

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산시장 ]

- **주택가격** : 가격 하락세 지속되고 있으나, 수도권 중심으로 하락폭 둔화
  - 4월 전국 주택매매가격(-0.8%)은 3개월 연속 유사한 하락폭 유지. 매수부담 지난해 대비 완화되며 매수세 일부 회복, 매매전망 지수는 상승세 지속
  - 전세가격 하락폭은 4개월 연속 둔화되었으나, 주택시장 위축이 지속됨에 따라 전세시장에 대한 우려 존재
- **주택거래** : 매매거래량, 아파트 중심으로 증가세 뚜렷
  - 3월 주택매매거래량은 약 5.2만 호, 직전 1년 평균 거래량 대비 27.9% 증가
- **주택분양** : 분양물량 감소, 거래량 회복 등에 힘입어 미분양 1년 만에 감소
  - 4월 분양물량 약 1만 2천 호로 지난해 월 평균 대비 60% 감소. 3월 미분양아파트는 약 3천 호 감소
- **토지** : 전국 토지거래량 증가와 함께 지가변동률 상승세로 전환
  - 3월 토지가격은 0.01% 상승하며 5개월만에 상승세 전환
  - 전국 토지거래량 16.4만 건으로 전월대비 8% 증가한 수준
- **주택금융** : 주택담보대출 1개월 만에 순증 전환, 연체율 상승세 지속
  - 2월 주택담보대출은 전월대비 2.3조 원 증가, 전세자금대출은 2.3조 원 감소
  - 신규 대출금리는 4.40%로 전월대비 16bp 하락, 연체율은 0.20%로 전월대비 2bp 상승

## [ 상업용 부동산시장 ]

- **오피스** : 1분기 매매거래 급감, Core 자산에 대한 수요는 지속
  - 1분기 서울 오피스 거래규모는 약 1조 원으로 전년동기 58% 감소, 4월들어 거래량 회복 움직임
- **오피스텔** : 대부분 지역에서 가격 하락폭 축소, 인천은 하락폭 확대
  - 전국 매매가격지수 7개월 연속 하락했으나 하락폭 축소, 오피스텔 전세보증 사고 증가로 경매 유입 급증

## [ 해외 부동산시장 ]

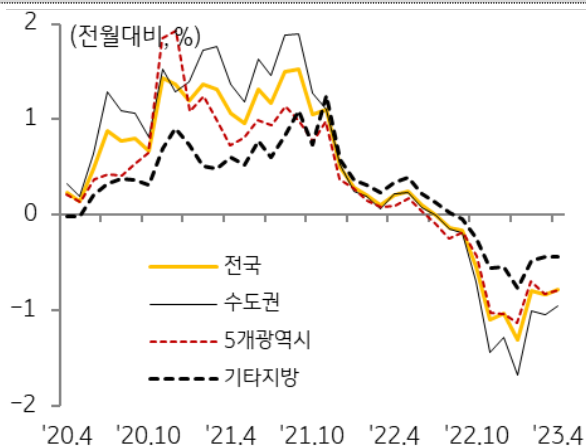
- **미국 주택** : 주택가격 조정기는 당분간 지속될 전망
  - 모기지 금리 상승세 주춤하면서 2월 S&P 주택가격지수는 전월대비 0.2% 상승 전환. 금리 추가상승 가능성도 잔존하는 가운데 단기간내 주택시장 회복으로 이어지기는 어려울 전망
- **호주 주택** : 금리인상 및 높은 가계부채 부담으로 약세 지속 전망
  - 금리인상에도 불구하고 주택재고물량 감소, 이민자 유입 등으로 가격은 3월들어 소폭 상승. 가계의 높은 부채부담과 금리인상에 따른 상환압박으로 주택시장 약세 지속될 전망

## [주택 매매] 가격 하락세 지속되고 있으나, 수도권 중심으로 하락폭 둔화

### ■ 전국 주택매매가격 3개월 연속 0.8% 하락, 주요 아파트는 전월 대비 하락폭 크게 둔화

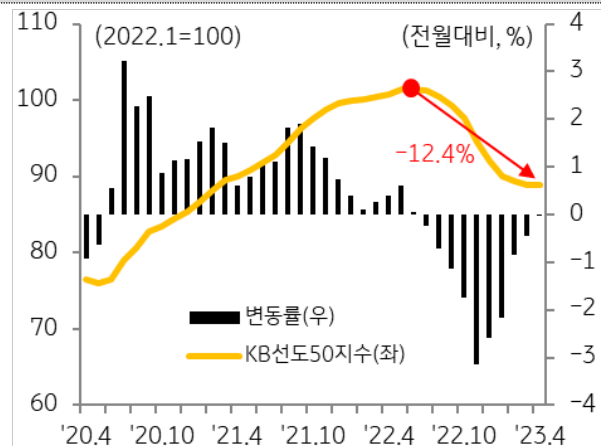
- 주택매매가격은 규제 완화, 매수심리 회복에도 불구하고 여전히 하락세를 보이고 있으나, 연초(1월 -1.3%) 대비 하락폭은 둔화된 모습(2월: -0.79% → 3월: -0.83% → 4월: -0.78%)
- 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)는 지난해 6월 고점 대비 약 12% 하락했으나, 최근 들어 하락폭은 크게 둔화(4월 -0.04%)

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 KB선도아파트50지수 및 변동률 추이

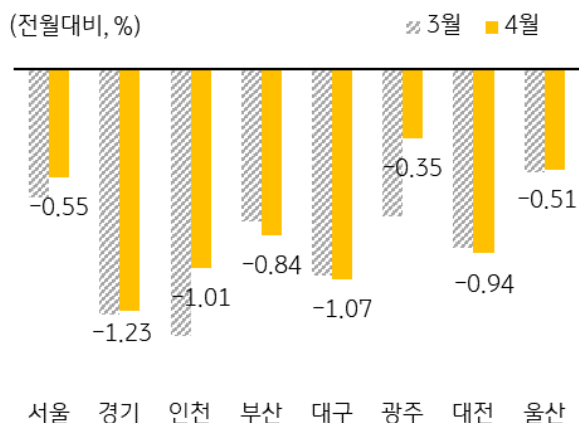


자료: KB국민은행

### ■ 경기·인천·대구·대전, 1% 내외 하락세 지속

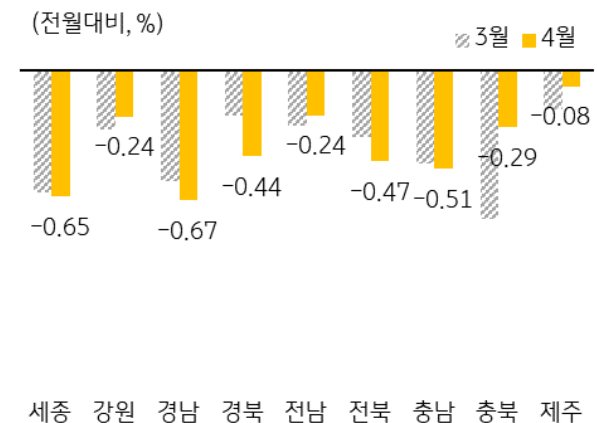
- 경기·인천은 여전히 1% 이상 하락하였으나, 수도권 중심으로 하락폭 둔화는 지속
- 부산·대구·대전은 3개월 연속 하락폭이 소폭 확대. 기타지방의 하락폭은 수도권과 광역시에 비해 크지 않으나, 경상권 중심으로는 하락폭 확대

