

2023년 상반기 주택시장 분석 및 향후 전망

주택시장 수요 - 공급 부문
위험요인 분석

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 주택금융연구원 정책연구팀에서 주택정책 관련 연구 및 주택시장 모니터링 연구를 수행하고 있습니다. 입사 전 개발도상국 농촌 개발 관련 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.

SUMMARY

- 2022년 주택가격은 수도권 22.6%, 비수도권 10.7% 하락. 2023년 들어 수도권을 중심으로 가격 반등 양상을 보임
- 최근의 가격 반등 양상은 거래량이 장기평균 대비 현저히 낮은 것이 특징. 고금리로 인해 주거부담이 여전히 높은 수준을 유지하고 있는 것을 고려해 볼 때, 최근 가격 반등은 주거부담의 한계에 부딪혀 다시 수요 축소로 이어질 가능성이 높음
- 주택시장 수요부문에서는 역전세와 깡통전세의 전국적 확산 문제가 중요한 잠재위험으로 추정
두 문제의 경우 2021년 전세가격 최고점에 계약된 주택들의 만기 도래 물량과 서울 동남권의 입주물량 집중 등을 고려해 볼 때, 아파트를 비롯한 연립 다세대 주택 전반에 걸쳐 강력한 수요위축 및 전세가격 하방 요인으로 작용할 가능성이 존재

SUMMARY

- 공급 부문의 경우, 현재 22-23년간 아파트 분양 물량의 약 25%가 미분양으로 쌓이고 있음
주택수요 축소 양상이 확대될 위험이 큰 비수도권 지역을 중심으로 미분양이 더욱 빠르게 증가할 가능성이 상존
이로 인해 지속적으로 분양물량 및 준공물량이 미분양으로 전환될 경우 PF 시장의 부실로 전이될 가능성이 큼
- 향후 주택가격은 서울, 경인지역, 비수도권이 다른 방향성을 가질 것으로 예상
서울의 경우 2023년 3분기 소폭상승세 유지, 역전세 위험이 현실화되는 4분기 이후 보합 전환 후 추가 하락세를 예상
경인지역은 3-4분기 보합 이후 하락, 비수도권은 3분기 보합 이후 4분기부터 전반적 하락세를 예상
- 최근 통화긴축 - 경기 침체 - 가계 및 기업부채 증가 등 경제환경 및 정책 여건의 불확실성이 지속적으로 확대되고 있으므로,
주택시장 및 주택금융시장에 대한 면밀한 모니터링 및 정책적 대응이 중요

Contents

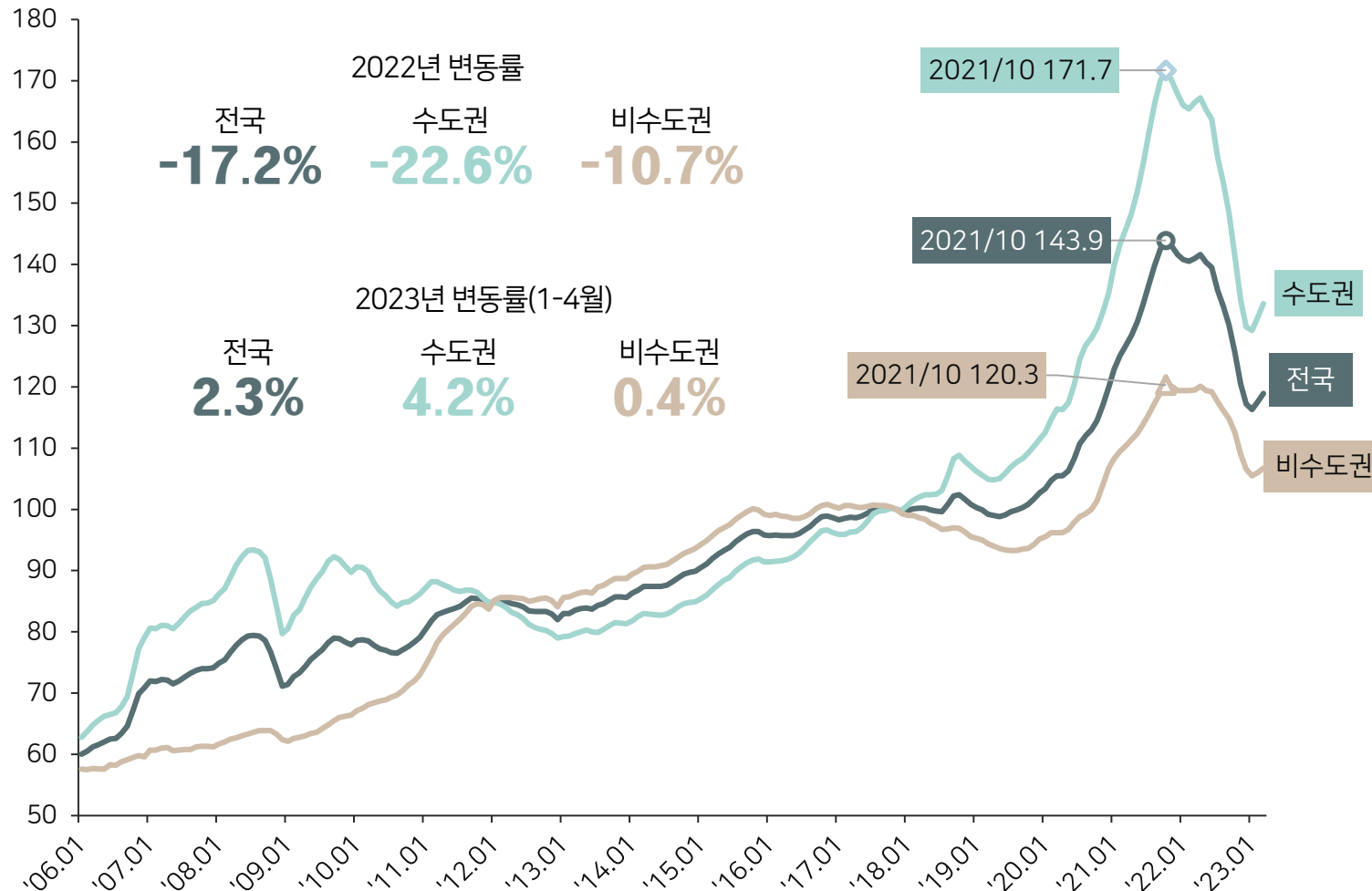
1. 가격 동향	_____	p.6
2. 거래량 동향	_____	p.16
3. 2023년 가격반등 진단	_____	p.25
4. 전세시장 위험 분석	_____	p.32
5. 공급시장 위험 분석	_____	p.45
6. 전망 및 시사점	_____	p.54

1. 주택가격 동향

- 아파트 실거래가는 '22년 1년간 수도권 22.6%, 지방 10.7% 하락. '23년 들어 수도권 4.2% 지방 0.4% 상승
- 지수상으로 가격은 상승 전환하였으나 권역별, 지역별로 분리할 경우 2022년의 하락추세가 유지되는 지역들 상당수
- 특히 서울과 경기-인천의 경우 시군구 단위로 살펴보면 하락세가 유지되는 지역이 상당부분 존재
- 1분기 기준 서울의 경우 도심권, 경기지역은 경기 외곽 및 서북부, 인천은 미추홀구 계양구 등이 하락 지속

('22-'23년 전국 가격변동) 전국 아파트 실거래가 '23년 들어 상승세로 전환. '22년 17% 하락, '23년 2.3% 상승

전국 실거래가 지수 추이

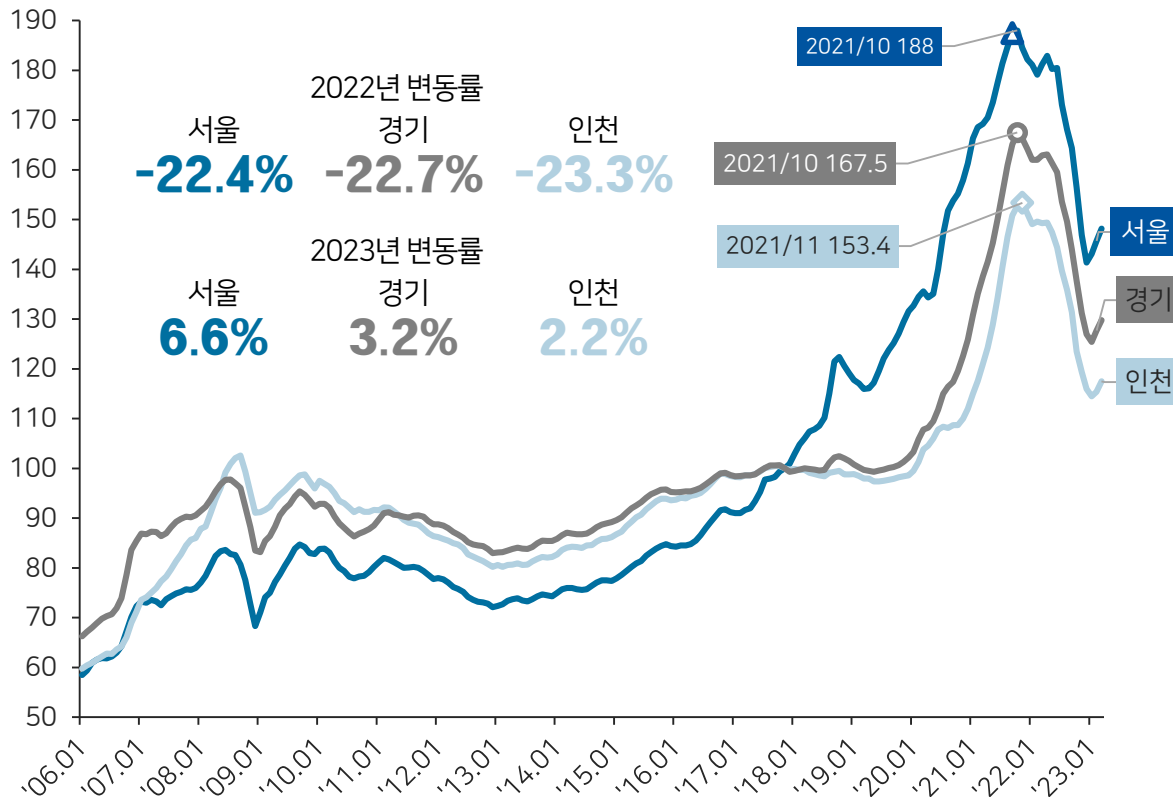


- 2021년 10월 역사적 고점에 도달한 전국 아파트 가격은 2022년 1년간 17.4% 하락, 2023년 들어 2.3% 상승
- 수도권 아파트 가격의 경우, 2022년 1년간 22.6%의 급격한 하락세를 보였으며, 2023년 1-4월간 4.2% 상승
- 비수도권 또한 2022년 약 10.7% 하락, 2023년 들어 하락세가 멈추는 양상을 보이고 있음
- '21년 10월 역사적 고점을 기록한 전국 아파트 실거래가는 '22년 내내 하락을 지속, 고점 대비 약 19% 수준까지 하락 하였으나 수도권 중심의 가격 상승세로 인해 상승 반전
- 그러나 비수도권의 경우 보합 수준의 소폭 상승세를 보임

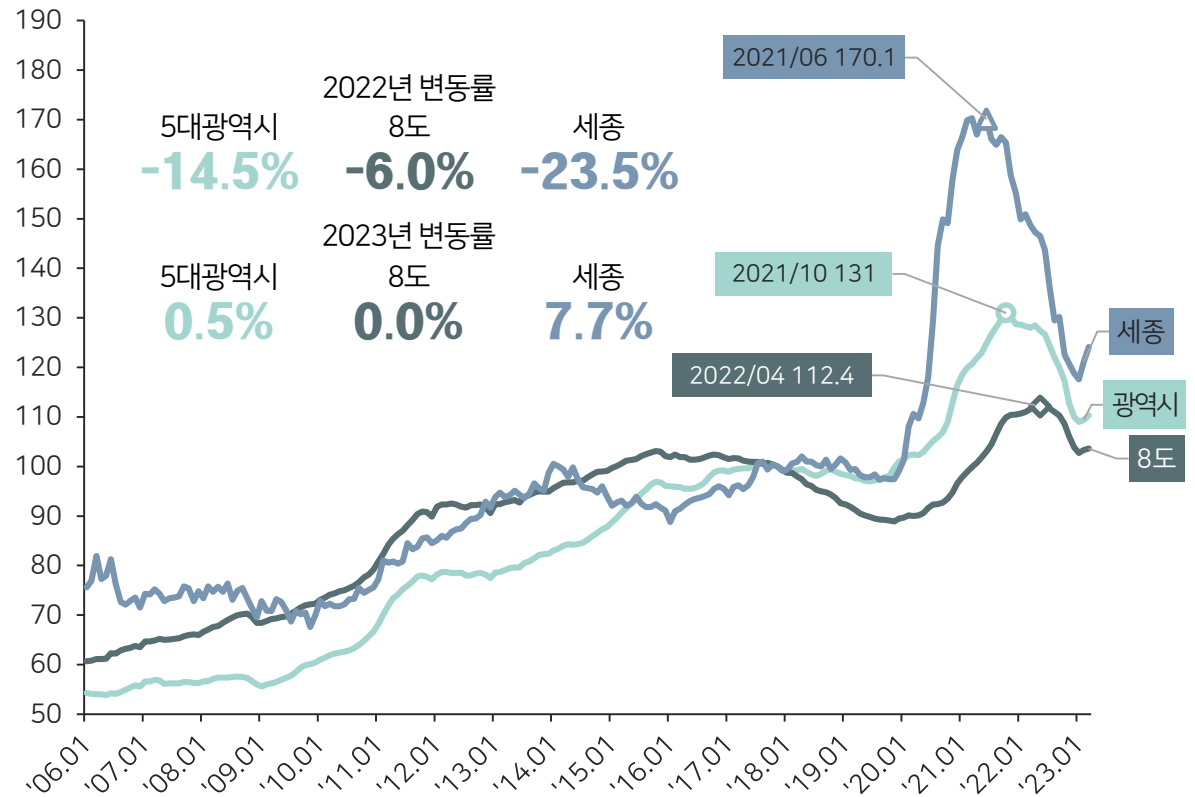
('22-'23년 권역별 가격변동) 서울 '22년 큰 폭 하락 후 '23년 6.6% 상승. 비수도권 '23년 들어 보합 양상

- 2022년 서울, 경기, 인천 등 수도권 대부분 지역 20% 이상 하락. 비수도권의 경우 세종시가 23.5% 하락하며 전국에서 가장 큰 하락폭을 보였음
- 2023년 초 정부는 과도한 주택시장의 침체를 막기 위해 전매제한 완화, 규제지역 해제, 중도금 대출제한 폐지 등 주택시장 관련 규제를 크게 완화(1.3 발표)
- 또한 한국은행의 추가적인 금리인상이 지연되고 미분양 관리대책 등이 더해짐에 따라 서울을 중심으로 매수심리가 확대, 이는 서울권역 가격 상승으로 연결

수도권 실거래가 지수 추이



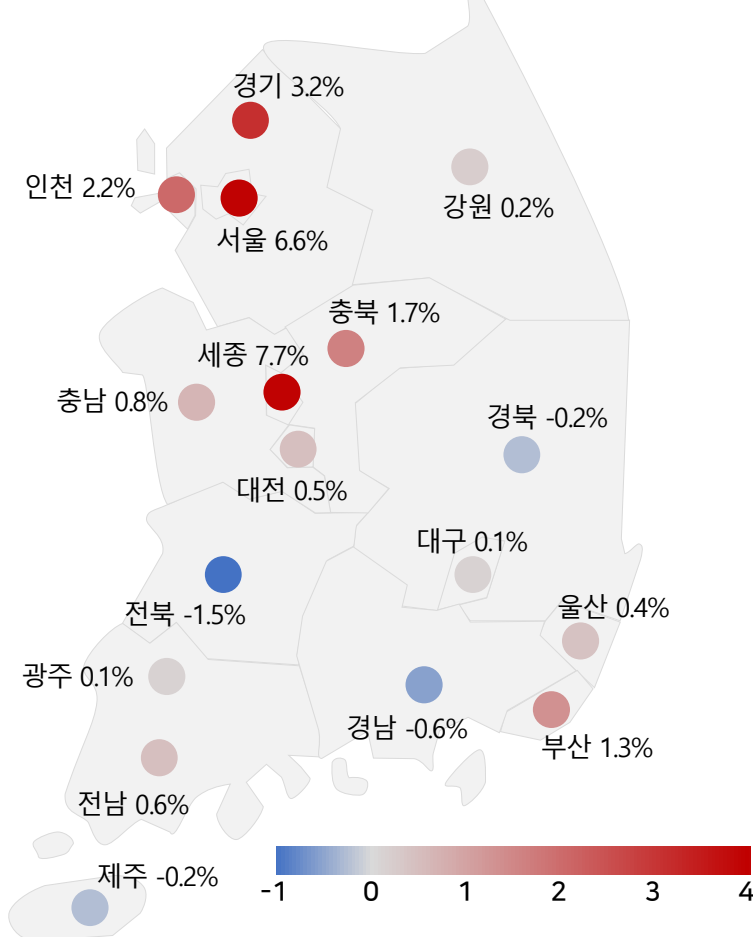
비수도권 실거래가 지수 추이



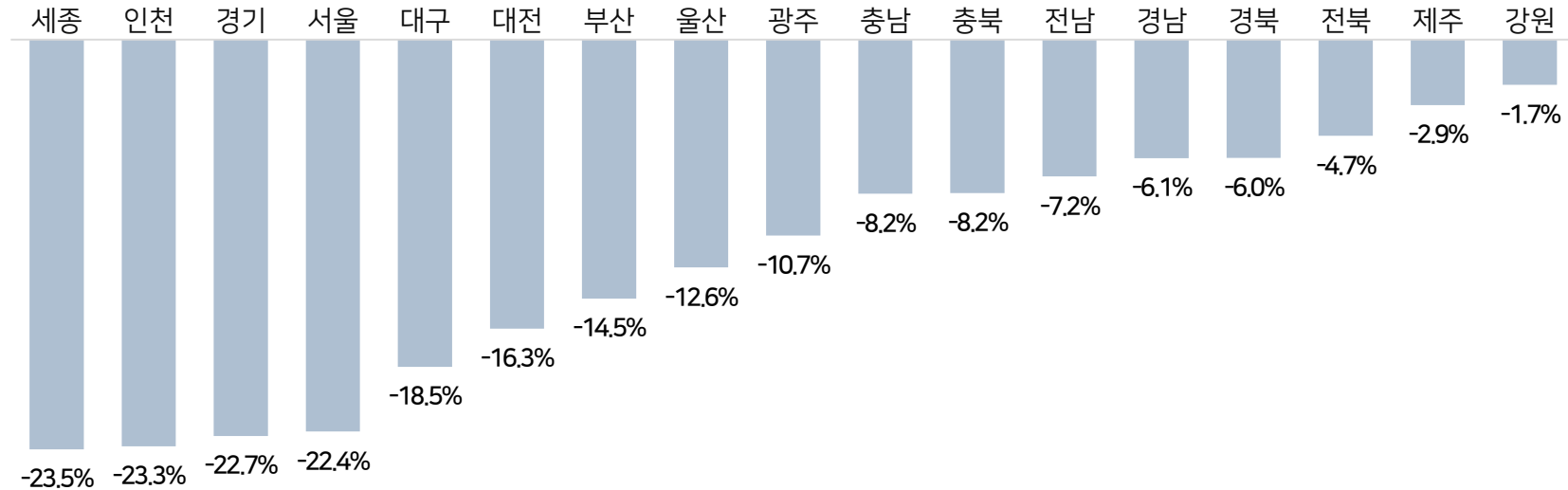
('22-'23년 지역별 가격변동) 크게 하락했던 수도권 및 세종이 최근 상승세 견인, 일부지역은 하락세 지속

- 수도권 및 세종 등 과거 높은 상승률을 보였던 지역의 경우, '22년 들어 과거 상승속도('21년 수도권 +25%, 20년 세종 +41%)에 버금가는 하락속도를 보임
- '23년 들어 수도권 및 세종의 가격이 다시 상승하는 양상을 보임, 반면 대부분의 비수도권 지역은 보합수준의 변동성을 보임

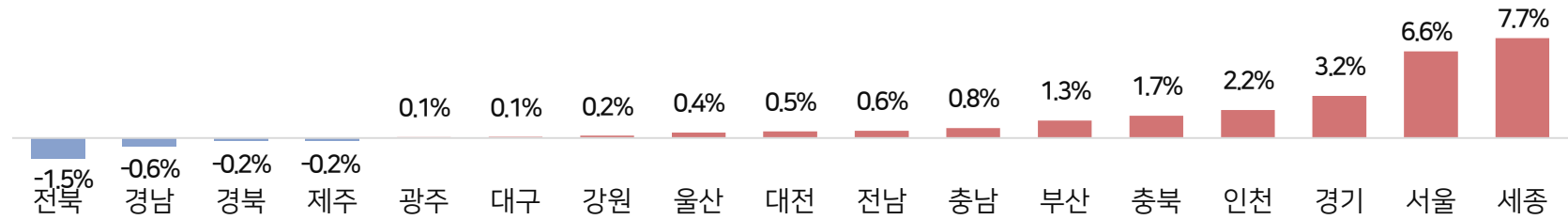
아파트 매매 지역별 지수 변동
('22년 말 대비 '23.4월)



'22년 시도별 실거래가 변동률



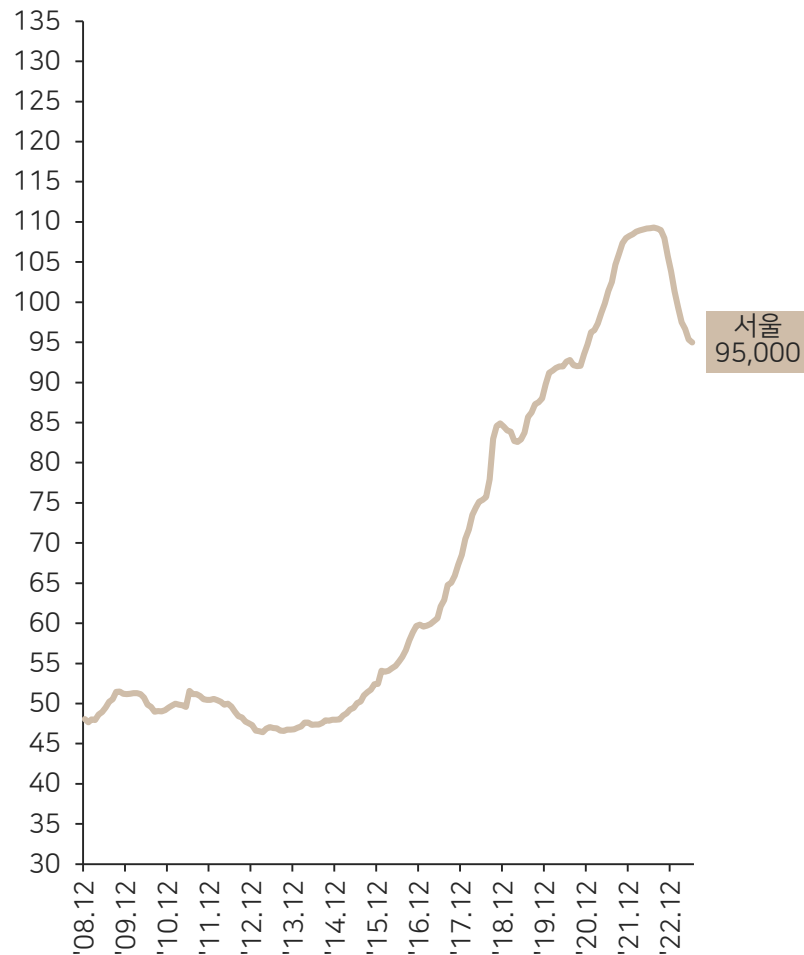
'23년 시도별 실거래가 변동률(1-4월)



(수도권 중위가격) 서울 강남 고점(13.3억) 대비 약 1.8억 하락, 경기지역 고점(5.8억) 대비 약 1억 하락

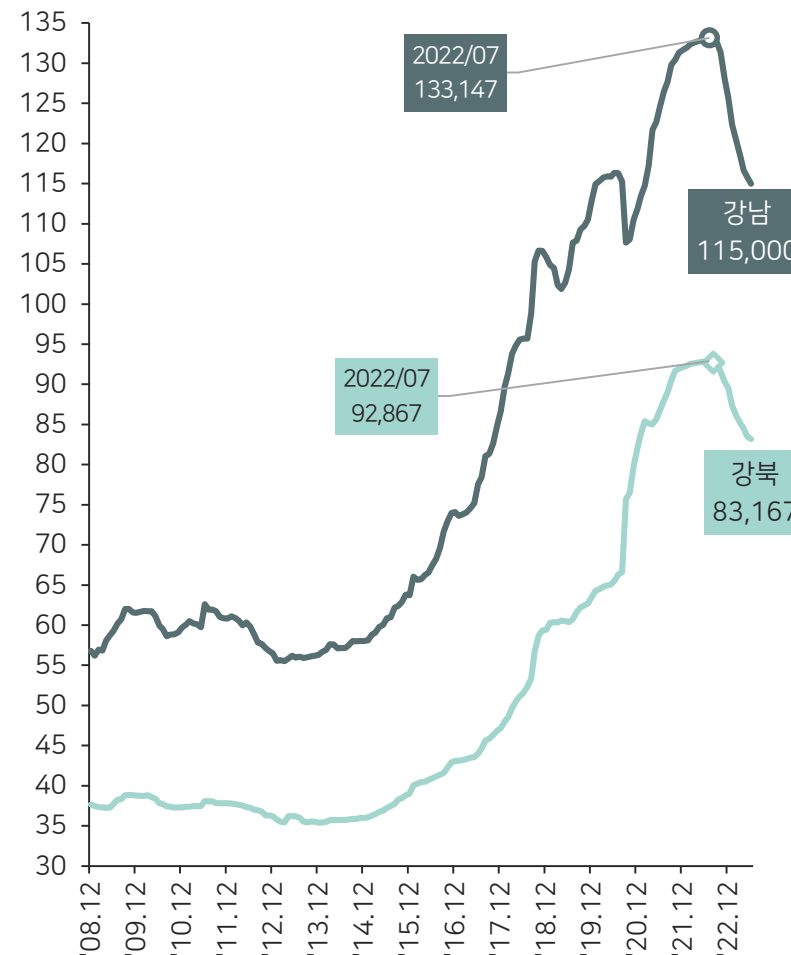
서울 중위가격 추이

(단위:천만원)



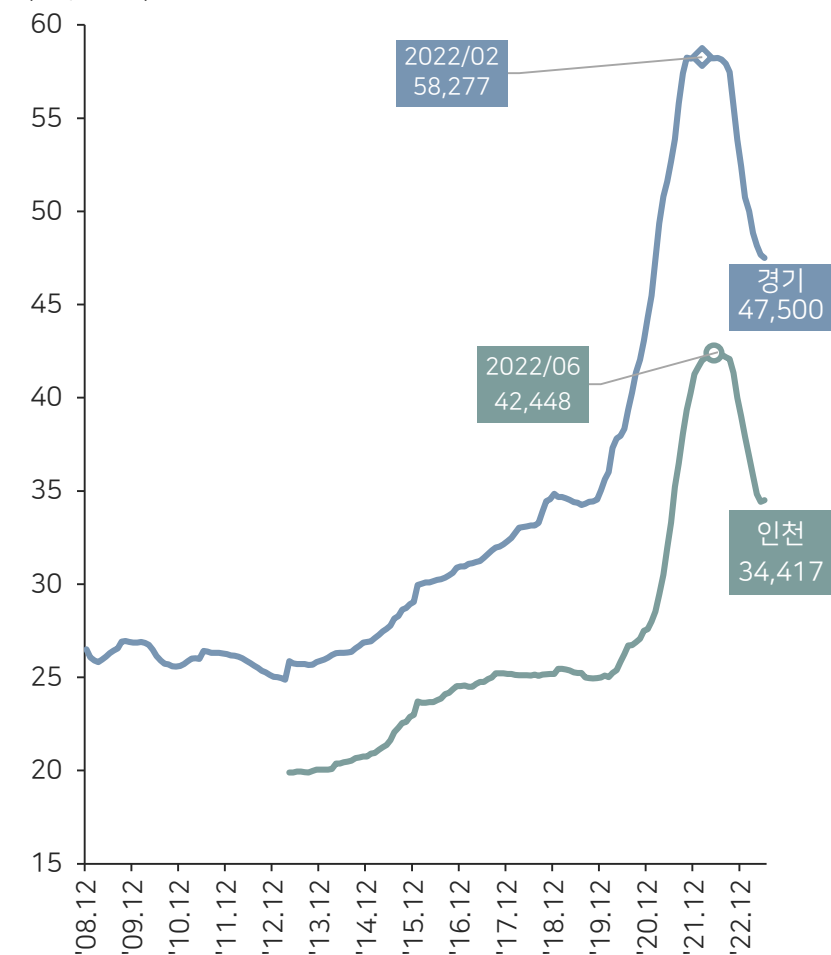
서울 강남 강북 중위가격 추이

(단위:천만원)



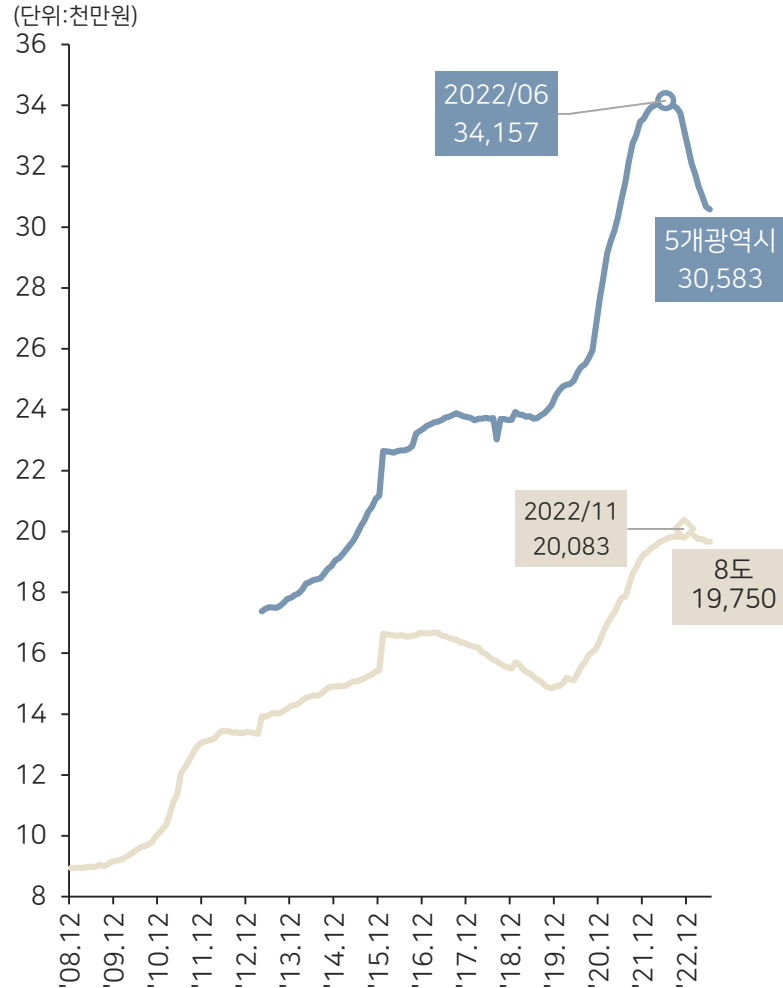
경기 인천 중위가격 추이

(단위:천만원)

