

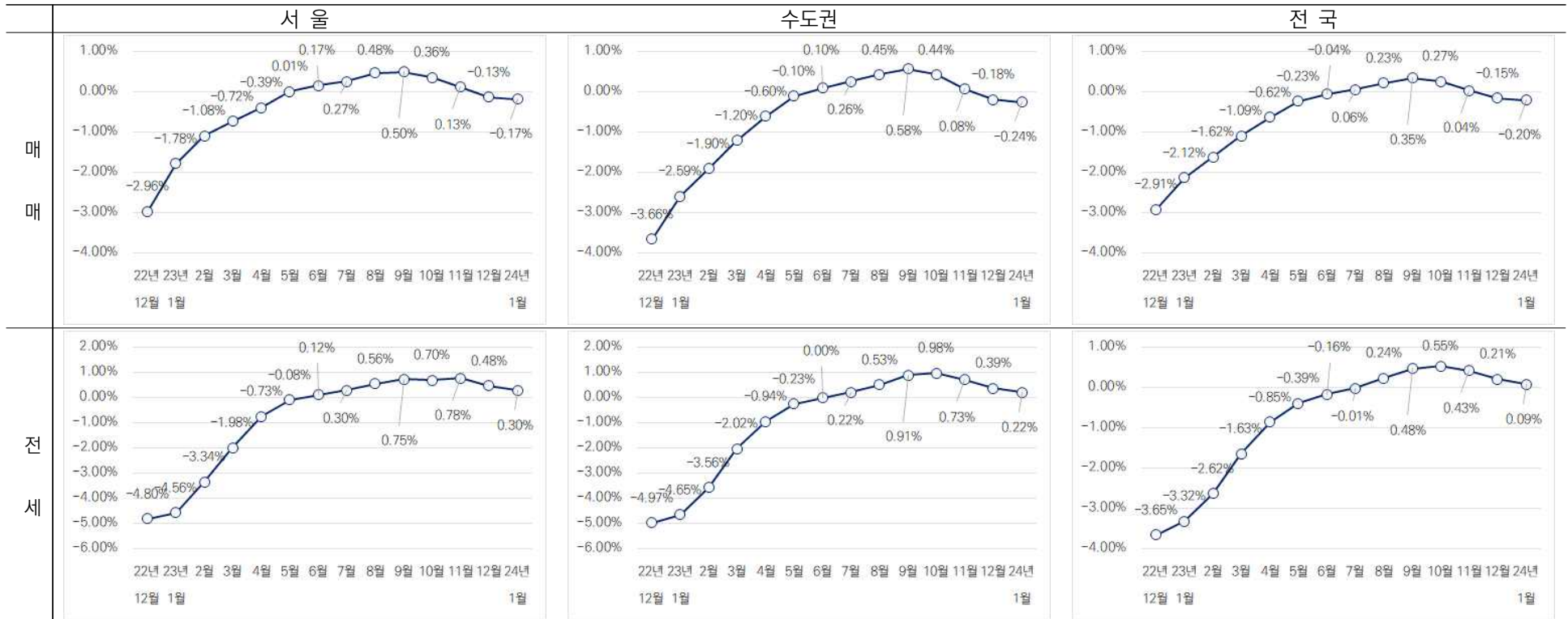
## 주택시장 동향 2024-01

### ■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 매매와 전세 모두 하락세 유지하면서 하방 변동 폭은 작아지고 있음

- 아파트매매가격은 1월 기준, 전국 -0.20%, 수도권 -0.24%, 서울 -0.17% 기록하여 2개월 연속하여 하락세 유지하고 있으나 하락 폭은 둔화되었음. 전세가격은 전국 0.09%, 수도권 0.22%, 서울 0.30% 상승하여 매매가격과는 달리 상승세는 유지되고 있으나 상승 폭은 작아지고 있음 ⇒ 전체적으로 보합 국면으로 진입하는 과정으로 이해

