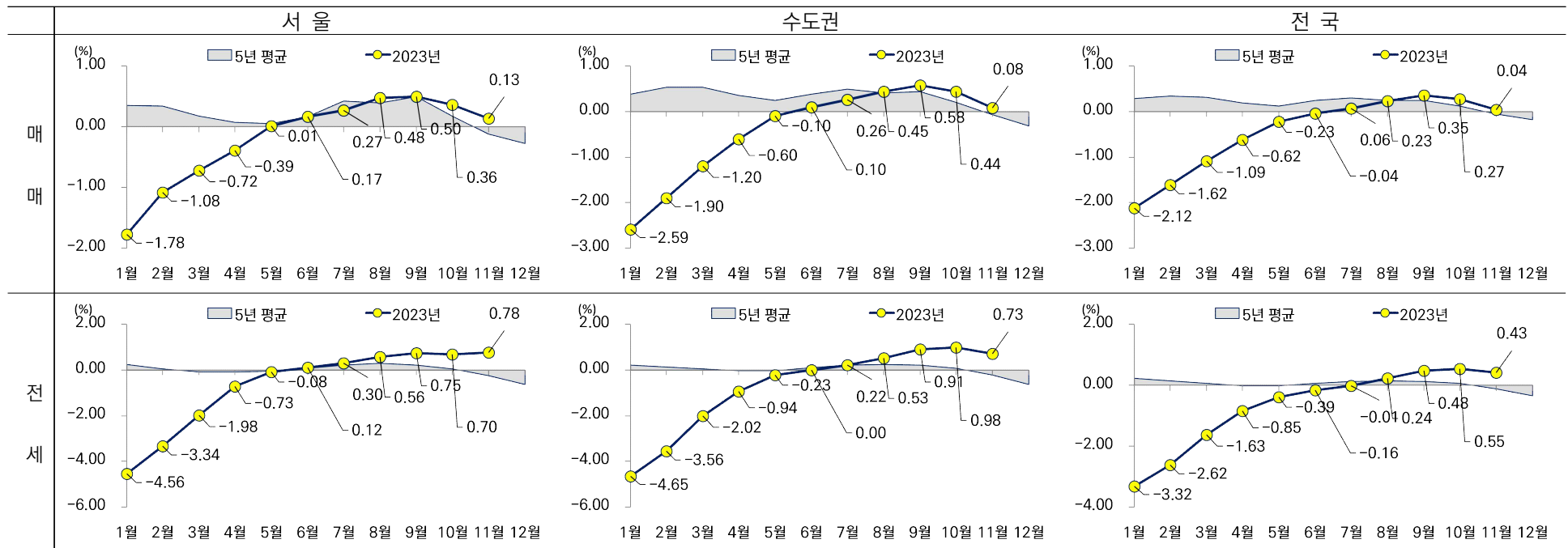
주택시장 동향 2023-11

■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트매매-전세는 모든 주요 지역에서 상승세 지속, 그러나 **서울 전세 외 가격 상승률은 둔화**

- 매매가격은 전 지역에서 9월 정점을 찍은 후 상승세는 연속하여 2개월 둔화되었음. 11월 기준, 전국은 0.04%, 수도권은 0.08%, 서울은 0.13%로 전월 대비 상승세가 작아졌음. 전세가격도 상승세가 지속되었으나 11월 기준 전월 대비 서울 제외한 수도권과 전국에서 상승률이 둔화되었음. 11월 기준 전국은 0.43%, 수도권은 0.73%, 서울은 0.78% 상승하였음

아파트가격 변동 - 전월대비 (%)



자료 : 한국부동산원

◎ 주택수급과 주택거래

(아파트수급지수)

- 아파트수급지수는 시장 회복세 약화로 11월 소폭 하락하였음. 전 주요 지역에서 월세와 서울 전세의 경우 수급지수는 전월 대비 상승했으나 주요 지역에서의 매매와 전세 수급지수는 하락하였음. 수급지수 전월 대비 하락은 매매 및 전세가격지수 전월 대비 상승률 둔화로 이어지고 있음
- 모든 주요 지역에서 지수 회복세는 주춤해지면서 약세로 돌아서고 있어 중기 수급 불안감으로 인한 상승 압박 보다 단기 수급 위축이 더 크게 작용하여 하락 압박이 커지는 것으로 판단됨

