

2023년 주택시장 분석 및 전망

한국주택금융공사 주택금융연구원
최영상 연구위원 강영신 연구원



주택금융연구원 주택시장 분석 연구진



최영상 연구위원, 정책연구팀

최영상 연구위원은 2017년 3월 주택금융연구원에 입사하였습니다. 부동산금융투자전공으로 대학원에서 박사학위를 받았으며, 현재 주택금융연구원에서 주택정책, 주택금융, 공공주택, 주택시장 규제 등에 대해 연구하고 있습니다. 2017년부터 2023년까지 정책연구팀에서 시장 모니터링 연구를 수행하고 있습니다.

한국의 주택시장 및 주택금융시장의 구조적 특수성과 그 형성과정에 대해 지속적으로 연구를 진행하고 있으며, 최근 5년간 민관협력 주택, 도시재생, 빈집 및 노후주택문제, 주거취약계층 문제, 지방 침체의 금융적 대응, 주택 재개발-재건축 문제 등과 관련한 연구 또한 관심을 가지고 진행하고 있습니다.



강영신 연구원, 정책연구팀

강영신 연구원은 2017년 6월 주택금융연구원에 입사하였습니다. 경영학 석사학위를 받았으며, 현재 주택금융연구원에서 주택정책 관련 연구 및 주택시장 모니터링 연구를 수행하고 있습니다. 입사 전 개발도상국 지역 개발 ODA사업을 수행하는 비영리재단에서 근무하였으며, 이후 대학원과 연구원에서 농축산업 및 농촌지역개발 관련 연구를 수행하였습니다. 입사 이후에는 채무조정, 하우스세어링, 해외 주택금융시장 연구 등에 참여하였으며, 최근에는 주택연금, 지방 침체, 공공주택정책 등 다양한 연구에 다각적으로 참여하고 있습니다.

Contents

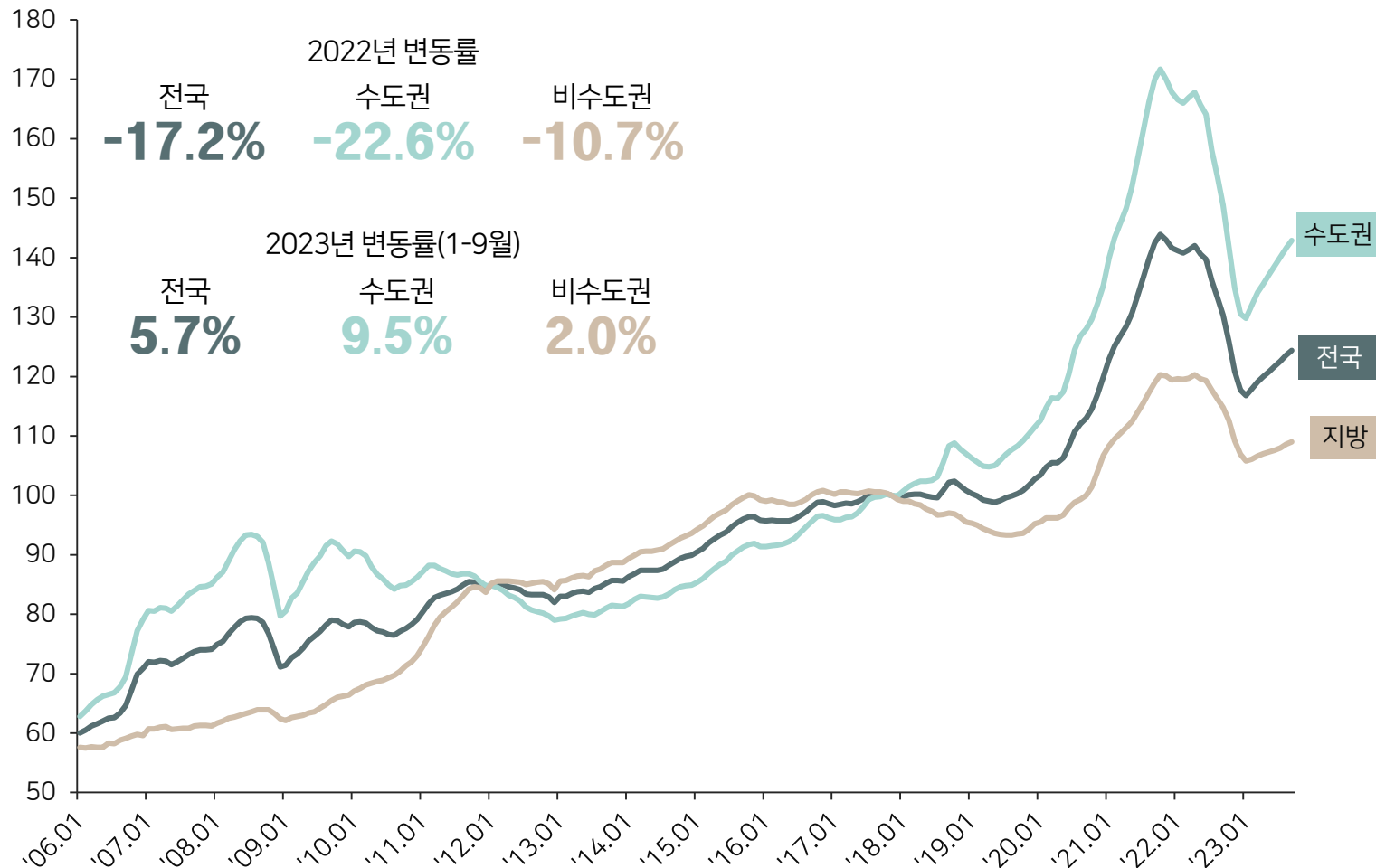
1. 매매시장 분석	_____	p.4
2. 전세시장 분석	_____	p.17
3. 수요 및 공급 동향	_____	p.27
4. 8도 지역 미분양 분석	_____	p.37
5. 경제 · 금융 · 정책 분석	_____	p.46
6. 2024년 전망	_____	p.56

1. 매매시장 분석

('22-'23년 전국 가격변동) 전국 아파트 가격 '22년 17.2% 하락, '23년 상승세로 전환하여 5.7% 상승

'22년 전국적인 가격 하락 이후 나타난 '23년의 반등세는 수도권이 가격 상승 주도

서울 권역별 실거래가 추이



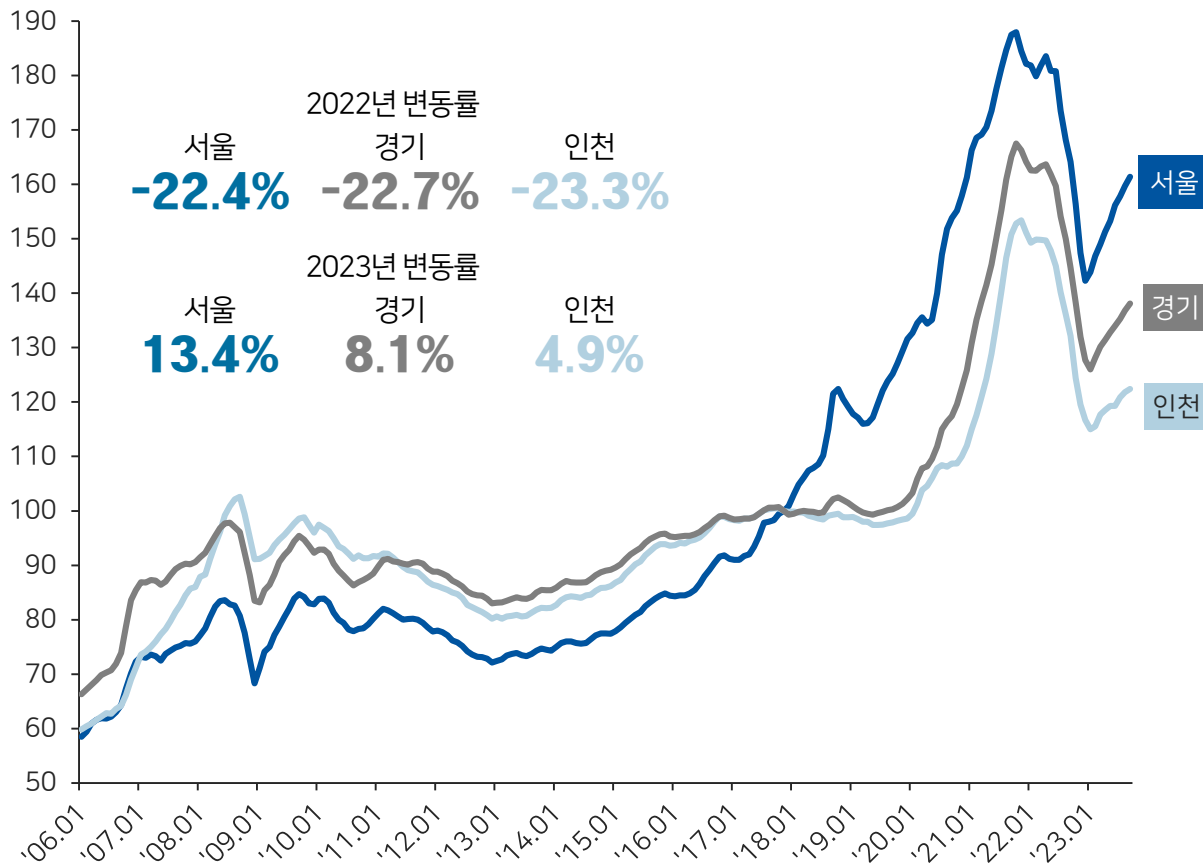
- 전국 아파트 가격은 2022년 -17.2% 하락, 2023년 1월부터 반등, 상승세로 전환 5.7% 상승
- 수도권 아파트 가격의 경우, 2023년 1-9월간 +9.5% 상승. 전국 가격 반등세를 수도권이 견인
- 2022년 약 10.7% 하락한 비수도권의 경우, 2023년 들어 하락세가 멈추고 +2.0% 소폭 반등
- '22년의 가격하락은 전국적인 하락세로 나타났으나, '23년의 반등세는 수도권 중심의 반등세인 것이 특징

('22-'23년 권역별 가격변동) '23년 서울 13.4%로 큰 폭의 상승세. 경기 8.1% 상승, 인천 4.9% 상승

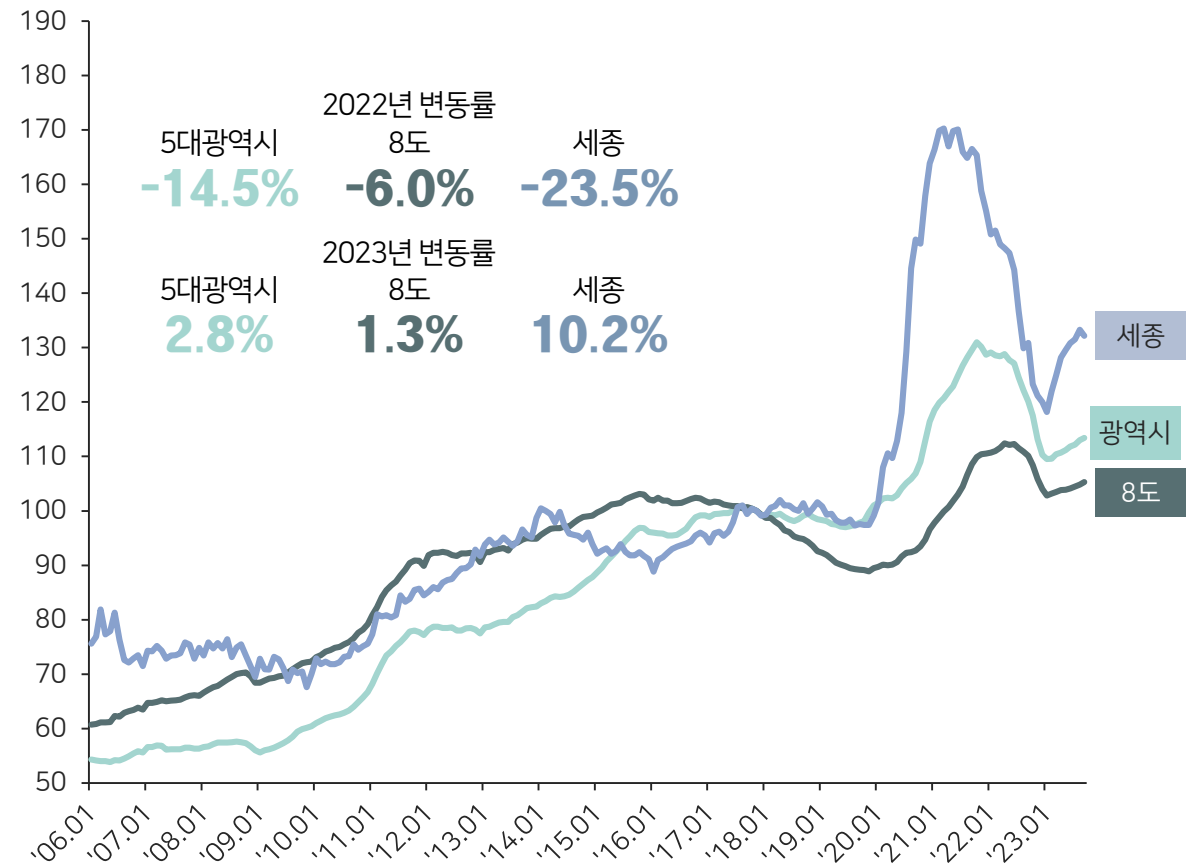
지방 5대 광역시는 2.8% 소폭 상승, 8도 지역은 보험 수준의 소폭 상승

- 2023년 수도권의 반등세는 서울과 서울 외 지역의 차이가 크게 나타남. 비수도권의 경우에도 반등의 폭이 5대 광역시와 8도 권역 간 상당한 격차를 보임

수도권 실거래가 지수 추이



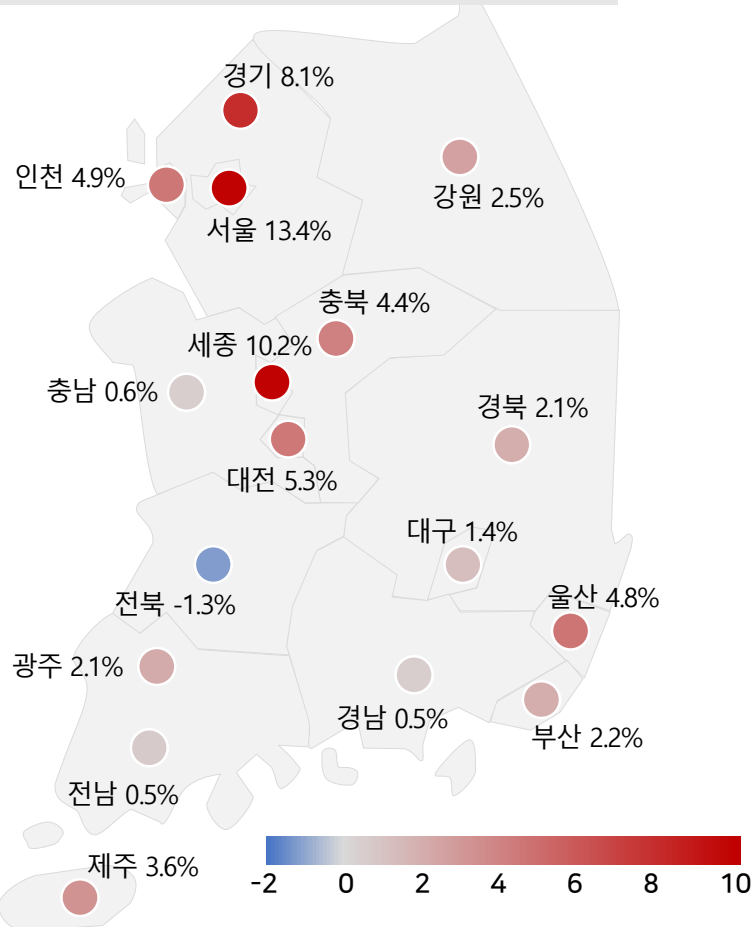
비수도권 실거래가 지수 추이



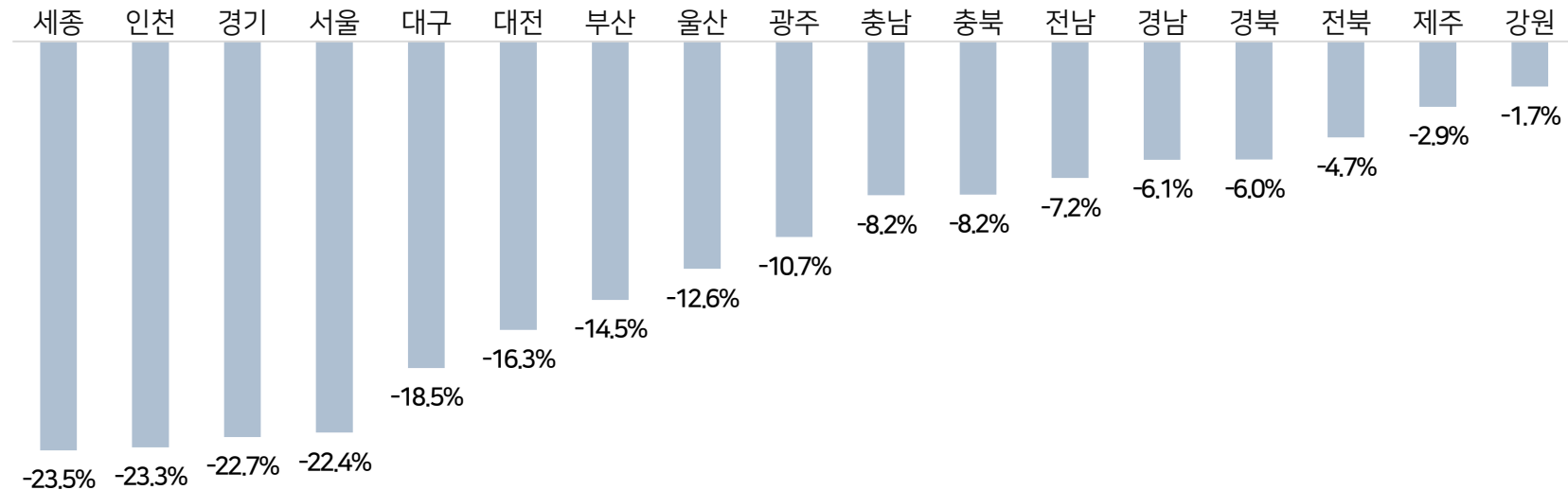
('22-'23년 지역별 가격변동) 수도권 및 세종, 대전 지역 5~10% 상승하며 23년 가격 상승세를 주도

8도 지역의 경우 가격 변동이 보합수준으로 수도권과는 차별적 양상을 보임

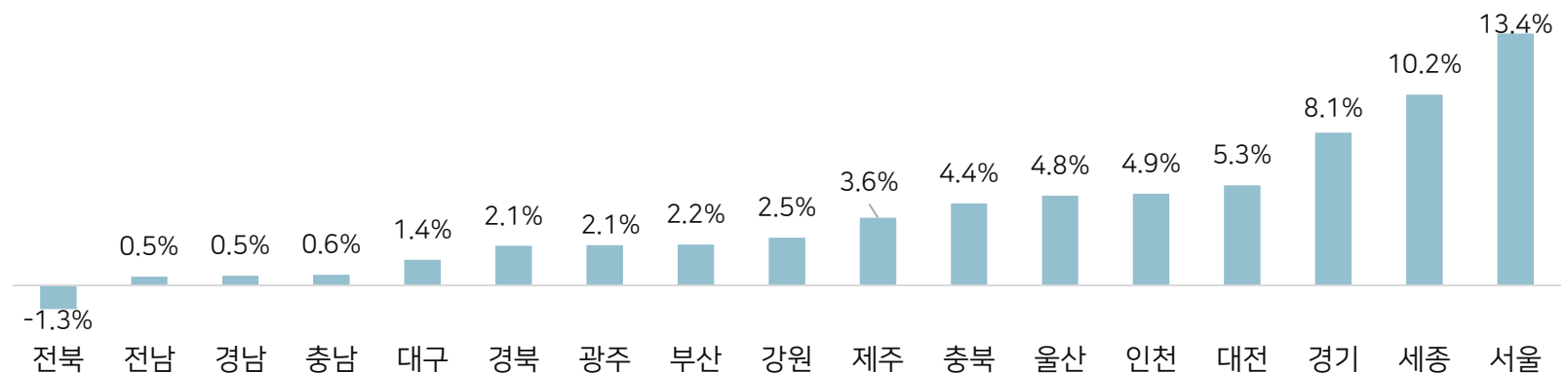
아파트 매매 지역별 지수 변동
('22년 말 대비 '23.9월)



'22년 시도별 실거래가 변동률



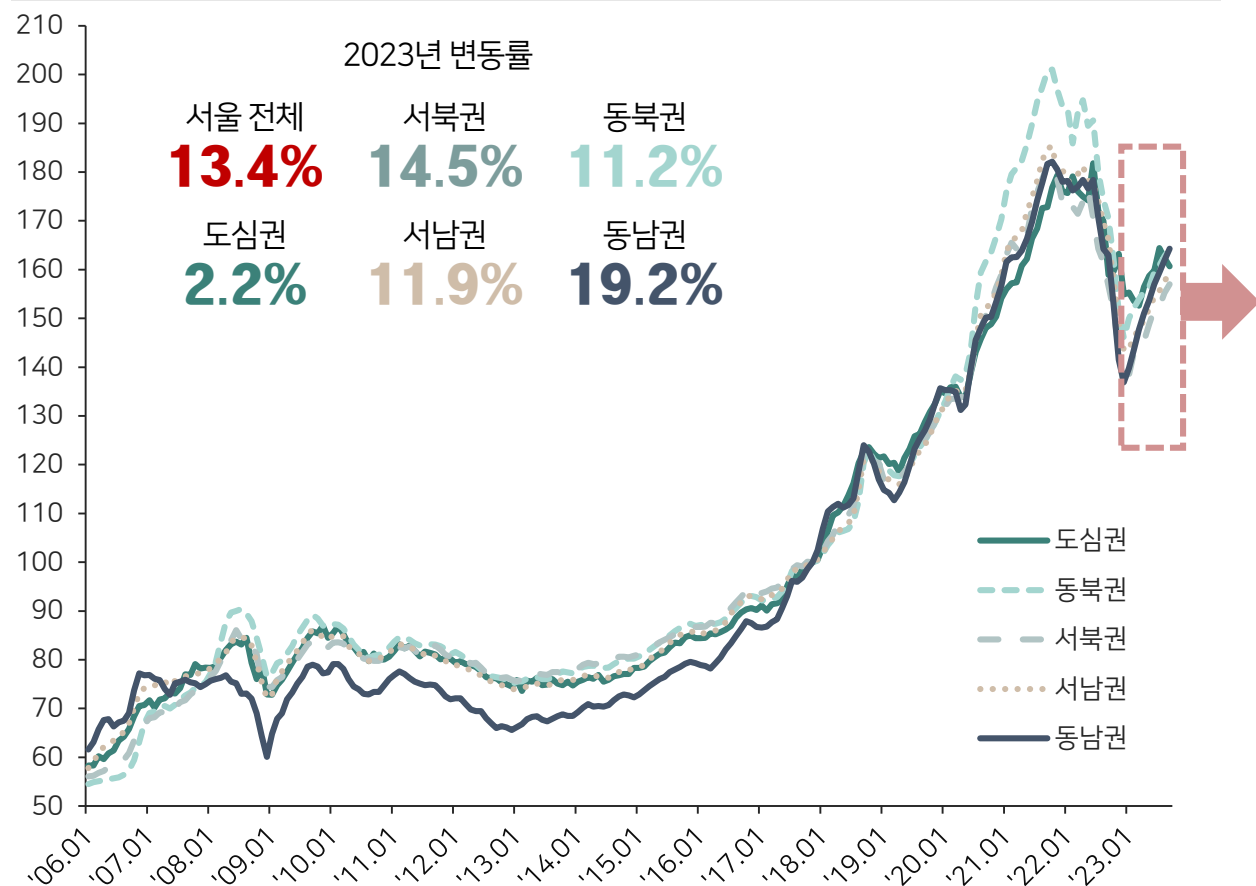
'23년 시도별 실거래가 변동률(1-9월)



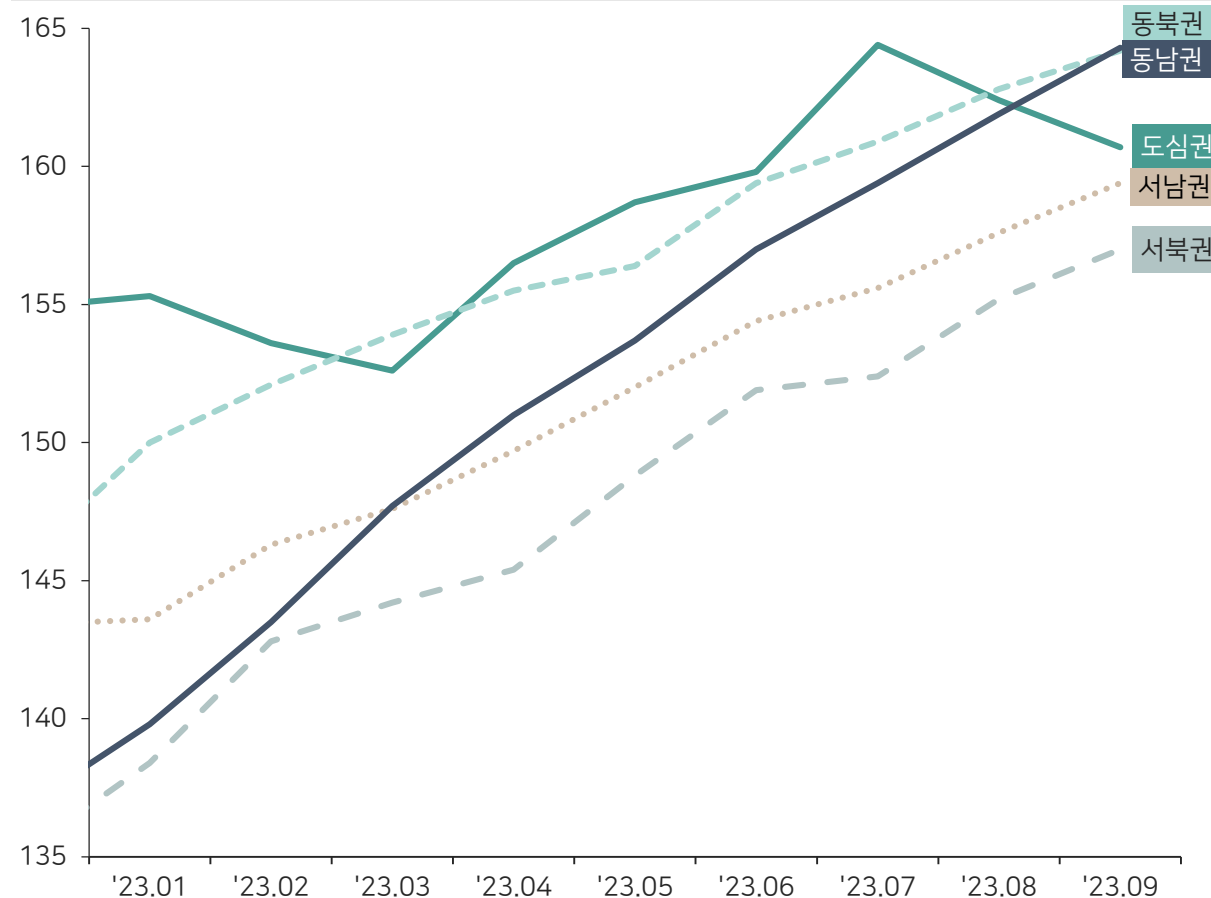
(서울 가격 분석) 서울은 강남 4구(동남권)의 가격 상승이 약 20% 수준으로 서울의 가격 상승을 견인 반면 서울 도심권의 경우 최근 8-9월 하락세로 전환, 약 2% 이상 하락

- '23년 서울 동남권과 서북권이 각각 +19.2%, +14.5%의 높은 상승률을 보임. 동북권과 서남권은 +11% 수준의 상승률, 도심권은 +2.2% 소폭 반등세

서울 권역별 실거래가



'23년 서울 권역별 아파트 실거래가 지수



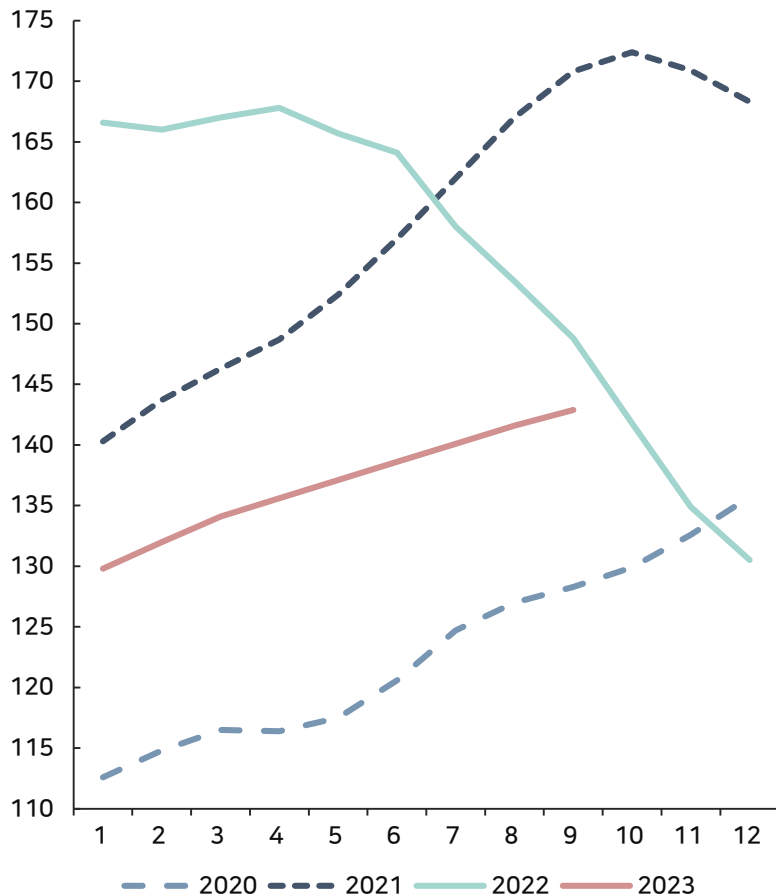
자료 : 한국부동산원, 2023년 변동률은 '23.9월까지

주)도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구), 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구)

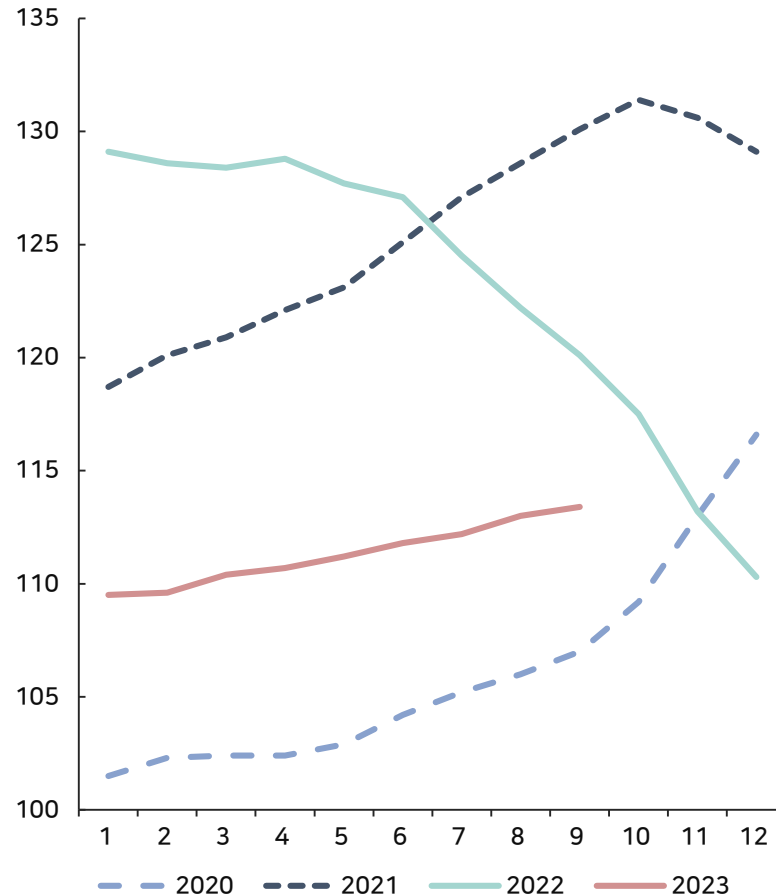
(전국 변동성) 수도권과 5대 광역시는 '20-'21년 단계적 상승, '22년 큰 폭의 하락, '23년 완만한 상승의 변동성을 보임

- 수도권과 5대 광역시의 경우 '20-'22년 상승과 하락의 변동성이 비슷한 양상을 보이는데, 최근 반등의 속도는 차별적 양상을 보임
- 반면 8도 지역의 경우, 수도권 및 5대 광역시 등 대도시 권역에 비해 '20년-'23년 약 4년간의 변동성이 상대적으로 작은 것으로 나타남

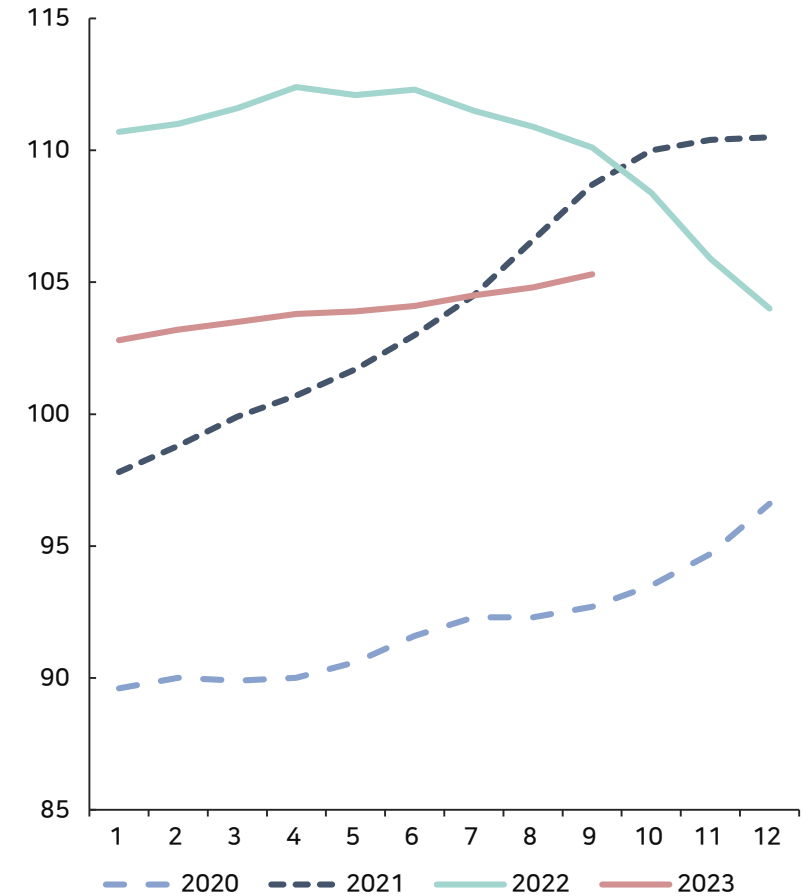
수도권 아파트 실거래가 지수



5대 광역시 아파트 실거래가 지수



8개도 아파트 실거래가 지수

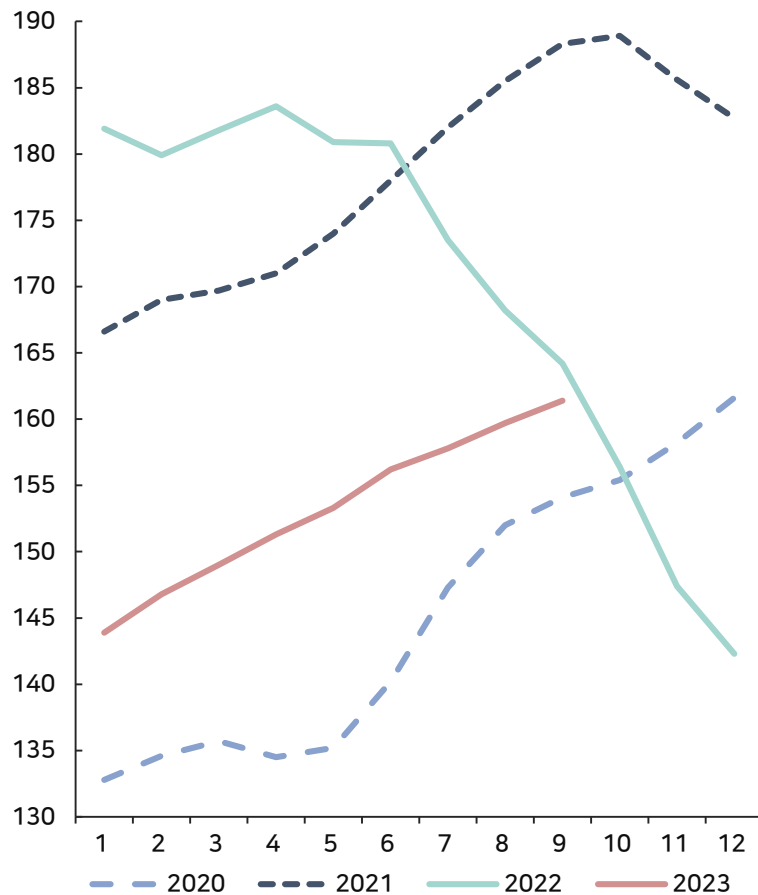


(수도권 변동성) 서울, 경기, 인천은 공통적으로 '20-'23년 기간 동안 급격한 변동성을 보인 것이 특징

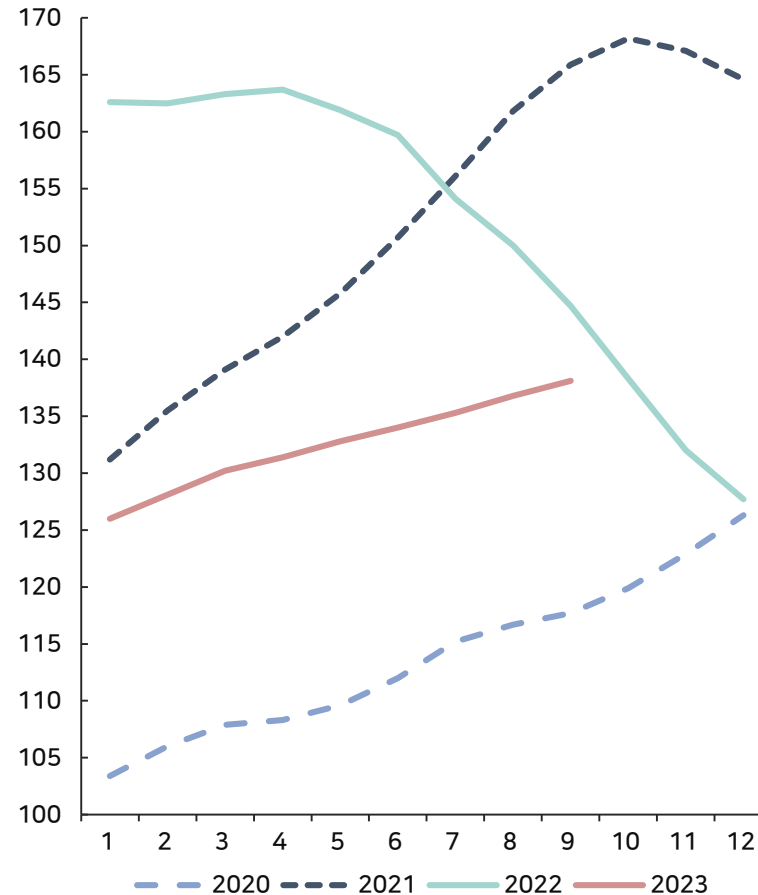
특히 서울의 경우 '23년 상승세로 인해 '22년 하락폭의 절반 수준을 회복

