



채권전략/부동산
신얼

eshin@sks.co.kr
02-3773-8898

THE 부동산 - 12 월 3 주차

위축된 전국 매매시장과 실수요 확인된 비수도권 전세 시장

- 전국 아파트 매매 위축세 강화. 전세 수도권 및 비수도권 차별화
- 대다수 지역의 매매가 상승폭 축소 현상 확인. 연말연시까지 지속될 흐름
- 신규 전세 수요 감소와 계약갱신청구권 활용. 비수도권의 실수요 소폭 확대
- 매수우위지수, 반등 지역 전주 대비 증가. 심리 먼저 바닥 다지기 중

매매시장: 정중동

- 전국 아파트 매매시장, 정중동의 국면. 관망세, 거래량 급감에 따른 매도자 상황 변화 등에 의해. 매수자 및 매도자 시각 차이 매매가격 상승세 둔화
- 전국 주간 아파트 매매가격 부동산원 0.09%, KB 0.12% 기록. 8 주 연속 진행 중인 동반 상승폭 축소 현상. 특히, 1 년 2 개월 만의 부동산원 전국 매매가 상승률 0.1% 이하 국면 진입
- 서울 주간 아파트 매매가격 부동산원 및 KB 모두 0.07% 기록. 2 주 연속 갱신 중인 연간 최저 상승률. KB 기준, 18 개월만의 최저 수준. 다만, 고가 주택 밀집한 서초, 강남, 용산 중심으로 0.14~0.19% 상승률 시현
- 수도권 부동산원 0.10%, KB 0.12% & 6 대 광역시 부동산원 0.05%, KB 0.13% 기록. 주간 매매가 상승률 모두 일보 후퇴. 광역시 기준, 양 기관 상승률 격차 괴리 현상 4 주째 진행. 간헐적 매매로 인한 시장 판단 어려움 가중

전세시장: 비수도권의 차별화 시도

- 안정적인 흐름의 전세시장 지속. 신규 전세 계약 비중 감소와 주택시장 거래 위축 등이 복합적으로 반영
- 수도권과 비수도권의 미미한 차별화 시도 확인. 실수요가 보다 명확히 반영되는 비수도권에서의 가격 변화로 판단
- 12 월 3 주차, 전국 아파트 주간 전세가격 부동산원 0.09%, KB 0.11% 기록. 전주 대비 0.02%p 씩 상승폭 축소. 부동산원 기준, 전세가 주간 상승률 0.1% 이하 기록은 1 년 6 개월 만의 현상
- 서울 아파트 주간 전세가격 부동산원 0.08%, KB 0.07% 기록. 양대 지수 모두 0.1% 이하의 상승률은 1 년 6 개월만임. 당시 동 현상은 '20 년 2 월부터 4 개월 간 지속된 바 있음
- 수도권 전세시장 안정세 지속. 부동산원, KB 모두 0.09% 상승. 전주대비 각각 0.02%p, 0.04%p 씩 상승폭 축소
- 광역시 가격 상승 폭 반등 확인. 6 대 광역시 부동산원은 0.06%, KB 0.12% 기록. KB 지수 기준, 상승폭 확대는 대전 제외한 5 대 광역시의 전세가 상승폭 확대에 근거함

Contents

I. 주간 매매시장	3
II. 주간 전세시장	8
III. 주간 심리수급지수	13

Compliance Notice

- 작성자(신원)는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자가 또는 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 당사는 본 보고서의 발간시점에 해당종목을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 종목별 투자 의견은 다음과 같습니다.
- 투자판단 3 단계(6개월 기준) 15%이상→매수 / 15%~15%→중립 / -15%미만→매도

I. 아파트 매매가격지수



I. 주간 매매시장

12월 3주차 전국 아파트 매매시장은 정중동의 국면으로 한발짝 더 다가갔다. 매수자의 관망세와 거래량 급감에 따른 매도자의 상황 변화 등이 관측된다. 여전히 매수자와 매도자의 시각 차이로 말미암아 아파트 매매가격 상승세는 보다 둔화됐다.

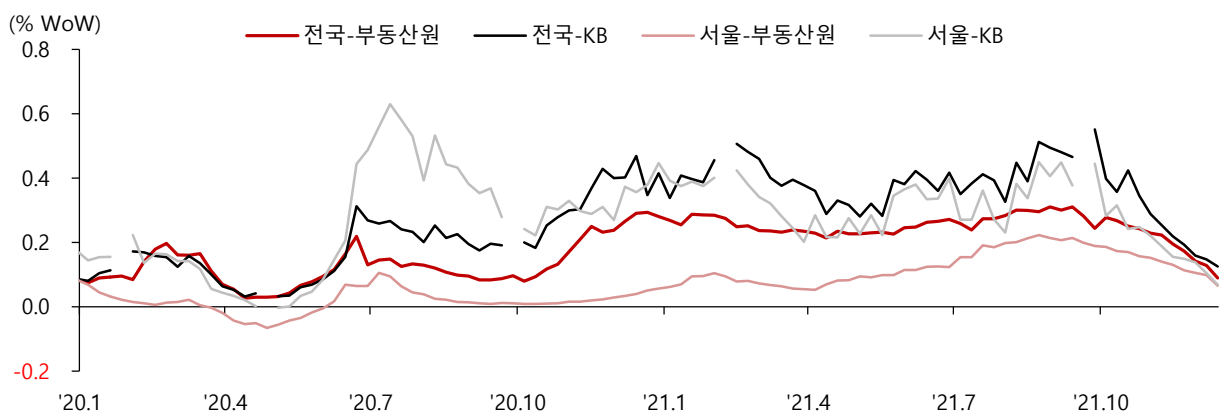
전국 주간 아파트 매매가는 부동산원 0.09%, KB 0.12%를 기록했다. 양 지수의 동반 상승폭 둔화 현상은 10월 3주차 이후 8주 연속 진행되고 있다. 특히, 부동산원 전국 매매가 상승률 0.1% 이하 기록은 '20년 10월 2주차 이후 1년 2개월 만이다. 각종 규제와 더불어 가격 상승 피로감이 누적되면서 수요층의 태도 유보가 동 현상을 강화시키는 것으로 판단한다.

서울 주간 아파트 매매가는 부동산원과 KB 모두 0.07%를 기록했다. 연간 최저 상승률을 2주 연속 갱신 중이다. KB 기준으로는 18개월만의 최저 수준에 해당한다. 서울의 경우, 주로 고가 주택이 밀집한 서초구, 강남구, 용산구 중심으로는 0.14~0.19%의 상승률을 기록했다. 다만, 서울 전역의 매매시장 위축의 변화를 가져올 수준까지 진행되기에는 미약한 수준이다.

수도권과 6대 광역시의 주간 아파트 매매가 상승률 모두 일보 후퇴했다. 수도권의 경우, 부동산원 0.10%, KB 0.12%를 기록했다. 6대 광역시는 부동산원 0.05%, KB 0.13%를 나타내면서 양 기관의 매매가 상승률 격차의 괴리 현상은 4주 연속 이어졌다. 간헐적 매매로 인한 시장 판단의 어려움이 높아진 환경을 유추해 볼 수 있겠다.