아파트 수급지수 : 주요 지역

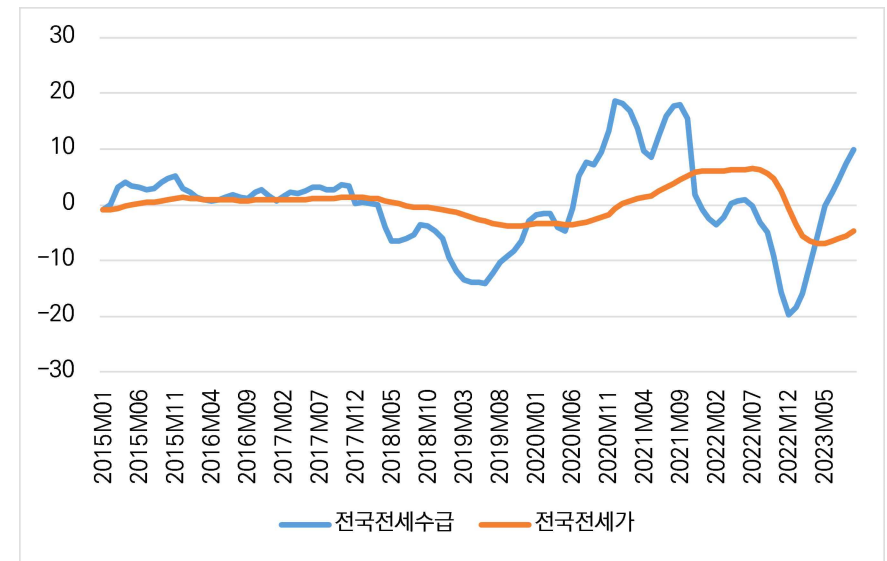
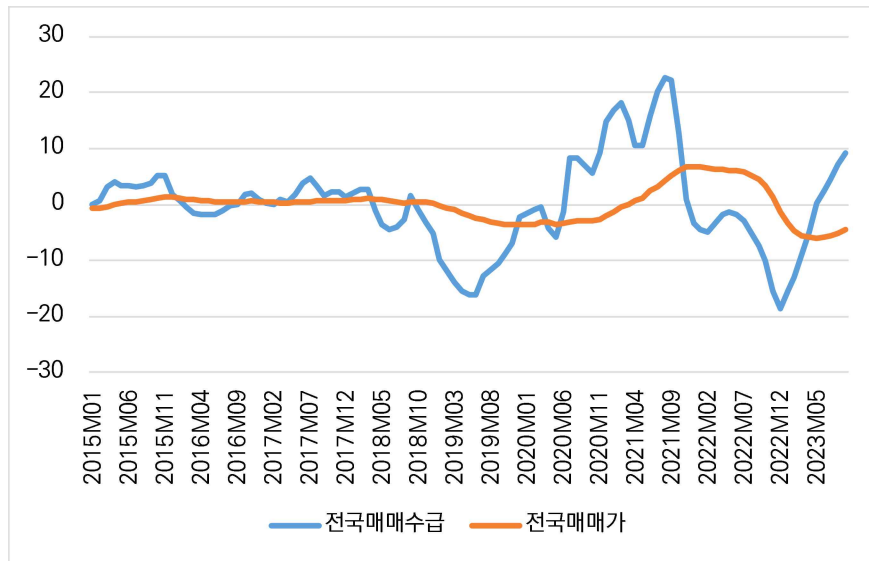
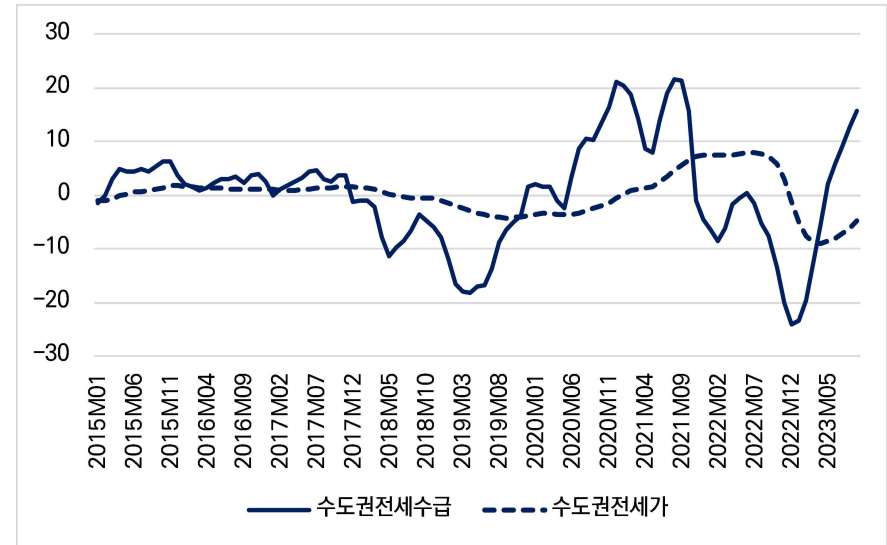
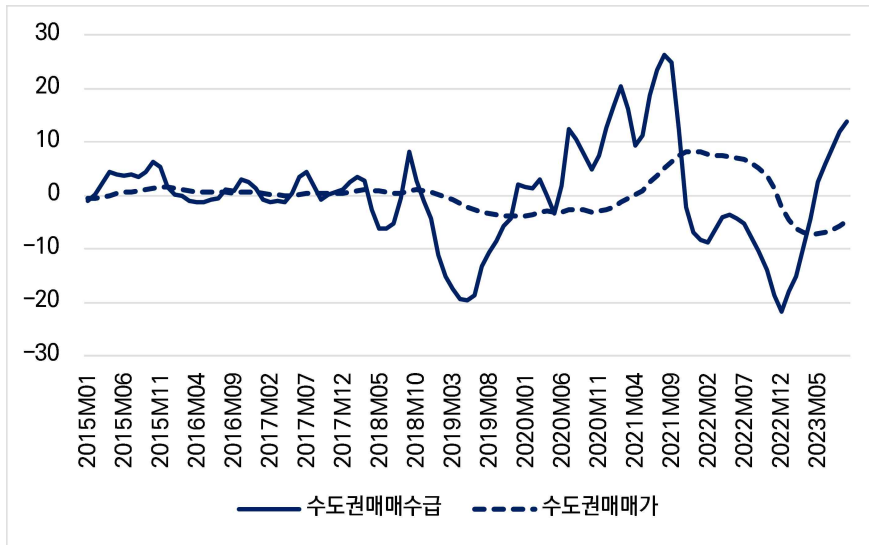
구 분	전 국			수도권			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2022.03	93.6	95.2	100.1	91.3	91.4	99.2	89.1	90.6	97.3
2022.06	92.7	96.1	100.9	89.9	94.7	100.9	87.3	94.2	99.5
2022.09	84.3	87.6	99.6	80.0	83.3	99.1	78.1	83.1	99.4
2022.12	70.5	70.3	91.8	65.4	63.5	88.6	63.6	60.9	90.6
2023.01	72.8	70.7	89.5	67.9	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
2023.11	88.4	93.0	95.8	87.7	94.3	95.7	85.8	95.6	96.1