아파트가격 변동 : 주요 지역별



자료 : 한국부동산원

◎ 아파트 수급지수 동향

- 시장 약세가 지속되고 있어 1월 아파트수급지수는 하락세가 유지되고 있음. 매매와 전세는 모두 전월 대비 하락했으나 하락 폭은 둔화되는 추세가 유지되고 있어 앞에서 본 가격 변동 패턴과 동일하게 보합 국면 진입을 시사하고 있음
- 월세는 전 지역에서 동일한 수급 상황이 유지되고 있으며 전 지역에서 소폭 변동에 그쳐 월세 수요가 보합 변동세를 보이고 있음. 그러나 지수가 '100'이하를 유지하고 있어 수요 약세 상황은 동일함. 8월 임대차3법 해당 월세계약 종료 시점 도래로 전세 및 월세가격 상승 가능성도 있어 당분간 불안정성에 대한 위험 요인은 상존할 것으로 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
2022.12	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
<b>2023.12</b>	<b>86.8</b>	<b>92.2</b>	<b>95.2</b>	<b>85.8</b>	<b>93.1</b>	<b>95.3</b>	<b>83.0</b>	<b>94.0</b>	<b>95.6</b>
<b>2024.01</b>	<b>86.7</b>	<b>91.9</b>	<b>95.4</b>	<b>85.5</b>	<b>92.6</b>	<b>95.3</b>	<b>82.8</b>	<b>93.2</b>	<b>95.6</b>

아파트 수급지수 변동 : 주요 지역

구 분	전 국		수도권		서 울	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
2022.12	-4.0	-4.8	-4.1	-5.1	-3.6	-6.2
2023.01	2.2	0.4	2.5	-0.4	2.8	-0.2
2023.02	1.4	1.7	1.7	2.7	0.5	1.9
<b>2023.03</b>	<b>3.2</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>6.1</b>	<b>3.7</b>	<b>5.8</b>
<b>2023.04</b>	<b>3.2</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	<b>6.0</b>	<b>4.5</b>	<b>7.3</b>
<b>2023.05</b>	<b>4.2</b>	<b>4.5</b>	<b>5.7</b>	<b>6.6</b>	<b>7.6</b>	<b>8.4</b>
2023.06	1.6	1.7	2.4	2.8	2.4	3.1
2023.07	1.1	1.5	1.9	2.2	2.2	2.5
2023.08	1.7	2.1	1.9	2.5	2.2	2.9
2023.09	1.2	1.7	0.8	2.2	0.2	1.3
<b>2023.10</b>	<b>-0.2</b>	<b>0.9</b>	<b>-0.7</b>	<b>1.0</b>	<b>-0.9</b>	<b>1.5</b>
<b>2023.11</b>	<b>-1.7</b>	<b>-0.5</b>	<b>-2.5</b>	<b>-0.9</b>	<b>-3.0</b>	<b>0.1</b>
<b>2023.12</b>	<b>-1.6</b>	<b>-0.8</b>	<b>-1.9</b>	<b>-1.2</b>	<b>-2.7</b>	<b>-1.6</b>
<b>2024.01</b>	<b>-0.1</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.4</b>	<b>-0.2</b>	<b>-0.8</b>

