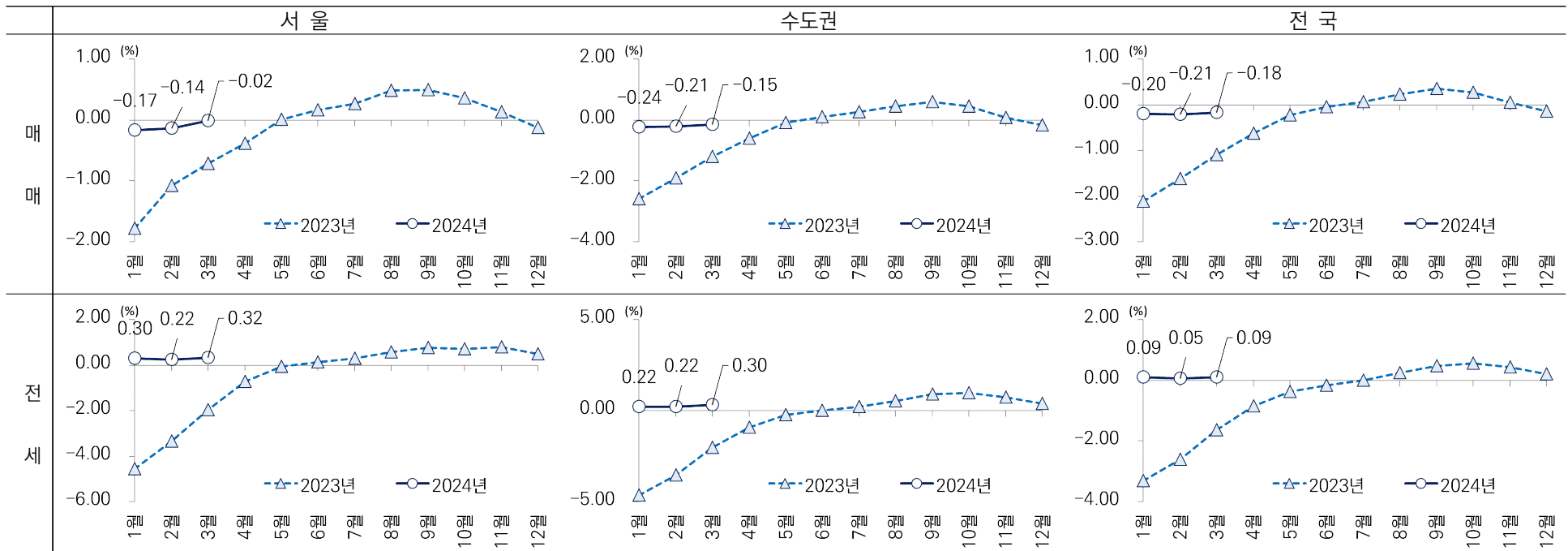


주택시장 동향 2024-03

■ 주택시장 동향

- ◎ 주택가격 동향 : 매매는 하락세, 전세는 상승세 유지. 매매지수는 하락세 둔화, 전세지수는 상승 보합세 유지
 - 아파트매매가격은 3월 기준, 전국 -0.18%, 수도권 -0.15%, 서울 -0.02% 기록하여 3개월 연속하여 하락하고 있음. 그러나 하락 폭도 동시에 연속 둔화되고 있어 소폭 반등 추세가 유지되고 있음. 특히 서울의 경우 하락 폭 둔화가 상대적으로 큼
 - 전세가격은 전국 0.09%, 수도권 0.30%, 서울 0.32%로 상승세가 유지되면서 상승 폭이 커지고 있음

아파트가격 변동 : 주요 지역별



자료 : 한국부동산원

- 전세가격 상승세와 매매가격 하락 폭 둔화가 동시에 나타나고 있으며 상대적으로 전세가격 상승세가 강한 서울의 경우 매매 가격 하락 폭이 더 크게 둔화되고 있음. 공급 침체로 야기된 신규 공급 물량 급감이 전세수요 강세로 이어지고 전세가격을 상승시키고 있는 것으로 판단됨