아파트 수급지수 변동

구 분	전 국		수도권		지 방	
	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
2023.11	-1.7	-0.5	-2.5	-0.9	-1.1	-0.1

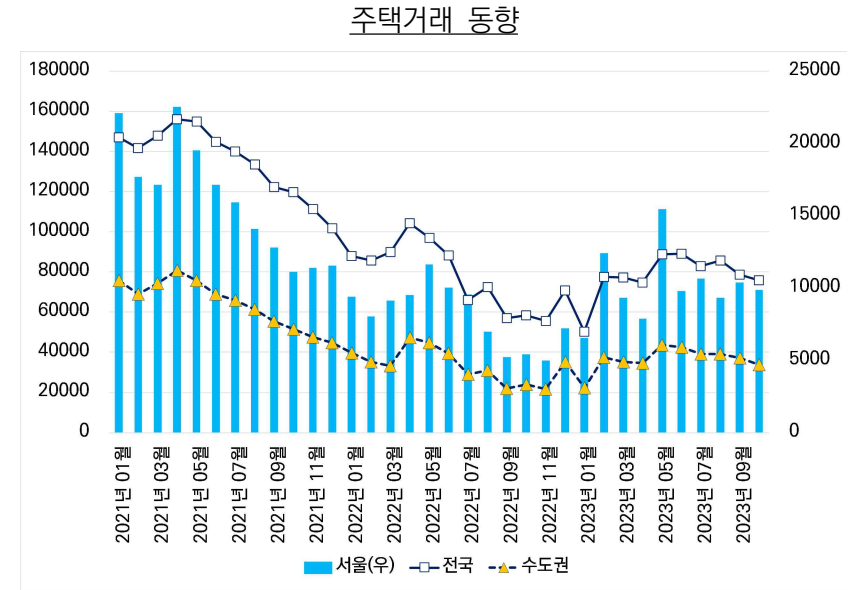
자료 : 한국부동산원

(아파트시장 순환변동 분석 : 가격지수와 수급지수) : 건정연 전망은 2024년 수요 확장세 둔화와 가격 보합세로 불황형 안정세



(주택거래)