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 및 세종 주택매매가격 변동률



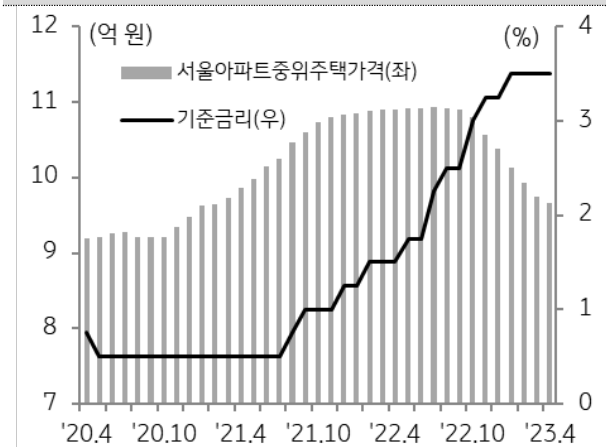
자료: KB국민은행

## [주택 매매] 매수부담 지난해 대비 완화, 매수심리는 완만한 회복세

### ■ 지난해 대비 매매에 대한 부담이 줄어들면서 주택가격 격차는 다소 완화

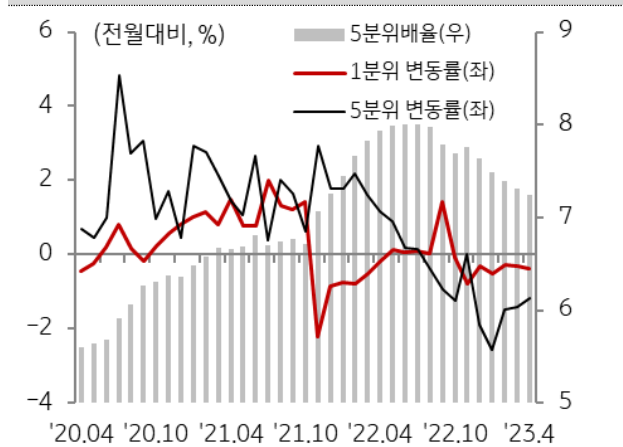
- 연초 이후 기준금리 동결, 대출 규제 완화, 특별보금자리론 등으로 매수부담은 과거 대비 완화
- 지난해까지 높은 상승률을 보였던 고가주택의 하락세 지속과 저가주택의 낮은 하락폭으로 인해 고가주택과 저가주택의 격차(5분위 배율)는 지난해 4분기 이후 감소세

그림 5 기준금리 및 서울아파트중위가격 추이



자료: KB국민은행, 통계청

그림 6 분위별 아파트가격 변동률 및 5분위배율 추이

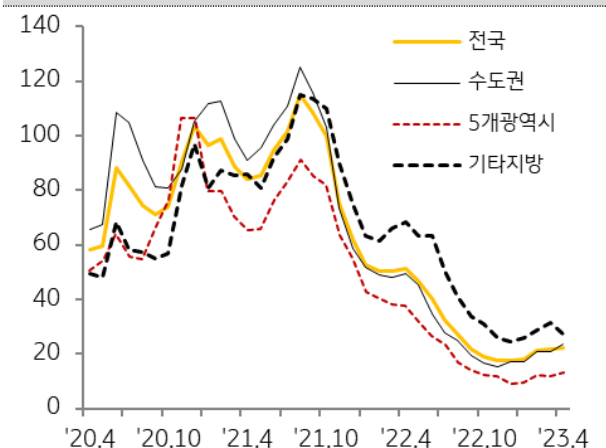


자료: KB국민은행

### ■ 연초 이후 매수세 완만하게 회복되고 있으며, 매매전망지수는 상승세 지속

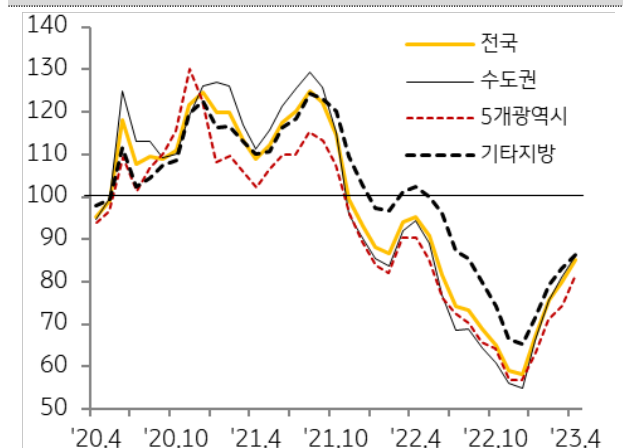
- 매수부담 완화로 위축되었던 매수세가 일부 회복되고 있으나, 보유세 부담 완화, 저가 급매물 거래로 인한 매도호가 상승과 여전히 존재하는 거시경제 불안 등으로 매수세는 완만하게 회복
- 매매전망지수는 여전히 전국적으로 하락전망이 우세하지만, 지난해 12월 이후 모든 지역에서 4개월 연속 상승세 지속

그림 7 지역별 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 8 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

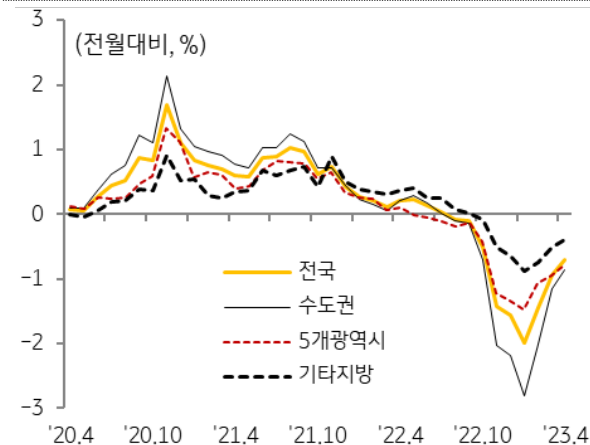
## [주택 전세] 전세수요 일부 증가하였으나, 여전히 전세시장에 대한 우려 존재

