

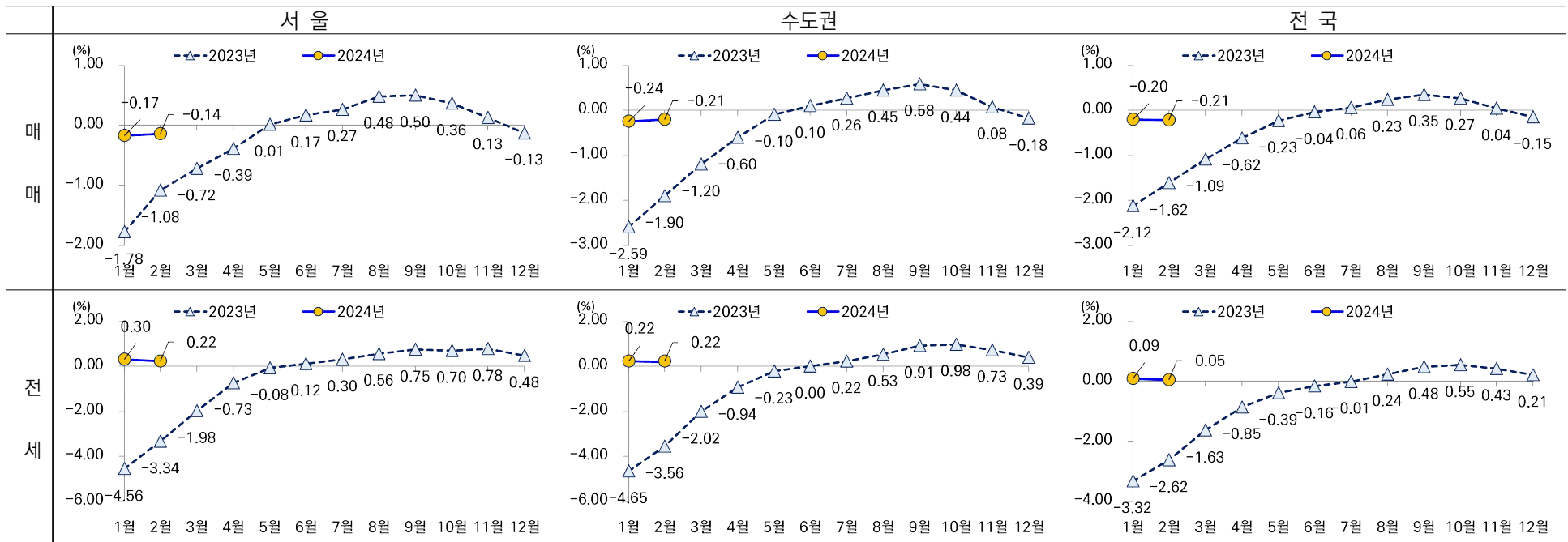
주택시장 동향 2024-02

■ 주택시장 동향

○ 주택가격 동향 : 매매는 하락세, 전세는 상승세 유지. 두 지수 각각 하락세 둔화, 상승세 둔화

- 아파트매매가격은 2월 기준, 전국 -0.21%, 수도권 -0.21%, 서울 -0.14% 기록하여 3개월 연속하여 하락하고 있으나 하락 폭도 동시에 지속하여 둔화되어 반등 패턴을 보임. 전세가격은 전국 0.05%, 수도권 0.22%, 서울 0.22% 상승하여 매매와 달리 상승세를 지속하여 유지하고 있으나 매매와 동일하게 상승 폭은 작아지고 있음
- 매매가격은 약보합, 전세가격은 강보합세를 보이고 있음 (매매와 전세가격 모두 보합국면 진입)

아파트가격 변동 : 주요 지역별



자료 : 한국부동산원

◎ 아파트 수급지수 동향

- 시장 약세가 지속되는 가운데 2월 수급지수는 소폭 상승하였음. 전국 매매수급을 제외하고 주요 지역에서의 매매와 전세 수급지수는 하락하던 추세를 벗어나 소폭 반등하였으며 이는 매매가격 하락 폭을 둔화시키고 전세가격의 상승세를 유지시키는 요인으로 작용하고 있음. 월세수급은 전 주요 지역에서 소폭 상승세를 보여 전 점유형태에서 수급은 소폭 확대되었음