◎ 아파트 수급지수 동향

- 시장 약세가 지속되고 있으나 3월 수급지수는 전 주요 지역에서 상승세가 이어지고 있어 수요의 소폭 회복세는 유지되고 있음. 특히 서울의 수급지수 증가 폭은 다른 지역 대비 크게 나타나고 있어 앞에서 관찰된 매매지수 하락 폭 둔화와 전세 지수 상승 폭 확대의 배경이 되고 있음

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
2024.03	87.3	92.8	96.2	87.5	94.8	96.2	87.2	96.7	96.9

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
2024.03	0.7	0.7	1.2	1.2	3.4	2.1

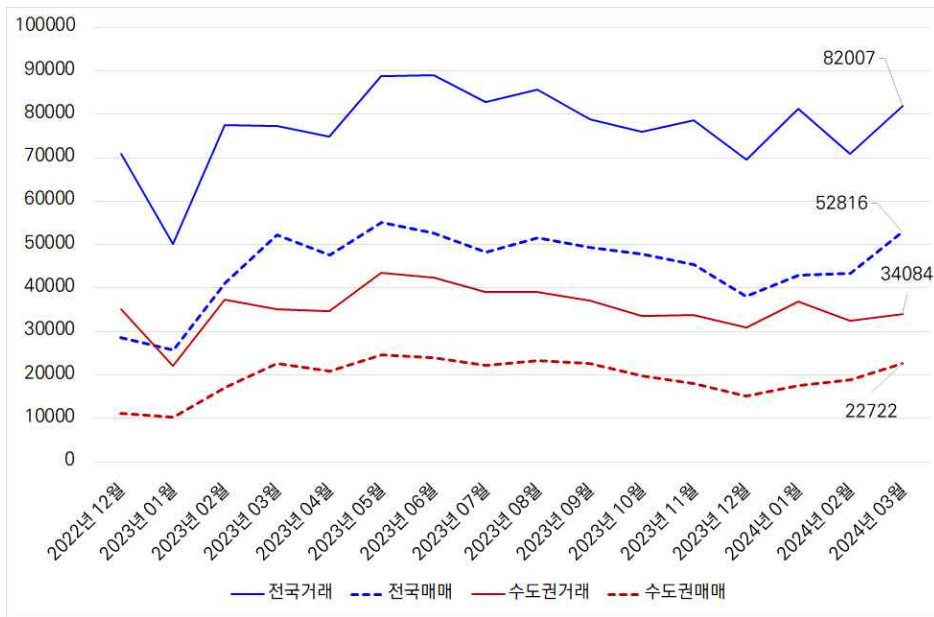
자료 : 한국부동산원

- 전반적인 수급지수는 모두 '100'을 하회하는 수요 약세 상황이 유지되고 있음. 수급지수의 지속적 소폭 개선에도 불구하고 수요 약세는 고금리 여건, 주택가격 상승 전망 약화 등의 영향이 강하게 작용하고 있는데 기인함

◎ 주택거래

- 주택거래는 2022년 9월 저점을 기록한 후 부침을 계속하고 있음. 최근 3월 전국 및 수도권에서의 주택거래는 소폭 증가세를 보여 수급지수 회복과 함께 시장의 개선 가능성을 보여주고 있음
- 3월 기준, 전국 거래량은 전월대비 15.8% 증가했으나 이중 매매거래는 21.4%로 상대적으로 높은 증가세를 보였음. 이는 전년 월평균 대비 14.2% 증가한 것임. 수도권의 경우 거래는 전월 대비 5.1% 증가했으나 전년 월평균 대비 4.7% 감소하였음. 그러나 매매거래는 전월 대비 20.1%, 전년 월평균 대비 13.2% 증가하여 매매거래의 개선 폭이 커짐
- 전세가격의 상승세 및 매매가격의 회복세, 수급지수 개선에 더하여 거래량 증가가 관찰되고 있어 시장의 본격적 회복 전망이 가능함. 특히 전세가격과 매매가격의 동방향 변동은 긍정적 전망을 형성하는 원인이 될 수 있음

주택거래 동향 : 전국 및 수도권



자료 : 한국부동산원

3월 기준 주택거래 변동

구 분	전월	전년 동월	전년 월평균
전국 거래	15.8%	6.2%	6.0%
전국 매매	21.4%	0.9%	14.2%
수도권 거래	5.1%	-3.2%	-4.7%
수도권 매매	20.1%	0.0%	13.2%