### ■ 전국 대부분 지역에서 전세가격 하락폭 둔화

○ 4월 주택전세가격은 0.7% 하락, 연초 이후 4개월 연속 하락폭 둔화

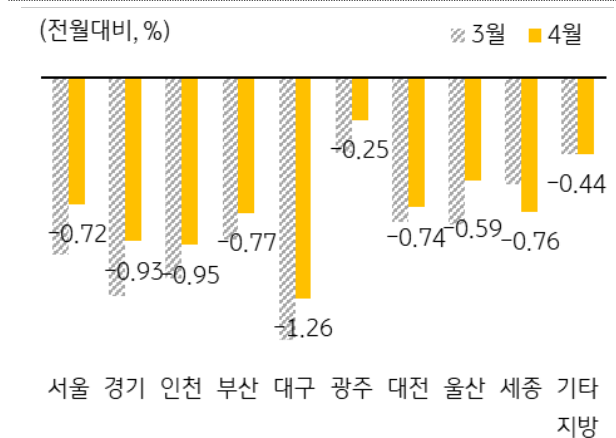
- 대출비용 감소, 월세가격 증가 등에 따라 전세에 대한 수요는 지난해 대비 일부 증가, 수도권을 중심으로 전세가격 하락세가 빠르게 둔화

그림 9 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 10 지역별 주택전세가격 변동률



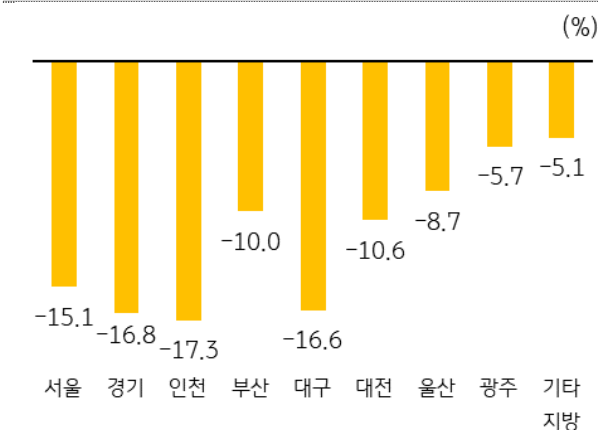
자료: KB국민은행

### ■ 다만, 주택시장 위축이 지속됨에 따라 전세시장에 대한 우려는 여전히 높은 상황

○ 전세가격과 매매가격의 동반 하락세가 지속되면서 '역전세'와 '깡통전세' 이슈는 지속될 수 있음

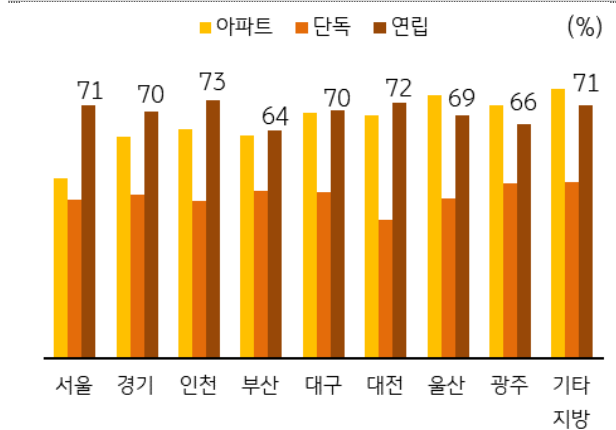
- 전국 기준 고점 대비 약 12% 하락하였으며, 인천의 경우 고점 대비 17.3% 하락. 하락세가 지속될 경우 대거 '역전세' 문제 발생 가능
- 또한 연립주택 중심으로 많은 지역에서 매매대비전세비율이 70%를 상회하고 있으며, 비수도권 일부 지역을 중심으로 아파트의 매매대비전세비율도 높아 깡통전세에 우려도 존재

그림 11 지역별 아파트 전세가격 고점 대비 하락률



자료: KB국민은행

그림 12 지역별 매매대비전세비율('23.4)



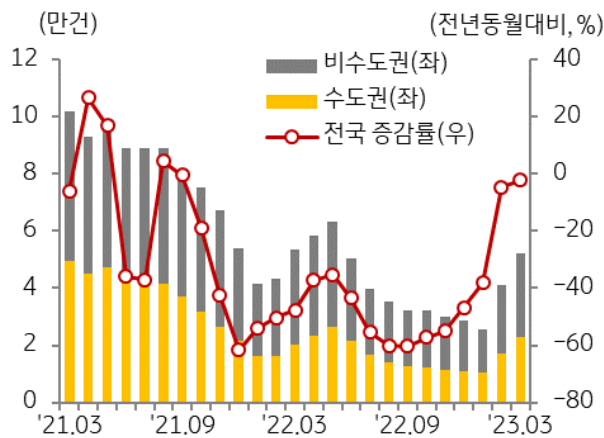
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 매매거래량, 아파트를 중심으로 증가세 뚜렷

### ■ 주택매매거래량, 지난해 5월 이후 최대치 기록

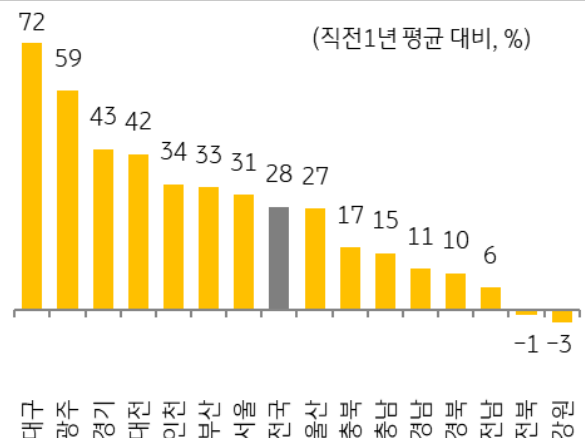
- 3월 주택매매거래량은 5만 2,333호로 직전 1년 평균 대비 27.9% 증가
  - 수도권(31.8%)과 비수도권(23.6%)에서 모두 증가했으며, 전북·강원 지역만 감소
- 주택매매거래량은 정부정책과 금리안정의 영향으로 올해 2월 이후 빠르게 증가하면서 예년 수준을 회복했으나 주택경기의 본격적 회복으로 판단하기는 이른 상황

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 14| 지역별 직전 1년 평균 대비 증감률(3월)