아파트 수급지수 : 주요 지역

구 분	전 국			수도권			서 울		
	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세
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
2023.12	86.8	92.2	95.2	85.8	93.1	95.3	83.0	94.0	95.6
2024.01	86.7	91.9	95.4	85.5	92.6	95.3	82.8	93.2	95.6
2024.02	86.6	92.1	96.2	86.3	93.6	96.1	83.8	94.6	96.1

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
2023.03	3.2	4.2	4.2	6.1	3.7	5.8
2023.04	3.2	4.4	4.4	6.0	4.5	7.3
2023.05	4.2	4.5	5.7	6.6	7.6	8.4
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
2023.10	-0.2	0.9	-0.7	1.0	-0.9	1.5
2023.11	-1.7	-0.5	-2.5	-0.9	-3.0	0.1
2023.12	-1.6	-0.8	-1.9	-1.2	-2.7	-1.6
2024.01	-0.1	-0.3	-0.3	-0.4	-0.2	-0.8
2024.02	-0.1	0.2	0.8	1.0	1.0	1.5

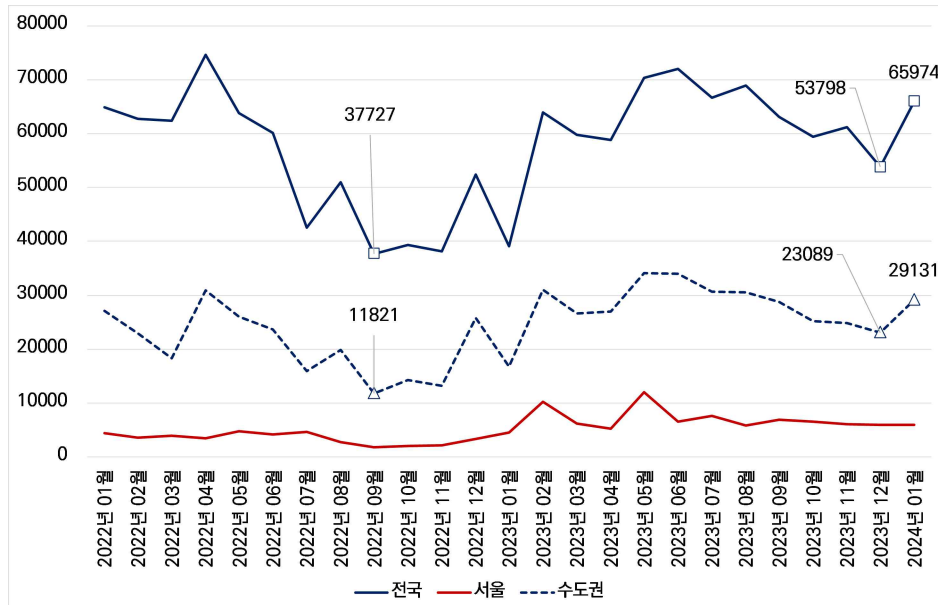
자료 : 한국부동산원

- 매매 보다 전세 수급지수가 상대적으로 높아 상대적 강세를 유지하고 있어 전 지역에서 매매가격은 하락하고 있는 반면 전세 가격은 상승세가 유지되는 가격 변동과 연결됨. 수요 약세가 점차 해소되고 있으나 변동 폭이 작아 침체 상황은 지속
 - 고금리 여건에서는 전세보증금은 하방 압박을 받게 되어 최근의 상승세 둔화는 하락세로 이어질 가능성이 있음. 반면 임대차3법이 적용되는 임대주택에 대한 재계약 시점이 도래하고 있어 전세가격 상승 가능성도 있음
 - 상승 압박과 하방 압박이 동시에 공존하고 있어 전세가격은 향후 보합세를 유지할 것으로 보임