자료 : 한국부동산원

◎ 공급 동향 : 인허가와 미분양

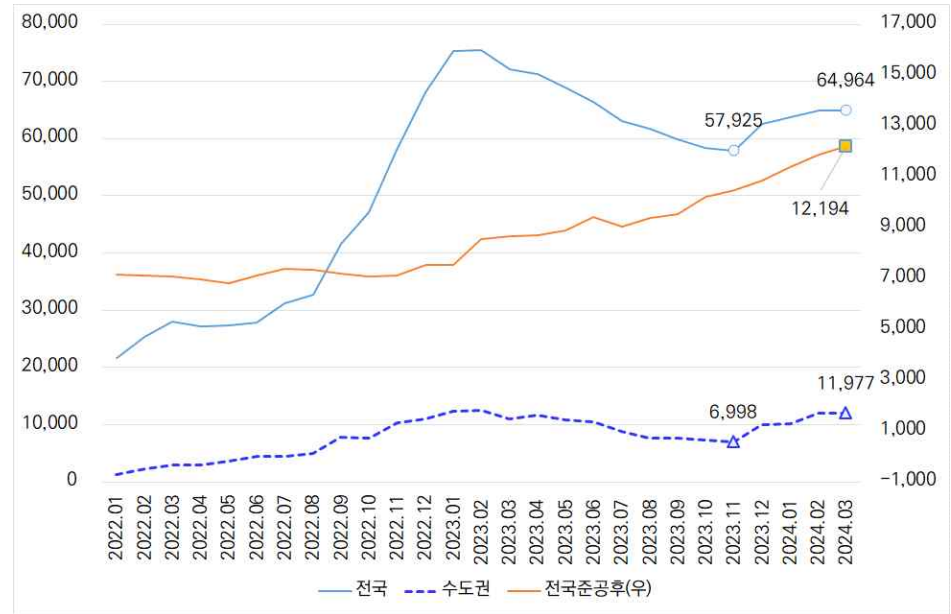
- 2024년 3월 누계 기준, 주택인허가는 전년 대비 22.8% 감소하였으며 수도권도 14.2% 감소하여 공급 위축 상황은 지속되고 있음. 미분양도 지속하여 증가하고 있으나 3월 전월대비 소폭 증가에 그쳐 안정 가능성을 보이고 있음. 그러나 준공후 미분양 증가세가 지속(3월 12,194호)되고 있어 공급 침체는 더욱 악화되고 있음

주택인허가 동향

구 분 (단위: 호)	2024			2023		전년대비 증감	
	2월	3월	1~3월	3월	1~23	3월	1~3월
전 국	22,912	25,836	74,558	35,508	96,630	△27.2%	△22.8%
수도권	8,916	10,423	30,306	10,667	35,331	△2.3%	△14.2%
(서울)	2,451	1,541	6,493	4,226	12,749	△63.5%	△49.1%
(인천)	96	120	2,391	469	3,896	△74.4%	△38.6%
(경기)	6,369	8,762	21,422	5,972	18,686	46.7%	14.6%
지 방	13,996	15,413	44,252	24,841	61,299	△38.0%	△27.8%