- 수도권의 가격 변동성 또한 서울, 경기, 인천이 각기 다른 양상을 보임. 특히 인천은 가격 하락폭에 비해 반등의 수준이 약한 것으로 나타남

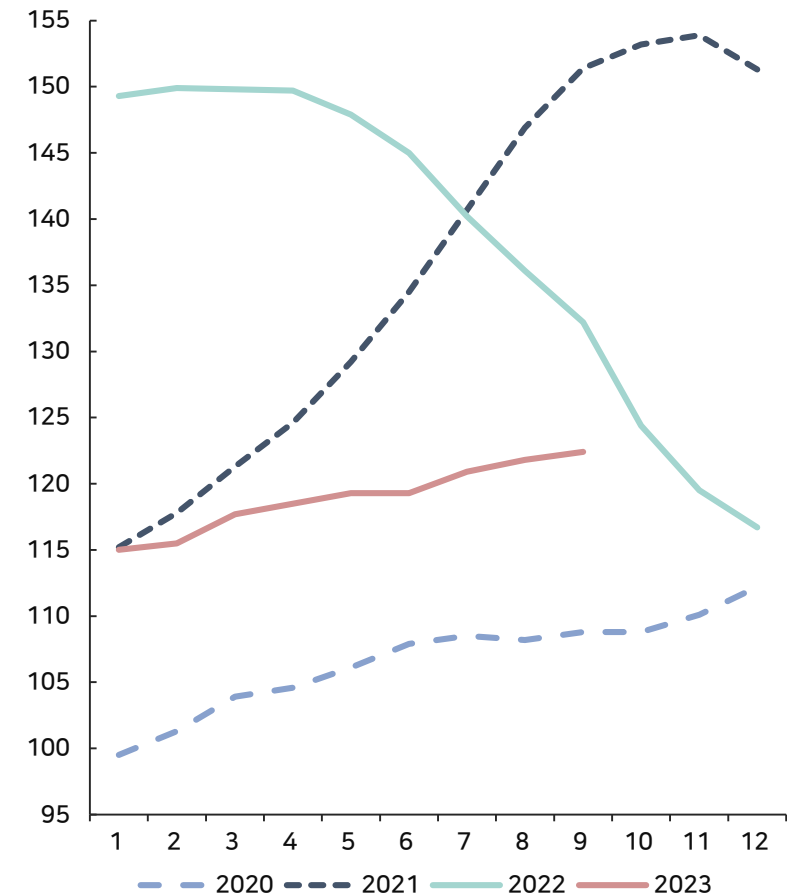
서울 아파트 실거래가 지수



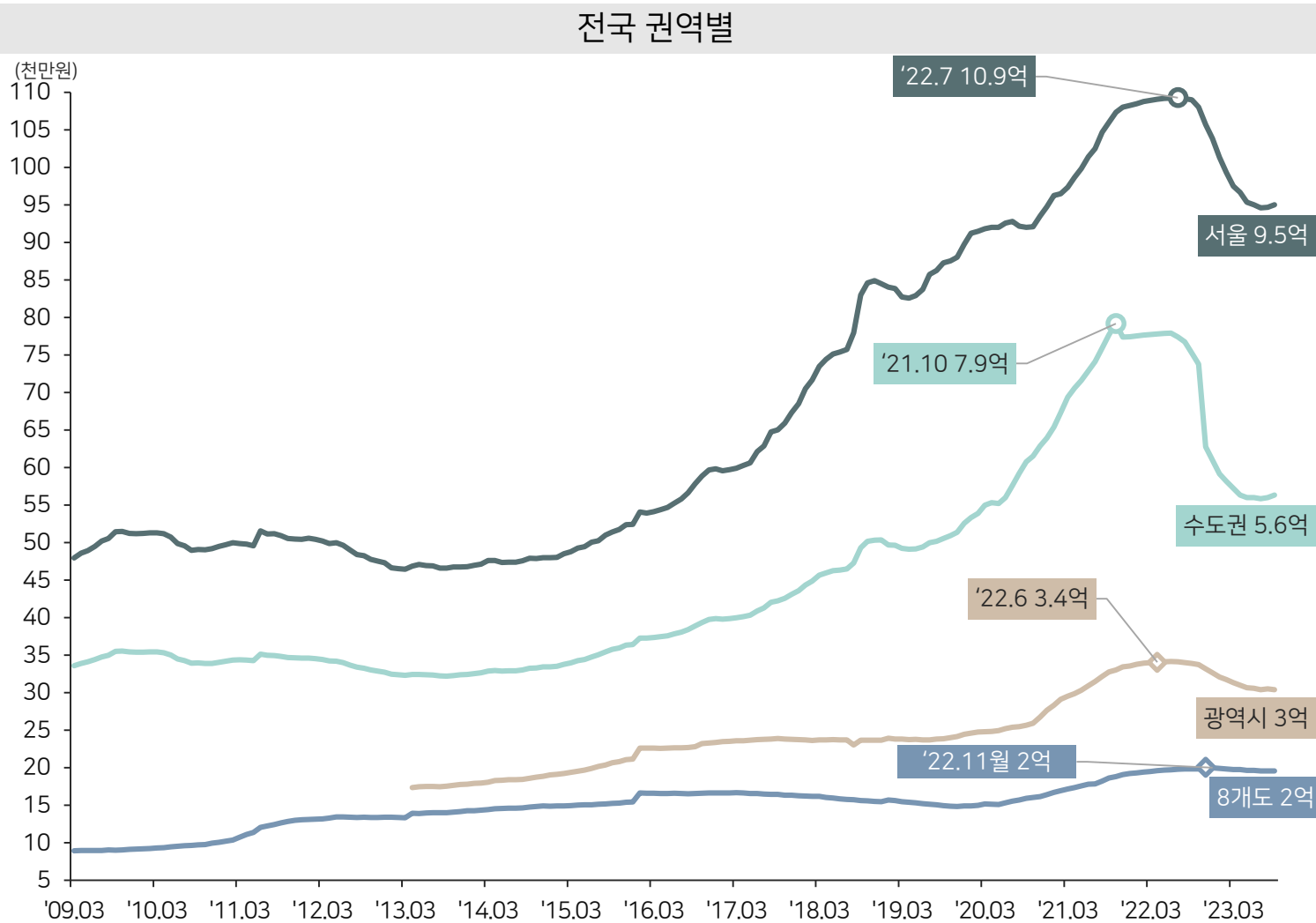
경기 아파트 실거래가 지수



인천 아파트 실거래가 지수



(전국 아파트 중위가격) 서울 중위가격 10억 이하로 하락. 서울 및 수도권 하락세 멈추며 최근 소폭 상승*

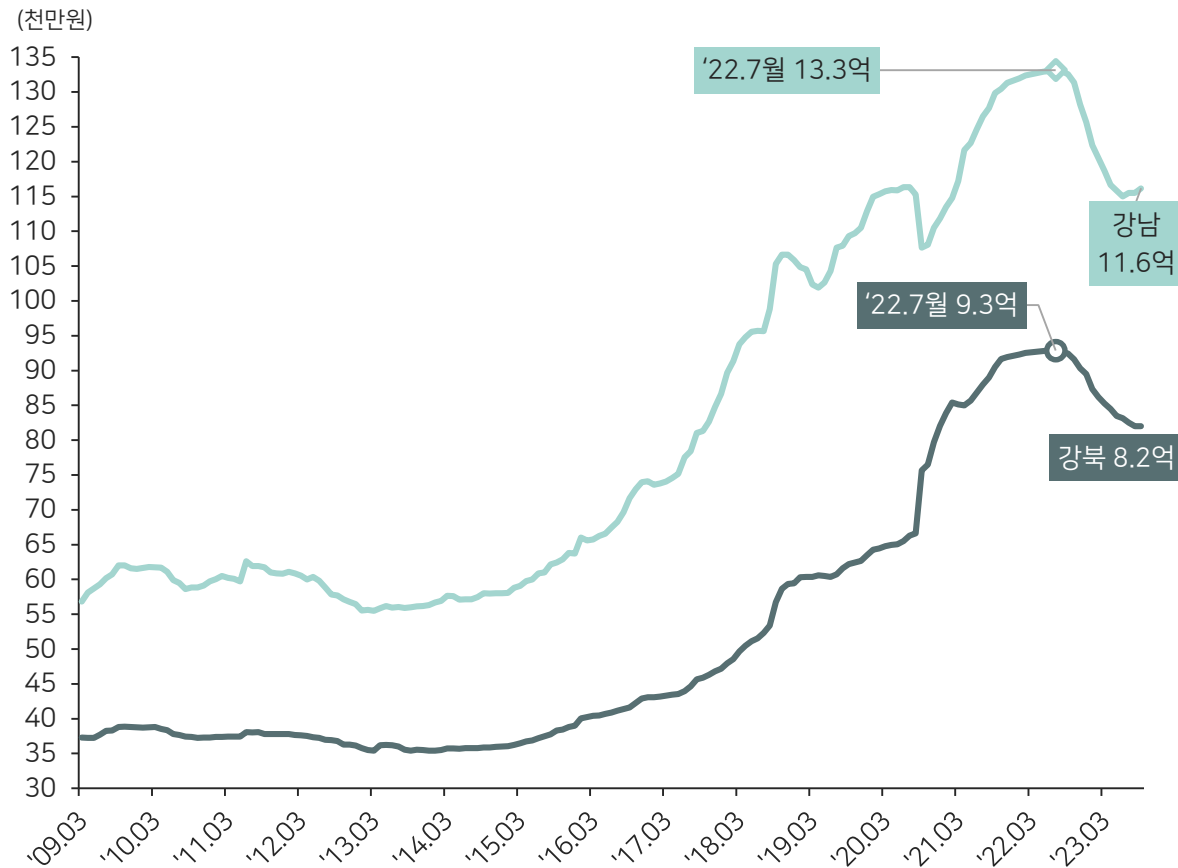


- 서울의 아파트 중위가격은
2022년 7월 역사적 고점인 10.9억에 도달,
2023년 약 1억 이상 하락 후 최근 보합 양상을 보임
- 수도권 아파트 가격의 경우
7.9억에서 약 2.3억 이상 하락하며 '23.9월 5.6억,
최근 보합세를 보이다가 소폭 상승세
- 수도권과 서울의 중위가격은 고점대비 3억 정도가
차이났으나 최근 차이가 벌어지며 현재는 격차가 약 4억
- 광역시와 8도 지역의 중위가격 하락 양상은
서울 및 수도권에 비해 완만한것으로 나타남

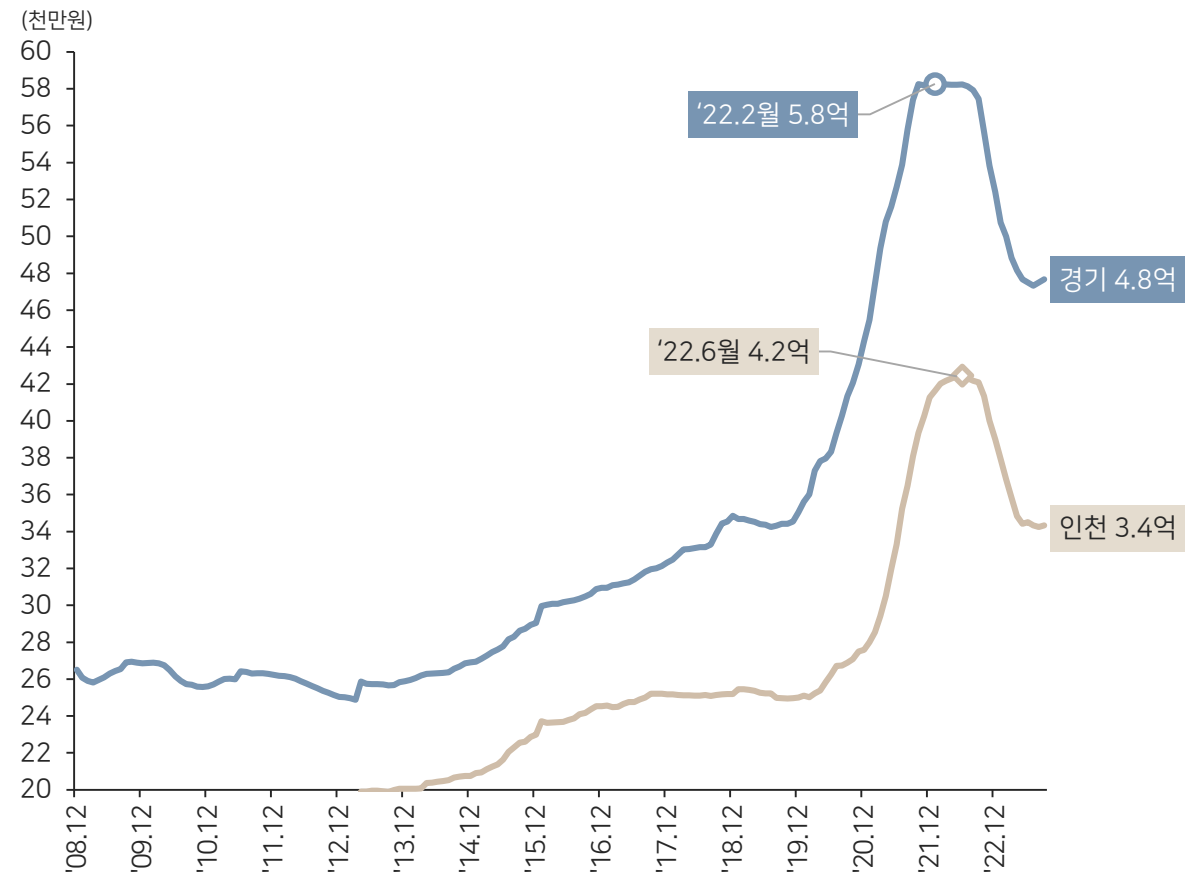
(수도권 중위가격) 강남 13.3억에서 11.6억으로 하락 후 소폭 상승세, 강북은 9.3억에서 8.2억으로 하락 경기지역 고점 대비 약 1억 하락, 인천 고점 대비 약 0.8억 하락

- 중위가격은 호가를 기반으로 산출된 가격으로 실거래가 대비 후행하는 경향이 있으나, 그럼에도 불구하고 최근의 중위가격은 실거래가 지수와 괴리가 큰 것이 특징

서울 강남 · 강북

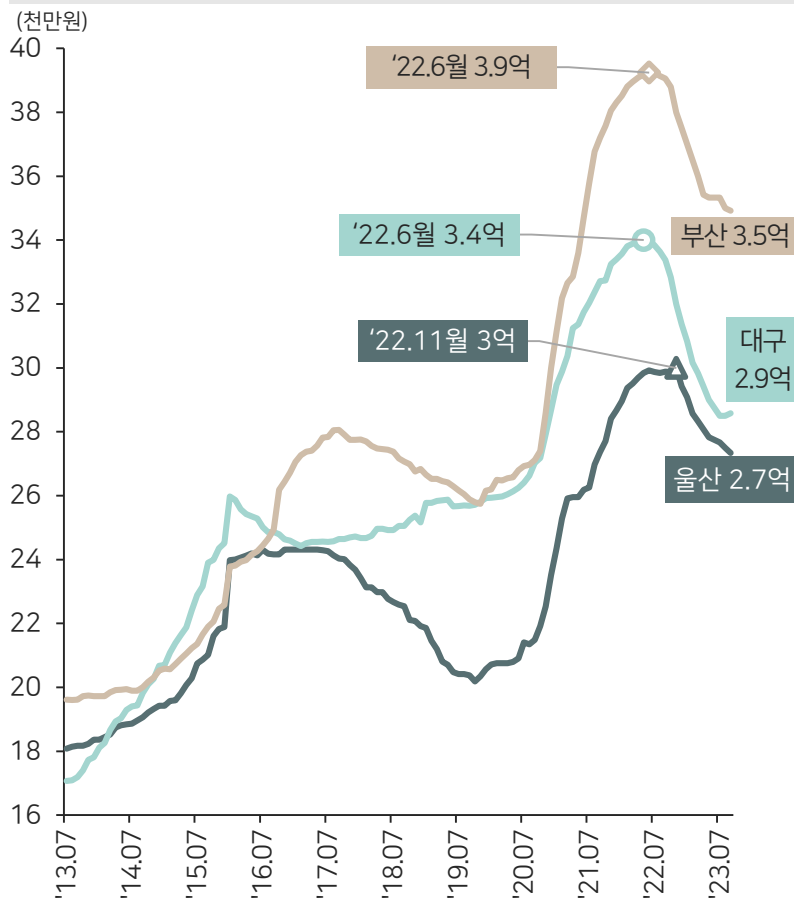


경기 · 인천

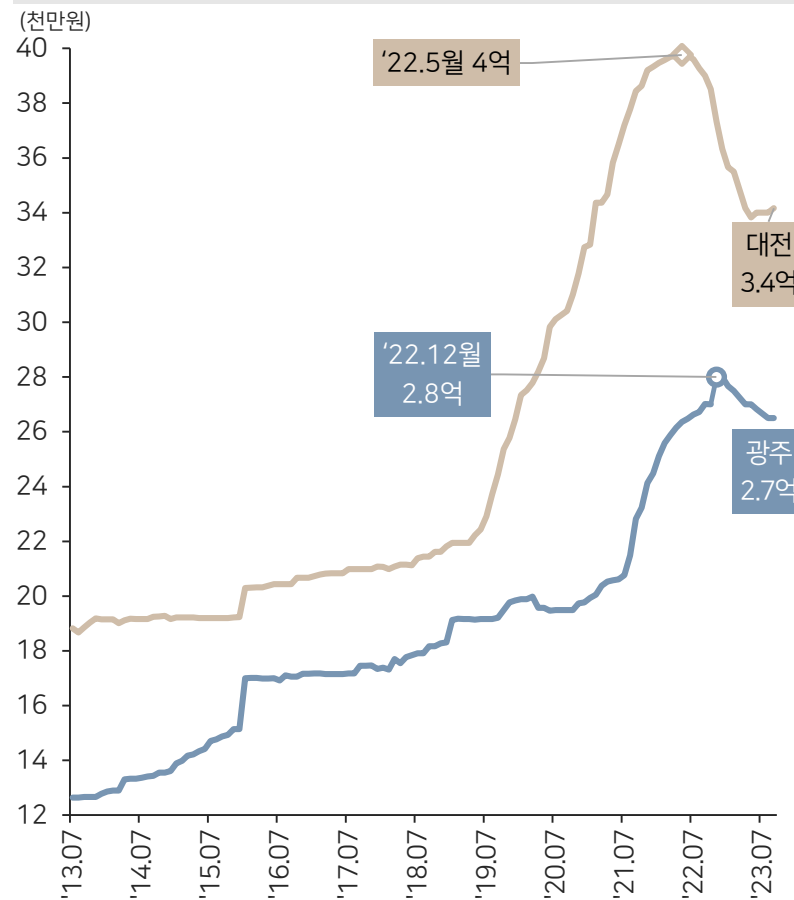


(비수도권 중위가격) 부산 3.9억에서 3.5억으로 하락, 대구 3.4억에서 2.9억으로 하락 후 최근 소폭 반등
대전 4억에서 3.4억으로 하락, 광주 2.8억에서 2.7억으로 보합 수준의 소폭 하락
8개도 또한 대부분 지역 중위가격 하락 및 보합세

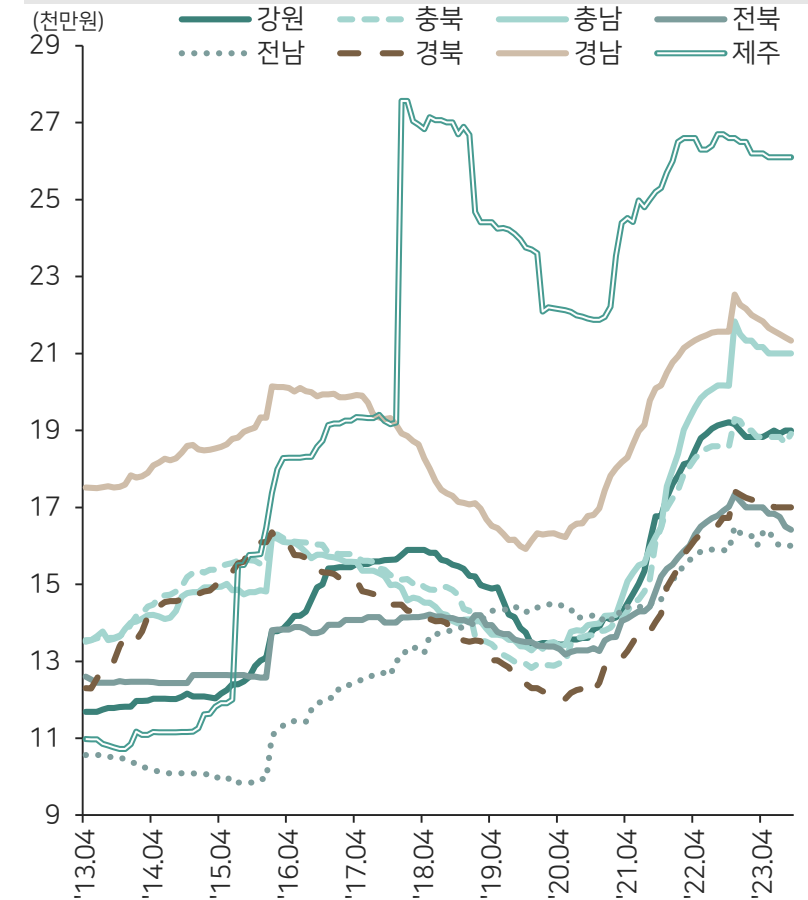
부산 · 대구 · 울산



광주 · 대전



8개도

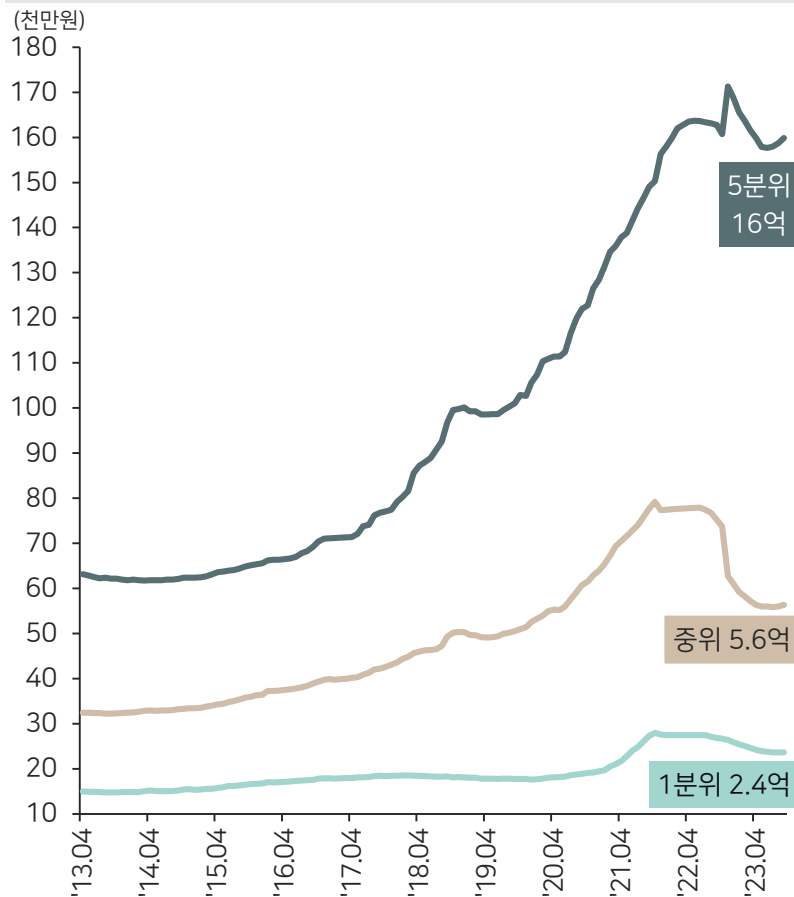


(전국 분위별 가격) '20-'21년 5분위 아파트 큰 폭 상승 후 '22년부터 소폭 하락

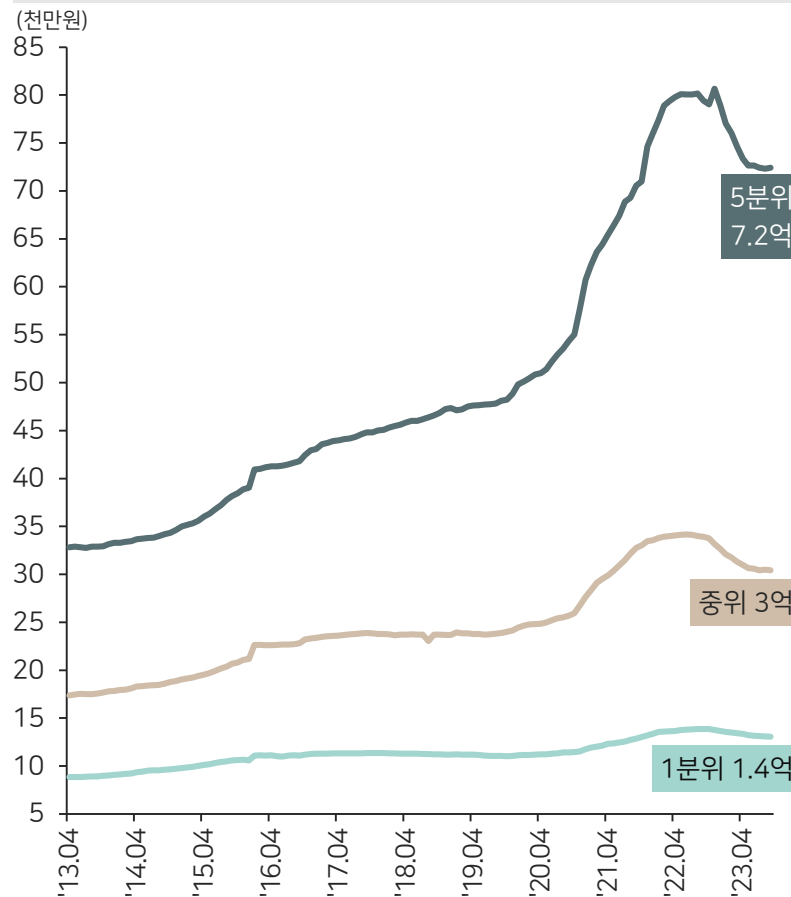
'22년 수도권 중위 아파트는 5분위 아파트에 비하여 상대적으로 큰 폭으로 하락

'23년 수도권 중위 아파트는 보합세 수준을 유지하다가 최근 들어 상승세

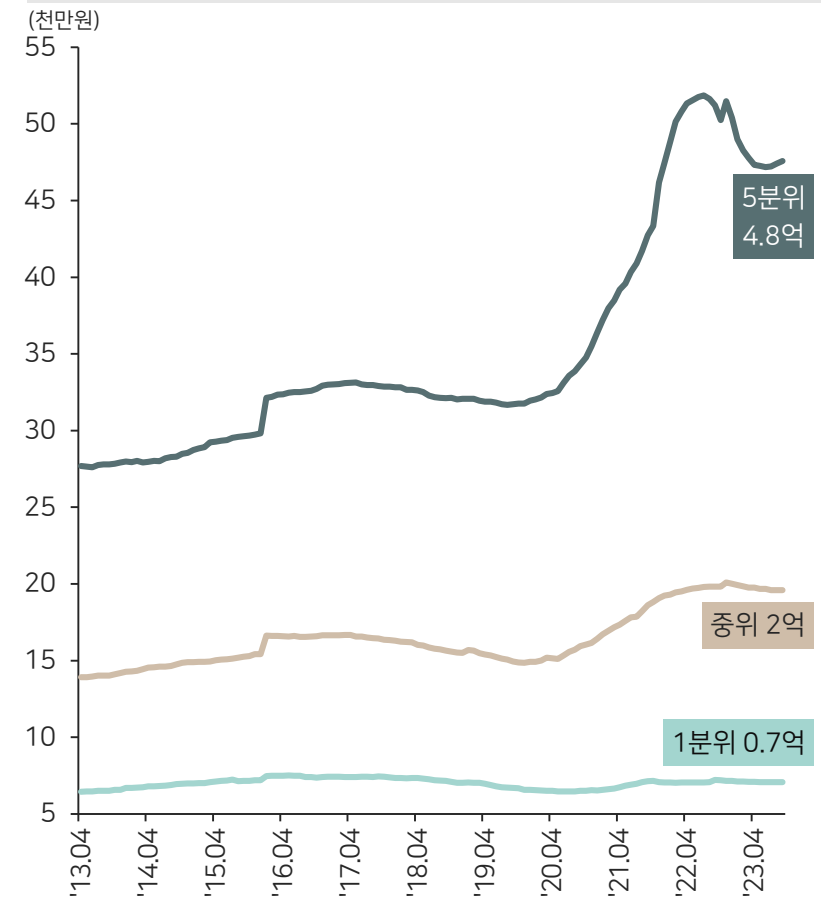
수도권 아파트



5대 광역시 아파트



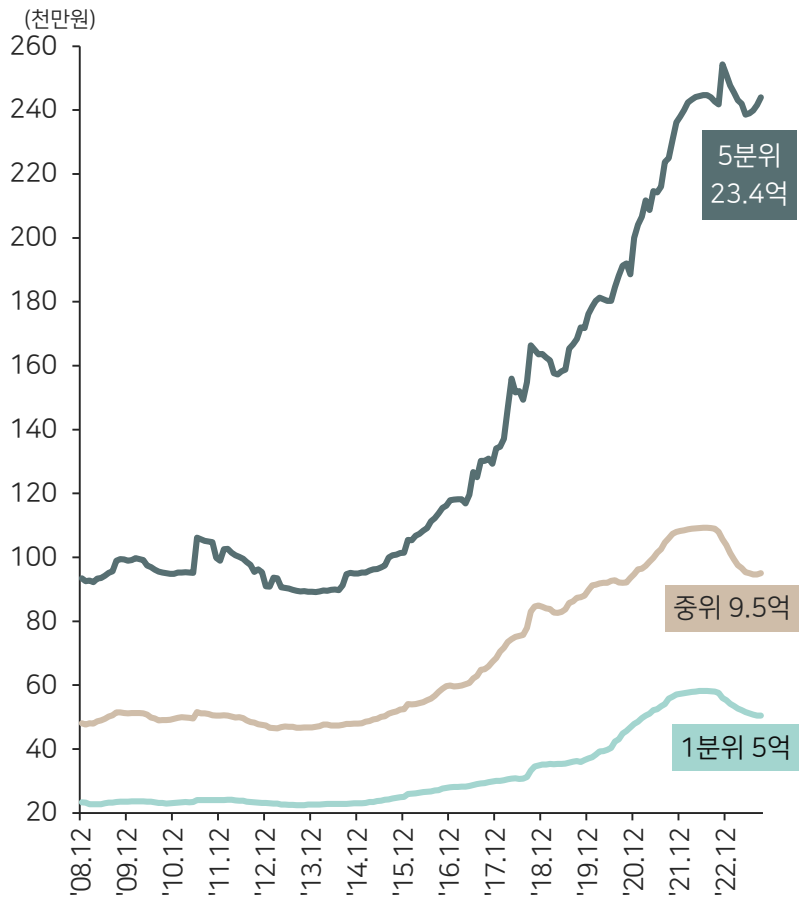
8개도 아파트



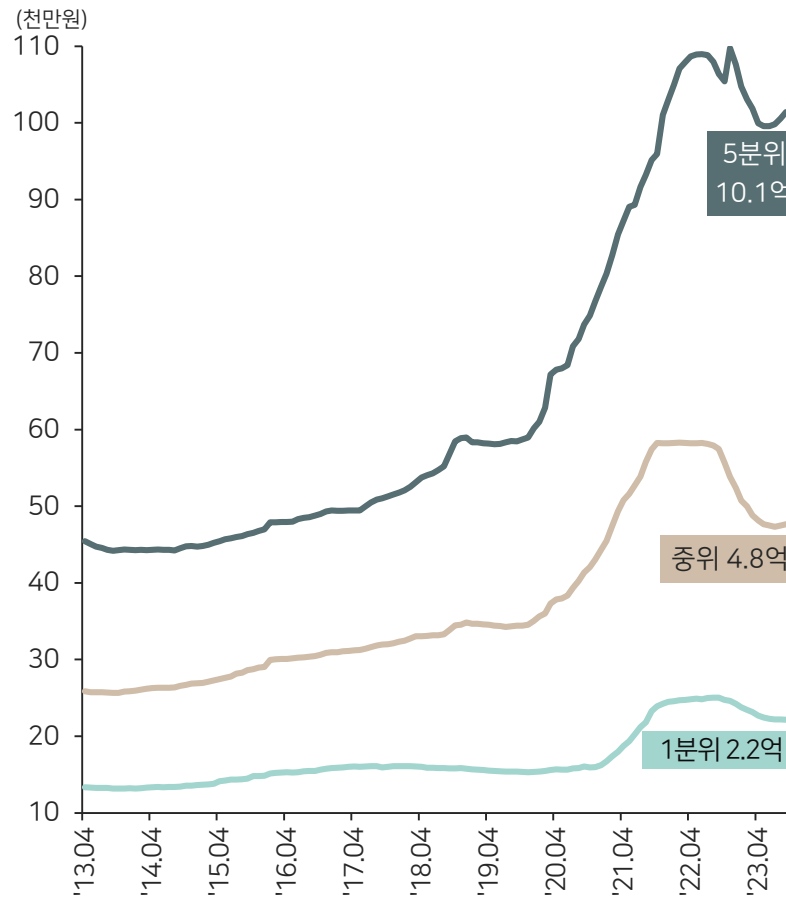
(수도권 분위별 가격) 서울 5분위 아파트 가격의 경우 보합에 가까운 소폭 하락 이후 최근 상승 양상