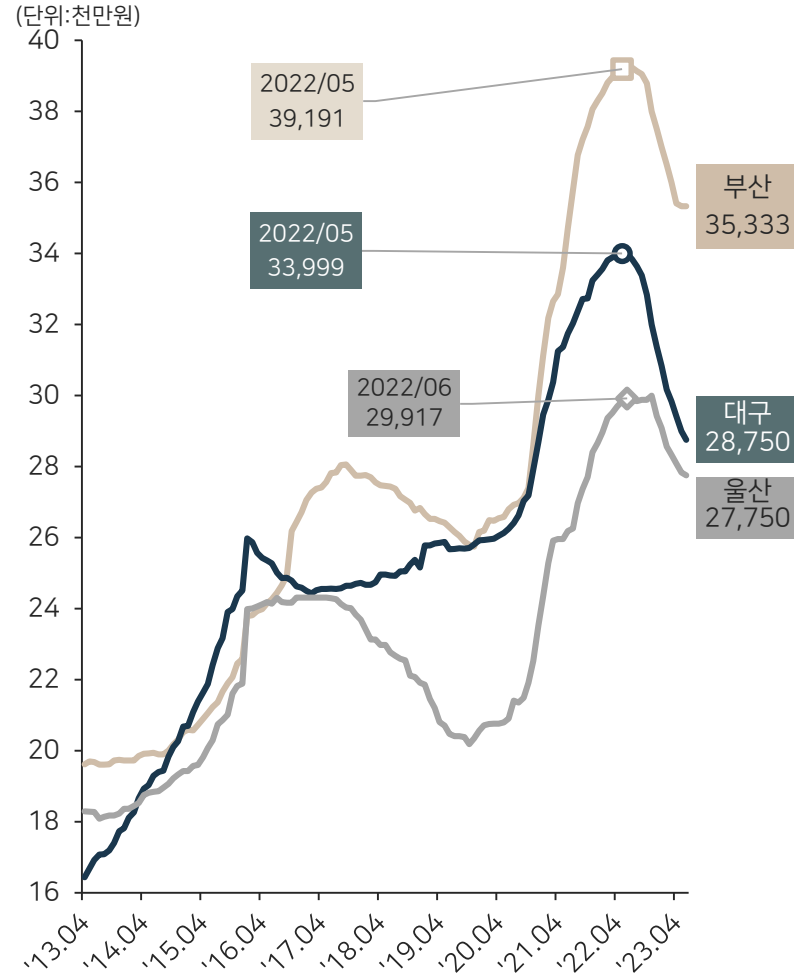


(비수도권 중위가격) 5대 광역시 가격 하락, 8도 포함. 대구 및 대전 고점 대비 약 0.5억 이상 하락

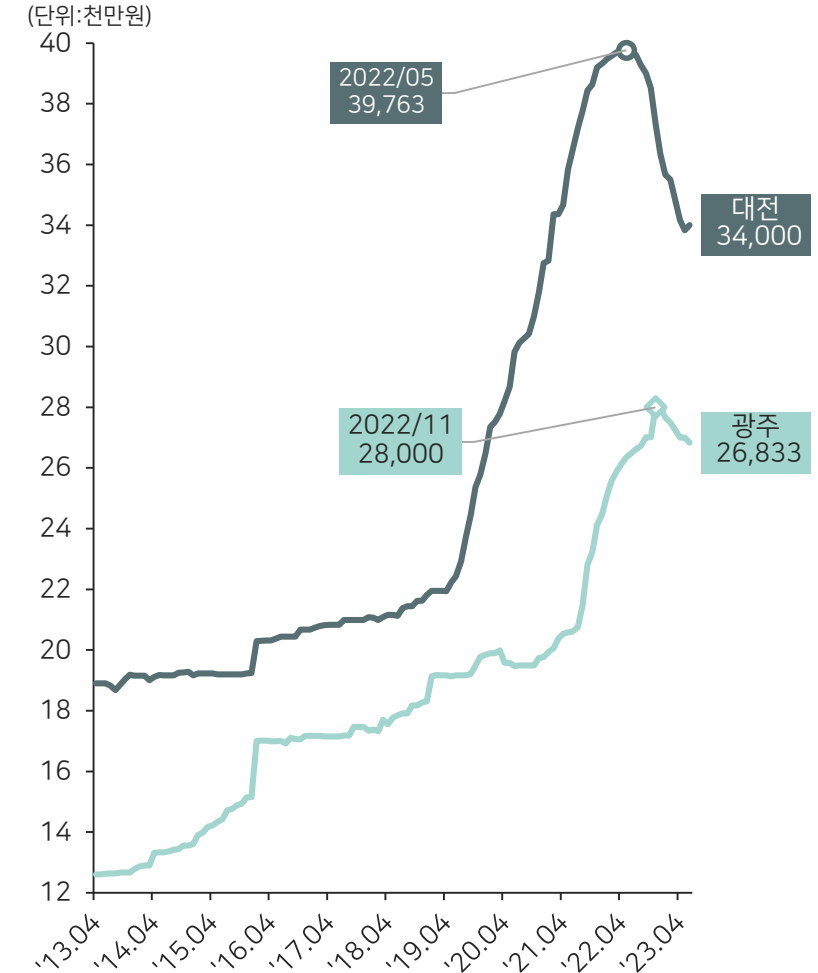
5대광역시 8도 중위가격 추이



부산 대전 대구 중위가격 추이



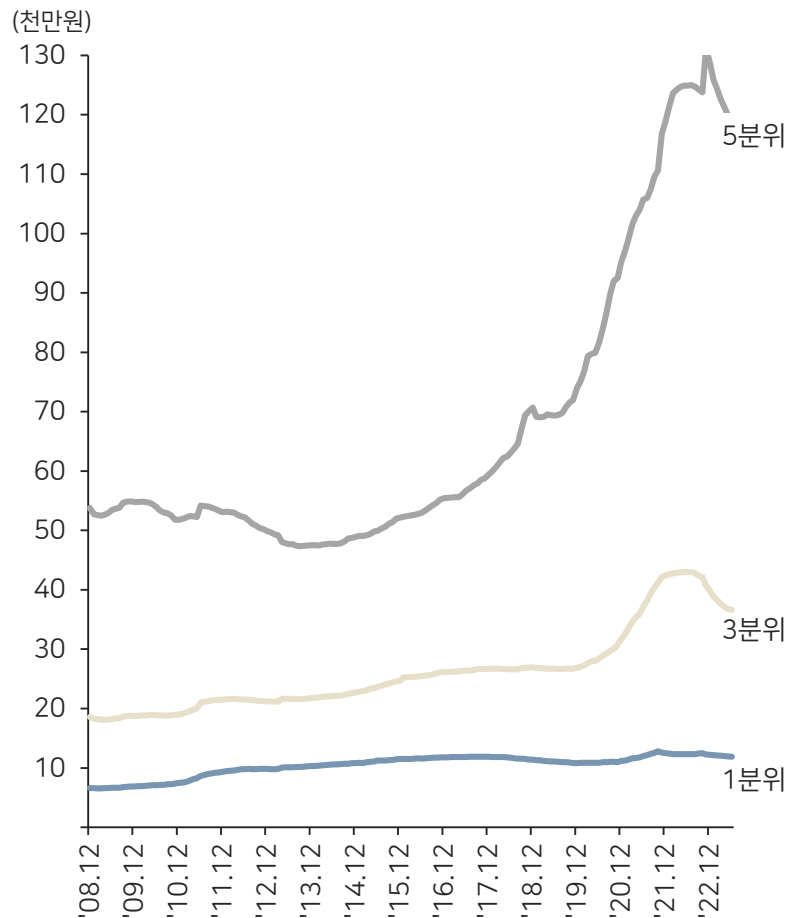
광주 울산 중위가격 추이



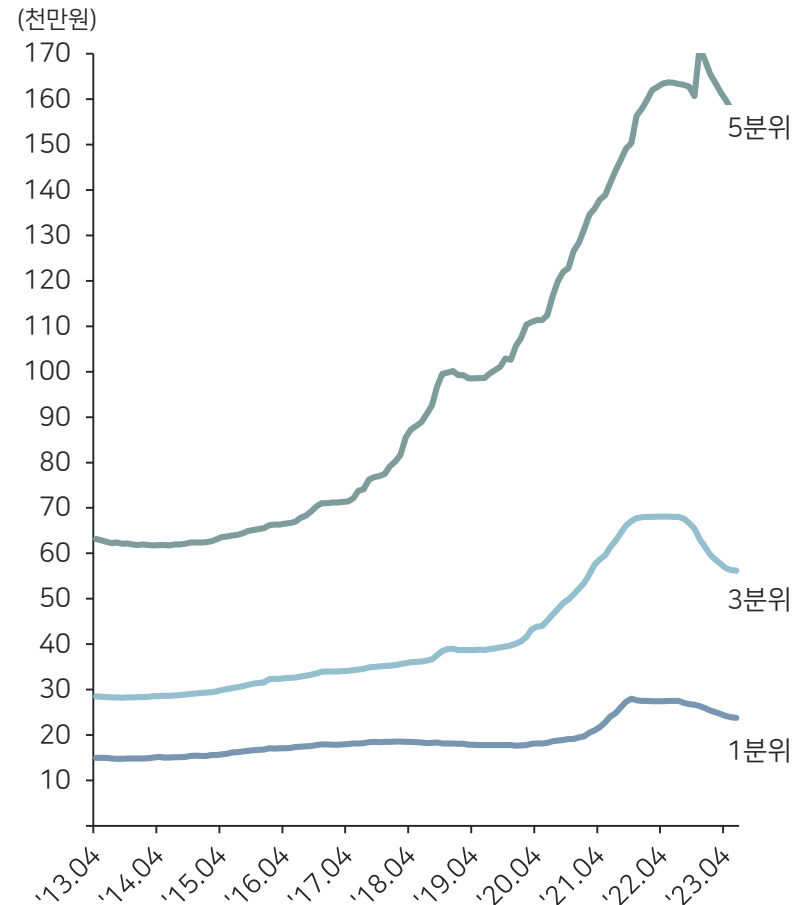
(분위별 중위가격) '19년 이후 가격상승은 고가 아파트가 주도. '22년은 3-5분위 아파트 동반 하락

- 5분위 고가 아파트는 '19년 이후 가격이 급격하게 상승하였으나, 최근 하락 추세. 수도권 보다는 지방 광역시의 고가 아파트 가격 하락이 크게 나타남
- 3분위 아파트 또한 하락세를 보이고 있으며 상승폭 대비 하락폭은 3분위 아파트가 5분위 고가 아파트보다 큰 양상을 보임

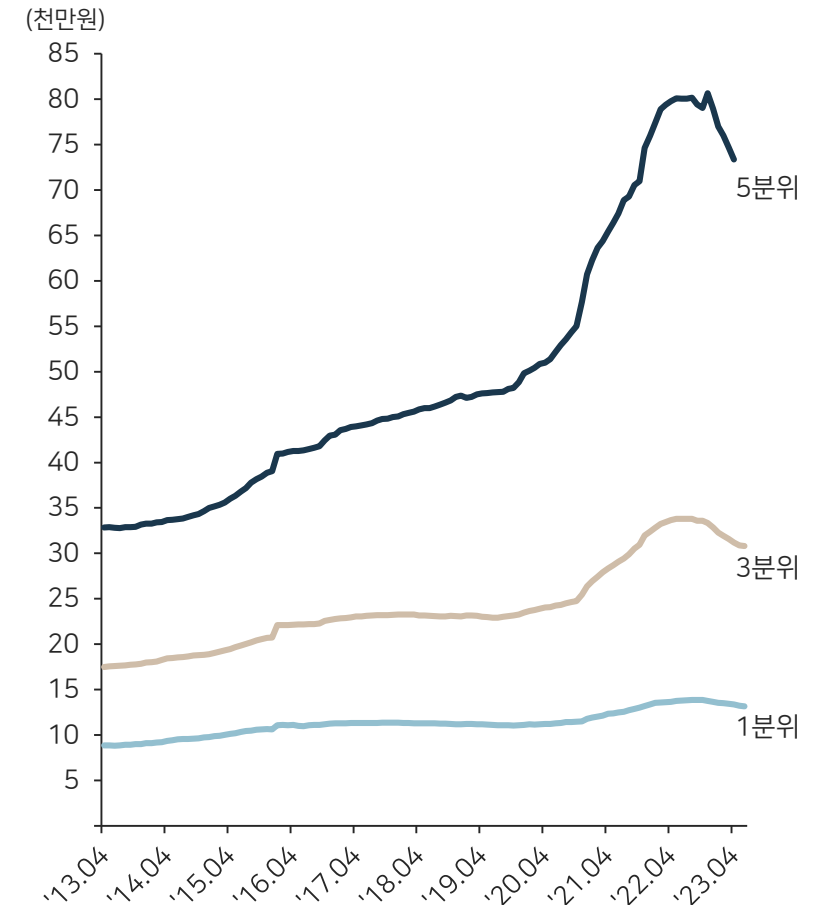
전국 아파트 분위별 중위가격 추이



수도권 아파트 분위별 중위가격 추이



5광역시 아파트 분위별 중위가격 추이



('23-1Q 시군구 분석, 서울) 서울 '23년 1분기 4.8% 상승하였으나, 구 단위로 보면 하락 지역들이 상당수

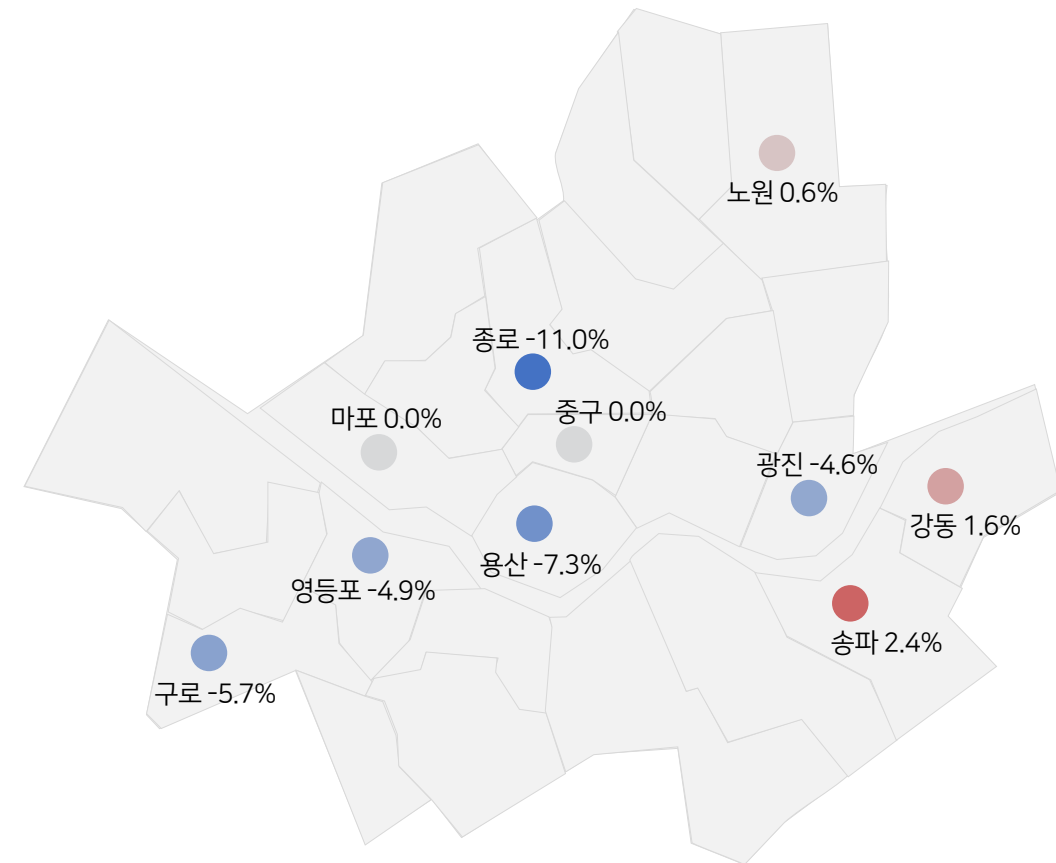
- 서울 1분기* 실거래가 지수는 상승세로 전환, 특히 동남권 및 서북권의 가격 상승세가 두드러졌으며 도심권을 제외한 대부분 권역이 상승전환
- 그러나 이를 구단위로 쪼개 볼 경우, 서남권에서는 구로구, 동북권에서는 광진구 하락세 유지. 2020-2021년 상승 시기와 달리 상승과 하락이 혼재

* 시군구 단위 실거래가는 분기 단위로 공표

서울 권역별 실거래가 추이



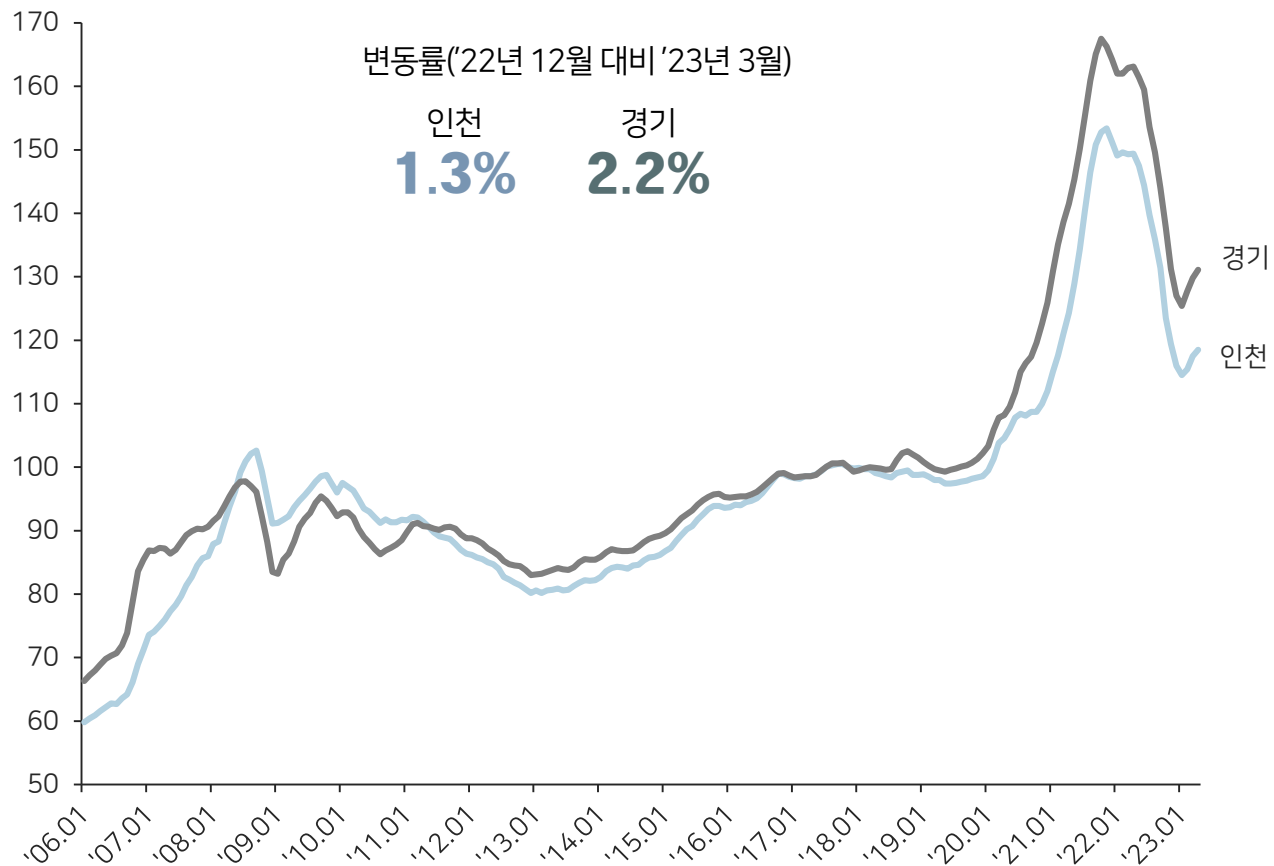
서울 실거래가 변동 상하위 지역('22년 4분기 대비 '23년 1분기)



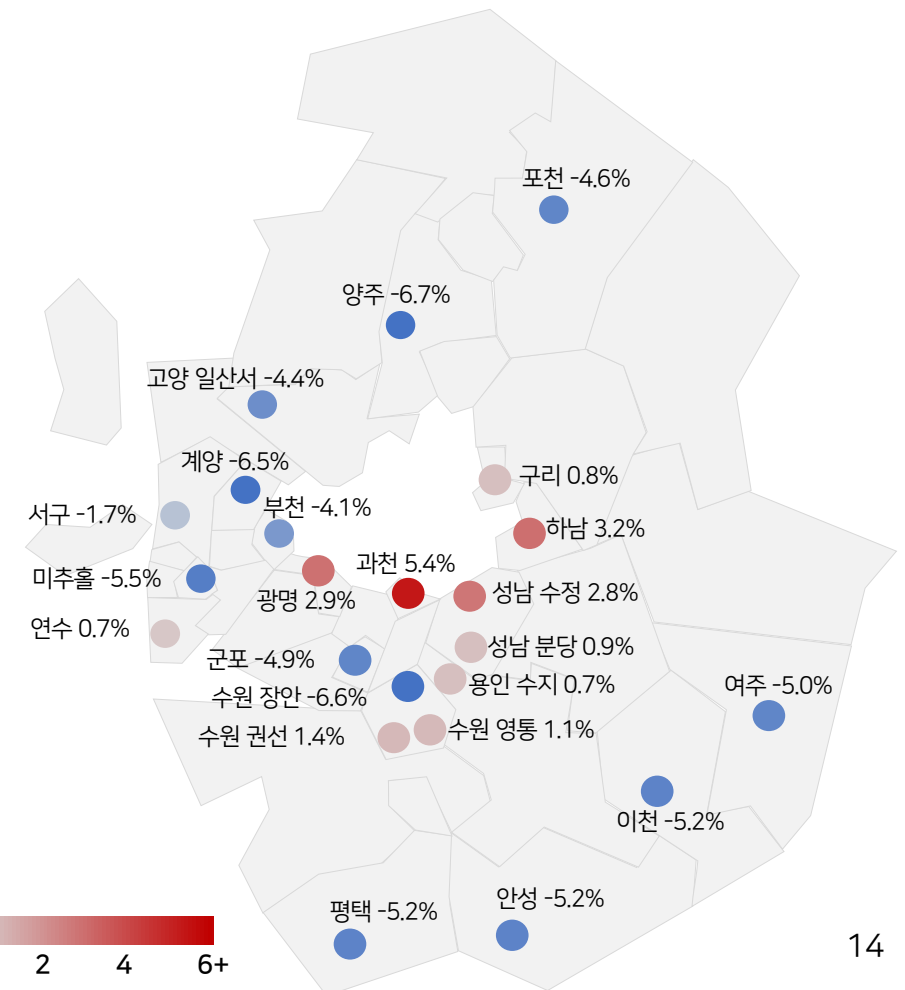
('23-1Q 시군구 분석, 경기·인천) '23년 지수가 상승 전환한 경인지역의 경우, 외곽 및 서북부 권역은 하락 지속

- 경기 지역의 1분기까지 지수 상승률은 2.2%. 그러나 시 단위로 쪼개어 볼 경우, 경기 외곽 및 일산·양주 등 서북부권역은 하락세가 지속
- 인천 지역의 지수 상승률은 1.3% 소폭 상승세이나, 연수구 등 일부지역이 상승세를 견인, 계양·미추홀구 등은 5% 이상의 하락세를 보임

경인지역 실거래가 추이



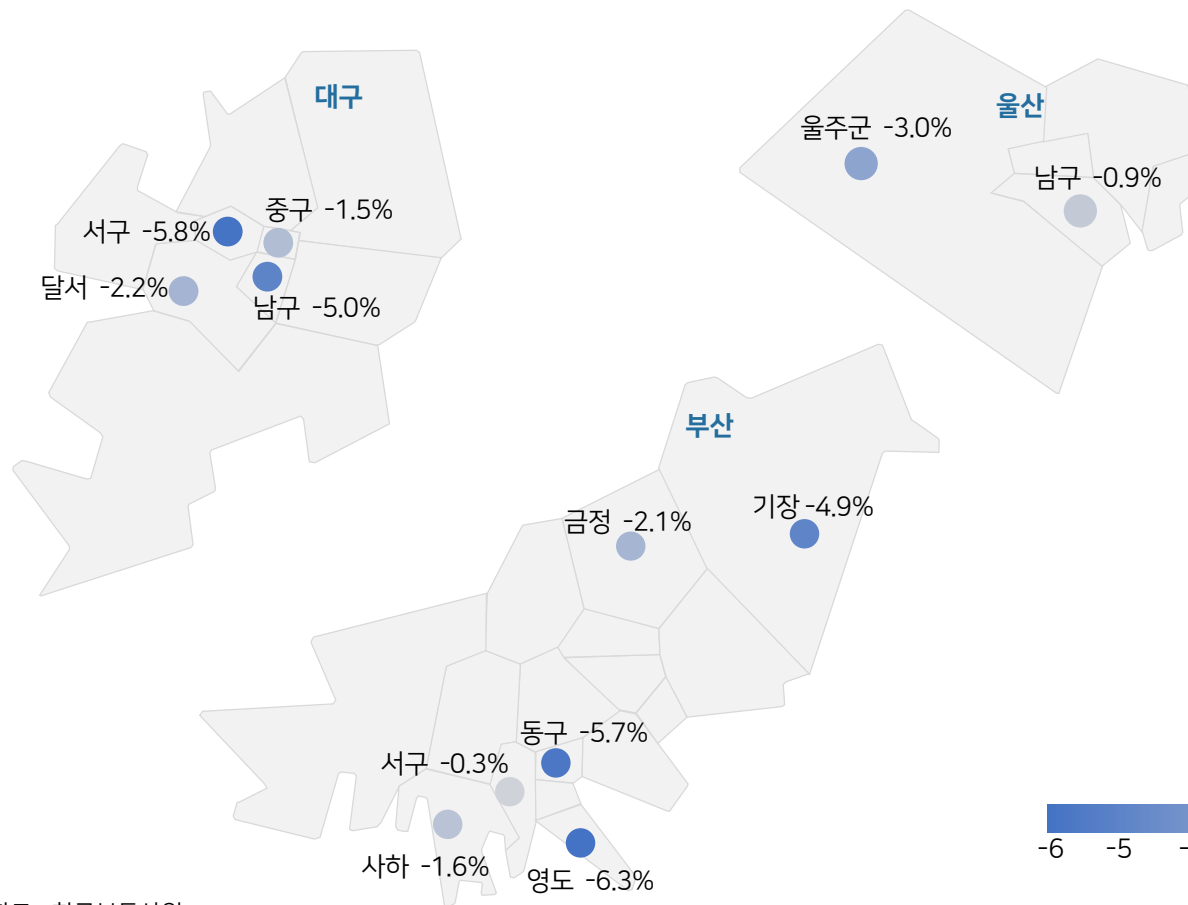
경기 인천 실거래가 변동 상하위 지역('22년 4분기 대비 '23년 1분기)



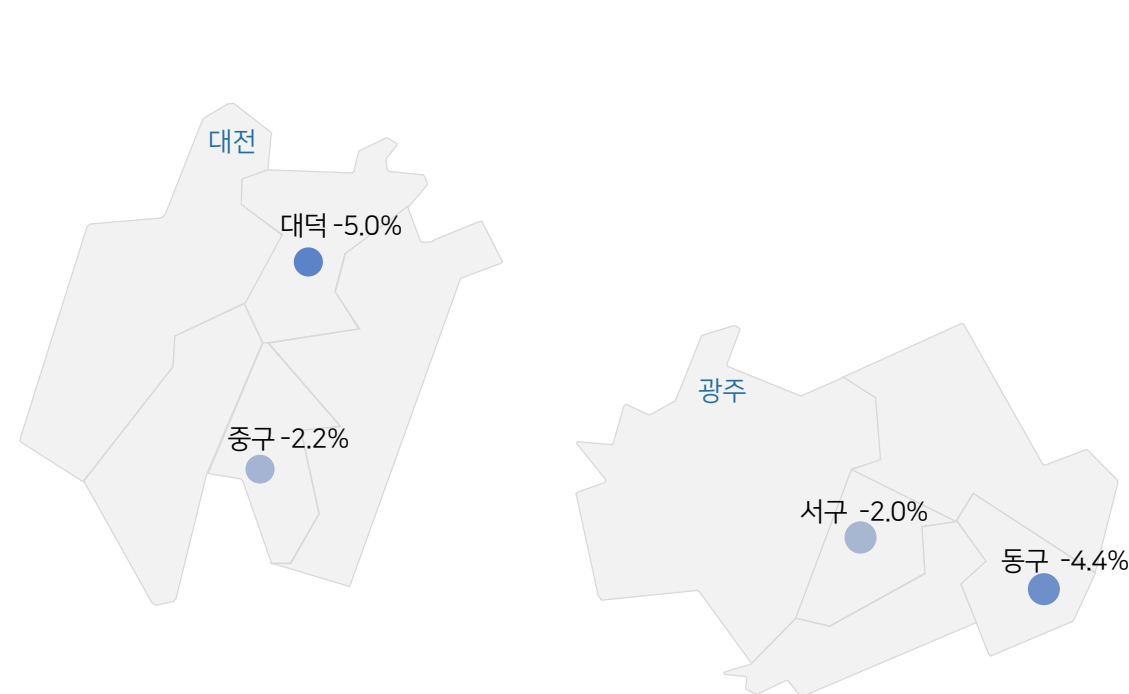
(‘23-1Q 시군구 분석, 5대 광역시) 지방광역시 또한 구·군 단위로 살펴보면 하락 지속 및 보합 지역이 혼재

- 부산은 영도구(-6.3%)와 동구(-5.7%), 대구의 경우 서구(-5.8%)및 남구(-5.0%)가 5% 이상의 하락세. 구군별 하락 편차가 차별적 양상을 보임
- 대전과 광주 또한 1분기까지의 구군별 가격 동향을 보면, 각각 대전 대덕구(-5.0%)와 광주 동구(-4.4%)가 '22년에 이어 하락세를 유지

부산·울산·대구 실거래가 변동 상하위 지역('22년 4분기 대비 '23년 1분기)



대전·광주 실거래가 변동 상하위 지역('22년 4분기 대비 '23년 1분기)



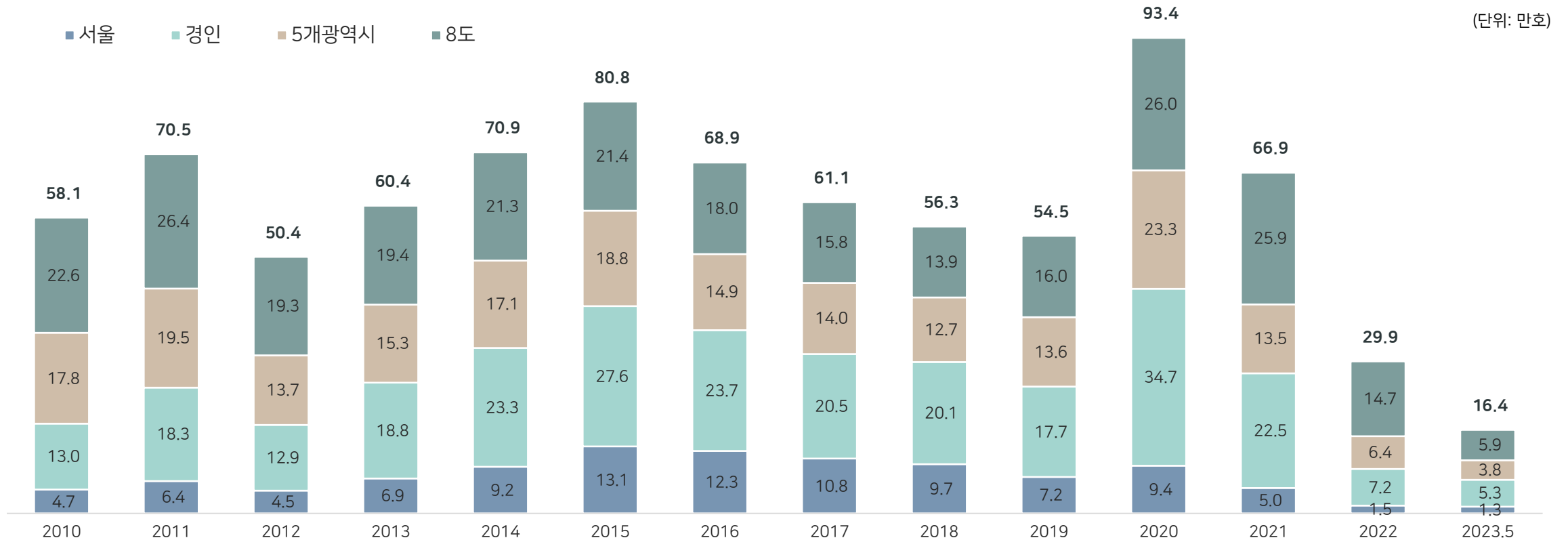
2. 주택 거래량 동향

- 주택 매매 거래량은 '22년에 이어 '23년 또한 역대 최저치 수준을 보이고 있음
- '22-'23년의 거래량 하락은 전국적인 현상이나, 비수도권 대비 수도권의 거래량 감소가 급격하게 진행된 것이 특징
- 최근 가격상승을 주도한 서울 지역의 경우에도 거래량은 장기평균의 절반 수준
- 서울 각 권역별 2분기까지의 거래량 잠정치 분석결과, 권역별 반기 거래량은 장기평균 대비 현저히 낮은 수준을 보임
- 특히 높은 가격 상승률을 보인 서울 동남권 및 서남권의 거래량은 2분기 잠정치가 1분기 평균에도 못 미치는 낮은 수준

(전국 거래량) 거래량 감소세 지속, 수도권은 과거 대비 거래량 크게 감소, '23년 거래량 역대 2번째로 낮은 수준

- (수도권) 수도권 거래량은 2020년 약 44.1만 건으로 역대 최대치를 기록, '22년에는 약 8.8만 건으로 역대 최저치, '23년 5월 6.6만 건으로 소폭 상승세
- (비수도권) 비수도권의 경우 전국 거래량이 93.4만 건에 달했던 2020년에도 약 49.3만 건이 최대치, 2022년에는 21.1만 건으로 감소. 2023년 5월 9.7만 건 수준

전국 분기별 매매 거래량(아파트)

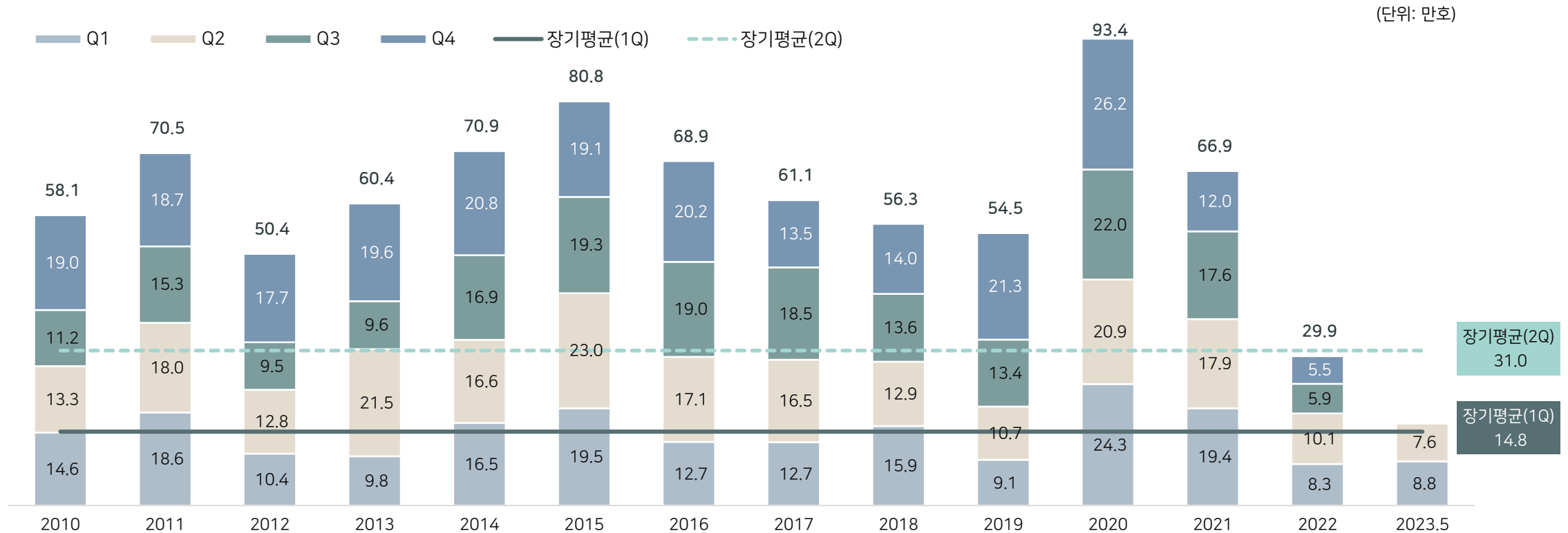


(전국 분기 거래량) 2023년1 분기 전국 거래량 8.8만 건으로 장기평균(14.8만) 대비 현저히 낮음

현 거래량(1-5월) 추이를 볼 때 2분기 거래량 또한 장기평균 대비 현저히 낮을 것으로 예상

- '23.5월까지 거래량은 약 16.4만 건. 향후 6월까지 거래량이 집계되는 경우를 가정해도, 2분기 장기평균 거래량인 31만 건에는 못 미칠 것으로 예상