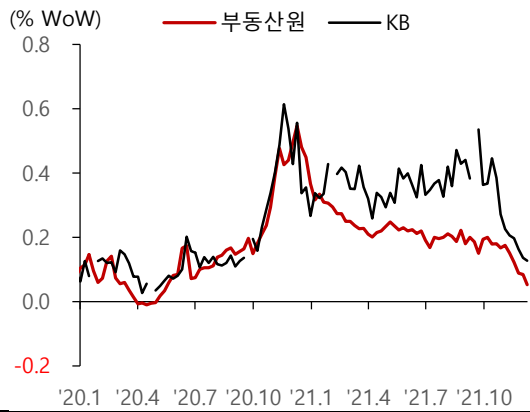
수도권에서는 인천 계양구의 매매가 상승률 확대 현상이 두드러졌다. 부동산원 0.20%, KB 0.40%를 기록했는데 인천 내에서 순환매 성격의 매수세가 잔존 중인 것으로 판단한다. 한편, 대구(부동산 -0.03%, KB -0.01%)의 매매가 하락 현상은 3~5주 연속 진행형이다. 세종(부동산원 -0.47%, KB -0.05%) 또한 하반기의 가격 하락 추세는 보다 심화되고 있다.

전국 및 서울 아파트 매매가격 주간 변동률



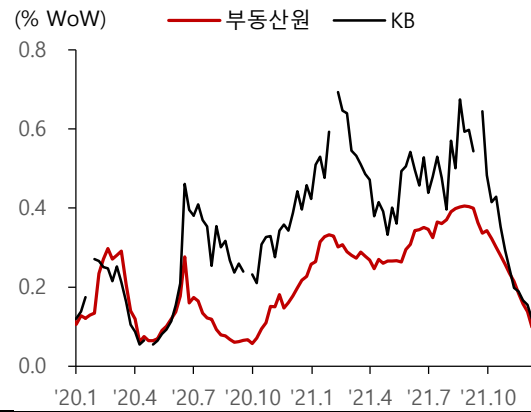
자료: 한국부동산원, KB부동산, SK증권

6 대광역시 아파트 매매가격 주간변동률



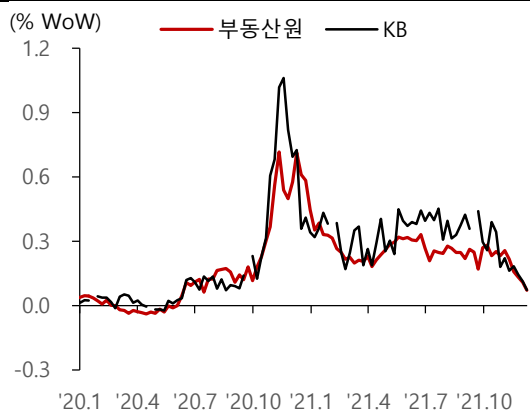
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

수도권 아파트 매매가격 주간변동률



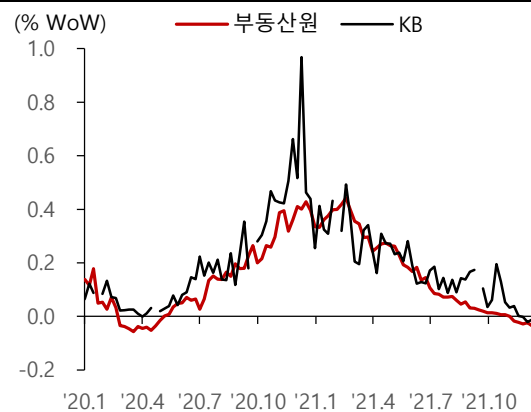
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

부산 아파트 매매가격 주간변동률



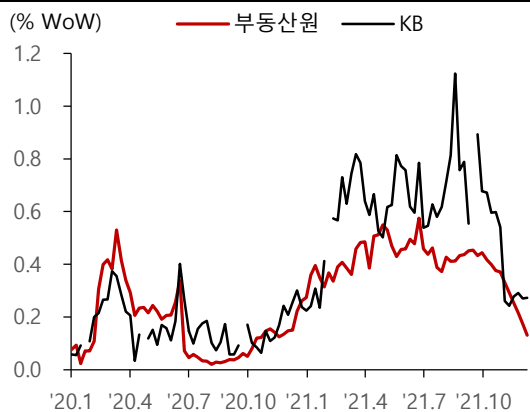
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

대구 아파트 매매가격 주간변동률



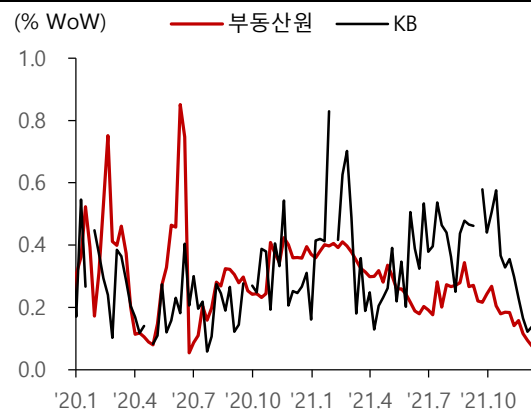
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

인천 아파트 매매가격 주간변동률



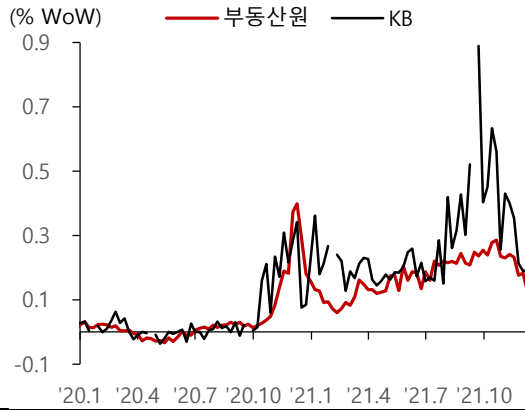
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

대전 아파트 매매가격 주간변동률



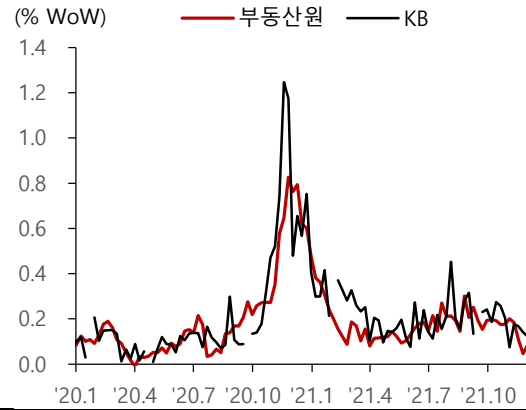
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