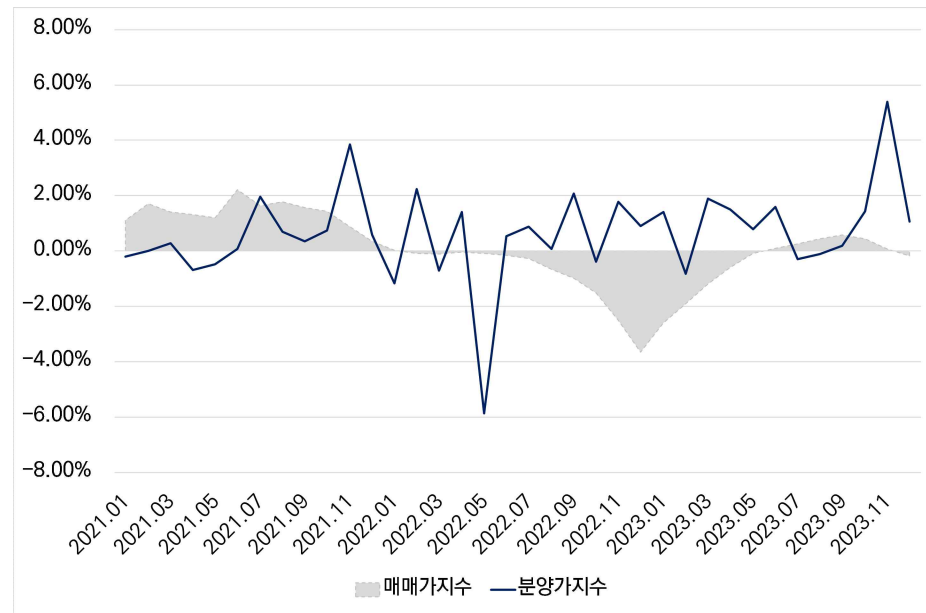
자료 : 한국부동산원

- 수요 약세 상태가 유지되는 보합 국면 진입이 가시화되고 있는 것으로 판단됨. 상황과 지역에 따라 소폭 부침이 지속될 수 있으며 소득 여건, 성장 안정성, 금리 변동 등 여건 완화가 확실하게 인식되지 않는 한 수요 약세는 지속될 수밖에 없음

◎ **분양가격지수**와 아파트매매가격지수 변동 비교

- 2021년 건설원가가 급격하게 상승하면서 분양가격도 급격한 상승세를 보였음. 2020년 12월 대비 2023년 12월 (수도권)분양 가격지수는 전국이 1.36배, 수도권 1.25배, 서울 1.24배로 큰 상승 폭을 보였음. 반면 동 기간 수도권아파트 매매가격지수의 상승 폭은 전국 1.0배, 수도권은 1.02배, 서울은 0.98배로 누적 폭 변동은 거의 없는 상태로, 동기간 분양가격은 매매가격 대비 전국은 1.35, 수도권은 1.23, 서울은 1.26 배 정도 더 높게 상승하였음
- 2021년 하반기부터 시작된 가격 하락세로 매매가격 상승 전망을 약화시켜 수요를 감소시키는 방향을 작용하고 있으며 높아진 분양가격도 분양수요를 위축시키는 요인으로 작용하고 있음. 2~3년 후 중장기 가격 상승에 대한 긍정적 전망을 가지고 있더라도 현 시점의 고금리 상황에서 높은 상환 부담은 분양수요를 더 크게 약화시키고 있음