전국 분기별 매매 거래량(아파트)

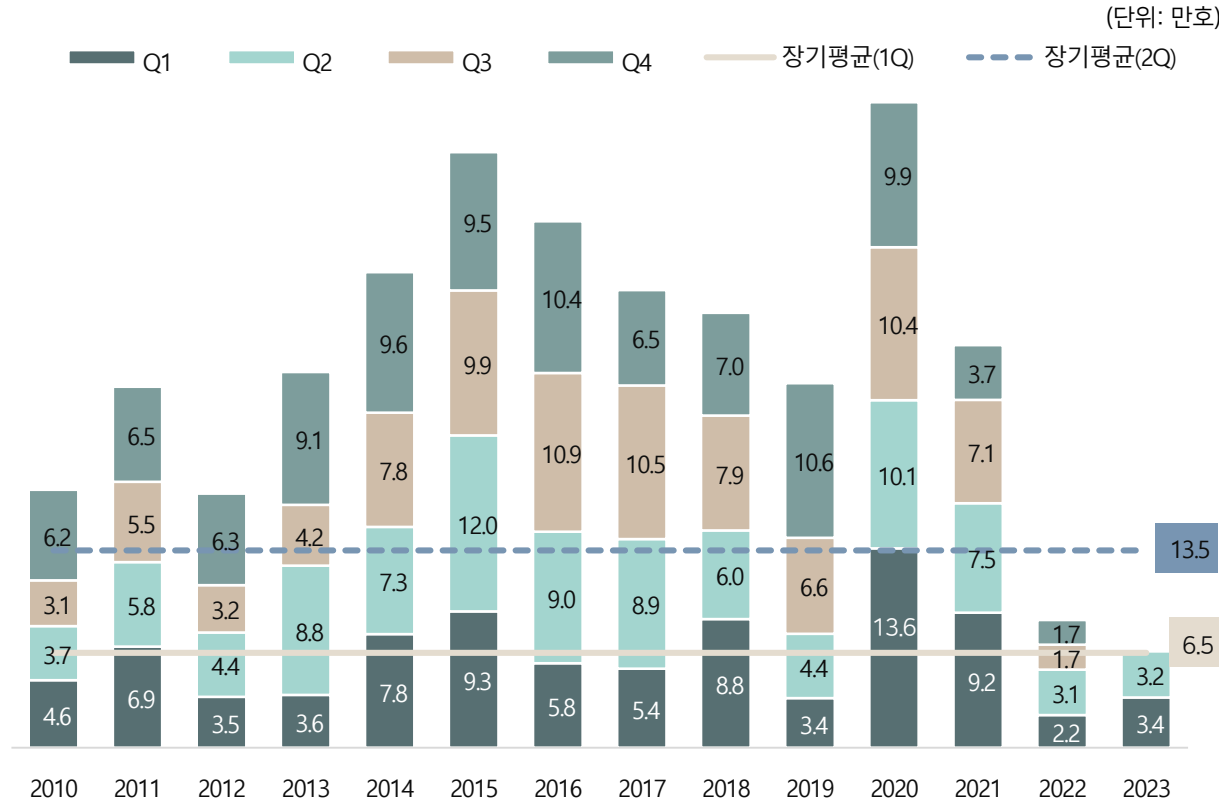


(수도권 및 비수도권 거래량) 수도권 거래량은 전년 대비 증가세이나 장기평균 대비 절반 정도 거래량을 보임

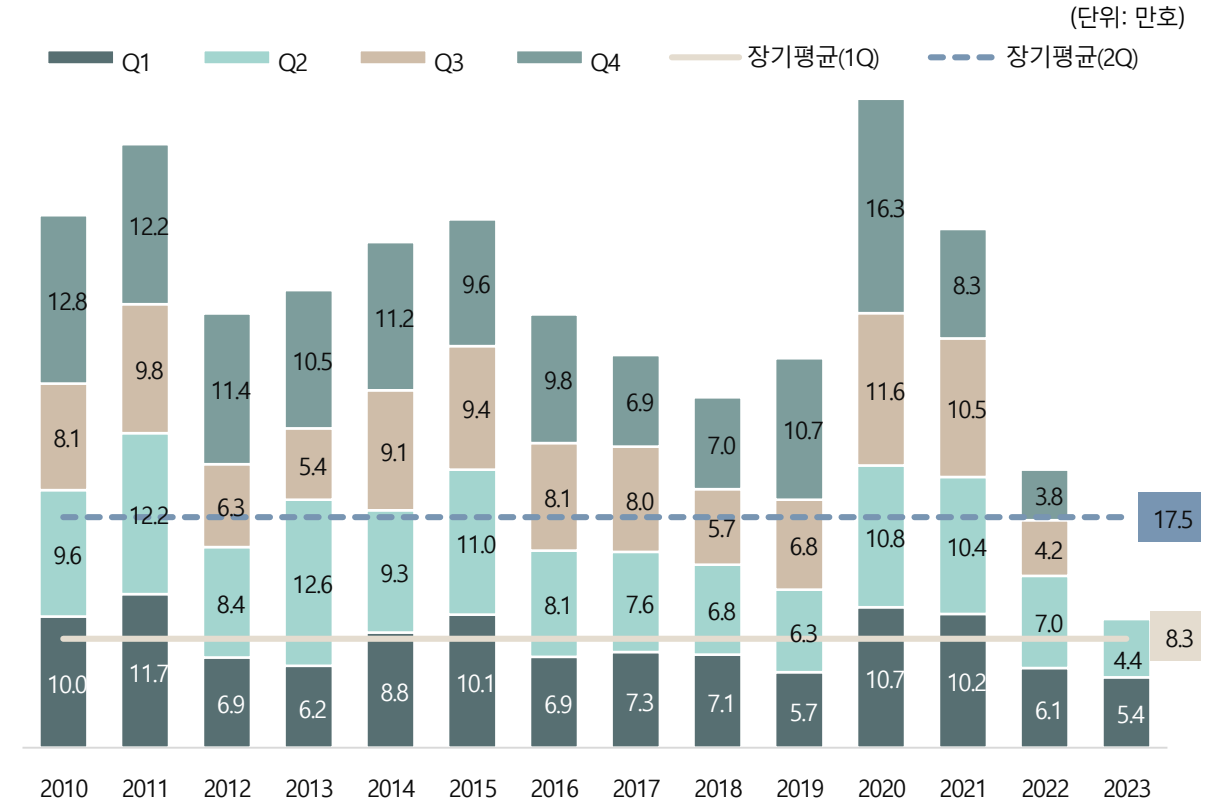
비수도권 거래량은 전년대비 감소세 지속, 역대 최저 수준을 기록 중

- 수도권 거래량은 역대 최저치였던 2022년 보다 소폭 증가세를 보이고 있으나, 1분기 거래량은 3.4만 건으로 장기평균 대비 현저히 낮은 수준
- 비수도권 1분기 거래량의 경우 2022년 6.1만 건 보다 적은 5.4만 건을 기록, 5월까지 거래량도 4.4만 건으로 역대 최저치의 거래량 수준을 보임

수도권 아파트 분기별 매매 거래량



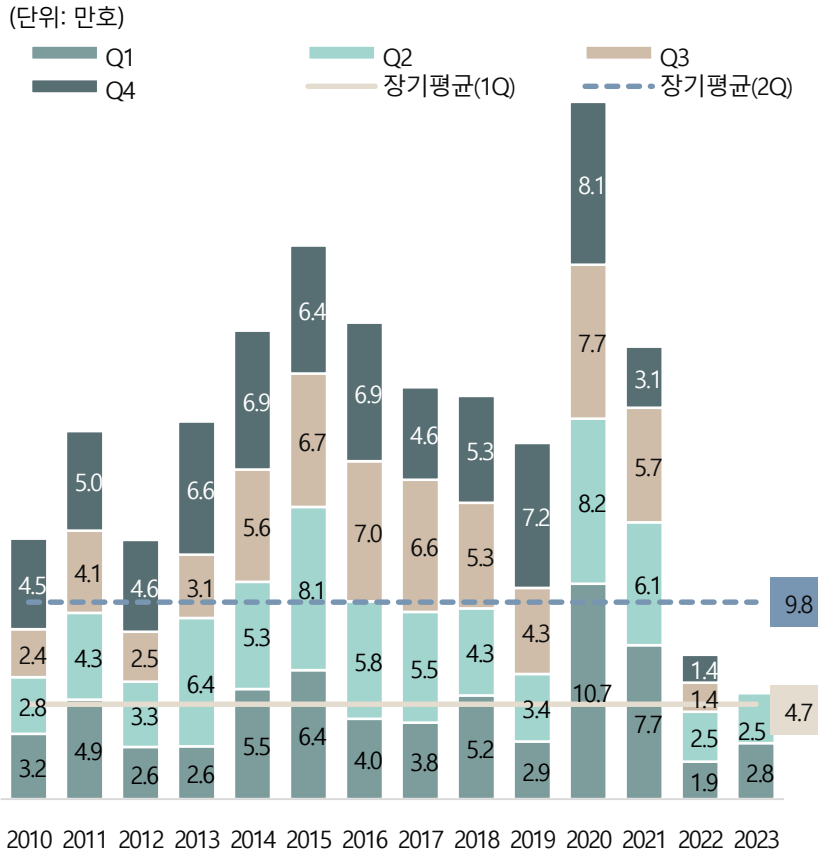
비수도권 아파트 분기별 매매 거래량



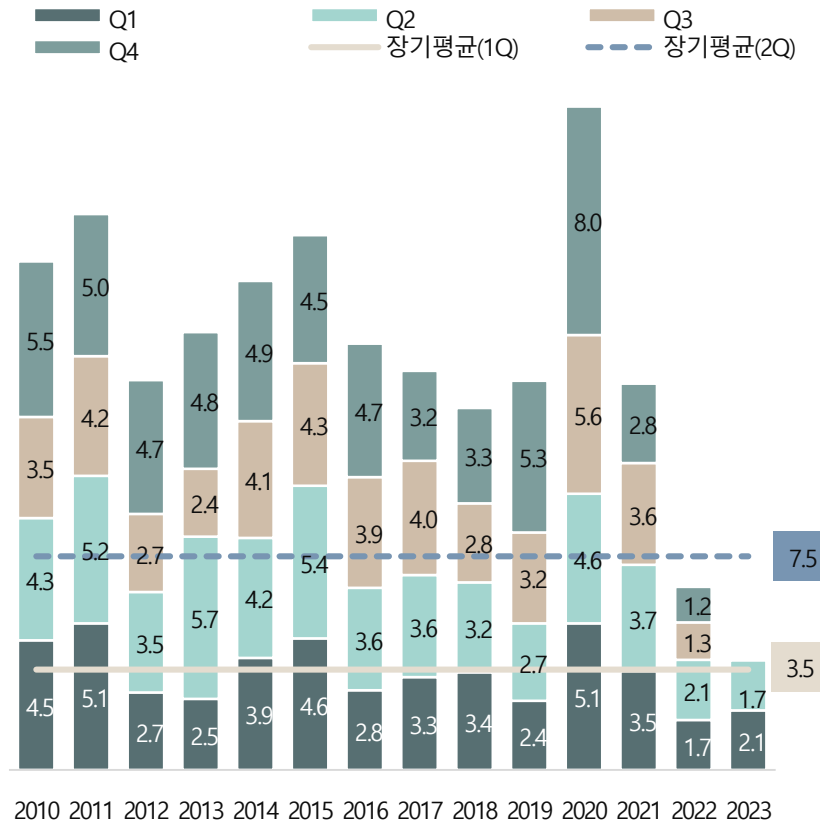
(서울 제외 권역별 거래량) 경인지역 및 5광역시 거래량 전년대비 소폭 증가세이나, 장기평균 대비 낮은 수준

- 경인지역 거래량은 2022년 대비 소폭 상승세를 보이고 있으나 장기평균과 비교하면 낮은 양상을 보이며, 5대 광역시 지역도 비슷한 양상을 보임
- 8도 권역 매매거래량은 2023년 1분기 거래량이 3.3만 건으로 2022년 1분기 4.3만 건 대비 1만 건 감소 등 하락세를 지속하며 거래침체 심화 양상을 보임

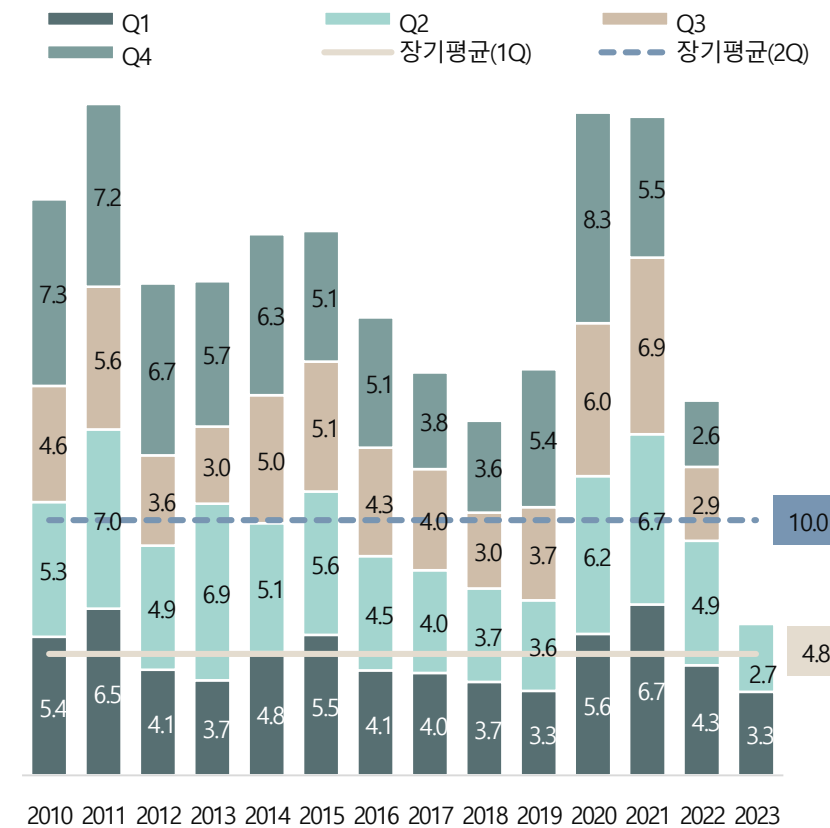
경기·인천 분기별 매매 거래량



5대 광역시 분기별 매매 거래량



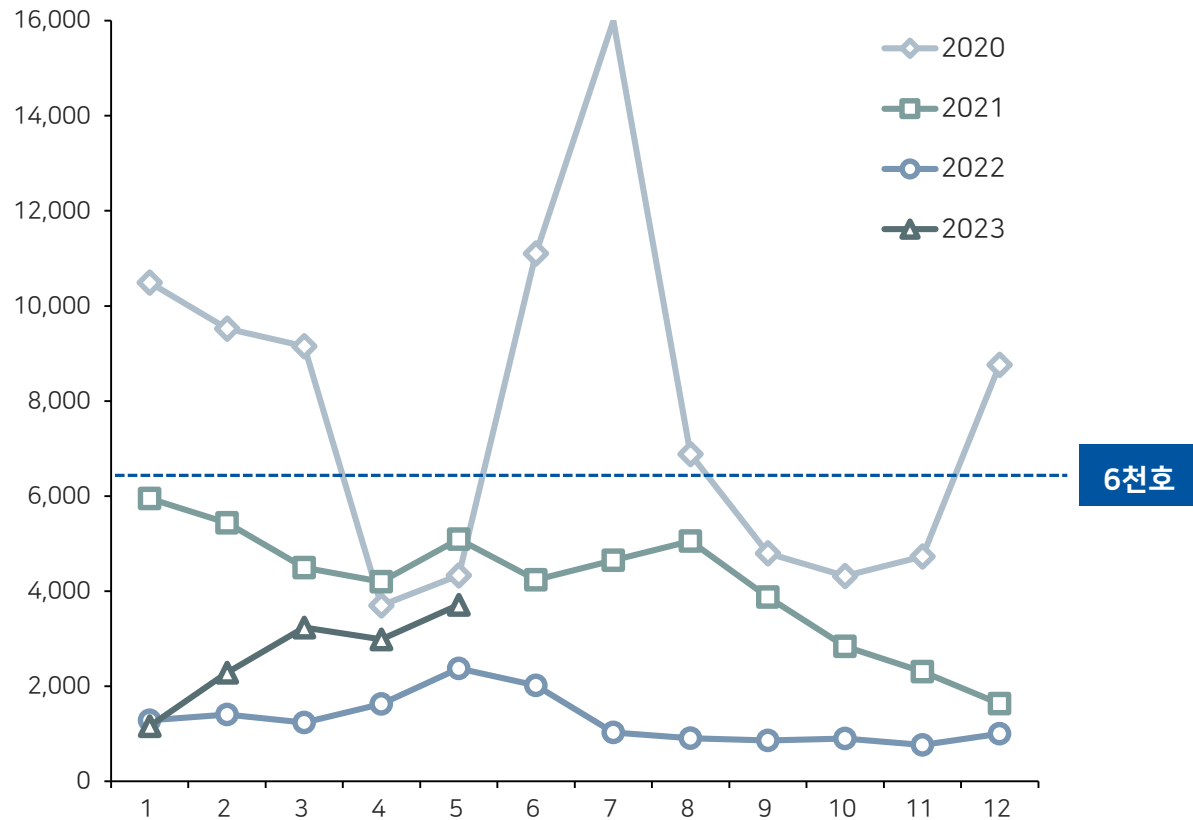
8도 분기별 매매 거래량



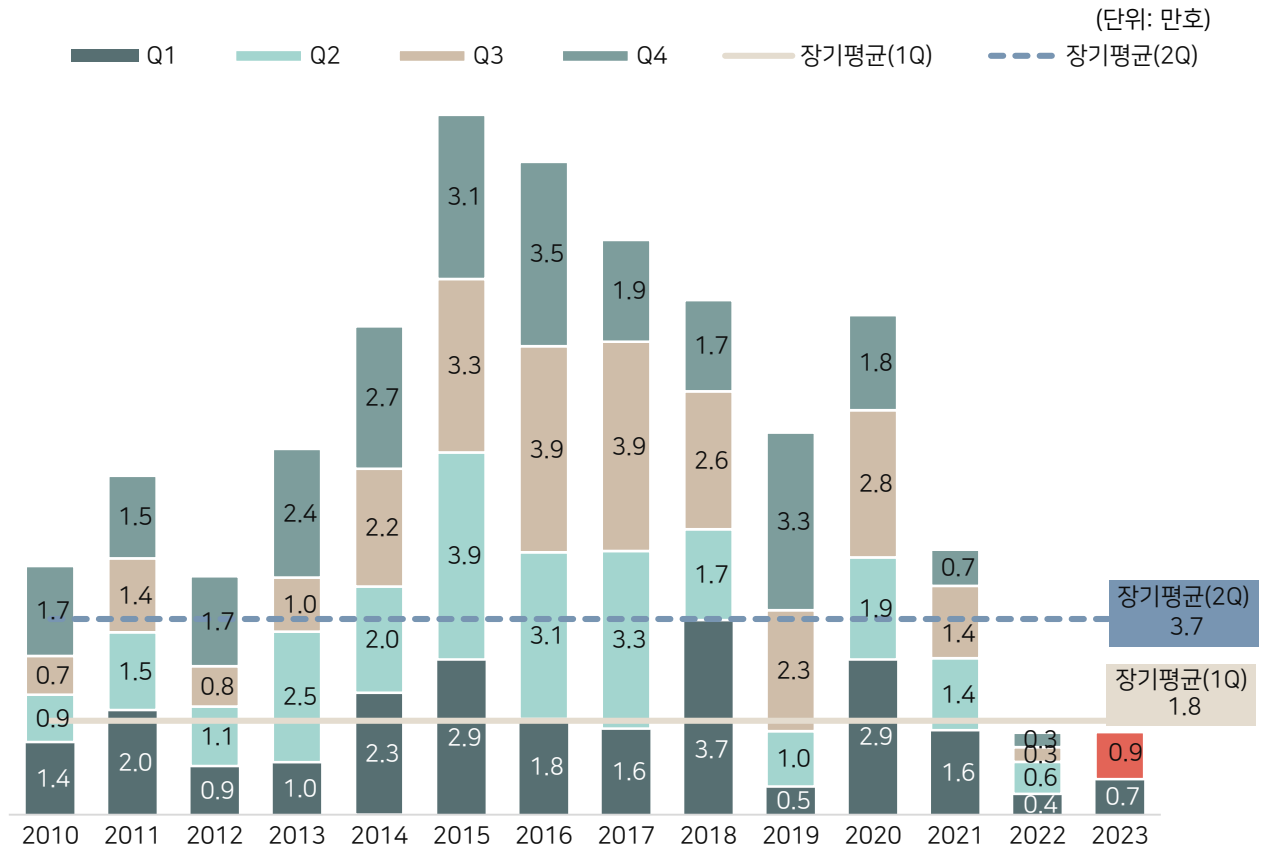
(서울 거래량 분석_잠정치) 1-5월 거래량 전년대비 증가세, 그러나 장기평균대비 반토막 수준의 거래량

- '23년 1~5월 서울 월별 주택거래량은 1월 1.1 천건 ~ 5월 3.7천건 으로 전년대비 증가 양상을 보이고 있으나, 장기 월별 거래량 평균치인 6천 건의 절반 수준
- 서울 1~2분기 거래량의 경우 1분기 0.7만 건, 2분기(잠정치) 0.9만 건으로 전년대비 증가하였으나, 반기 잠정치가 1분기 장기평균에도 못 미치는 수준

서울 월별 매매 거래량(아파트)

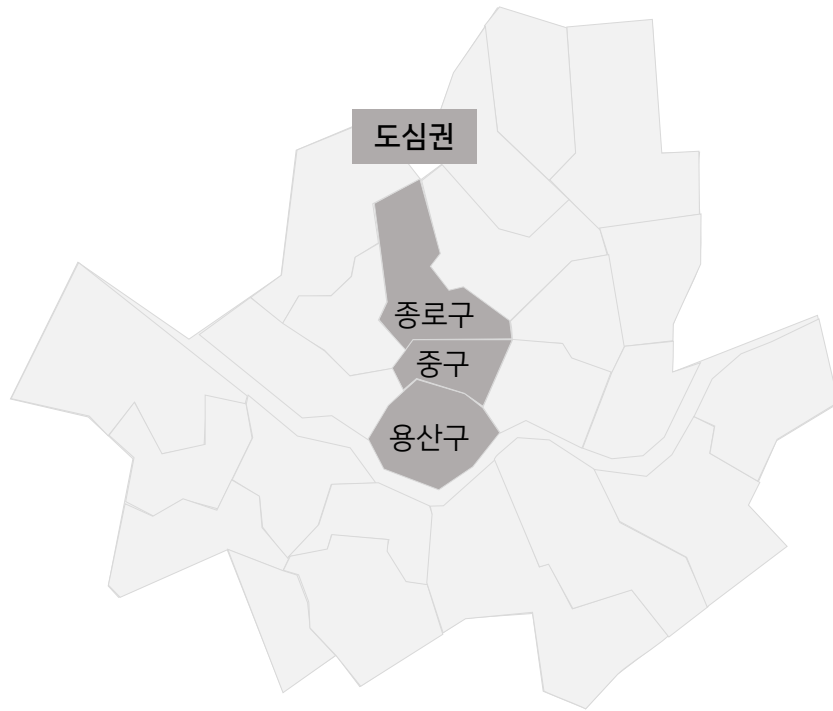


서울 아파트 분기별 매매 거래량

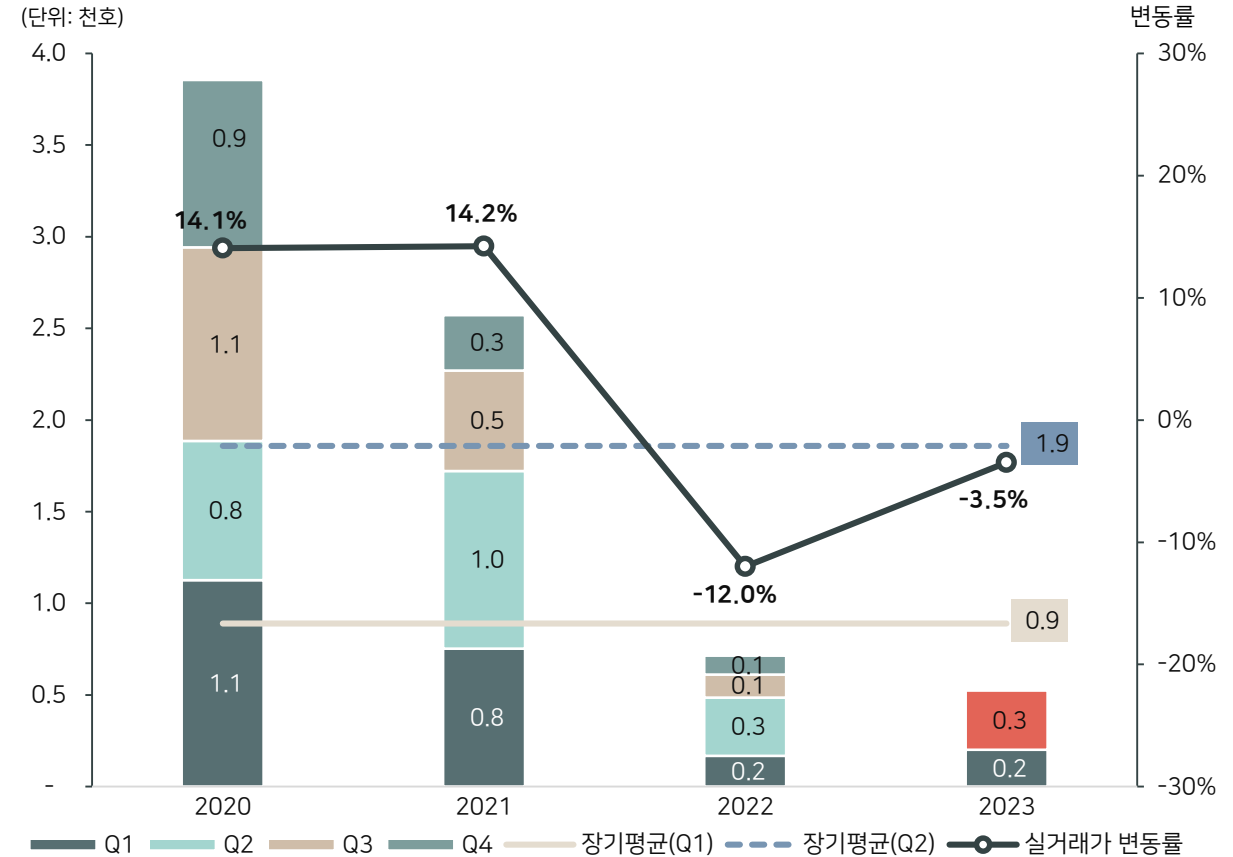


(서울 거래량 분석 - 도심) 매매가격 전년에 이어 하락세, 반기 거래량 잠정치는 분기평균에도 현저히 못 미침

- 서울 도심권역 아파트 실거래가 변동률은 '22년에 -12%, '23년 1분기에는 -3.5%로 2022년에 이어 2023년 1분기도 하락세를 지속
- 2023년 상반기 거래량 또한 2022년과 비슷한 수준을 보이며 역대 최저치 양상, 1·2분기 장기 평균 대비 현저히 낮은 수준을 보임



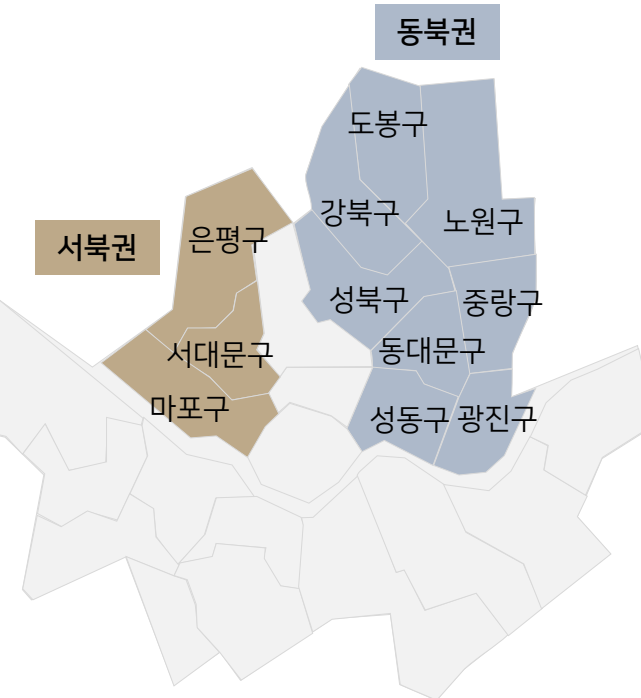
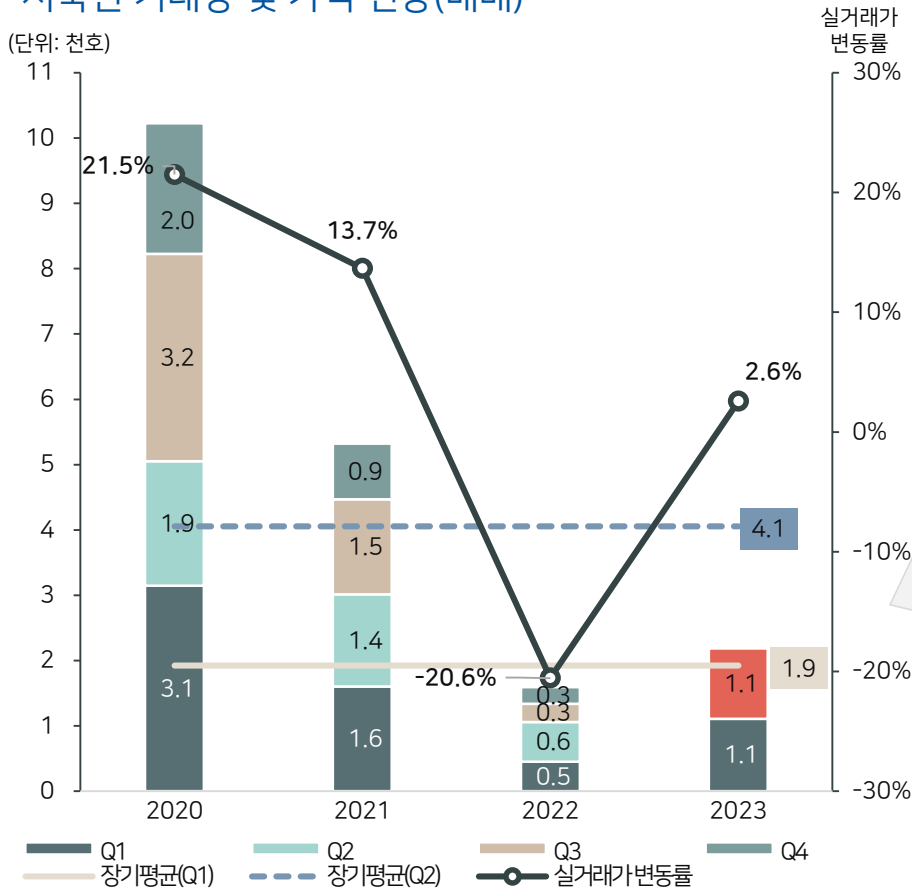
도심권 거래량 및 가격 변동(매매)