광주 아파트 매매가격 주간변동률



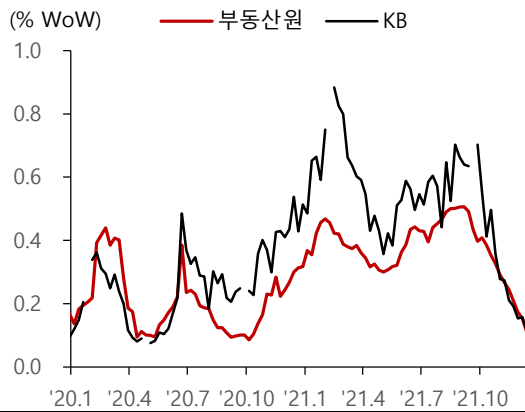
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

울산 아파트 매매가격 주간변동률



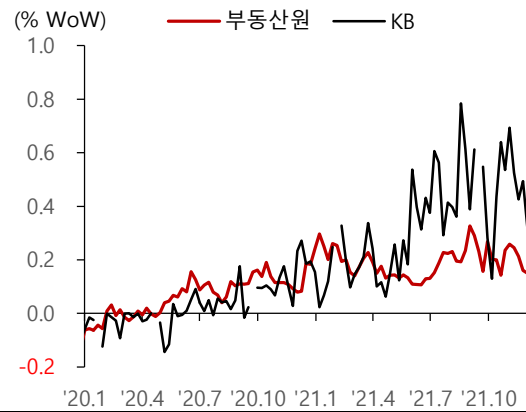
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

경기 아파트 매매가격 주간변동률



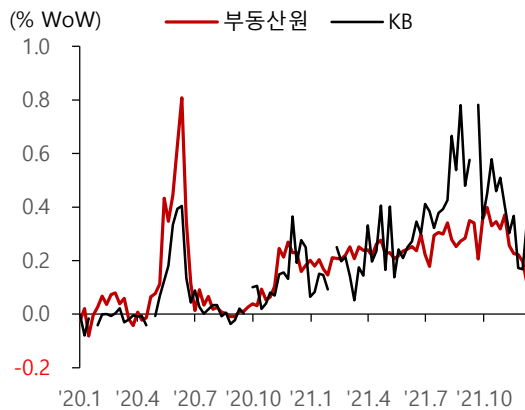
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

강원 아파트 매매가격 주간변동률



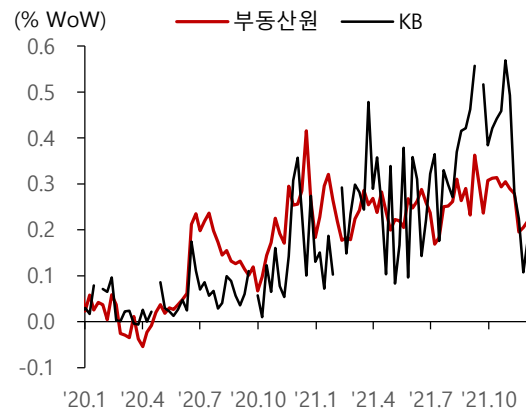
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

충북 아파트 매매가격 주간변동률



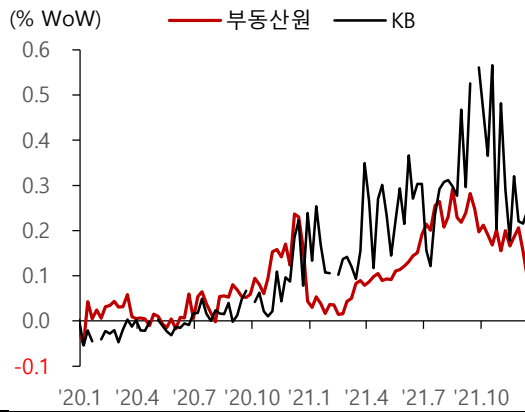
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

충남 아파트 매매가격 주간변동률



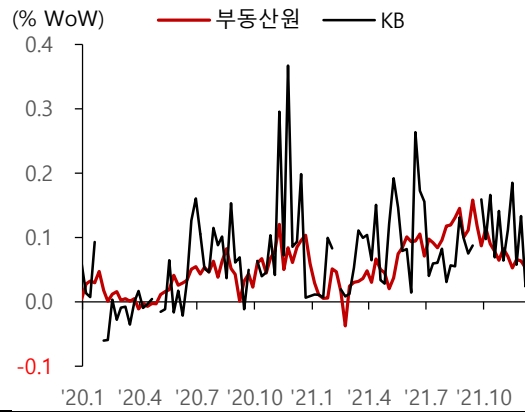
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

전북 아파트 매매가격 주간변동률



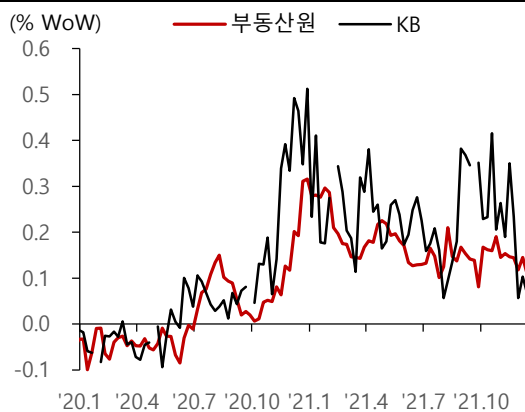
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

전남 아파트 매매가격 주간변동률



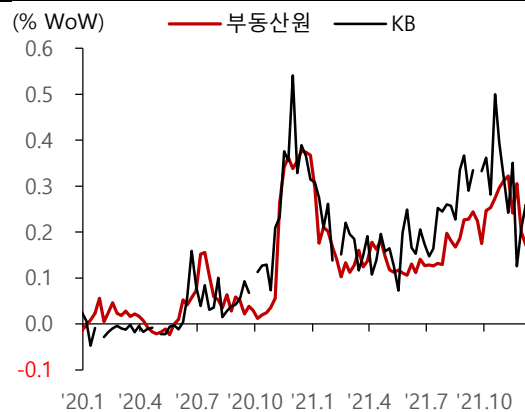
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

경북 아파트 매매가격 주간변동률



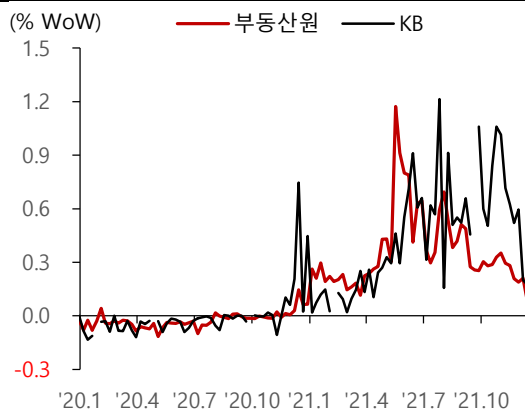
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

경남 아파트 매매가격 주간변동률



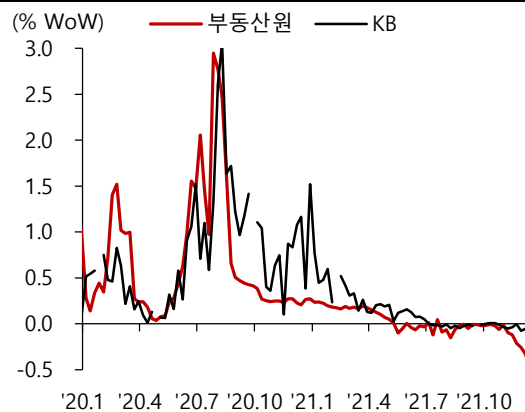
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