수도권 분양가격지수와 아파트매매가격지수 변동



자료 : KOSIS, 한국부동산원

◎ 인허가(연간) 및 미분양

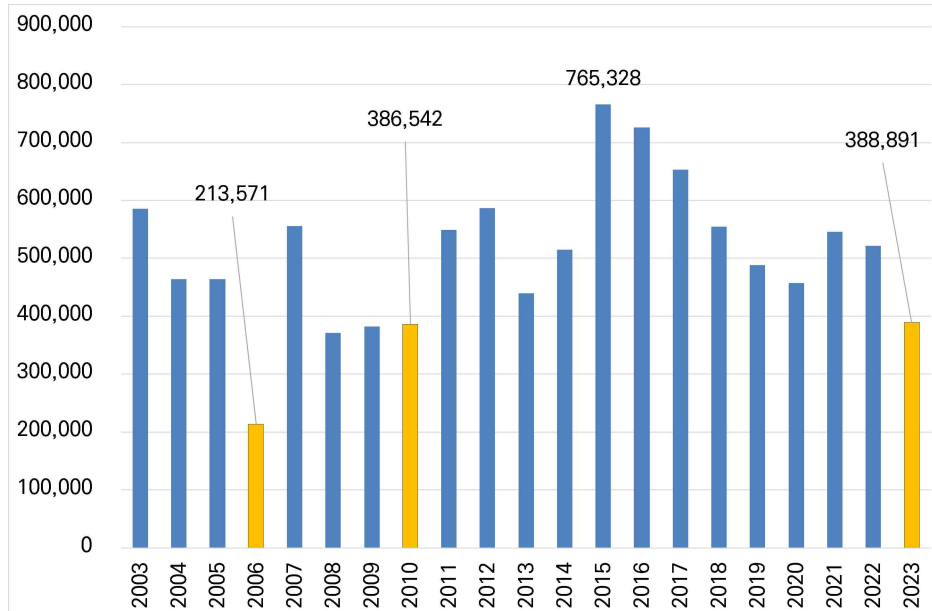
(주택인허가) 인허가 물량은 전년 38.9만호를 기록하여 2013~2022년 기간 평균 물량 대비 68.6% 수준에 불과. 수도권은 27.9만호로 동 기간 물량 대비 64.6% 수준이며, 서울은 7.4만호로 34.4% 수준을 보여 극심한 공급 위축을 보였음

- 분양가격 상승에 따른 분양 프리미엄 소멸, 금리 상승으로 인한 상환 부담 가중 등으로 수요 위축이 지속되는 상황에서 가격도 하락하고 있어 공급 물량은 급격하게 감소하였음. 특히 서울의 경우 재건축 등 정비사업을 통한 공급 확대 가능성이 큼에도 불구하고 원가 상승과 이로 인한 분담금 증대와 수요 위축 상황은 사업추진을 어렵게 하고 있음

(미분양) 준공후 미분양은 지속하여 증가하고 있으나 1월 증가세는 둔화되었음. 전국 미분양도 증가세가 유지되고 있으나 증가 폭이 동일하게 둔화되고 있음

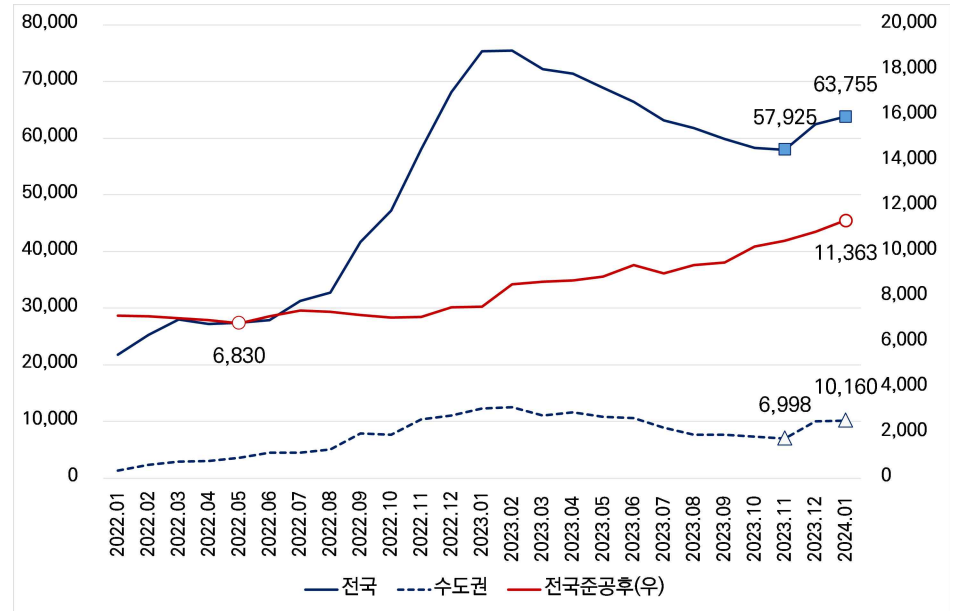
- 2024년 1월 기준, 미분양은 총 63,755호, 준공후 미분양은 11,363호로 전월 대비 각각 2.0%, 4.7% 증가하였음