'23년 서울의 가격 반등세는 고가아파트가 견인 했을 것으로 추정

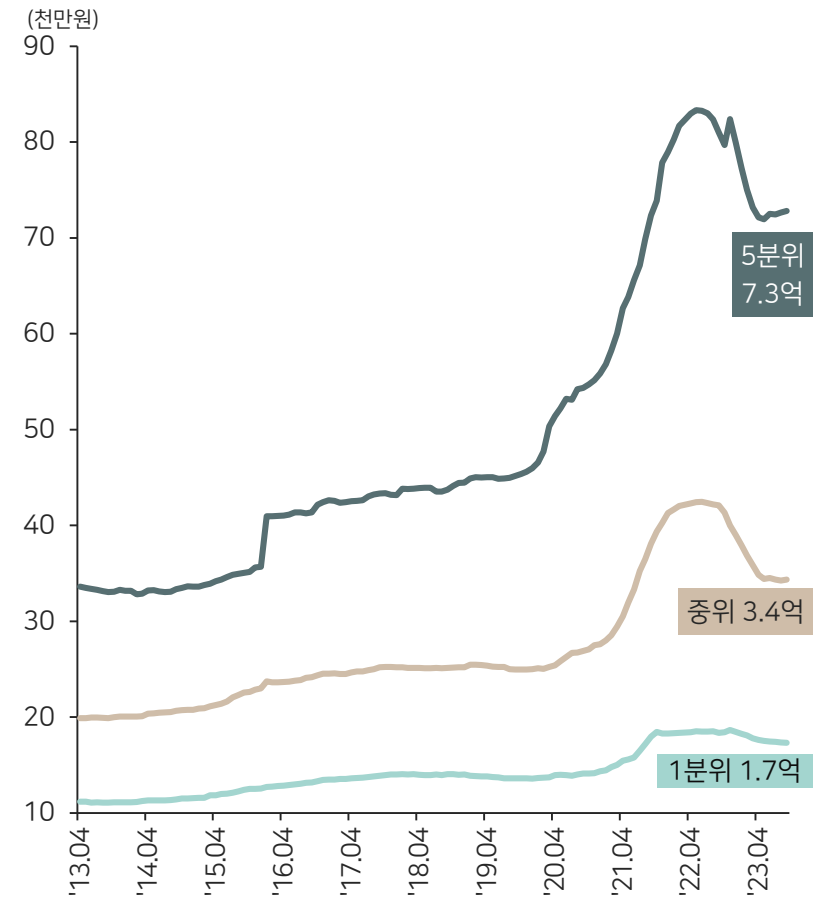
서울 아파트



경기 아파트



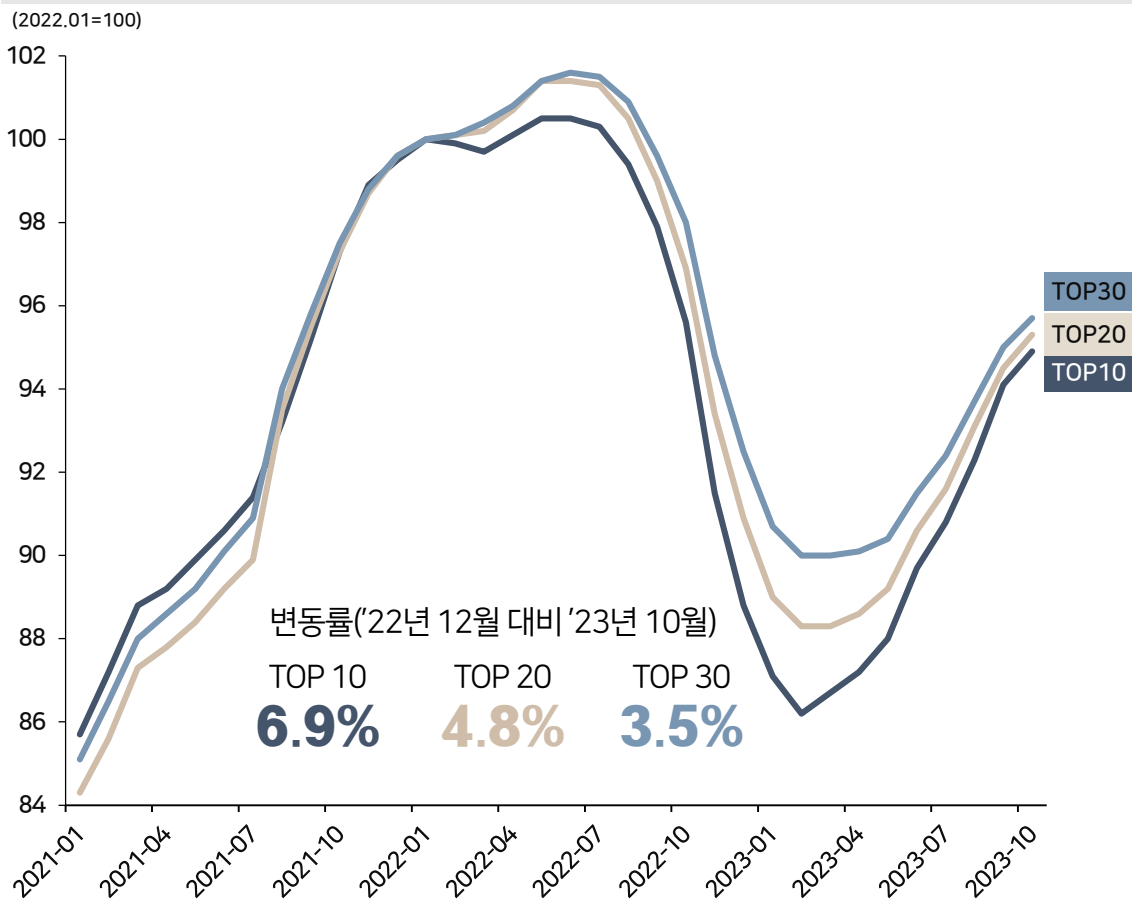
인천 아파트



(KB 선도 아파트 지수) 시세총액 상위 10 아파트 지수 '23년 약 6.9% 상승, 상위 20 아파트 지수 4.8% 상승 대단지 고가 아파트의 가격 상승이 서울의 반등세에 영향을 미쳤을 것으로 추정

- 시세총액 상위 10-30 아파트 대부분은 강남 4구에 위치, 특히 상위 15 아파트는 모두 강남·서초·송파구에 위치, 강남권 가격 상승을 주도한 것으로 추정

서울 시세총액 TOP 아파트 지수



서울 시세총액 TOP 1~30 아파트 단지(2023년 10월 기준)

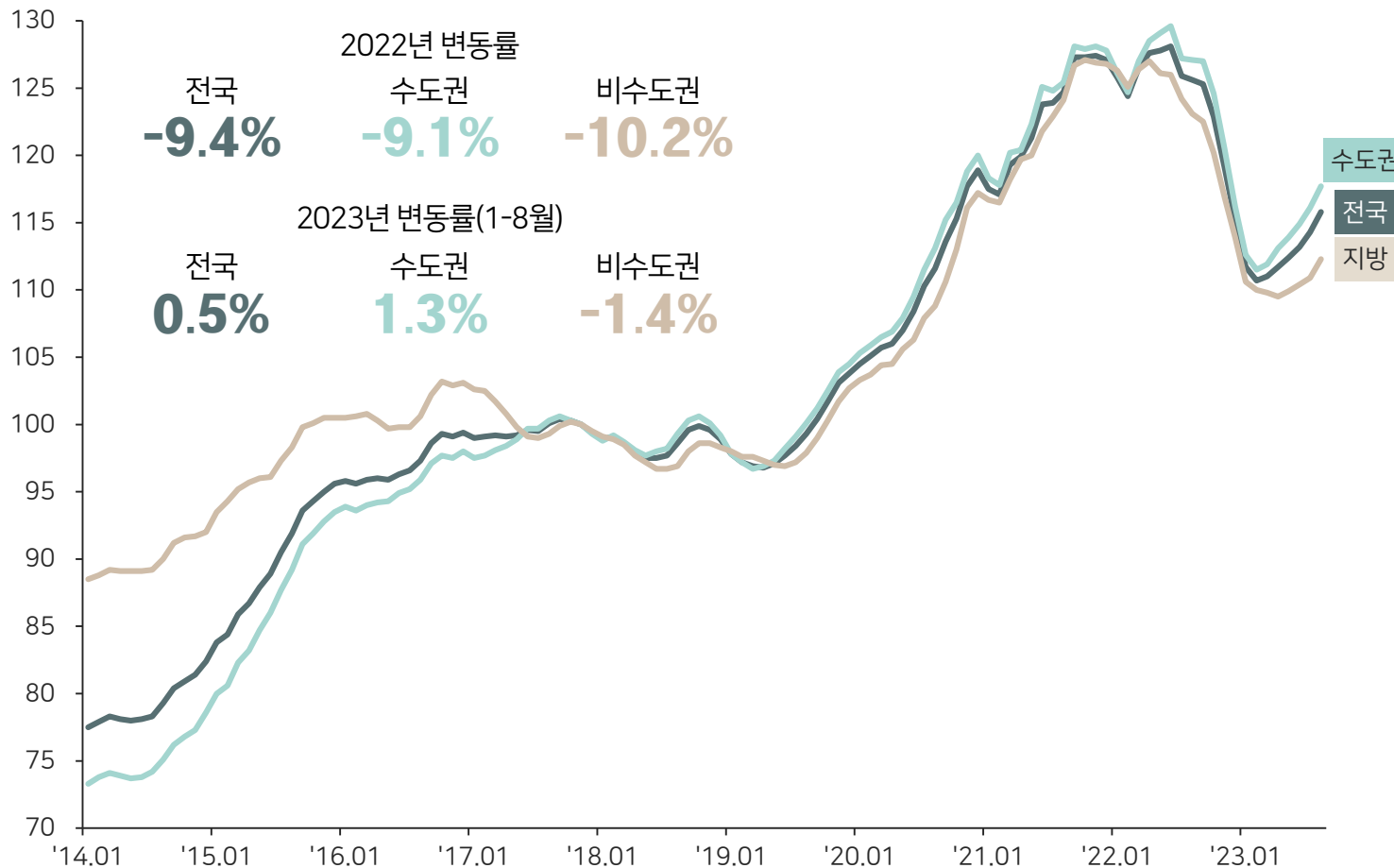
	단지명	지역	시세총액	세대수		단지명	지역	시세총액	세대수
1	헬리오시티	송파구	16.19조	8,109	16	삼풍	서초구	7.03조	2,390
2	파크리오	송파구	14.42조	6,864	17	고덕그라시움	강동구	6.99조	4,778
3	잠실엘스	송파구	13.34조	5,678	18	레이크팰리스	송파구	6.25조	2,678
4	올림픽선수기숙사	송파구	13.13조	5,540	19	아크로리버파크	서초구	6.24조	1,519
5	반포자이	서초구	12.9조	2,991	20	현대 1,2차	강남구	5.57조	960
6	리센츠	송파구	12.41조	5,563	21	고덕아르테온	강동구	5.52조	3,958
7	은마	강남구	10.84조	4,424	22	마포라미안푸르지오	마포구	5.4조	3,224
8	잠실주공5단지	송파구	10.24조	3,930	23	타워팰리스 1차	강남구	5.26조	1,237
9	래미안퍼스티지	서초구	10.17조	2,178	24	신반포 한신2차	서초구	5.04조	1,572
10	현대(신현대)	강남구	9.73조	1,923	25	래미안블레스티지	강남구	4.98조	1,840
11	올림픽위스타트	송파구	8.83조	4,494	26	아시아선수촌	송파구	4.81조	1,356
12	도곡렉슬	강남구	8.82조	3,002	27	래미안힐스테이트고덕	강동구	4.73조	3,430
13	트리지움	송파구	8.4조	3,696	28	목동 14단지	양천구	4.7조	3,098
14	한보미도맨션	강남구	8.37조	2,436	29	목동 7단지	양천구	4.69조	2,550
15	현대 6,7차	강남구	7.09조	1,288	30	신동아	용산구	4.67조	1,326

2. 전세시장 분석

('22-'23년 전국 가격변동) 전국 전세가격 '23년 초 하락세에서 점진적 반등, '22년 대비 소폭 상승

- 전세가격은 2023년 1분기까지 하락세였으나 이후 점진적으로 상승하여, 수도권은 최근 2022년 4분기 가격에 근접한 수준으로 상승

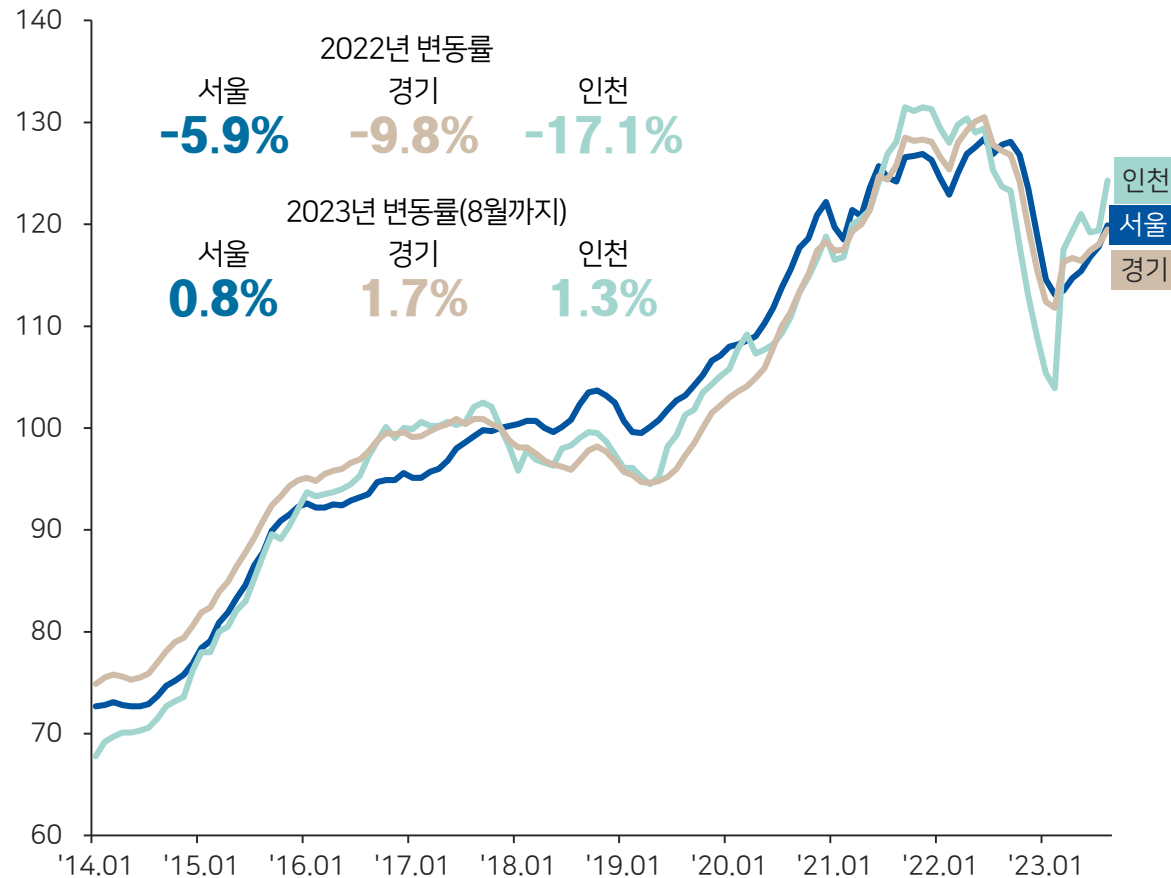
전국 실거래가 지수 추이



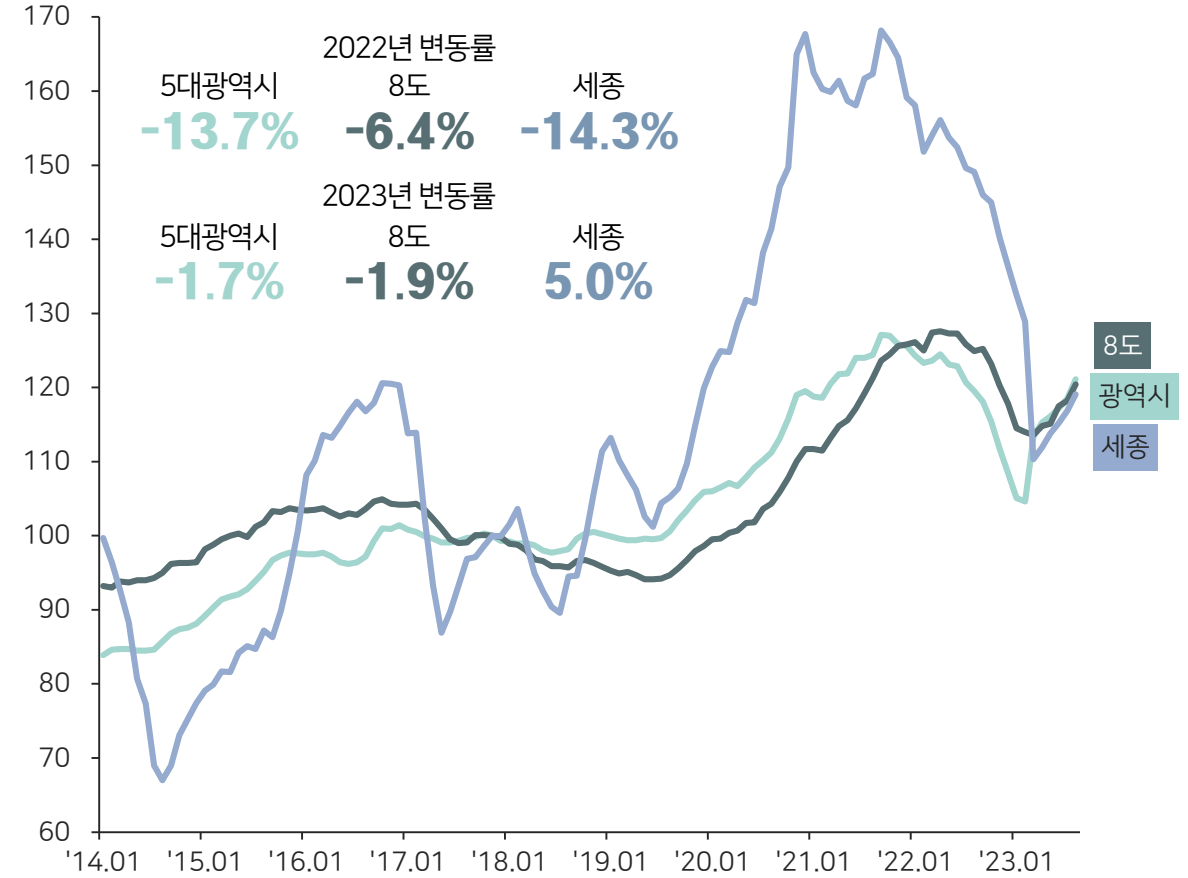
- 전국 아파트 전세는 2022년 -9.4% 하락하였으나 2023년 2분기 들어 상승 전환하며 2023년(8월 기준) 0.5% 상승하여, 보합 수준을 보임
- 수도권 아파트 전세의 경우, 2023년 1-8월간 +1.3% 상승. 1분기까지 유지되던 하락세가 이후 상승세로 전환
- 비수도권 아파트 전세 2022년 -10.2% 하락 2023년 2분기부터 소폭 상승세로 전환하였으나, 상승세가 높지 않아 연말 대비 소폭 하락한 것으로 나타남
- '22년 가격하락은 전국적으로 비슷한 양상을 보였으나 '23년 소폭 반등세는 수도권에 견인한 것으로 나타남

('22-'23년 권역별 가격변동) 수도권 전세 '22년 하락 이후 '23년 2분기부터 반등, 서울 연말 대비 0.8% 상승
비수도권 또한 비슷한 양상을 보였으나 반등폭은 수도권 대비 낮은 양상

수도권 실거래가 지수 추이



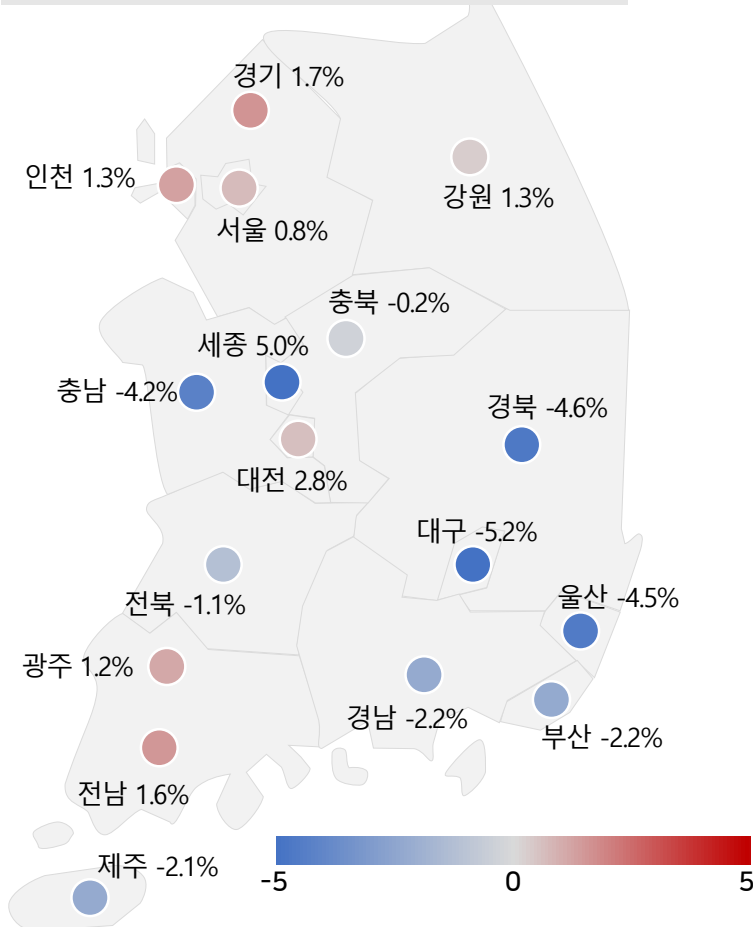
비수도권 실거래가 지수 추이



('22-'23년 지역별 가격변동) '22년 전세 대부분 지역 큰 폭 하락, '23년 반등세는 지역에 따라 차별적 양상

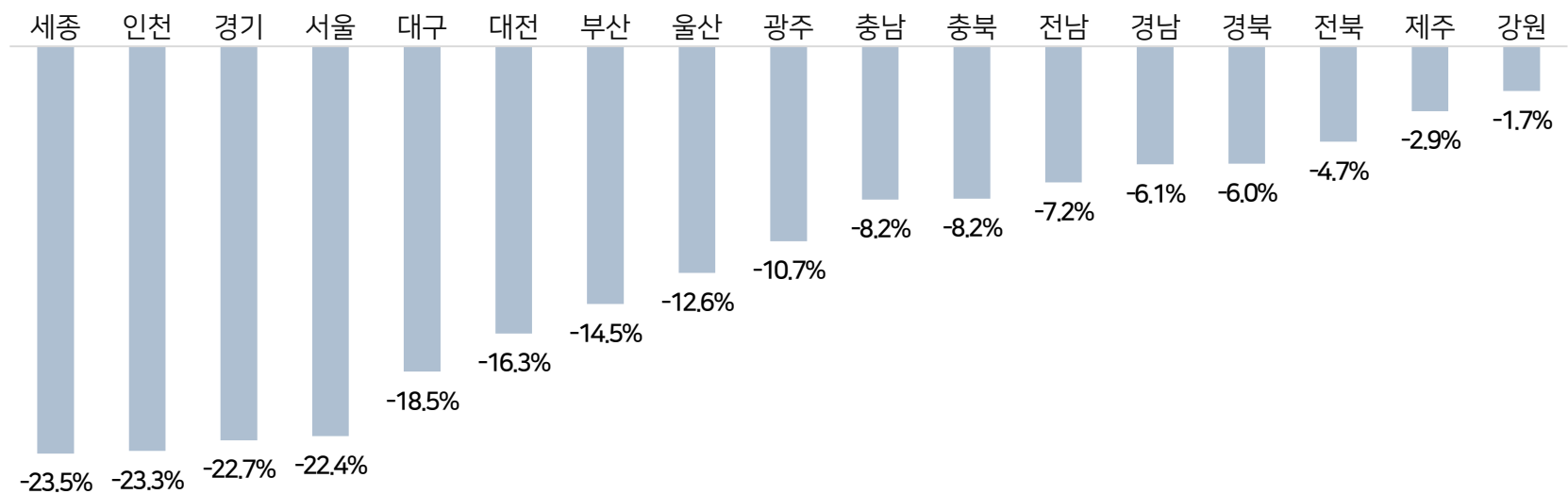
- '23년 지역별 전세가격의 변동은 큰 차별성을 보임. '22년 큰 하락폭을 보인 세종의 경우 상승세를 보인 반면, 대구 같은 경우에는 지속적인 하락세를 보임

아파트 전세 지역별 지수 변동
('22년 말 대비 '23.8월)

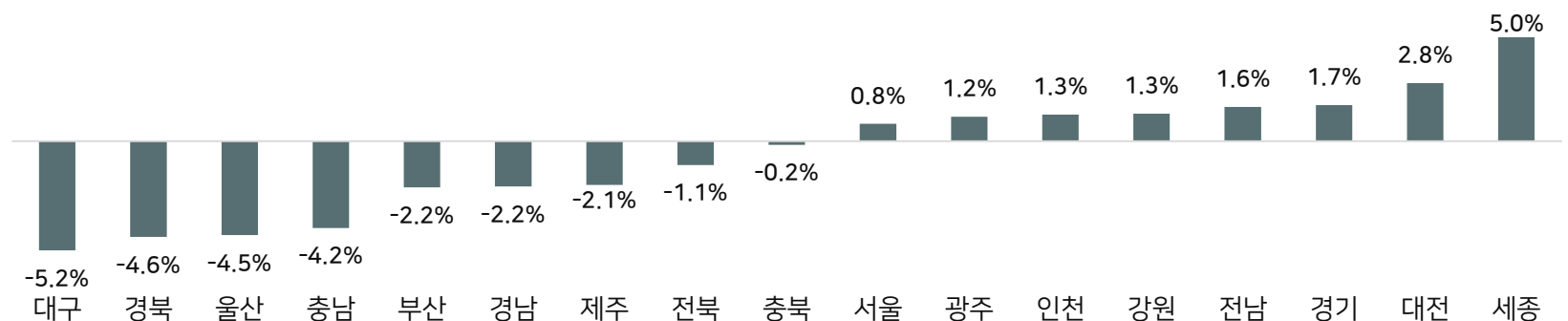


자료 : 한국부동산원, 2023년 변동률은 '23.4월까지

'22년 시도별 실거래가 변동률

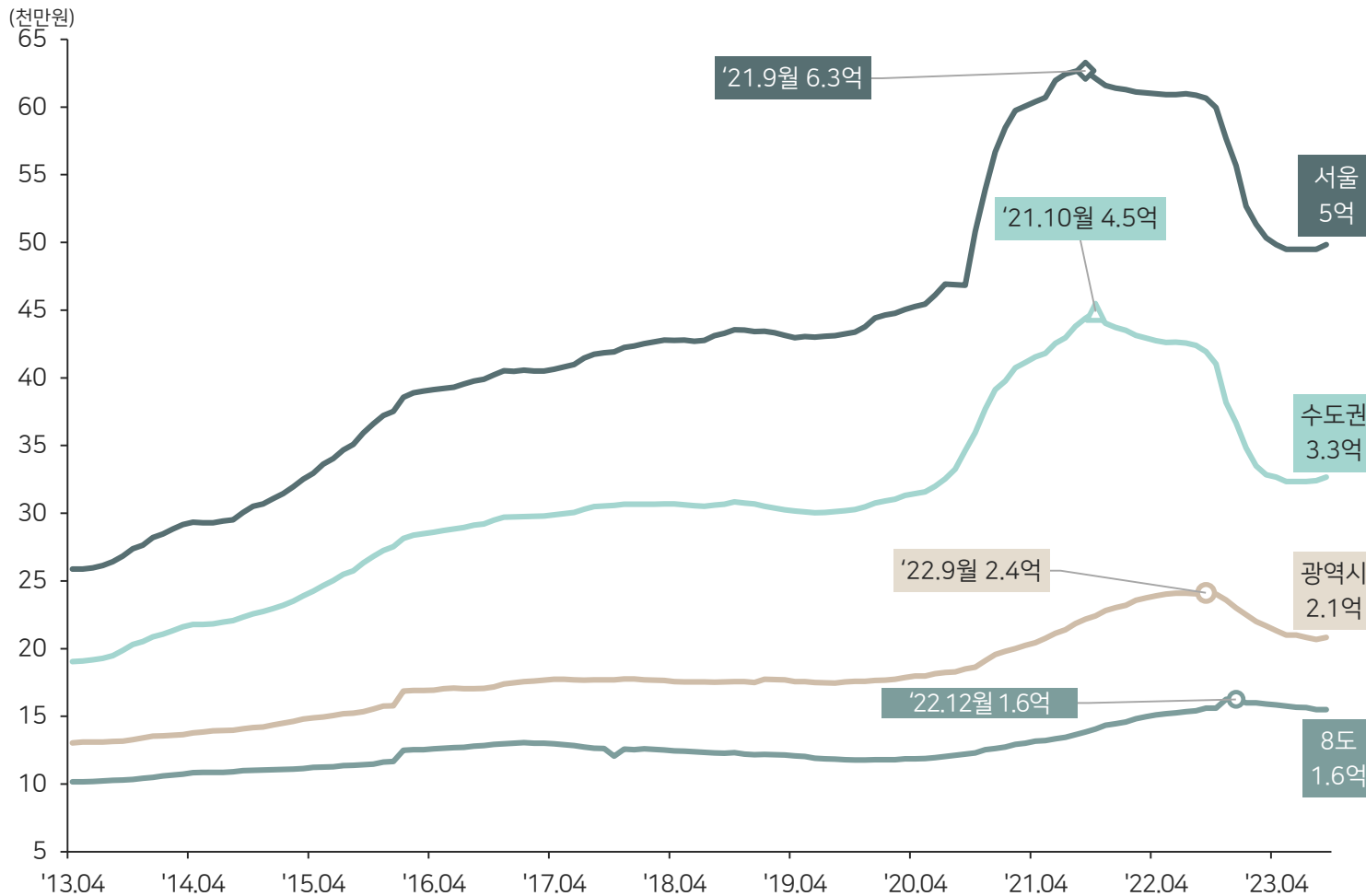


'23년 시도별 실거래가 변동률(1-8월)



(중위 전세가격) 수도권과 광역시의 전세 중위가격은 '22년 하락 이후 '23년 들어 보합 수준의 소폭 상승세를 보임

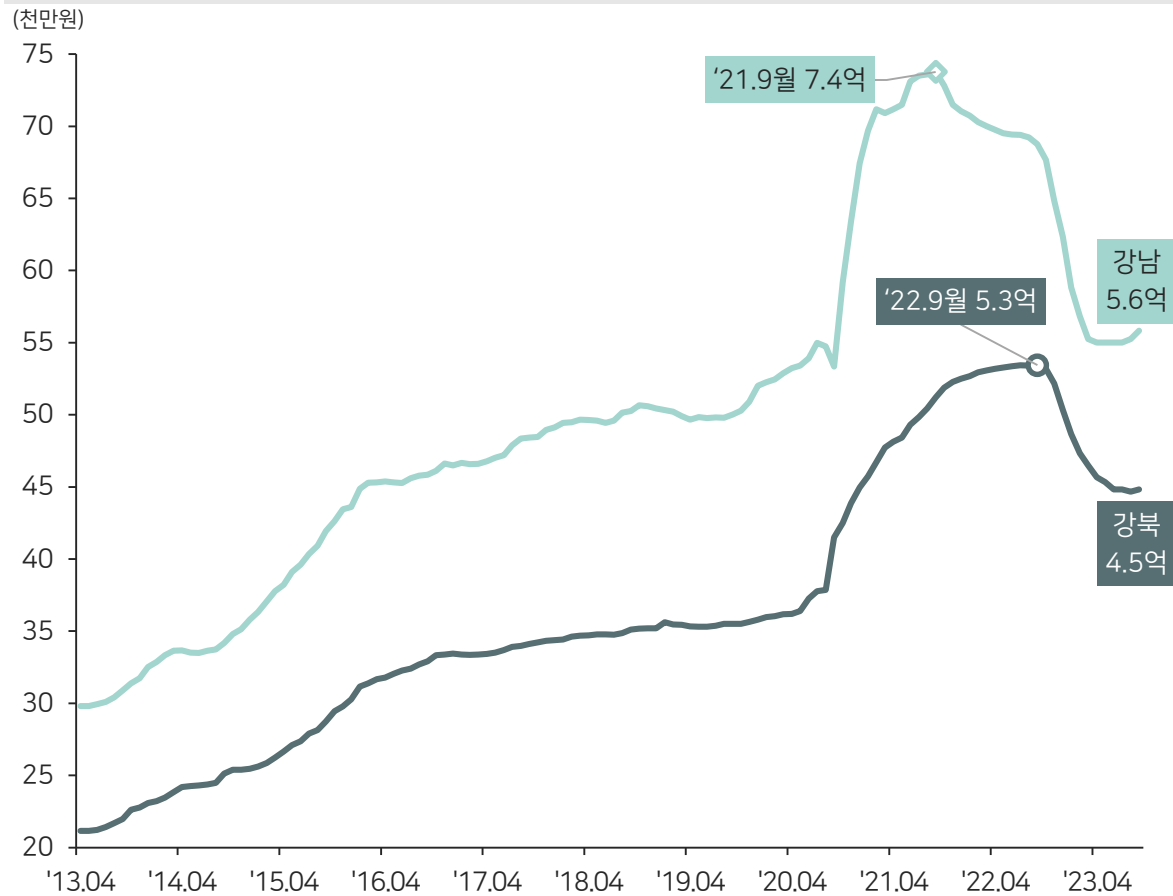
권역별 아파트



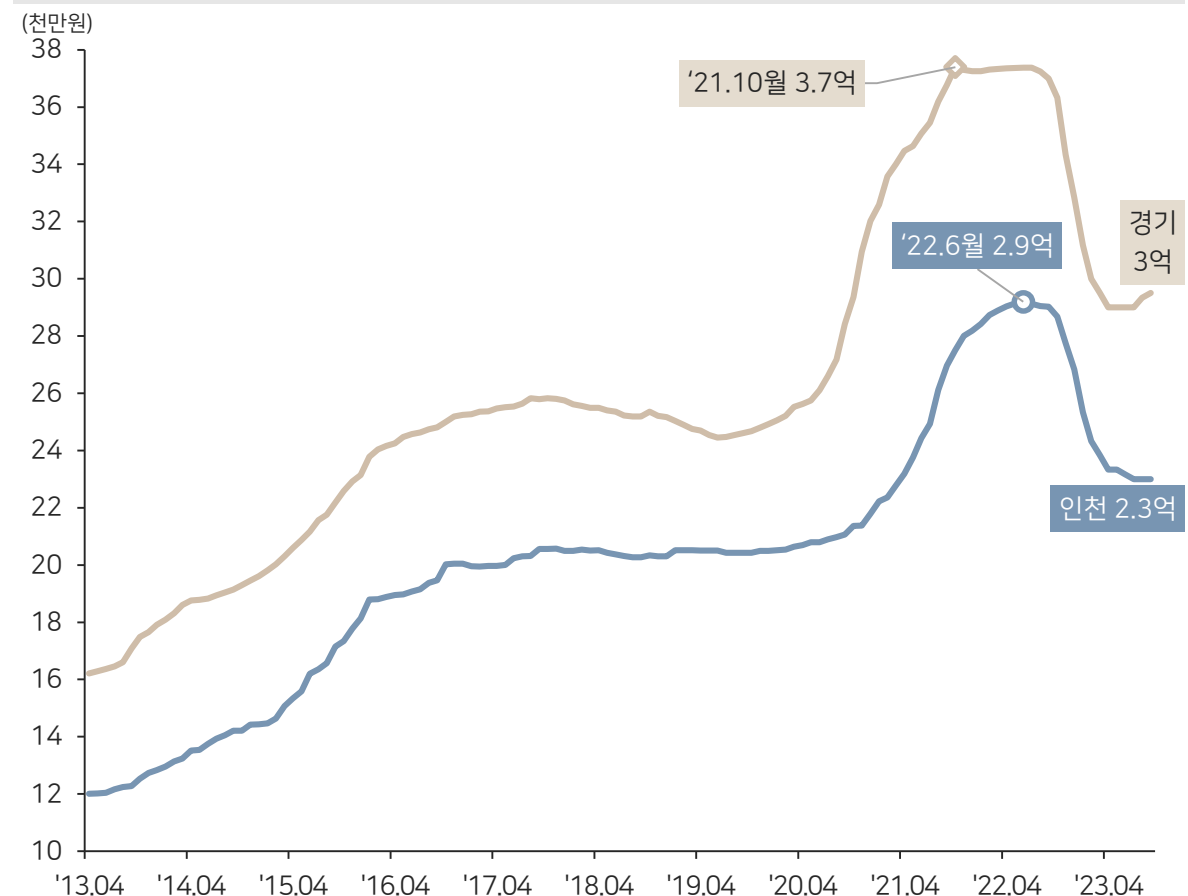
- 서울의 아파트 전세 중위가격은
2021년 9월 역사적 고점인 6.3억에 도달 후 하락 전환
'23.9월 기준 고점 대비 약 1.3억 하락
- 수도권 아파트 전세 중위가격의 경우
2021년 10월 4.5억에서 하락 전환하였으며
2022년 10월 이후부터는 가격이 빠르게 하락하여
'23.9월 기준 고점대비 약 1.2억 하락, 최근 보합세
- 최근 전세가 하락으로 서울의 전세 중위가격은 5억,
수도권의 전세 중위가격은 약 3.3억이며,
1.7억의 격차를 보임
- 비수도권의 아파트 전세 중위가격은
서울 및 수도권에 비해 하락세가 완만한 양상을 보임

(수도권 중위전세) 강남 전세 고점(7.4억) 대비 약 1.8억 하락, 강북 전세 5.3억에서 4.5억으로 하락
경기지역 고점(3.7억) 대비 약 0.7억 하락, 인천 2.9억에서 2.3억으로 하락