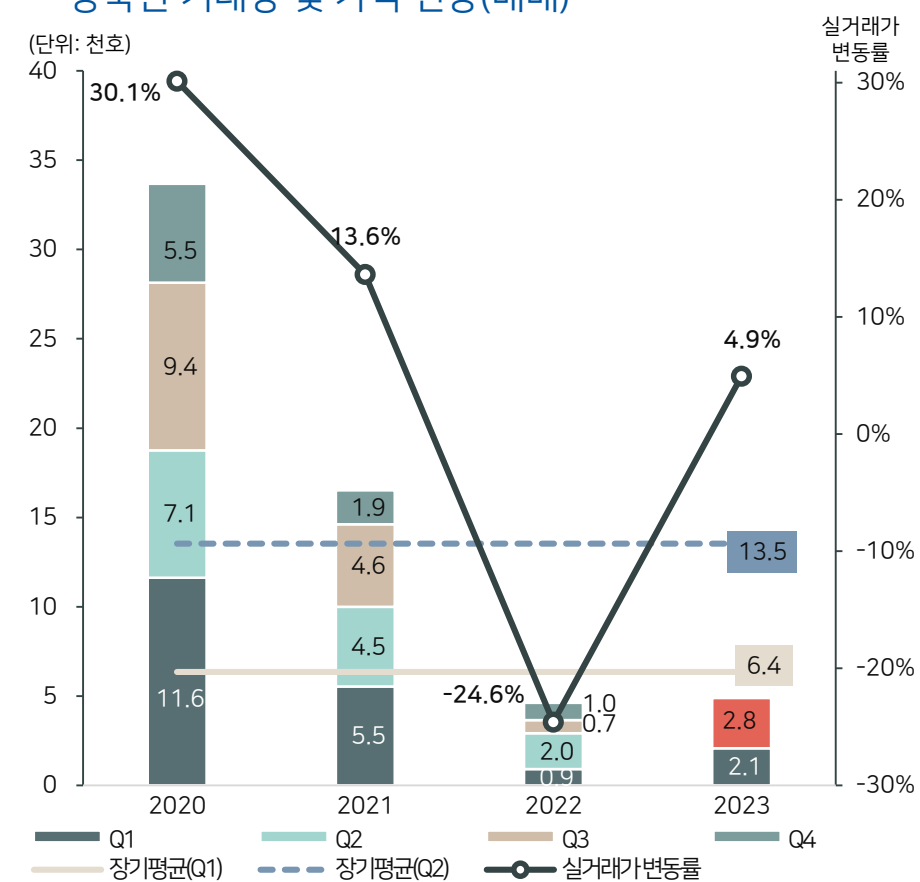
(서울 거래량 분석 - 북부) 매매가격 22년말 대비 2~5% 상승, 거래량 잠정치는 장기평균 대비 절반 이하

- 서북권 '22년 가격은 20.6% 하락, '23년에는 +2.6% 상승. 거래량은 1분기 1.1천건, 2분기 잠정치 1.1천 건으로 장기평균(4.1천 건)의 절반 수준
- 동북권 '22년 가격은 24.6% 하락, '23년에는 +4.9% 상승. 거래량은 1분기 2.1천건, 2분기 잠정치 2.8천 건으로 장기평균(13.5천 건)의 절반 이하 수준

서북권 거래량 및 가격 변동(매매)



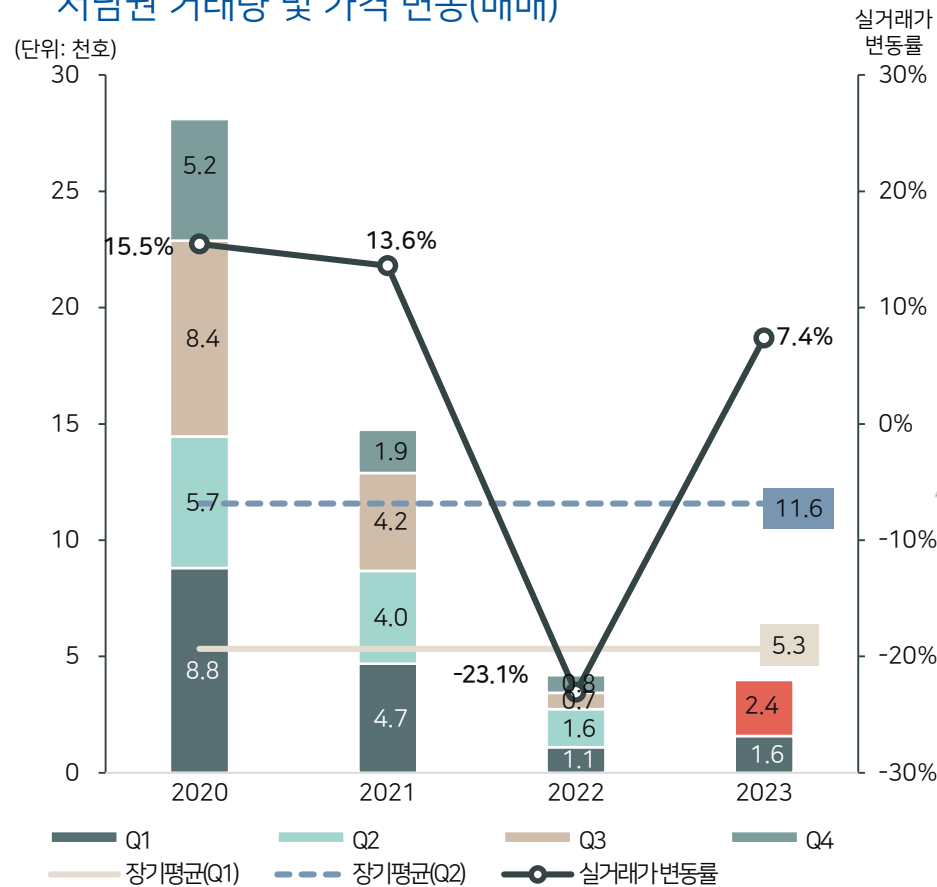
동북권 거래량 및 가격 변동(매매)



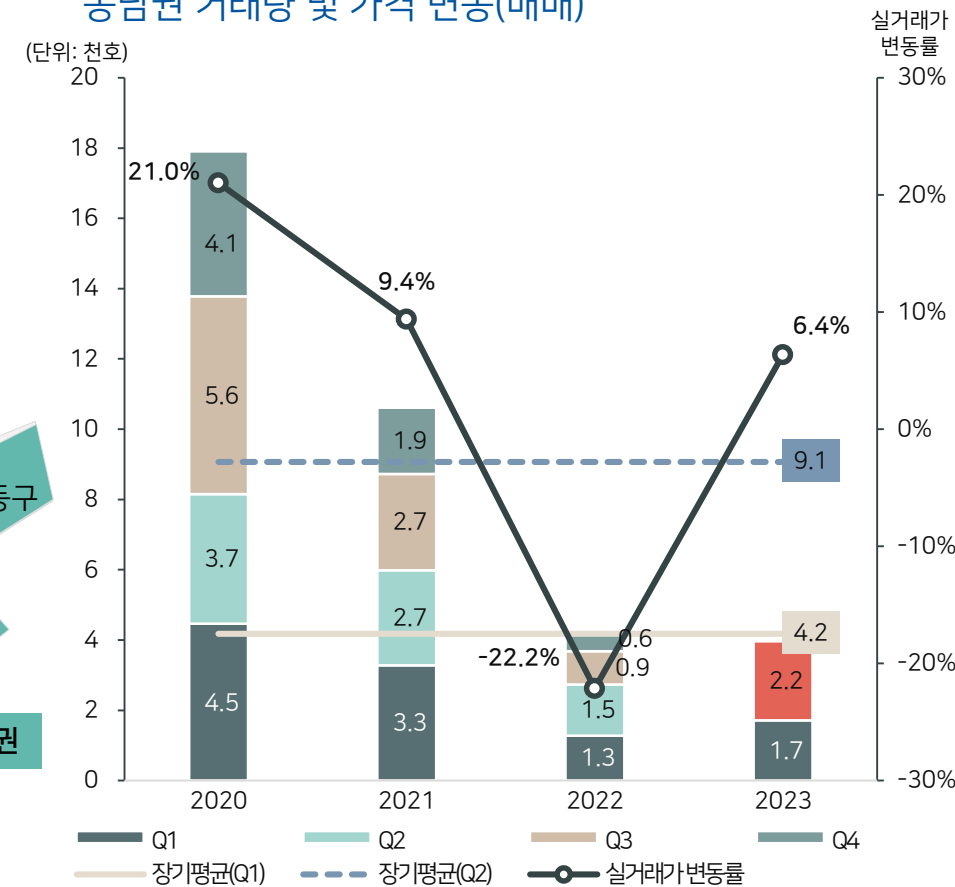
(서울 거래량 분석 - 남부) 매매가격 전년대비 6-7% 상승, 거래량 잠정치는 장기평균 절반에도 못 미치는 수준

- 서남권은 2022년 가격 23.1% 하락, '23년에는 7.4% 상승. 거래량은 1분기 1.6천 건, 2분기 잠정치 2.4천 건으로 장기평균 11.6천 건의 절반 미만
- 동남권은 2022년 가격 22.2% 하락, '23년에는 6.4% 상승. 거래량은 1분기 1.7천 건, 2분기 잠정치 2.2천 건으로 장기평균 9.1천 건 대비 절반 미만

서남권 거래량 및 가격 변동(매매)



동남권 거래량 및 가격 변동(매매)



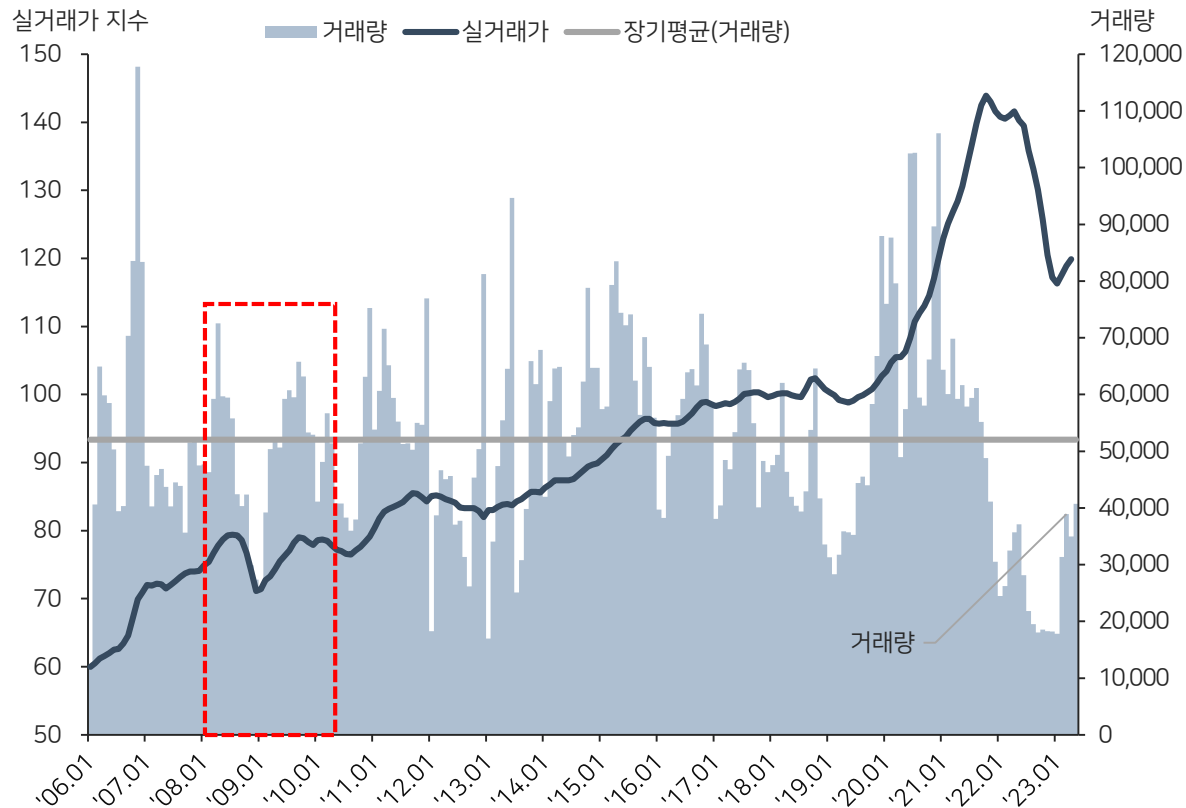
3. 2023년 가격 반등 진단

- 2022년 가격 급락 및 2023년의 가격 반등은 이례적인 현상으로, 과거의 주택가격 급변동 사례를 참고할 필요가 있음
- 2008년 글로벌 금융위기로 인해 주택가격이 급락하였으나, 2009년에는 거래량이 급증하면서 가격이 반등
- 2009년 가격 반등은 주택가격과 금리가 동반 하락함에 따라 주택 수요가 빠르게 유입된 것에서 기인함
- 최근의 주택 가격 급락 및 반등은 금리상승과 맞물려 진행된 것이 특징, 이로 인해 주거부담의 수준이 높게 유지되고 있음
- 향후 금리 전망 또한 동결 내지 상승 전망이 우세, 따라서 2023년 주택가격 반등의 지속 가능성은 낮을 것으로 추정

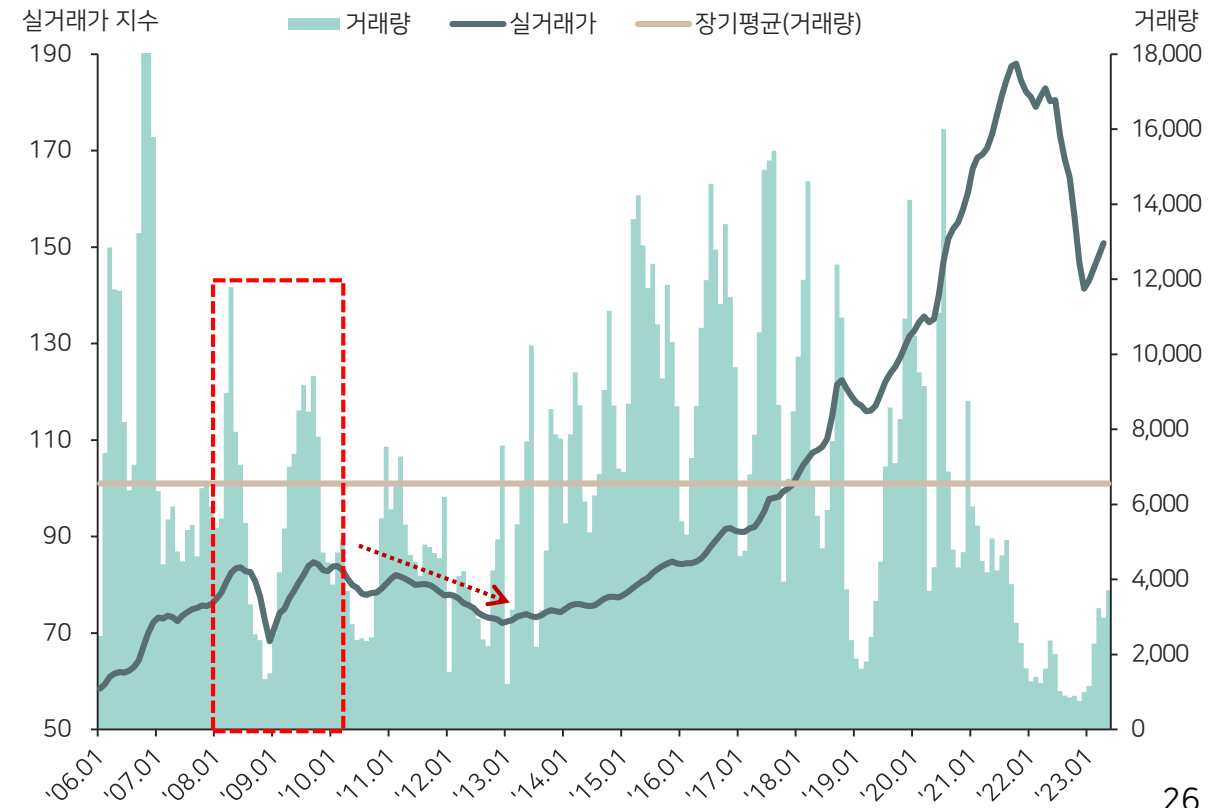
(거래량 추이) '08년 금융위기로 인해 주택시장은 거래량이 급감하면서 가격도 급락하였으나, '09년 들어 거래량이 급증하면서 가격이 반등, 이후 수도권 아파트가격 '13년까지 하락추세 지속

- 과거 글로벌 금융위기 당시 주택가격은 급락과 급등이 약 1년의 시차를 두고 일어났으며, 가격 하락 당시 단기간에 거래량이 큰 폭으로 감소
- 그러나 '09년 이후 매매거래량이 장기 평균치를 넘어서는 수준으로 크게 증가하면서 가격이 반등. 수도권의 경우 1년간 약 15% 내외의 가격 급락과 급등을 경험

전국 아파트 매매 실거래가지수 & 거래량



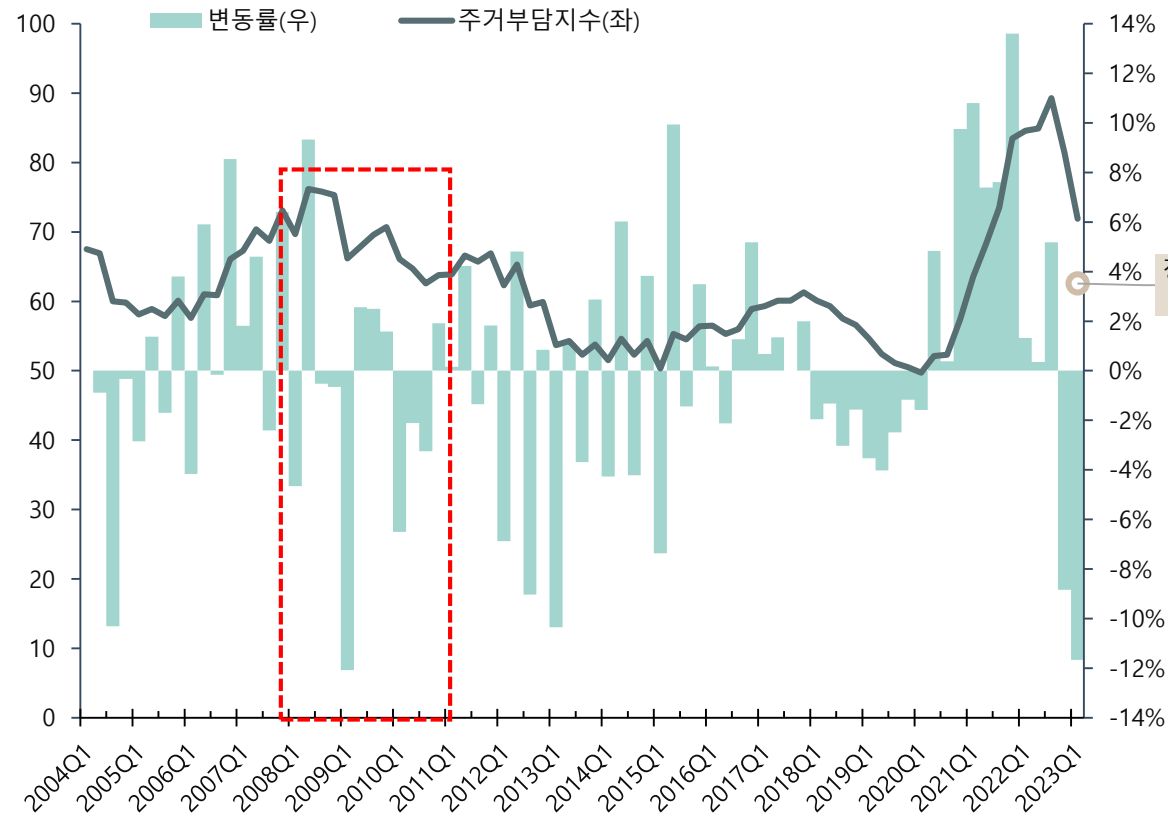
서울 아파트 매매 실거래가지수 & 거래량



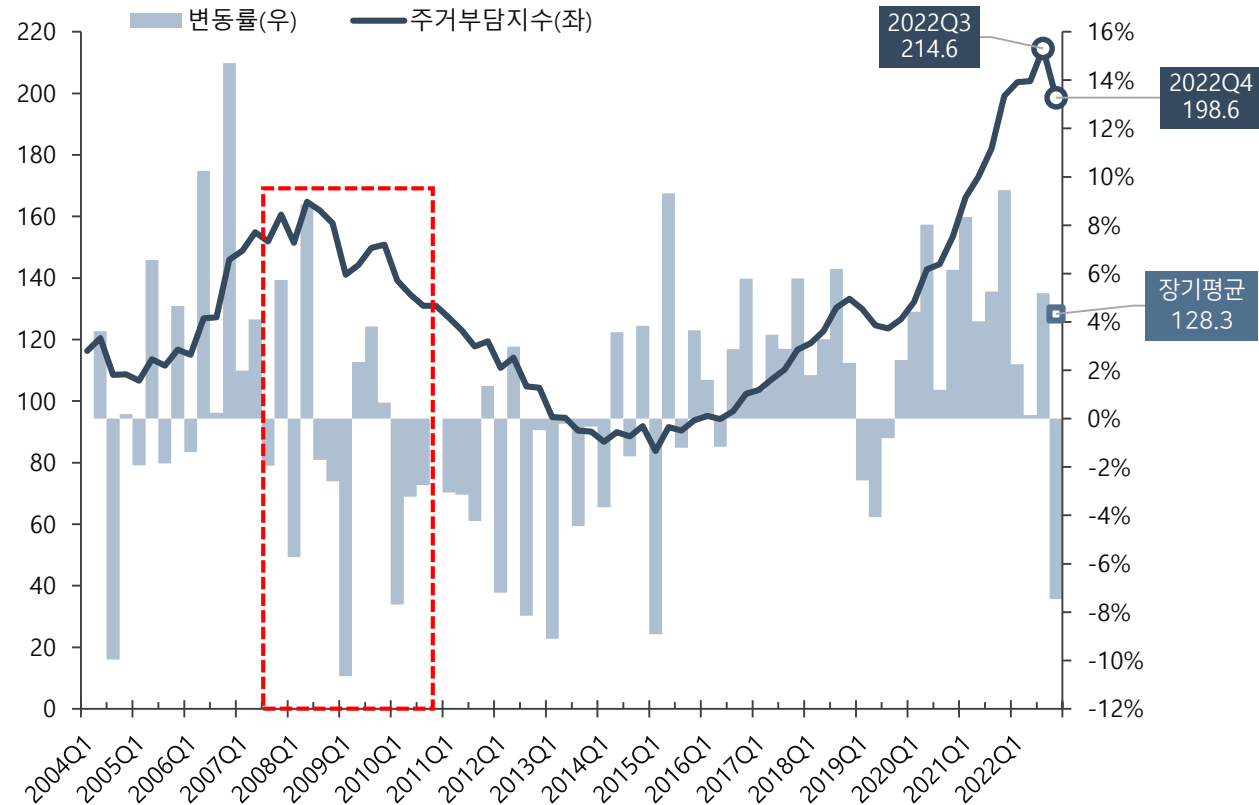
(주거 부담 추이) 2009년의 거래량 증가 및 가격 반등은 주거 부담의 감소로 인한 수요 유입이 주원인 반면 '23년 주거부담은 가격 하락에도 불구하고 역대 최고수준을 유지, 수요 유입이 제한적

- 서울 주거부담지수는 2022년 3분기 214.6으로 역대 최고치를 기록, 이는 2022년의 주택가격 하락에도 불구하고 금리 급등으로 인해 부담이 증가한 것이 원인

주거부담지수 - 전국



주거부담지수 - 서울

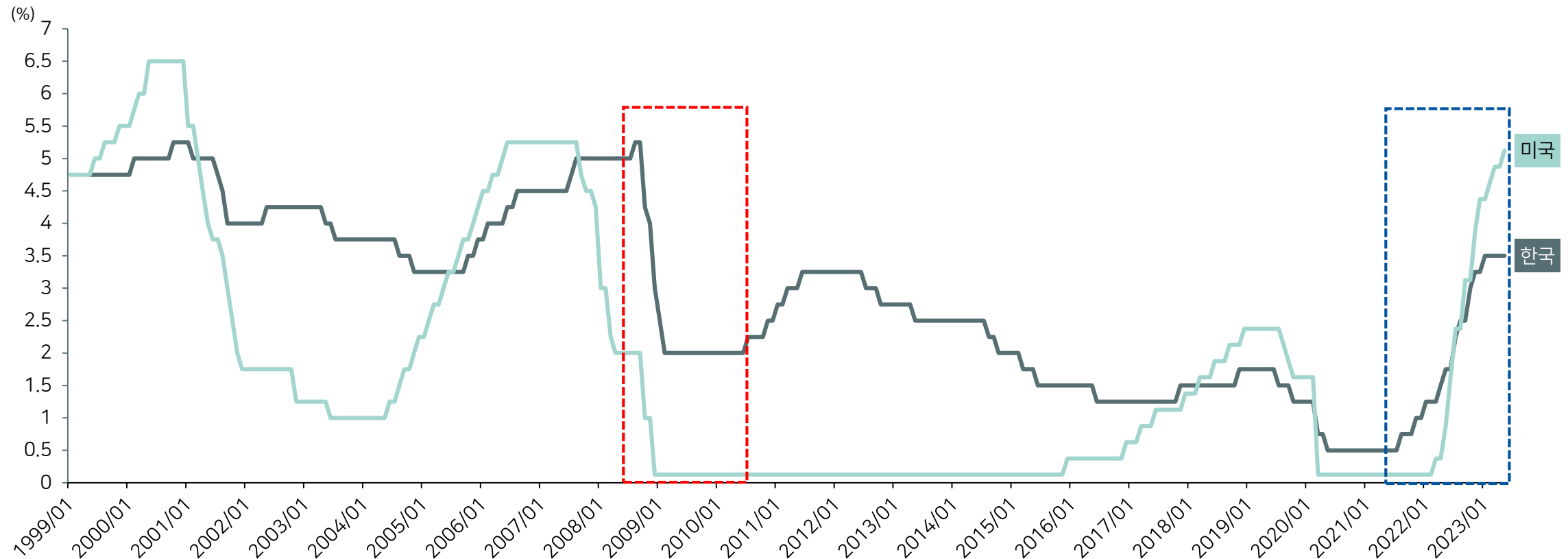


(한미 금리 차이) '08년 주거부담의 급격한 감소는 주택가격 ↓, 기준금리 ↓로 인해 발생

반면 '23년 현재는 주택가격 ↓, 기준금리 ↑로 인해 주거부담 감소 제한적

- 2008년 금융위기 당시 한국은행은 급격한 기준금리 인하를 단행. 이는 주택가격 하락에 이어 금리 하락으로 주거부담의 정도가 크게 떨어짐
- 2022년에는 주택가격이 하락했으나 기준금리는 급등. 이로 인해 주거부담 감소의 정도가 제한적이었으며, 향후 금리 또한 상승 혹은 동결로 전망

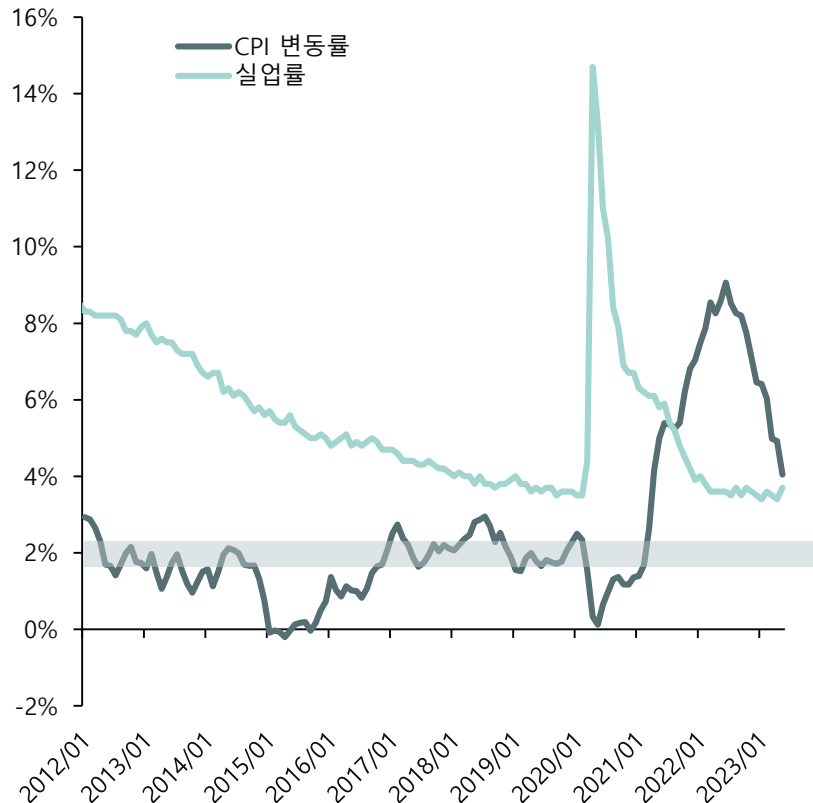
한국, 미국 기준금리 추이



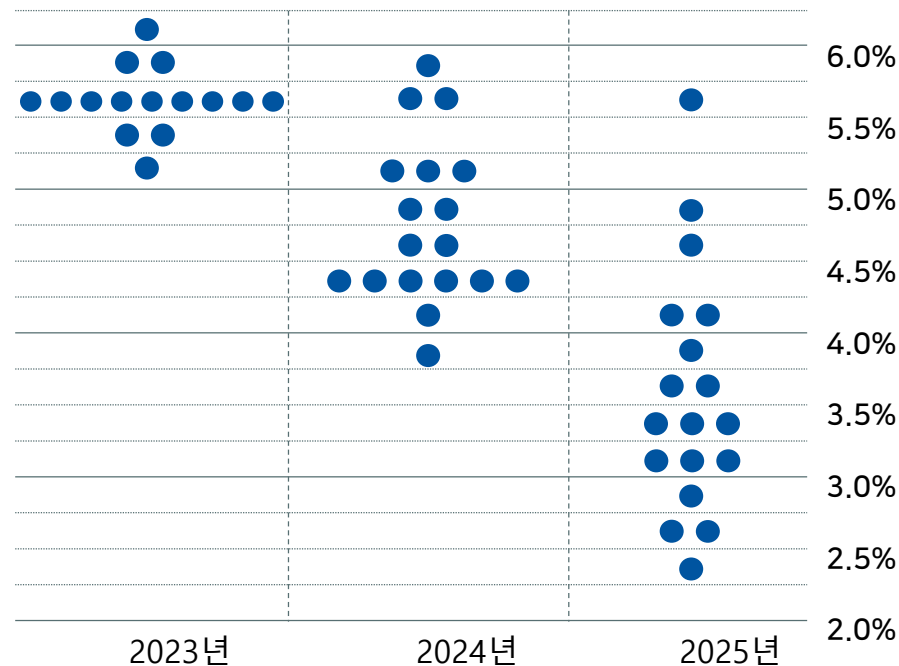
(미국 금리 전망) 美 물가 최근 하락세이나 목표치를 상회, 고용률 및 경제성장률은 예상치를 웃돌고 있는 양상 주요 투자은행들은 연내 금리를 소폭 인상할 것으로 예상

- 美 인플레이션은 하락하고 있으나 아직 목표치를 상회, 반면 실업률은 역대 최저치. 한편 美 등 주요 선진국을 포함한 세계경제는 예상보다 양호한 성장세
- 2023년 6월 FOMC 점도표 상으로는 기준금리가 현재보다 상승할 것으로 예상, 대부분의 주요 투자은행들 또한 연내 0.25bp 2번 인상 또는 1번 인상을 예상

미국 CPI 변동률, 실업률



2023년 6월 FOMC 금리 점도표



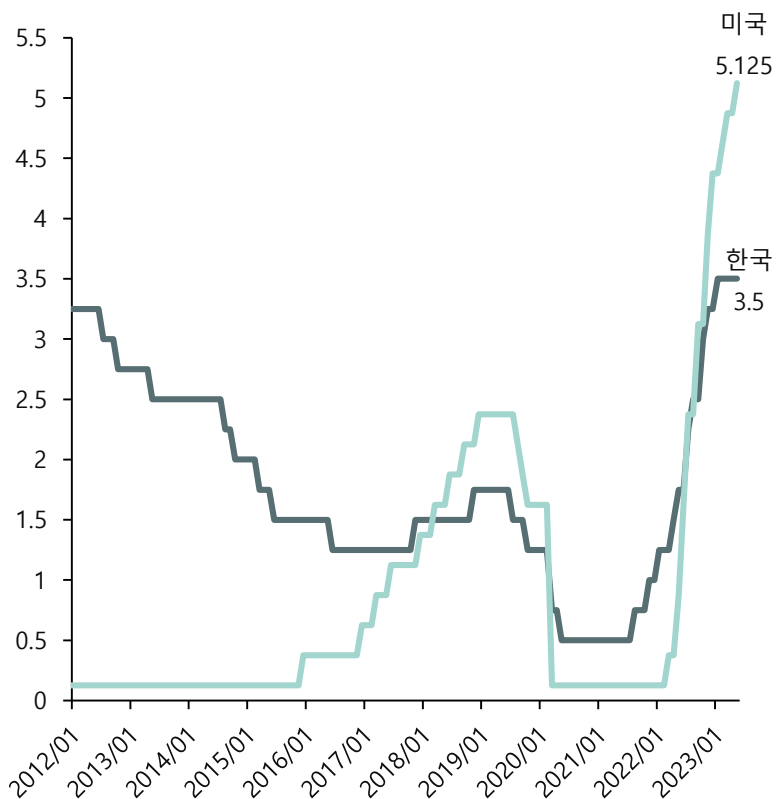
주요 투자은행 美 금리전망

BOA	23.3Q : 5.75(50bp ↑ ↑)
	24.2Q : 5.50
JP Morgan	23.3Q : 5.50(25bp ↑)
	24.2Q : 5.00
Wells Fargo	23.3Q : 5.50(25bp ↑)
	24.2Q : 4.50
Citi	23.3Q : 5.75(50bp ↑ ↑)
	24.2Q : 5.25

(한국 금리 전망) 물가 및 경제성장률이 둔화 추세를 보이고 있으나, 물가 상승경로의 불확실성 상존 이로 인해 물가상승률이 상당기간 목표치를 상회할 것으로 예상, 긴축기조 지속할 것

- 소비자물가 상승률(전년동기비)은 둔화하고 있으나, 근원물가 상승률은 아직 뚜렷한 하락세가 나타나고 있지 않음
- 또한 한국은행은 정책 여건의 불확실성 및 향후 경제환경을 고려하여 추가 인상 가능성을 열어두고 있으며, 물가안정을 목표로 한 긴축기조 유지를 발표