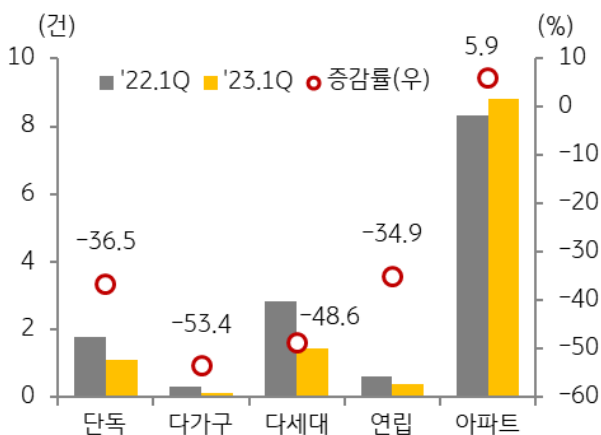


자료: 한국부동산원

### ■ 유형별로 보면 아파트가 전체 거래량 증가를 견인

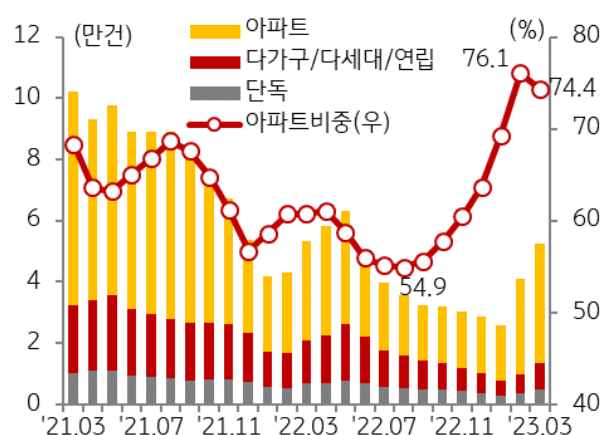
- 올해 1분기 유형별 거래량을 보면 전년동기 대비 아파트만이 유일하게 증가
- 전체 거래에서 아파트가 차지하는 비중은 지난해 8월 54.9%까지 낮아졌으나 올해 2월 이후에는 70%를 상회

그림 15| 1분기 유형별 주택거래량



자료: 한국부동산원

그림 16| 유형별 주택거래량 추이



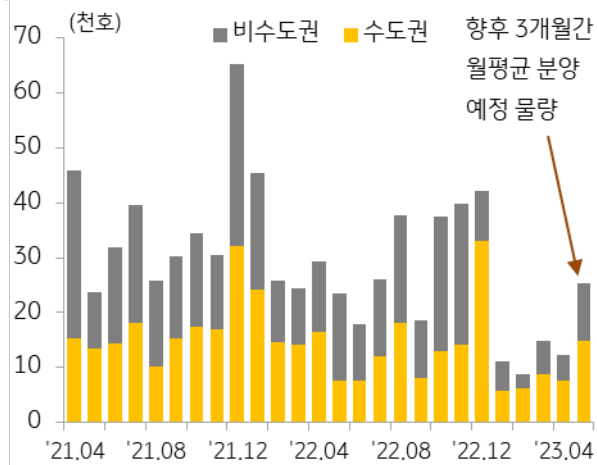
자료: 한국부동산원

## [주택 분양] 분양물량 감소, 주택경기 회복 등에 힘입어 미분양 1년 만에 감소

### ■ 4월 분양물량, 4개월째 1만호 내외에 불과

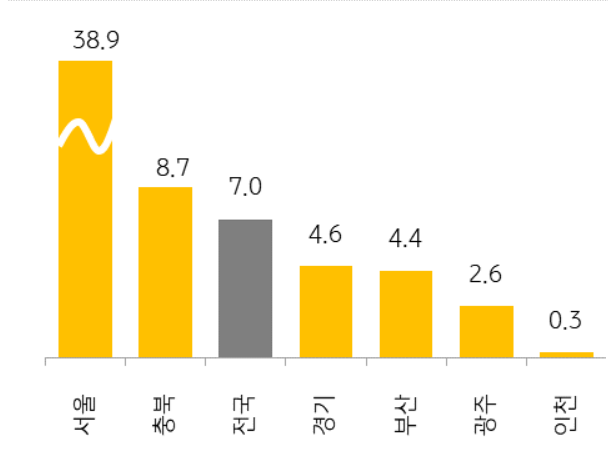
- 4월 분양물량은 약 1만 2천호로 지난해 월 평균 분양물량 대비 60% 감소
  - 최근 거래량 증가, 미분양 감소 등 주요 지표들이 호전되고 있어 향후 분양물량은 증가할 전망
- 청약경쟁률은 7:1을 기록해 지난해 7월 이후 가장 높은 경쟁률을 보였으나 지역별로 경쟁률 편차는 뚜렷한 편

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(4월)

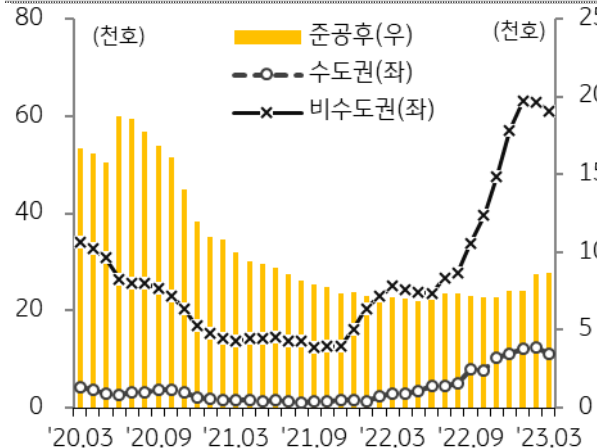


자료: 한국부동산원

### ■ 주택경기가 회복되면서 미분양도 지난해 4월 이후 처음으로 감소

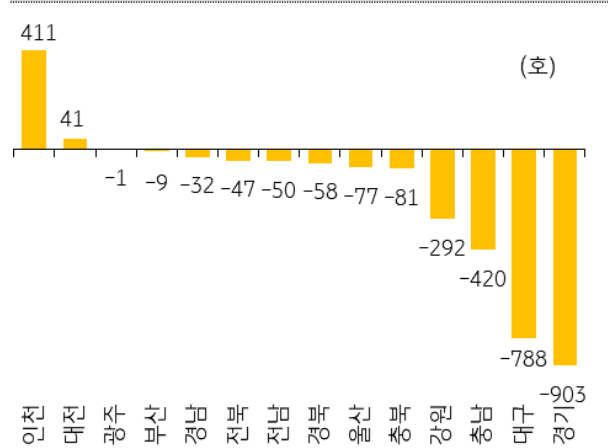
- 3월 미분양아파트는 7만 2,104호로 전월대비 약 3천 호 감소
- 분양물량의 감소와 최근의 주택경기 회복에 대한 기대감이 맞물리면서 인천과 대전을 제외한 대부분의 지역에서 미분양이 감소

그림 19기 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 20기 지역별 미분양아파트 증감(3월)