주택공급 : 인허가



자료 : 한국부동산원

미분양 동향

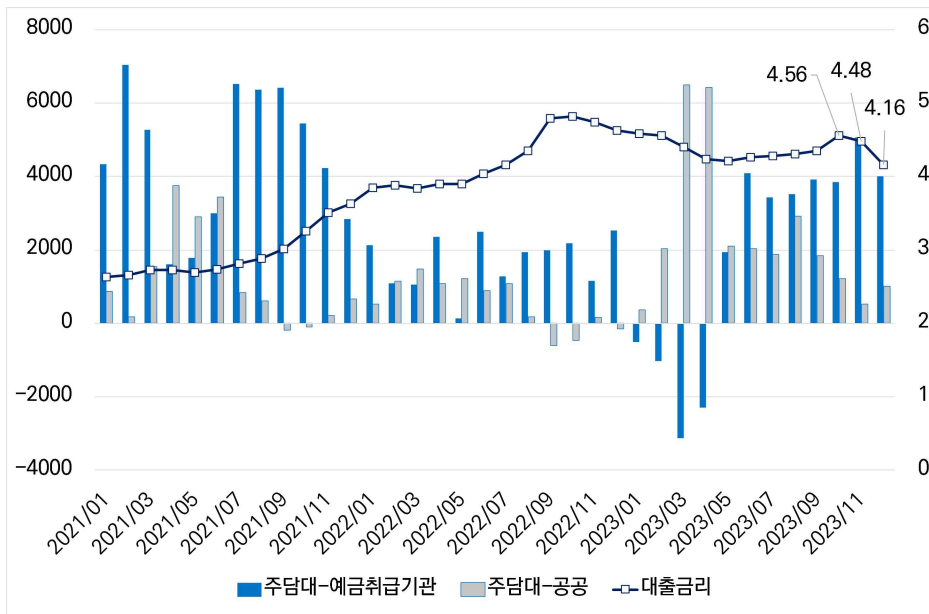


자료 : 국토교통부

◎ 주택담보대출

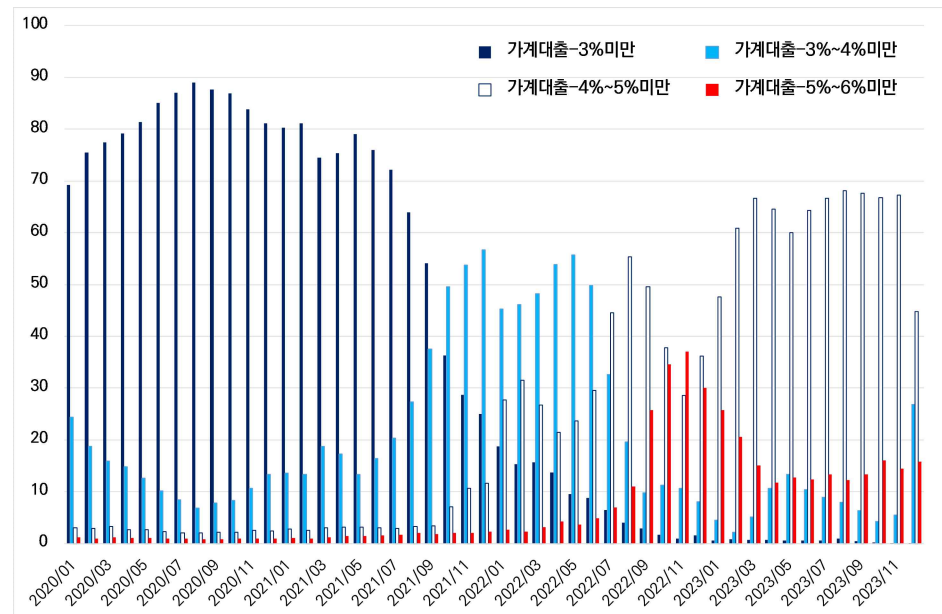
- 예금취급기관의 주택담보대출 금리는 소폭 하락세가 유지되고 있음. 민간부문의 예금취급기관 대출 순증은 지속하여 발생하고 있어 소폭 금리 하락 조정이 자금수요 증가로 이어진 것으로 판단됨
  - COFIX 금리가 1월 3.84%에서 2월 3.66%로 소폭 하락 조정되었으나 하향 변동이 어느 정도까지 언제까지 지속될 수 있는지 불투명한 상황으로 금리 부담과 함께 불확실성도 공존하고 있음
- 하반기 미국 연방금리 인하에 대한 기대감 확대로 한국은행의 기준금리 하향 조정에 대한 예상도 동반하여 커지고 있으나 현 인플레이션 상황을 감안하면 기준금리 인하를 쉽게 예단할 수 없는 상황임. 금리수준전망지수는 보험세를 보이고 있음
- 고금리 전환으로 가계대출의 금리 수준별 대출은 높은 금리수준 비중이 커지고 있으며, 최근 4~5% 수준 비중이 가장 큰 것으로 나타나고 있음