◎ 주택거래 : 아파트거래

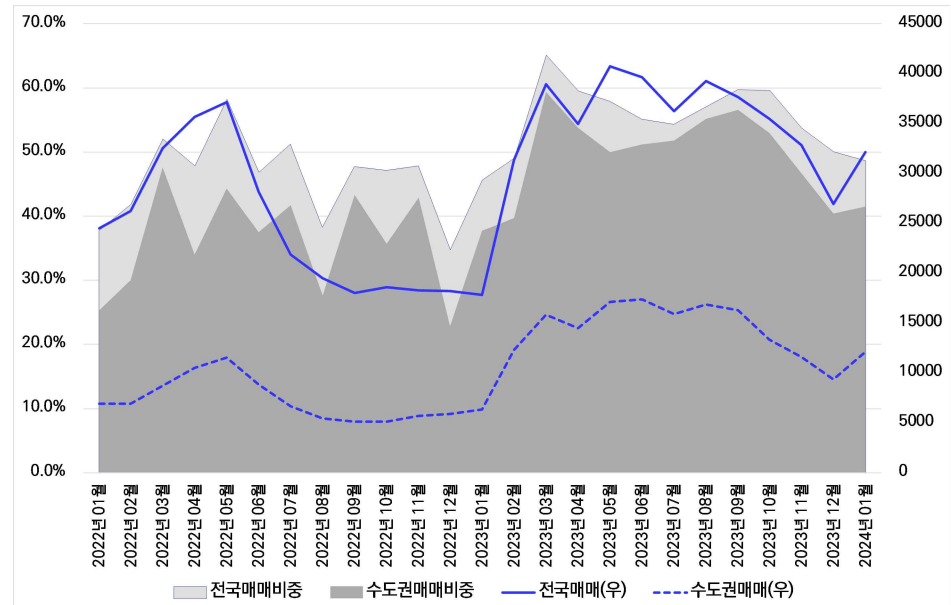
- 아파트 거래는 2022년 9월 저점을 기록한 후 매매가격도 11~12월 저점에 도달하였음. 매매가격 하락으로 거래가 증가하면서 매매가격도 상승세로 전환되었고 최근 거래세 둔화로 상승세도 하락세로 전환되었음
- 2024년 1월 기준 아파트 거래량은 전월 대비 증가하였음. 전국은 66천건으로 거래 저점 이후 가장 높았던 전고점 거래량을 회복하고 있으며, 수도권도 동일한 변동을 보임. 수도권 거래량은 3만건에 육박하여 전고점에 육박한 수준을 보임. 이는 최근 매매가격 하락세가 유지되면서 거래량이 반등한 것에 기인하는 것으로 판단됨 (2월 기준, 소폭 증가 시현)
- 그러나 매매거래 비중은 매매거래량 증가에도 불구하고 동일한 비율로 증가하지 않고 있음. 이는 매매거래 외 전세 등 다른 목적의 거래도 동시에 증가하고 있는데 기인함. 최근 전세수급지수의 상대적 강세가 매매거래의 상대적 약세로 이어지고 있음