- 10월 기준 주택거래는 전월 대비 9월 소폭 증가했던 서울이 소폭 감소하여, 수도권과 전국 모든 주요 지역에서 소폭 감소하였음. 모든 주요 지역에서 거래량은 지속하여 감소하는 단기 추세를 보임. 수급지수 개선 약화가 반영된 거래 감소세 전환이며, 고금리 등 시장 여건 악화로 인한 수요 위축이 꾸준히 유지되고 있음
- 10월 거래량은 전국 75,906건, 수도권은 33,669건으로 2018~2019년 월평균 거래량(시장 과열 이전 정상 상태) 대비 전국은 55.4%, 수도권은 46.5% 수준으로 전월(9월) 각각 57.5%, 52.4% 감소 실적 대비 소폭 개선됐으나 여전히 비정상적인 시장거래 상황이 유지되고 있음



자료 : 한국부동산원

(수요 위축) 수요 회복세가 약해지면서 수급지수는 하락, 가격 상승률은 둔화되어, 주택시장 침체는 단기 극복할 수 있는 여건이 형성되지 못하고 있음. 거래와 유통, 주거이동에서 파생되는 경제활동이 위축될 뿐 아니라, 국세-지방세 세수 감소 등 연관 변수들도 수축될 것임

◎ 공급 동향

(인허가와 착공)

- 공급 위축은 10월에도 지속되고 있음. 수요가 다시 위축된 상황에서 고금리와 건설원가 부담에 더하여 부동산PF 자금조달 위험도 커져, 공급 여건 악화는 공급 침체를 악화시키고 있음
- 인허가 물량은 10월 누계로, 수도권 주택은 10.8만호로 전년 동기 대비 27.7%(전월 22.6%) 감소하였고, 지방의 경우

16.6만호로 40.5%(전월 38%) 감소. 신규 사업 기피 현상이 강해지고 있음

- 착공 물량은 수도권 6.6만호로 전년 대비 59.1%, 지방은 7.5만호로 55.4% 감소하였음. 본PF 전환이 양호한 신용도를 가진 업체 대상으로 제한적으로 이루어지고 있어 인허가뿐 아니라 착공실적도 부진이 지속되고 있음
- 주택유형별로 보면, 인허가는 아파트보다 비아파트 감소가 더 크며, 착공은 아파트가 비아파트보다 소폭 감소세가 강하게 나타나고 있음. 아파트의 경우 수도권에서의 인허가 물량이 전년 동월 누계 대비 가장 작은 감소세를 보이고 있어 정부의 수도권 중심 주택공급 확대가 공급 위축을 어느 정도 보완하는 영향을 주는 것으로 보임
 - 비아파트의 경우 착공 보다 인허가 감소가 더 크게 나타나고 있어 최근 비아파트 사업의 낮은 사업성과 높은 위험성 (전세사기 등에 따른 선택 기피)에 작용하고 있는 것으로 판단됨

주택인허가 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감	
	10월	1~10월	10월	1~10월	10월	1~10월
전 국	18,047	273,918	48,118	428,318	△62.5%	△36.0%
수도권	6,125	108,220	17,904	149,743	△65.8%	△27.7%
(서울)	2,071	21,849	4,416	36,469	△53.1%	△40.1%
(인천)	855	16,139	5,086	15,262	△83.2%	5.7%
(경기)	3,199	70,232	8,402	98,012	△61.9%	△28.3%
지 방	11,922	165,698	30,214	278,575	△60.5%	△40.5%

자료 : 국토교통부

구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감	
	10월	1~10월	10월	1~10월	10월	1~10월
계	18,047	273,918	48,118	428,318	△62.5%	△36.0%
아파트	14,864	234,722	35,638	347,867	△58.3%	△32.5%
(수도권)	4,943	91,942	10,369	106,165	△52.3%	△13.4%
(서울)	1,849	18,225	1,512	21,153	22.3%	△13.8%
비아파트	3,183	39,196	12,480	80,451	△74.5%	△51.3%