서울 강남 · 강북



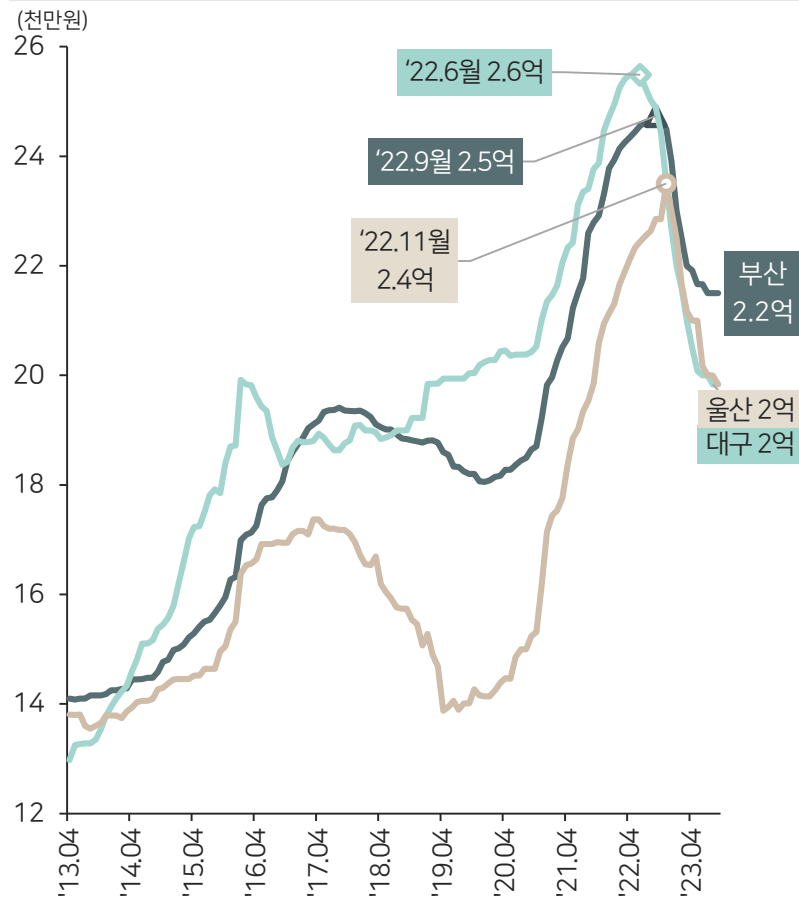
경기 · 인천



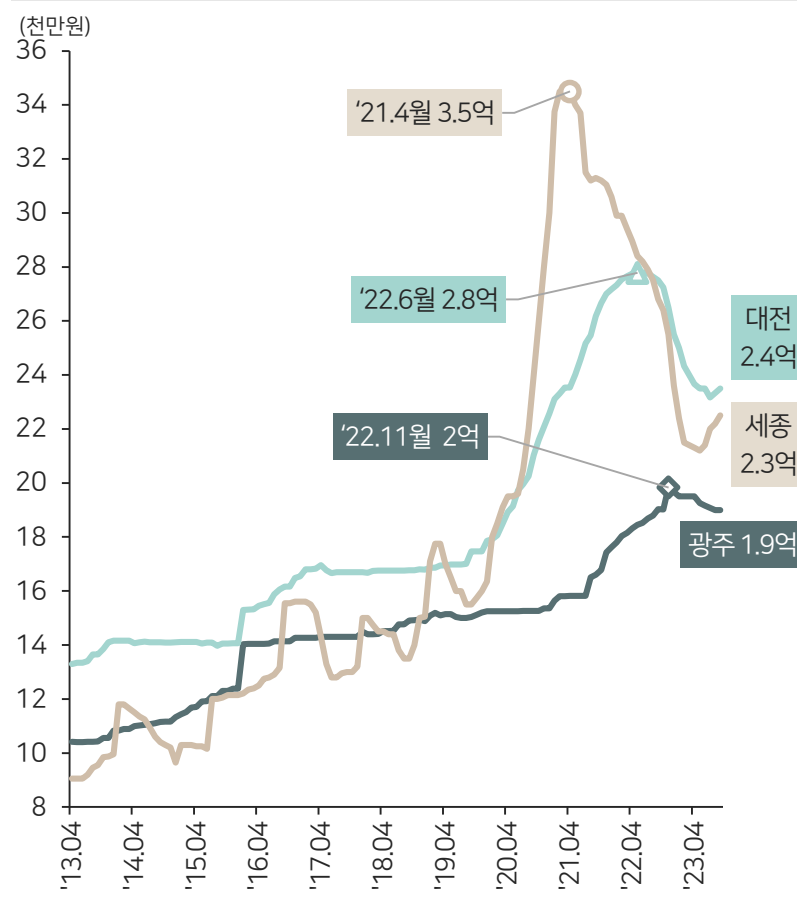
(비수도권 중위전세) '23년 5대 광역시 전세 중위가격 하락세 유지, 특히 대구·울산이 큰 폭으로 하락

세종 '21.5월부터 하락 후 최근 소폭 반등, 8도 전세 중위가격 전반적인 하락세

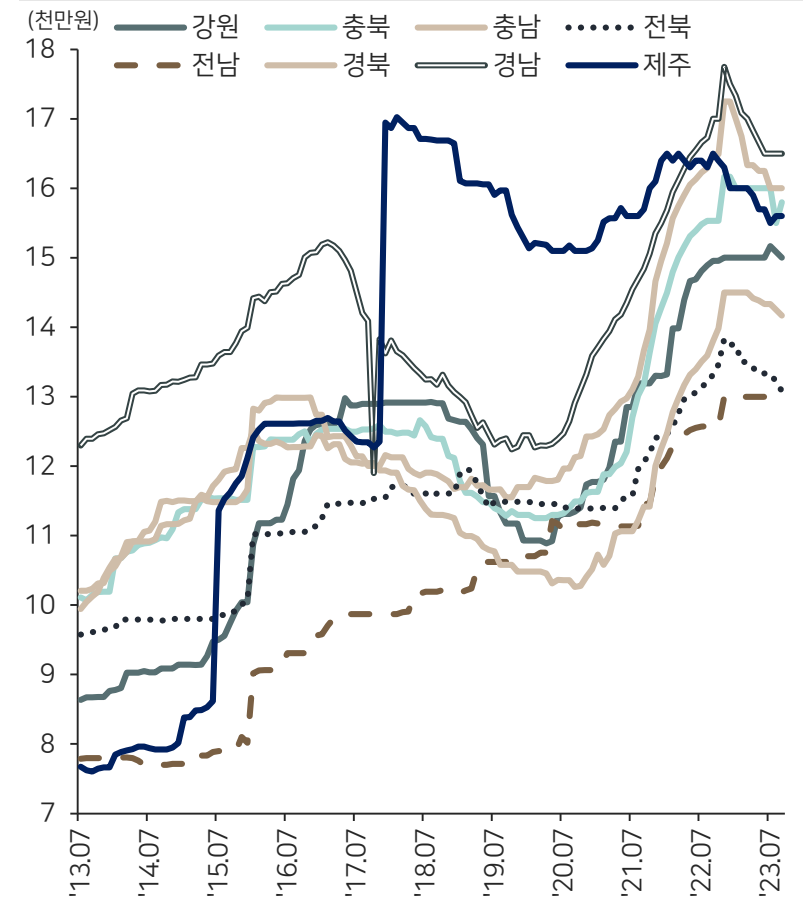
부산·대구·울산



광주·대전·세종

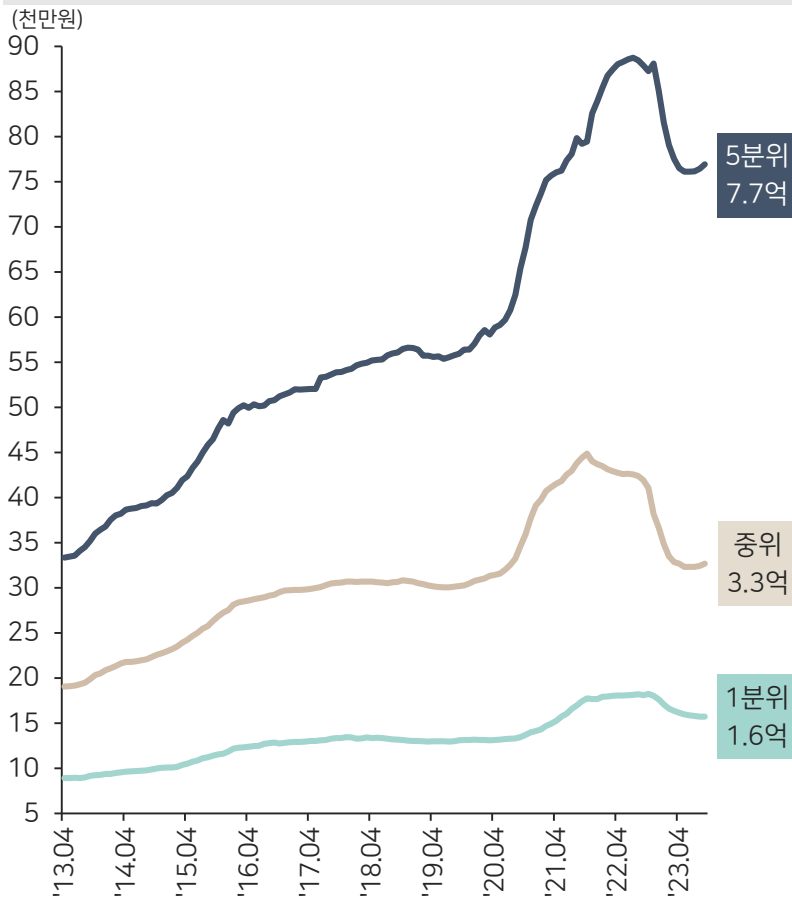


8개도

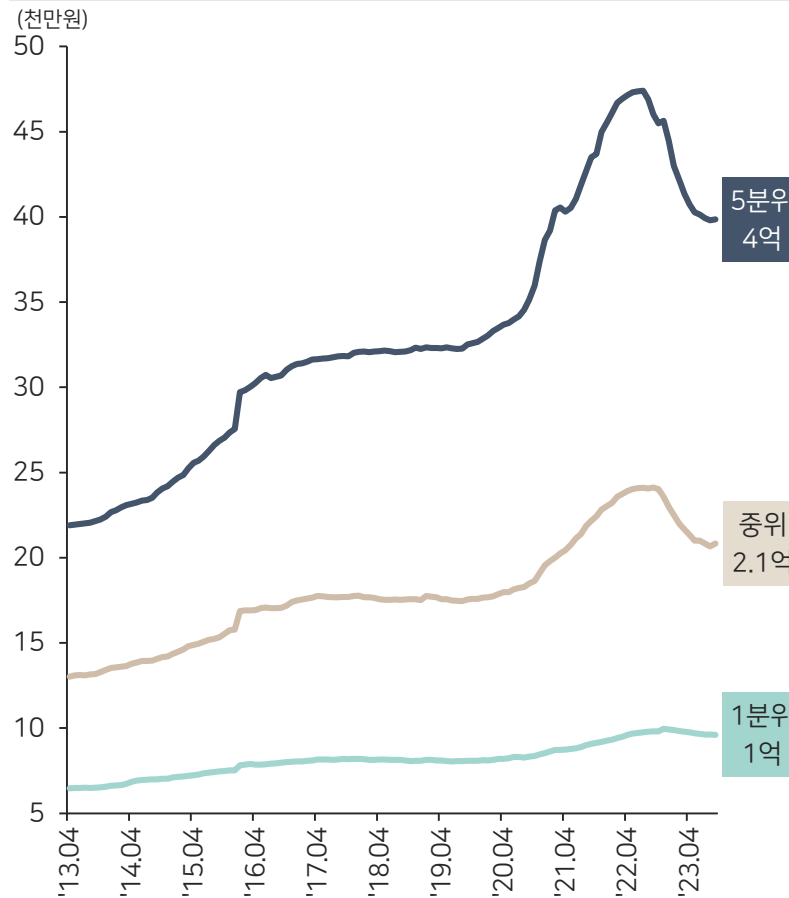


(분위별 중위전세) 2019년 이후 5분위 아파트 전세 중위가격 크게 상승, 반면 중위 아파트 상승폭 적음
2022년 이후 전반적 하락세이나, 5분위 아파트의 경우 상승폭에 비해 하락폭은 제한적

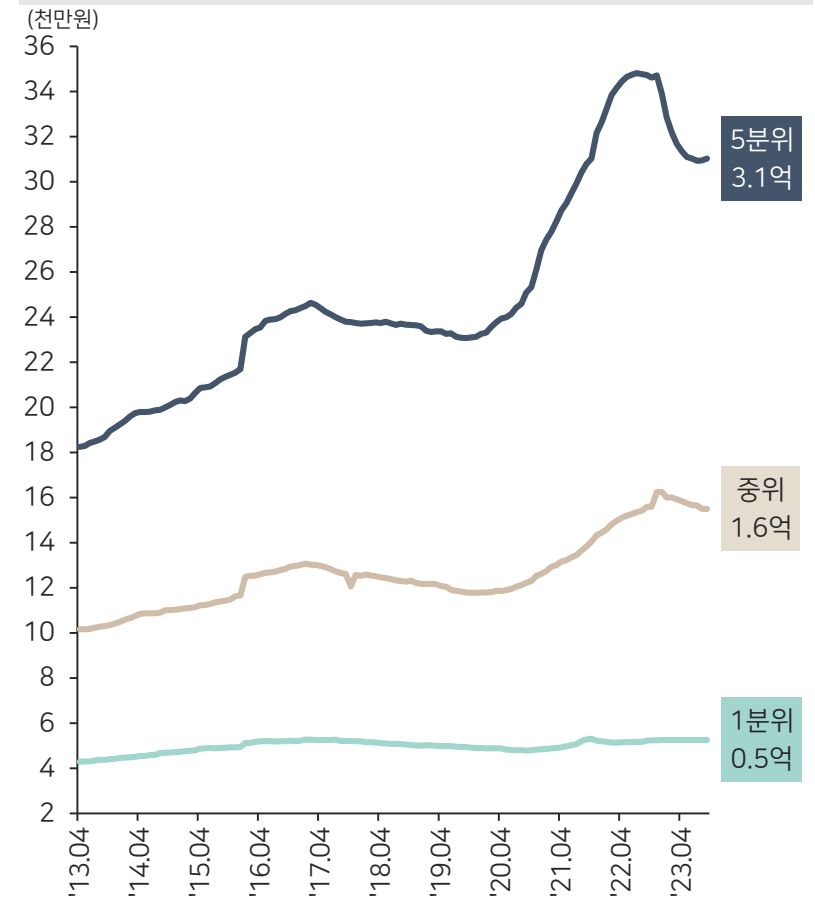
수도권 아파트 분위별 가격



5대 광역시 아파트 분위별 가격



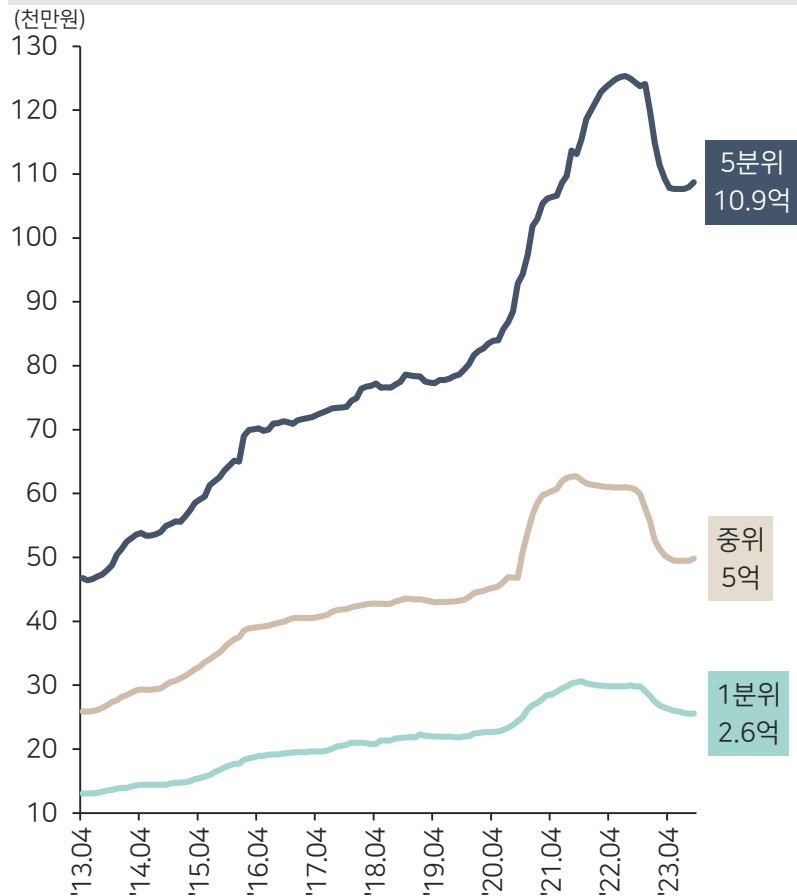
8개도 아파트 분위별 가격



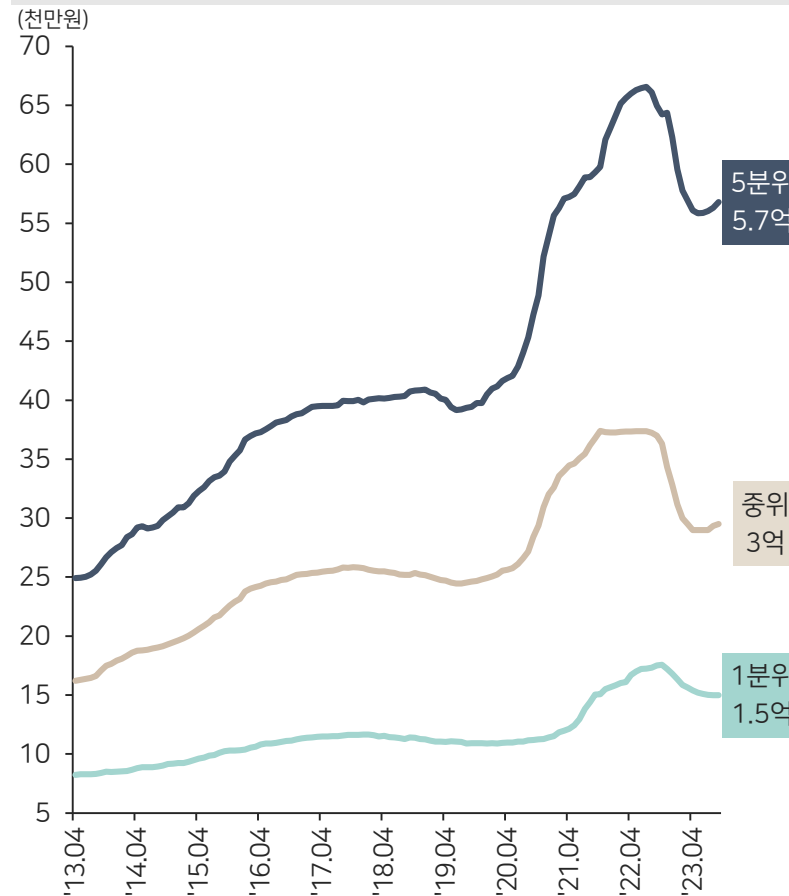
(수도권 분위별 중위전세) 수도권의 경우 2019년 전세가격 상승을 5분위 아파트가 주도한 것으로 추정

'23년 하락세의 경우 서울·경기의 5분위 아파트 전세는 상승폭 대비 하락폭이 제한적
반면 인천의 경우 상승폭에 근접하는 큰 폭의 하락 양상을 보임

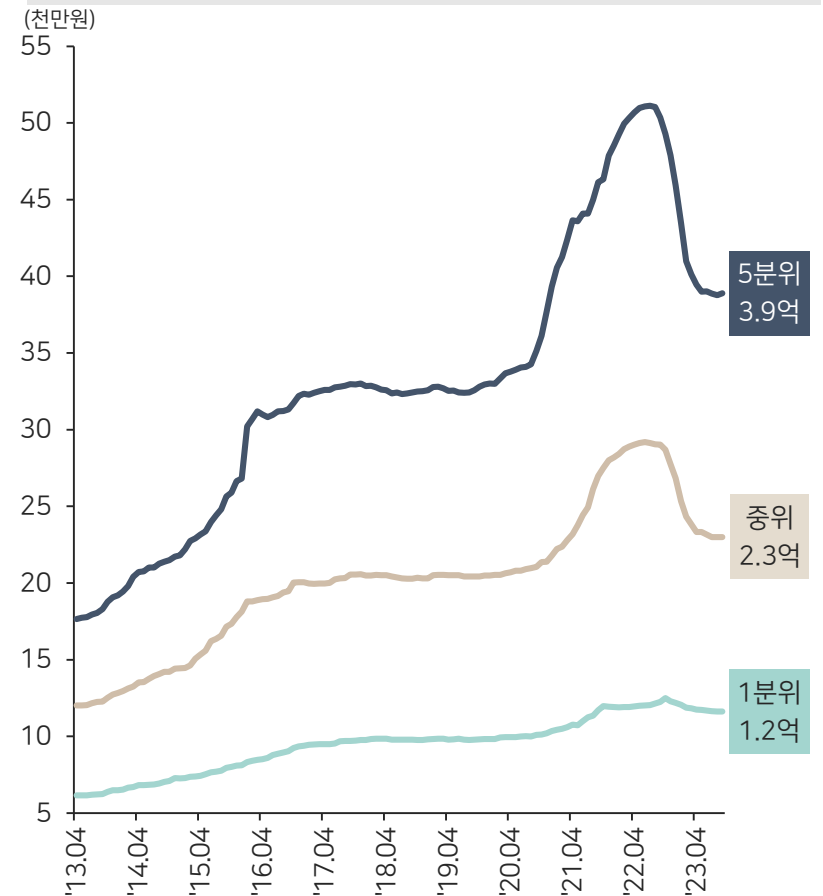
서울 아파트 분위별 가격



경기 아파트 분위별 가격



인천 아파트 분위별 가격

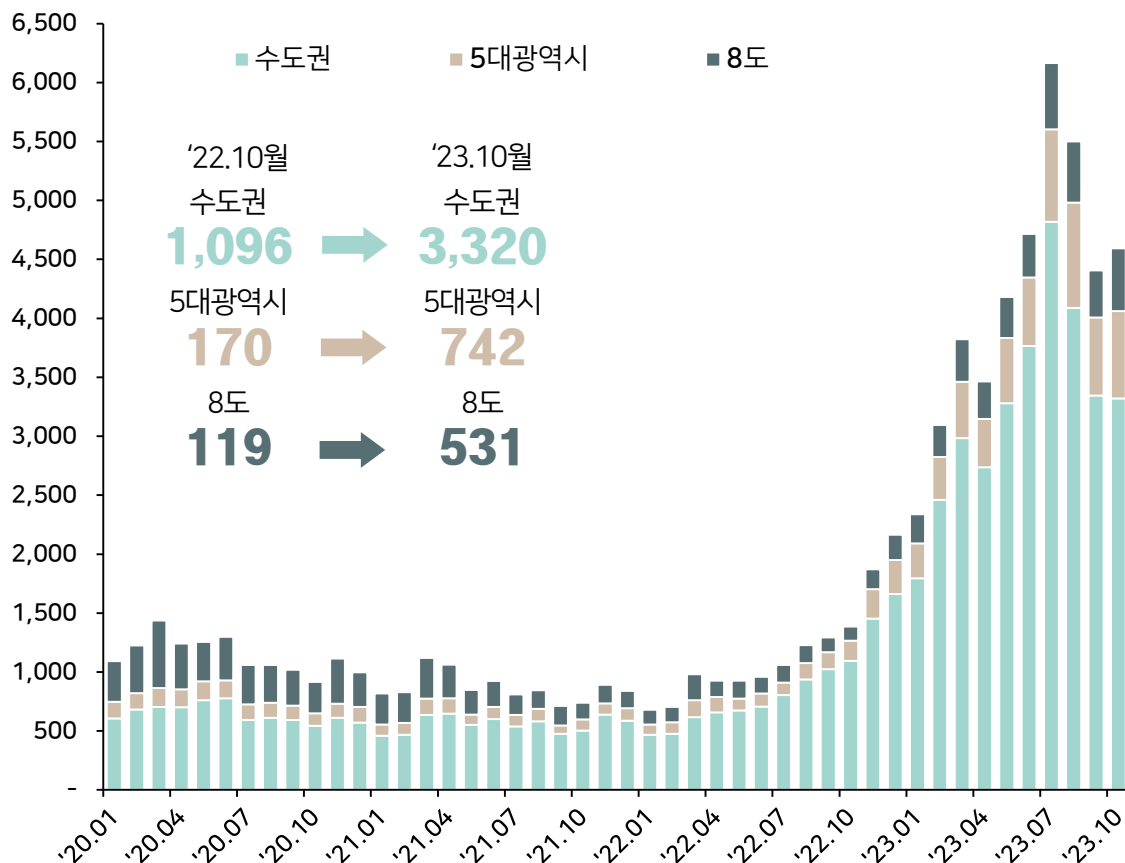


(전세시장 위험 동향) 임차권 등기 및 보증 사고액 크게 증가, 반면 보증사고 회수율은 크게 하락

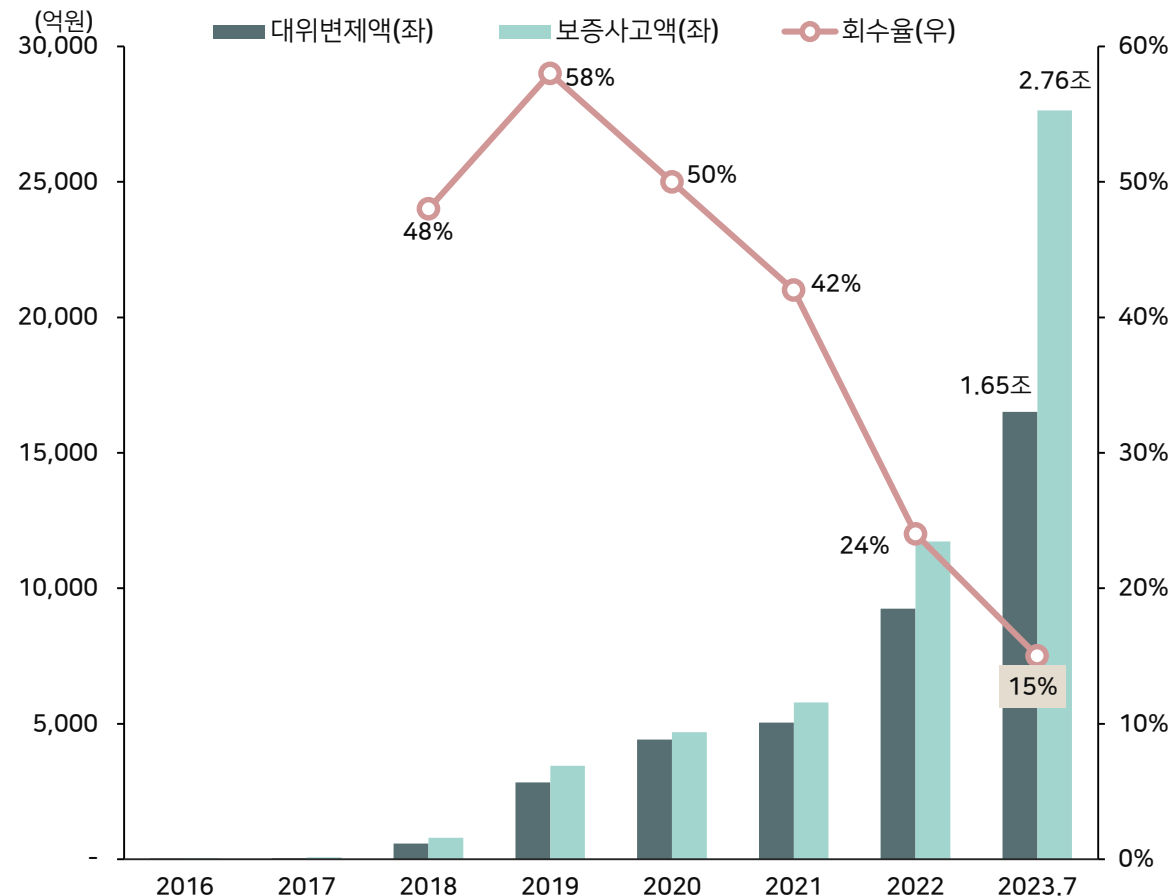
전세시장 위험은 지역 및 주택 유형에 따라 지속적으로 진행 중인 것으로 추정

- 2023년 임차권 등기 신청은 2022년에 비해 수도권에서 약 3배, 5대 광역시에서는 4.3배, 8도 지역은 4.4배 급증한 것으로 나타남
- 보증사고액도 약 2.76조 수준으로 급증하였으나, 보증사고 회수율은 크게 하락하는 추세를 보임

임차권 등기 신청 추이

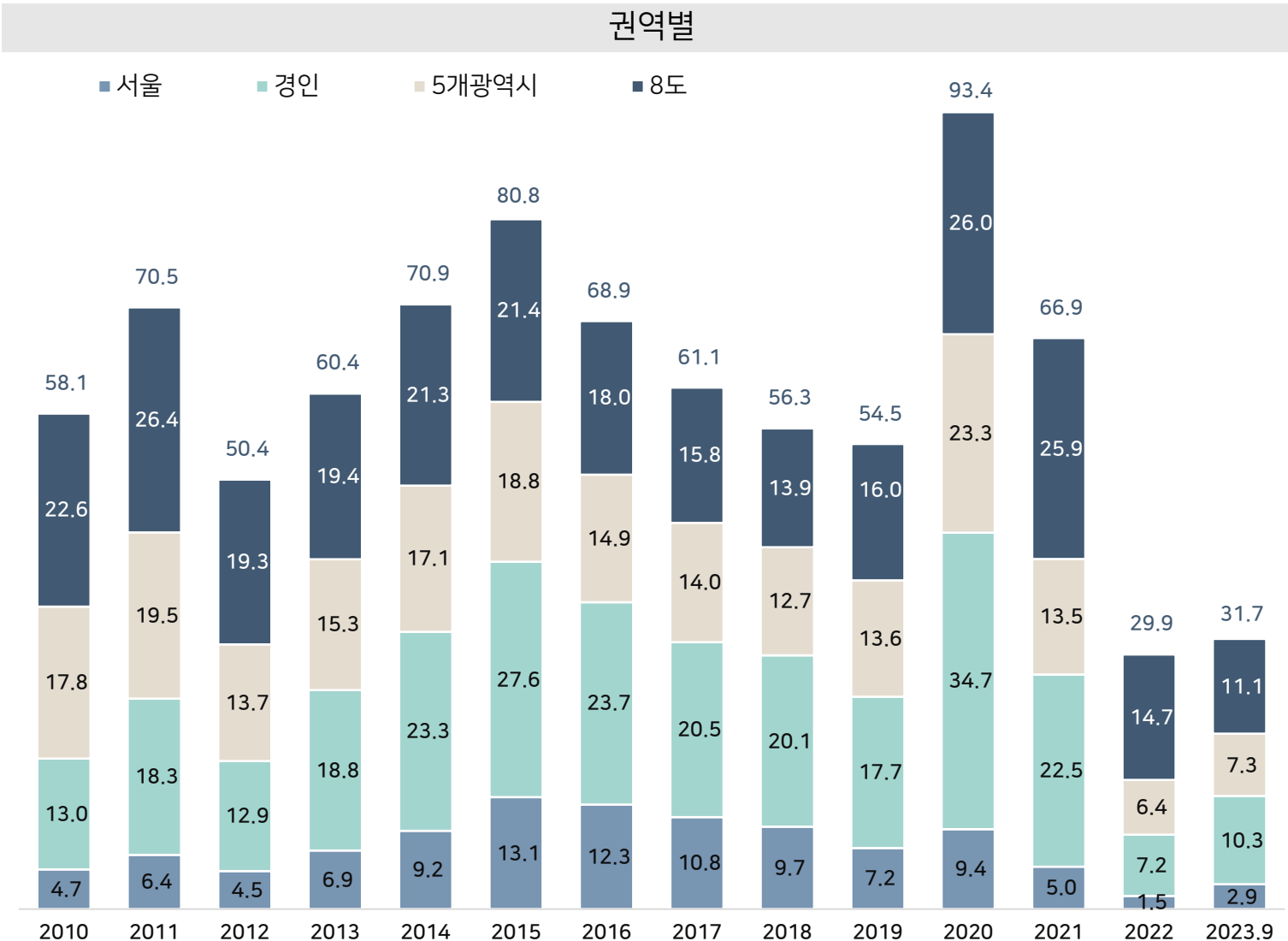


HUG 전세반환보증 대위변제액 및 보증사고액 추이



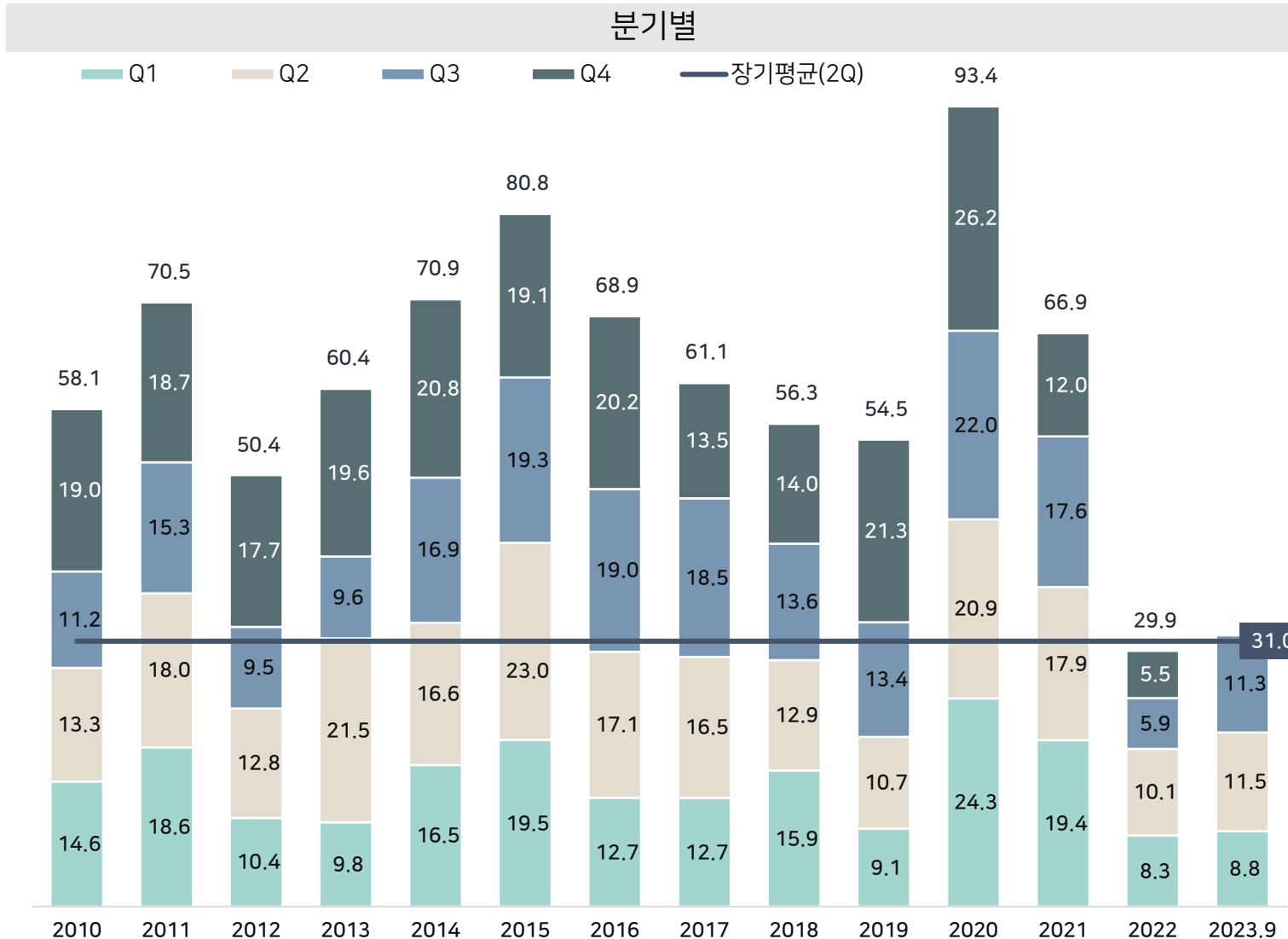
3. 수요 및 공급 동향

(전국 매매 거래량) 전국 매매 거래량 전년대비 증가, 수도권 거래량 전년대비 약 4만건 이상 증가



- 2023년 3분기까지 누적 거래량은 8도 지역, 경기·인천, 5대 광역시, 서울 순으로 많은 것으로 나타남
- 5대 광역시와 서울의 인구는 비슷한 수준, 반면 거래량은 서울이 5대 광역시의 절반 수준 (5대 광역시 인구 약 960만)
- 경기·인천 지역의 경우 3분기 누적 거래량(10.3만호)이 2022년 총 거래량(7.2만호)보다 높은 수준
- 5대 광역시 또한 3분기 누적거래량이 2022년 총 거래량 보다 높은 수준임
- 전년 대비 거래량 증가분의 상당부분은 수도권 거래량이나, 수도권 거래량은 장기 평균 대비 현저히 적은 수준

