

月刊 부동산

실거래가 지수는 상승? 호가 지수는 급락?



백광제 수석연구원



건설 / 부동산



2023.04.20 발간

Contents

0. Summary

1. 월간 주요 뉴스

2. 월간 수도권 부동산 가격 및 거래량 지표

3. 월간 부동산 시장 지표

4. 미분양 추이

5. 유첨 : 부동산 관련 건설 지표 및 금리 민감도

Summary

- '23년 수도권 아파트 가격 하락 전망을 유지한다. 실수요자'23년 10월 이후 서울·수도권 전방위 적으로 펼쳐질 대규모 입주 + 가격 Peak 이후 2년차에 맞을 대규모 역전세난 등을 감안 시 연간 하락(10~12%)은 불가피 할 것으로 전망한다. 실수요자 매수 시점은 입주 사이클과 역전세난을 고려 수도권은 '23년 10월 이후, 서울은 '24년 6월 이후가 적정하다고 판단. 투자자 매수 시점은 시간이 더 필요할 것으로 판단한다.
- 정부의 부동산 규제 완화 이후 1~2월 서울 실거래가 지수 반등이 있었지만, 매도 호가 관련 지수는 연중 내내 하락세를 이어가고 있다. 이는 1) 초급매 소진에 의한 거래가 상승 혹은 2) 매도호가를 뛰어넘은 실거래가 계약이 있었다는 것으로 해석할 수 있는데, 1~2월 호가 기준 지수의 낙폭 감안 시 후자의 가능성을 배제할 수 없다.
- 5월 부동산은 금리인하 기대, 정부규제 완화로 서울 가격 반등, 청약 호조에도 불구하고 전세가 약세 지속되며 의미있는 추세 상승 반전은 없을 것으로 전망된다.
- 금년들어 경매 등 부동산 시장 지표 악화가 확대되고 있다. 1분기 내내 경매건수는 수도권 전지역 급증하고 있고, 매각가율은 두자릿수 이상 하락하고 있다. 역전세난 지속에 따른 임대차 등기 건수, 경매 건수 등 확대가 지속되고 있으며, 하반기 전세가격 Peak시 계약물량 만기도래가 이어지면서 전세 반환 자금, 전세 사기의 문제가 현재 보다 더 큰 사회문제로 대두될 전망이다.
- 정부 대책 이후 초기 미분양 증가세는 완화되었지만 전국 · 수도권 청약 둔화로 초기 미분양은 지속 확대될 예정이고, 준공 후 미분양은 위험 수준은 아니지만 증가세가 포착되고 있다. 고분양가 입주가 이어지는 내년에는 의미있는 증가를 예상한다.
- 부동산 시장 하락으로 실질적인 착공물량 감소가 시작되었다. 하지만 조달 시장 안정화에 따른 사업 개시 시작으로 조만간 안정적인 착공 증가가 있을것으로 전망한다.

1. 월간 주요 뉴스

4월 2주

- "고금리·집값하락, 못 버티겠다" ...아파트 경매물건 73% 급증.....10일 법원경매정보업체 지지옥션의 지난달 경매 동향 보고서에 따르면 전국 아파트 경매 진행 건수는 2450 건으로 지난 2월(1652건)보다 48.3%, 지난해 같은 기간(1415건)보다 73.1% 증가해. (중앙일보)
- "공실 늘었지만..." 국내 오피스시장, 1분기 임대료 상승률 '최대'.....경기불황에 1분기 국내 오피스 시장에 공실이 소폭 늘었음에도 임대료 상승률은 최대치를 기록한 것으로 집계. (디지털타임스)
- 전매제한 단축효과? 양도세·실거주의무에 가로막혀.....분양권 전매제한기간이 지난 7일부터 크게 완화되며 매수·매도자의 움직임이 활발해지고 있다. 다만, 단기 양도소득세 부담과 실거주의무로 영향은 제한적이란 전망. (파이낸셜뉴스)
- 작년 아파트 분양 물량, 중소형10% 줄고 대형71% 늘어.....지난해 중소형 아파트 분양 물량이 2021년 대비10% 감소한 반면, 대형 타입은71% 늘어난 것으로 나타나. (뉴시스)

4월 1주

- 국제유가, 85달러 육박...6.3% 폭등.....국제유가가 3일(이하 현지시간) 6.3% 폭등했다.....석유수출국기구(OPEC) 플러스(+)가 전격적으로 하루 116만 배럴 감산을 결정한 충격에 유가가 약 1년 만에 최대폭 상승해. (파이낸셜뉴스)
- 7일부터 분양권 전매제한 대폭 완화...실거주 의무가 발목.....7일부터 수도권 지역에서 최대 10년간 금지됐던 분양권 전매기간이 3년으로 크게 줄어든다. 비수도권 지역은 최대 4년에서 1년으로 단축. (동아일보)
- 규제 풀리니 4월 분양 큰 장 선다...전년보다87% 증가.....3일 부동산 플랫폼 업체 직방에 따르면 이달 전국 공급 물량은 총 29개 단지, 2만7399 가구로 집계됐다. 이 가운데1만9495 가구가 일반분양이다. 지난해 같은 기간(총1만4616가구·일반분양1만2425가구)보다 전체분양과 일반분양 물량이 각각 87%, 57% 늘어나 (머니투데이)
- 떨어질 만큼 떨어져"...서울 아파트 사들이는 이들 정체는.....지역 거주자들이 서울 아파트를 사들이는 '상경투자'가 늘어났다. 전문가들은 서울 아파트가격이 저점이라는 인식에 지방자산가들이 투자에 나선것이라고 분석. (매일경제)