제주 아파트 매매가격 주간변동률



자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

세종 아파트 매매가격 주간변동률



자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

II. 아파트 전세가격지수



II. 주간 전세시장

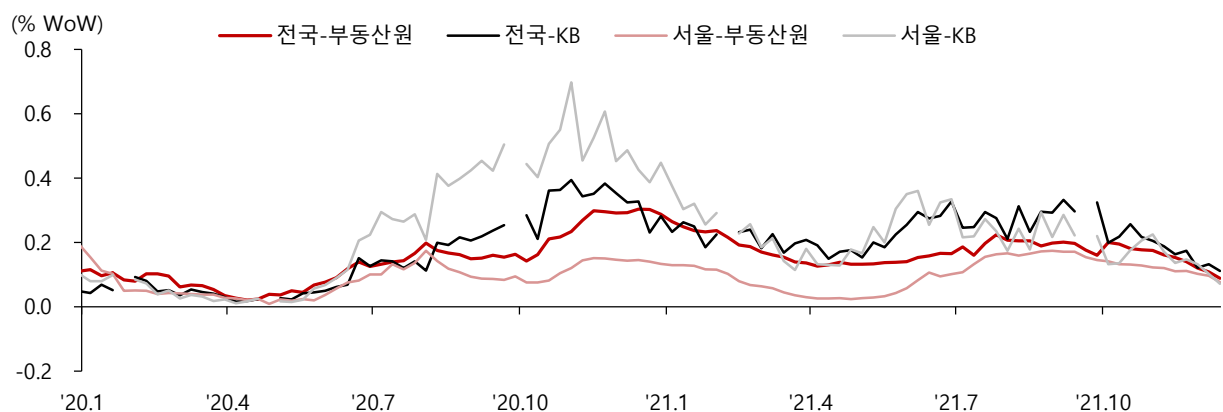
전세 시장의 안정적인 흐름은 지속 중인 가운데, 수도권과 지방의 미세하나마 변화의 시도가 확인되었다. 지난 3분기 이후 매매 및 전세시장 모두 상승폭 축소세는 동일하다. 다만, 낙폭은 전세 대비 매매가 컸다. 이는 전세시장의 변동성이 크지 않았음을 반영한다. 이에 따라 실수요가 보다 명확히 반영되는 비수도권에서의 가격 변화가 나타난 것으로 판단한다.

12월 3주차, 전국 아파트 주간 전세가격은 부동산원 0.09%, KB 0.11%를 기록했다. 전주 대비 0.02%p 씩 상승폭 축소가 나타났다. 부동산원 기준, 전세가 주간 상승률 0.1% 이하 기록은 '20년 6월 1주차 이후 1년 6개월 만의 현상이다. 신규 전세 계약 비중 감소와 주택 시장 거래 위축 등이 복합적으로 반영된 것으로 해석된다.

서울 아파트 주간 전세가는 부동산원 0.08%, KB 0.07%를 기록했다. 전주 대비 각각 0.02%p, 0.03%p 씩 상승률의 하락이 확인됐다. 서울에서 양대 지수 모두 0.1% 이하 상승 또한 1년 6개월 만에 재현됐다. 당시 동 현상은 '20년 2월부터 4개월 간 지속된 바 있다. 누적된 전세가 상승에 대한 수요자의 부담과 함께 계약갱신 청구권의 사용 등이 재차 전세가 시장의 안정세를 견인 중이다. 다만, 고가 전세 시장인 강남구, 서초구의 전세 수요는 꾸준하다. 선행성을 띄는 동 지역의 흐름이 전반적 흐름에 미칠 영향력 판단이 관건이 되겠다.

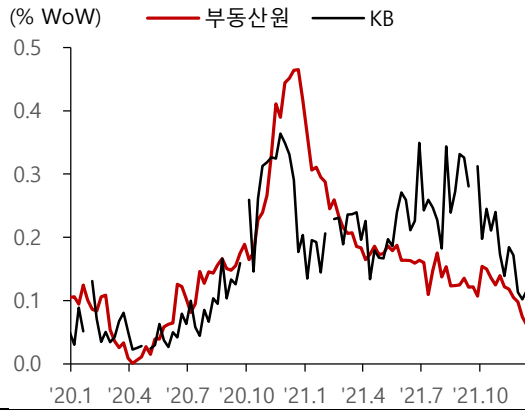
수도권 전세시장 안정세는 지속된 가운데, 광역시에서는 가격 상승 폭 반등이 확인됐다. 수도권은 부동산원, KB 모두 0.09% 상승을 기록했다. 전주 대비 각각 0.02%p, 0.04%p 씩 상승폭이 축소됐다. 반면, 6대 광역시의 경우, 부동산원은 전주 대비 0.01%p 소폭 하향된 0.06%, KB는 0.02%p 반등한 0.12%를 기록했다. KB 지수 기준 상승폭 확대는 대전을 제외한 5대 광역시의 전세가 상승폭 확대에 근거한다. 특히, 광주 광산구(부동산원 0.19%, KB 0.25%), 인천 미추홀구(부동산원 0.12%, KB 0.38%)에서 상승세가 가팔랐다.

전국 및 서울 아파트 전세가격 주간 변동률



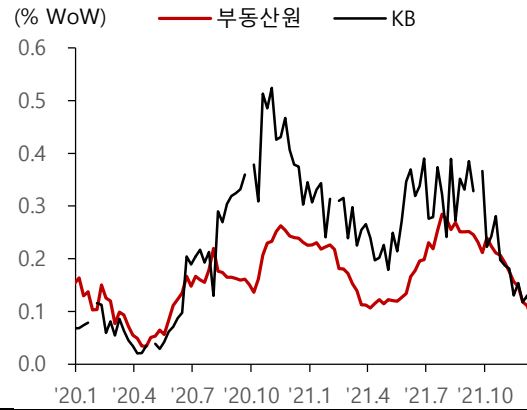
자료: 한국부동산원, KB부동산, SK증권

6대광역시 아파트 전세가격 주간변동률



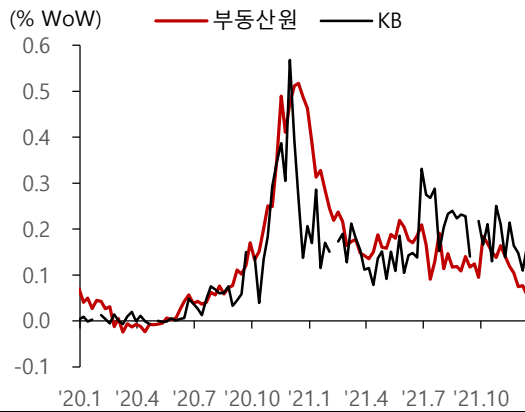
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