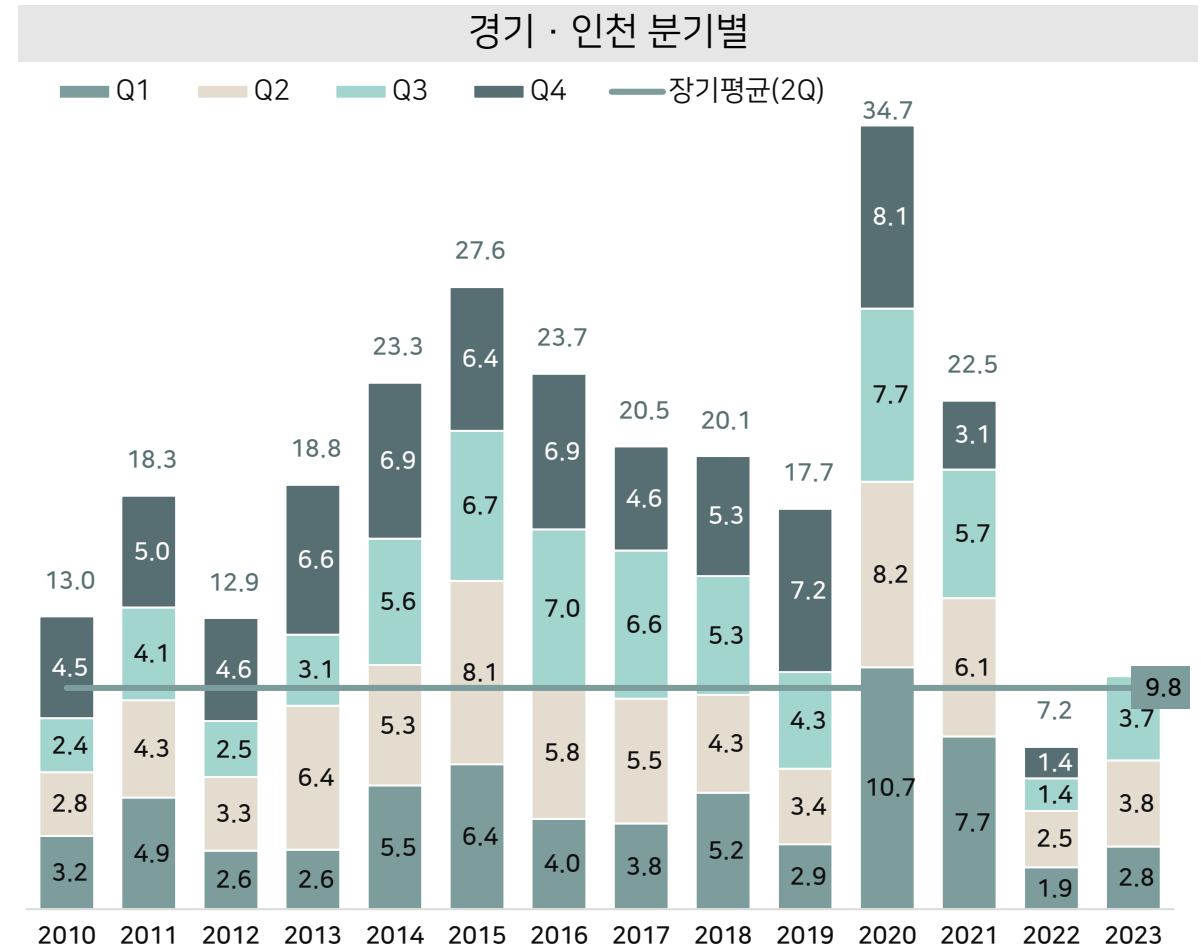
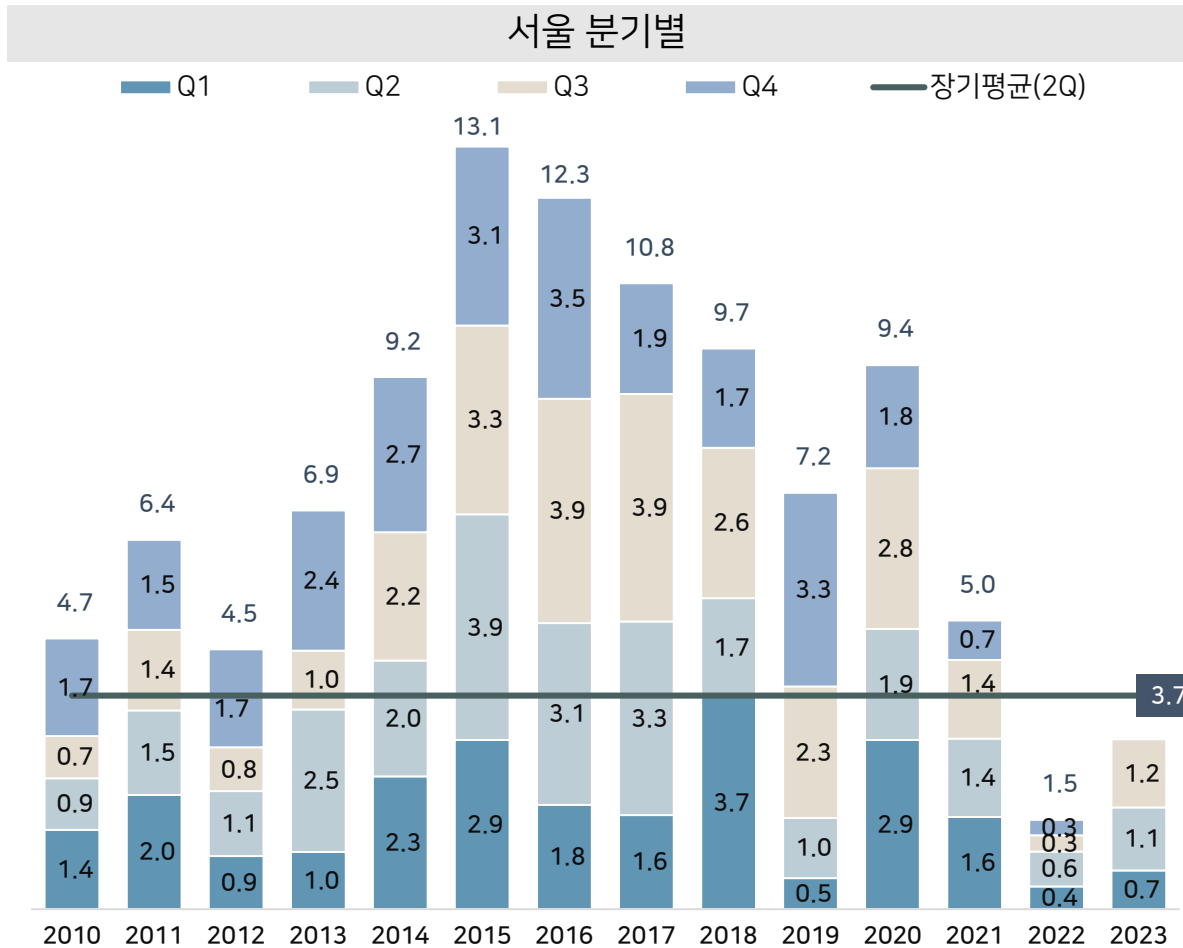
(전국 매매 거래량) 분기별 거래량 1분기 대비 2-3분기 거래량 증가세. 그러나 장기평균치에는 현저히 부족



- 2023년 3분기 거래량은 전년 동기보다 약 2배 증가
- 2023년 1분기 거래량은 역대 최저 거래량이었다
전년 1분기와 비슷한 수준, 2-3분기는 전년대비 증가
- 2023년 3분기 누적 거래량(31.7만호)이
2022년 총 거래량(29.9만호)을 넘어섬
- 2023년 3분기 누적 거래량은 전년보다 증가하였음에도
2분기 장기 평균 누적 거래량과 비슷한 수준
- 3분기 누적 거래량은 2022년을 제외하고
최저거래량으로 역대 2번째 낮은 거래량을 기록 중

(수도권 매매 거래량) 수도권 '23년 거래량은 전년 대비 증가, 그러나 장기평균 대비 절반 수준의 거래량을 보임

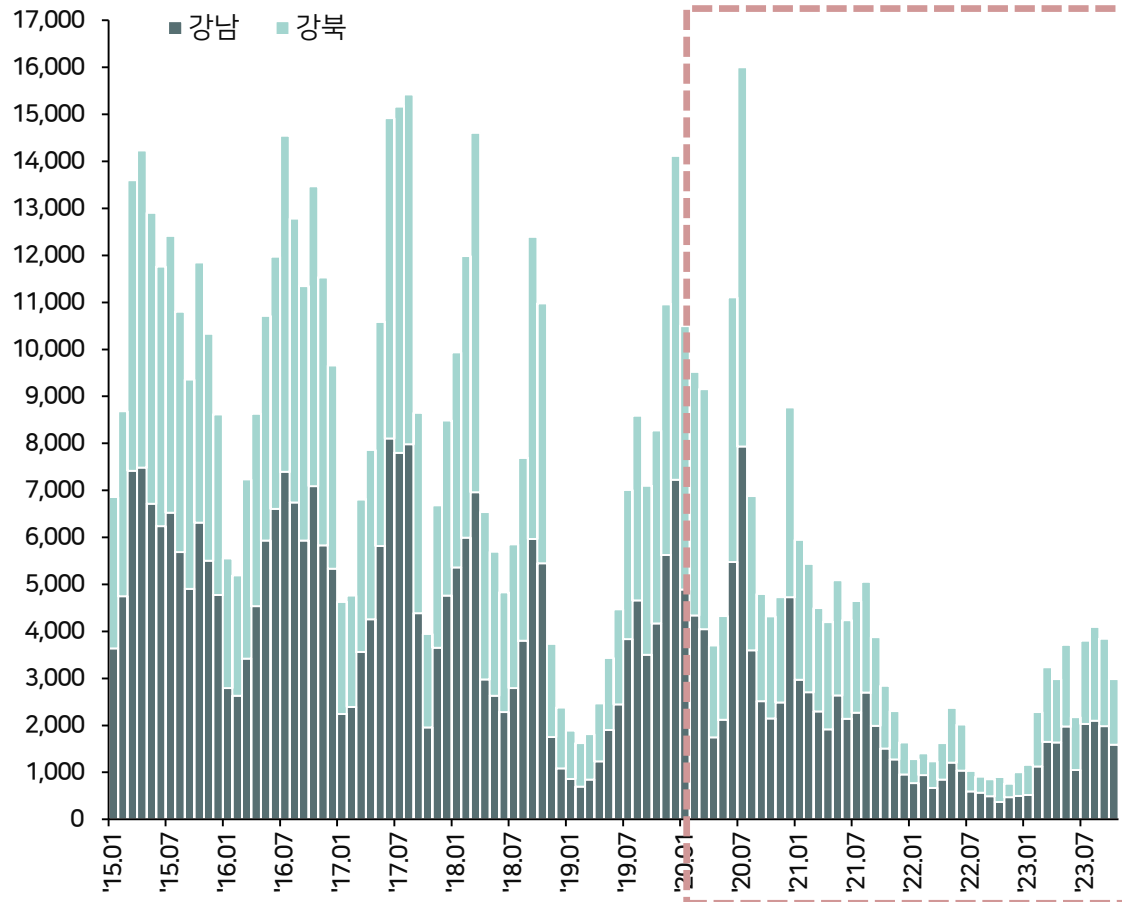
- 2023년 서울 거래량은 2022년보다 확연한 증가세를 보였으나, 장기평균대비 절반 수준의 거래량으로 여전히 역대 최저 수준의 거래량
- 경기와 인천의 거래량은 서울에 비해 증가하였으나, 장기평균대비 현저히 적은 수준인 것은 비슷함



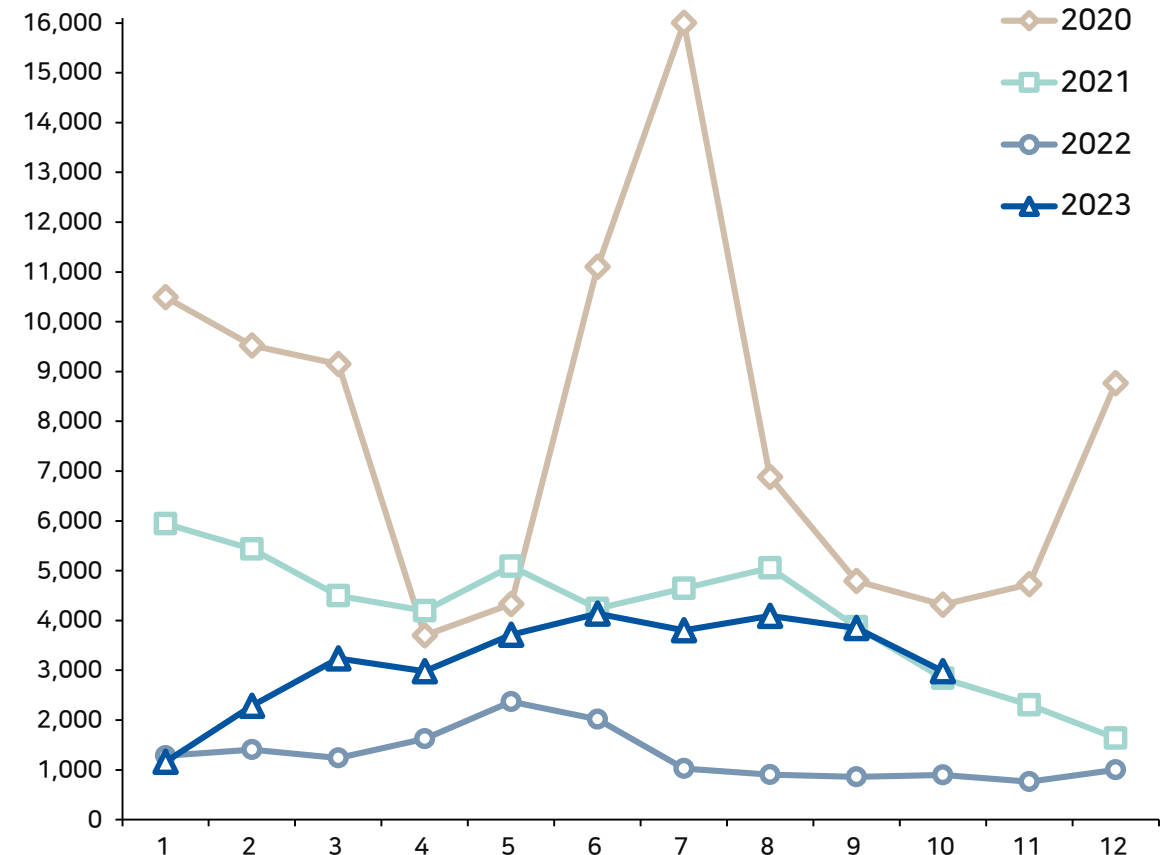
(서울 월별 거래량) 서울 거래량 2분기-3분기 약 3천건 이상 유지, 최근 10월 2천건 대로 감소

- 서울 10월 거래량은 2,983건으로 4월 이후 3,500~4,000건 수준을 기록하던 거래량이 4분기 들어 감소하는 모습이 나타남
- 서울 주택가격 하락은 2021년 4분기부터 시작되었는데, 당시에도 거래량이 약 4,100건(8월)에서 2,700건(9월)으로 감소 후 가격하락세가 시작

서울 매매 거래량



서울 월별 매매 거래량 비교

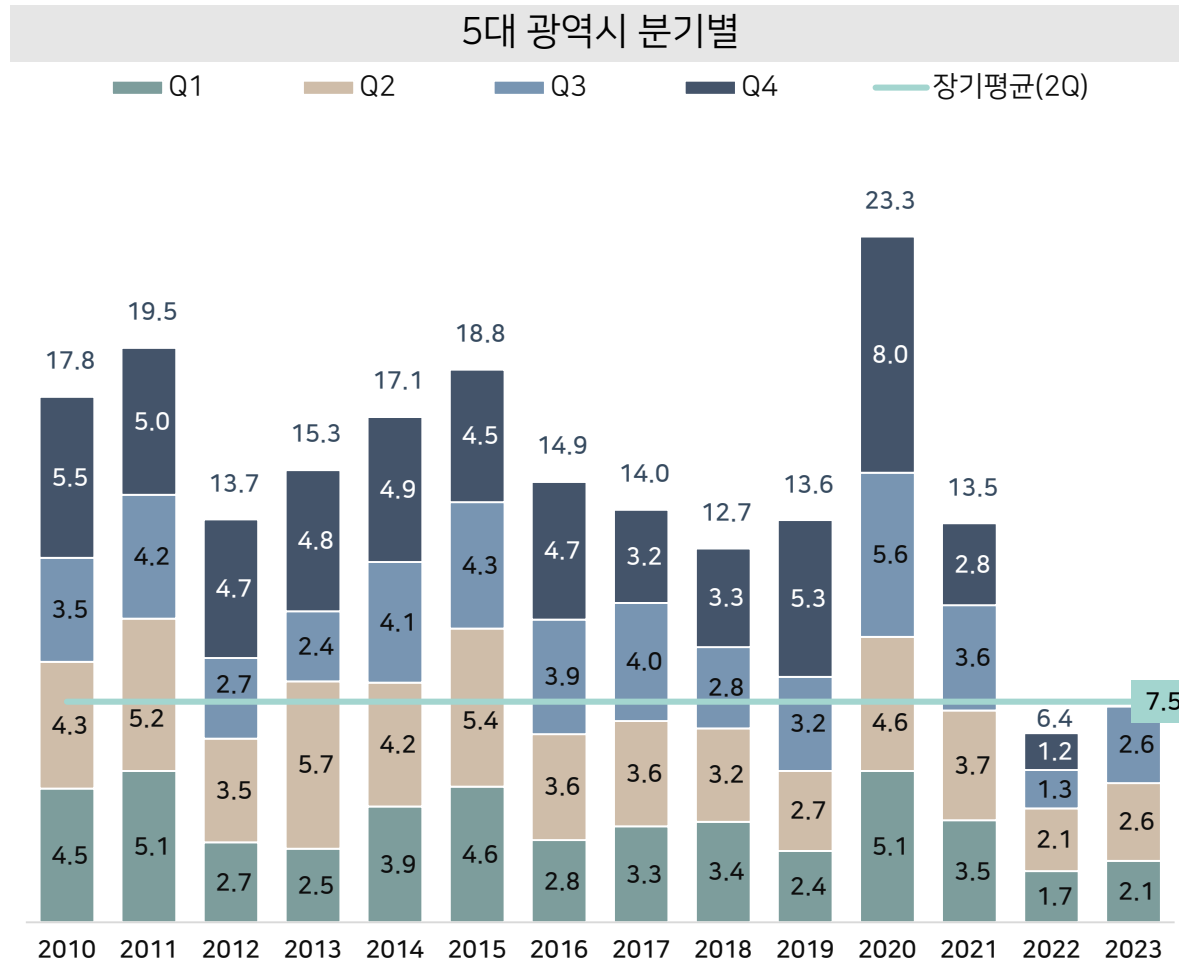


(비수도권 매매 거래량) 5대 광역시 3분기 누적 거래량은 2분기 장기평균에도 모자란 양상

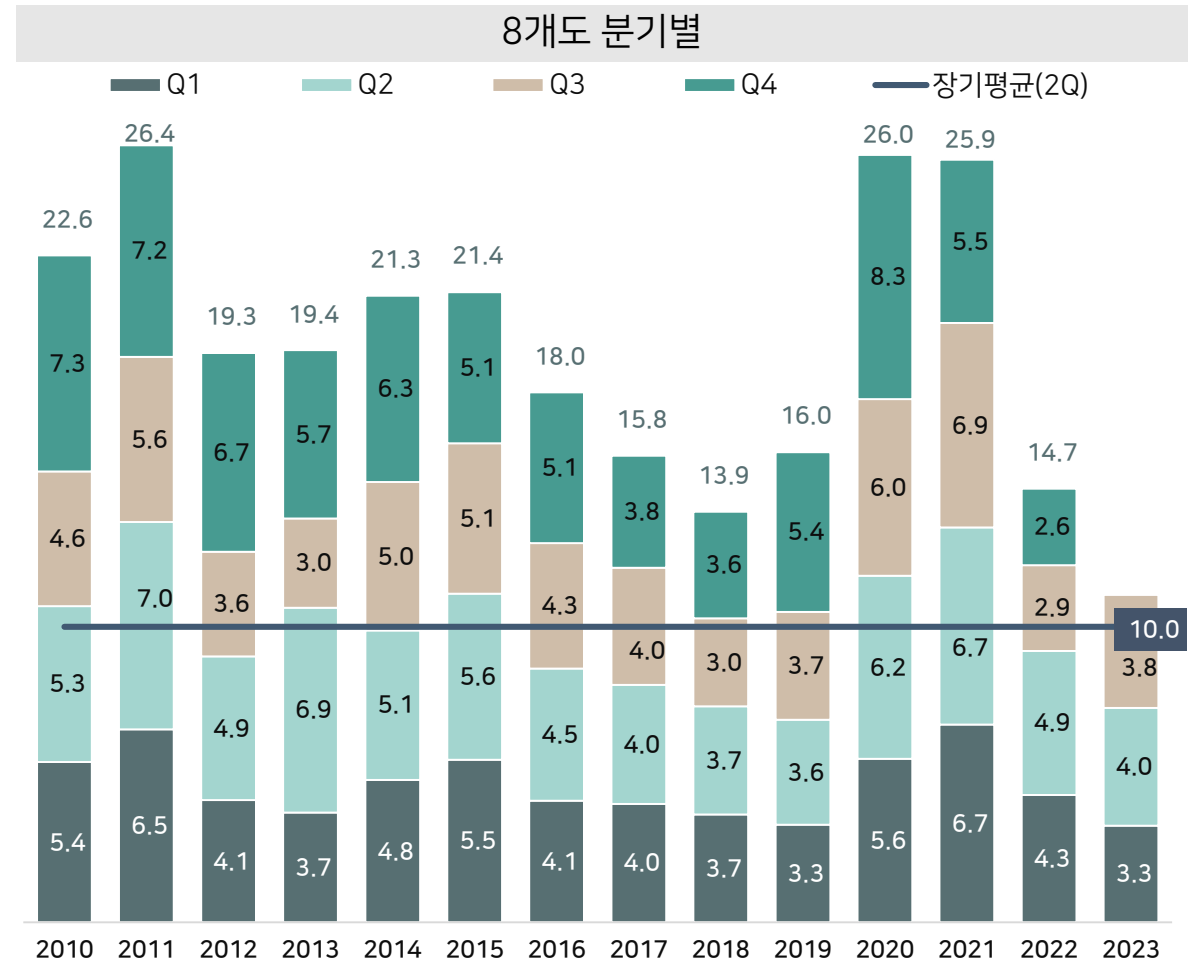
반면 8도 지역 거래량은 상당수준 회복세를 보이며 평균치에 근접하는 양상

- 8도 지역 가격 변동은 수도권 및 5대 광역시에 비해 보합 및 소폭 상승 수준이었으나, 거래량은 2분기 장기평균치에 근접할 정도로 증가한 것이 특징

5대 광역시 분기별

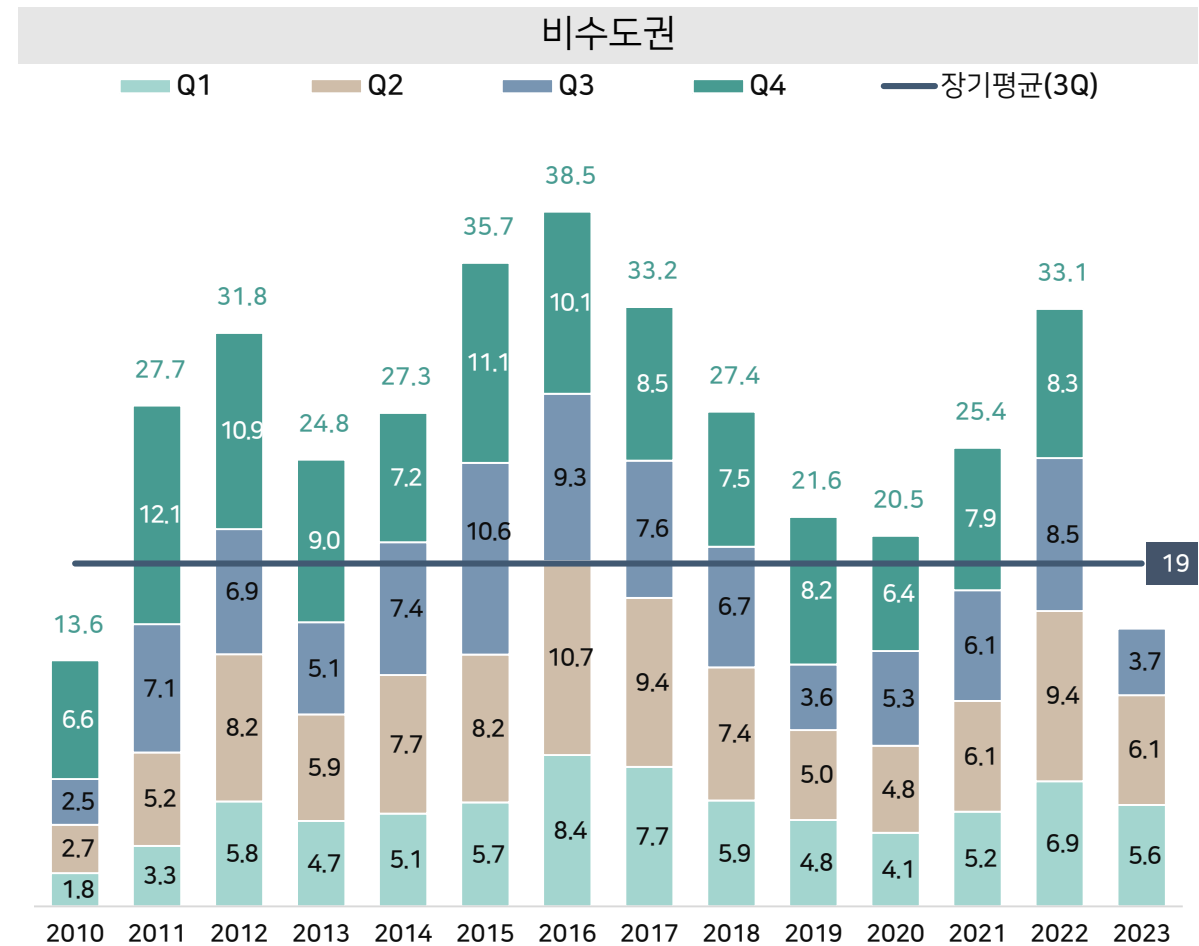
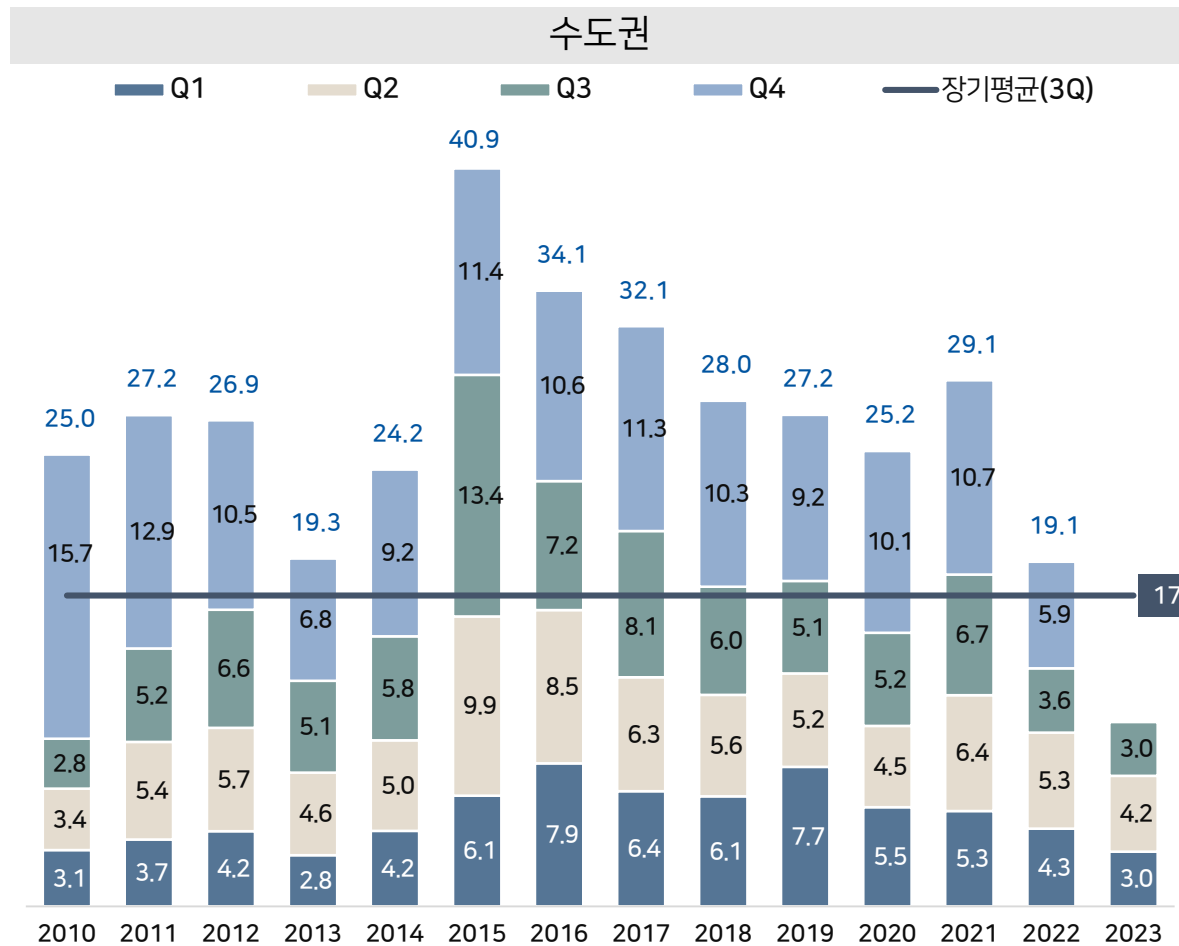


8개도 분기별



(공급_인허가) 수도권과 인허가 물량 장기평균 대비 큰 폭으로 감소, 비수도권 인허가 또한 장기평균 하회

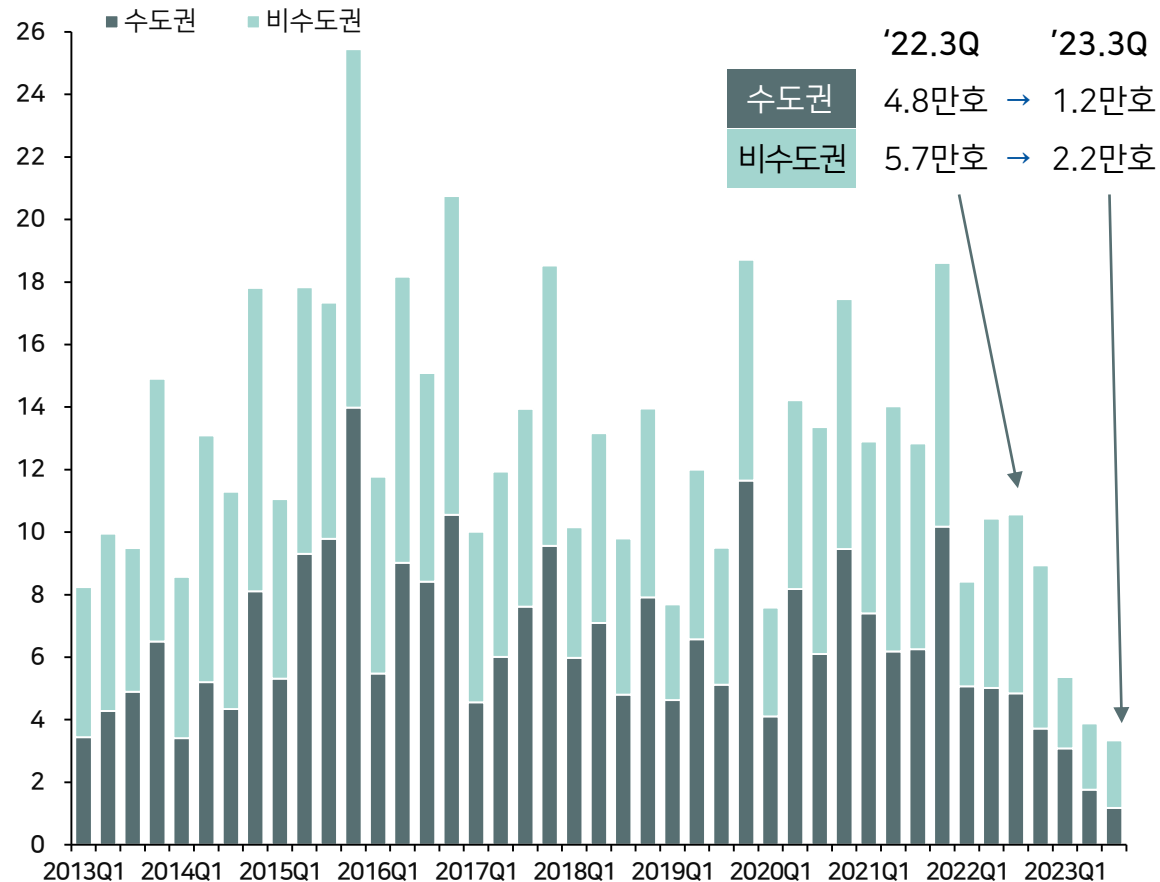
- 수도권 3분기 누적 인허가 물량은 총 10.2만 건으로 장기평균 17만 건에 비해서 크게 낮은 수준, 전년대비 약 40% 이상 감소
- 비수도권의 인허가 물량은 3분기 누적 총 15.4만 건 수준으로 장기 평균인 19만 건을 크게 하회, 특히 전년도 33만 건 대비 절반 이상 감소



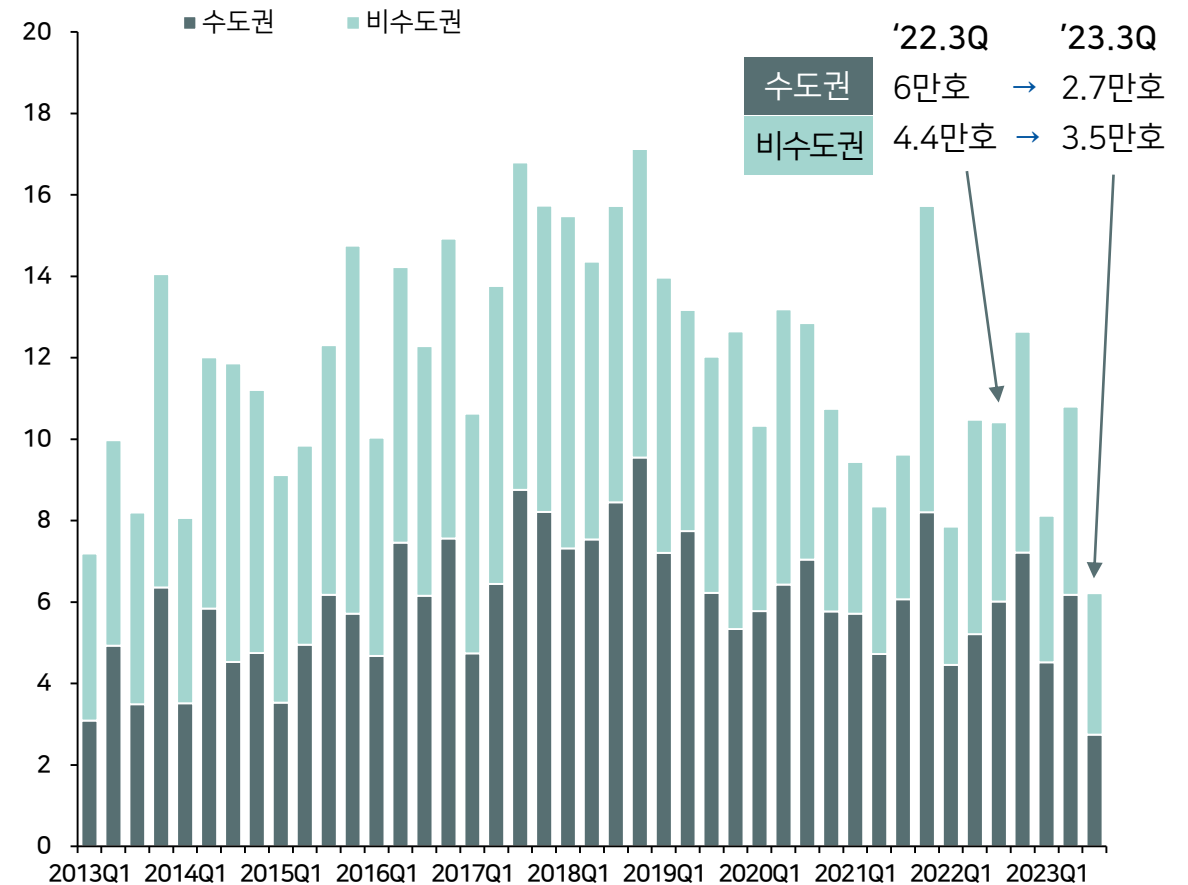
(공급_착공·준공) 착공과 준공 모두 전년대비 큰 폭의 감소세, 특히 수도권 착공 비수도권 대비 크게 감소

- 수도권 착공의 경우 22년 상반기 착공물량은 약 10만호, 23년 상반기 착공물량은 약 4.9만호로 절반 이상 감소, 3분기는 전년대비 약 3만호 이상 감소
- 준공 또한 큰 폭의 감소 추세, 3분기 수도권 준공물량 전년동기 대비 약 절반 이상 감소, 비수도권 준공물량 전년대비 약 1만호 감소