1. 월간 주요 뉴스

3월 5주

- 이번주 전매제한 기간 완화...수도권3년·비수도권1년으로'단축'.....이번주부터 수도권 아파트 분양권 전매제한 기간이 최대 10년에서 3년으로, 비수도권은 최대 4년에서1년으로 줄어 (아이뉴스24)
- 1분기 수도권 아파트 거래량 2배 증가.....26일 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 올해1분기(이달23일까지·계약일기준) 수도권 아파트 매매량은 2만5천941건으로 작년4분기(1만3천650건)보다 2배 가까이 증가해 (한국경제TV)
- 올해 서울 아파트 전세거래 3분의 2가 하락 거래.....올해 1분기 서울 아파트 전세 거래의 3분의 2가 직전 분기보다 낮은 가격에 계약된 하락 거래였던 것으로 나타나(연합뉴스)
- 아파트 분양가 상승률, 서울보다 지방 가팔라.....이는 서울 등 수도권을 중심으로 분양가 상한제를 적용받는 신도시나 택지지구, 투기과열지구가 많아 상승률이 지방보다 상대적으로 더딘 데 따른 것으로 분석. (파이낸셜뉴스)

3월 4주

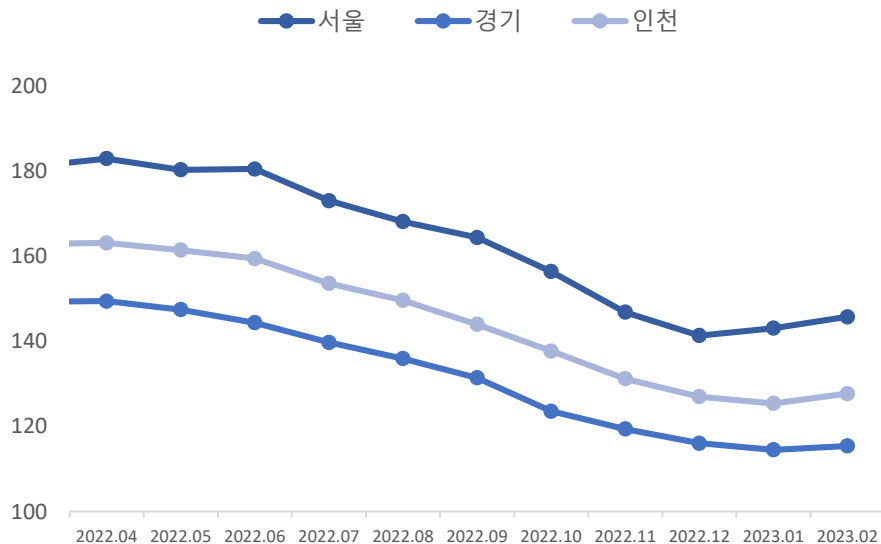
- 한국부동산원, 실거래가 띄우는 허위계약 고강도조사.....한국부동산원은 부동산소비자보호기획단과 함께 시세를 올릴 목적으로 허위계약·신고 후 해제하는 시장 교란 행위에 대해 고강도 기획조사를 실시한다고 20일 밝혀.(아시아경제)
- 2억대로 떨어진 아파트 전셋값...내달 입주폭탄에 전망도 '흐림'.....아파트 전세가격 약세가 이어지면서 지난달 전국 아파트 평균전셋값이 2억원 대로 내려앉았다. 다음달 5년 만에 동월기준 가장 많은 입주가 예정돼 전셋값 약세는 더욱 심화될 것으로 예상해.(매일경제)
- 분양가12억 원 초과해도 중도금 대출 나온다....국토교통부와 주택도시공사(HUG)는 20일부터 중도금 대출분양가상한기준규정을 폐지하기로 해.(뉴스1)
- 1년새 전국아파트값-17%...인천·노원·도봉20% 넘게 폭락.....시도별로 가장 크게 하락한 지역은 인천(-21.5%)이다. 세종(-19.9%), 경기(-19.8%), 대구(-18.9%), 대전(-18.1%), 부산(-16.6%), 서울(-16.6%)이 뒤를 이어.(뉴스1)

아파트 실거래가 지수

Comment

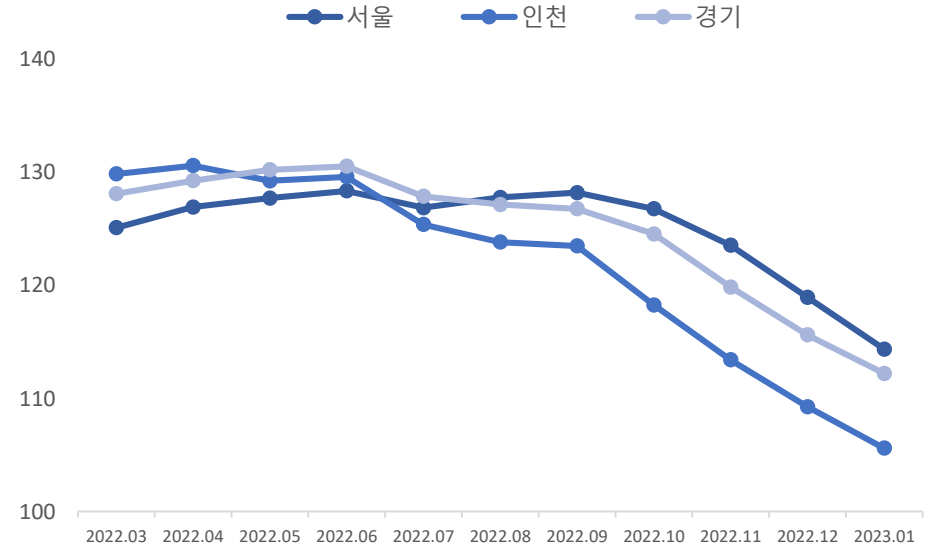
- 2월 아파트 실거래가 매매지수는 서울 MoM +1.88% • 경기 MoM +1.59% • 인천 MoM +0.26%를 기록. 1·3대책 이후 투자 수요 증가로 서울은 2개월 연속, 수도권도 2월 실거래가 반등 시작.
- 1월 아파트 실거래가 전세지수는 서울 MoM -3.86% • 경기 MoM -3.36% • 인천 MoM -2.95%를 기록. 매매가 반등과 별개로 역전세난 지속되며 1월 전세가격 급락. 다만 2월 이후는 정책 대출 금리 등 전반적인 대출금리 악화로 전세가 안정된 것으로 판단