자료 : 국토교통부

미분양 동향



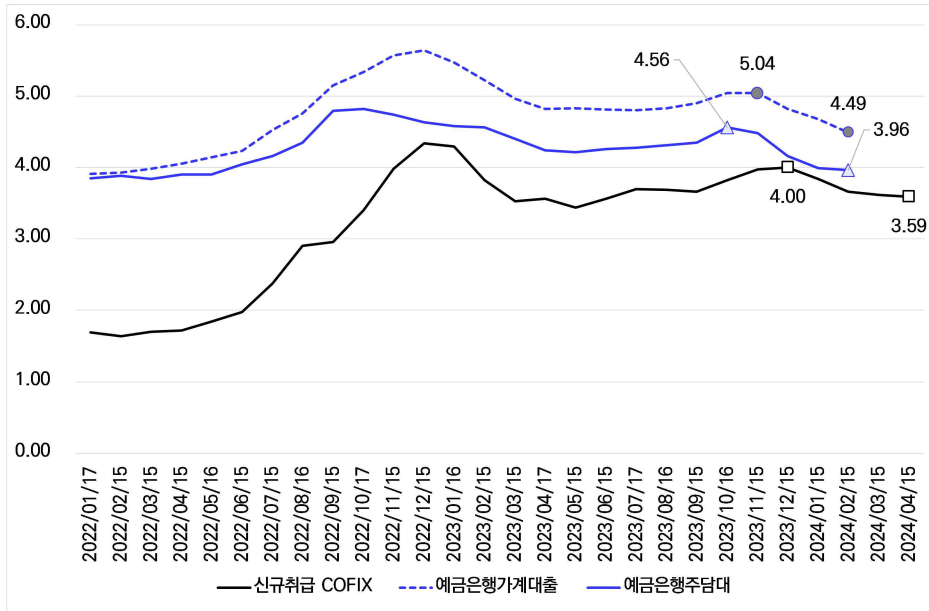
자료 : 국토교통부

◎ 주택담보대출

- COFIX 금리가 1월 3.84%에서 지속하여 하락하고 있으며, 3월 3.62%, 4월 3.59%를 기록하였음. 금리는 지속하여 소폭 하락하고 있으며, 주담대 순증은 일정 수준을 유지하고 있음. 주택시장 가격 조정 단계를 거친 이후 주담대 순증의 일정 수준 유지가 관찰되는 것은 구매수요의 일정 수준을 반영하는 것이라면 주택시장은 하향 조정된 새로운 노멀 단계를 형성하는 것으로 보임. 금리 하락이 수요 위축을 완화하는 정도의 변동성을 보이는 것으로 판단됨

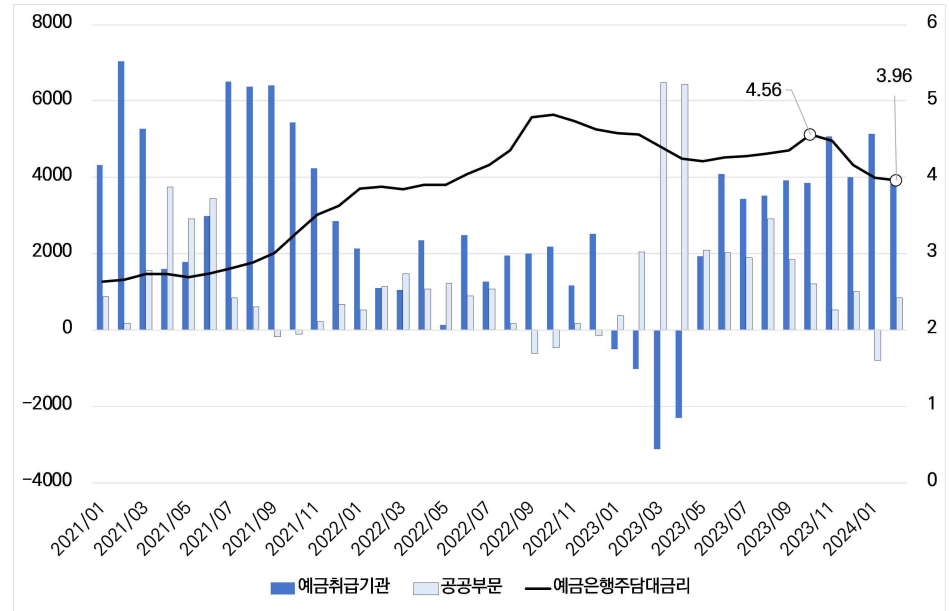
- (고금리 여건과 구매수요 위축) 주담대 금리의 지속적 하락은 주담대 순증을 유지하고 있으나 주택수요의 본격적 확대로 이어지지 않고 있으며 이는 고금리 부담 영향이 여전히 강하게 작용하고 있음을 보여줌. 공급 감소와 금리 하락은 수요의 상대적 강제로 이어질 수 있으나 가격 상승 전망 약세와 고금리 부담이 이를 억제하고 있는 것으로 판단됨. 따라서 수급 지수의 소폭 조정을 감안하면 구매수요 역시 소폭 조정에 그치는 약세가 유지될 것으로 보임