착공



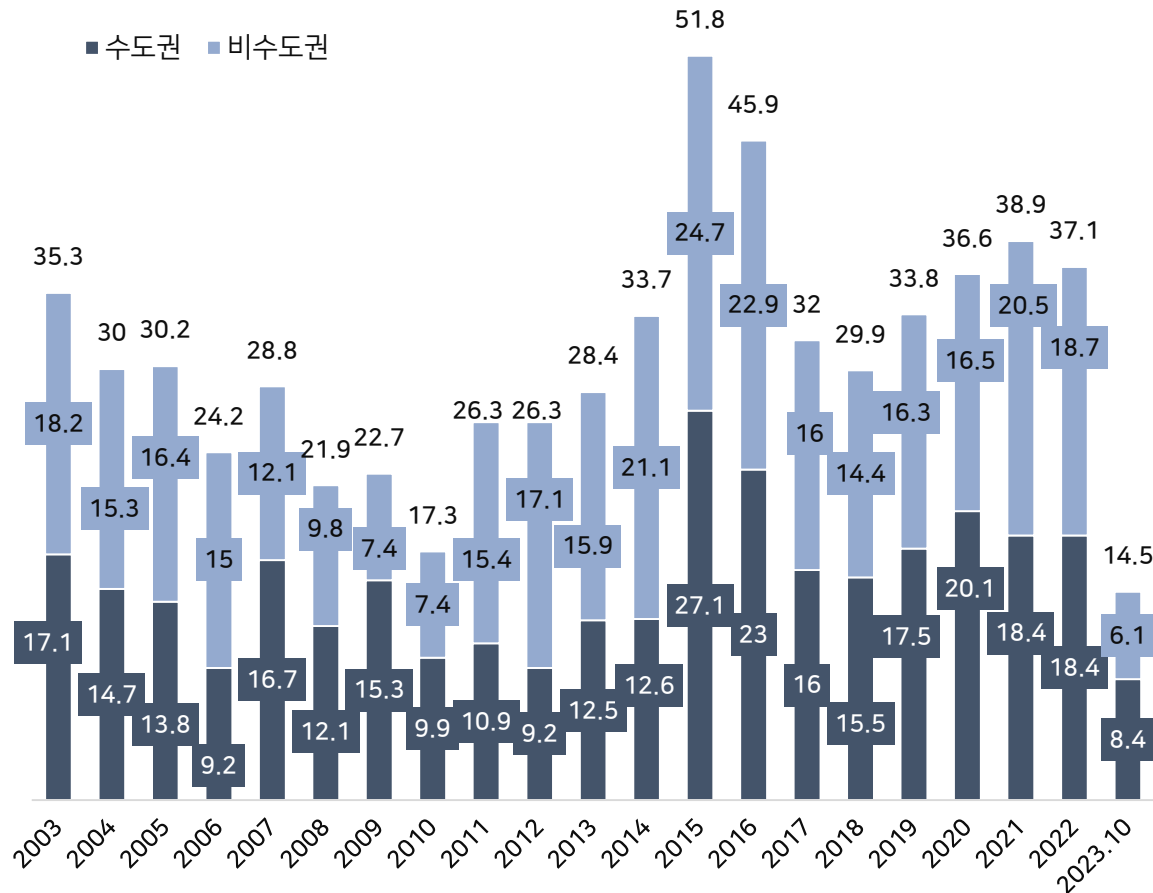
준공



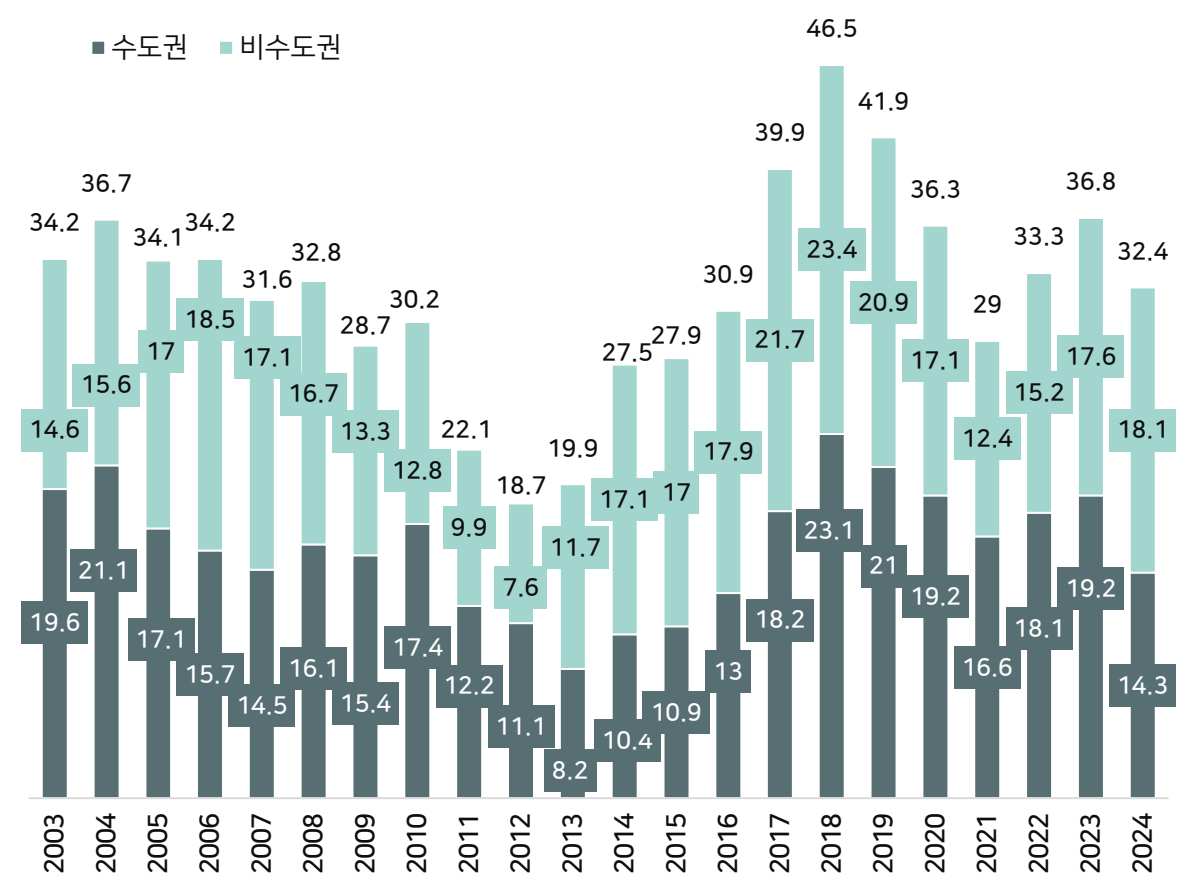
(공급_분양·입주) 분양 및 입주 전반적으로 큰 폭의 감소세, 특히 '24년 수도권 입주물량 큰 폭으로 감소

- 2023년 분양 물량 2022년 대비 약 20만호 이상 감소, 과거 최소 분양물량을 보였던 2010년 보다 분양물량이 적을 것으로 추정
- 2024년 예상입주물량 2023년 대비 전국 약 -4.4만호 감소. 특히 수도권의 경우 전년대비 약 -5만호 감소 예상, 비수도권은 약 +0.5만호 증가 예상

분양



입주



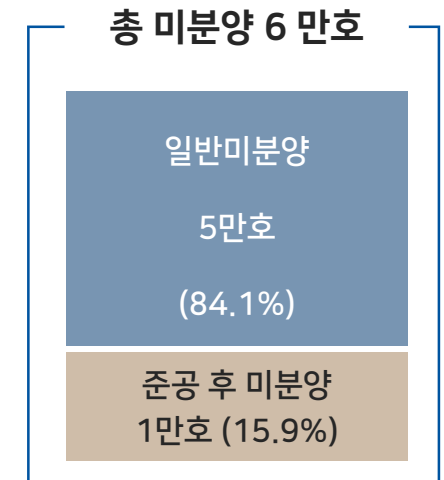
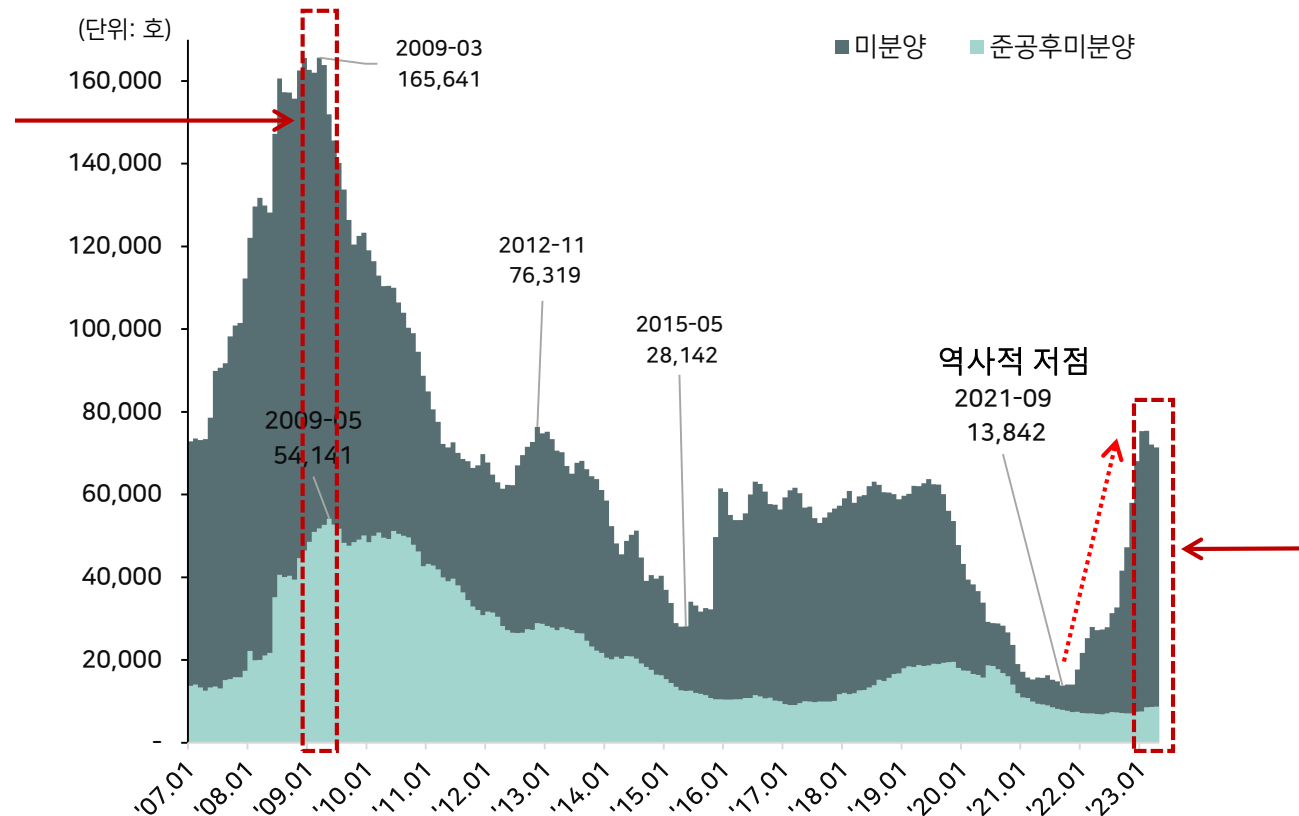
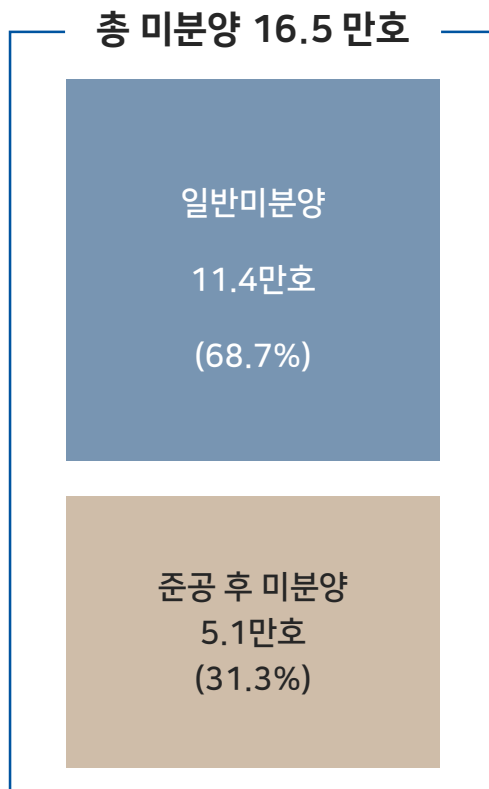
(공급_미분양) 과거와 비교해 볼때, 최근 미분양은 준공 후 미분양 대비 일반 미분양 비중이 높은 것이 특징

- 현재 총 미분양 약 6만호 중, 준공 후 미분양이 약 1만호로 15%, 일반 미분양이 약 5만호로 84%, 과거 대비 준공 후 미분양 비중이 현저히 낮음
- 과거 최대 미분양 시기 총 미분양의 30%가 준공 후 미분양, '21년 미분양 역사적 저점 시기 이후 공급 물량 중 상당한 물량이 미분양으로 적체 중

'09년 3월 미분양 및 준공후 미분양 비중

미분양 장기 추이

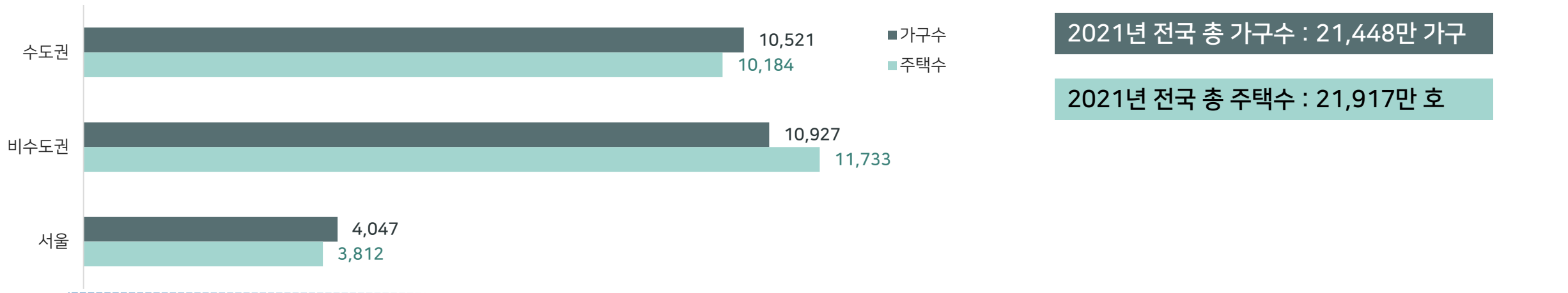
'23년 9월 미분양 및 준공후 미분양 비중



4. 8도 지역 미분양 분석

(주택보급률) '17-'21년 전국 아파트 약 200만호 이상 공급, 비수도권 주택수는 가구수 대비 80만호 이상

- 2021년 기준 수도권의 가구수 대비 주택수는 부족. 반면 비 수도권의 경우 주택수 1173만호, 가구수 1092만 가구로 가구 대비 주택이 80만호 이상 많음
- 특히 지방 8도의 경우 2021년 기준으로 주택보급률이 110% 내외. 전남과 충북은 111% 이상으로 가구수 대비 주택공급이 과잉 양상을 보임



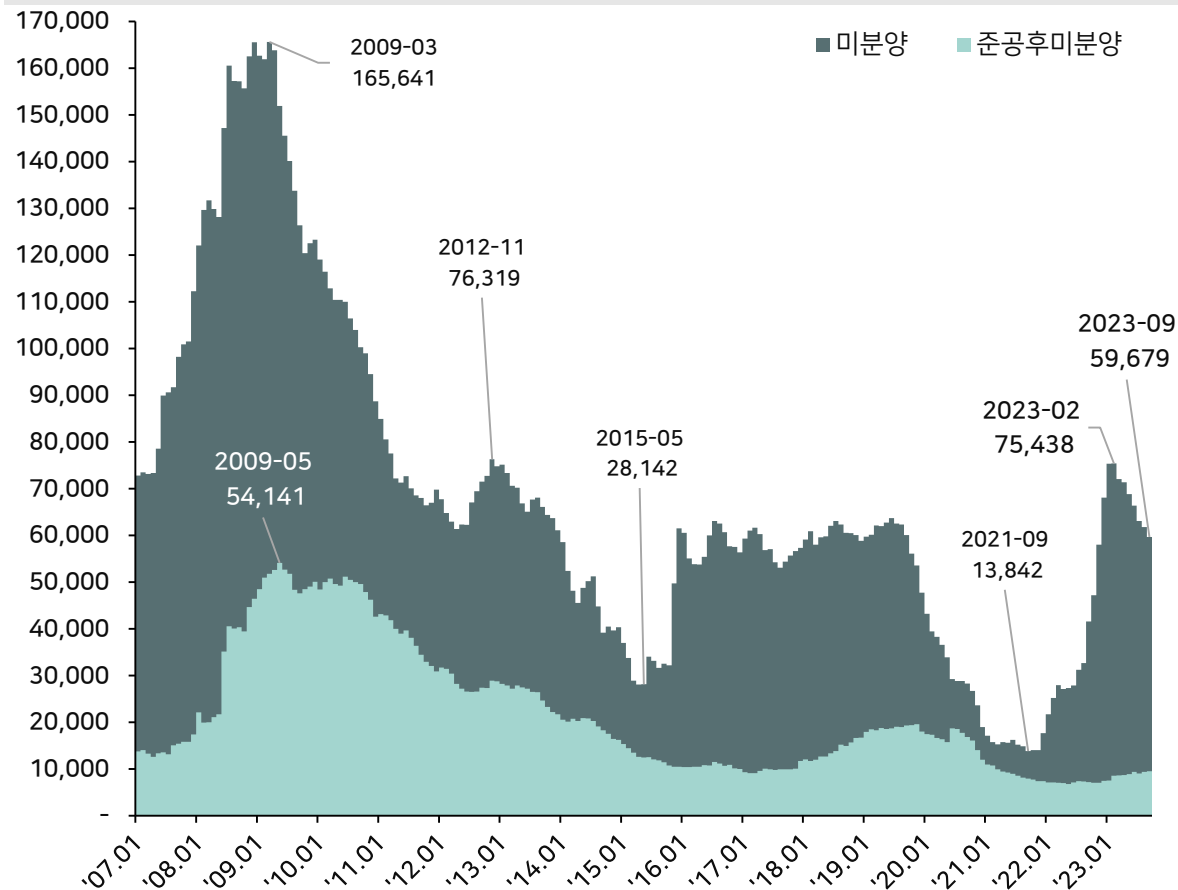
8도 지역 가구수 및 주택수 주택보급률(2021년)

	충남	충북	경남	경북	전남	전북	강원	제주
가구수 (만가구)	91.5 만호	69.5 만호	137.9 만호	115.8 만호	77.7 만호	77.2 만호	67.5 만호	27.1 만호
주택수 (만호)	100.1 만호	77.6 만호	151.7 만호	131.5 만호	86.8 만호	84.1 만호	74.2 만호	28.4 만호
주택 보급률	109.9 %	111.7 %	110.0 %	113.7 %	111.7 %	108.9 %	105.0 %	109.9 %

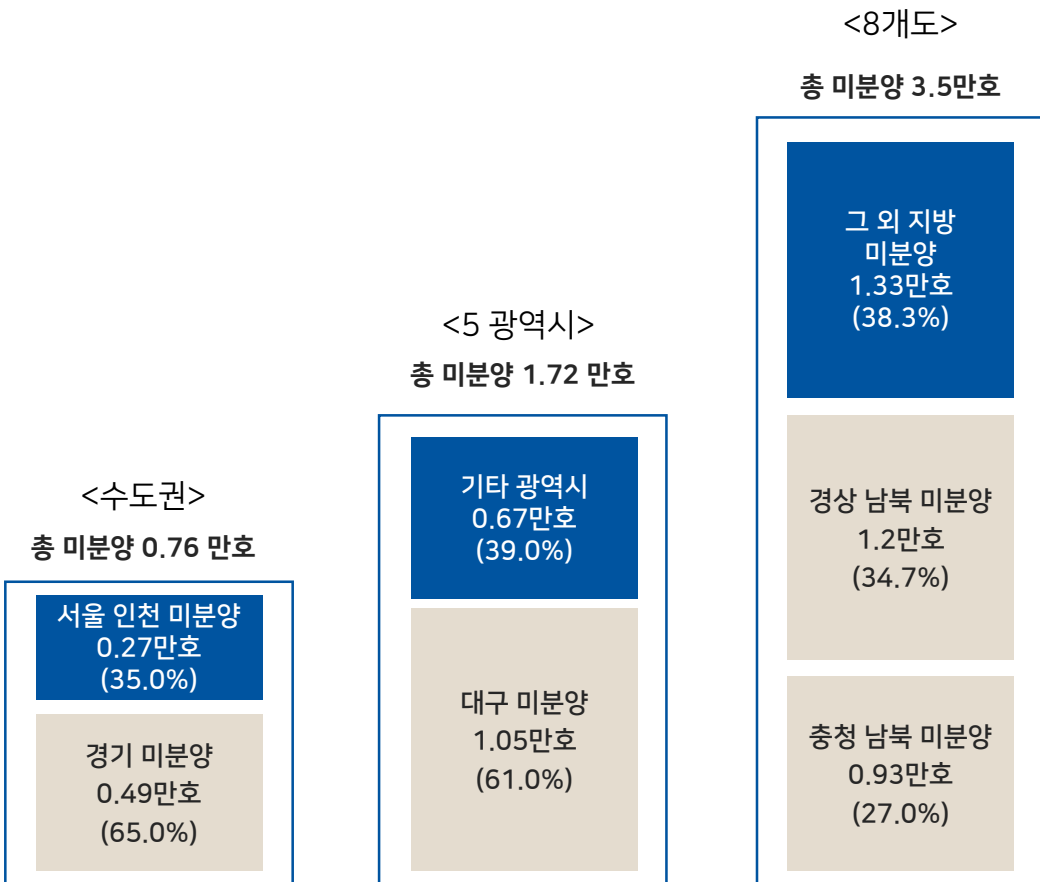
(8도 미분양) 지방 8도 미분양이 총 미분양 중 절반 이상, 경상과 충청의 미분양이 8도 미분양의 60% 이상 차지

- 현재 전국 미분양 비중을 보면 수도권 미분양이 0.76만호, 이중 경기 미분양이 0.49만호. 지방 5광역시 미분양이 1.72만호, 대구 미분양이 1.05만호
- 지방 8도 지역의 경우, 총 미분양이 3.5만호로 전국 미분양의 절반 이상. 이중 경상권 미분양 비중이 34%, 충청권 미분양 비중이 27%

미분양 추이



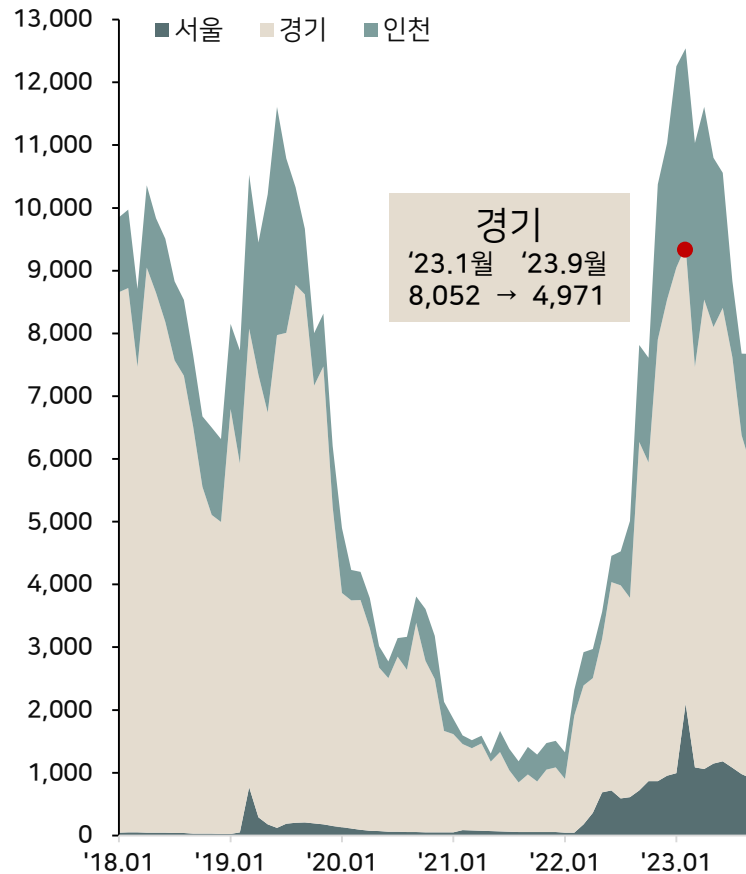
권역별 미분양



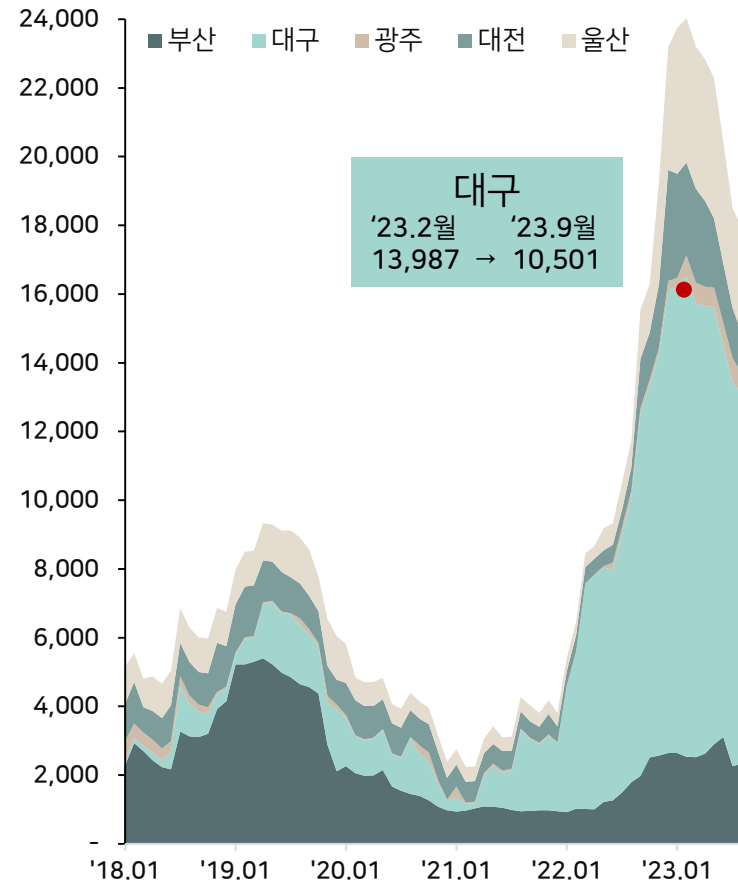
(권역별 미분양) 수도권 미분양 최근 상당부분 감소, 지방 광역시 미분양 감소세, 반면 8도의 미분양은 보합세

- 수도권 미분양 중 서울지역 미분양은 최근 소폭감소세를 보였으나, 인천과 경기지역의 경우 미분양이 대폭 감소. 특히 경기 미분양이 약 40% 감소
- 8도 지역의 경우, 강원 및 충북 지역의 미분양은 소폭 증가세를 보였으나, 이를 제외한 대부분의 지역은 최근 소폭 감소 혹은 보합세를 보임

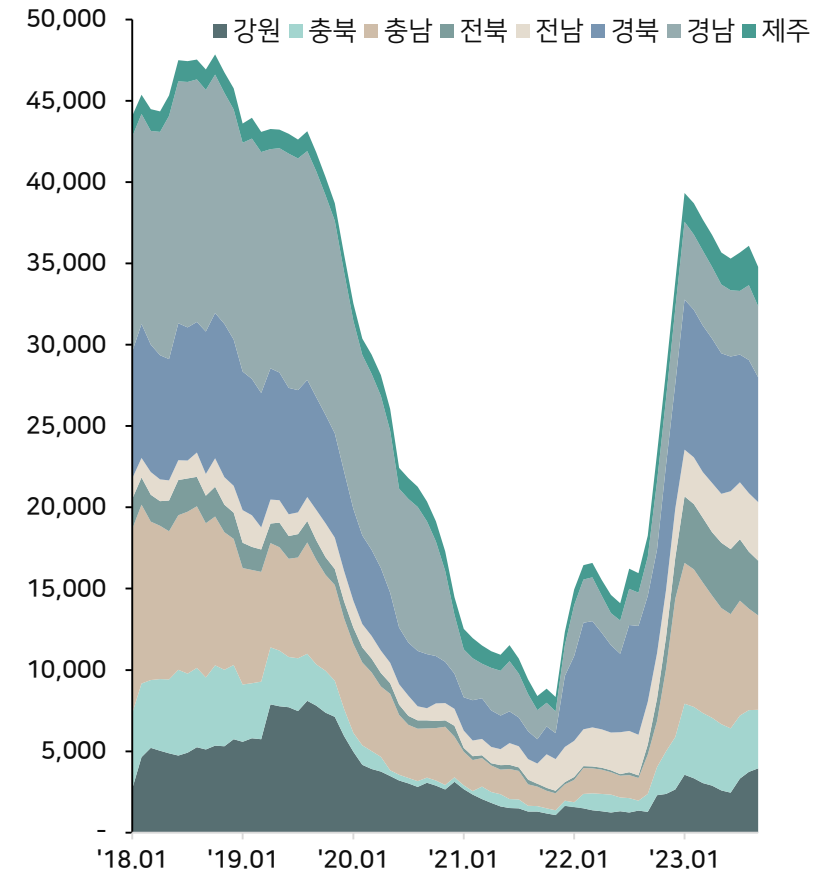
수도권



5대 광역시



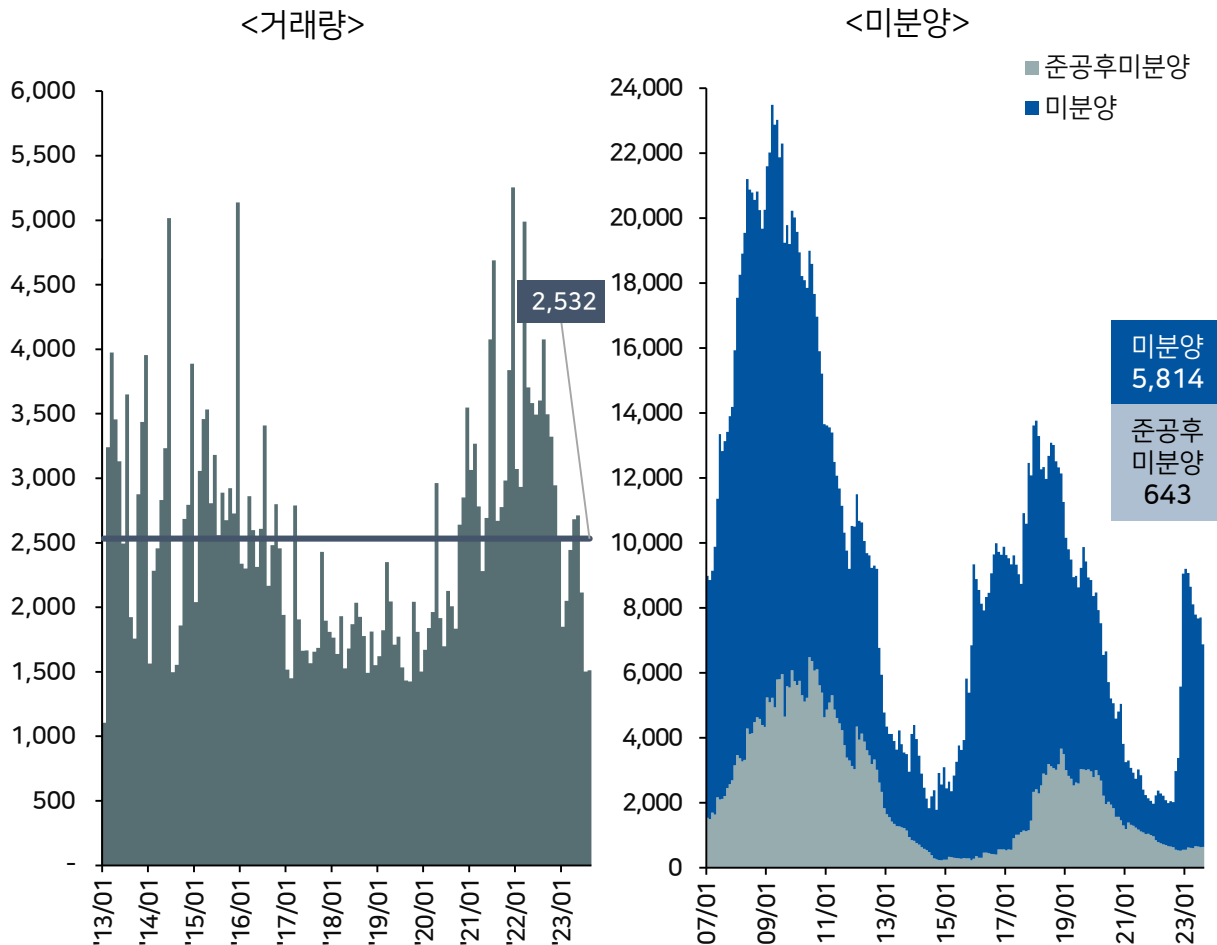
8개도



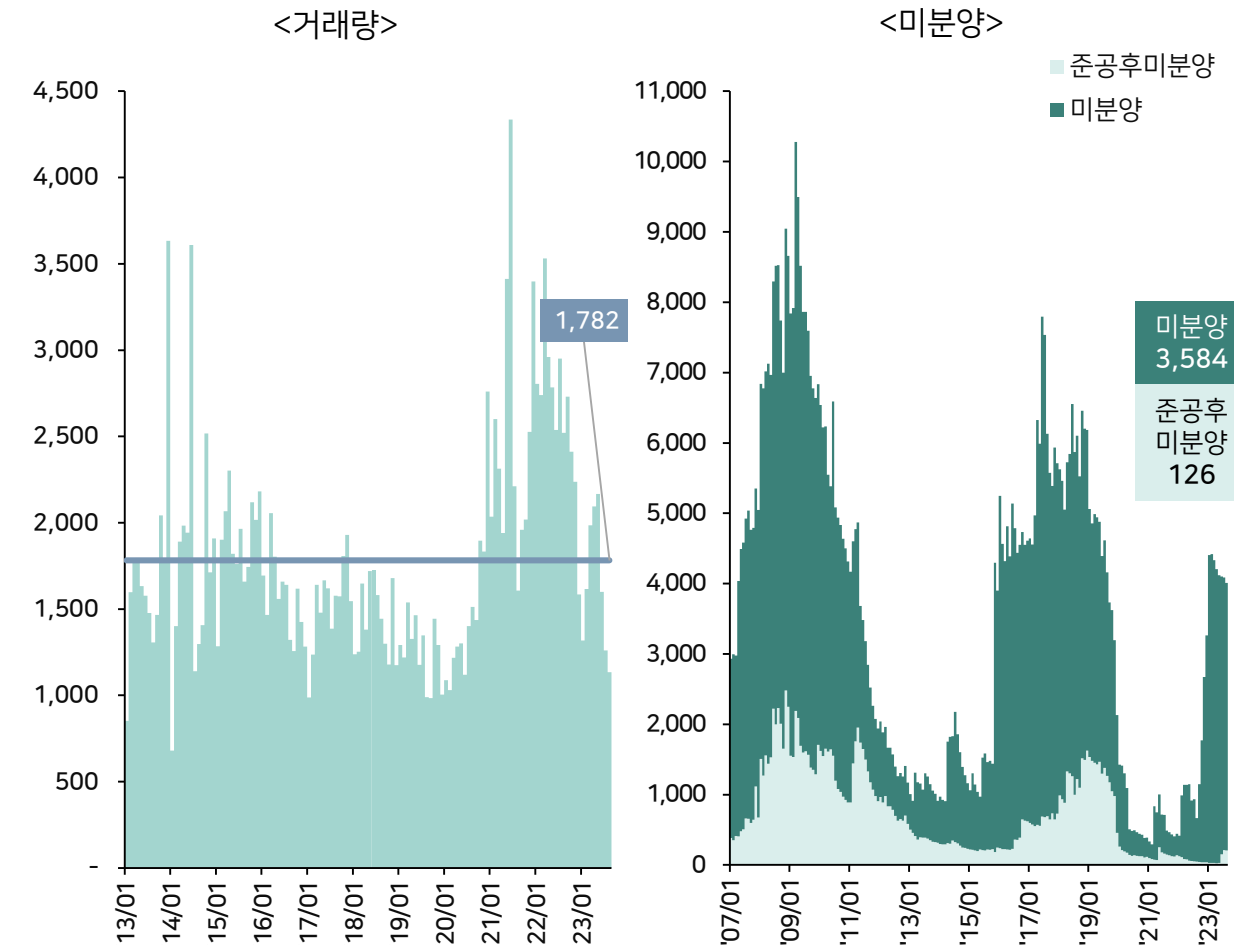
(충청권 미분양) '23년 상반기 충남과 충북의 거래량은 상당부분 회복, 그러나 미분양은 '23년 들어 크게 증가

- 충남 거래량은 올해 상반기 월별 장기평균치에 근접할 정도로 증가, 미분양은 '23년 들어 크게 증가하여 약 0.6만 호 수준. '23년 가격은 +0.6%로 보합 수준
- 충북 거래량은 올해 상반기 월별 장기평균치를 초과할 정도로 증가, 미분양은 '23년 들어 크게 증가하여 약 0.4만 호 수준. '23년 가격은 +4.4%로 소폭 상승

충남



충북



(경상권 미분양) 경남과 경북 또한 거래량 상당부분 평균수준으로 회복, 그러나 경북의 미분양이 크게 증가

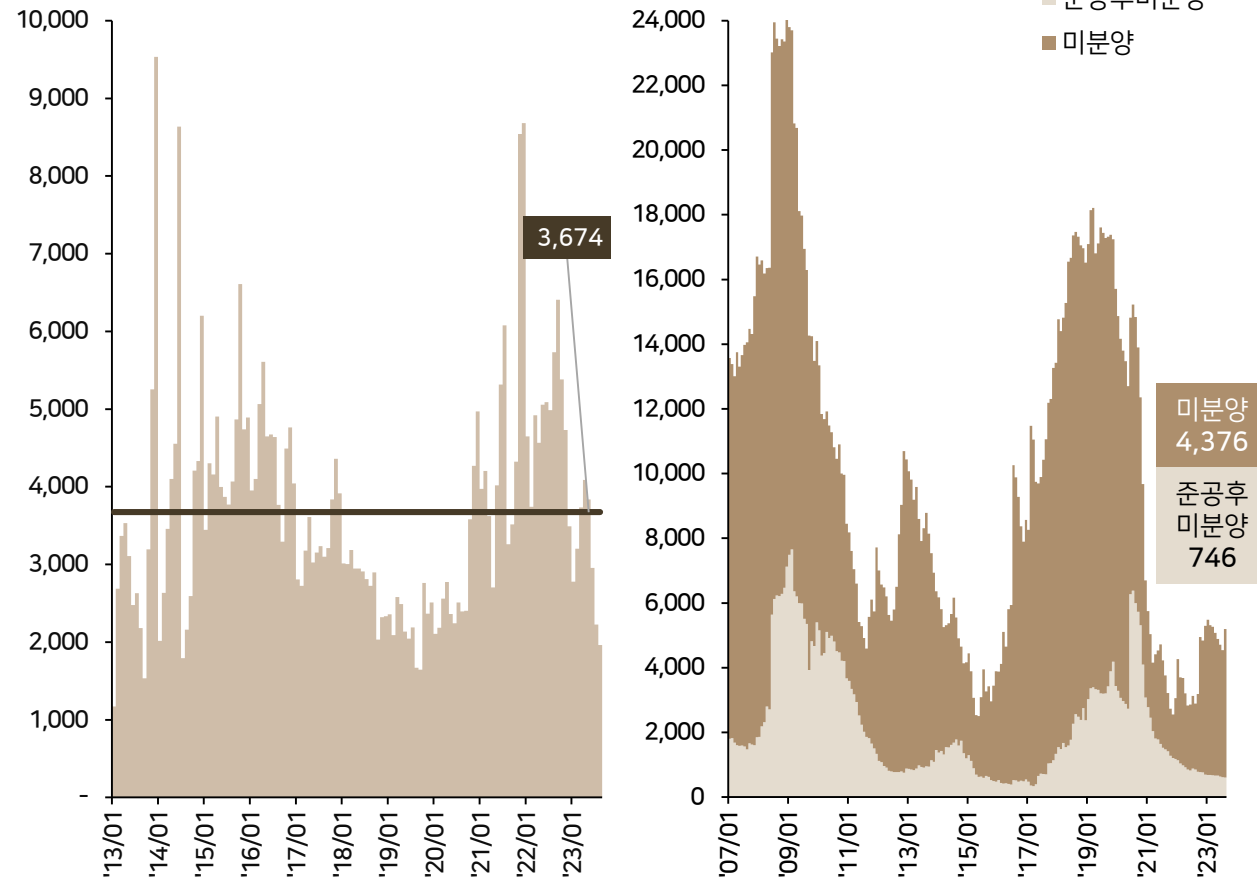
- 경남 거래량은 올해 상반기 월별 장기평균치에 근접할 정도로 증가, 미분양은 23년 들어 소폭 증가하여 약 0.5만 호 수준. 23년 가격은 +0.5%로 보합 수준
- 경북 거래량은 올해 상반기 월별 장기평균치에 근접할 정도로 증가, 미분양은 23년 들어 크게 증가하여 약 0.85만 호 수준. 23년 가격은 +2.1%로 소폭 상승