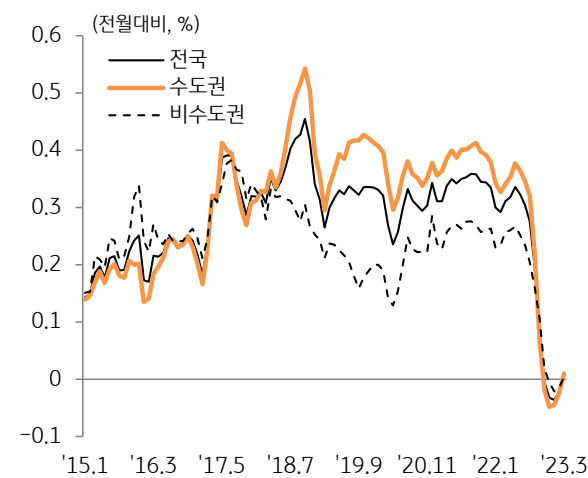
자료: 국토교통부

## [토지] 전국 토지거래량 증가와 함께 지가변동을 상승세로 전환

### ■ 3월 전국 토지가격은 0.01% 상승하며 5개월만에 상승세 전환

- 수도권 및 대전·세종 지역을 중심으로 토지가격은 상승세를 보이며 시장 회복세 시현
  - 특히 세종(0.07%)과 대전(0.04%)을 중심으로 상승세가 뚜렷한 편
  - 수도권의 경우 서울의 하락폭은 크게 감소하였으며, 인천과 경기도는 상승세로 전환되는 등 최근 주택시장 회복세와 함께 토지가격도 상승세

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)

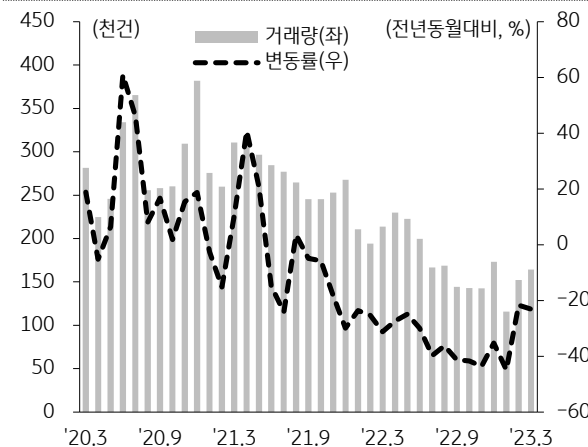
전국	0.01	경기	0.03
서울	-0.01	강원	0.03
부산	-0.01	충북	0.02
대구	-0.04	충남	0.06
인천	0.02	전북	0.00
광주	-0.01	전남	0.00
대전	0.04	경북	0.01
울산	-0.03	경남	0.02
세종	0.07	제주	-0.07

자료: 한국부동산원

### ■ 전국의 토지거래량은 16.4만건으로 전월대비 8% 증가한 수준

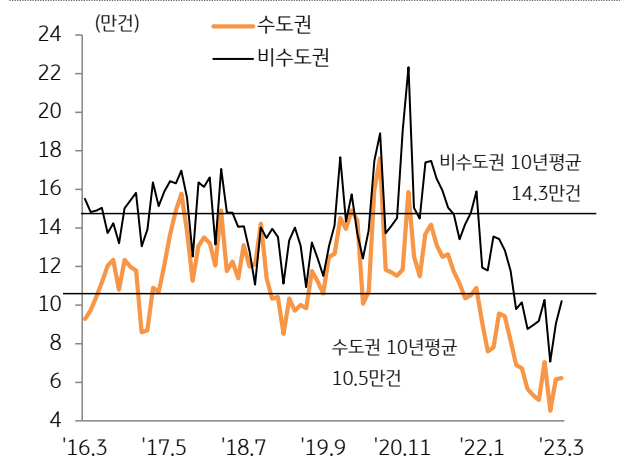
- 주택회복세와 함께 토지 거래시장 분위기도 개선되고 있으나 과거와 비교시 여전히 낮은 수준
  - 수도권(6.2만건)과 비수도권(10.2만건) 거래량은 증가세를 보이나 지난 10년간 평균대비 30~40% 낮은 규모

그림 13| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 14| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원



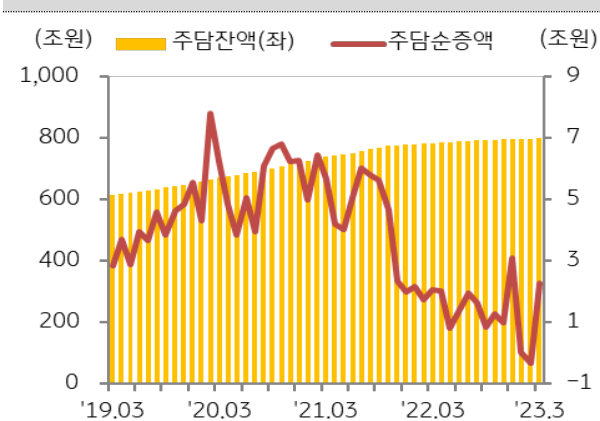
## [주택 금융] 주택담보대출 1개월 만에 순증 전환

### ■ (대출 규모) 은행권 주택담보대출(전세대출포함)은 전월대비 2.3조 원 증가

○ 3월 은행권 주택담보대출은 주택거래량 회복과 주담대 신규금리 하락으로 순증 전환

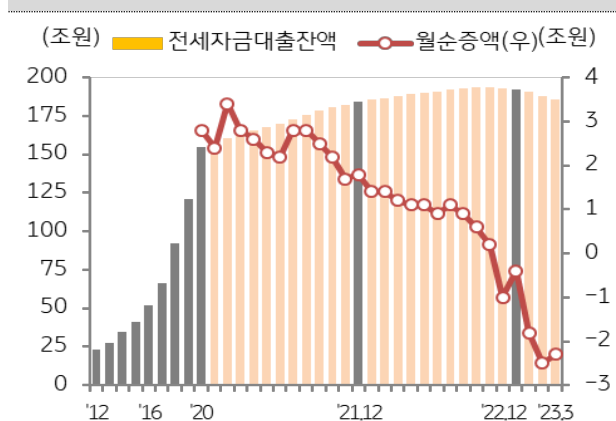
- 전세대출(-2.3조 원) 수요의 부진 지속에도 불구하고 아파트 매매거래량 증가, 특례보증자리론 실행 등 영향으로 주택담보대출 전월대비 순증 전환

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이



자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 6개월 연속 하락, 연체율은 상승세 지속

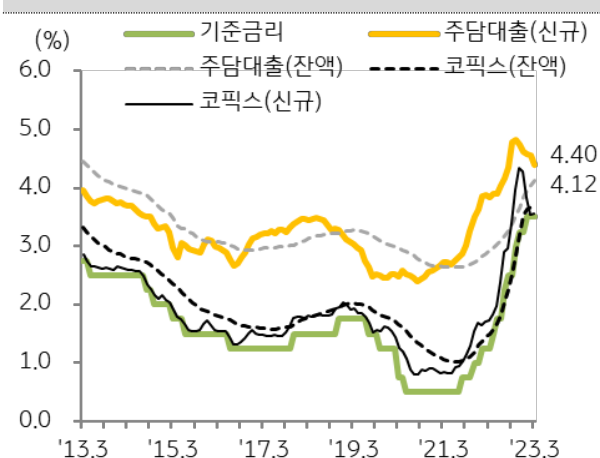
○ 3월 주담대 신규 대출금리는 4.40%로 전월대비 16bp 하락

- 가계대출 성장성 위축으로 은행간 금리경쟁이 심화되면서 대출금리 하락폭은 확대

○ 2월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월대비 2bp 상승한 0.20%로 '20.5월 이후 최고치