COFIX금리 및 예금은행 대출금리



자료 : 한국은행

주택담보대출 주요 동향

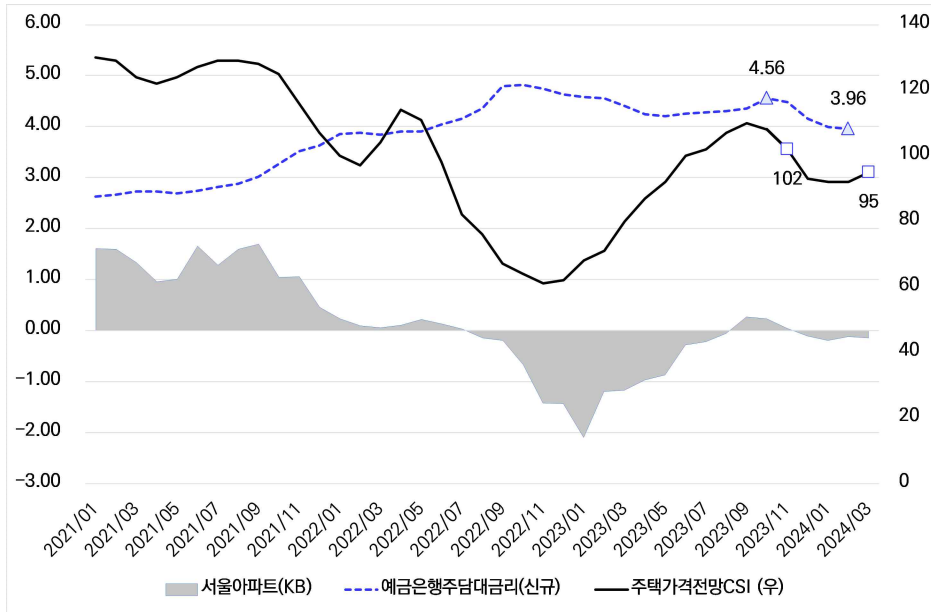


자료 : 한국은행

◎ 주택시장 단기 이슈 점검 : 약보합의 매매가격과 전세가율 상승

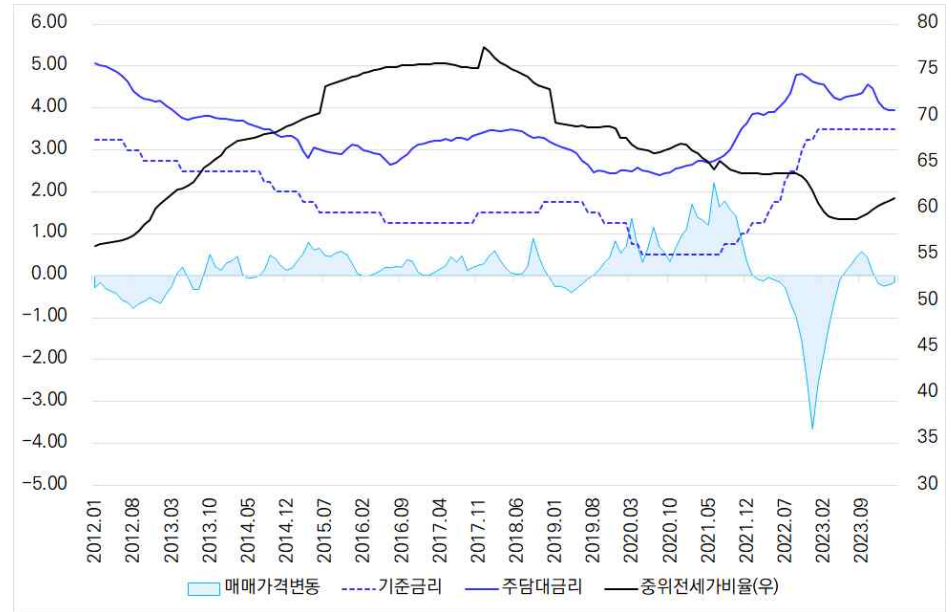
- (주택시장 심리) 주담대 금리의 지속적 하락은 서울 아파트가격(KB/호가 기준) 하락세를 둔화시켜 약보합 국면으로 이어지고 있으며 동시에 주택가격전망CSI도 소폭 개선되는 양상을 보임. 그러나 지수 수준이 '100'을 하회하고 있으며 아파트가격은 하락세가 유지되는 약보합세가 지속되고 있음. 수도권 아파트가격(한국부동산원)도 하락세를 유지하는 약보합 국면에 머무르고 있으나 전세가율 상승으로 점차 상승세에 근접하는 변동이 관찰되고 있음