아파트 실거래가 지수 (매매)



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

아파트 실거래가 지수 (전세)



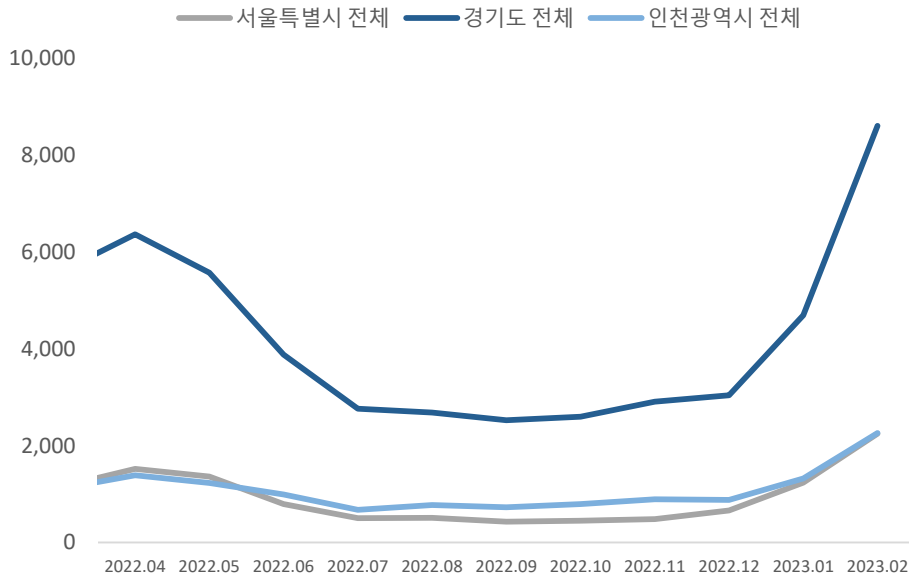
자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

아파트 거래량

Comment

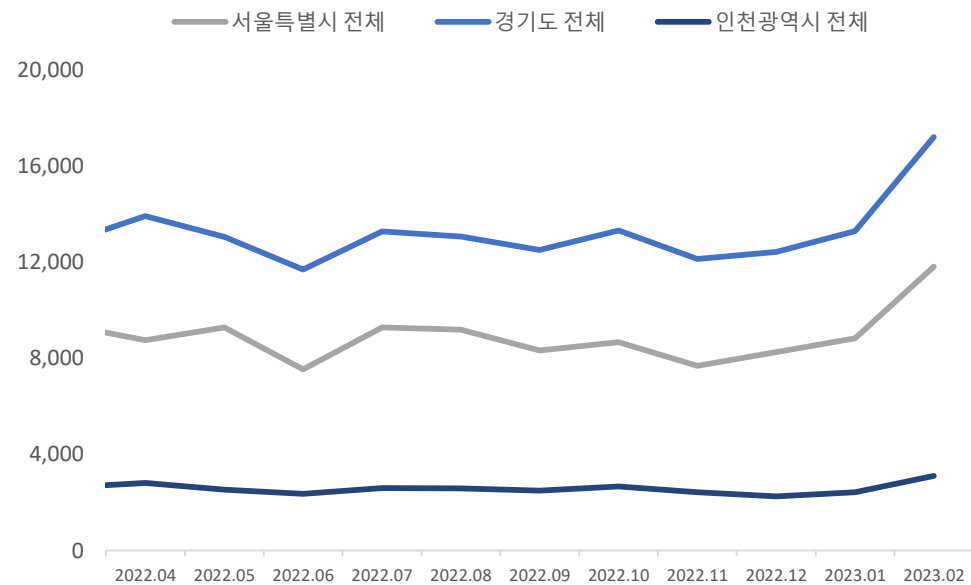
- 2월 아파트 매매 거래량은 서울 MoM +81.8% • 경기 MoM +83.4% • 인천 MoM +70.9%를 기록. 1월초 대출 규제 완화와 주택담보대출 하락으로 투자 수요 증가하며 거래량 급증 시작
- 2월 아파트 전세 거래량은 서울 MoM +33.8% • 경기 MoM +29.4% • 인천 MoM +27.5%를 기록. 대출금리 하락으로 전세 선호현상 회복되며 수도권 전세 거래량도 회복

아파트 거래량 (매매)



자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

아파트 거래량 (전세)



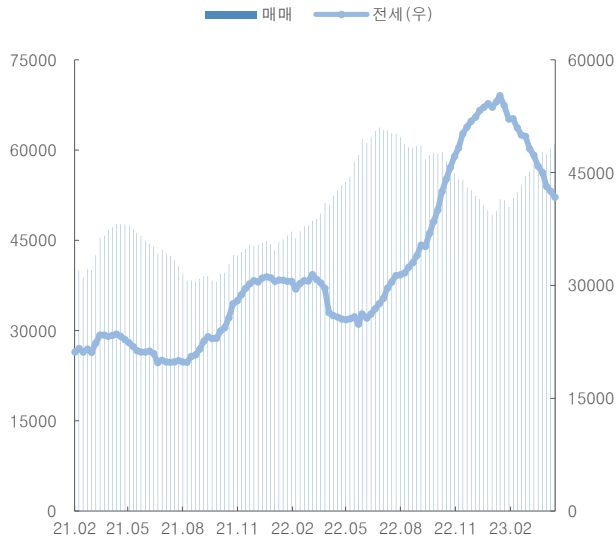
자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