미국, 한국 기준금리 추이



한국 소비자물가 변동률 추이 및 전망*



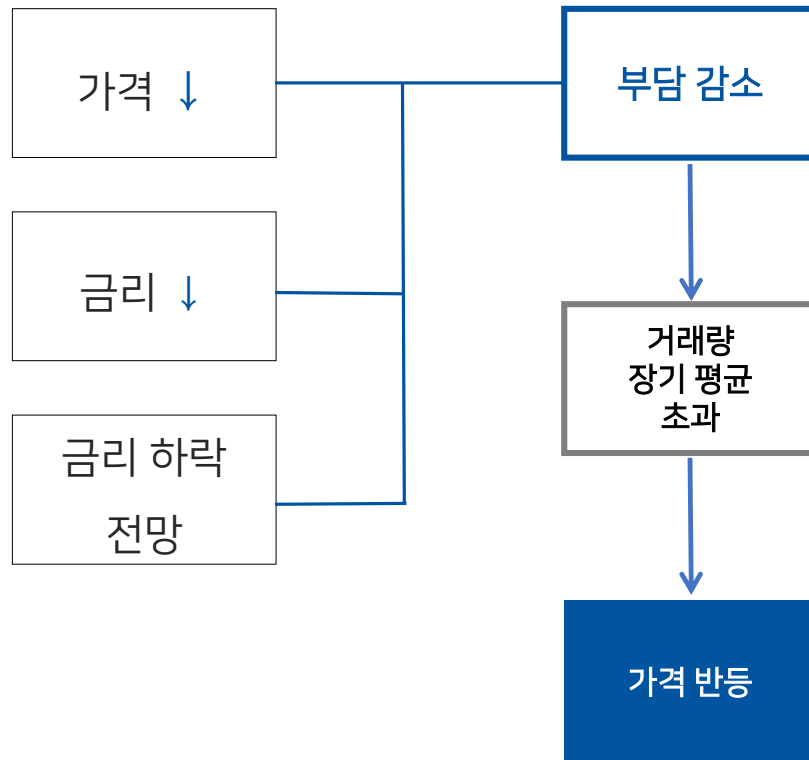
한국 전기대비 경제 성장률 추이

	경제성장률
2020년	연간 -0.7%
2021년	연간 +4.3%
2022년	1Q +0.7%
	2Q +0.8%
	3Q +0.2%
	4Q -0.3%
2023년	1Q +0.3%

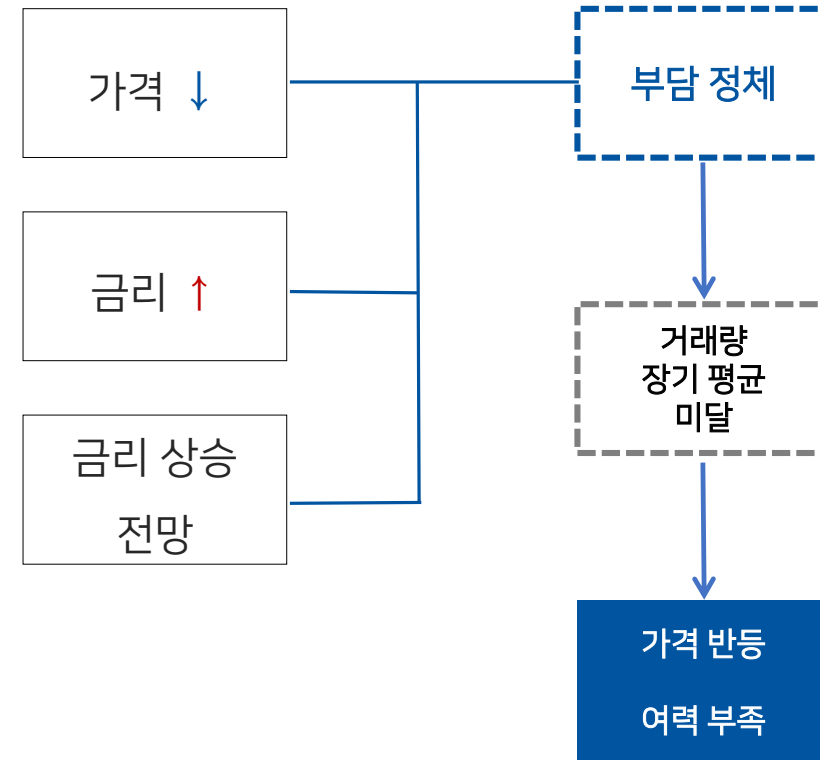
(2023년 반등 진단) 최근 가격 반등은 주거부담의 정도를 고려해 볼 때 지속 가능성은 낮을 것으로 추정

- 과거의 경우 주택가격이 금리와 동반 하락하고, 기준금리가 상당기간 하락기조를 유지 할 것으로 전망됨에 따라 수요가 유입되며 가격이 과거 수준으로 반등
- '23년 가격 반등은 금리상승과 맞물려 진행, 향후 금리전망 또한 동결 및 상승 전망 우세. 높은 주거부담 수준으로 인해 반등의 지속 가능성은 낮을 것으로 추정

2008 - 2009년 하락 후 상승



2022-2023년 하락 후 상승



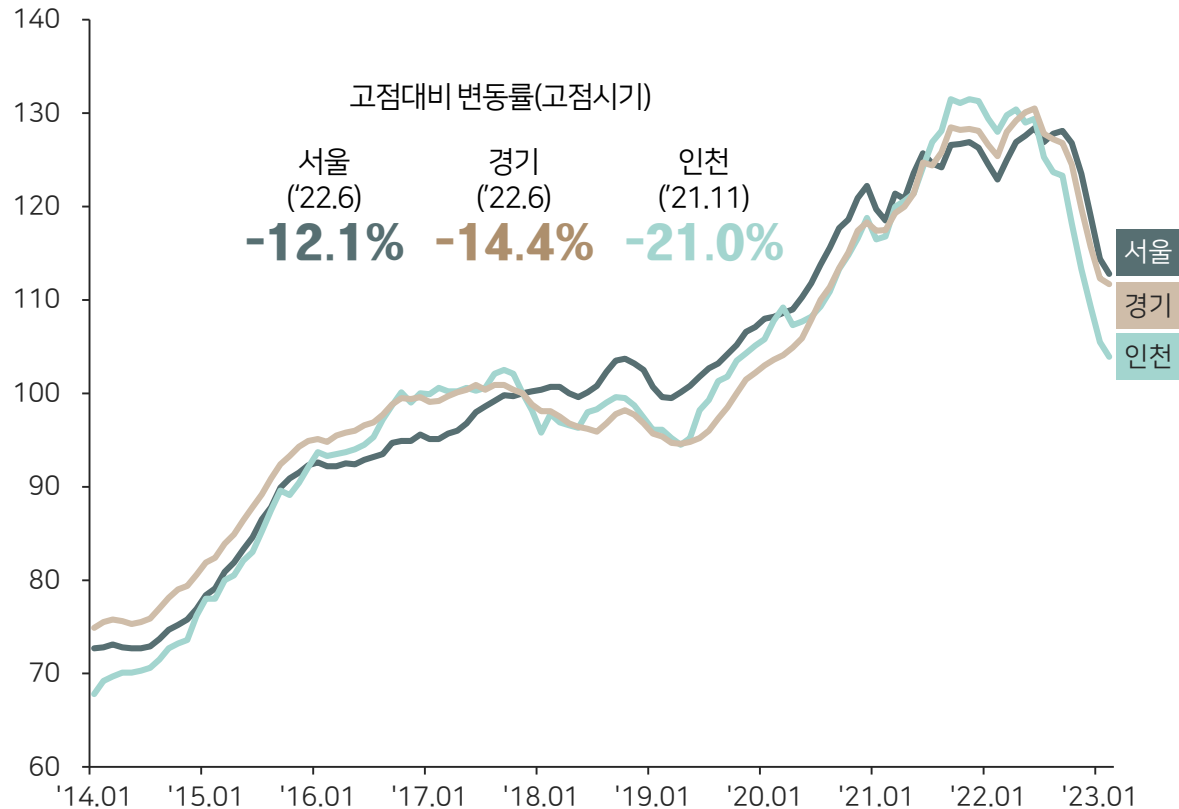
4. 전세시장 위험분석

- 2021년 하반기부터 하락을 시작한 매매가격과 달리 전세가격은 2022년 하반기 부터 하락추세를 보임
- 2년마다 만기가 돌아오는 전세의 특성상, 전세가와 매매가의 급격한 변동은 역전세와 깡통전세 위험으로 연결
- 따라서 현 전세시장의 위험을 분석하고, 과거 헬리오시티 입주충격을 분석해 향후 충격을 전망할 필요가 있음
- 19년 1분기 헬리오시티 1만호 입주 당시, 입주물량의 약 20%가 전세로 전환 공급, 강남지역 전세가격이 크게 하락
- 향후 서울 동남권 입주물량은 23년 1.2만호 24년 약 2만호 수준, 예상보다 역전세 위험이 가중될 가능성 존재
- 최근 매매가 상승으로 수도권외의 깡통전세 위험은 완화. 반면 비수도권은 역전세, 깡통전세 위험의 확산이 진행 중

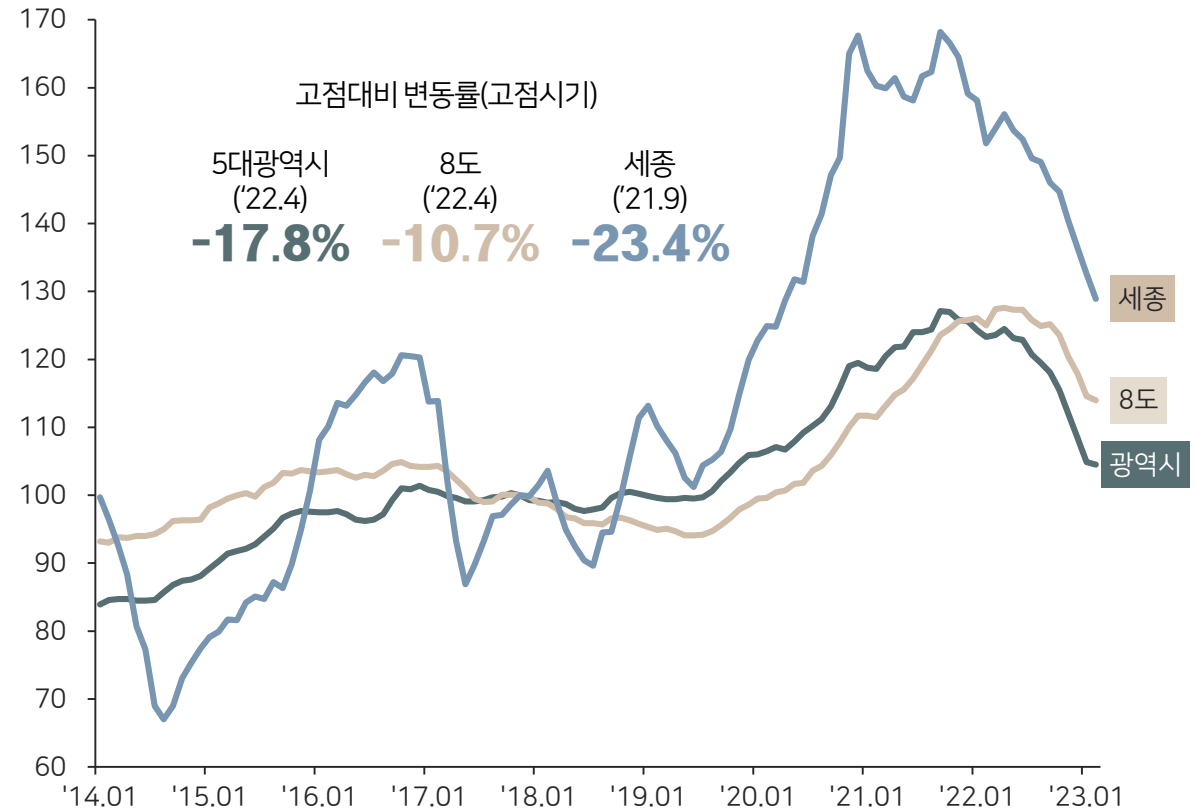
(전세가격 현황) 매매와 달리 전세는 '22년 하반기부터 가격이 하락, '23년 하락추세를 지속

- 매매시장의 고점은 21년 하반기이지만 전세시장의 고점은 22년 6월, 2022년 하반기 이후 전세가격은 빠른 하락세를 보임
- 수도권 및 비수도권 모두 전반적으로 전세가격이 하락. 특히 세종 -23%, 5광역시 -17%, 인천 -21% 등의 하락세가 두드러짐

수도권 실거래가 지수 추이



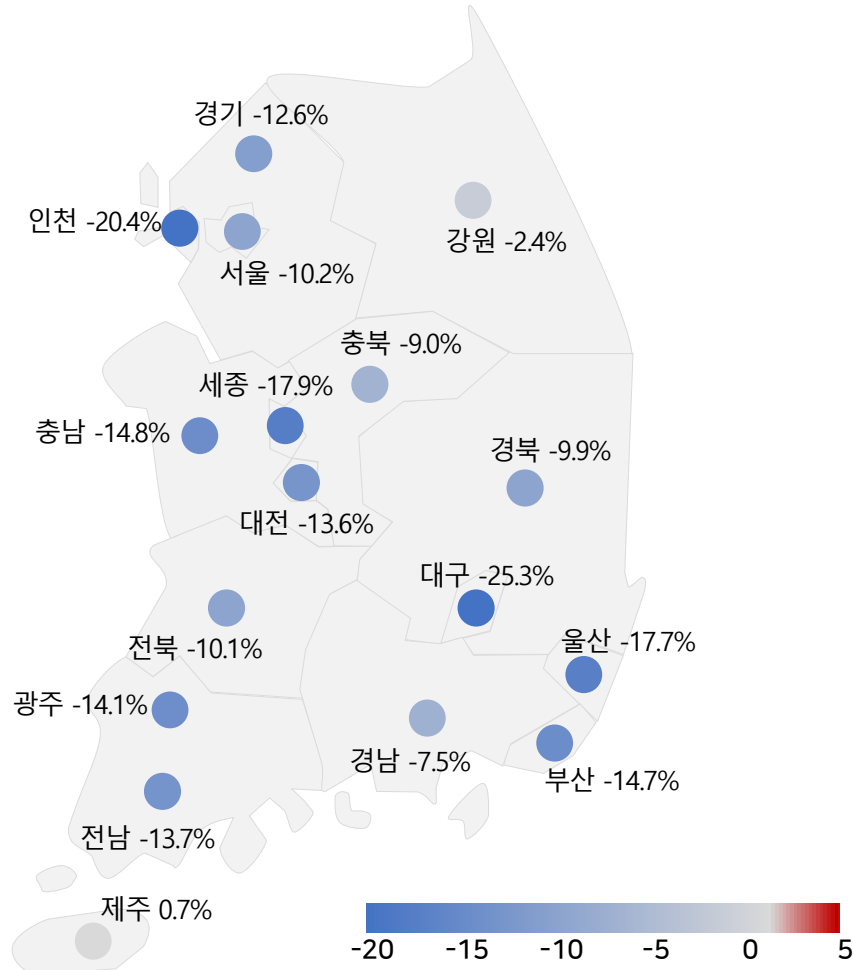
비수도권 실거래가 지수 추이



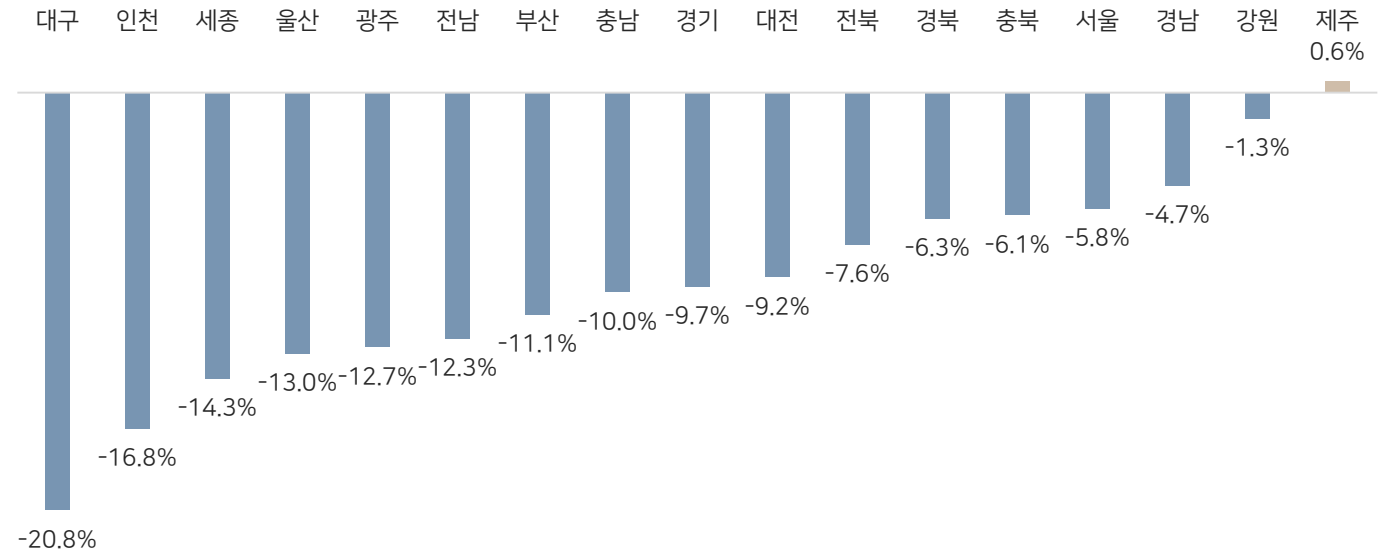
(지역별 전세 동향) 22년에 이어 23년 전국적 하락세 지속, 대구·인천 가파른 하락세

- 전국적으로 전세가격이 하락추세. 22년 대구·인천의 하락세가 두드러졌으나, 23년 들어 충남 및 세종·서울의 하락세가 두드러짐

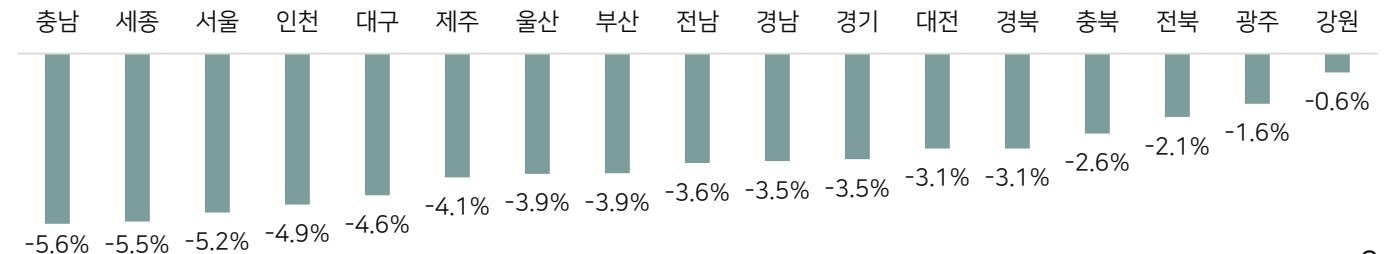
아파트 전세 지역별 지수 변동
(‘21년 12월 대비 ‘23.3월)



‘22년 시도별 실거래가 변동률



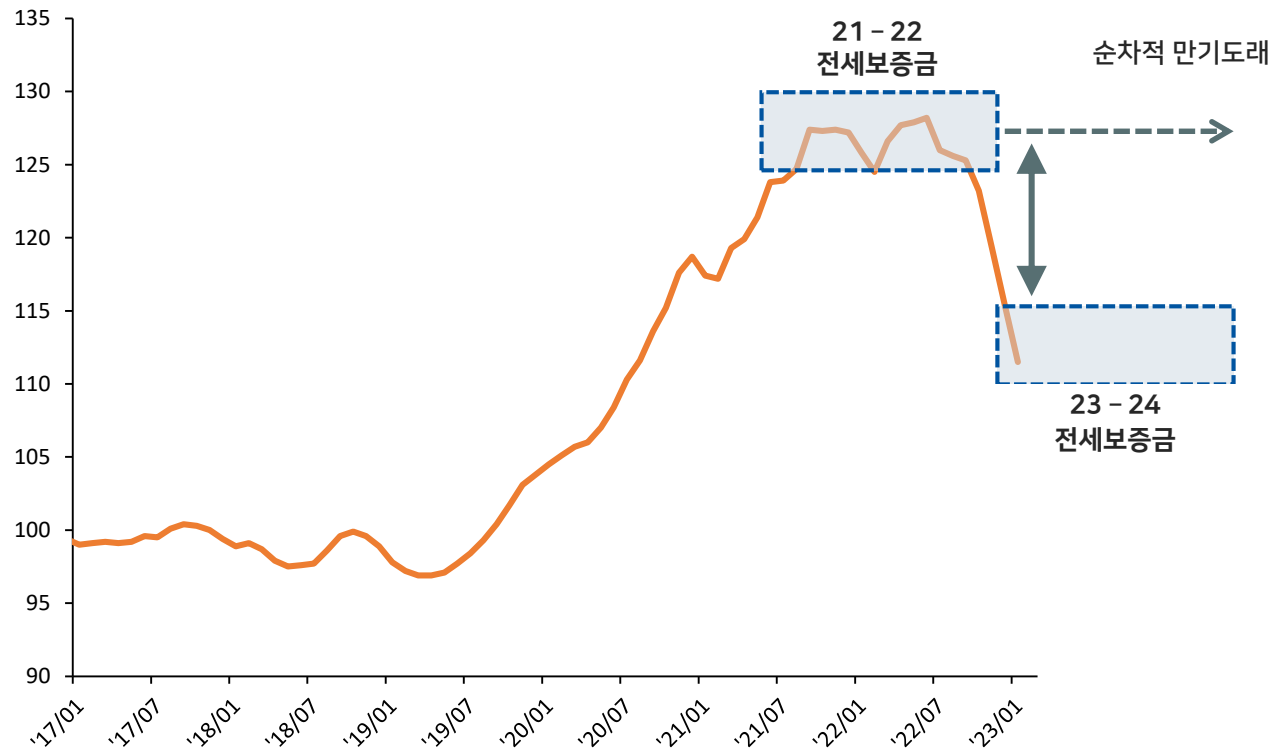
‘23년 시도별 실거래가 변동률(3월까지)



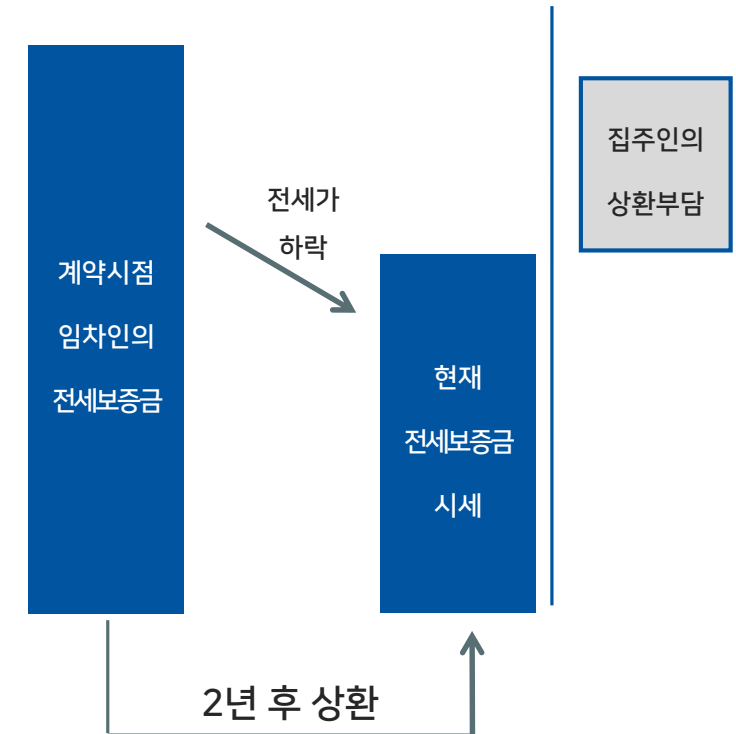
(역전세) 역전세는 현재 전세가격이 과거 계약시점 전세가격 보다 낮아진 것을 의미

- 2021년 하반기~2022년 상반기 전세가격이 최고 수준을 보였으므로, 23년 하반기부터 역전세의 만기 도래물량이 확대될 것으로 예상
- 고점 대비 빠른 전세가 하락으로 인해, 전세보증금 하락의 차액은 집주인의 상환부담으로 전환

전국 전세가 추이



역전세 구조

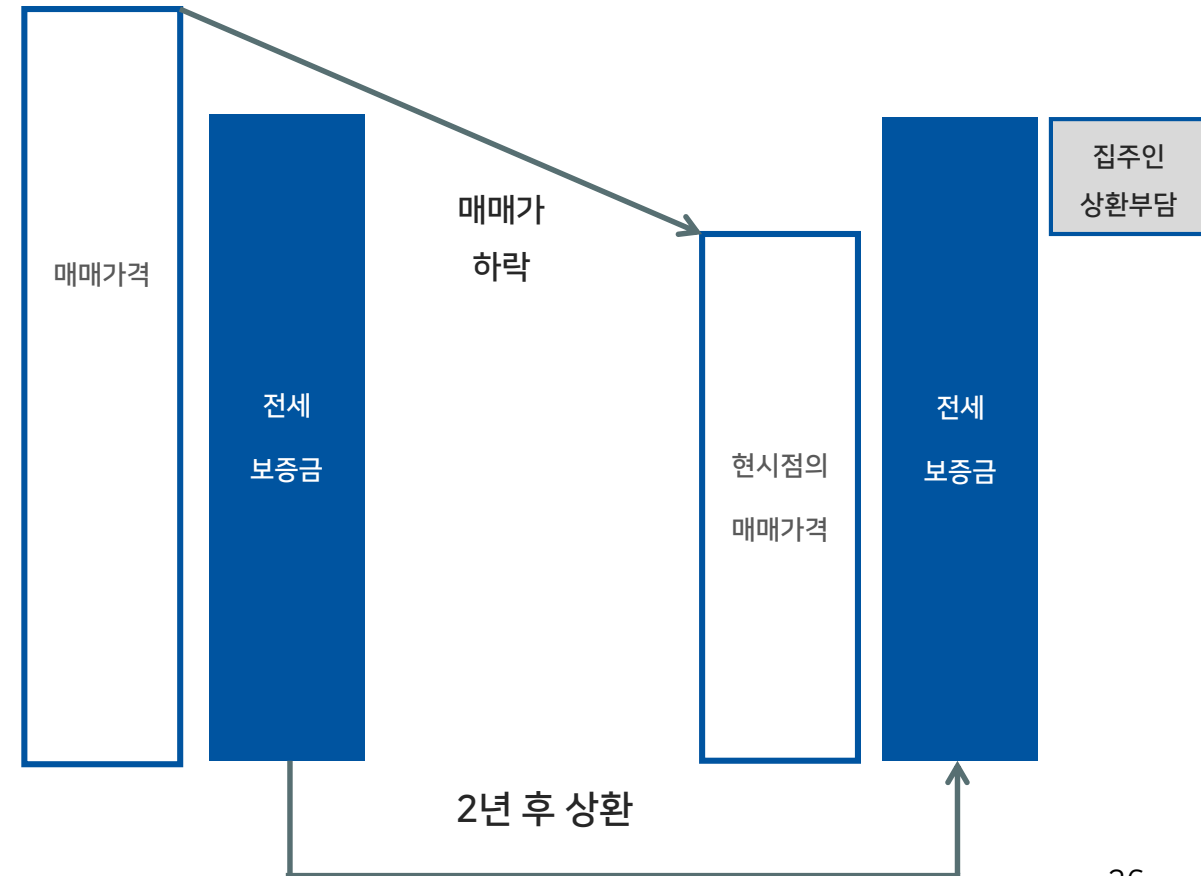
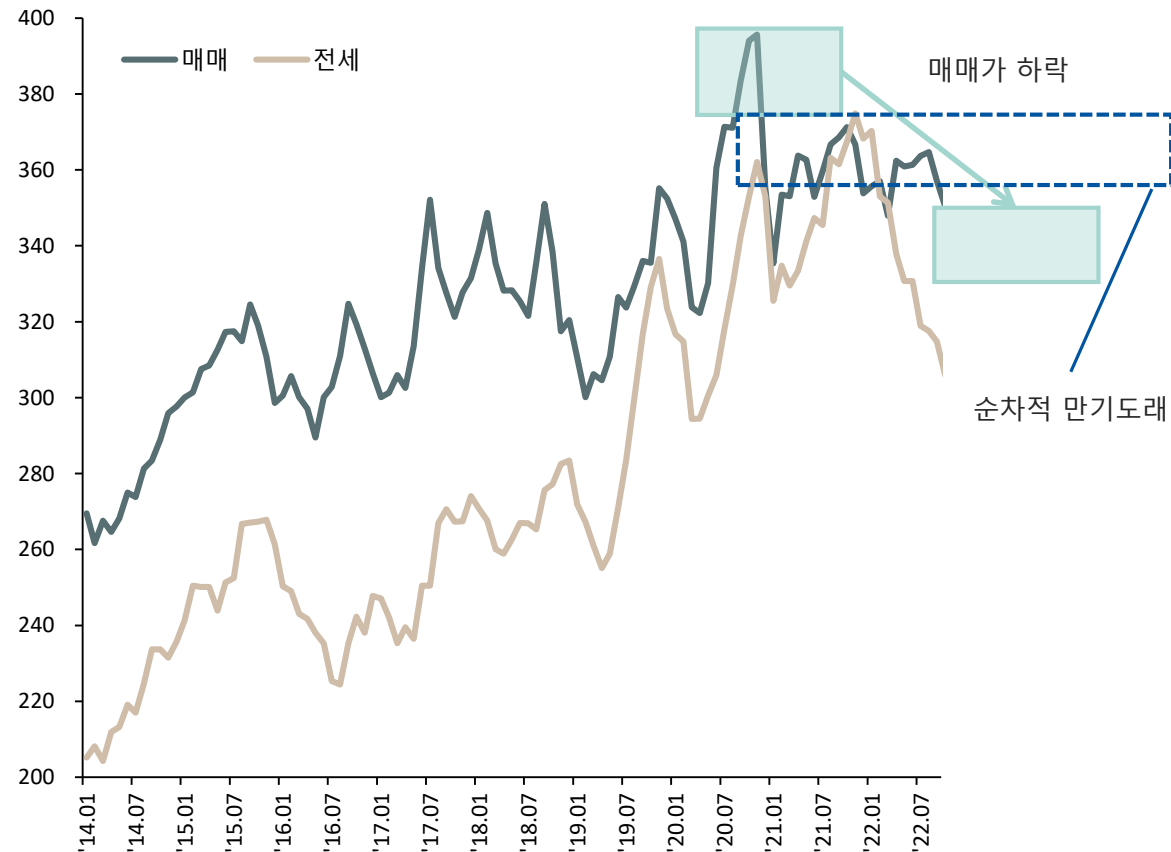


(강통전세) 강통전세는 매매가격 하락으로 현재 매매가격이 과거의 전세가격보다 낮아진 것을 의미

- 주택이 강통전세에 이르게 되면 해당주택을 매매해도 전세보증금을 완전히 돌려줄 수 없으므로, 차액은 집주인의 상환부담으로 전환
- 대구 아파트 매매·전세 중위가격 추이는 가파른 매매가격 하락이 진행될 경우, 2년 전 계약한 주택들이 강통전세가 되는 상황을 잘 보여줌

대구 아파트 매매 및 전세 중위가격 추이

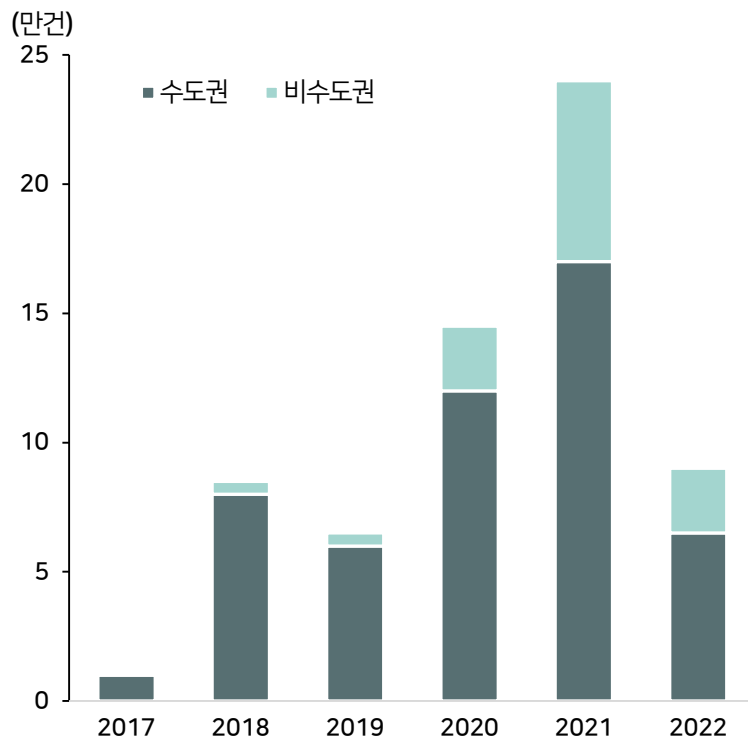
(단위: 백만원)