아파트거래 동향



자료 : 한국부동산원

아파트매매거래 동향



자료 : 한국부동산원

◎ 공급 동향 : 인허가와 미분양

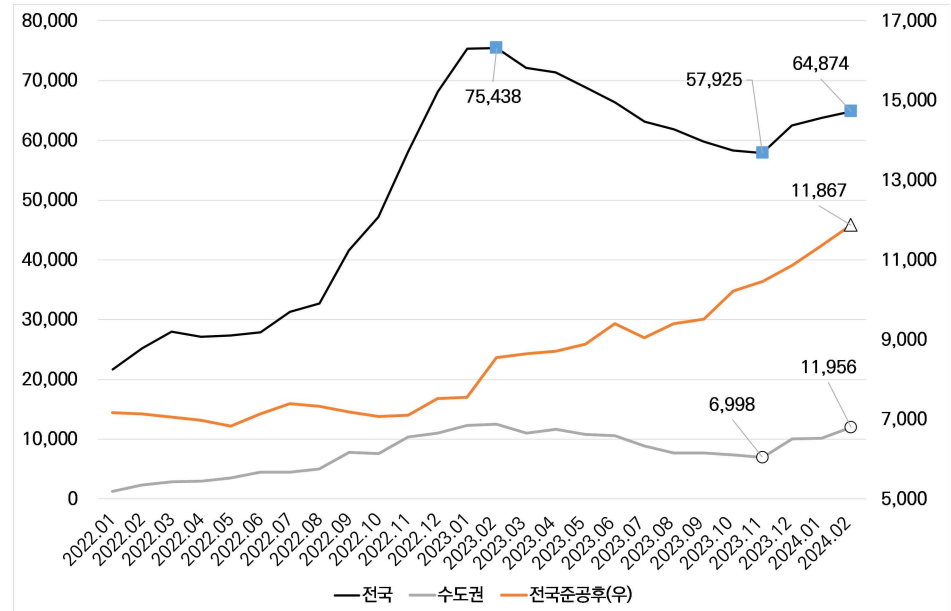
- 2024년 2월 누계 기준, 주택인허가는 전년 대비 10% 감소한 실적을 보였음. 수도권은 소폭 증가했으나 서울의 경우 42% 감소한 것으로 나타나 단기 공급 위축은 피할 수 없어 보임
- 동월 미분양은 총 64,874호로 전월 63,755호 대비 1.8% 증가하였음. 미분양 물량은 전년 11월 이후 지속하여 증가하고 있으며 이는 수도권도 동일한 패턴을 보임. 전국 미분양은 최근 고점이었던 2023년 2월 75천호 수준에 점차 접근하고 있으며 수도권 미분양도 1만호 수준을 넘어서고 있어 전국과 동일한 전 고점 12,541호 수준에 접근하고 있음
 - 준공후 미분양은 11,956호로 전월 11,363호 대비 4.4% 증가하여 일반 미분양 보다 상대적으로 강한 증가세를 보임. 부동산PF 위험 확대 및 자금흐름 압박 등으로 주택공급 위축 상황을 지속됨. 정부의 건설경기 보완책에도 불구하고 공급 악화 추세는 유지될 것으로 보임

주택인허가 동향

구 분 (단위: 호)	2024			2023		전년대비 증감	
	1월	2월	1~2월	2월	1~2월	2월	1~2월
전 국	25,810	22,912	48,722	32,950	54,375	△30.5%	△10.4%
수도권	10,967	8,916	19,883	14,238	19,497	△37.4%	2.0%
(서울)	2,501	2,451	4,952	6,757	8,583	△63.7%	△42.3%
(인천)	2,175	96	2,271	184	625	△47.8%	263.4%
(경기)	6,291	6,369	12,660	7,297	10,289	△12.7%	23.0%
지 방	14,843	13,996	28,839	18,712	34,878	△25.2%	△17.3%