수도권 아파트 매매/전세 매물량 추이

Comment

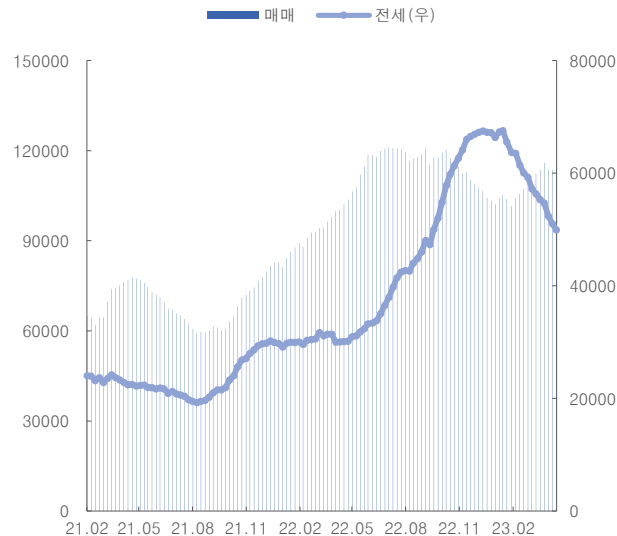
- 4월 아파트 매매 매물량 추이는 서울 MoM +4.9% • 경기 MoM + 0.8% • 인천 MoM + 4.3%를 기록. 입주물량 증가에 따른 기존 주택 매매 물량, 양도세 면제 물량, 전매 제한 단축 수혜 물량 증가로 매매물건 증가는 지속될 전망
- 4월 아파트 전세 매물량 추이는 서울 MoM -9% • 경기 MoM -9.7% • 인천 MoM - 6.4%를 기록. 시장 금리 하락에 따른 아파트 전세 선호 현상 발생으로 전세 매물 감소세는 확대. 다만 여전히 전세 매물은 예년대비 매우 높은 수준

서울시 아파트 매매/전세 매물량 추이



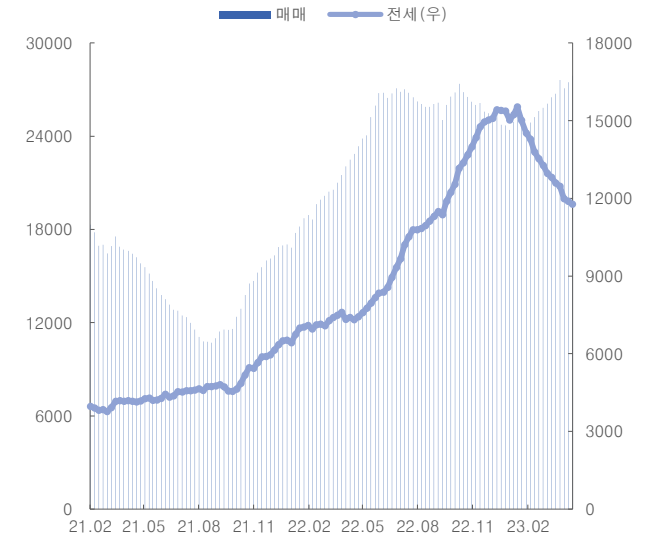
자료 : 교보증권 리서치센터

경기도 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

인천시 아파트 매매/전세 매물량 추이



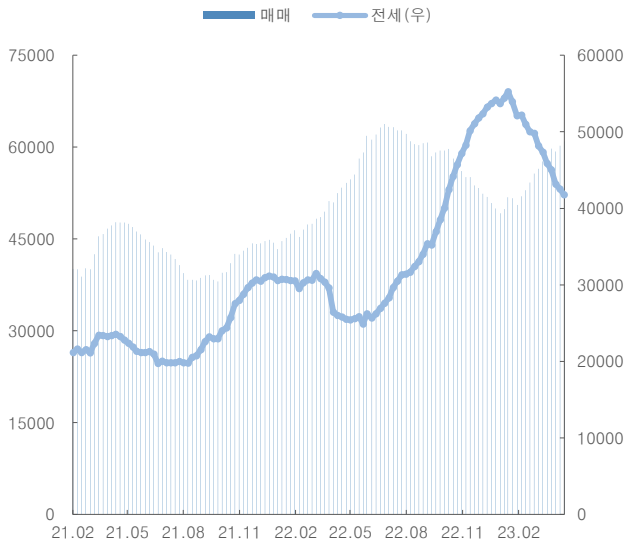
자료 : 교보증권 리서치센터

강남3구 아파트 매매/전세 매물량 추이

Comment

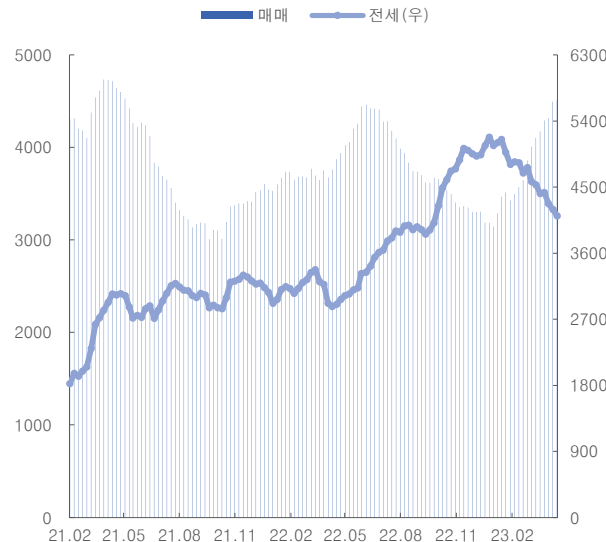
- 4월 강남 3구 아파트 매매 매물량 추이는 강남구 MoM +10.1% • 서초구 MoM +8.3% • 송파구 MoM +6.9%를 기록.
- 4월 강남 3구 아파트 전세 매물량 추이는 강남구 MoM -7.6% • 서초구 MoM -6.9% • 송파구 MoM -15.8% 를 기록.
- 강남 3구는 매매 매물량 증가, 전세 매물 감소 경향이 타 지역보다 크게 두드러짐. 강남지역 일부단지 입주장 시작에 따른 기존 주택 매물 증가(매도를 위한 공실 확대) 영향으로 풀이