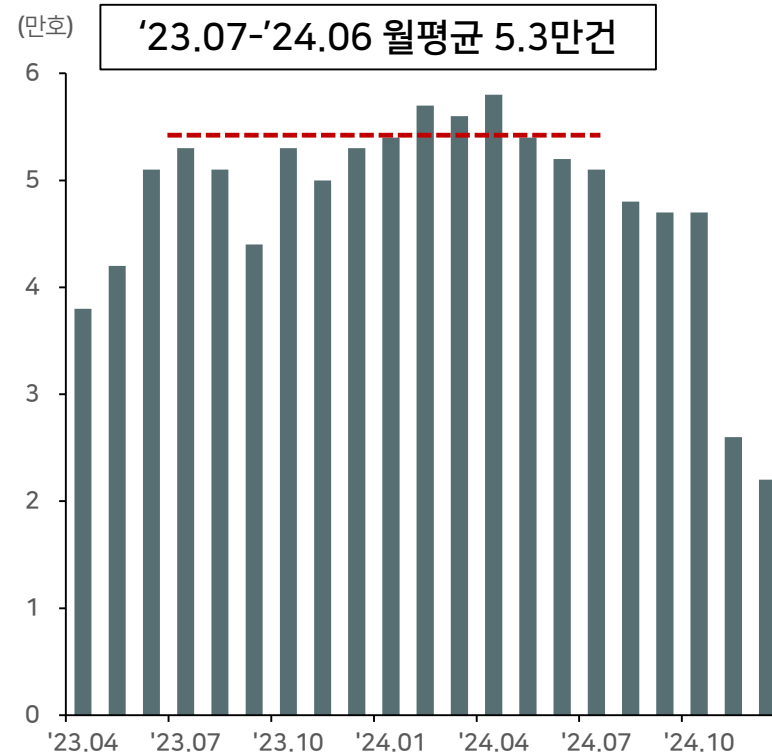
(갭투자) 2021년 갭투자 물량 최대수준, 2023년 하반기부터 역전세 · 깡통전세 문제 확산 예상

- 갭투자는 2021년 약 25만 건의 최대수준 물량을 기록. 특히 비수도권 갭투자 물량이 많은 것이 이례적
- 한국은행은 2023년 하반기부터 역전세 및 깡통전세의 만기가 각각 월평균 5.4만건, 1.0만건 수준으로 도래할 것으로 추정

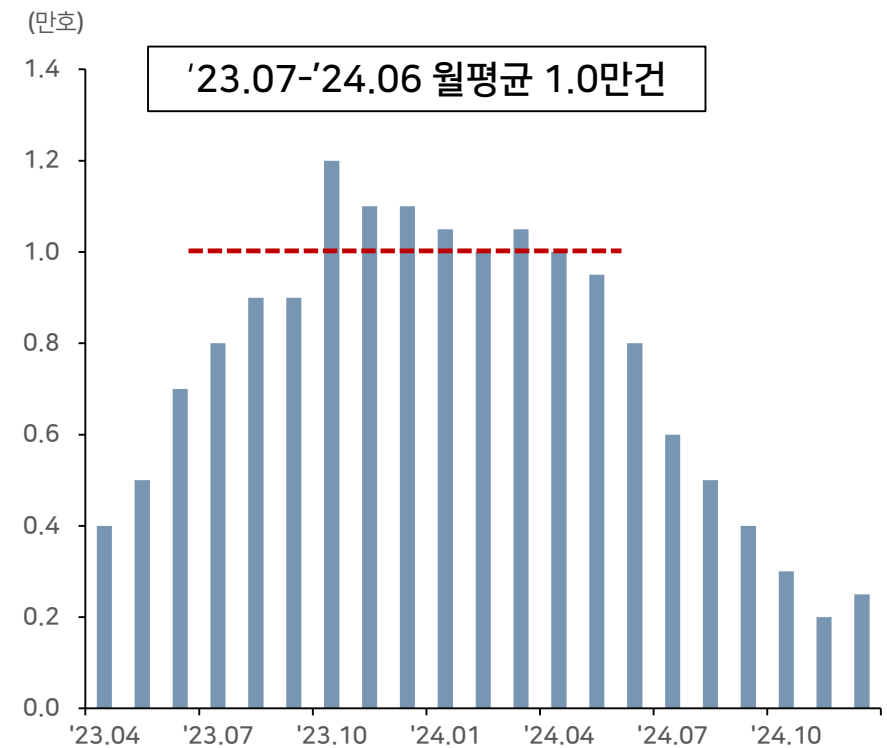
갭투자* 비중 추이



역전세 만기 도래 규모



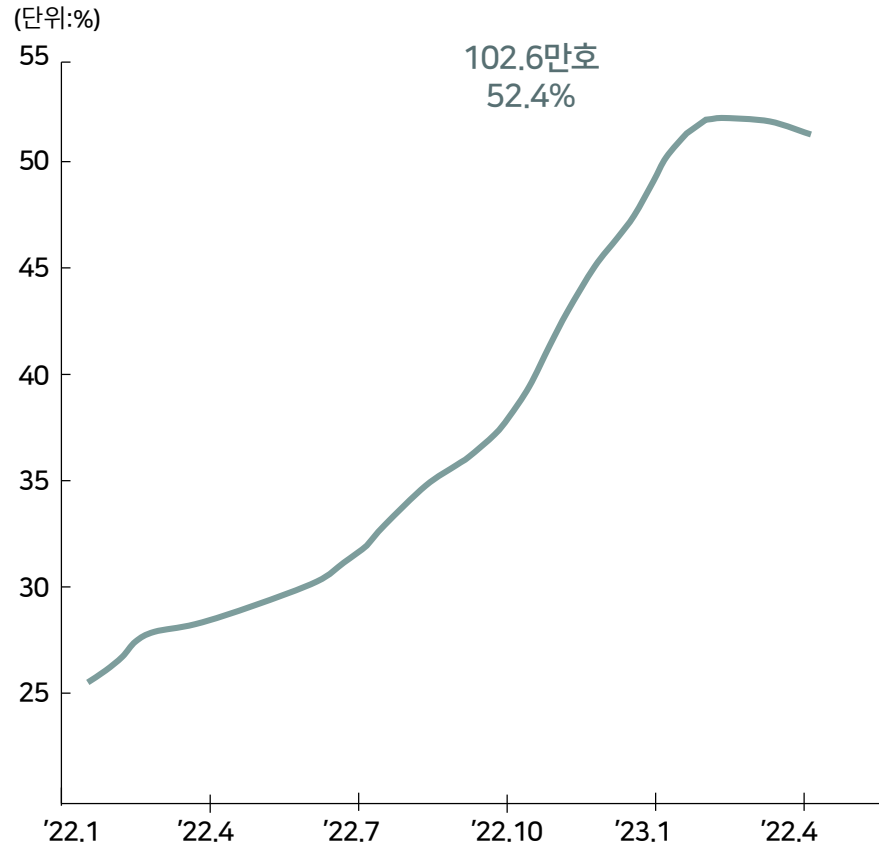
깡통전세 만기 도래 규모



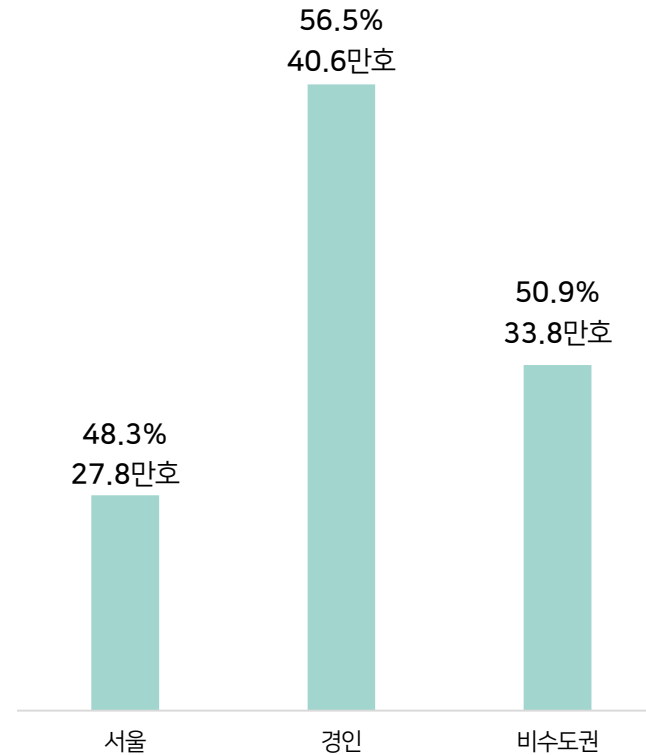
(역전세 위험 분석) 완전 전세 중 52%에 해당하는 102만호가 역전세 위험, 고위험 가구 4-8만

- 역전세 위험가구 비중은 2023년 4월을 기준으로 52.4%에 달하며, 특히 비수도권과 경기·인천이 높은 것으로 나타남
- 또한 역전세 고위험 가구는 금융자산 및 차입을 통해 보증금 차액을 돌려주지 못하는 가구로 약 4.8~8.8만 가구에 달하는 것으로 추정됨

역전세 위험가구 비중



지역별 역전세 위험가구 비중



전세가격 10-20% 하락 가정

보증금 반환 여부별 가구 비중*

하락 가정 : 가구 비중

반환 가능

-10% ↓ : 85.9%
 -15% ↓ : 79.7%
 -20% ↓ : 73.2%

차입시 가능

금융자산+차입
 > 보증금 차액

-10% ↓ : 10.0%
 -15% ↓ : 14.2%
 -20% ↓ : 19.3%

차입시 불가능

금융자산+차입
 < 보증금 차액

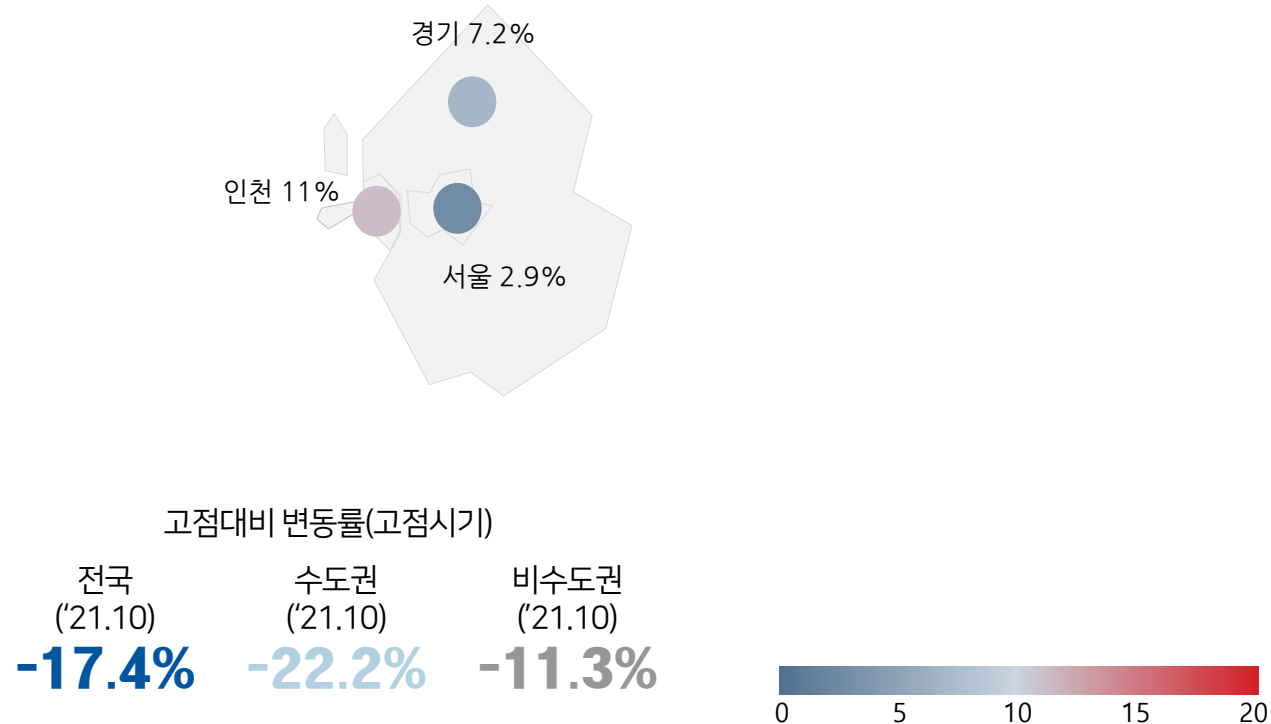
-10% ↓ : 4.1%
 -15% ↓ : 6.1%
 -20% ↓ : 7.6%

*가계금융복지조사 기반 한국은행 시산
 시나리오는 2022년 3월 대비 하락폭 가정

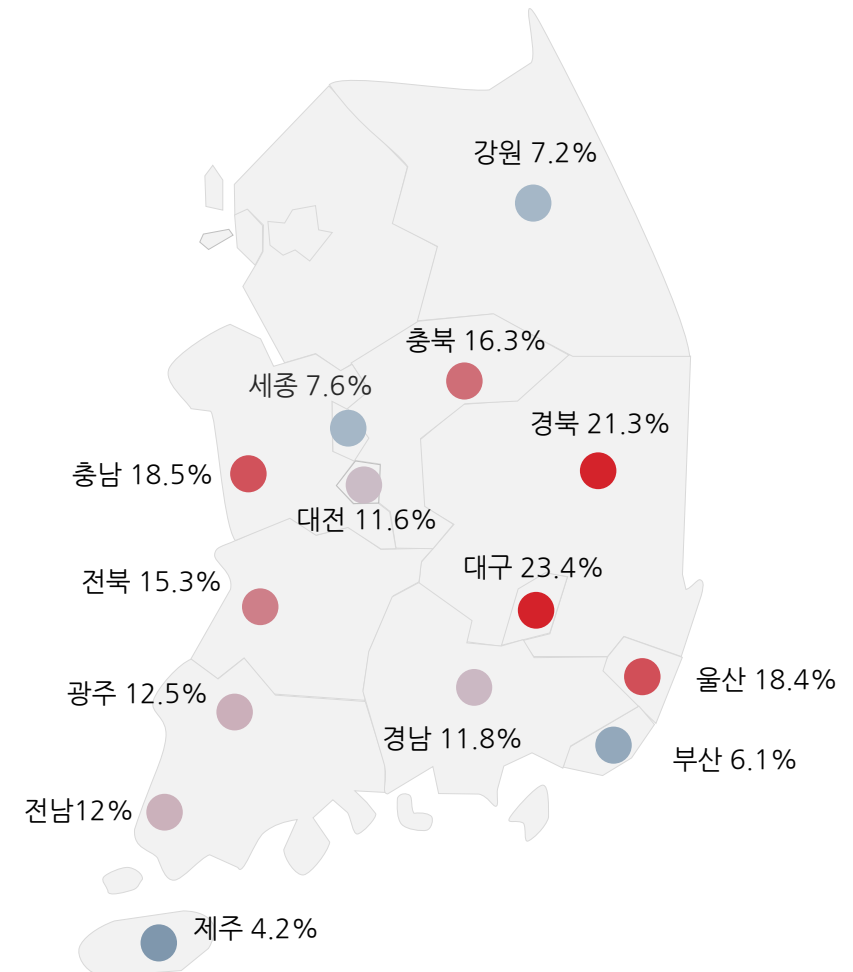
(강통전세 위험 분석) 시나리오 분석에 따른 강통전세 비중은 수도권 보다 비수도권이 높게 나타남

- 수도권은 2023년 하반기까지 매매가격 20% 하락을 가정하는 시나리오 2를 적용할 경우 서울2.9%, 경기 7%, 인천 11% 수준 강통전세 발생 추정
- 비수도권은 2023년 하반기까지 매매가격 10% 하락을 가정하는 시나리오 1을 적용할 경우 대부분의 지역이 10-20% 수준의 강통전세 발생 추정

시나리오 2 (2년간 매매가격지수 10~20% 하락시)



시나리오 1 (2년간 매매가격지수 0~10% 하락시)

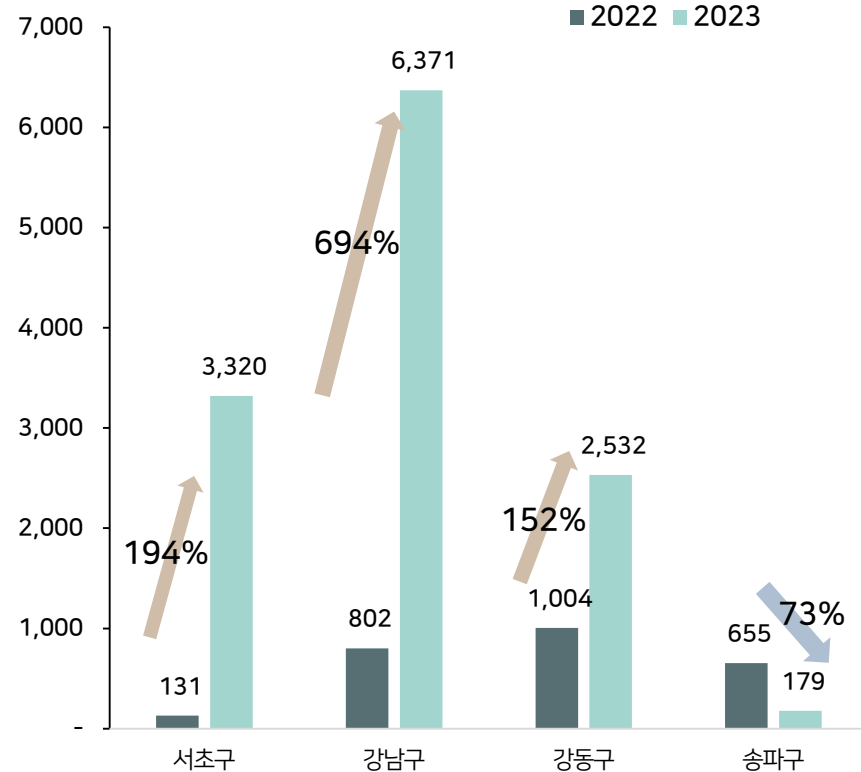


(서울 동남권 입주물량 분석) 서울 2023년 입주예정 물량의 절반인 1.2만호 강남 4구 집중

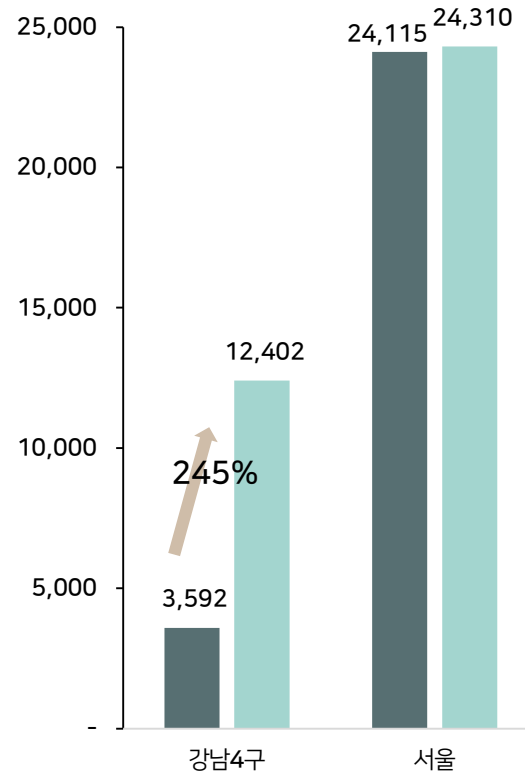
- 서울의 입주물량은 2022년과 비슷한 수준이나 지역별 비중을 살펴보면, 강남 4구에 전체 입주물량의 절반이 집중된 것이 특징
- 2023년 서울 1.2만호 입주물량의 상당수가 대단지 아파트, 또한 2024-2025년에도 기록적인 대단지 아파트 공급이 예정되어 있음

강남 4구 입주물량

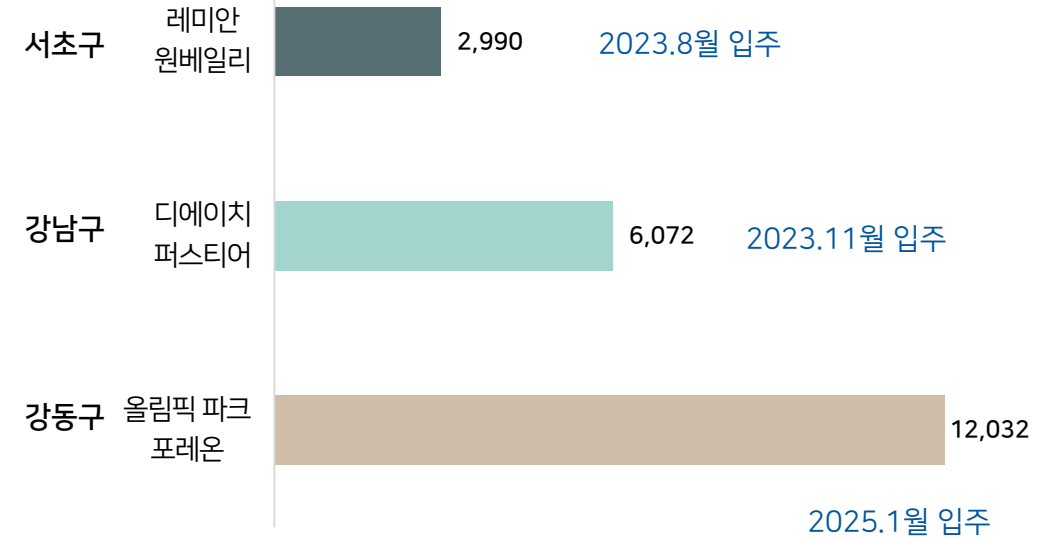
(단위: 호)



서울, 강남4구 입주물량비교



강남 4구 입주예정 대단지 아파트



(과거 사례-헬리오시티 입주 충격) 19년 약 1만 세대 헬리오시티 입주, 서울 동남권 전세가격 하락

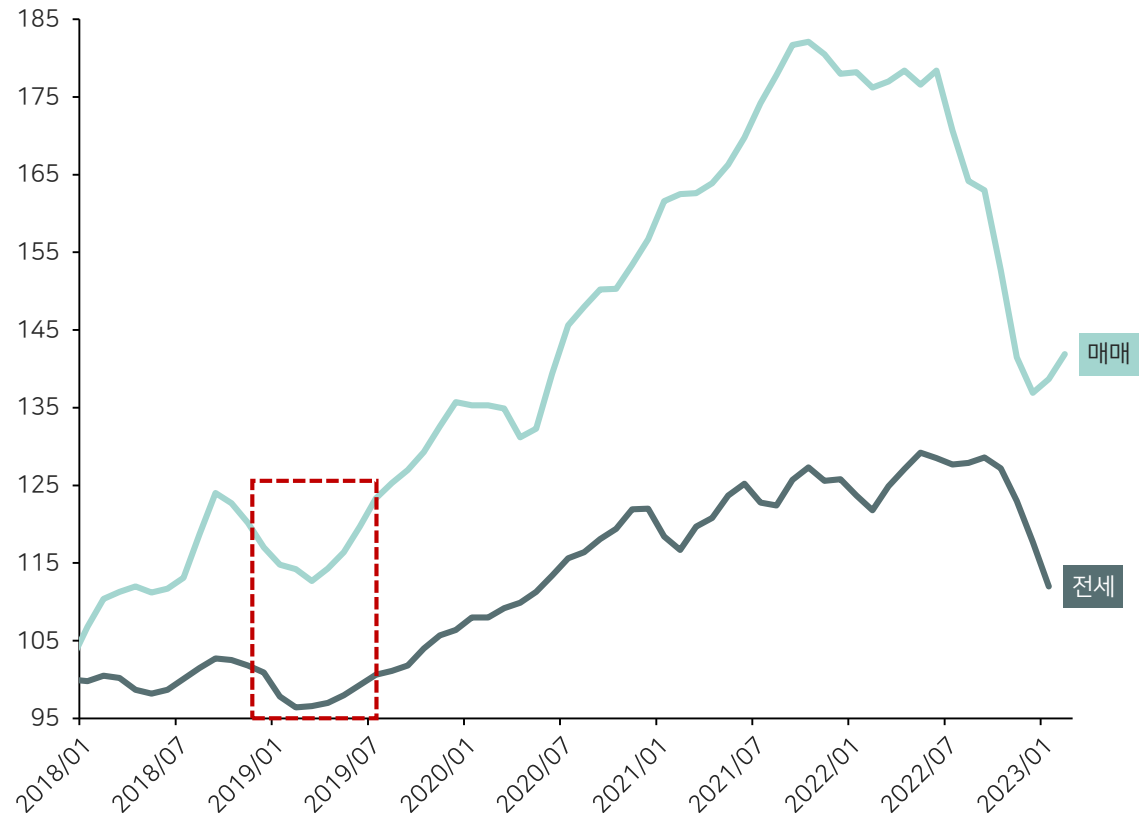
- 대규모 아파트 단지의 입주물량은 주위 아파트 전세 가격 및 매매가격에 영향을 미침
- 이는 입주물량의 상당수가 전세물량으로 전환되기 때문인데, 단기간의 국지적 전세공급 집중은 주변의 전세가격의 하방압력으로 작용

송파 헬리오시티 개요



세대수	9,510세대
규모	지하 3층, 지상10-35층
입주	2018년 12월
사업명	가락시영아파트 재건축 사업
시가총액	17.35 조원 (KB 부동산 2022.08 기준)

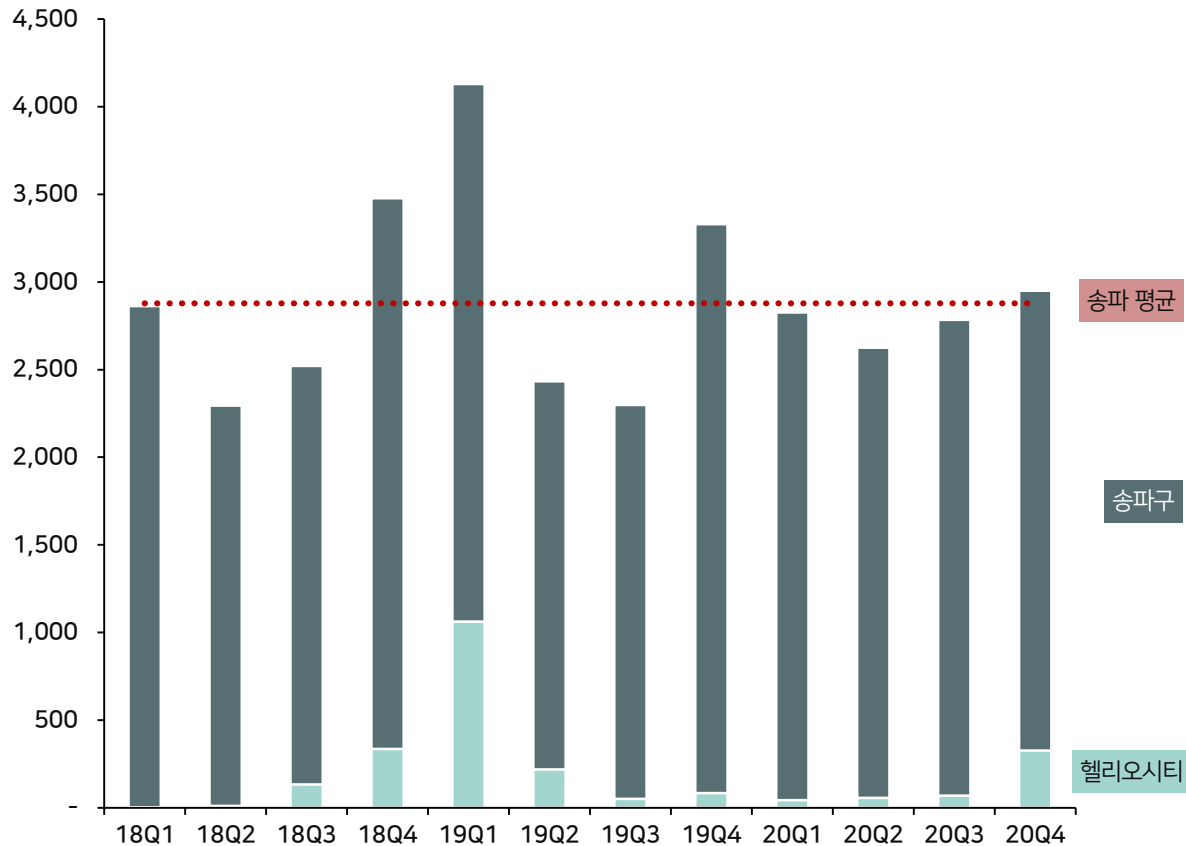
서울 동남권 실거래가 지수 추이



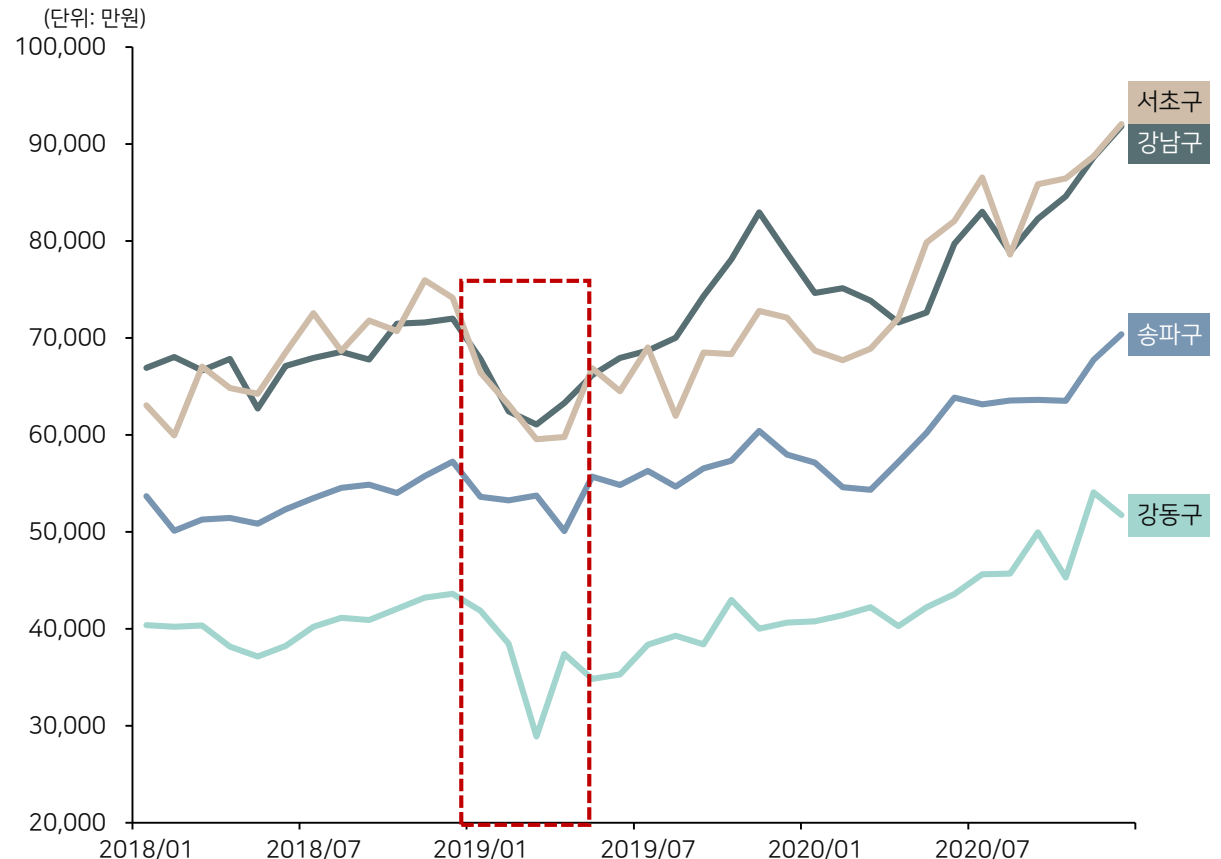
(과거 사례-헬리오시티 입주 충격) 19년 1분기 송파구 총 거래량 4.1천건 중 헬리오시티가 1.0천건

- 헬리오시티 입주를 전후하며, 해당 단지의 9,500세대 중 약 1,800 세대가 약 1년에 걸쳐 전세로 시장에 공급, 이는 총 입주 물량의 약 19%
- 이로 인해 서울 동남권 전세 평균가격이 크게 하락하였는데, 송파구와 인접한 강동구의 하락폭이 크게 나타남

송파구, 헬리오시티 전세 거래량(실거래가 공개시스템)



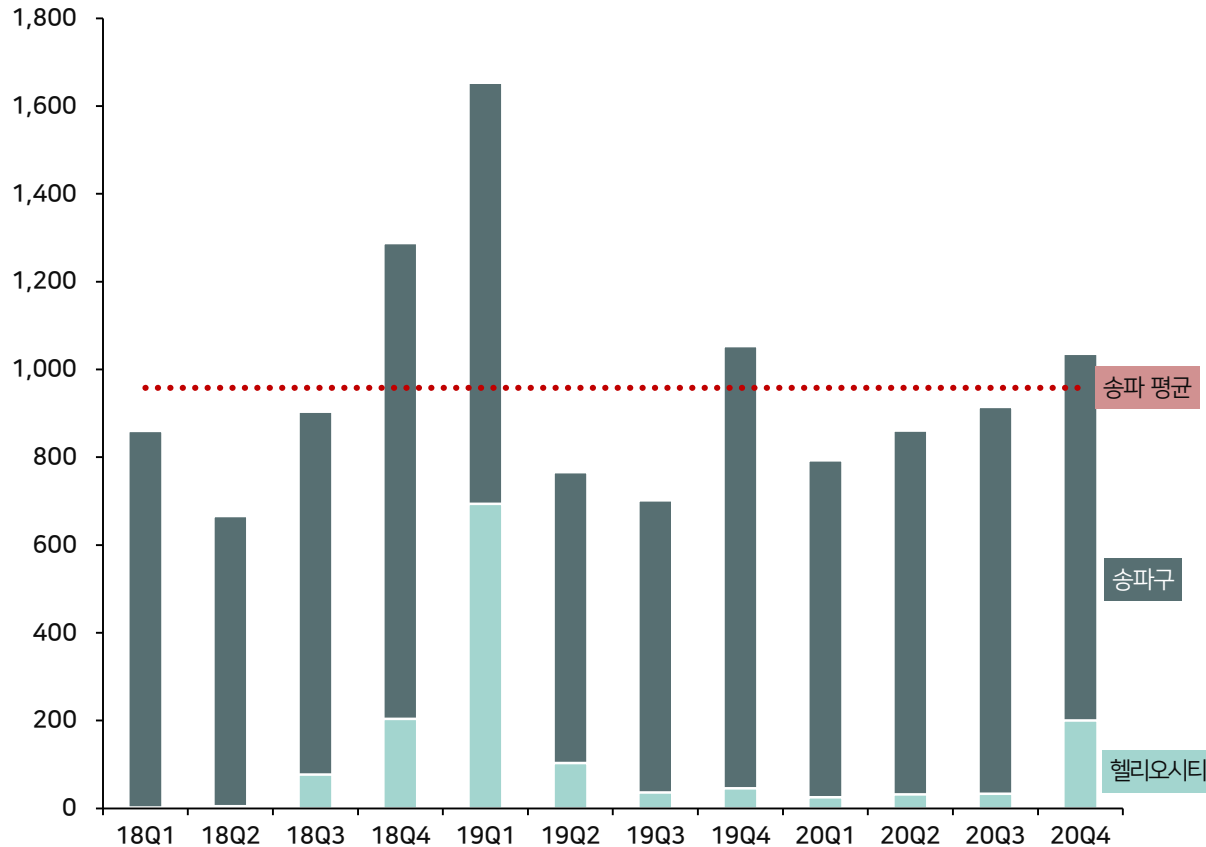
서울 동남권 전세 평균가격(실거래가 공개시스템)