주택담보대출 주요 동향



자료 : 한국은행

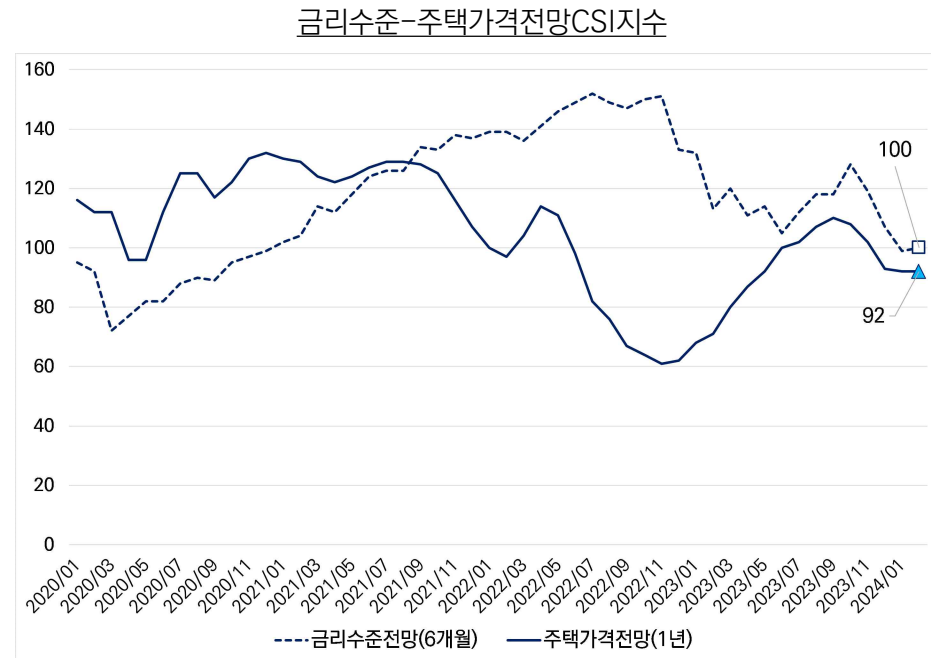
금리수준별 가계대출 비중



자료 : 한국은행

○ 금리수준-주택가격전망CSI지수 동향

- 2024년 1월 현재, 금리수준전망은 '100'을 기록하고 있어 상승과 하락에 대한 전망이 백중세를 보이고 있어 하반기 금리 하향 조정에 대한 기대감은 많이 약화되고 있는 것으로 보임. 동시에 주택가격전망은 '100' 이하 수준에 머물고 있어 가격 하락에 대한 심리적 판단이 강하게 작용하고 있음 ⇒ 금리 하락 가능성이 없는 가운데 가격 상승 기대감도 약화됨
- 고금리 수준이 상당 기간 유지되면서 성장 둔화에 대한 대응으로 기준금리 동결을 선택한 한국은행의 방향성으로 금리 하향에 대한 기대감도 커지고 있었음. 그러나 인플레이션, 시장 위험 등을 감안한다면 단기에 금리 하락은 쉽지 않을 것으로 판단됨. 고금리 여건이 지속된다면 수요 위축으로 주택가격은 하방 압박을 지속적으로 받을 것으로 보임