강남구 아파트 매매/전세 매물량 추이



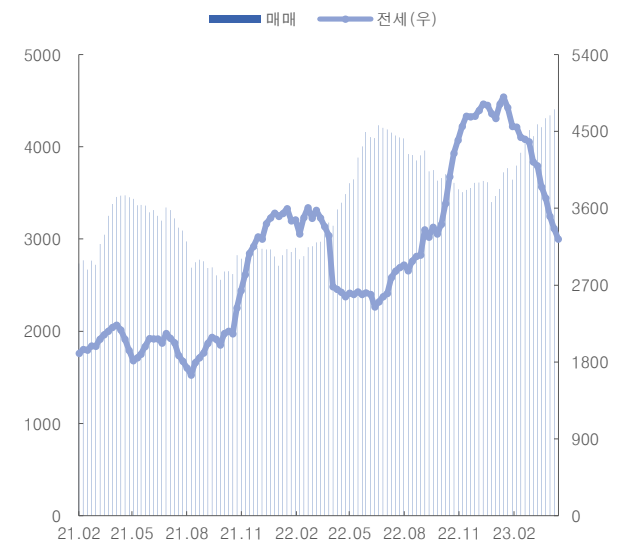
자료 : 교보증권 리서치센터

서초구 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

송파구 아파트 매매/전세 매물량 추이



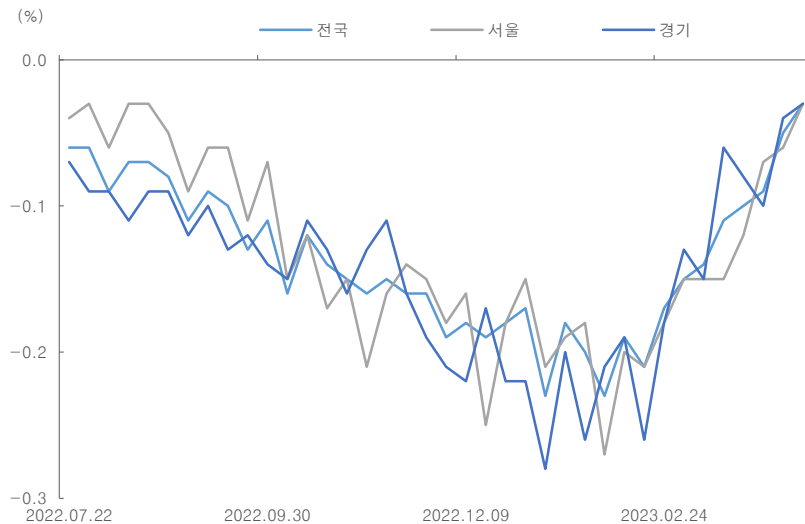
자료 : 교보증권 리서치센터

전국 및 수도권 일반,재건축 아파트 가격변동률

Comment

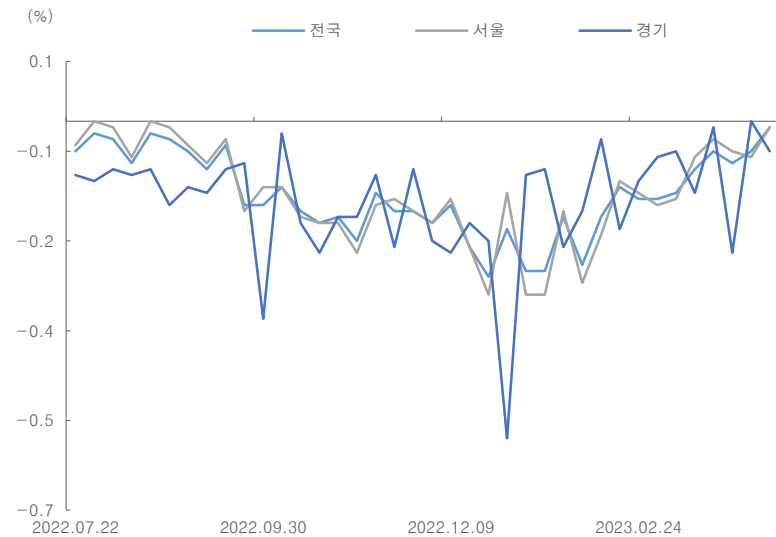
- 3월 일반 아파트 매매가격 변동률은 전국 MoM -0.58% • 서울 MoM -0.65% • 경기 MoM -0.53%를 기록.
- 3월 재건축 아파트 매매가격 변동률은 전국 MoM -0.45% • 서울 MoM -0.41% • 경기 MoM -0.46%를 기록.
- 실거래 가격 지수가 반등한 것과 달리 호가 기준 지수는 낙폭을 줄였지만 여전히 하락 추세를 보여주고 있음. 매도 호가 보다 높은 실거래 체결 의심.