주택착공 동향

구 분 (지역)	2023		2022		전년대비 증감	
	10월	1~10월	10월	1~10월	10월	1~10월
전 국	15,733	141,595	36,938	330,997	△57.4%	△57.2%
수도권	6,191	66,441	13,316	162,514	△53.5%	△59.1%
(서울)	973	15,639	4,041	56,040	△75.9%	△72.1%
(인천)	160	4,341	1,931	19,319	△91.7%	△77.5%
(경기)	5,058	46,461	7,344	87,155	△31.1%	△46.7%
지 방	9,542	75,154	23,622	168,483	△59.6%	△55.4%

자료 : 국토교통부

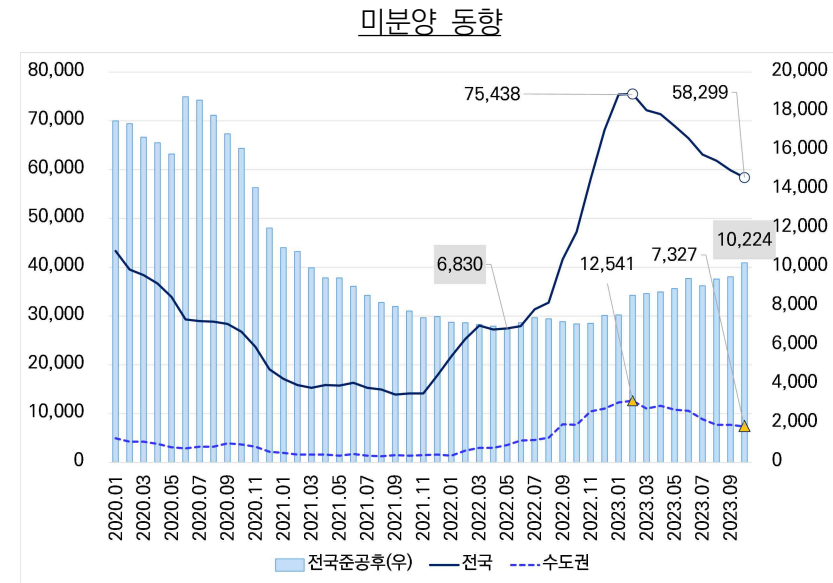
구 분 (유형)	2023		2022		전년대비 증감	
	10월	1~10월	10월	1~10월	10월	1~10월
계	15,733	141,595	36,938	330,997	△57.4%	△57.2%
아파트	12,947	108,173	30,113	257,590	△57.0%	△58.0%
(수도권)	5,222	52,149	9,646	121,960	△45.9%	△57.2%
(서울)	744	11,304	2,727	40,762	△72.7%	△72.3%
비아파트	2,786	33,422	6,825	73,407	△59.2%	△54.5%

- (주택유형 간 수요 이동, 임차시장 변동성 등으로 인한 시장 불안정성)

- 비아파트 기피 현상이 지속될 경우, 아파트 중심의 수요가 다시 강하게 형성될 수 있으며 이는 아파트시장 수급 불안감으로 확산될 수 있음. 특히 매매 대비 전세의 경우 상대적 수요 강세가 유지되고 있는(수급지수 수치는 전세수급지수가 매매수급지수 보다 큼) 상황에서 전세가격의 상대적 강한 상승력을 통해 매매가격도 상승할 수 있음
- 월세수급지수도 상대적으로 강세를 보이고 있어 고금리 여건 속에서도 적정한 수익률이 보장되는 임대사업에 대한 메리트가 강하게 어필된다면 구매수요가 부분적으로 회복될 수 있음. 거래량이 절벽에 가까운 상황이 유지되고 있어 선순환을 통한 주거 이동이 원활하지 않을 경우 임차시장과 구매시장 간의 균형 조건이 왜곡되어 불황형 안정세에도 불구하고 가격 안정성에 대한 불확실성이 더 커질 우려도 있음

(미분양)