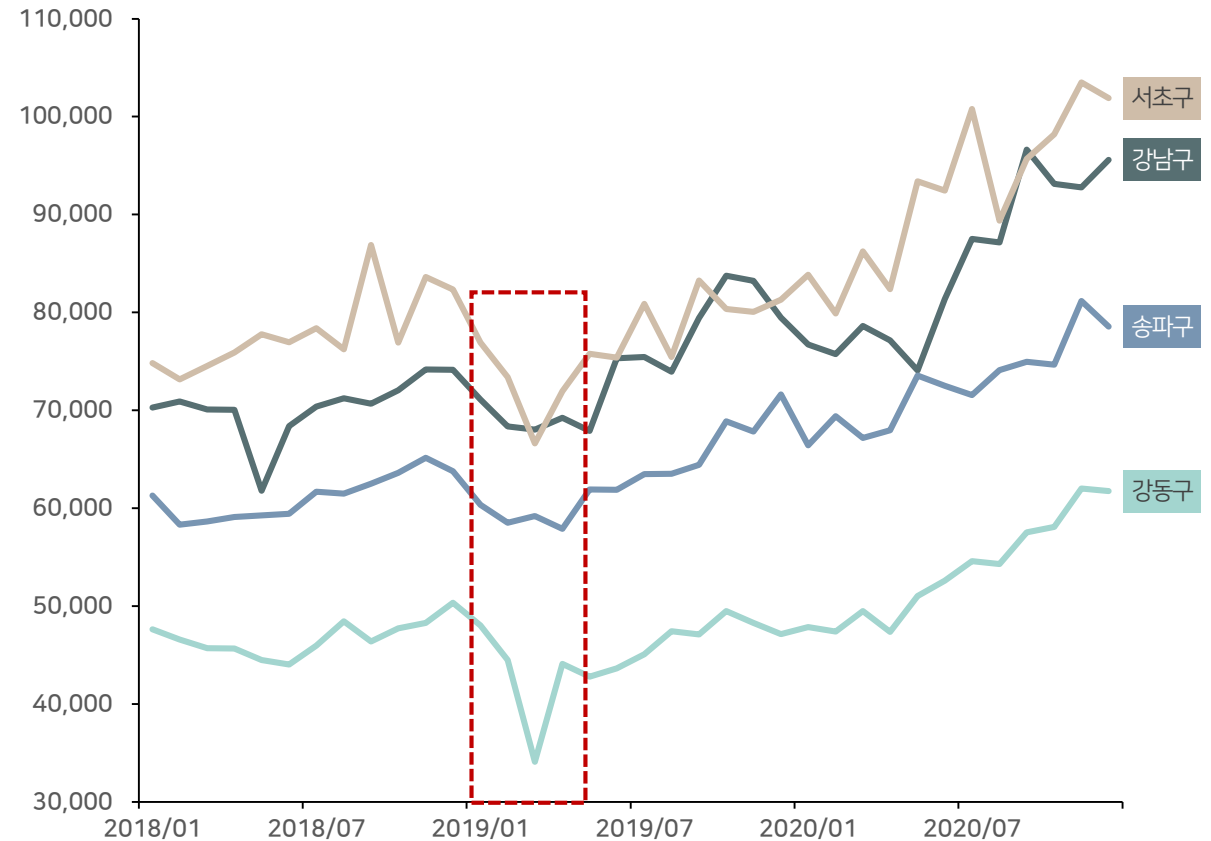
(과거 사례-헬리오시티 입주 충격) 헬리오 84m² 아파트 분기 거래량, 송파구 거래량 약 41% 차지

- 특히 수요층이 많은 84 m² 형의 경우 입주가 시작된 2019년 1분기에는 송파구 전세 거래량의 절반에 가까운 비중을 차지
- 이러한 공급집중은 주변지역의 비슷한 평형대 아파트 전세가격 하락에 큰 영향을 미쳤음

송파구, 헬리오시티 84m² 형 전세 거래량(실거래가 공개시스템)

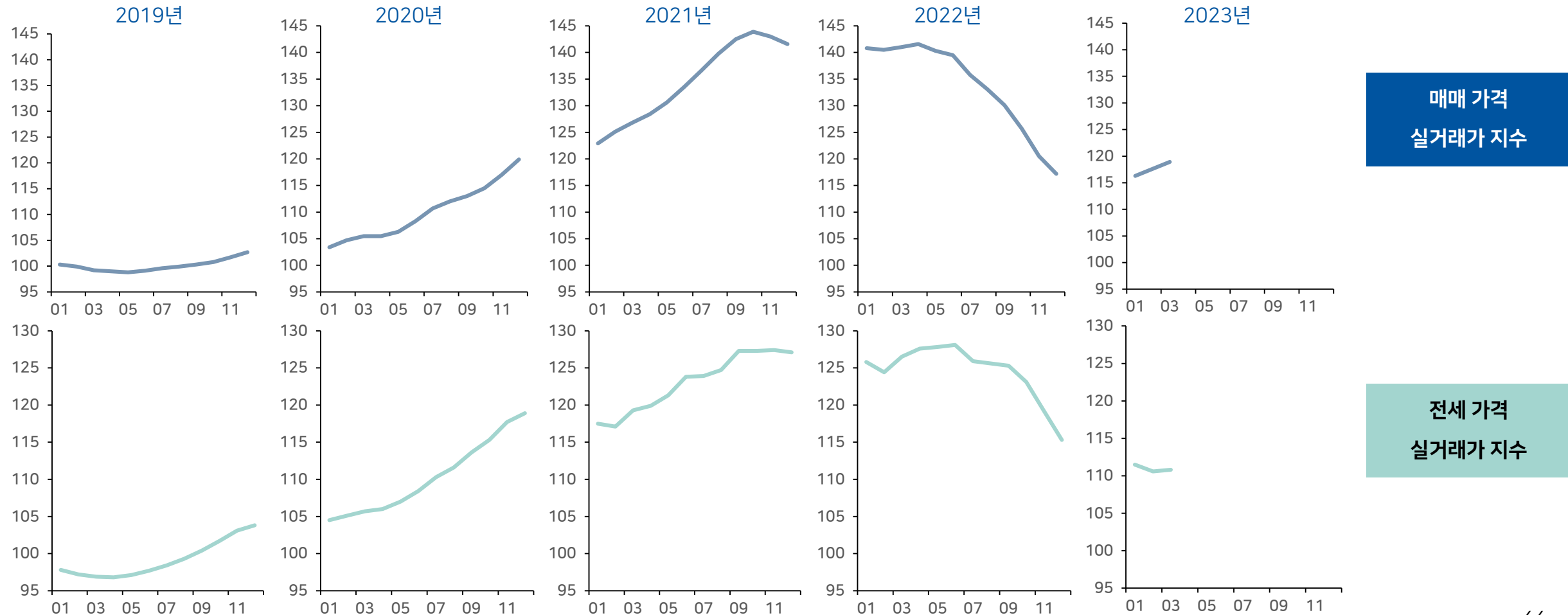


서울 동남권 84m² 형 전세 평균가격(실거래가 공개시스템)



(전세시장 위험 종합 분석) 최근 수도권 강통전세 위험 소폭 완화, 그러나 비수도권 역전세 위험은 증대

- 수도권 매매가격 상승으로 강통전세 위험은 소폭 완화, 그러나 매매가격 추가 하락 시 강통전세 위험은 재차 확대될 가능성 존재
- 역전세의 경우 향후 서울 강남 4구 주택공급으로 전세가격이 추가 하락할 경우, 예상보다 위험이 확대될 가능성 존재
- 비수도권의 경우 매매가격 및 전세가격 하락이 지속되고 있어, 역전세와 강통전세 위험이 양면적으로 가중되고 있음



5. 공급 시장 위험분석

- 아파트 미분양 2021년 9월 1.3만호로 역사적 최저점을 기록, 그러나 최근 2년 간 5.9만호 이상 증가하며 빠른 증가세를 보임
- 2022-2023년의 기간 동안 약 21만호 수준의 아파트가 분양, 이중 약 25%가 미분양으로 적체 중에 있음
- 2009년 최대 미분양 시기(16.5만호)에도 지방 미분양이 80%의 비중으로 확대를 견인, 최근 지방 미분양 70% 비중
- 최근 5년간 지방에 100만호 이상이 공급됨에 따라 비수도권을 중심으로 미분양 문제가 예상보다 크게 확산될 가능성이 있음

(주택공급현황) '17-22년 약 220만호 아파트 공급, '21년 비수도권 총 주택은 총가구 대비 약 80만호 이상

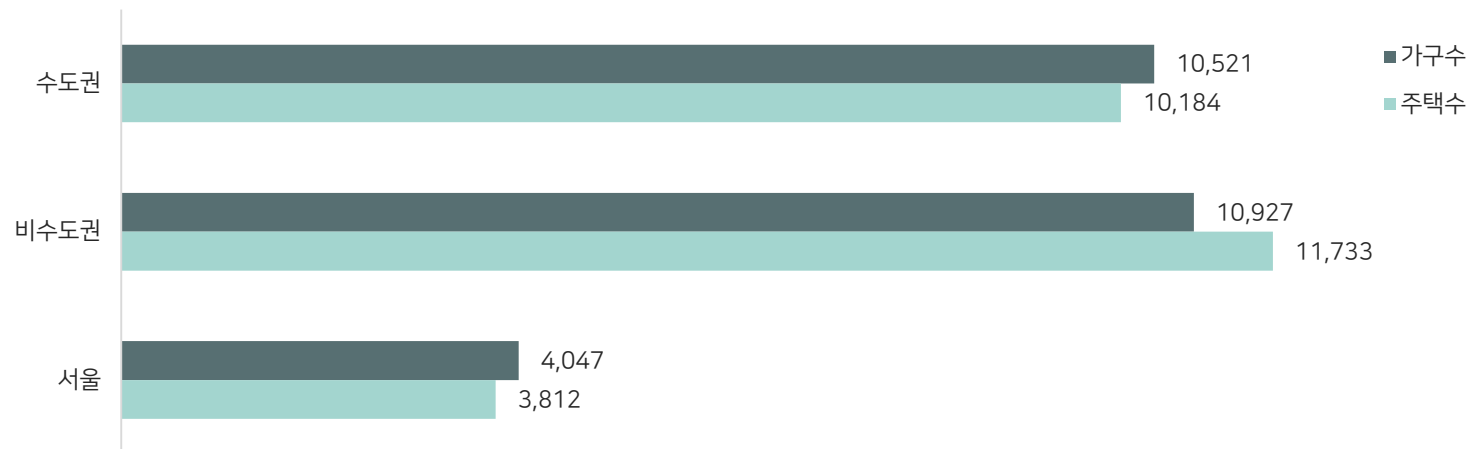
- 2017년 이후 특히 약 220만호 아파트 입주 진행, 특히 2018년 2019년 2년간 약 88만호 공급. 수도권, 비수도권이 각각 112만, 108만호 공급
- 2021년 기준 총 주택수는 2190만호, 총 가구수는 2144만 가구. 비수도권의 경우 주택수 1173만호 가구수 1092만 가구로 약 80만호 이상 차이

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	합계
아파트 입주물량	수도권 입주물량	18.1 만호	22.4 만호	21.8 만호	18.9 만호	16.4 만호	14.8 만호	112.4 만호
	비수도권 입주물량	21.8 만호	23.8 만호	20.9 만호	17.0 만호	12.2 만호	12.7 만호	108.4 만호

총 220 만호

2021년 총 주택수 : 21,917만 호

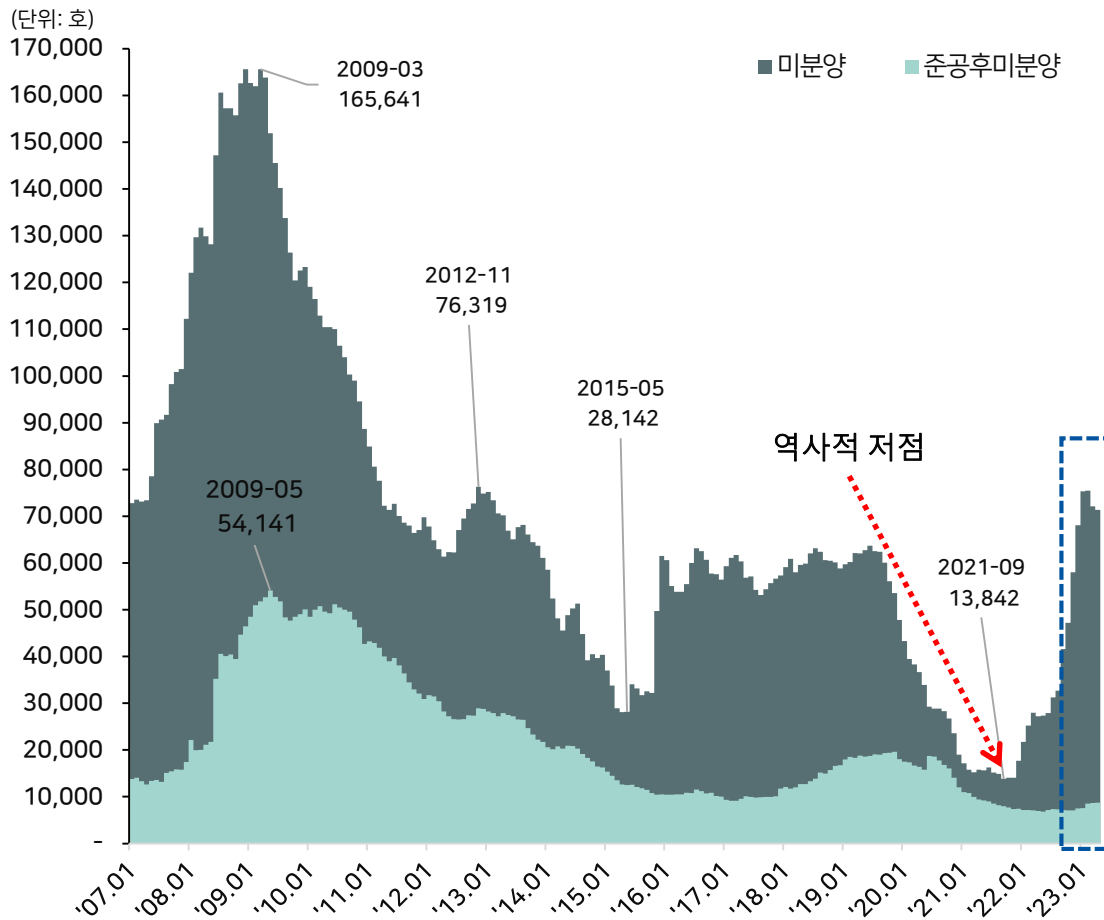
2021년 총 가구수 : 21,448만 가구



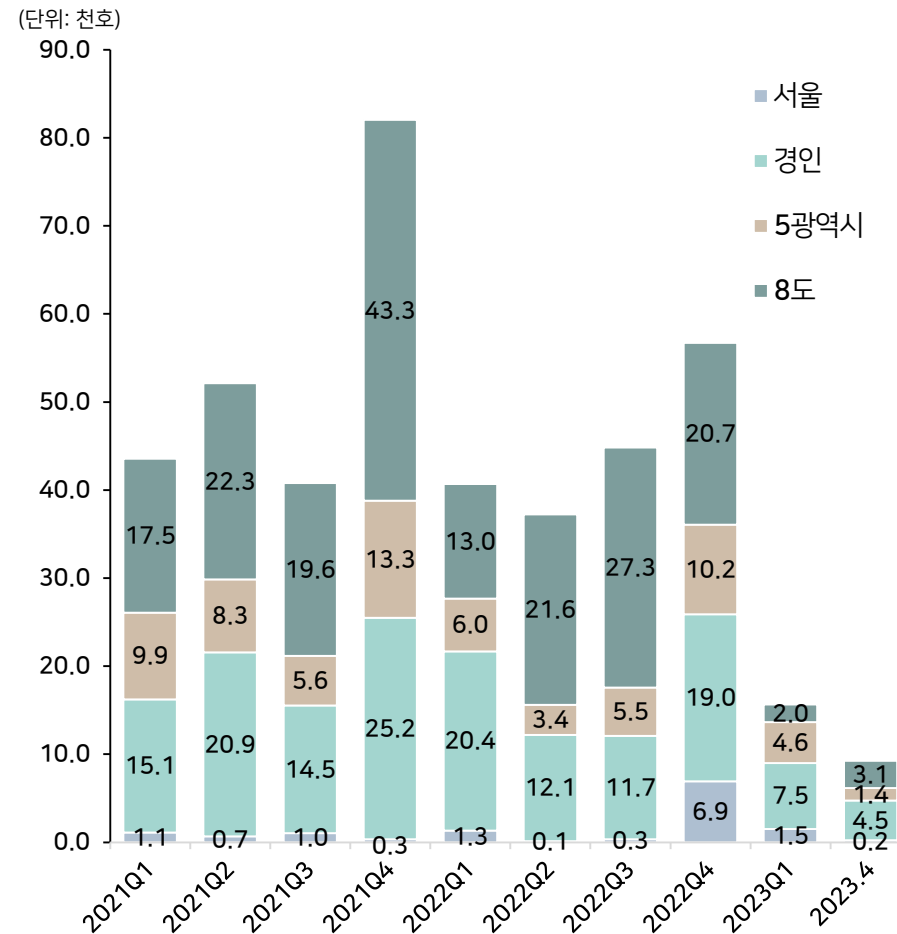
(미분양 현황) '22-23년간 미분양 5.9만호 증가, '22-23년 분양물량(21만호)의 약 25%가 미분양으로 적체 중

- 2021년 9월 미분양은 역사적 저점(1.3만호)을 기록하였으나, 이후 가파르게 미분양이 확대되어 2023년 3월 7.2만호 수준으로 증가
- 2022년 이후 현재까지 약 21만호가 분양, 이중 약 25%가 미분양으로 전환, 현재 수준이 유지될 경우 향후 미분양은 13만호 수준으로 증가할 가능성이 있음

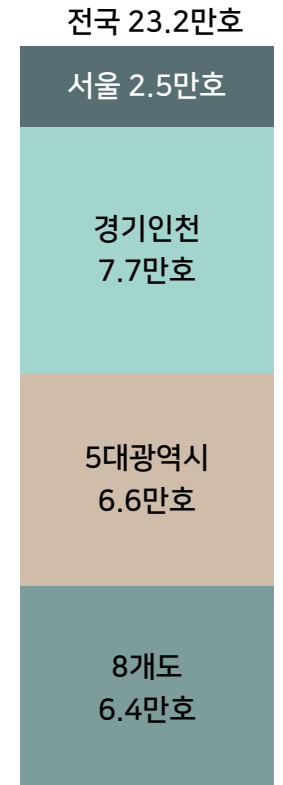
미분양 장기 추이



2022년-2023년 분양 물량



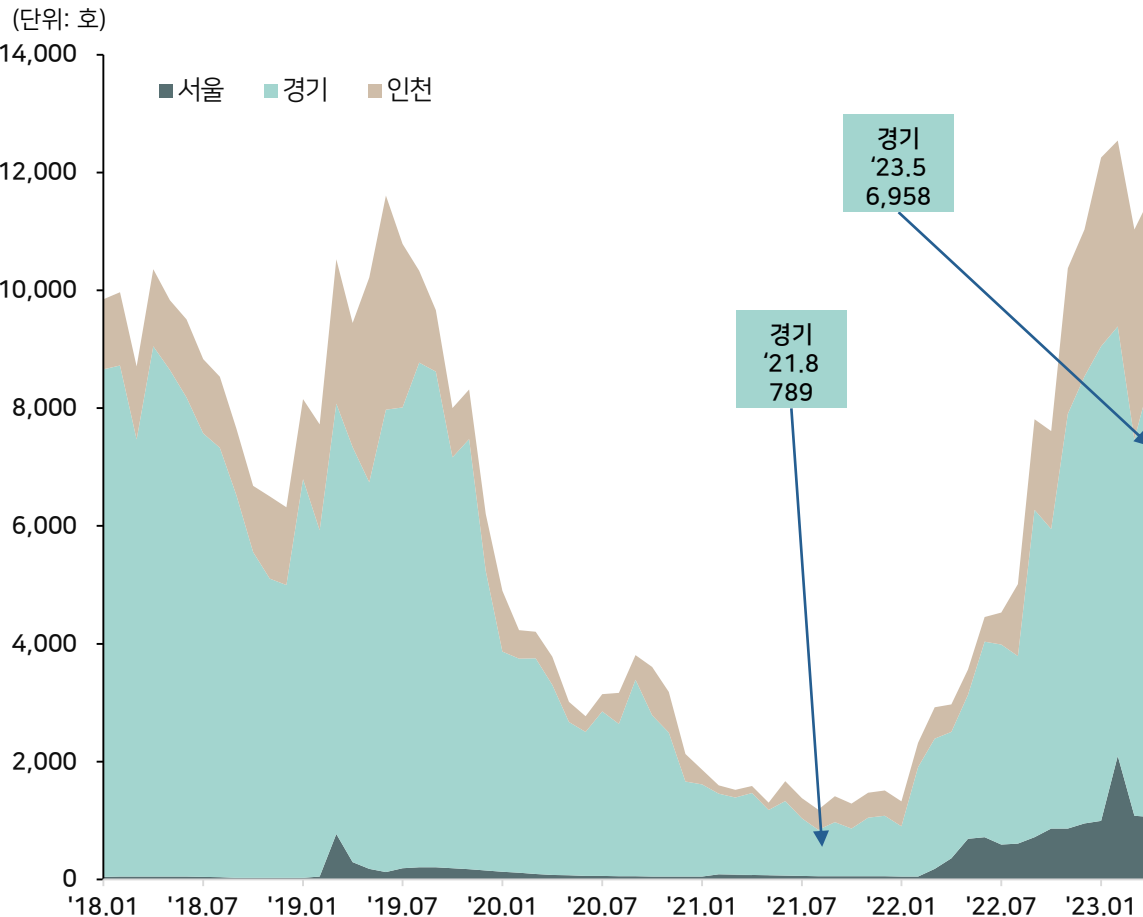
2023년 잔여 분양



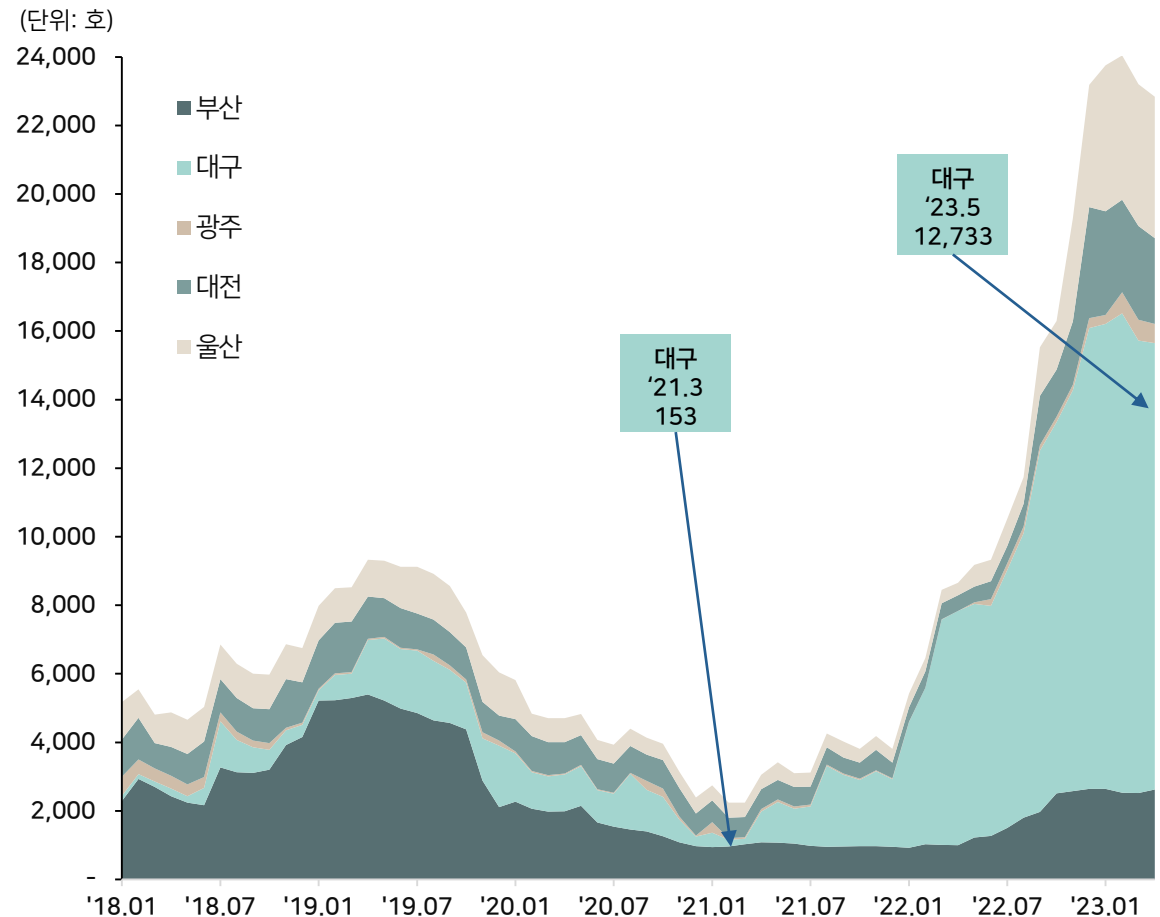
(수도권 및 광역시 미분양) 수도권 미분양 경기지역을 중심으로 증가, 5대 광역시 대구지역을 중심으로 증가

- 수도권 미분양은 경기와 인천이 큰 비중을 차지. 경기도의 경우 2021년 8월 0.7 천호로 역사적 저점을 기록한 후, 최근까지 약 7천호로 10배 가까이 증가
- 5대 광역시 미분양 대구지역이 압도적 비중을 차지. 대구 미분양은 2021년 3월 미분양 소멸 수준에서 2023년 5월 1.2만호로 비약적 증가세를 보임

수도권 미분양 현황



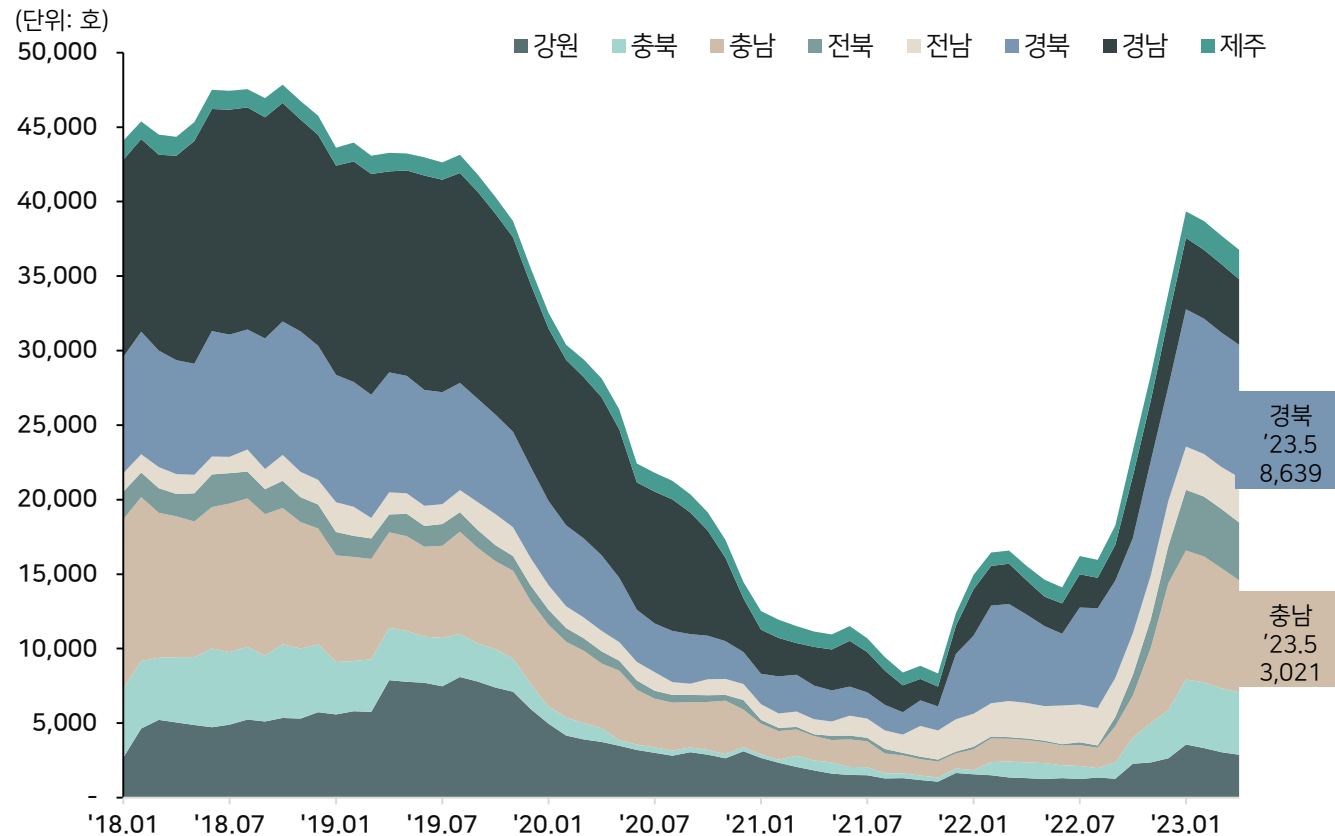
5대 광역시 미분양 현황



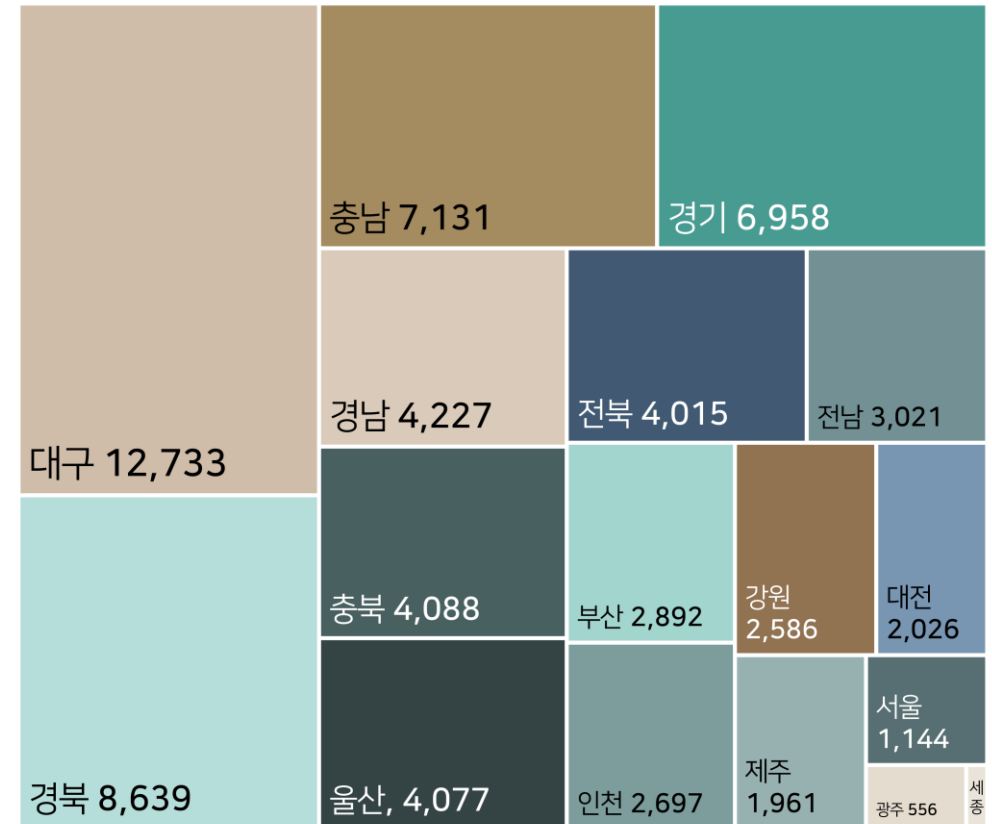
(지방 미분양) 지방 미분양 중 대구 및 경북 지역의 비중이 가장 높음, 최근 경북과 충남 미분양 증가 추세