전국 및 수도권 일반 아파트 가격 변동률



자료 : 교보증권 리서치센터

전국 및 수도권 재건축 아파트 가격변동률



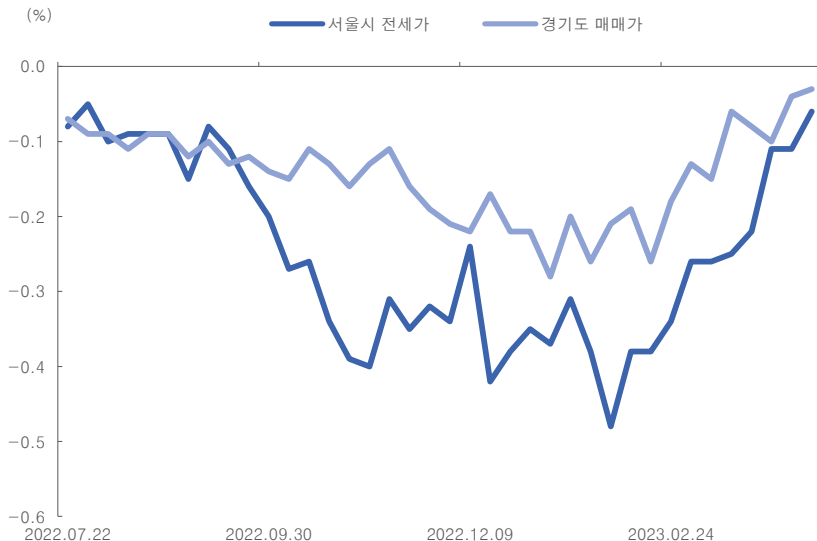
자료 : 교보증권 리서치센터

수도권 지역별 전세가, 매매가 변동률 비교

Comment

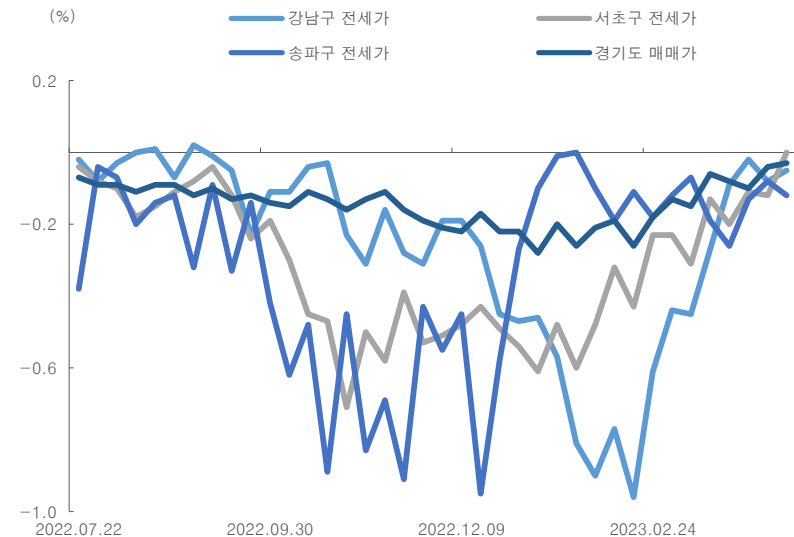
- 3월 서울 전세가 변동률은 MoM -1.1% , 경기도 매매가 변동률은 MoM -0.52%를 기록. 전년 9월 이후 서울 전세가 하락율 이 경기도 매매가 하락율 보다 가파른 모습 유지. 서울 인구 유출은 축소되고, 수도권 공급 과잉은 확대될 여지가 크다.
- 3월 강남 3구 전세가 변동률은 강남 MoM -1.27% • 서초 MoM -0.98% • 송파 MoM -0.77%를 기록. 강남 입주장이 일정 시간 지속되었지만 전세가 하락은 회복되지 않는 모습. 입주 본지역인 강남은 낙폭이 축소되었으나, 서초·송파 전세가 낙폭은 확대 되는 모습.

서울 전세가 변동률 vs 경기도 매매가 변동률



자료 : 교보증권 리서치센터

강남 3구 전세가 변동률 vs 경기도 매매가 변동률



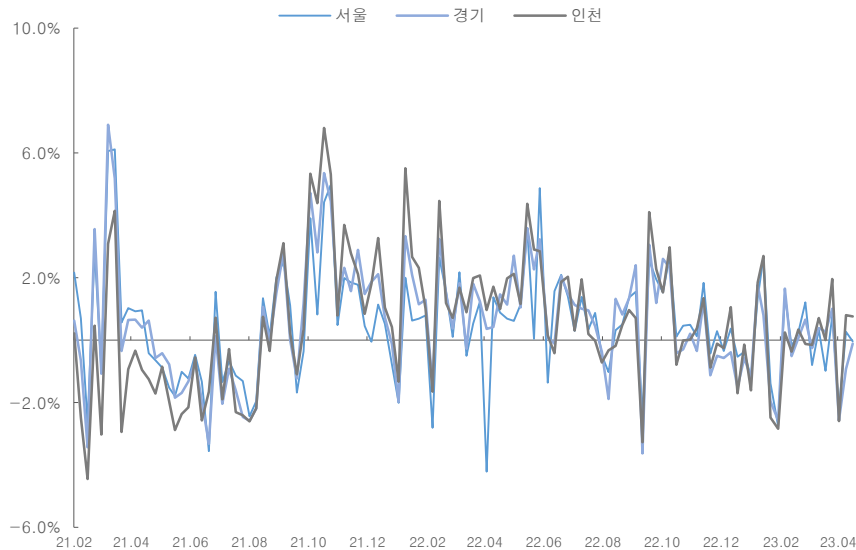
자료 : 교보증권 리서치센터

주요 지역 매매, 전세물량 한달전 대비 증감률 추이

Comment

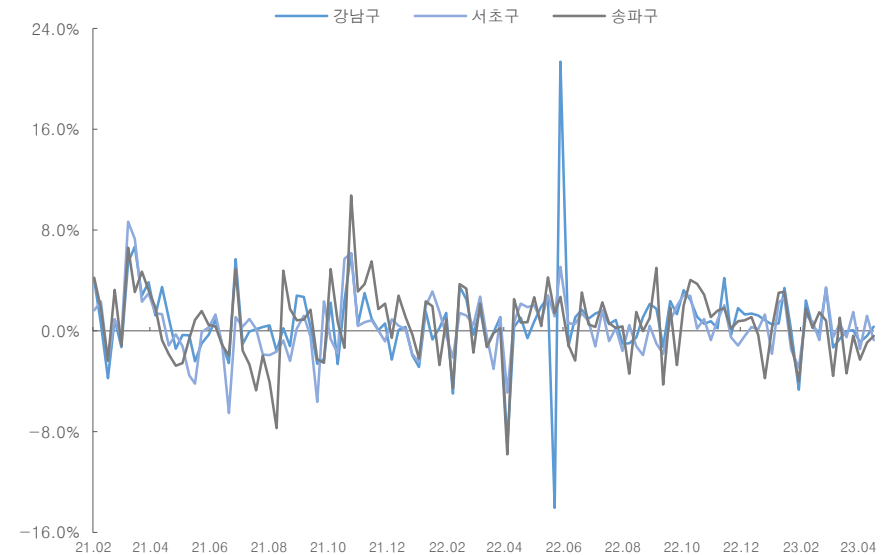
- 3월 수도권 주요지역 매매+전세물량은 서울 MoM -0.12% • 경기 MoM -0.026% • 인천 $+0.009\%$ 를 기록. 최근 전세매물 감소가 확대되며, 합산 매물은 인천제외 수도권 소폭 감소된 모습.
- 3월 강남 3구 매매+전세물량은 강남 MoM $+1.2\%$ • 서초 MoM $+2.0\%$ • 송파 MoM $+1.0\%$ 를 기록. 반면 입주장이 시작도 니 강남 지역 합산 매물은 여전히 증가 추이.