자료 : 국토교통부

미분양 동향

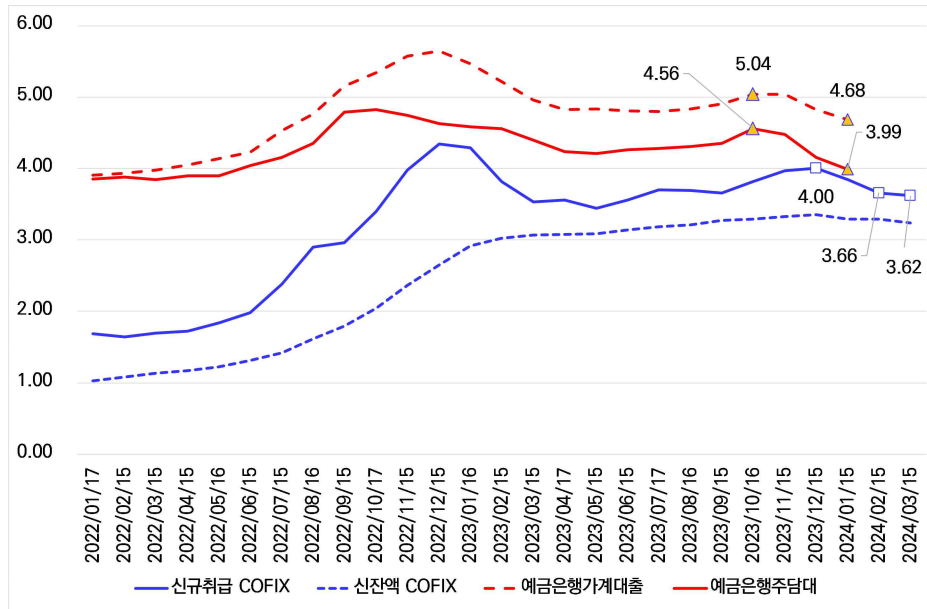


자료 : 국토교통부

◎ 주택담보대출

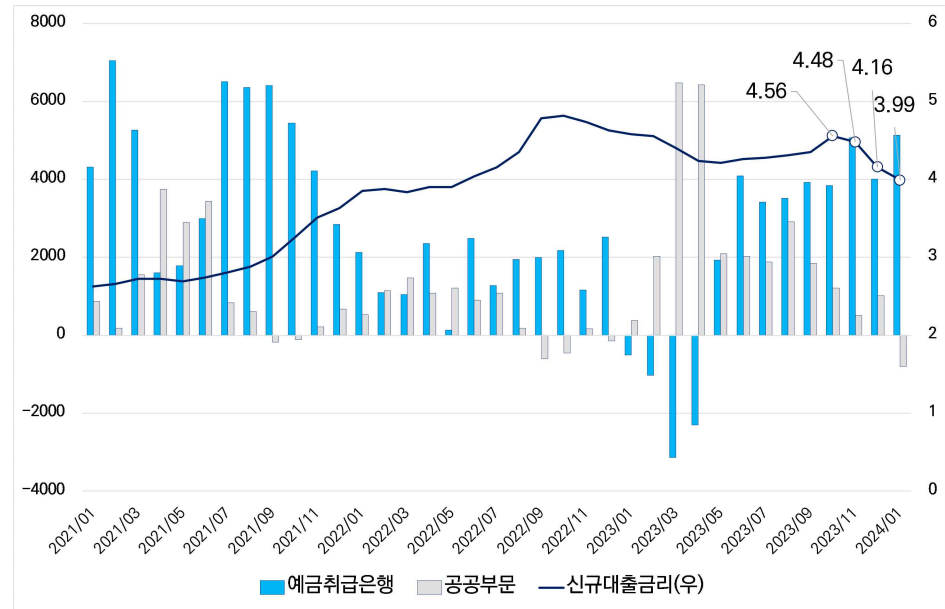
- COFIX 금리가 1월 3.84%에서 2월 3.66%, 그리고 3월 3.62%를 기록하여 전년 12월 4.0% 이후 계속 하락하고 있으며 이를 반영하여 신규대출금리도 소폭 하락세가 유지됨. 신규대출 금리는 1월 기준 4% 수준 이하로 하락하여 기준금리 변동이 없음에도 불구하고 대출금리는 하락세를 유지하고 있음. 이로 인해 예금취급기관 주담대 순증은 일정한 증가세를 유지하고 있으며 특례보금자리론이 소진된 공공부문의 경우 순증은 감소세를 보였음
- 소폭의 금리 하락세가 유지되고 공공부문의 대출 여력이 소진되어 대체재인 예금취급기관의 대출이 증가하는 것으로 판단됨. 또한 지속적 매매가격 하락 조정이 누적된 상황도 자금수요 확대에 기여하고 있음
 - 불확실했던 미국의 기준금리 인하 가능성이 하반기 가시화될 전망이 우세해지고, 최근의 시장금리 하락이 지속될 경우 매매가격의 상승세 전환도 가능함. 그러나 매매가격 상승 전망도 약화되고 있어 가격 상승은 소폭에 그칠 것으로 보임