수도권 아파트 전세가격 주간변동률



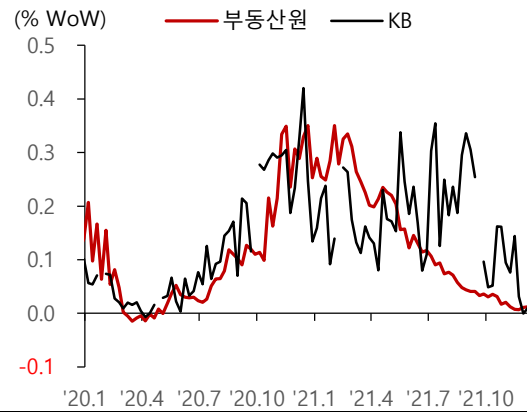
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

부산 아파트 전세가격 주간변동률



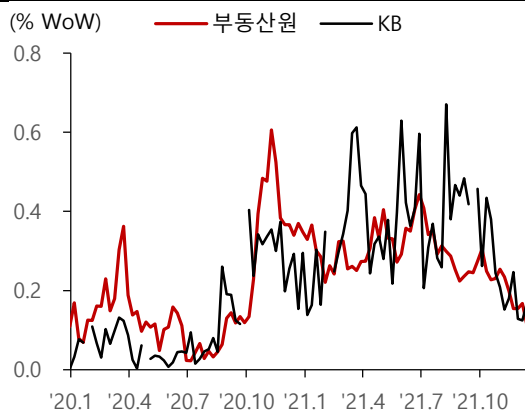
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

대구 아파트 전세가격 주간변동률



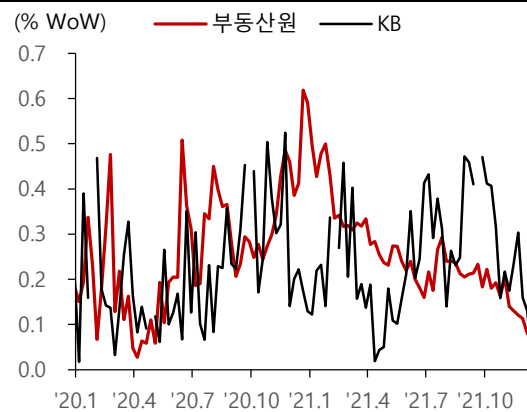
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

인천 아파트 전세가격 주간변동률



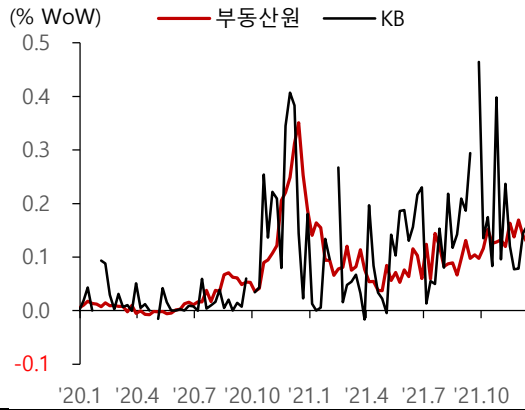
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

대전 아파트 전세가격 주간변동률



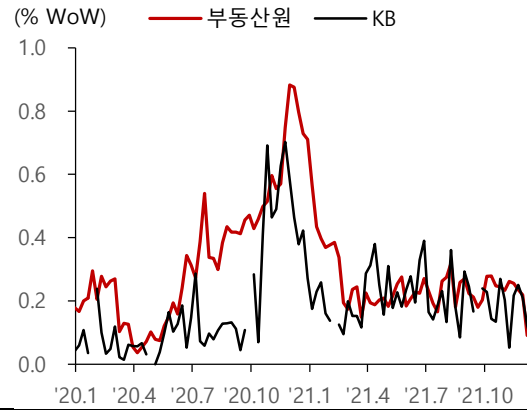
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

광주 아파트 전세가격 주간변동률



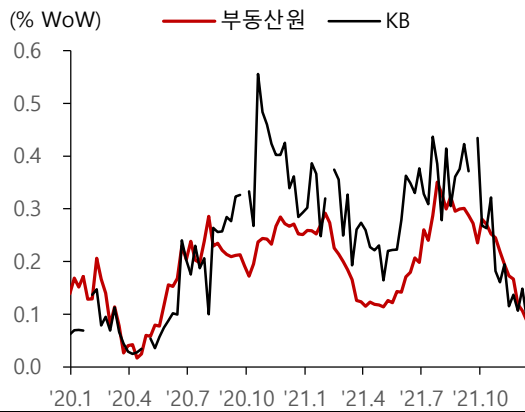
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

울산 아파트 전세가격 주간변동률



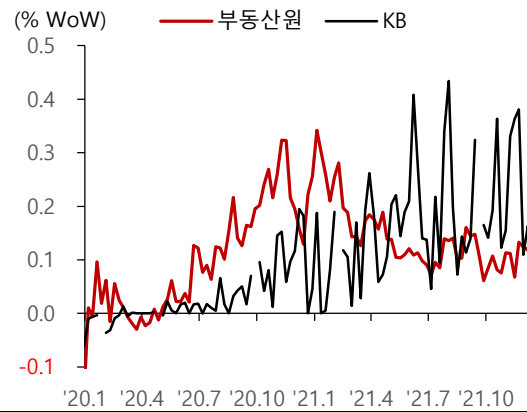
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

경기 아파트 전세가격 주간변동률



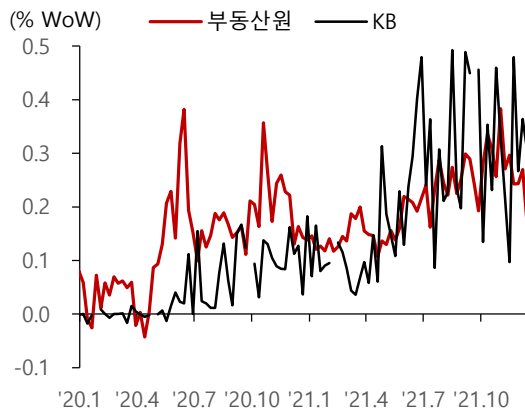
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

강원 아파트 전세가격 주간변동률



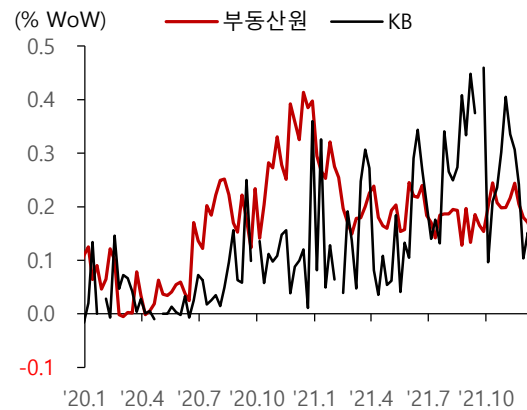
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