주요 지역 매매 + 전세 물량 1달전 대비 증감률 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

강남 3구 매매 + 전세 물량 1달전 대비 증감률 추이



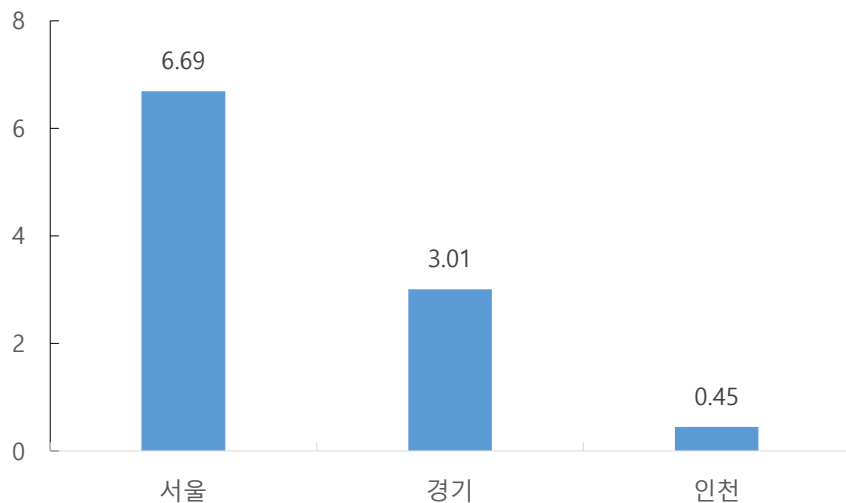
자료 : 교보증권 리서치센터

3. 수도권 청약 경쟁률

Comment

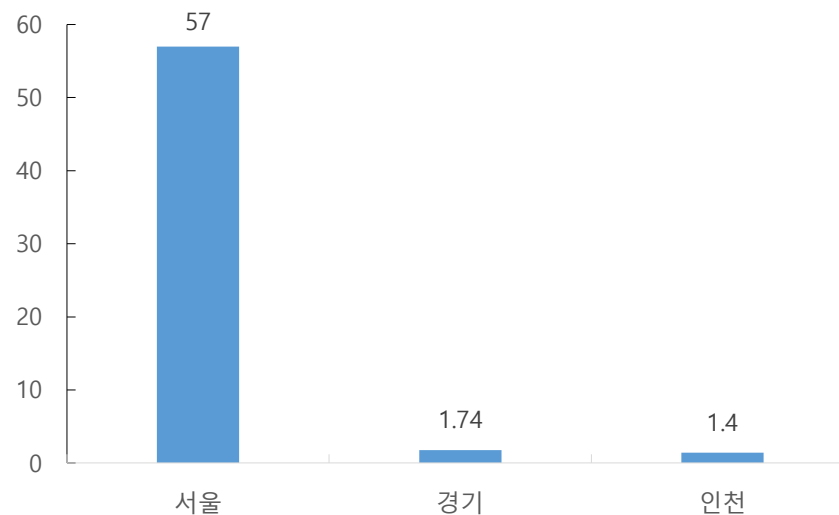
- 4Q22 청약 경쟁률은 서울 6.69:1 • 경기 3.01:1 • 인천 0.45:1를 기록
- 1Q23 청약 경쟁률은 서울 57:1 • 경기 1.74:1 • 인천 1.4:1를 기록 중임. 서울은 영등포 자이 디그니티 분양 호조를 시작으로 청약 시장 확연히 개선된 모습이나, 수도권은 여전히 미분양 확대가 불가피한 청약 경쟁률 유지 중.

4Q22 수도권 청약 경쟁률



자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

1Q23 수도권 청약 경쟁률



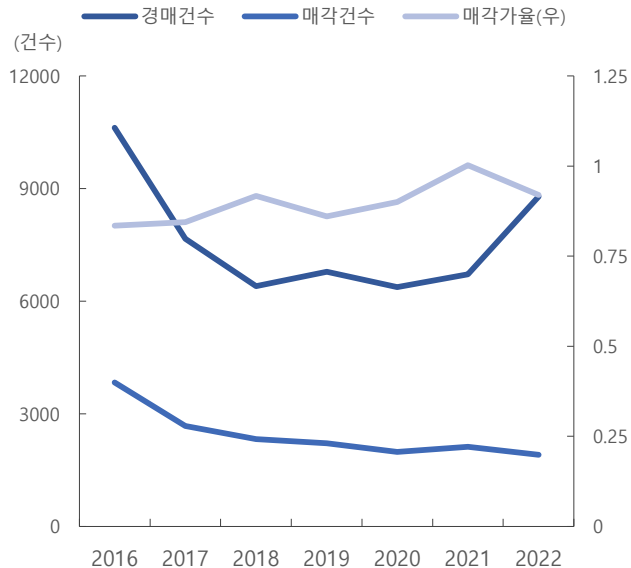
자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

3. 부동산 경매 지표 (지역별)

Comment

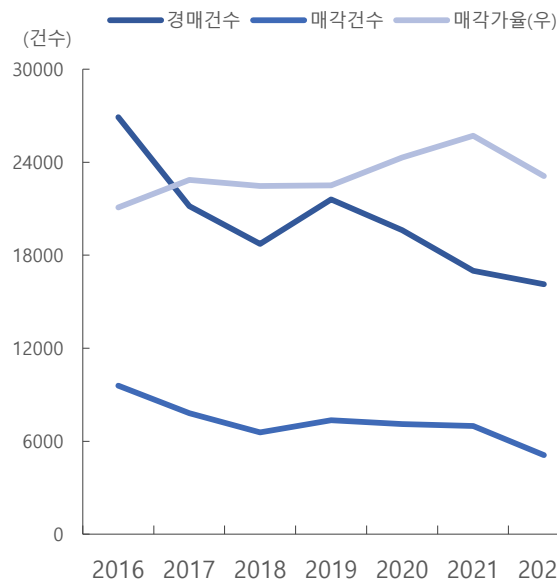
- 2022년 경매건수는 서울 YoY +23.5% • 경기 YoY -5.3% • 인천 YoY -0.1%를 기록
- 2022년 매각건수는 서울 YoY -11.2% • 경기 YoY - 36.5% • 인천 YoY -23.5%를 기록
- 2022년 매각가율은 서울 YoY -8.2% • 경기 -8.7% • 인천 YoY -10.5%를 기록.
- 주택 가격 상승기 줄어들던 경매건수가 22년 부터 증가하기 시작. 낙찰율 급감. 매각가율 역시 대폭 하락.