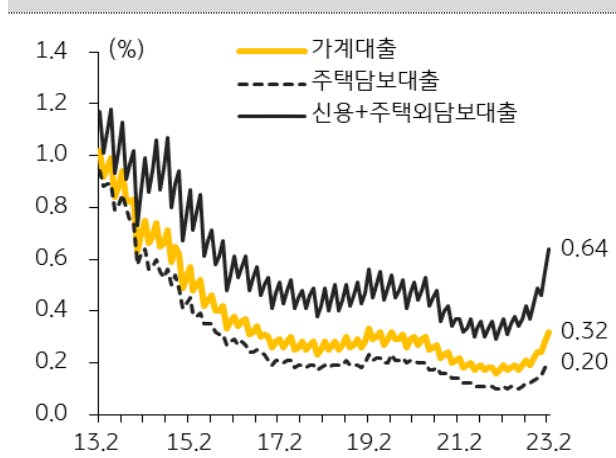
- 경기 부진의 영향으로 소상공인과 취약가구 등을 중심으로 원리금상환 부담은 지속될 수 있음

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원



## [오피스] 1분기 매매거래는 급감했으나 Core 자산에 대한 수요는 지속

### ■ 1분기 서울 오피스 거래규모는 약 1조원으로 전년동기대비 58% 감소, 4월들어 회복 조짐

- 직전분기 거래량의 80% 이상을 점유한 리츠 자산편입목적 매매거래가 1분기 실종되면서 거래량 급감
- 한편 작년부터 매각을 추진한 판교 알파돔(7,284억 원), 광화문 콘코디언(6,292억 원) 매각이 4월 성사. 그동안 위축세를 보이던 오피스 시장에서 A급 오피스에 대한 투자수요 확인

그림 28 서울 오피스 거래총액 및 거래가 추이

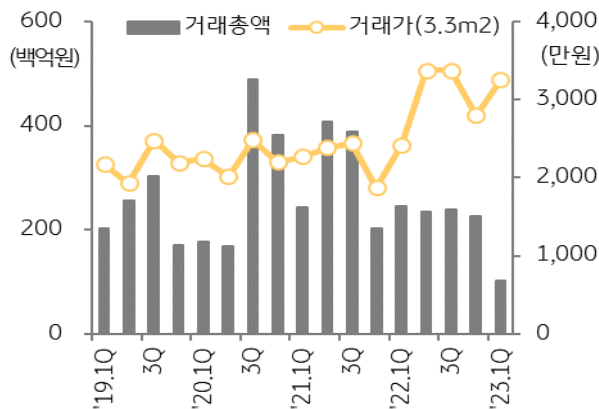


표 2 오피스 매매거래 현황(2023)

오피스명	매수자	소재지	거래규모(억원)	평당가격(만원)
중앙일보빌딩	시빅센터 PFV	서소문	2,900	4,762
세신빌딩	한섬	청담동	1,668	4,061
세명빌딩	빗썸 코리아	대치동	1,630	11,609
콘코디언	마스틴 투자운용	광화문	6,292	3,450
알파돔	삼성SRA 자산운용	판교	7,284	2,735

자료: 언론사 자료 취합, 젠스타메이트

### ■ 금리 상승에도 견고한 임대수요를 바탕으로 Core 자산에 대한 투자수요는 유효

- A급오피스에 대한 임대차 수요는 지속되는 가운데 임대인 우위시장은 지속될 전망
  - 신규 공급은 제한적인 가운데, 공실률(1.21%)은 역대 최저치 기록하며 임대료도 상승세 유지
- 해외 오피스 시장 대비 안정된 임차수요를 바탕으로 Core 자산에 대한 투자수요는 견고한 편
  - 국고채금리 하락과 Cap.Rate 상승으로 역레버리지 투자 환경 개선되는 흐름 속 작년대비 하향된 매도호가는 투자선호도 높은 Core 자산의 거래성사에 도움

그림 29 서울 오피스 공실률·임대료 추이

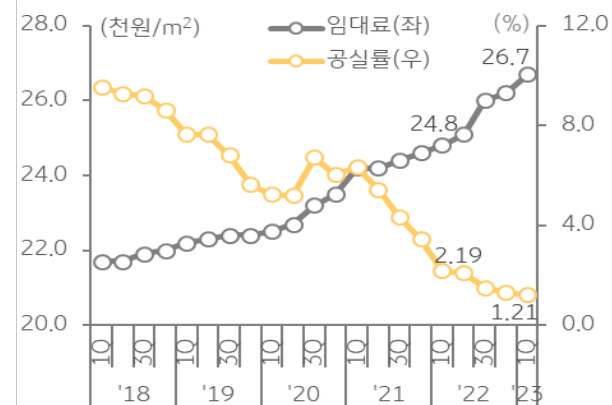
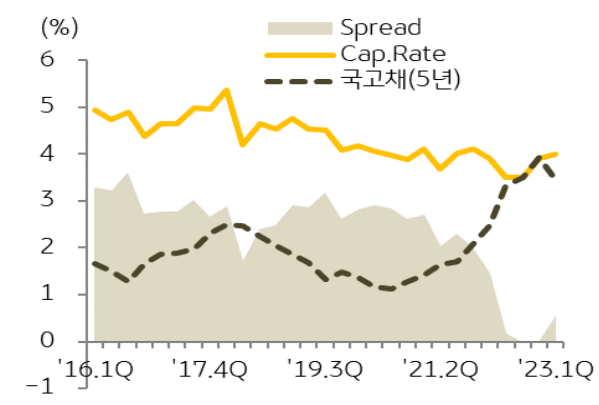