- 2023년 10월 기준, 전국 미분양 주택은 총 58,299호로, 2023년 2월 이후 감소세가 계속 유지되고 있음. 반면 준공 후 미분양 물량은 10,224호로 전월 9,513호 대비 소폭 증가하였으며 이 증가세는 지속되고 있음
- 준공 후 미분양은 악성 재고로 수요 위축 영향을 지속하여 증가한다면 공급 측면 자금 부담은 커질 수 있으며 인허가 등 공급 물량 감소로 이어질 수 있음. 물량 기준으로는 우려할 정도는 아니지만 금리 부담이 커진 상태에서 공급자의 자금 부담 정도는 커지고 있음
- 미분양 물량 대상으로 한 '환매조건부미분양매입' 제도 재도입 필요성이 커지고 있음

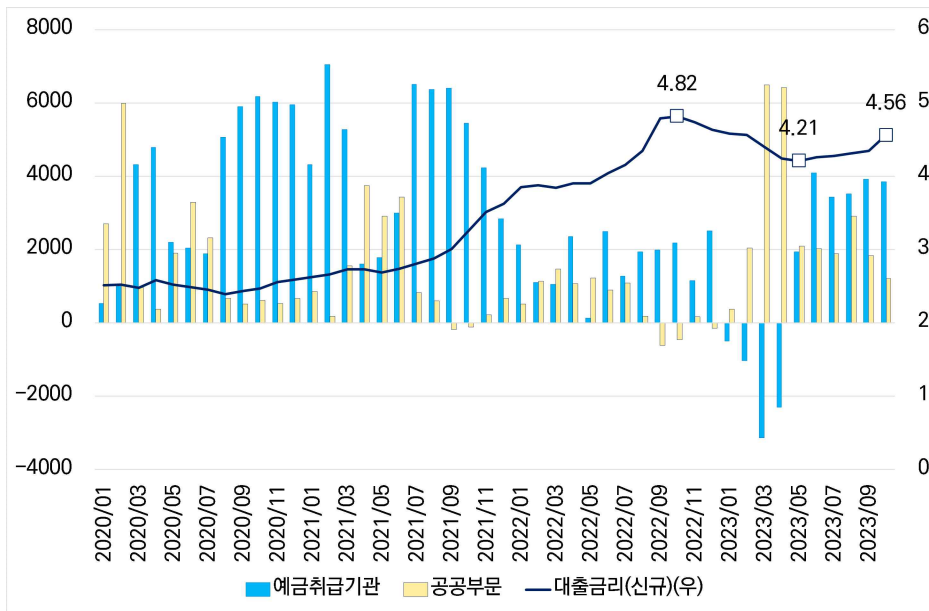


자료 : 국토교통부

◎ 주택담보대출

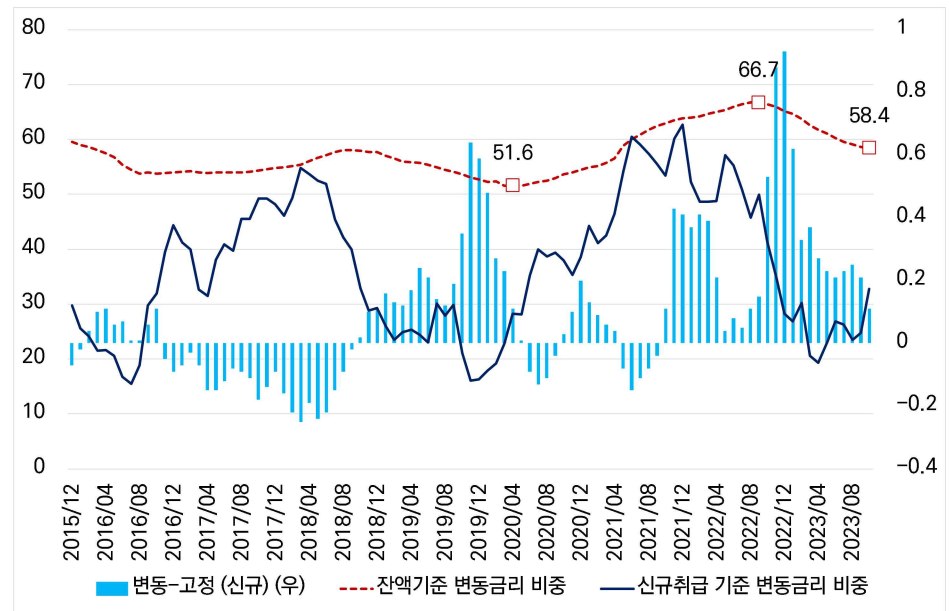
- 예금취급기관의 주택담보대출은 금리의 소폭 오름세가 지속되는 가운데 꾸준한 증가세를 유지하고 있음. 신규 취급 기준 주택담보대출 금리는 10월 4.56%로 상승하였음. 반면 공공부문의 경우 순증은 감소하고 있음
- 신규 취급 기준 변동금리는 단기 시장 상황에 따라 변동하므로 단기 시장위험을 반영함. 저금리 기간 중, 변동금리 수준이 고정금리 대비 격차가 작아 변동금리 선택이 증가했음. 반면 최근 단기 위험 증대로 변동금리의 고정금리 대비 격차가 커지고 있어 변동금리 선택은 감소하였음. 그러나 최근 정책 모기지 소진, 금리 추가 상승 위험 소멸 등으로 변동금리 선택이 다시 커지고 있음
- 최근 금리 격차 감소를 단순히 단기와 중장기 위험에 대한 인지 격차로 해석할 수 없음. 이는 대출자금 크기에 따른 자금 공급 여건 변동성 등 다른 원인도 작용하는 것으로 판단됨