경남

<거래량>

<미분양>

■ 준공후미분양
■ 미분양

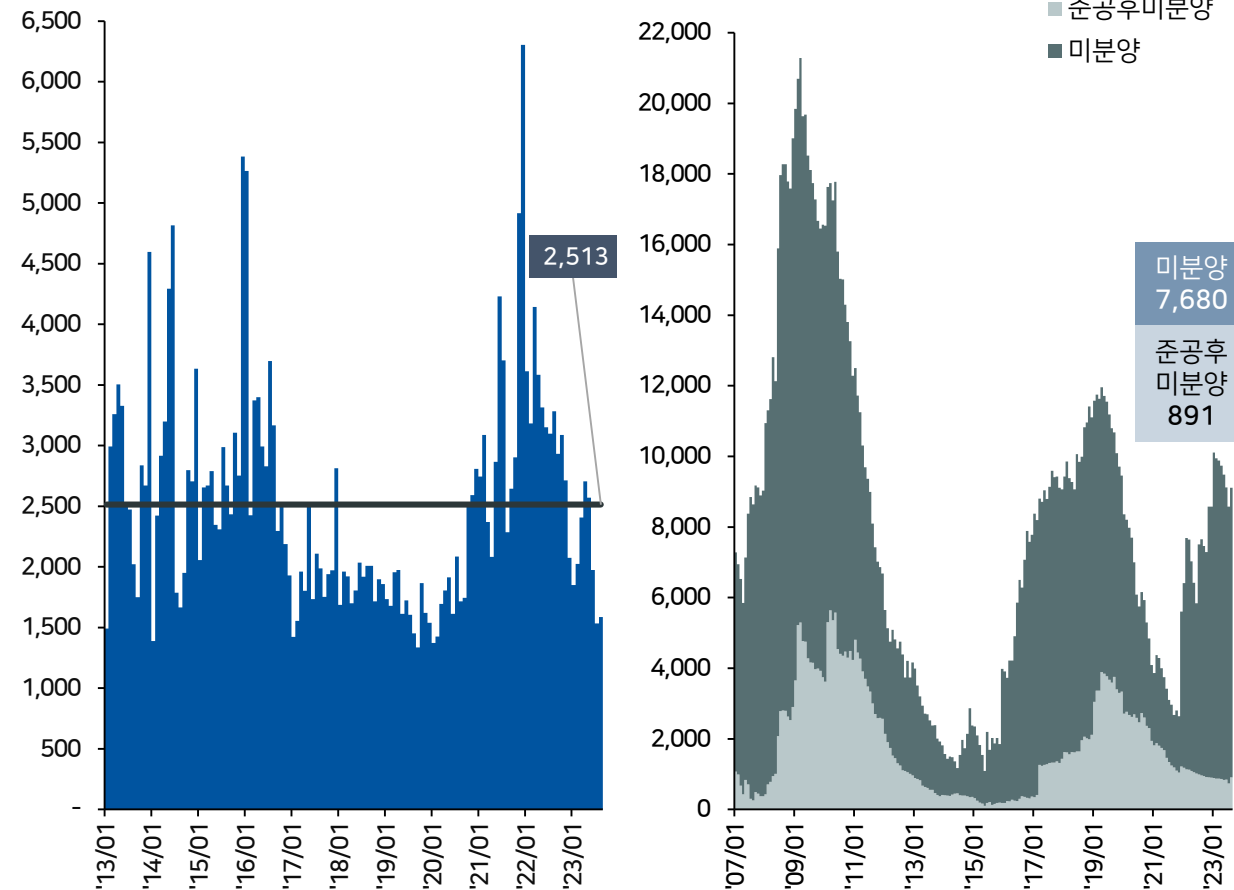


경북

<거래량>

<미분양>

■ 준공후미분양
■ 미분양



(전라권 미분양) 올해 전라지역 거래량 상당부분 회복, 그러나 전남 미분양 증가세, 특히 전북 미분양 급증

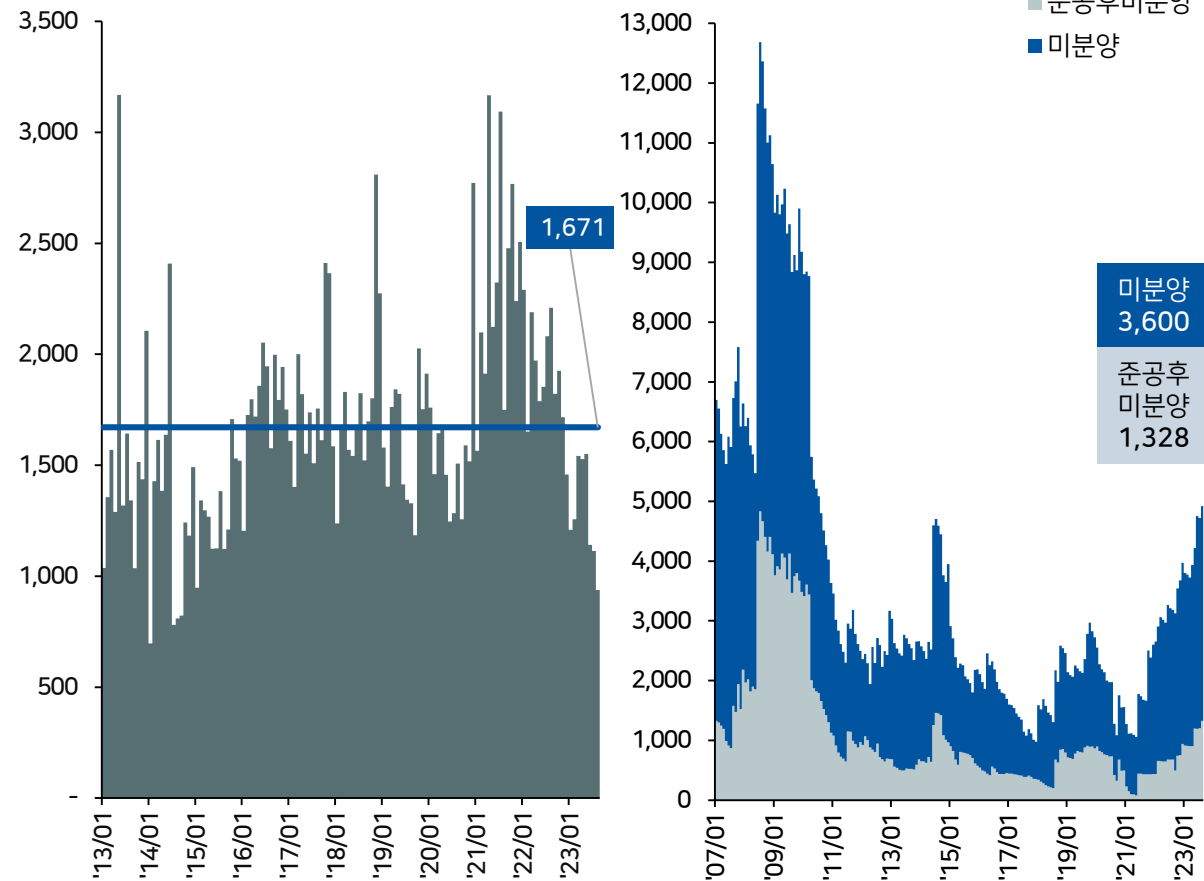
- 전남 거래량은 올해 점진적 하락세, 미분양은 23년 들어 단계적으로 증가하여 약 0.5만 호 수준. 23년 가격은 +0.5%로 보합 수준
- 전북 거래량은 올해 상반기 장기평균치를 초과할 정도로 증가, 미분양은 23년 들어 크게 증가하여 약 0.35만 호 수준. 23년 가격은 -1.3%로 소폭 하락

전남

<거래량>

<미분양>

■ 준공후미분양
■ 미분양

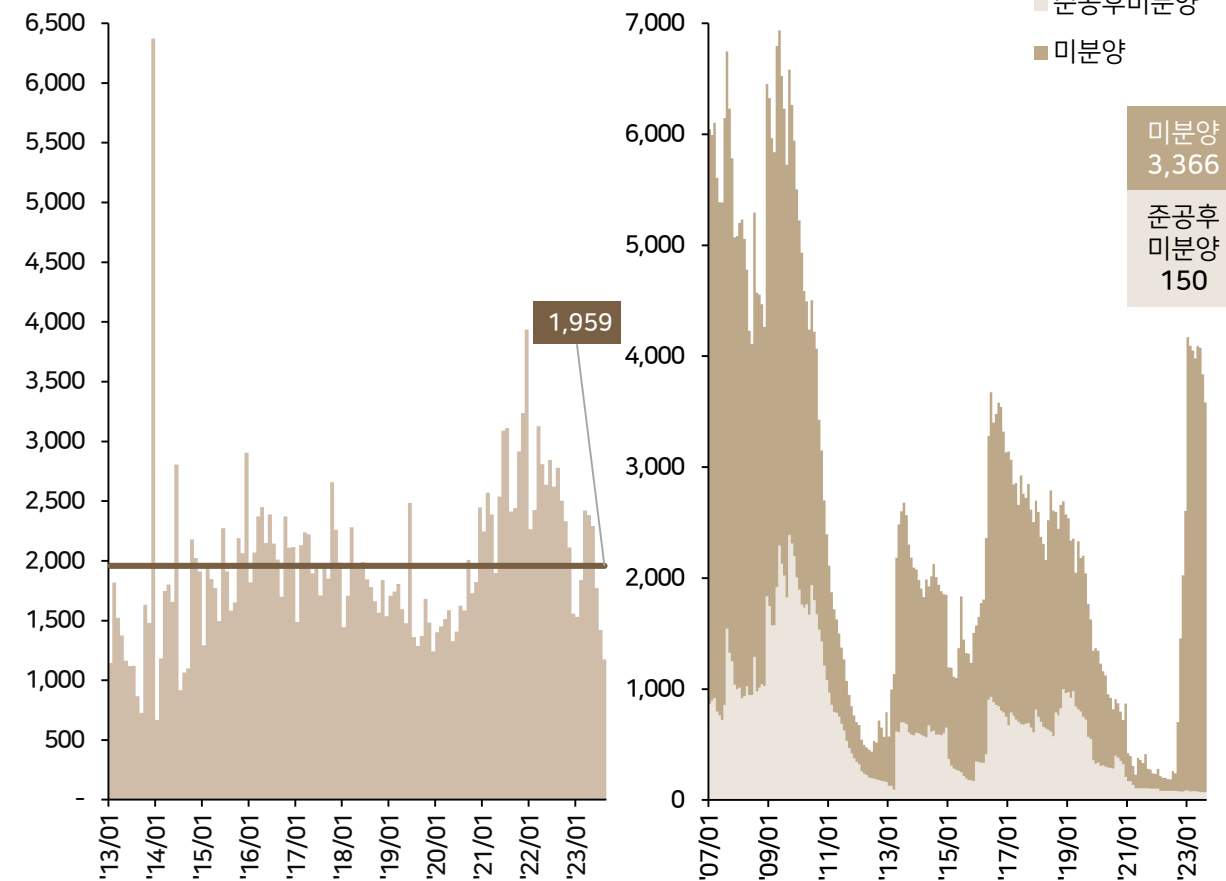


전북

<거래량>

<미분양>

■ 준공후미분양
■ 미분양



(강원 · 제주 미분양) 강원 거래량 증가에도 불구하고 미분양 증가세, 제주 최근 미분양 역대 최대 수준으로 급증

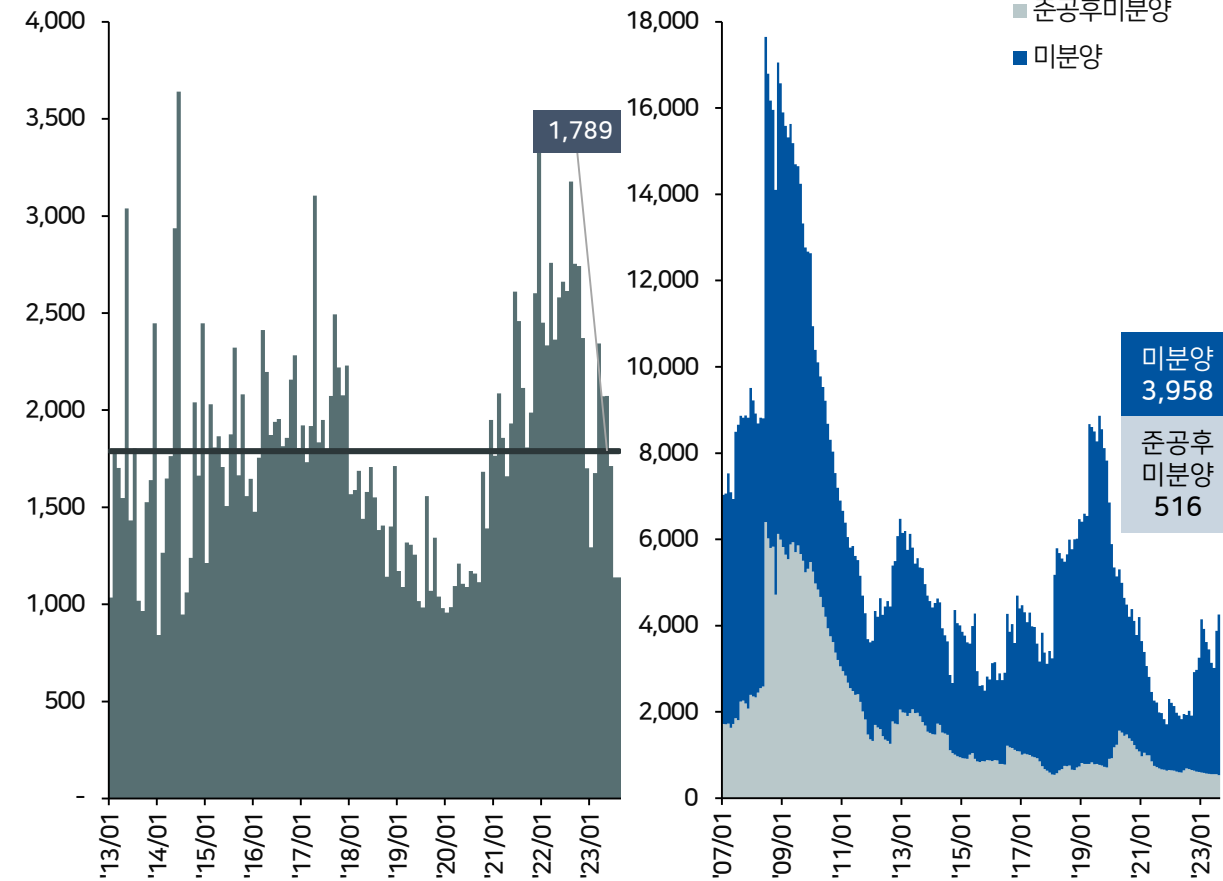
- 강원 거래량은 올해 장기평균치를 초과할 정도로 증가, 미분양은 23년 들어 증가세 약 0.45만 호 수준. 23년 가격은 +2.5%로 소폭 상승
- 제주 거래량은 월별로 등락하는 양상을 보임, 미분양은 23년 들어 역대 최대 수준 급증 약 0.32만 호 수준. 23년 가격은 +3.6%로 소폭 상승

강원

<거래량>

<미분양>

■ 준공후미분양
■ 미분양

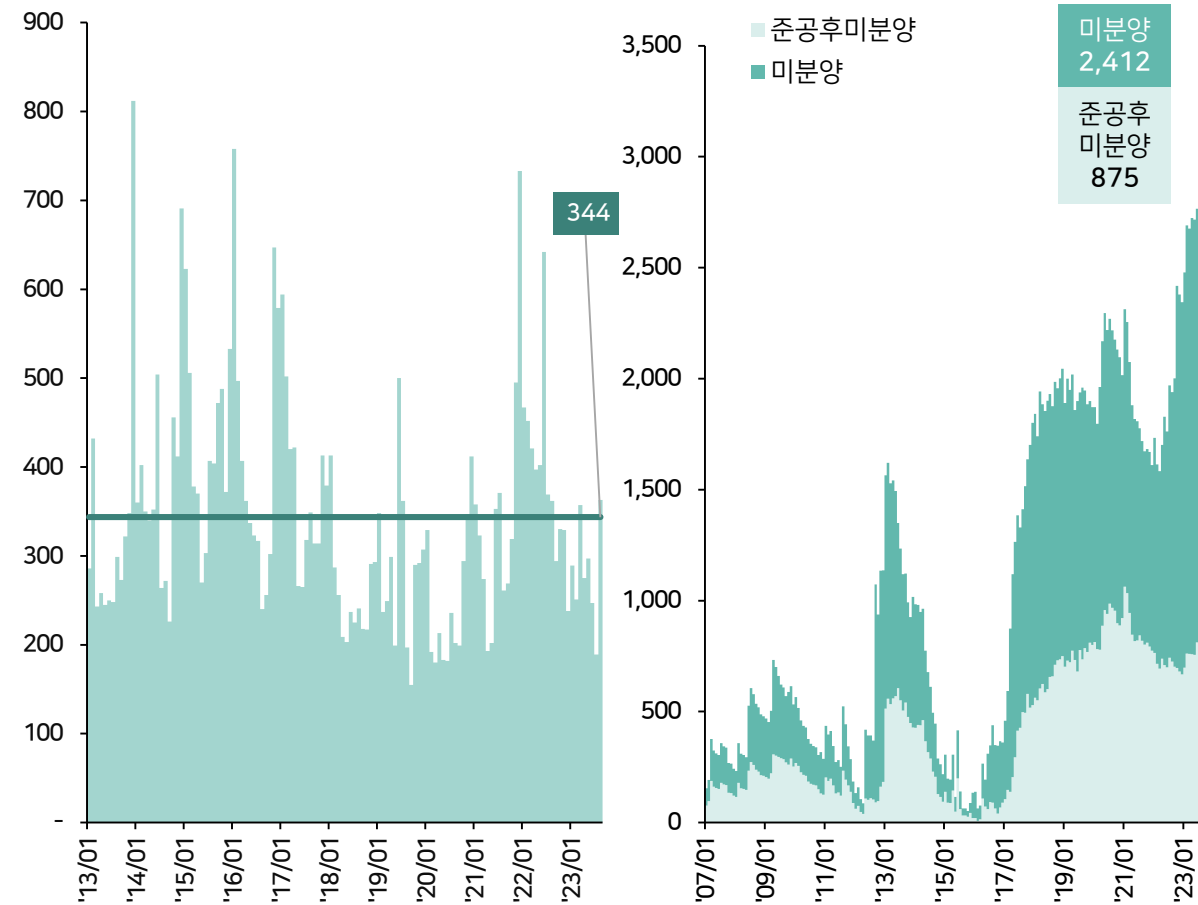


제주

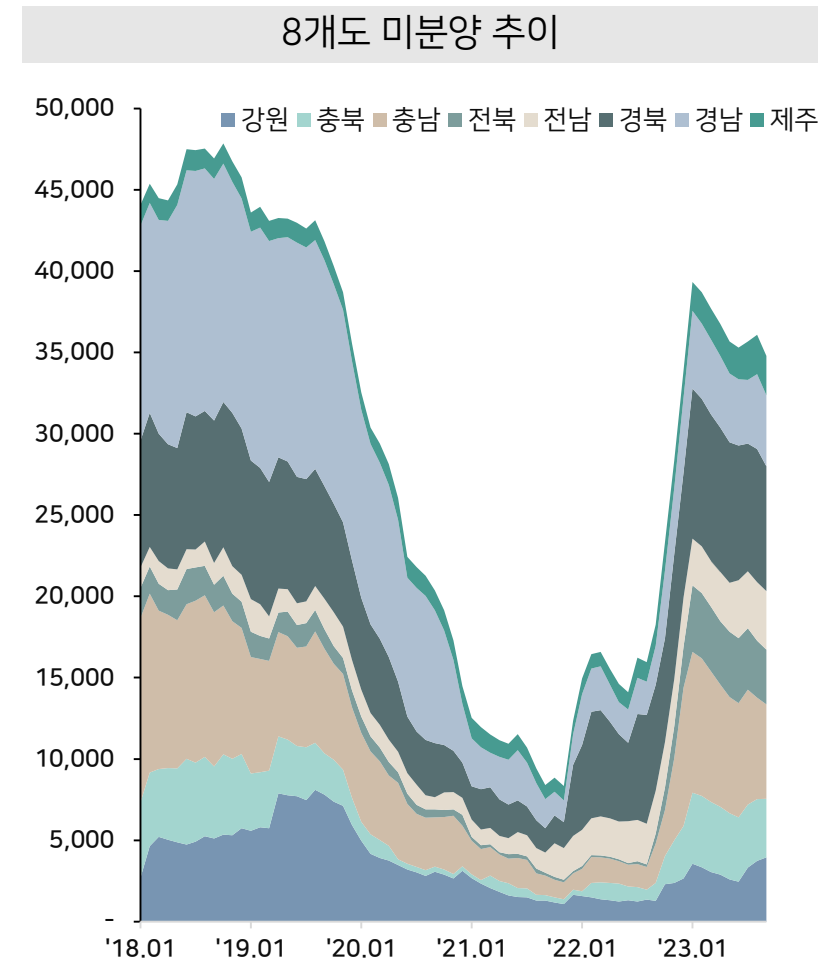
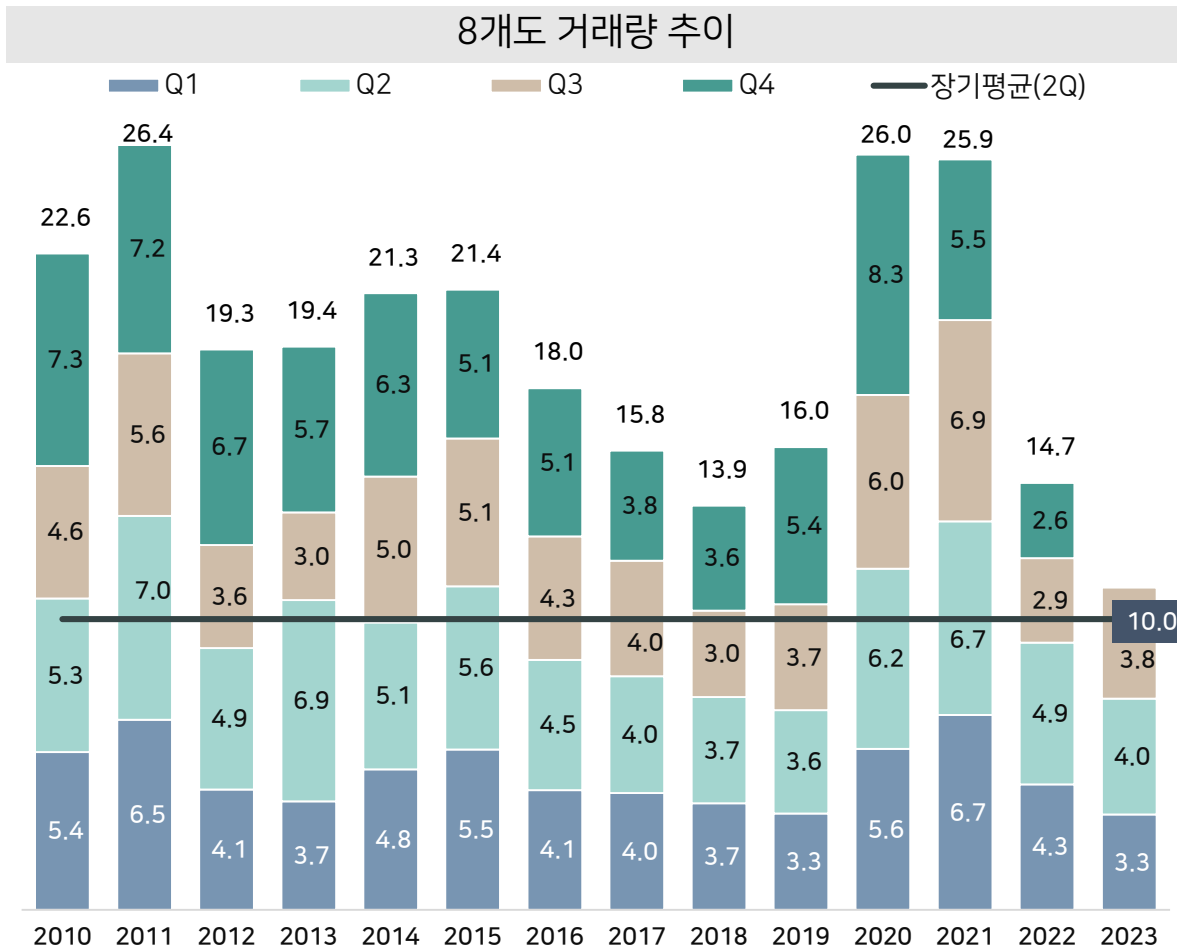
<거래량>

<미분양>

■ 준공후미분양
■ 미분양



(8도 미분양 종합) '23년 8도 지역 거래량 회복에도 불구하고, '23년 대부분 지역 가격은 보합 및 하락
반면 '23년 미분양은 크게 증가. 특히 일부지역 유례없는 미분양 급증세 나타남



5. 경제 · 금융 · 정책 분석

(세계경제) 지정학적 리스크로 글로벌 경제 불확실성 확대, 미국 제외 주요국 2024년 성장 전망치 하향 조정

- 우크라이나 전쟁 지속, 이스라엘-하마스 전쟁 발생 등 지정학적 리스크 확대. 특히 중동정세 예측이 어려워 국제유가 불안정 추세
- 중국 부동산 경기가 크게 위축된 가운데 중국 경제 전반의 회복 모멘텀은 약화 추세, 우리나라의 경기에 전반적인 영향력을 미칠 것으로 예상

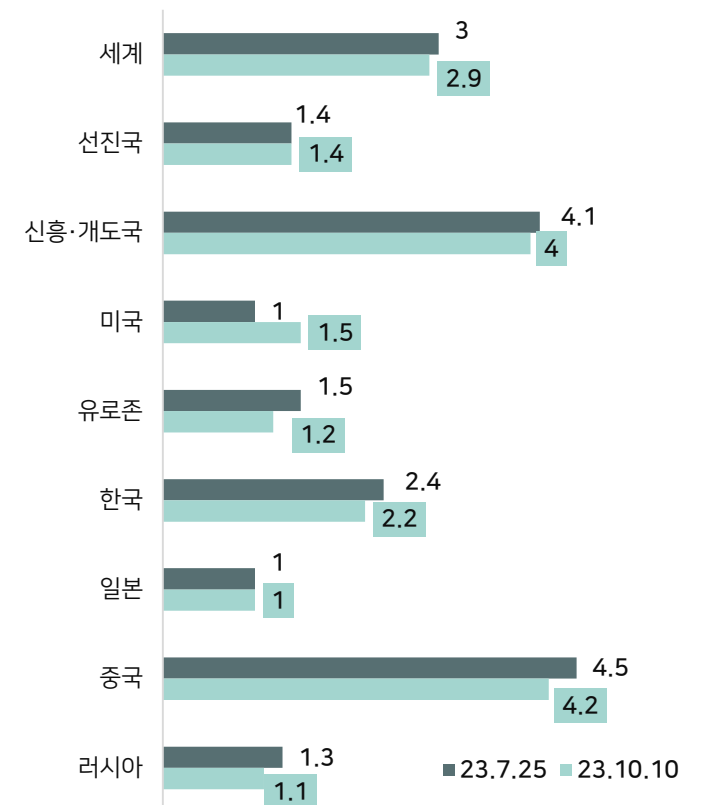
글로벌, 미국, 유럽 경제 이슈

- 글로벌 경기 : 글로벌 통화긴축으로 제조업 부진
최근 지정학리스크 확대
- 글로벌 물가 : 주요국 물가 안정화 추세
근원물가 여전히 높은 수준 유지
- 미국 : 견조한 고용 지속, 민간 투자 반등
서비스 소비증가 및 높은 성장세
- 유럽 : 고금리, 수출감소 등 제조업 부진
관광 등 서비스업 회복 중

중국, 일본, 중동 경제 이슈

- 중국 : 부동산 경기 위축, 대외 수요 부진
경기 회복세 약화
- 일본 : 자동차 중심으로 수출 부진 완화
서비스 수출 최근 소폭 증가
- 중동지역 : 이스라엘 전쟁 양상 예측 어려워
국제유가 불안정 추세 지속

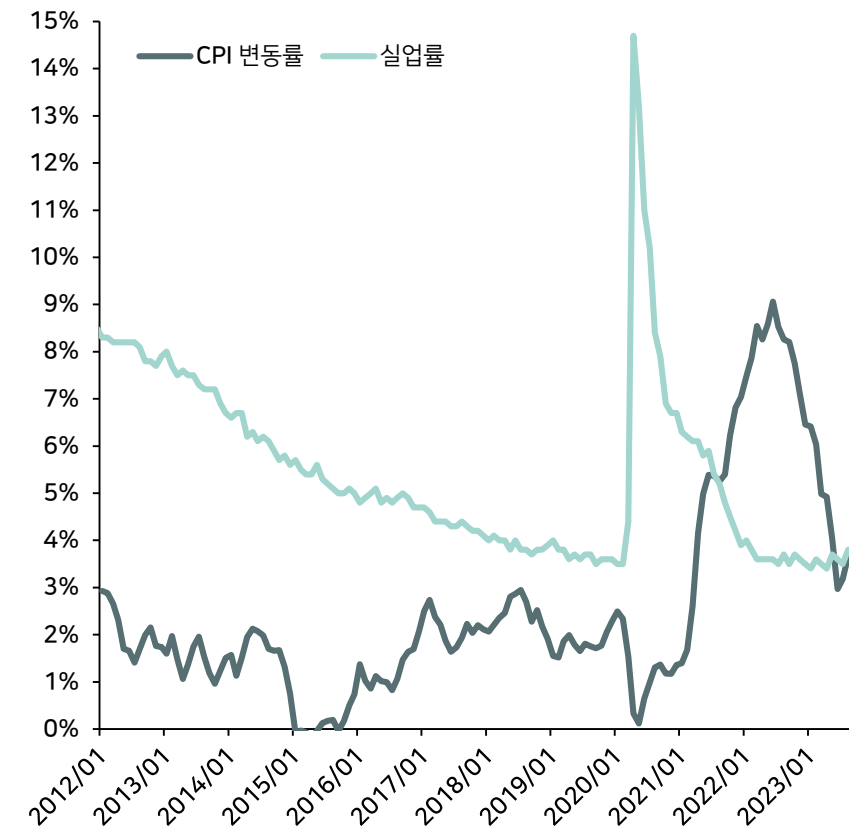
2024년 IMF 세계 경제성장률 전망



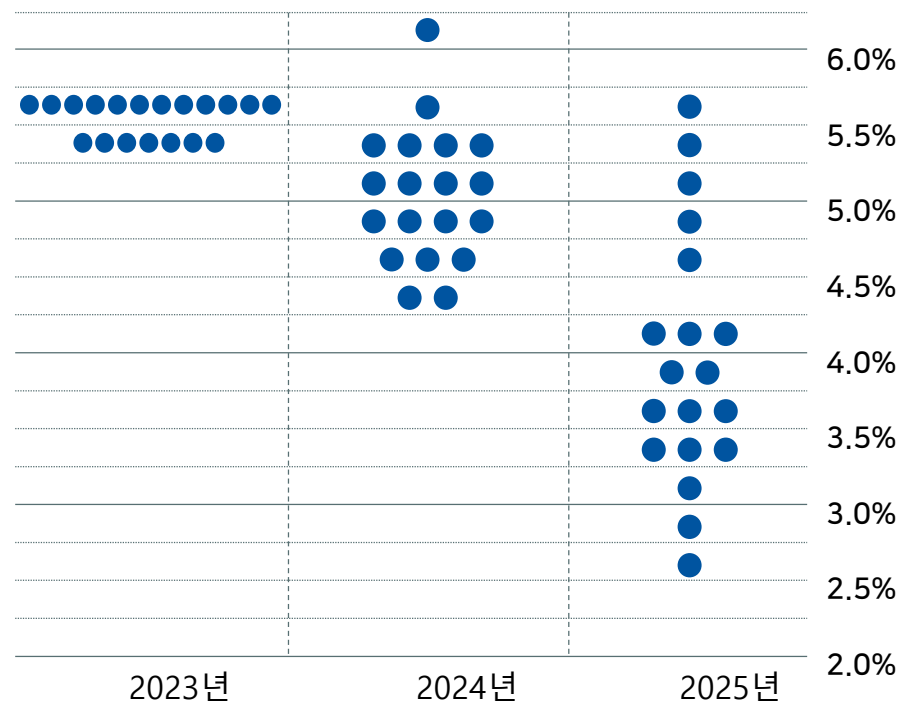
(미국 금리 전망) 美 물가 하락세에서 소폭 반등 후 최근 안정 추세, 고용률 및 경제성장을 양호 주요 투자은행들 2024년에는 금리 유지 혹은 금리 소폭 하락 예상

- 美 인플레이션 안정추세이나 아직 물가목표치에는 모자란 가운데, 최근 유가 불안정 등 향후 물가 상승 요소 상존. 경제성장률은 예상치를 웃도는 양상
- 2023년 9월 FOMC 기준금리 현재보다 하락을 예상, JP Morgan 등 주요 투자은행들 2024년 0.25bp 1-2번 인하 혹은 현재 금리 수준 유지를 예상

미국 CPI 변동률, 실업률



2023년 9월 FOMC 금리 점도표



주요 투자은행 美 금리전망

BOA	'23.12월 : 5.75
	'24.2Q : 5.50(↓)
JP Morgan	'23.12월 : 5.50
	'24.2Q : 5.50
Morgan Stanley	'23.12월 : 5.50
	'24.2Q : 5.00(↓ ↓)
Citi	'23.12월 : 5.50
	'24.2Q : 5.50

(한국 금리 전망) 한국은행 '24년 GDP 성장률 '23년 보다 상승할 것으로 전망, 물가 수준은 목표 물가를 상회 근원물가는 여전히 경직적이며, 물가 안정 불확실성 상존. 긴축 통화기조 유지 전망

-한국은행은 기대인플레이션이 지속적으로 목표수준을 상회하고 있어, 이로 인한 고물가 상황의 고착화를 우려. 따라서 긴축 통화 기조를 지속할 것으로 발표

경제성장률 전망

	GDP 성장률
2022년	연간 +2.6%
2023년	상반기 +0.8%
	하반기 +1.8%
	연간 +1.4%
2024년	상반기 +2.4%
	하반기 +2.3%
	연간 +2.3%

물가 변동률 추이



물가상승률 전망

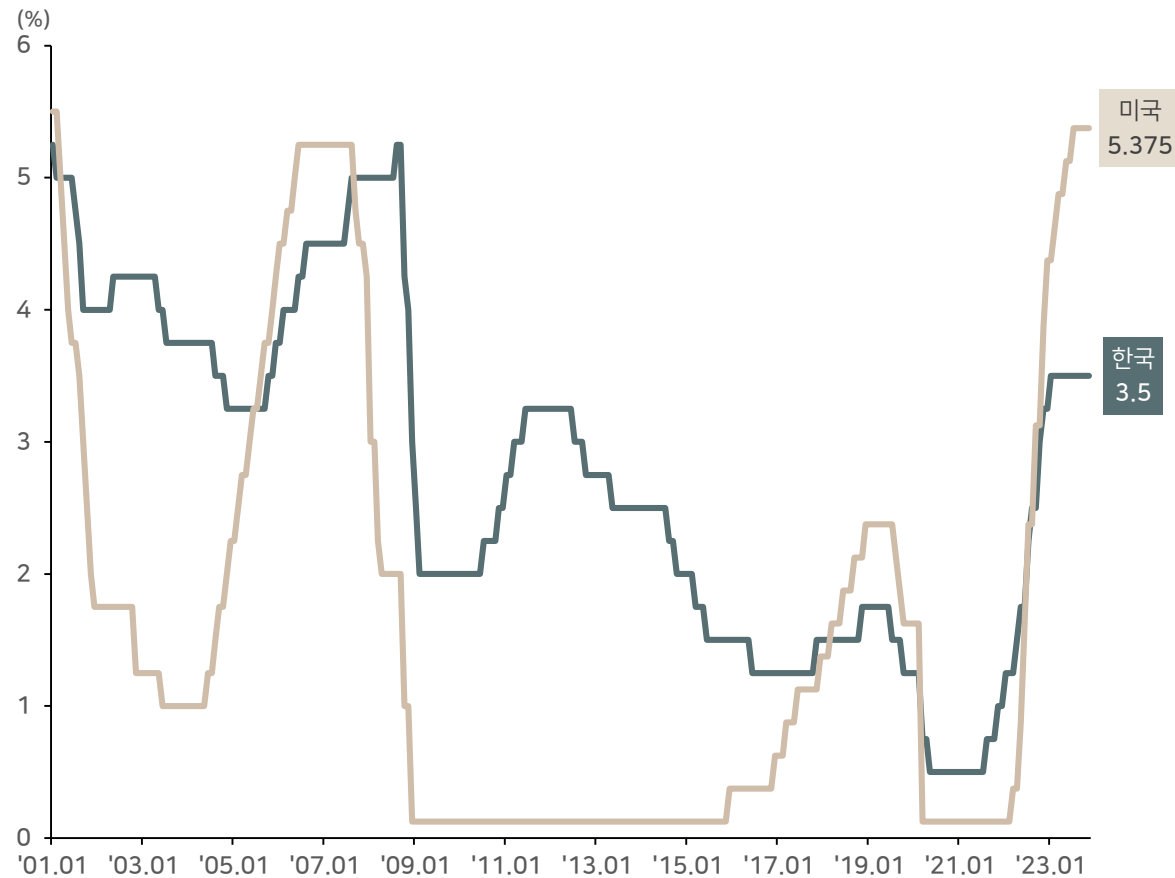
	소비자물가
2022년	연간 +5.1%
2023년	상반기 +4.0%
	하반기 +2.9%
	연간 +3.5%
2024년	상반기 +2.5%
	하반기 +2.3%
	연간 +2.4%