COFIX금리 및 은행 대출금리



자료 : 한국은행

주택담보대출 주요 동향

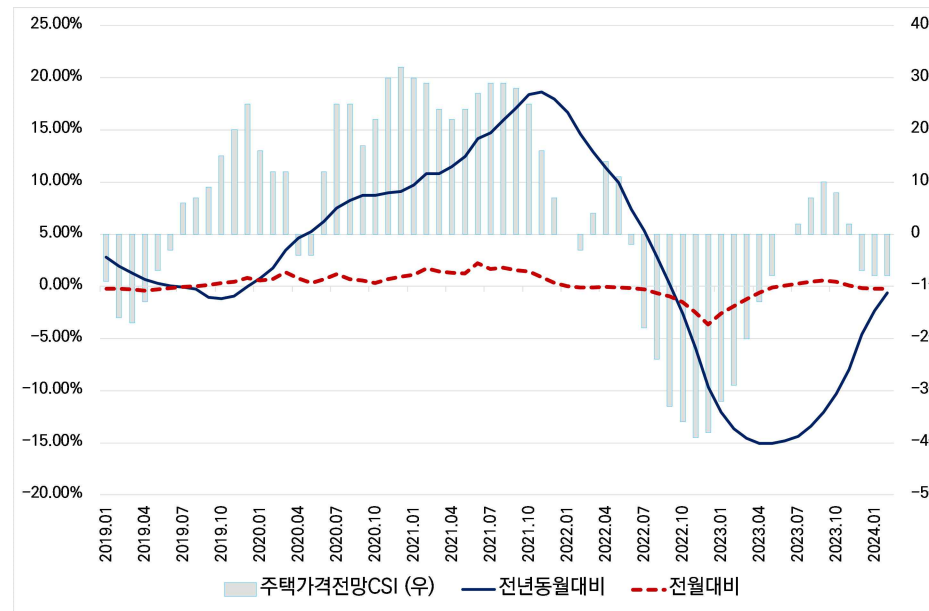


자료 : 한국은행

◎ 수도권아파트 매매가격지수와 주택가격전망CSI지수 동향

- 수도권아파트 매매가격지수의 전월 대비 변동과 전년 동월 대비 변동과 함께 주택가격전망CSI지수 변화를 비교하였음
- 전년 동월 대비 매매가격 변동은 회복되는 추세를 유지하고 있으며 최근 회복세가 둔화되고 있음. 전월 대비 변동과 달리 전년 동월 대비 변동을 중기 변동으로 이해한다면 중기적으로 매매가격은 회복세가 둔화되는 모습임. 그러나 전월 대비 단기 변동은 하락세가 유지되면서 최근 둔화되는 모습을 보이고 있어 단기와 중기 변동이 일치하지 않은 상황임
- 이 경우 동일한 중기 변동 전망을 나타내는 주택가격전망CSI 변화를 보면, 최근 지속하여 '100' 이하 수준에 머무르고 있어 실제 가격 변동은 단기와 중기 모두 부진한 궤적을 보일 것으로 판단됨. 단기에는 부침이 반복되는 (약)보합세, 중기는 소폭에 그치는 상승세가 가능할 것으로 보이며 강보합세 정도가 전망됨