- 대구, 경북, 충남, 경남, 전북 미분양은 약 3.5만호로 전체 미분양의 약 절반수준, 비수도권 미분양이 빠르게 증가하는 양상
- 8도 지역중 최근 충남지역과 경북지역이 빠르게 미분양이 증가 중이며, 5광역시 중 울산과 부산 또한 최근 미분양이 확대 추세

지방 8도 미분양 현황



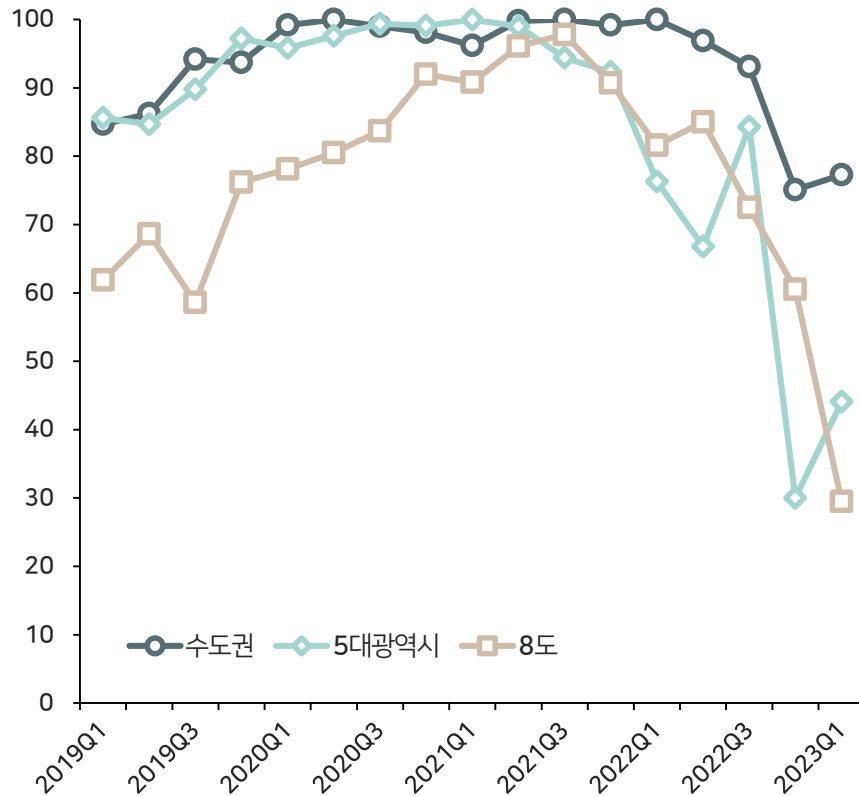
권역별 미분양 비중('23.5월말 기준)



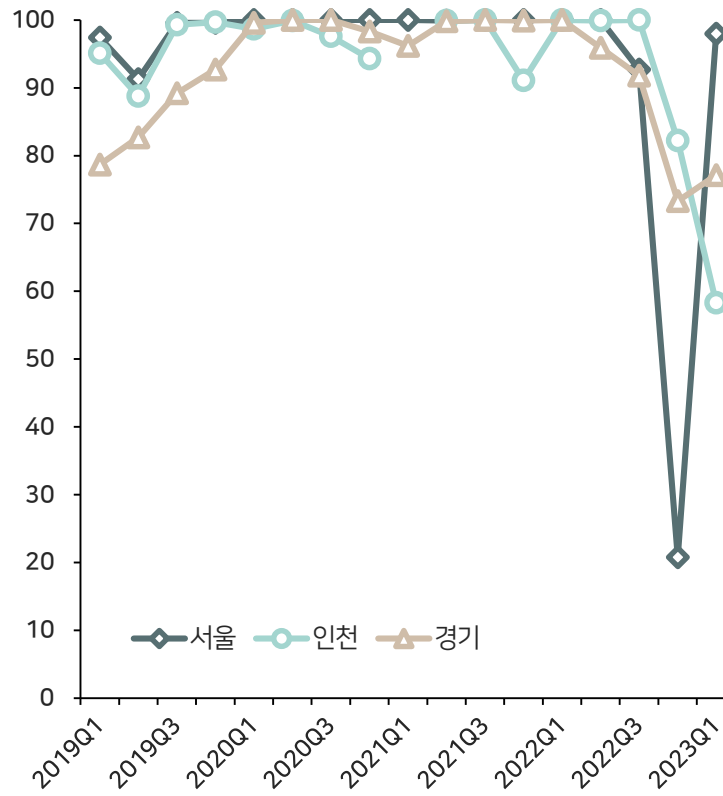
(초기분양률) 서울 큰 변동성, 전국적으로는 하락추세. 특히 1분기 대구, 8도 지역 초기 분양률이 급락

- 서울의 경우 최근 초기분양률이 급격한 변동을 보임. 경인지역의 경우 하락 양상. 반면 비수도권은 급락 양상, 특히 대구의 경우 1% 대 초기분양률이 나타남
- 분양 적체로 미분양 증가할 경우 분양예정물량의 분양시기가 연기될 것으로 예상되므로, 초기분양률은 완화된 것으로 예상

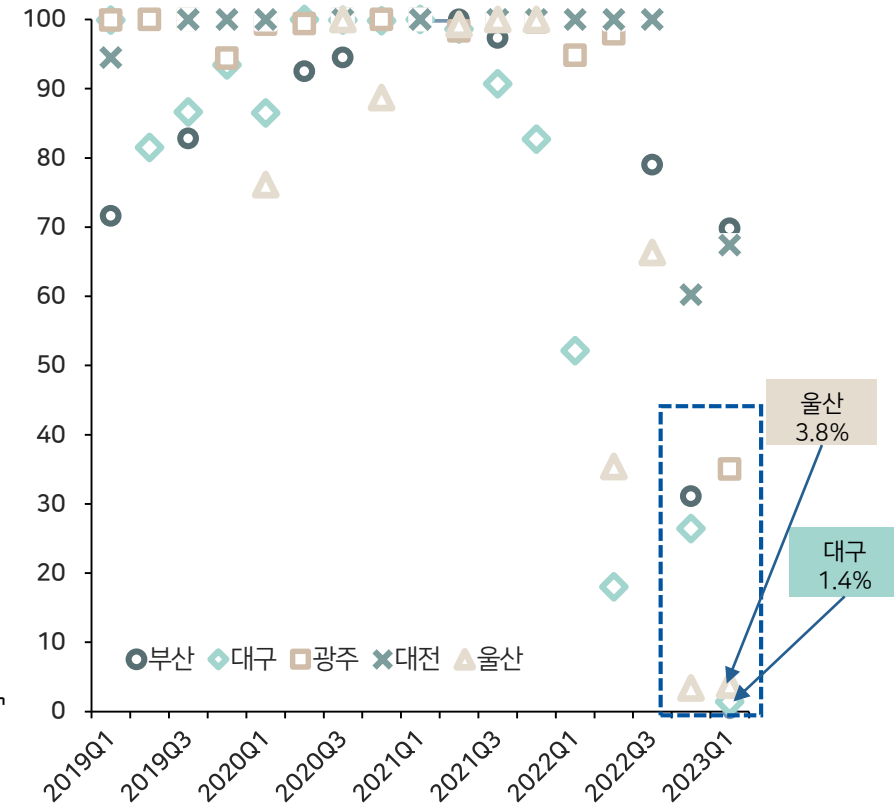
권역별 초기 분양률 추이



수도권 초기 분양률 추이

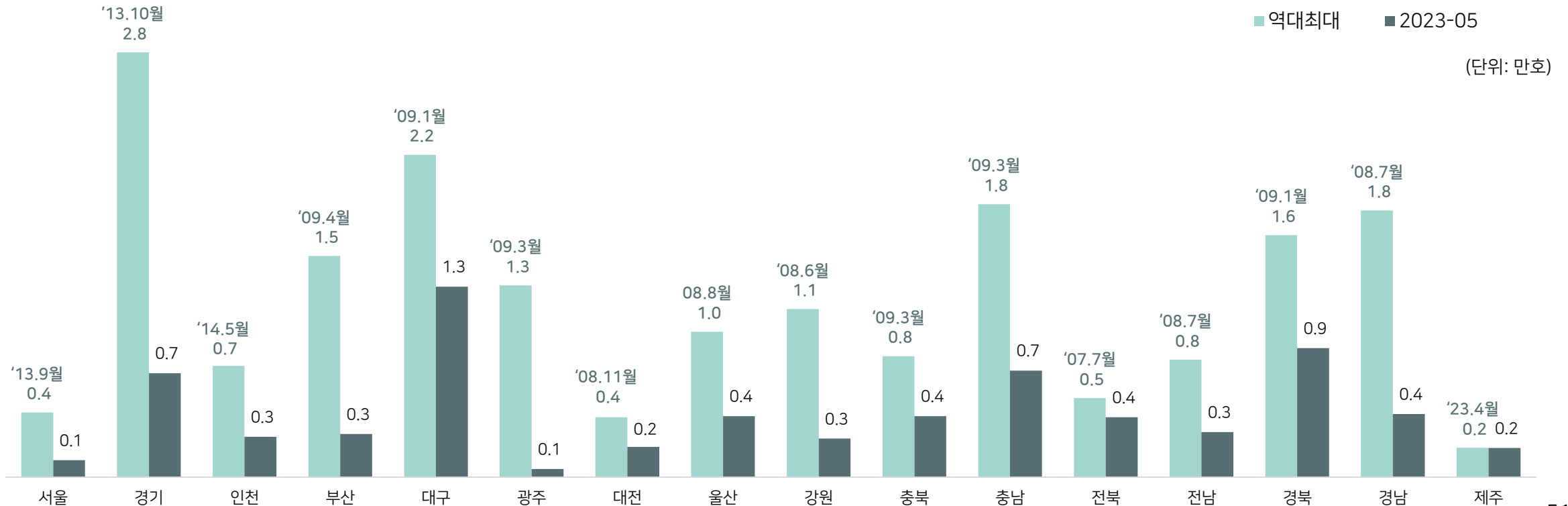


광역시 초기 분양률 추이



(미분양의 과거와 현재) 역대 최대 미분양 대비 최근 미분양 50% 초과 지역은 대구, 경북, 전북, 대전, 제주
경기, 충남, 광주, 부산, 강원,의 경우 향후 미분양 증가추세 주목 필요

지역별 역대 최대 미분양물량 대비 최근 미분양물량



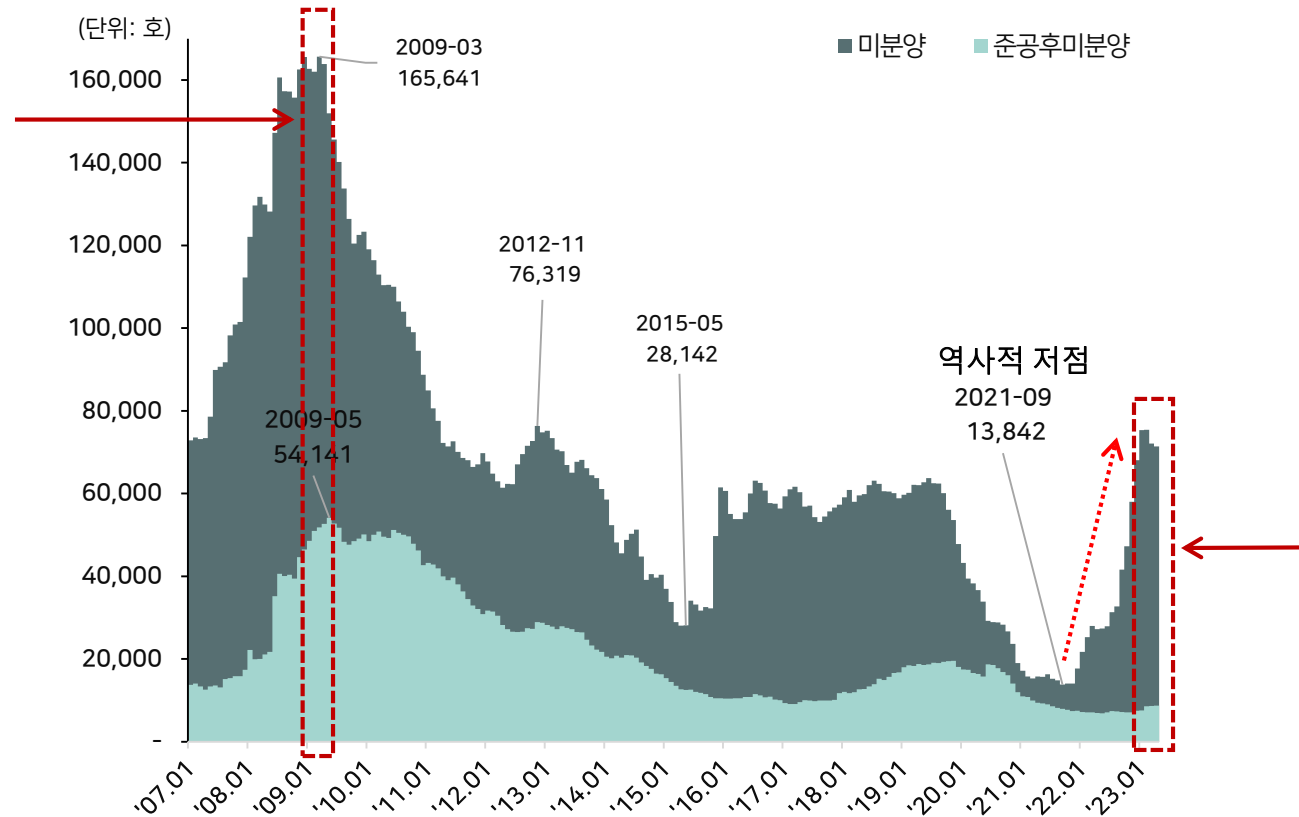
(미분양의 과거와 현재) 과거 미분양 고점 시기, 지방 미분양이 83%. 최근 미분양도 지방을 중심으로 확대 중

- 2009년 미분양 최대로 증가했을 당시, 총 미분양은 16.5만호 지방 미분양은 13.7만호로 총 미분양의 약 83%가 지방에서 발생
- 2023년 현재 총 주택수가 크게 증가했으며, 지방의 경우 가구수 대비 주택공급이 약 80만호 이상 많아 과거보다 미분양이 더 확대될 가능성이 있음

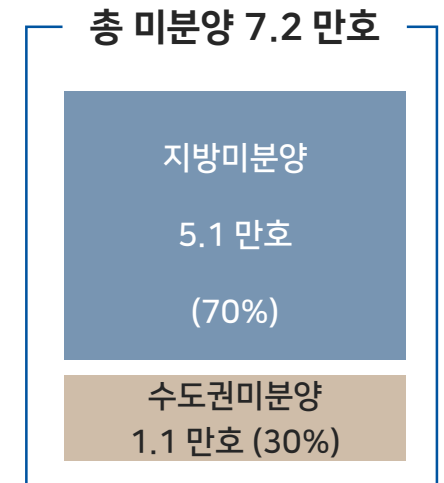
'09년 3월 수도권-지방 미분양 비중



미분양 장기 추이

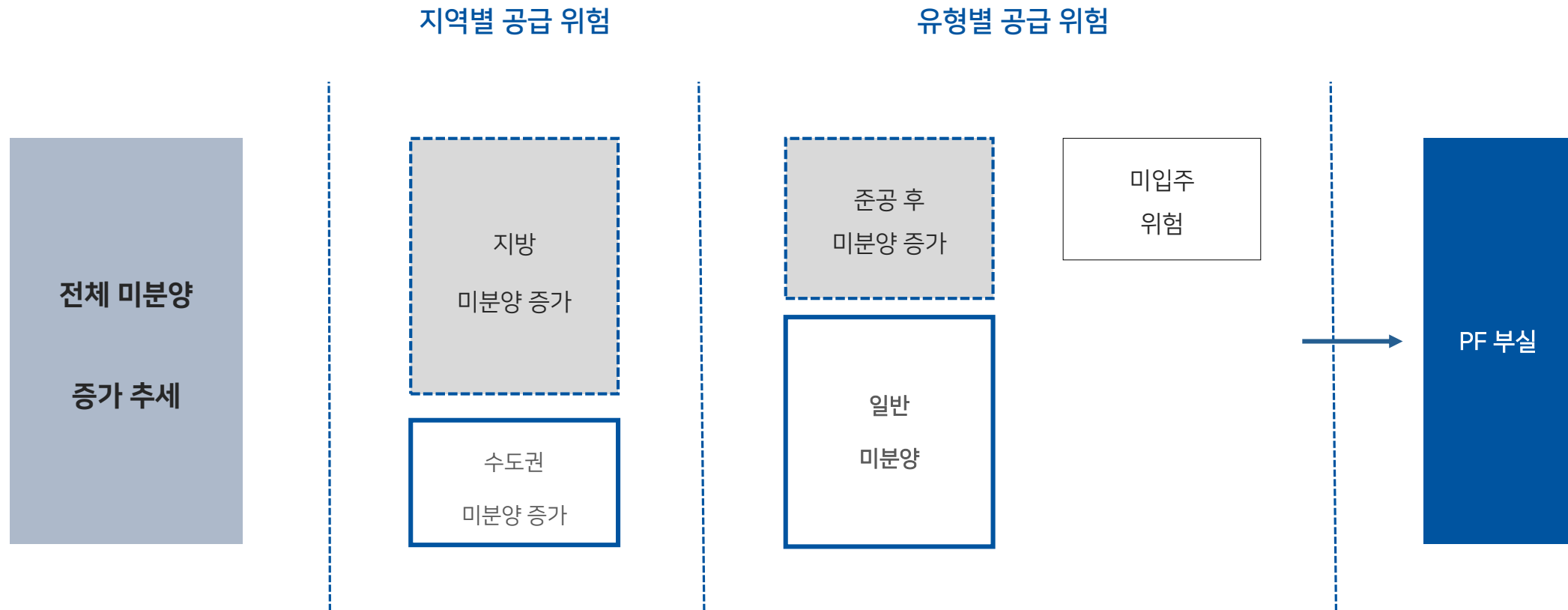


'23년 3월 수도권-지방 미분양 비중



(공급부문 위험 분석) 향후 지방 미분양 및 준공 후 미분양 증가할 가능성 높음. 미분양 증대는 PF 부실로 연결

- 공급부문 위험은 지역별 미분양과 유형별 미분양 문제로 구분, 또한 5년간 총 200만호 이상 특히 지방에 100만호 이상이 공급된 것을 고려해볼 필요가 있음
- 지역별로는 지방 미분양 증가가 문제, 유형별로는 준공 후 미분양이 문제. 따라서 지방을 중심으로 미분양 확대 및 미입주 확대에 따른 PF 부실 우려가 존재



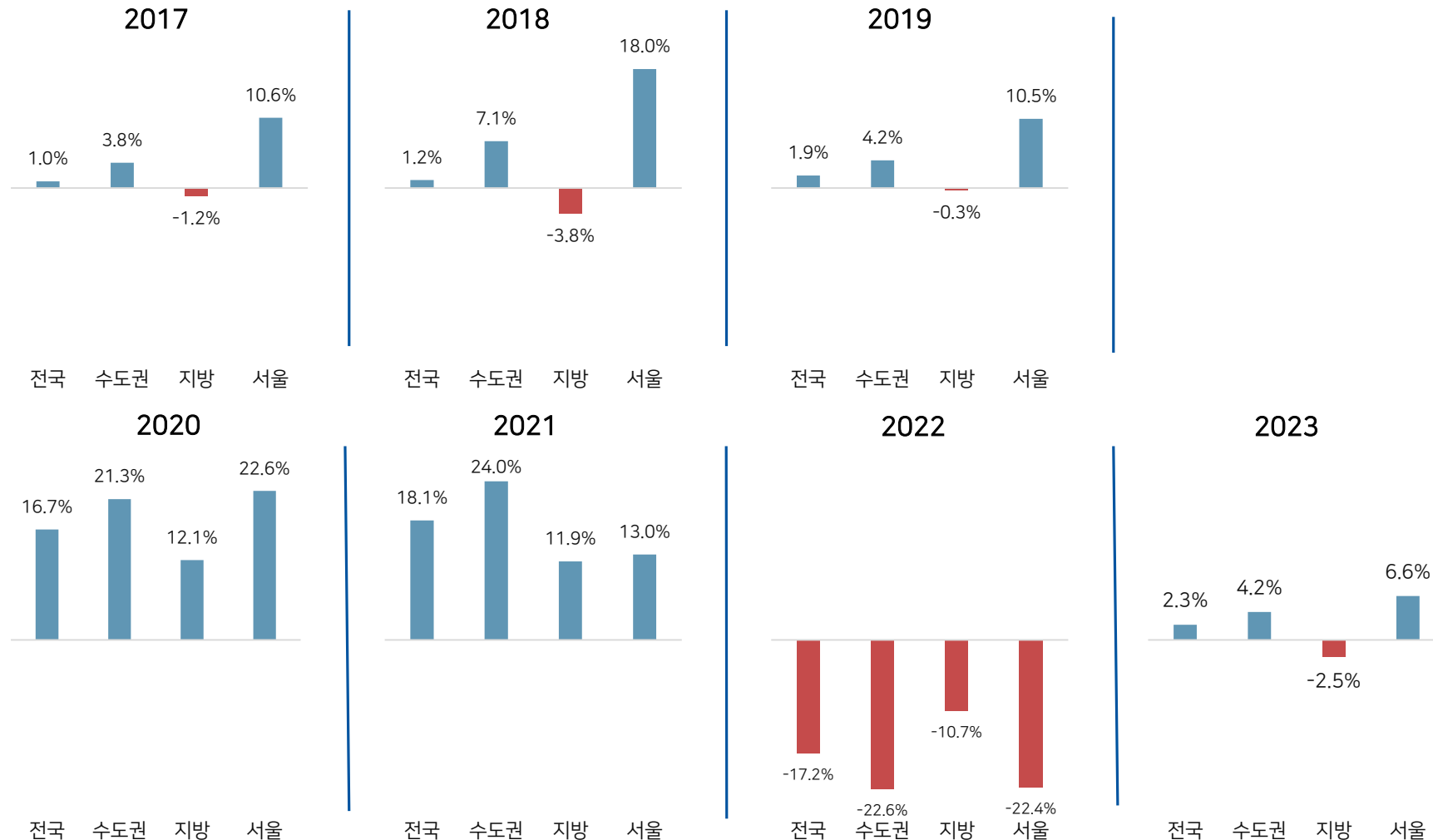
6. 향후 전망 및 시사점

- 2017-2023년 약 6년의 기간 동안 주택시장은 수도권-지방 양극화, 전국적 가격급등, 전국적 급락 양상이 모두 나타남
- 2019-2022년의 주택가격 급등 및 급락은 주요 거시경제 변수인 인플레이션과 큰 괴리를 보인 것이 특징
- 전반적으로 수요가 축소되고, 미분양이 증가할 경우 지방을 중심으로 전세 위험 및 PF 부실이 확대될 가능성이 존재
- 2023년 하반기 주택가격은 서울, 경인지역, 비수도권이 차별적 방향성을 가질 것으로 예상

(‘17-23년 가격변동) 6년간 주택시장은 수도권-지방 양극화, 전국적 가격급등, 급락 양상이 모두 나타남

- 2017-2019년의 주택시장은 수도권과 지방의 가격 양극화 양상을 보였으나, 코로나 이후 2020-2021년에는 전국적 가격급등 양상을 보임
- 2022년에는 전국 -17%, 수도권 -22% 가격 급락 양상이 나타났으나, 2023년 들어서는 가격 반등 양상을 보임

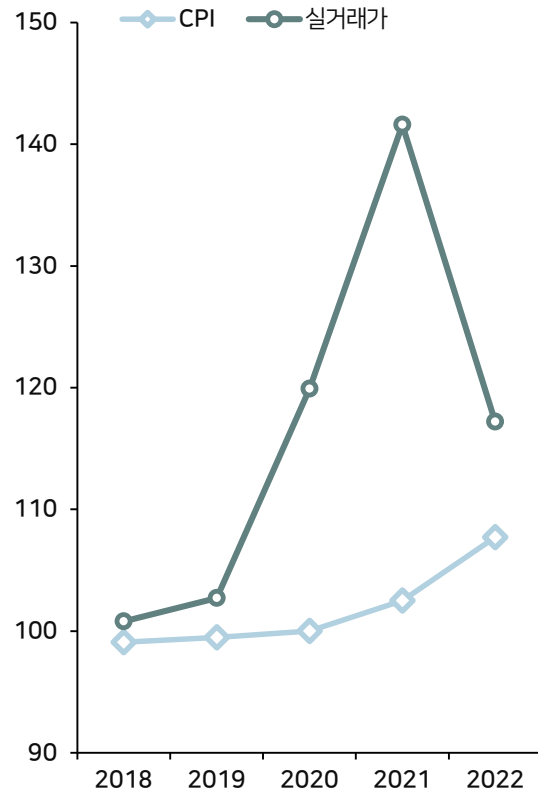
연도별 실거래가 변동률



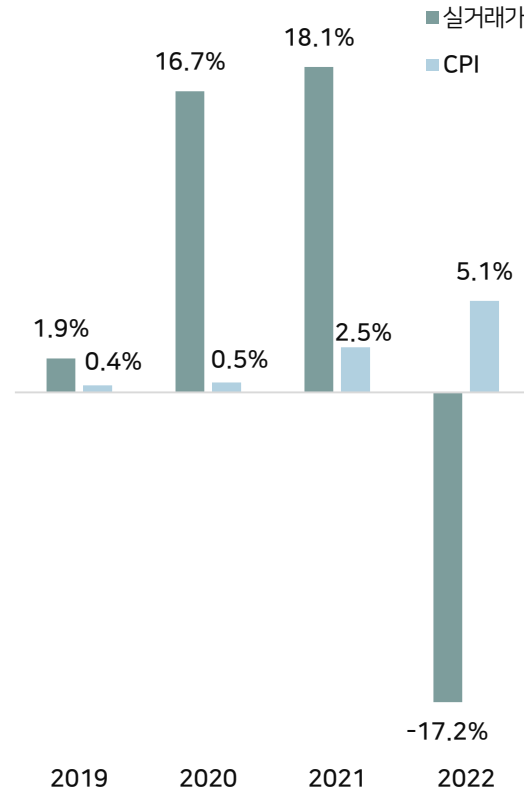
('21-'23년 가격동향 특징) 최근 주택가격의 급등락은 물가변동 수준과 큰 괴리를 보인 것이 특징

- 2020-2021 기간에는 물가가 안정된 가운데 가격이 급등, 2022년에는 고물가 상황에서 주택가격이 크게 하락
- 과거의 물가 변동률과 실거래가 변동률을 비교해 볼 때, 2020-2021년 및 2022년의 변동률 격차는 이전과 크게 다른 양상을 보였음

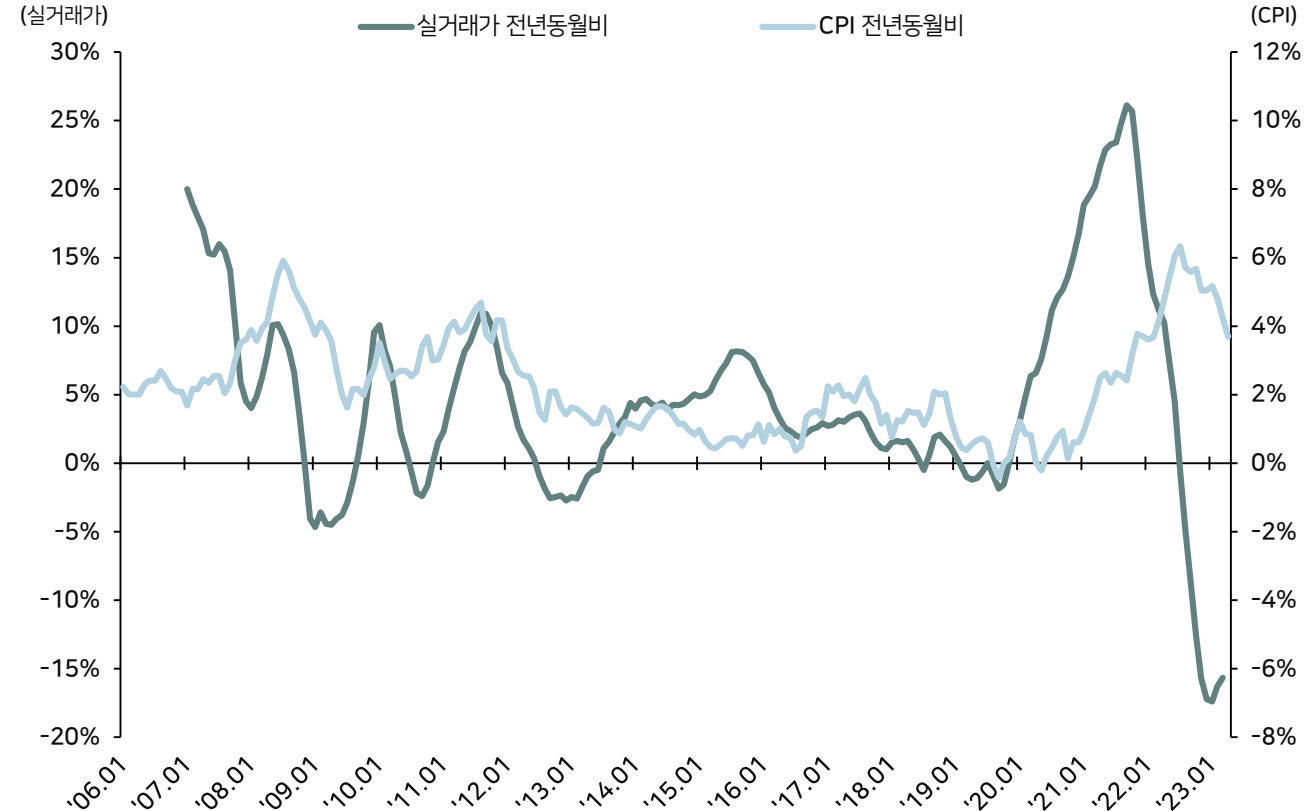
최근 실거래가 & CPI 추이



최근 실거래가 & CPI 변동률



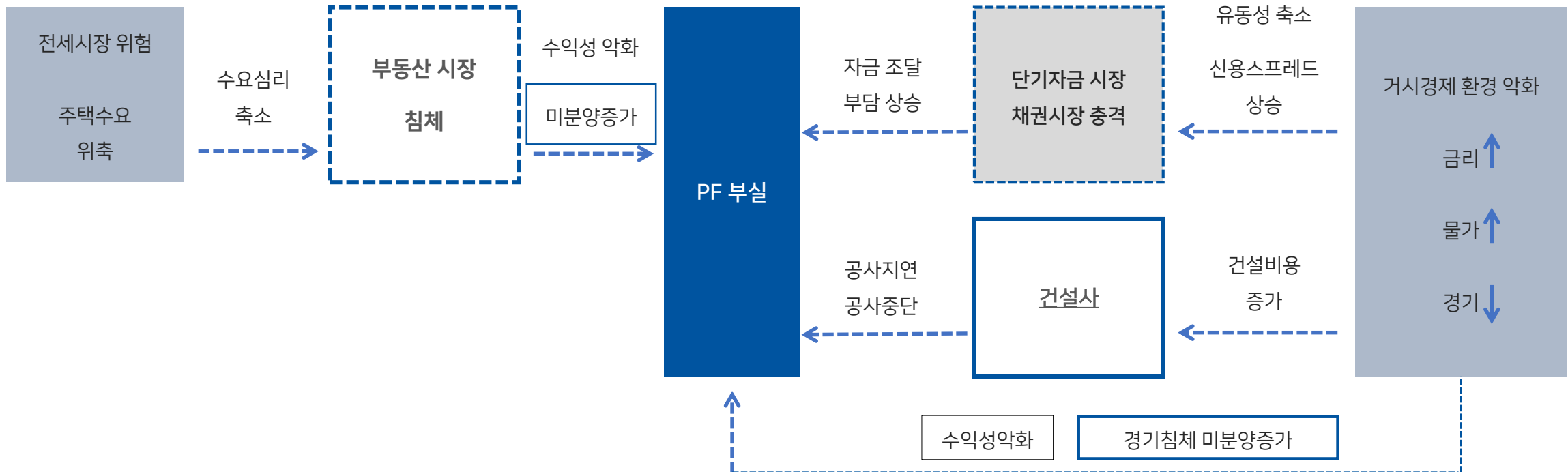
실거래가 & CPI 변동률 추이



(수요-공급 부문 종합) 수요부문과 공급부문은 상호적으로 연결되어 PF 시장에 영향을 미침

지방을 중심으로 수요와 공급부문에 걸친 양면적 위험이 확대될 가능성 존재

- 거시경제 변수들이 공급금융시장을 통해 PF 시장에 영향을 미치듯, 수요와 공급 또한 상호연결되어 PF 시장에 영향을 미침
- 수요부문에서 지방을 중심으로 역전세와 깡통전세 위험은 누증되고 있으며, 공급부문의 미분양 또한 지방을 중심으로 확대될 가능성이 존재
- 비수도권 일부지역을 중심으로 수요 및 공급 부문의 양면적 위험이 PF 부실에 예상보다 큰 영향을 미칠 가능성이 있음
- 현재 고금리, 경기 침체, 부채 및 연체율 증가 등 경제 불확실성이 확대되고 있어, 향후 면밀한 모니터링 및 정부의 정책적 대응이 중요



(향후 전망) 23년 3-4분기 서울, 경인지역, 비수도권 주택가격은 차별적 방향성을 보일 것으로 전망

서울 3분기 소폭 상승세, 4분기 전세시장 위험으로 인해 보합세, 이후 하향안정화 예상

경기 지역 하반기 보합 이후 하향안정화, 비수도권 3분기 보합 이후 4분기 부터 하향안정화 예상

	23.3Q	23.4Q	24. 상반기	24. 하반기
서울	소폭 상승	보합	하향 안정화	하향 안정화
경기 인천 지역	보합	보합	하향 안정화	하향 안정화
비수도권	보합	소폭 하락	하향 안정화	하향 안정화