그림 30 서울 오피스 Cap.Rate 추이

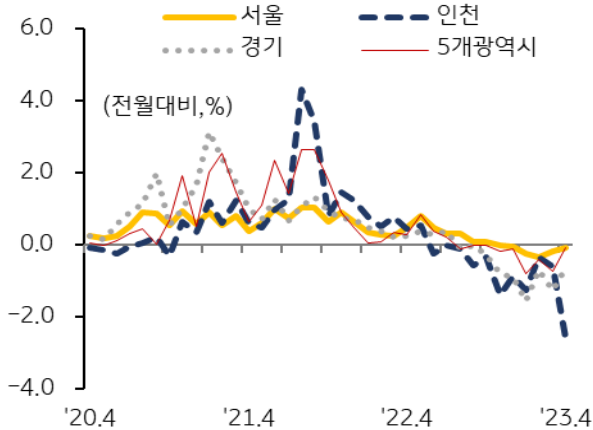


## [오피스텔] 전국 매매가격지수 7개월 연속 하락, 하락폭 축소

### ■ 대부분 지역에서 오피스텔 매매가격 하락폭은 축소되었으나 인천은 하락폭 확대

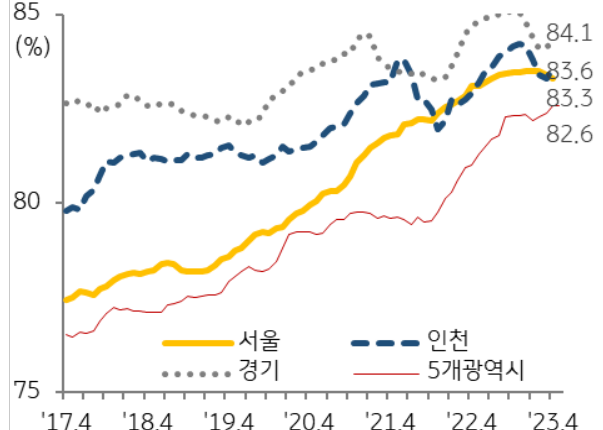
- 4월 전국 매매가격지수(-0.4%) 7개월 연속 하락세, 하락폭은 전월대비 0.3%p 축소
  - 서울(-0.1%)과 5개 광역시(-0.1%)를 중심으로 하락폭은 축소되었으나, 인천(-2.6%)은 2011년 통계작성 이후 최대 하락폭 기록
- 한편, 80%를 상회하는 높은 매매전세비율로 인해 전세금 반환 Risk에 노출

그림 31 지역별 오피스텔 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 32 지역별 오피스텔 매매전세비율

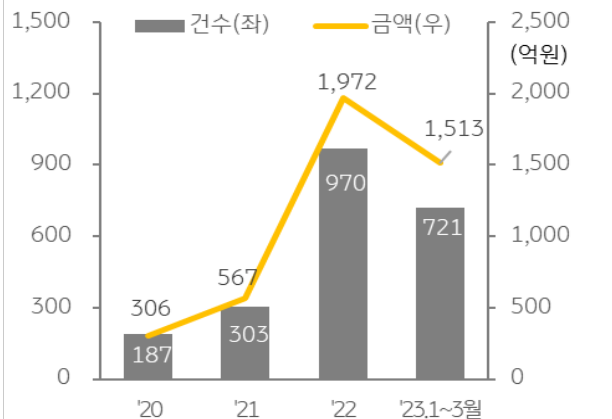


자료: KB국민은행

### ■ 오피스텔 전세보증 사고 증가 영향으로 오피스텔 경매 유입 급증

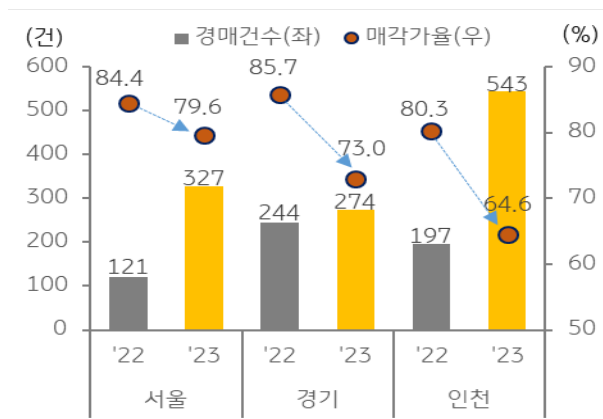
- 올해 1분기 오피스텔 전세보증 사고 급증하면서 지난해 전체 사고건수의 70%에 육박, 높은 매매전세비율 영향으로 전세보증 사고 이슈는 당분간 지속될 수 있음
- 2023년 1~4월 경매 유입 늘어나며 인천(176%), 서울(170%)에서 증가폭이 크게 나타남

그림 33 오피스텔 전세보증 사고 현황



자료: 주택도시보증공사, 한국일보

그림 34 수도권 오피스텔 경매 매각 추이(1~4월)



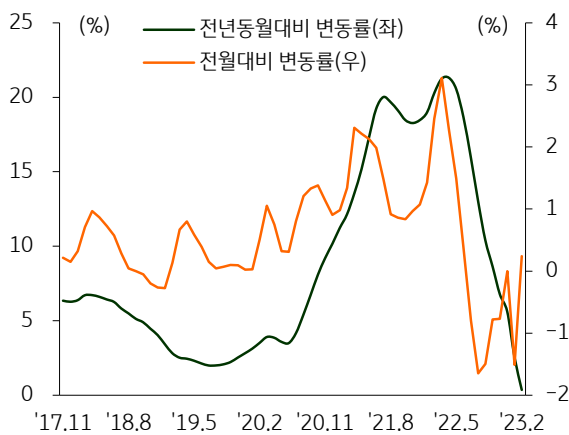
자료: 법원경매정보

## [미국 주택시장] 주택가격 조정기는 당분간 지속될 전망

### ■ 미국 경기불안 및 금리인상 부담으로 주택매수심리 위축세는 지속

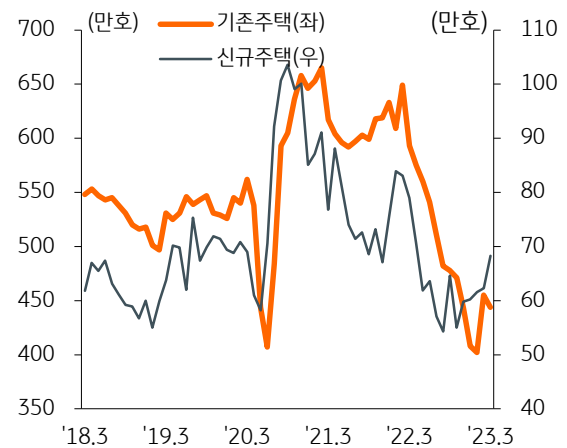
- 미국 경기불안으로 주택시장은 하락세를 보였으나, 금리상승세가 주춤하면서 주택가격은 재상승
  - 2월 S&P주택가격지수는 297.68로 전월대비 0.2% 상승
  - 3월 주택판매량은 기존주택 444만 호로 전월대비 2.4% 감소했으나 신규주택은 68.3만호로 전월대비 9.6% 증가