충북 아파트 전세가격 주간변동률



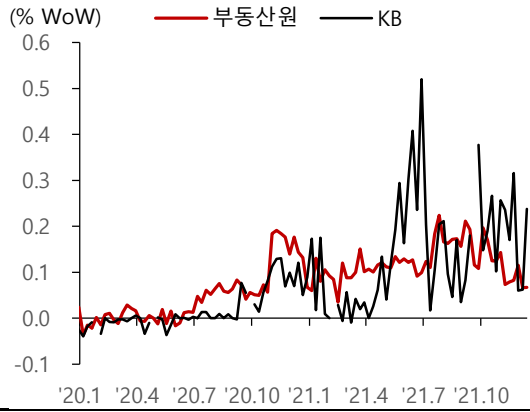
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

충남 아파트 전세가격 주간변동률



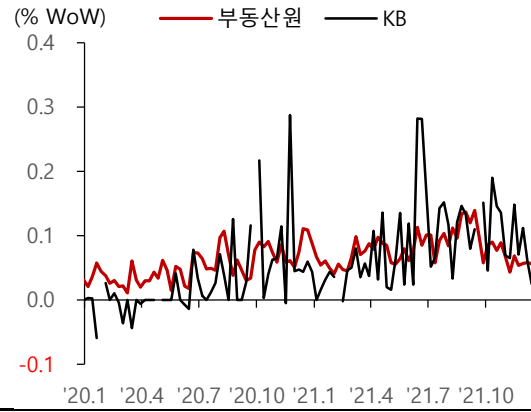
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

전북 아파트 전세가격 주간변동률



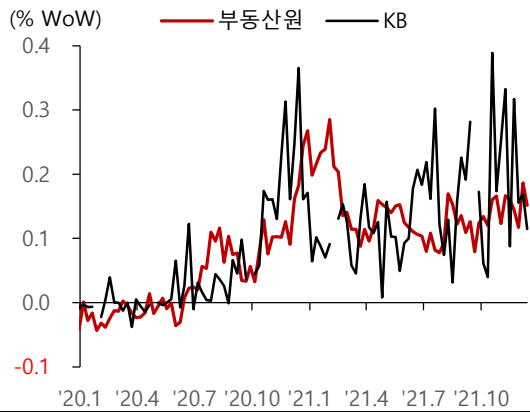
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

전남 아파트 전세가격 주간변동률



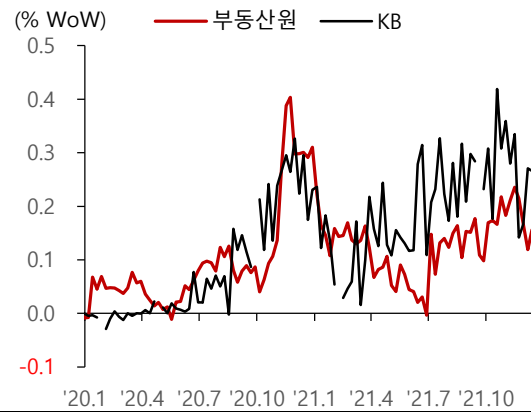
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

경북 아파트 전세가격 주간변동률



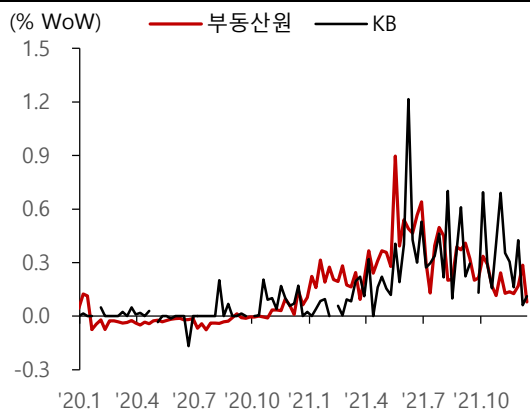
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

경남 아파트 전세가격 주간변동률



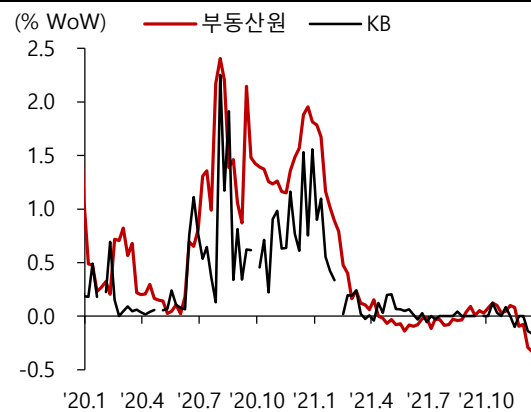
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

제주 아파트 전세가격 주간변동률



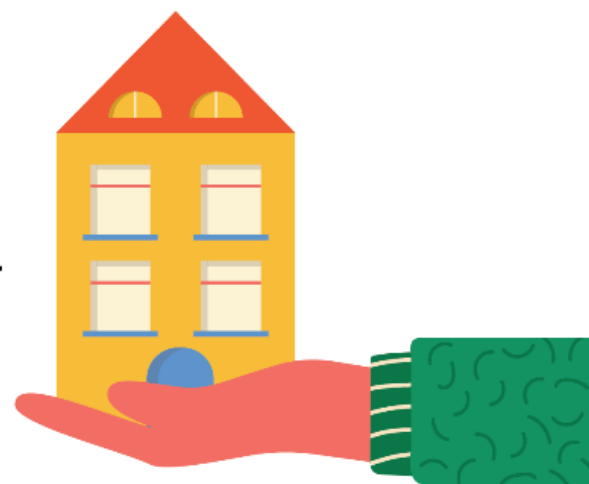
자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

세종 아파트 전세가격 주간변동률



자료: 한국부동산원, KB 부동산, SK 증권

III. 아파트 심리수급지수



Ⅲ. 주간 심리수급지수

12월 3주차, 매수자와 매도자의 관망세는 보다 짙어졌다. KB 지수 기준, 전국의 아파트 매수자 매도자 동향지수(이하 '매수우위지수')는 60.1pt를 기록했다. 전주대비 1.7pt 하락했다. 4개월 이상 하락 추세화 되고 있다. 다만, 10월 이후 주간 최저 낙폭을 기록했다. 이는 매수 및 매도의 관망세가 서서히 제어가 걸린 후, 거래 성사 가능성을 타진해볼 수 있는 시점이 도래할 수 있음을 보여준다.