수도권아파트 매매가격지수 변동과 주택가격전망CSI지수

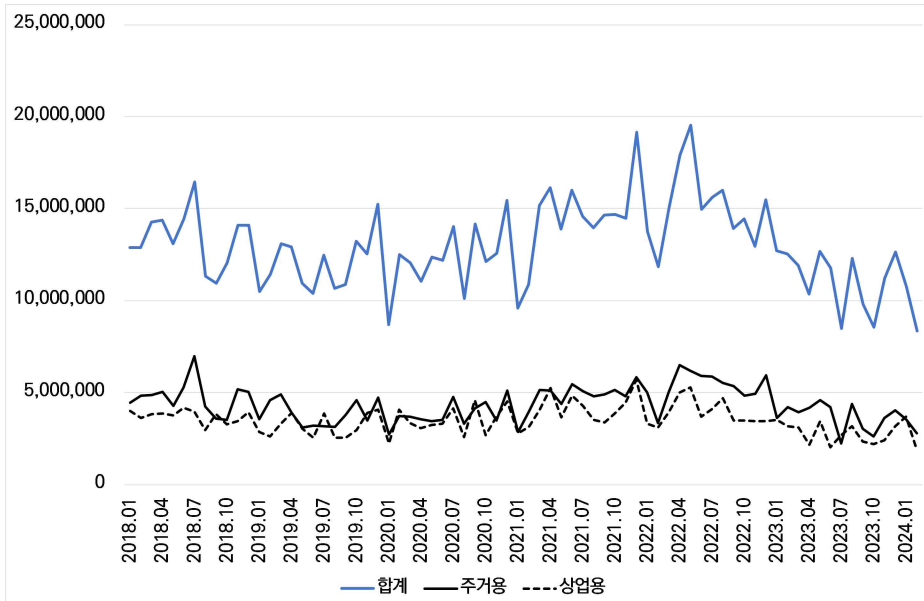


자료 : 한국은행, 한국부동산원

■ 건설시장 동향 : 건축허가 동향

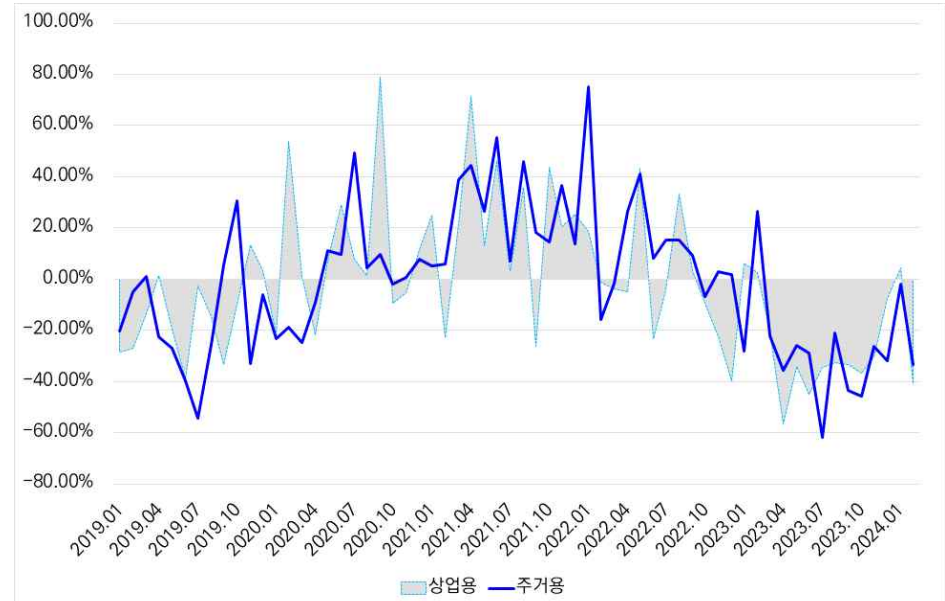
- 2024년 2월 기준, 전년 동월 대비 건축허가면적 전체는 33.4% 감소했으며, 주거용은 33.4% 감소, 상업용은 40.7% 감소하였음. 전체 건축허가면적은 전월과 동일하게 연속하여 감소하였으며, 이는 주거용 및 상업용 허가면적 감소에 기인함. 전월 대비 전체 허가면적은 22.5%, 주거용은 20.9%, 상업용은 48.8% 감소하였음. 상업용 건축허가면적은 전월 소폭 증가한 이후 큰 폭으로 감소하였음. 최근 개선 상황은 기술적 반등으로 해석됨
- 전년 대비 감소세가 연초 부터 지속되고 있으며 월간 추세도 지속하여 감소하고 있어 주거용 중심의 부동산시장 침체와 부동산PF 부실화 등 악재가 겹쳐있는 악화된 공급 상황을 잘 보여주고 있음. 정부의 지속적인 건설경기 보완책에도 불구하고 수요 사이드가 회복되지 않고 있어 당분간 약세는 지속될 것으로 판단됨