주택가격전망CSI지수, 주담대금리, 서울아파트매매가격



자료 : 한국은행

전세가율, 매매가격, 주요 금리 동향 : 수도권아파트



자료 : 한국부동산원, 한국은행

- (구매수요 위축으로 파생되는 전세수요 강세 ⇒ 전세가율 상승) 최근 관찰되고 있는 전세가격 상승세는 전세수요 강세를 반영함. 이는 주담대 금리의 지속 하락 추세 속에서도 새로운 노멀로 정착되고 있는 구매수요 위축에서 기인하는 것임. 전월세전환율은 2023년 8월 이후 소폭 하락세를 유지하고 있어 임대 수익률 유지를 위해 임차 보증금은 상승할 수밖에 없음. 신규 물량 부족과 구매수요 위축으로 인한 전세수요 강세와 수익률 보정을 위한 보증금 상승 압박이 동시에 전세 시장을 자극하여 전세가격 상승세가 유지되고 있음
- 전세가격 상승은 누적된 매매가격 하향 조정과 함께 전세가율을 상승시켰으며, 이는 다시 매매가격 하락세를 둔화시키는 요인으로 작용하고 있음. 전세가율 상승이 지속될 단기 매매가격 상승세 전환도 가능함. 그러나 여전히 저조한 시장 심리 (주택가격전망CSI)와 거래 약세가 유지되고 있어 매매가격은 상승세 전환 이후 소폭 상승에 그칠 것으로 판단됨

■ 건설시장 동향 : 건축물 통계 (2023년 말 기준)

- 국토교통부는 '23년도 전국 건축물의 동수는 작년보다 36,744동(전년 대비 0.5%)이 증가한 7,391,084동이며, 연면적은 작년보다 96,320천㎡*(전년 대비 2.3%)이 증가한 4,227,660천㎡라고 발표. 수도권은 15,546동(48,057천㎡) 증가한 2,067,160동(1,925,818천㎡), 지방은 21,198동(48,263천㎡) 증가한 5,323,924동(2,301,842천㎡)임
- 용도별 면적은, 주거용(46.1%, 1,950,556천㎡), 상업용(22.1%, 934,688천㎡) 건축물 순으로 비율이 높으며, 전년 대비 증가율은 공업용(3.7%, 16,731천㎡), 교육 및 사회용(2.2%, 8,208천㎡)이 높게 나타났음

용도별 건축물 현황

(단위 : 천동, 천㎡)

구 분	합계		주거용		상업용		공업용		교육및사회용		기타	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전 국	7,391	4,227,660	4,576	1,950,556	1,392	934,688	345	465,148	203	376,645	873	500,622
증감량	36	96,320	0	37,552	23	19,648	5	16,731	1	8,208	8	14,179
수도권	2,067	1,925,818	1,226	918,552	472	471,476	131	175,587	60	166,289	175	193,912
증감량	15	48,057	1	19,665	9	12,171	1	5,703	0	2,548	1	7,968
지 방	5,323	2,301,842	3,350	1,032,003	920	463,212	213	289,560	143	210,356	697	306,709
증감량	21	48,263	-1	17,887	13	7,476	2	11,027	0	5,659	6	6,211

* 기타 : 농수산용(축사, 온실), 공공용(공공청사, 방송국) 등

- 전국 건축허가·착공·준공 현황 : 전년 대비 허가면적은 25.6%, 착공은 31.7% 감소, 준공은 0.3% 증가

연도별 건축인허가 현황

(단위 : 동, 천㎡)

구 분	'19년		'20년		'21년		'22년		'23년	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
허 가	237,034	144,292	223,390	147,309	232,431	173,205	201,315	181,473	150,469	135,080
착 공	194,947	109,671	185,640	123,699	185,841	135,299	153,205	110,839	115,783	75,678
준 공	202,381	168,604	184,136	150,893	177,303	149,140	161,272	146,881	133,548	147,394

- 전반적인 거시경제 여건 악화와 경기 회복 둔화 등 요인에 따라 건축물 관련 지표는 악화되었음