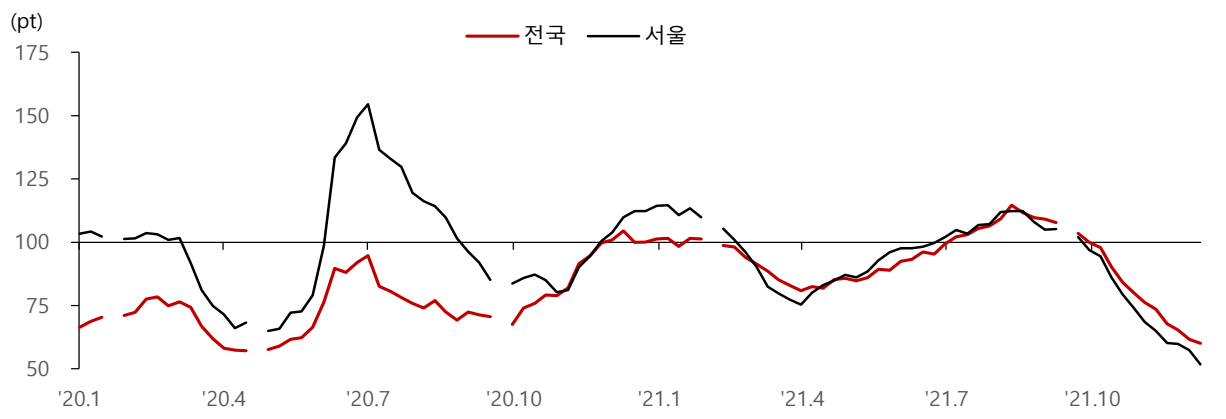
전국의 바닥 다지기와는 대조적으로 서울 주간 매수우위지수는 비교적 큰 폭인 5.6pt 하락하면서 51.8pt로 하향했다. '19년 6월 2주차의 52.2pt 이후 최저치다. '19년 5월말 수준에 근접했다. 강북의 지수 위축세가 두드러지면서 지역별 심리 차별화가 확대됐다. 강북은 전주 대비 10.2pt 급락하며 44.7pt를 기록한 반면, 강남은 1.5pt 소폭 조정되며 58.0pt를 나타냈다. 전주에 언급한 바와 같이 강남발 심리 반등 가능성이 한층 높아지는 양상이다.

6대 광역시, 수도권 및 경기도는 각각 54.4pt, 56.4pt, 59.5pt를 기록했다. 전주대비 각각 +2.9pt, -0.5pt, -0.4pt씩 변동했다. 수도권 및 경기도의 직전주의 낙폭은 4.5~4.7pt인 점을 감안하면, 매수 심리의 추가 악화 가능성을 제어했다.

광역시는 지역별 차별화 시험 이후 전반적으로 심리 개선 신호가 확인되고 있다. 광주 86.7pt, 부산 65.5pt, 인천 55.1pt, 울산 47.9pt, 대전 46.4pt, 대구 25.0pt의 순으로 나타났다. 전주 소폭 반등 시도한 대구의 심리지표가 재차 악화된 점을 제외하고는 전국 광역시는 모두 비교적 안정적 수준으로 반등했다. 특히, 인천은 전주대비 11.9pt 반등하면서 이를 주도했다.

금주 지역별 심리지수 반등은 8개 지역에서 확인됐다. 이는 전주의 6개 대비 확대됐다.