건축허가면적 동향 : 용도별



자료 : KOSIS

건축허가면적 변동 : 전년동월 대비 용도별



자료 : KOSIS

■ 주택정책 동향

◎ << 건설경기 회복 지원 방안 >> (3월 28일)

① 적정 공사비 반영

- 공공부문 : 적정 단가 산출, 물가 상승분 반영 추진
 - 일률적으로 적용하는 직접 공사비 산정기준(품셈, 표준시장단가)을 시공 여건(입지, 층수 등)에 맞게 개선. 산재예방을 위해 투입되는 산업안전보건관리비도 15~20% 상향 조정
 - 최근 급등한 물가 상승분의 공사비 적정 반영 위해 물가 반영 기준을 조정 방안 검토 : 현재 물가 반영은 GDP 디플레이터와 건설공사비지수 중 낮은 값 적용
 - 국토부-기재부 합동작업반 출범을 통해 업계 및 전문가간담회 통한 객관적 근거 산출 등 추가 개선사항 마련
- 민간부문 : 물가 상승에 따른 공사비 분쟁을 예방할 수 있도록 정비사업 대상으로 한국부동산원의 사전 검토 등 지원
 - 일반사업 공사비 분쟁은 건설분쟁조정위를 통해 조정

② 대형공사 지연 최소화

- 턴키 등 기술형 입찰*로 추진되는 국책 사업의 정상 추진을 위해 입찰제도를 합리화, 유연화하여 유찰 최소화 (* 300억 이상 대형·고난도 공사에 주로 적용되며, 건설사가 시공뿐 아니라 설계에도 참여)
 - 유찰된 대형 공사(4.2조원, '23.1~'24.3)는 수의계약 진행 등을 통해 상반기 중 공사(3조원 이상 규모) 추진 정상화
 - 발주될 공사는 낙찰 탈락자에게 지급하는 설계보상비를 실비에 맞게 현실화하고, 발주기관이 시공사에게 인허가 비용 등을 전가하는 불합리한 상황 방지. 공사비 절감 등이 용이 하도록 일부 관급자재 변경도 허용
- 공공·민간이 함께 참여하는 PF사업 : 분쟁을 원활히 조정하기 위해 민관합동 PF조정위를 상설 운영

③ 미분양 등 건설사업 리스크 최소화

- 지방에 집중된 미분양을 해소하기 위해, 세제지원을 받는 기업구조조정리츠(CR리츠) 활용 : 지방 미분양 주택을 매입하여

사업 리스크를 저감하고 신규 착공 지연을 최소화

- 브릿지론 단계(착공 전)에서 사업추진이 어려운 사업장 : LH 및 공공지원 민간임대리츠가 매입하여 사업 재구조화 지원
- PF 경색에 따른 자금조달 어려움을 완화하기 위해, 주택PF보증 요건을 완화하고, 비주택PF보증도 상반기 내 조기 도입
 - PF대출 대환보증 신청 기한을 완화하고, 준공전 미분양의 경우 PF보증 분양가 5% 할인 요건도 폐지
 - 비주택PF보증 : 시공사 자체 시행사업은 상반기 내 우선 도입, 시공사와 시행사 다른 경우 법개정 후 도입

④ 규제 개선 등 애로 해소

- 재건축·재개발 : 조합 등 사업시행자가 공공에 제공하는 임대주택 인수 가격을 적정 수준으로 상향 조정하여 사업성 제고
 - 부동산시장 과열기에 도입된 주택, 토지 관련 각종 불필요한 규제들의 개선 추진하여, 원활한 주택공급 지원
: 주택·토지·공급 등 3개 분과로 구성된 규제효과TF(국토부) 운영 중('24.3~)
- 공공현장에서 관급자재 납품지연에 따른 공정 차질이 없도록 레미콘 우선 납품 의무화('24.3) 등을 추진하고, 주요 자재(시멘트, 철근 등)의 수급 현황을 관리. 적기 대응 위해 민관이 함께하는 건설자재 수급관리 협의체 구축