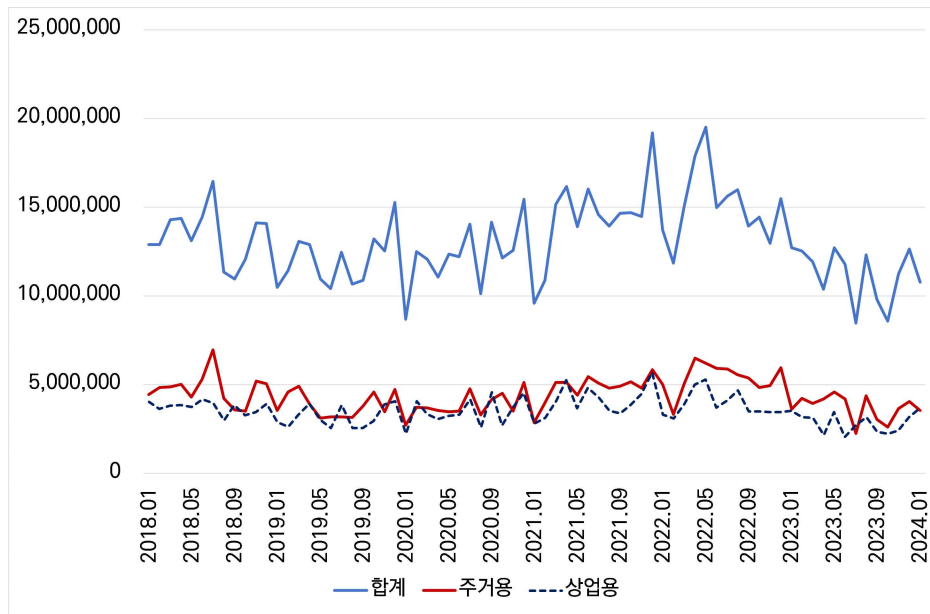


자료 : 한국은행

## ■ 건설시장 동향 : 건축허가 동향

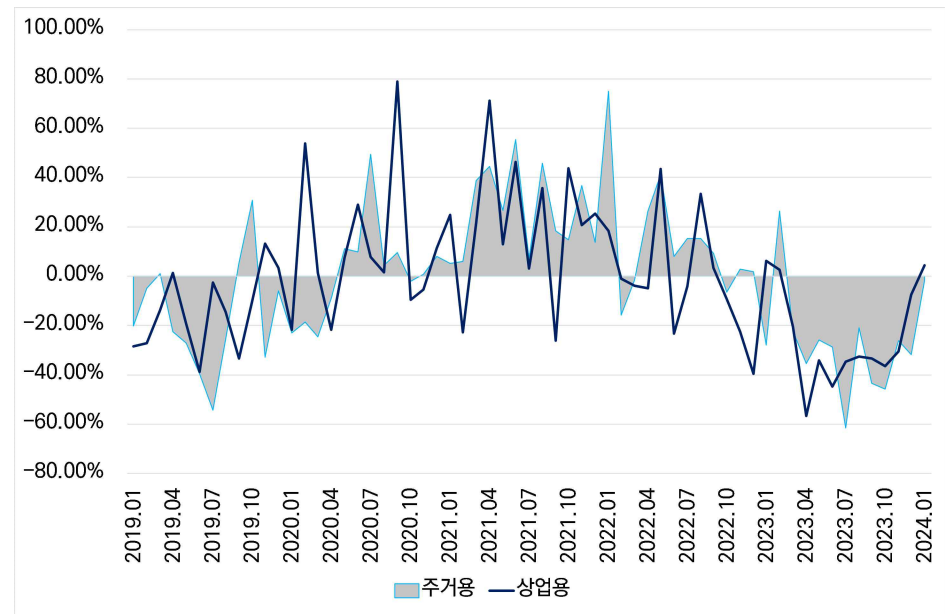
- 2024년 1월 기준, 전년 동월 대비 건축허가면적 전체는 15.3% 감소한 수준이며, 주거용은 1.75% 감소, 상업용은 4.38% 증가하였음. 전체 건축허가면적 감소 여건을 보면 상업용 건축허가면적의 소폭 반등은 전년 기저효과로 인한 기술적 반등으로 해석되며 건축수요 증가로 인한 정상적 건축허가 회복으로 볼 수 없음. 더욱이 전체 건축허가면적이 감소하고 있어 건축수요 위축이 타 용도로 확산되는 패턴으로 해석될 수 있음
- 월간 변동 패턴을 보면, 전체와 용도별 변동은 저점을 통과한 것으로 관찰되고 있어 당분간 부침이 반복되면서 일정 수준에 머무르는 보합세를 보일 것으로 예상됨. 경쟁 심화, 자금 압박 심화 여건 속에서 매출 다변화 및 사업 영역 다각화 등 경영적 압박이 커질 것으로 보임

건축허가면적 동향 : 용도별



자료 : KOSIS

건축허가면적 변동 : 전년동월 대비 용도별



자료 : KOSIS

## ■ 주택정책 동향

### ◎ 『청년주택드림청약통장』 출시 (2월 21일)

- 청년내집마련 1·2·3(2023.11.24) 후속 조치로 무주택 청년의 주택 구입과 자산 형성을 지원하는 청년주택드림청약통장을 2월 21일 출시