주택담보대출 동향



자료 : 한국은행

변동금리와 고정금리 비중

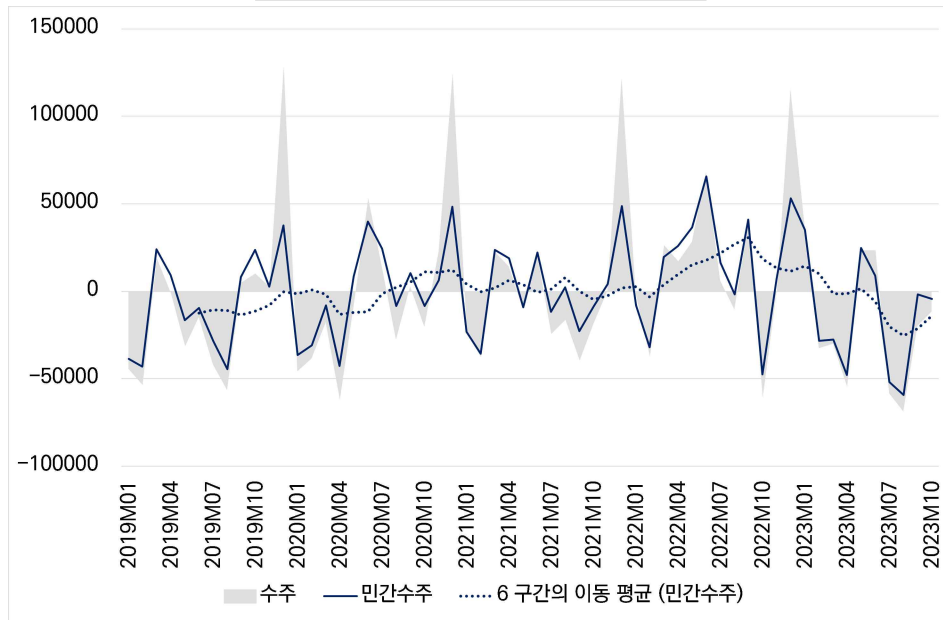


자료 : 한국은행

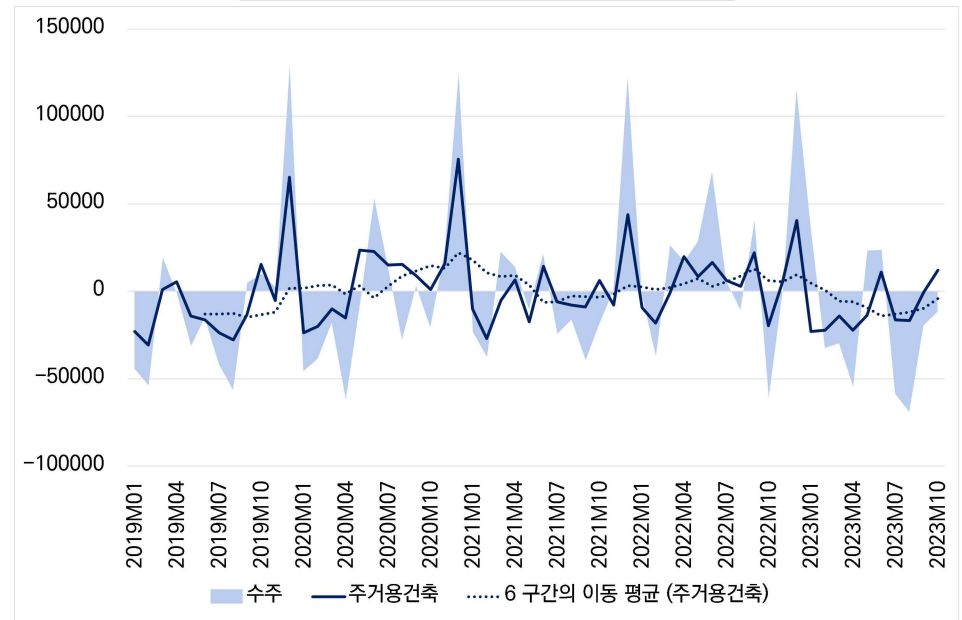
■ 건설시장 동향 : 건설수주 순환변동 점검 → 부침 반복 속에서 단기 소폭 회복 가능