그림 15| S&P주택가격지수 변동률 추이



7자료: Bloomberg

그림 16| 기존 및 신규주택 판매량 추이

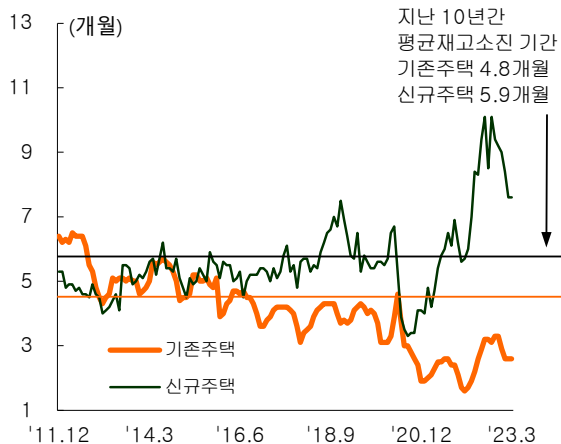


자료: Bloomberg

### ■ 금리 추가인상 등 불안요인은 잔존하나 부족한 공급물량 감안시 조정추세는 지속될 전망

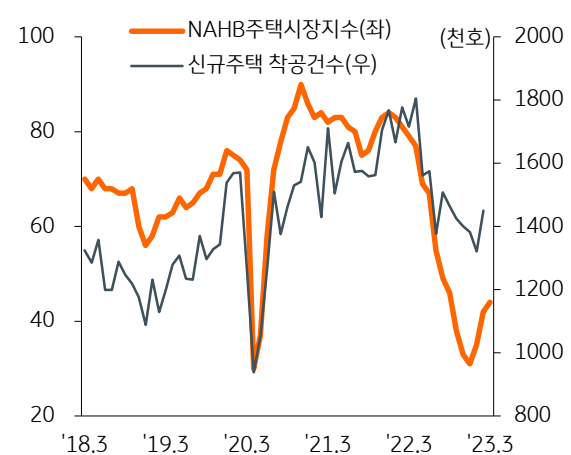
- 금리 추가상승 가능성도 잔존하는 가운데 단기간내 주택시장 회복으로 이어지기는 어려울 전망
- 한편 주택공급물량은 여전히 부족한 여건(기존주택 재고소진기간은 2.6개월, 신규 7.6개월)으로 주택가격 하방압력은 약화

그림 17| 기존 및 신규주택 재고소진 기간



자료: Bloomberg

그림 18| NAHB지수 및 신규주택 착공건수



자료: Bloomberg

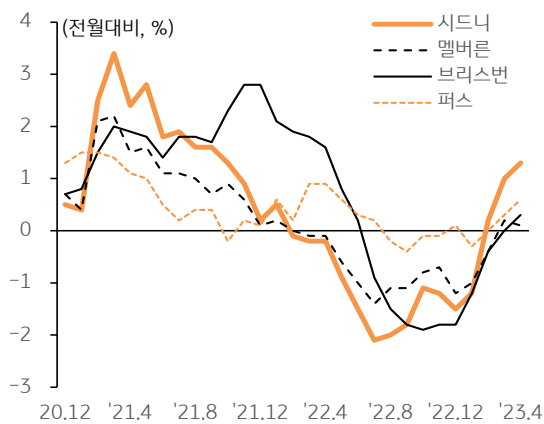
## [호주 주택] 금리인상 및 높은 가계부채 부담으로 주택시장 약세 지속 전망

### ■ 금리인상에도 불구하고 주택재고물량 감소, 이민자 유입 등으로 가격은 소폭 상승

○ 지난해 급격한 금리인상으로 주택가격은 하락하였으나 올해 3월 들어 다시 상승

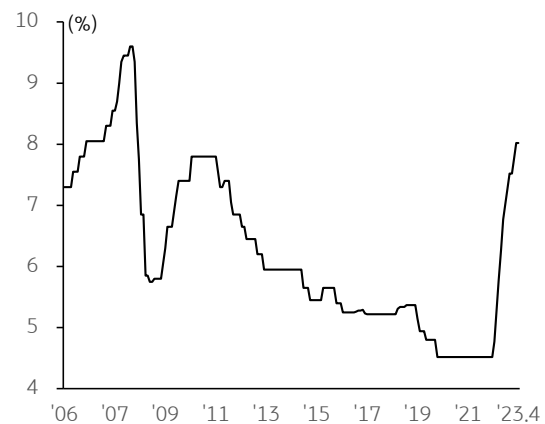
- 호주 중앙은행은 지난해 5월부터 10차례 연속 기준금리 인상을 단행(현재 3.6%로 동결)
- 지난 12개월간 하락세를 지속하던 호주 주택가격은 최근 이민자수 증가 및 재고물량 부족 등으로 주요 대도시를 중심으로 회복세 시현

그림 39| 주요 대도시 주택가격 변동률 추이



자료: CoreLogic

그림 19| 호주 주택담보대출금리 추이



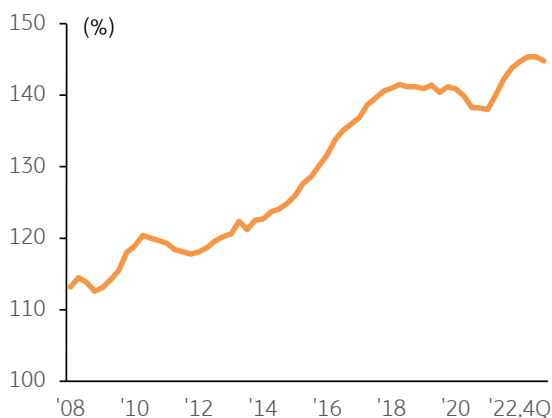
자료: CoreLogic

### ■ 가계의 높은 부채부담과 금리인상에 따른 상환압박으로 주택시장 약세는 지속될 전망

○ 가계부채수준이 높고 변동금리 비중이 높은 호주의 경우 대출상환 압박이 더욱 클 것으로 우려

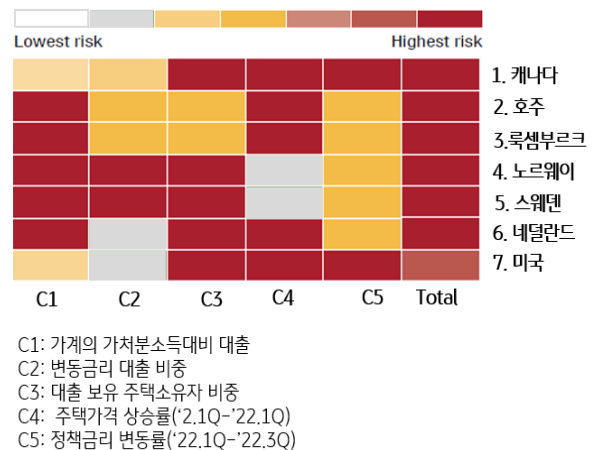
- IMF는 호주 주택시장의 위험수준이 세계에서 2번째로 높다고 경고. 가계의 부채부담과 높은 금리수준, 여전히 높은 주택가격 등으로 인해 채무불이행에 빠질 가능성이 높다고 경고

그림 20| 호주 가구의 소득대비 대출부담



자료: 호주 중앙은행

그림 21| 글로벌 주택시장 리스크



자료: IMF