  - 청년주택드림청약통장은 저축부터 청약·대출과 연계하여 청년층의 자산 형성과 내집마련을 지원하고 주거비 부담을 완화하기 수단으로, 기존 청년우대형청약저축의 가입대상과 지원내용을 대폭 확대·개편하여 출시하는 상품
  - 19~34세 이하 청년 중 연소득 5천만원 이하의 무주택자면 가입. 회당 월 100만원까지 납입 가능
    - : 연소득은 가입 시점 기준에서 평가하며, 연간 근로소득, 사업소득 및 기타소득의 합계
  - 청년도약계좌나 청년희망적금 만기에 수령한 목돈을 청년주택드림청약통장에 일시 납부하는 것 허용. 청년자산형성 프로그램과의 연계성 강화
  - (자산형성) 납입금액에 대해 최고 연 4.5% 금리와 납입금액 40%까지 소득공제를 제공하고, 이자소득 500만원까지는 비과세 혜택 제공 : 비과세 대상은 근로소득 연 3천6백만원, 종합소득 연 2천6백만원 이하
- (내집마련) 청년주택드림청약통장을 이용해 청약당첨된 경우 분양대금의 최대 80%까지 2%대 낮은 금리로 대출해주는 전용 대출상품인 청년주택드림대출을 지원
  - 분양계약금 납부를 위해 청년주택드림청약통장 납입금의 일부를 중도인출하는 것 허용하여 저축액을 실질적인 내집마련에 활용할 수 있도록 지원
- 기존 청년우대형청약저축 가입자는 별도 신청 없이 청년주택드림청약통장으로 자동전환되며, 연령·소득기준 등 가입요건을 갖춘 일반청약저축 가입자는 은행 지점에서 전환 신청하면 요건 확인 후 전환 : 전환 시 기존 납입기간과 금액, 납입횟수는 그대로 인정