- 건설수주는 토목 보다 건축공종에 그리고 공공 보다 민간부문 변동성에 영향을 더 많이 받음. 따라서 민간부분과 건축 영역의 변동성 분석을 통해 건설수주 전체 변동 방향성 등을 점검할 수 있음
- (순환변동 점검) 순환변동을 통해 (주요 변수들의 영향을 받아 결과로 나타나는) 수주 변동성을 점검하고자 함
 - 단기 변동 : 순환변동의 6개월 이동평균 변동성을 통해 단기 변동 패턴을 비교하였음. 민간부분과 주거용건축의 순환 변동 값의 6개월 이동평균은 저점을 통과한 후 회복세에 진입한 것으로 보이며 수주에 대한 영향도 같은 정의 방향으로 영향을 줄 것으로 판단됨
 - 금액 기준의 수주 변수는 원가 상승에 따른 변화도 포함하고 있어 회복세는 금액 기준 변동으로 해석되는 한계

수주금액 순환변동 : 수주와 민간부분



수주 순환변동 : 수주와 주거용건축(공종)



자료 : KOSIS

■ 주택정책 동향

◎ 도심 공공주택 복합지구 신규 지정 : 서울 3개 지구 (12/7일)

- 서울 녹번역, 사가정역, 용마터널 등 총 3곳 1.6천호를 도심 공공주택 복합지구로 신규 지정

- 도심 공공주택 복합지구 : 민간 재개발 사업성이 부족한 노후 도심을 대상으로 공공이 주도하여 용적률 등 혜택을 부여하고 신속히 주택을 공급하는 '도심 공공주택 복합사업'을 추진하기 위하여 지정
- 지구 지정 내용

구 분	신규 예정지구	지 역	유 형	면 적	공급 세대수
1	녹번역 인근	서울 은평구	역세권	5,581㎡	172호
2	사가정역 인근	서울 중랑구	역세권	28,139㎡	942호
3	용마터널 인근	서울 중랑구	저층주거지	18,904㎡	486호

- 3개 지구는 지난 8월 24일 예정지구로 지정 이후 주민 2/3 이상 동의를 확보, 지구지정 절차 완료. 통합심의를 거쳐 '25년 복합사업계획을 승인 후 '27년 착공 및 '30년 준공 예정

- 현재 전국에 총 13곳 18.4천호의 복합지구가 지정, 6곳 11.7천호의 예정지구가 지정

◎ 노후계획도시재정비를위한특별법 / 재건축초과이익환수에관한법률 국회 본회의 통과 (12/8일)

- 노후계획도시재정비를위한특별법 주요 내용

- <국토부> **기본방침** (기본계획 수립 가이드라인, 이주대책, 선도지구 지정 원칙 등) + <지자체> **기본계획**(특별정비구역 및 선도지구 지정, 10년 주기 수립 및 5년 마다 타당성 점검)
- 특별정비구역 : 용적률, 건폐율 등 도시 및 건축규제와 안전진단 규제 등 완화용. 특별법의 지원 및 특례사항 부여 등

- 재건축초과이익환수에관한법률 개정 주요 내용

- 시세 상승에 따른 부담금 가중 완화 : 면제기준 현행 3천만원에서 8천만원으로 상향 조정. 부담금 부과개시 시점은 조합 설립인가일로 이연. 부담금 부과 단지는 111 → 67 곳으로 감소 가능. 평균 부담금 88백만원에서 48백만원 감소