(금리 및 대출) 한국 기준금리 3.5%, 미국 기준금리 5.37%. 약 2%의 금리 격차 유지

최근 대출 수요 및 대출 태도 동반 하락 추세. 향후 은행권 대출 전반적 위축이 예상

- 미국 기준금리는 동결 수준을 유지하고 있지만, 시장금리의 변동성은 확대, 한국과 미국의 시장금리 격차 또한 확대

한국 미국 기준금리



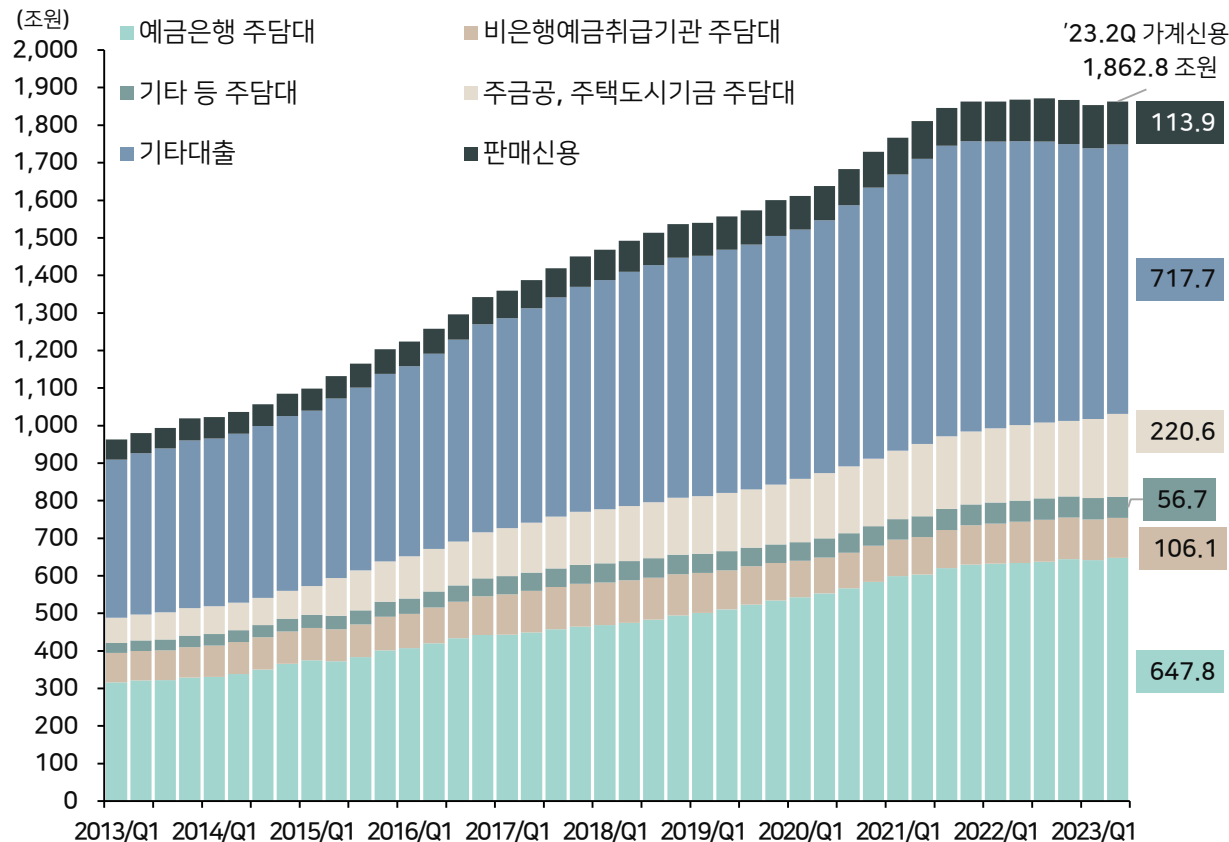
대출 수요 및 태도(국내은행-가계 주택)



(가계대출) 가계대출 2022년 감소하였으나 23년 들어 다시 증가, 최근 취약차주 연체율 증가 추세

- 2020-2021년 약 200조 이상 증가한 가계대출은 2022년 처음으로 총량이 감소하였으나, 올해 2분기 부터 다시 증가하는 양상을 보임
- 가계대출 전체 연체율은 안정적이거나 취약차주 연체율은 빠른 증가세를 보임, 취약차주를 중심으로 가계건전성 부실 및 소비여력 둔화가 우려됨

가계신용 및 주택담보대출



'20-23년 예금취급기관 가계대출 증감

2023 2Q 예금취급기관 가계대출 총액 : 1,226조

2020 : +108.1 조	2023 1Q : -17.7 조
2021 : +99.1 조	2Q : +5.8 조
2022 : -9.0 조	

최근 가계대출 연체율 추이

가계대출 전체 연체율

2022 2Q : 0.56%
2022 3Q : 0.60%
2022 4Q : 0.66%
2023 1Q : 0.83%
2023 2Q : 0.86%

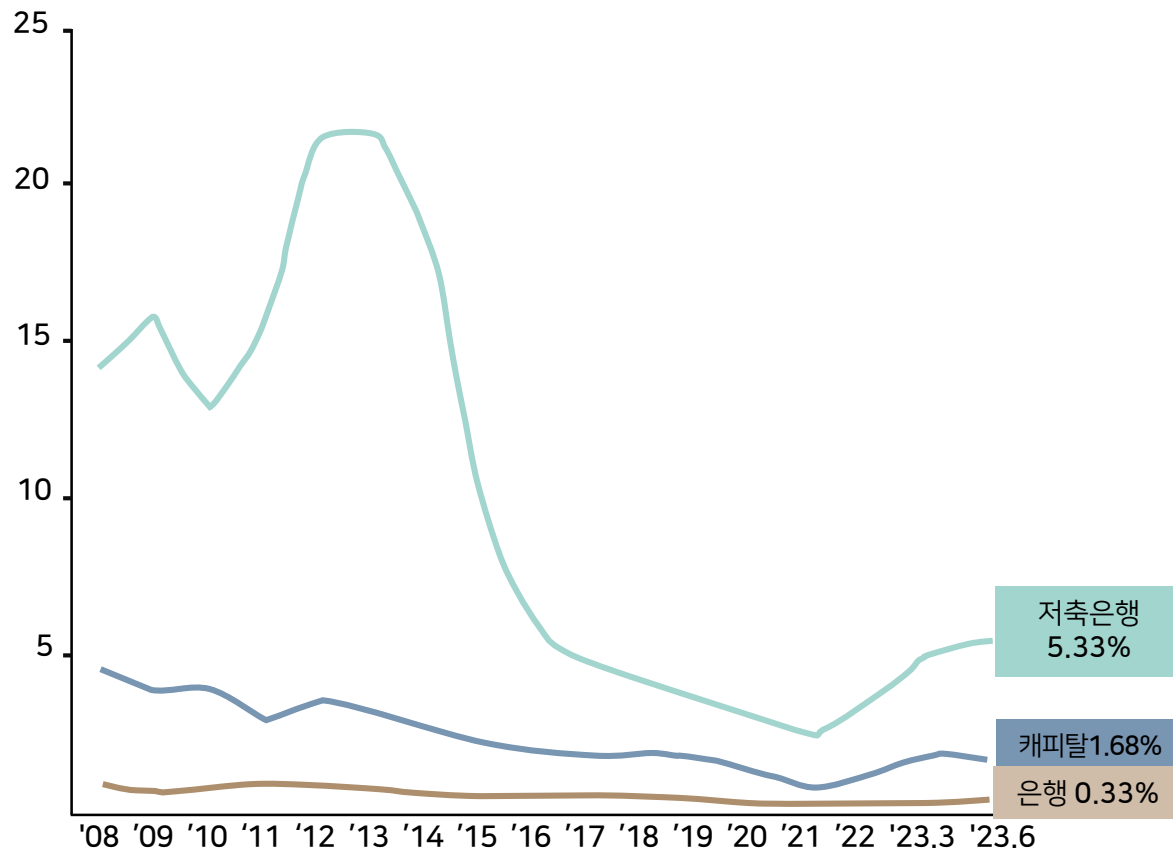
취약차주 연체율

2022 2Q : 6.2%
2022 3Q : 5.9%
2022 4Q : 6.4%
2023 1Q : 7.2%
2023 2Q : 8.3%

(금융권 동향) 저축은행 및 캐피탈 연체율 최근 상승 추세, 증권사 PF 대출 부실 가능성은 지속

- 저축은행 및 캐피탈사 연체율이 최근 상승세, 특히 저축은행의 경우 최근 연체율이 5.3%에 달해 2021년말 2.5% 대비 약 2배 이상 증가
- 증권사의 경우 중형 및 소형 증권사들을 중심으로 부실위험이 가중되는 양상, PF 부실 가능성이 현실화될 경우 PF 시장 자금조달 문제의 확대가 예상됨

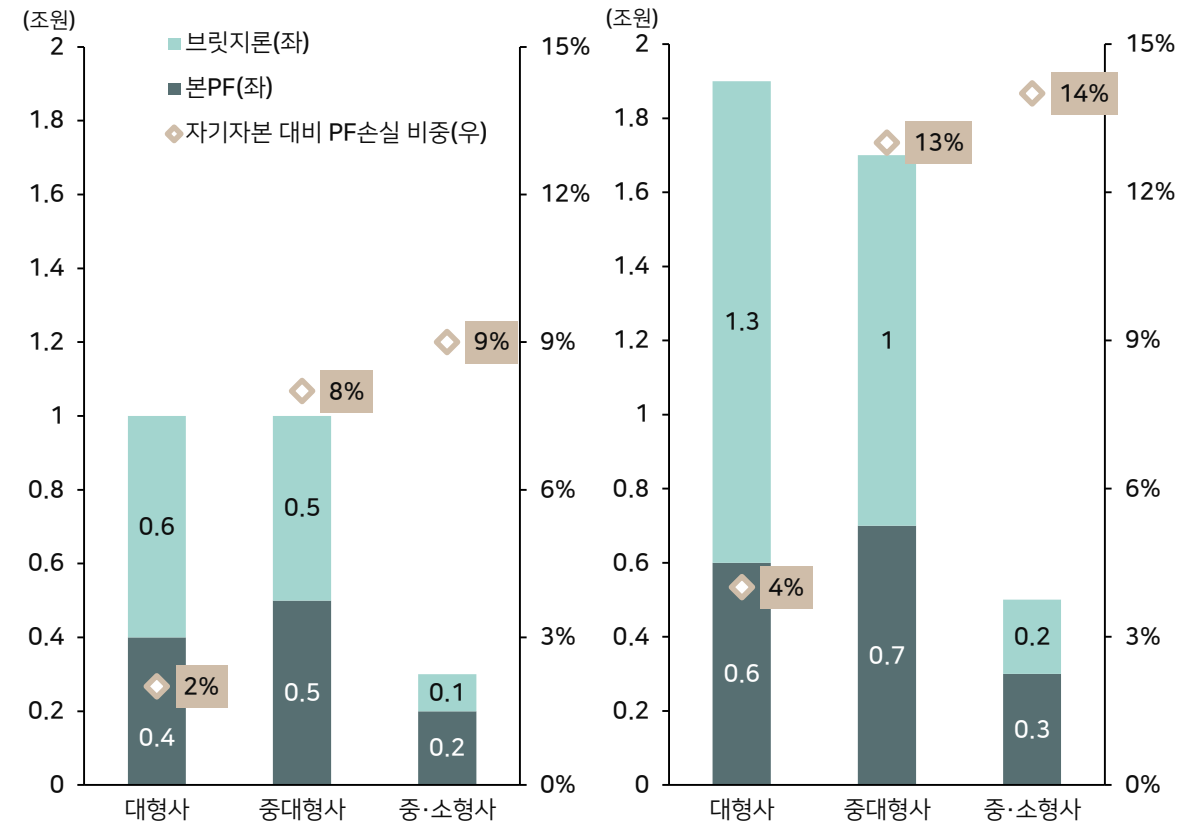
업권별 연체율



증권사 PF손실 추정

시나리오 1(부실화 가능성 보통)

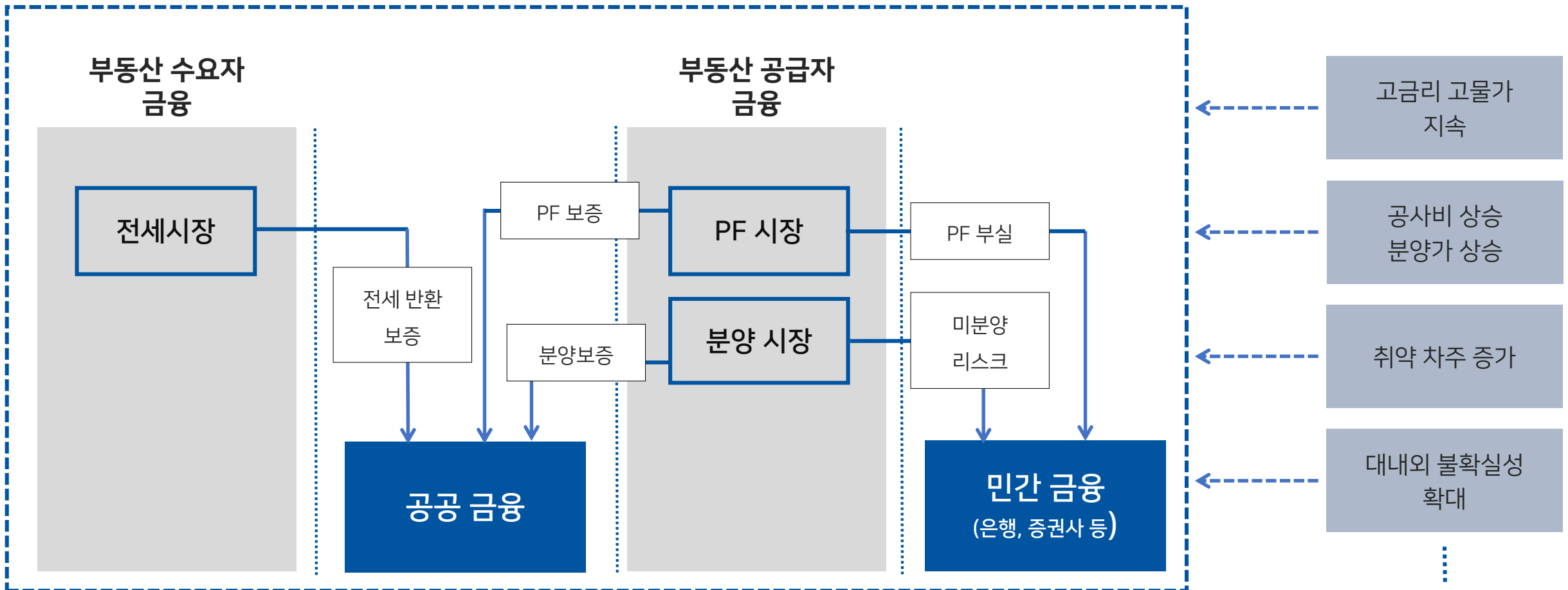
시나리오 2(부실화 가능성 다소 높음)



(공공-민간 금융) 현재 부동산 수요 · 공급 금융 양 측면의 위험이 정책 상품을 통해 공공 영역의 리스크로 작용

한편 공급자 금융 부문의 PF 부실과 미분양 리스크는 민간 금융 영역의 리스크로 작용

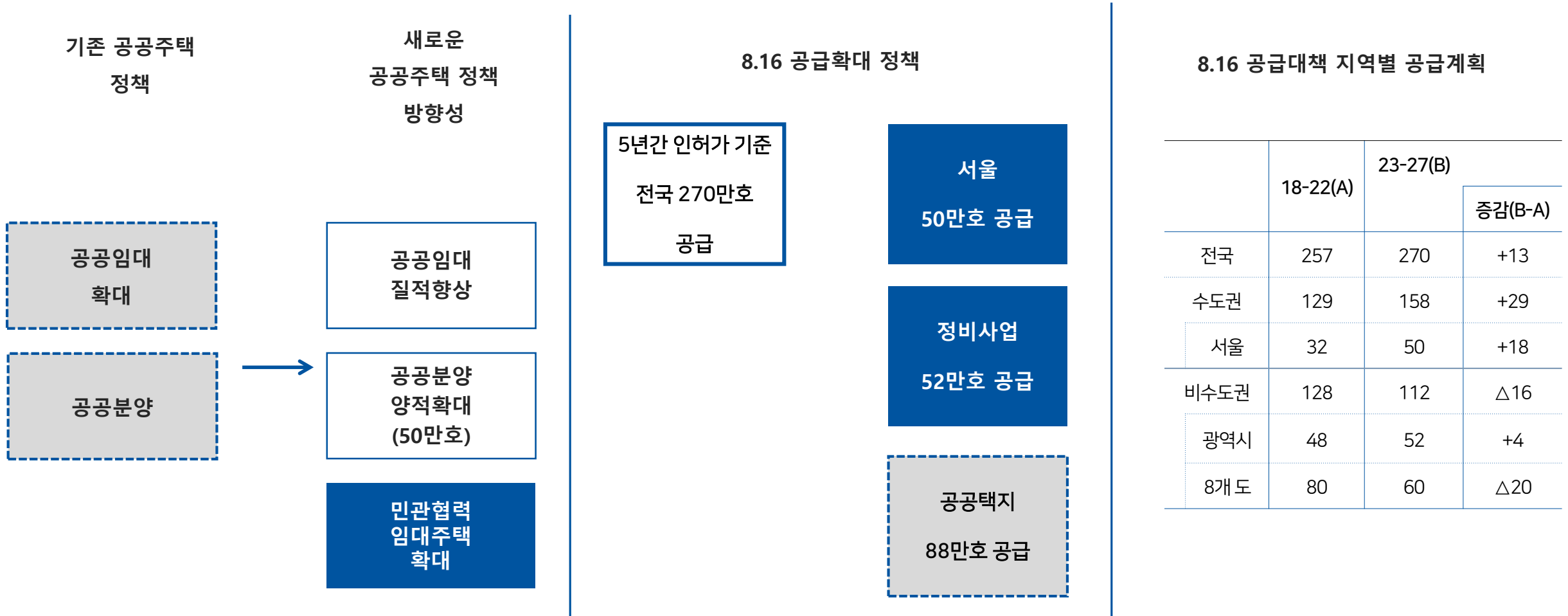
- 금융권 업계 전반에 영향을 미치는 고금리, 건설업계 전반에 영향을 미치는 고물가에 따른 공사비 상승 등의 요소도 외부적 리스크로 작용



(22년 주택 공급정책) 정부의 공급정책 방향성은 공공분양 확대를 비롯한 공급물량 전반의 확대

2022년 8.16 공급확대 정책에서 인허가 기준 270만호 서울 50만호 공급을 계획

- 공급확대 정책은 종전 계획 대비 수도권 물량 약 30만호 추가 공급이 주요 내용. 그러나 인허가 기준 270만호임을 고려할 때 단기적 영향력은 낮음



(23년 주택 공급정책) 2023년 우려와 달리 주택시장의 연착륙 상황을 보이고 있으나 공급이 현저히 감소

정부는 다방면의 주택 공급 여건 지원을 위한 9.26 공급 활성화 대책 발표

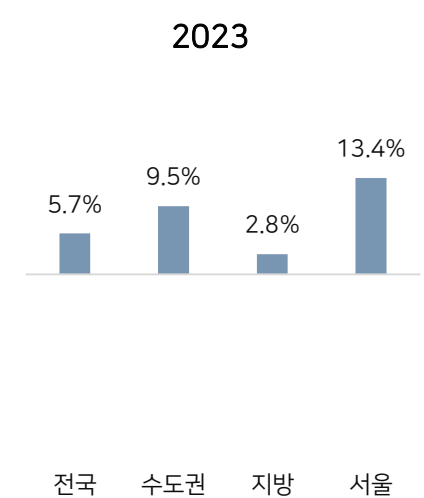
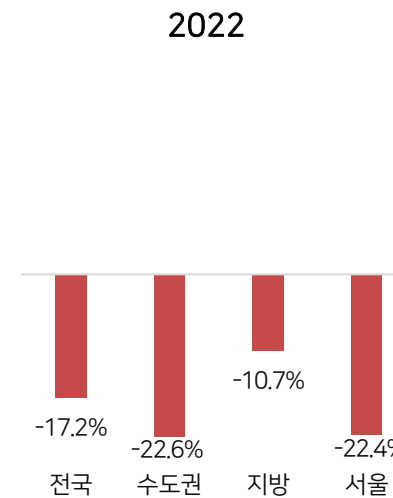
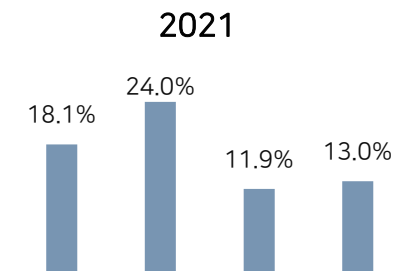
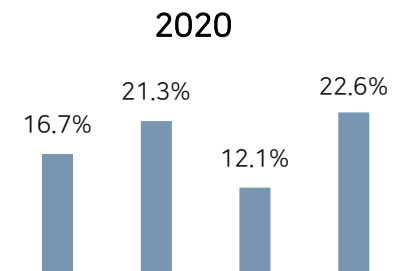
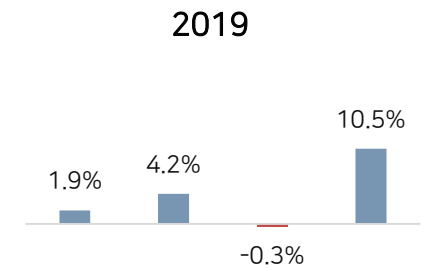
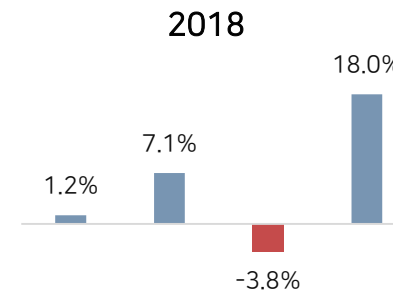
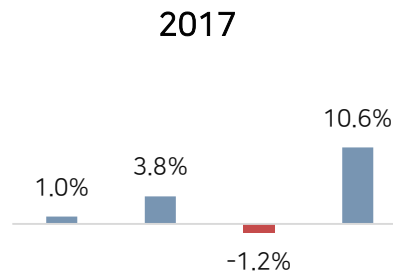
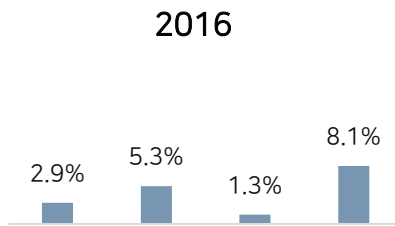
- 특히 공급 관련 금융지원 정책은 보증 확대, 대주단의 운영, 대출한도 확대, 보증심사 기준 완화 등 전반적인 지원 정책을 발표

공공주택 공급	민간주택 공급	주택공급 금융지원 관련 정책
공급물량 확대 3기 신도시 물량 확대 (+3만호) 민간 물량 공공전환 (+0.5만호) 신규공공택지 확대 (+2만호)	사업 여건 개선 전매제한 완화, 규제완화 공사비 증액 기준 마련 분양사업 임대전환 지원 금융 및 자금 지원 공적보증기관 보증규모 확대 부실사업 재구조화 및 자금지원 보증비율확대, 중도금 대출지원	1. 공적 보증기관 보증규모 확대 및 보증심사 기준 완화 - 보증 규모 15조 → 25조원으로 확대(HUG, HF 각각 5조 확대) - 대출한도 전체 사업비 50%에서 70%로 확대(HUG) - PF 보증심사 기준 완화 및 보증 대상 사업장 확대 (자기자본 선 투입 요건 완화, 시공사 도급순위 기준 완화) 2. 부동산 PF 단계별 금융공급 확대 및 사업성 보완 - 공사비 인상 등으로 인한 차질 발생시 PF 조정위원회를 통해 조정 - 건설사 보증과 P-CBO 매입한도 4.2조원에서 7.2 조원으로 확대 (산업은행, 기업은행, 신용보증기금 잔여 재원 추가 확대) - 재구조화 사업장 PF 정상화 펀드 규모 1조에서 2조원으로 확대 - PF 정상화 펀드 인수 사업장에 대해 PF 보증 우대 제공 - 부실우려 사업장 대주단 협약 운영 지속, 부실 사업장 조속 정리
공공주택 조기 공급 패스트트랙 적용 각종 규제 면제 기 추진사업 지연 가능성 해소	비 아파트 지원 건설자금 한시적(1년) 지원 역세권 소형주택 규제 완화 도심 공급 확충 절차 통합 등 사업 속도 제고 소규모 정비사업 기부채납 완화	3. 비아파트 자금조달을 위한 금융지원 - 비아파트를 공공지원 민간임대로 활용할 경우 대출한도 확대 - 비아파트 건설자금을 기금에서 1년간 한시적으로 지원

6. 2024년 전망

(‘16-’23 가격변동) ‘16-’19년 수도권-지방 가격 양극화, ‘20-’21년 전국적 가격 급등, ‘22년 전국적 가격 급락
‘23년 수도권 중심 가격 반등. 주택시장은 지난 5년간 급격한 변동성을 경험

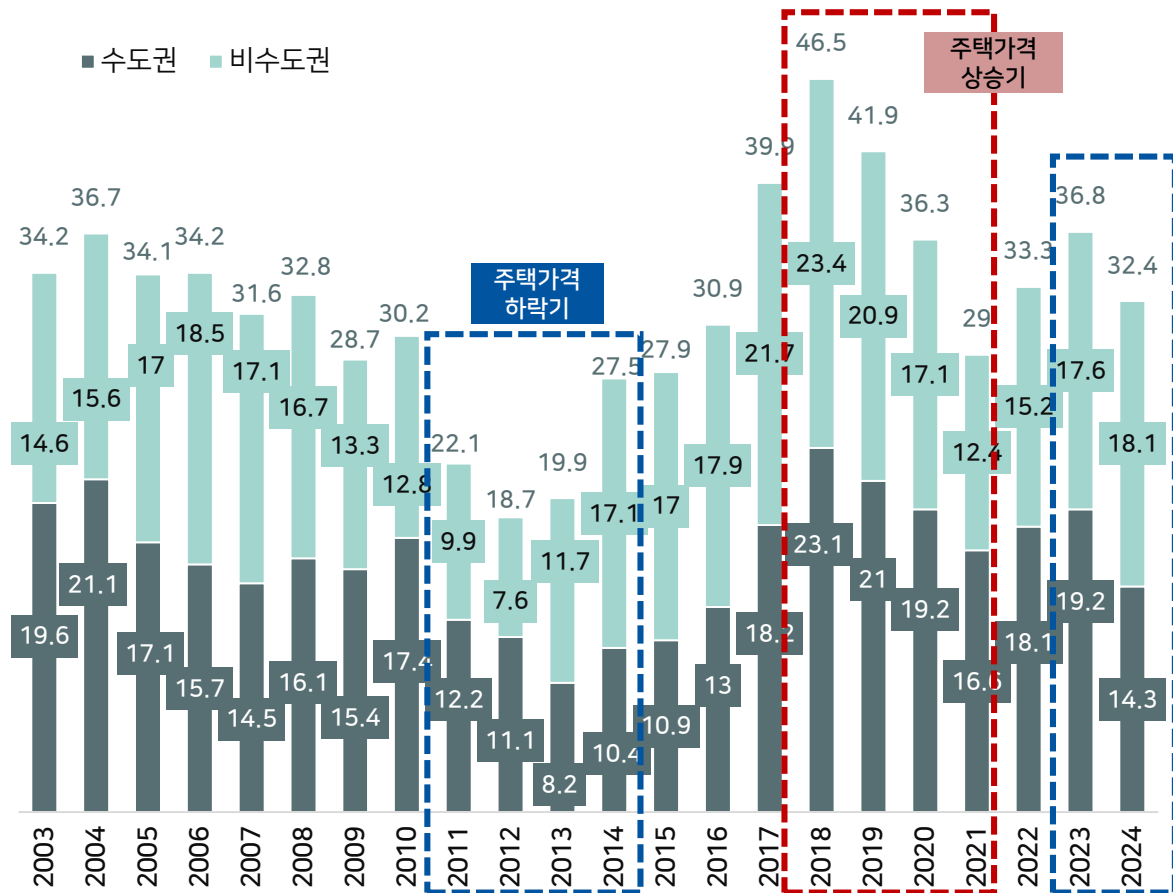
연도별
실거래가
변동률



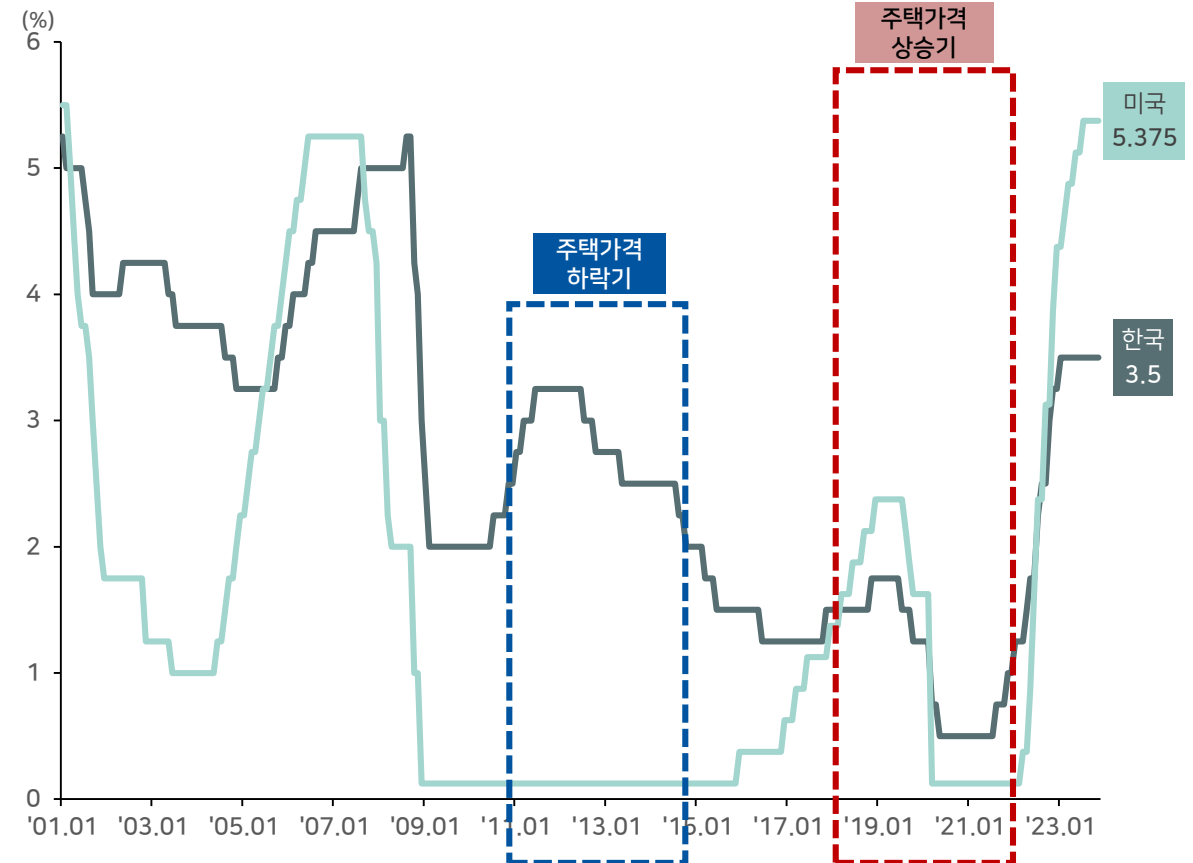
(공급 감소) 향후 주택공급 감소 예상, 그러나 과거 사례를 고려해 볼 때 시장 영향력은 제한적일 것으로 추정

- '11-'14년 공급물량은 역대 최저 수준이었으나 주택가격 장기간 하락세 유지, 당시 주택수요 위축으로 공급감소에도 불구하고 가격 하락세 지속
- 반면 '18-'21년 주택 가격상승기간 공급물량은 역대 최대 수준이었으나 주택가격은 상승세 유지, 저금리 기조 등으로 인한 수요 확대가 주 원인

연도별 입주 물량



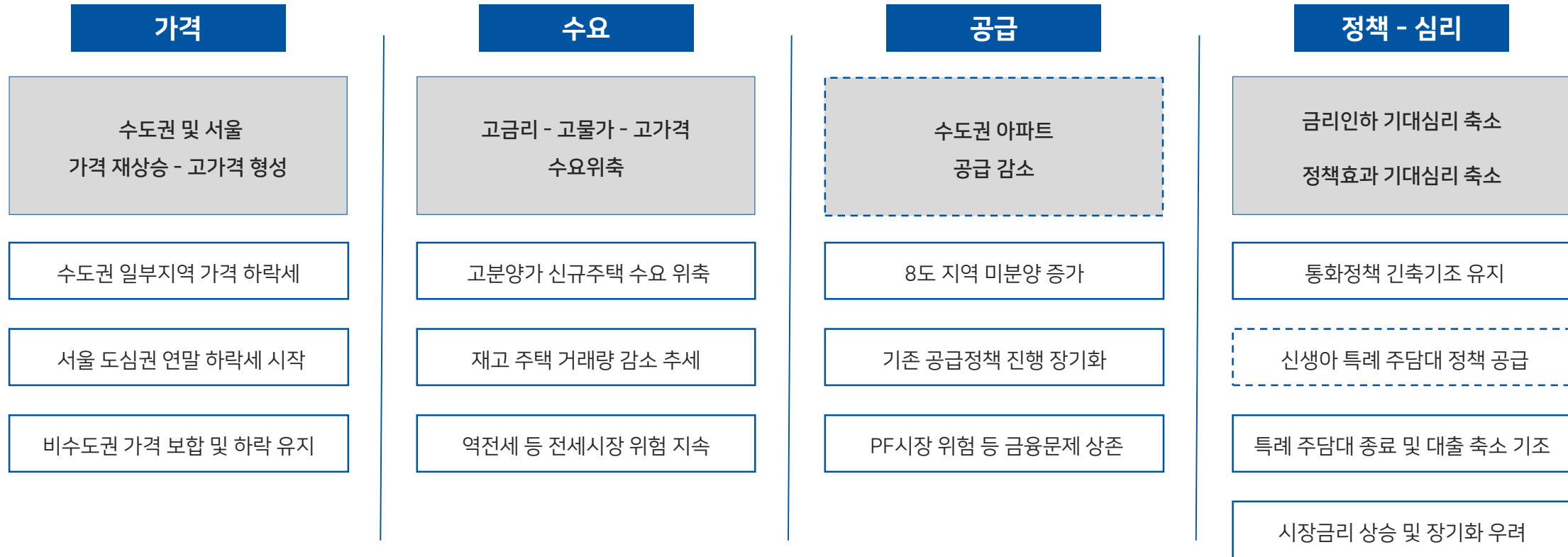
한국 · 미국 기준금리



(전망의 주요 요소) 재상승한 주택가격으로 인한 부담 증가, 고금리 장기화로 인한 수요 위축이 예상

주택공급 감소가 예상되나, 정책기대심리 축소로 인해 시장 영향력은 제한적일 것으로 추정

- 재차 상승한 서울의 주택가격은 다시 높은 수준에 도달, 현 통화정책 기조를 고려해 볼 때 부담 가능한 가계는 적을 것으로 추정, 최근 가격하락 징후 포착
- 고금리 및 고물가 상황 지속으로 주택수요의 전반적 위축이 예상. 신규주택은 고분양가로 인해, 기존주택은 재상승한 가격으로 인해 수요 한계 예상
- 주택 공급 감소가 예상되나 전반적 수요위축 및 정책기대심리 축소로 인해 가격상승 요인으로써 시장에 미칠 영향력은 제한적일 것으로 추정
- 2023년 초 확대된 금리인하 기대심리는 현재 크게 축소, 특례 주담대 등 기존 정책 종료와 더불어 후속 정책 기대감 또한 축소될 것으로 전망



(향후 전망) 서울 '24년 정책 대응에 따라 일부지역 일시적 가격상승 가능, 그러나 전반적 하향 안정화 예상
경인지역 하향 안정화 예상, 일부지역 전세 위험 및 미분양 문제로 인한 하락 가속 가능성 있음
비수도권 하향 안정화 예상, 8도 지역 중 미분양 적체되는 일부 지역 중심으로 하락 가속화 예상

	23.3Q	23.4Q	24. 상반기	24. 하반기
서울	소폭 상승	보합	하향 안정화 추세 일부지역 일시적 상승	하향 안정화
경기 인천 지역	보합	보합	하향 안정화	하향 안정화 일부지역 하락 가속
비수도권	보합	소폭 하락	하향 안정화 미분양 多 지역 하락 가속 가능성	하향 안정화