전국 및 서울 아파트 주간 매수우위지수



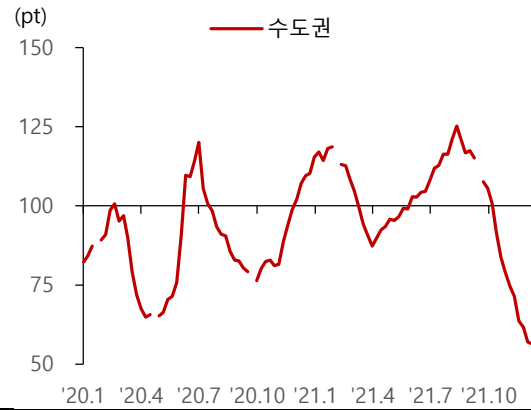
자료: KB부동산, SK증권

6대광역시 아파트 매수우위지수



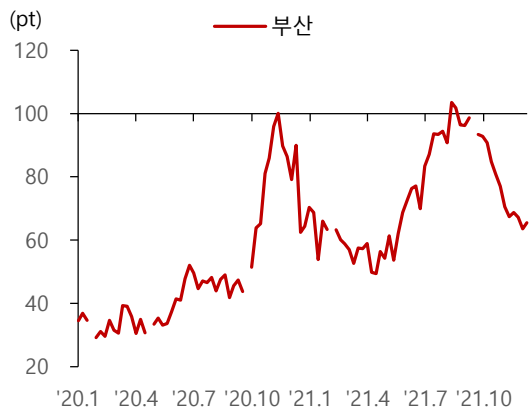
자료: KB 부동산, SK 증권

수도권 아파트 매수우위지수



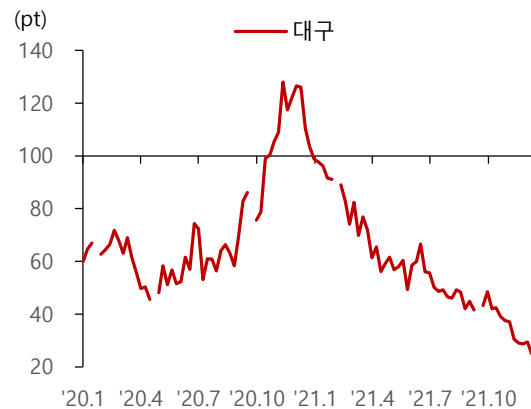
자료: KB 부동산, SK 증권

부산 아파트 매수우위지수



자료: KB 부동산, SK 증권

대구 아파트 매수우위지수



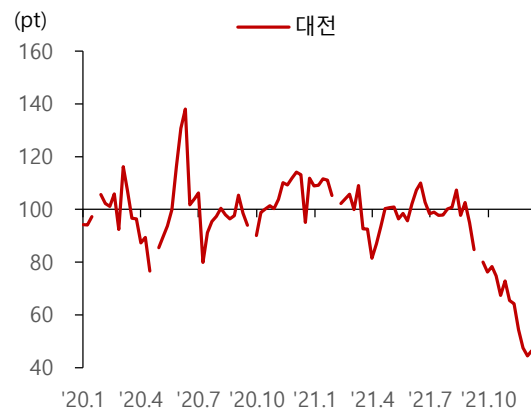
자료: KB 부동산, SK 증권

인천 아파트 매수우위지수



자료: KB 부동산, SK 증권

대전 아파트 매수우위지수



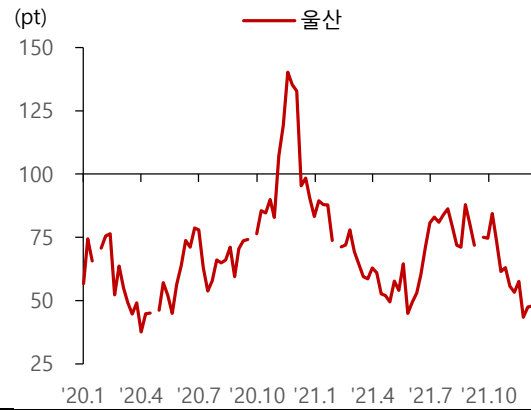
자료: KB 부동산, SK 증권

광주 아파트 매수우위지수



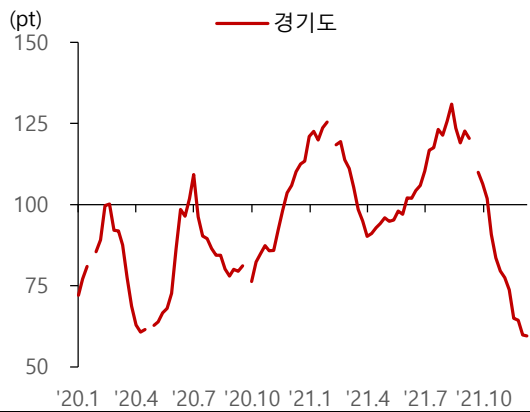
자료: KB 부동산, SK 증권

울산 아파트 매수우위지수



자료: KB 부동산, SK 증권

경기 아파트 매수우위지수



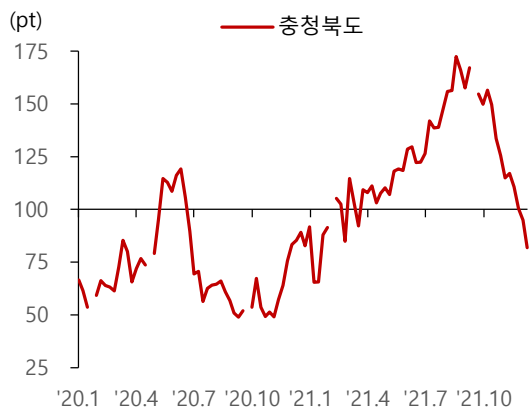
자료: KB 부동산, SK 증권

강원 아파트 매수우위지수



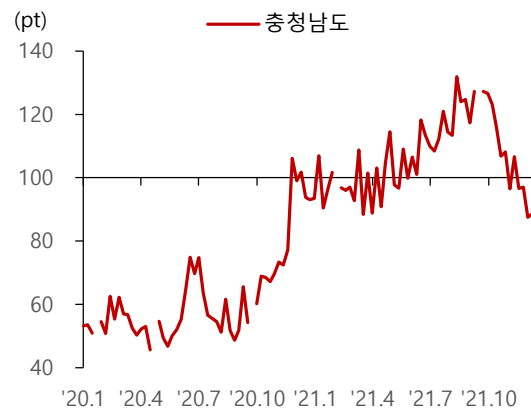
자료: KB 부동산, SK 증권

충북 아파트 매수우위지수



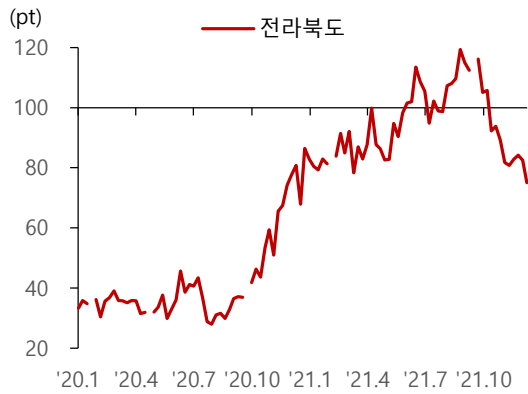
자료: KB 부동산, SK 증권

충남 아파트 매수우위지수



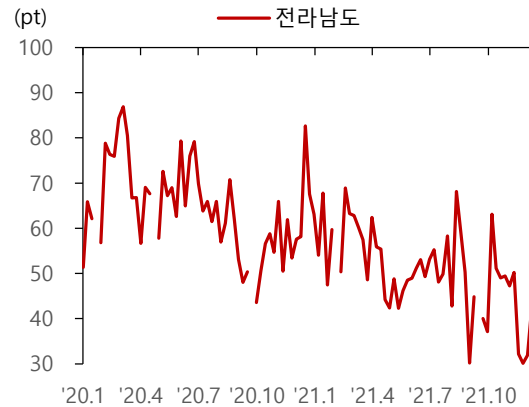
자료: KB 부동산, SK 증권

전북 아파트 매수우위지수



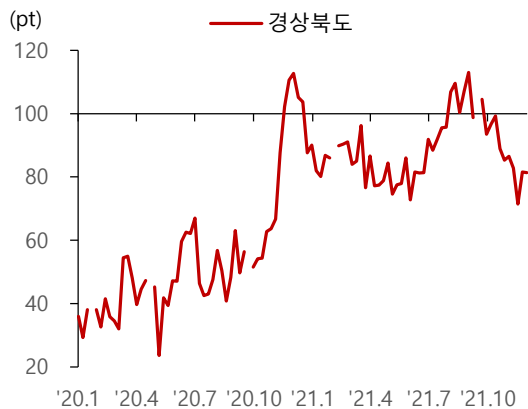
자료: KB 부동산, SK 증권

전남 아파트 매수우위지수



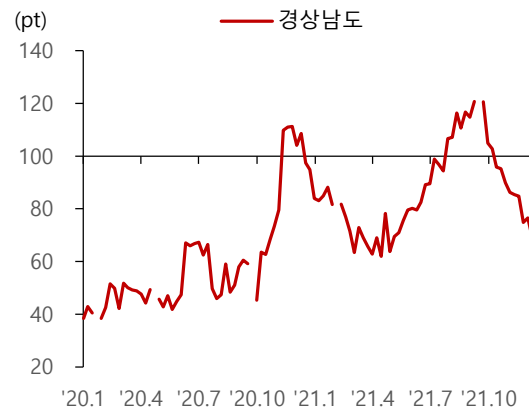
자료: KB 부동산, SK 증권

경북 아파트 매수우위지수



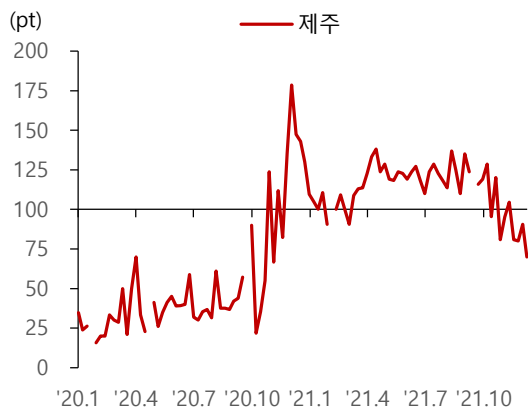
자료: KB 부동산, SK 증권

경남 아파트 매수우위지수



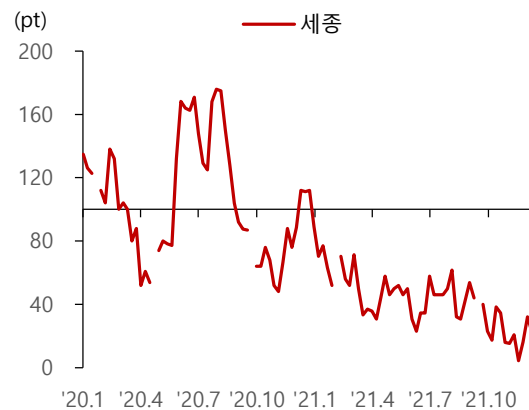
자료: KB 부동산, SK 증권

제주 아파트 매수우위지수



자료: KB 부동산, SK 증권

세종 아파트 매수우위지수



자료: KB 부동산, SK 증권