서울



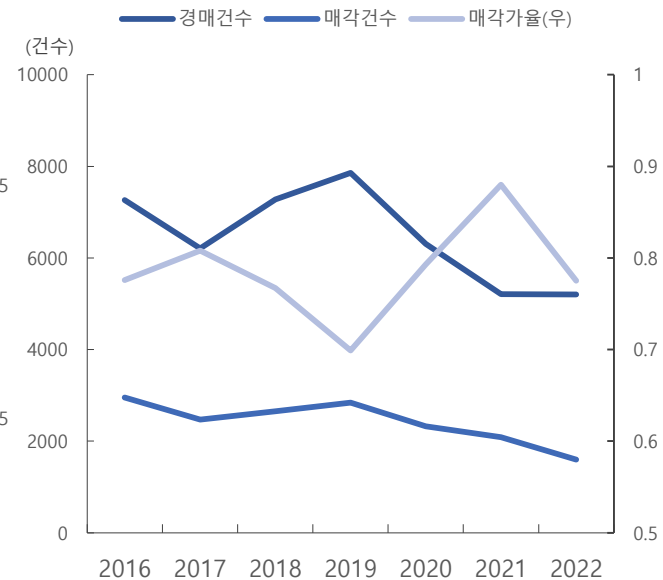
자료 : 교보증권 리서치센터

경기



자료 : 교보증권 리서치센터

인천



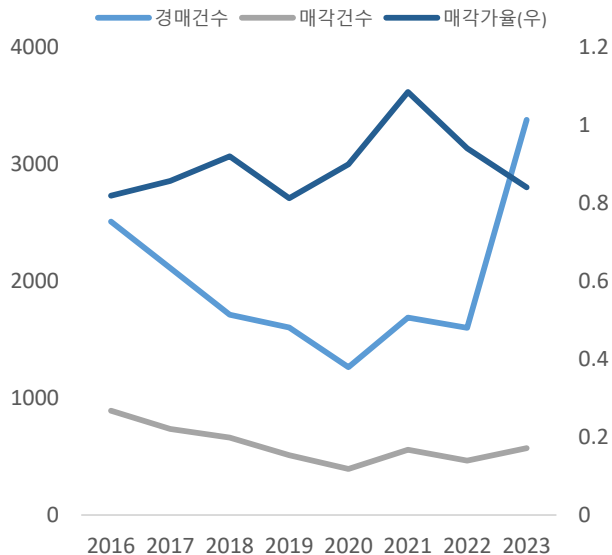
자료 : 교보증권 리서치센터

부동산 경매 지표 (지역별) - 전년 동기 대비

Comment

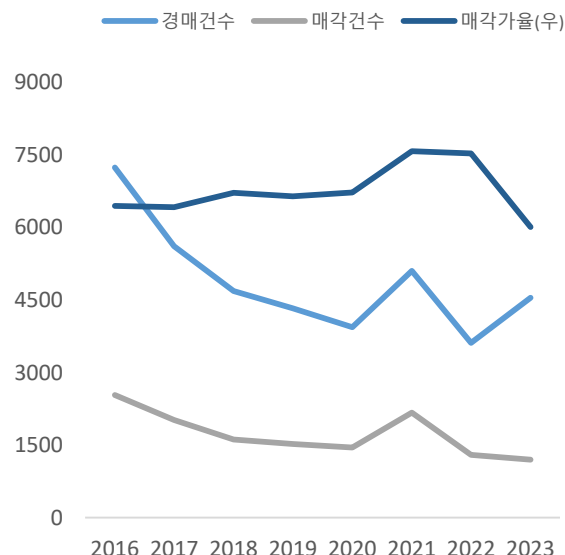
- 2023년 1월 ~ 3월 경매건수는 서울 YoY + 111.2% • 경기 YoY +25.86% • 인천 YoY +74.02%를 기록
- 2023년 1월 ~ 3월 매각건수는 서울 YoY +22.7% • 경기 YoY -7.62% • 인천 YoY +9.9%를 기록
- 2023년 1월 ~ 3월 매각가율은 서울 YoY -10% • 경기 YoY -16.9% • 인천 YoY -12.6%를 기록

서울



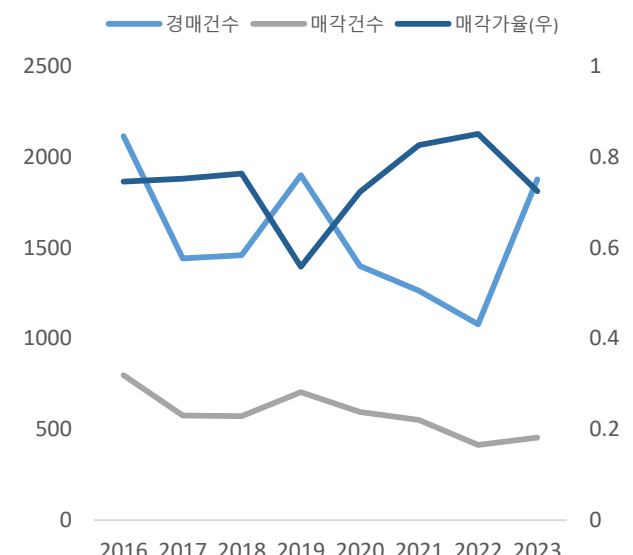
자료 : 교보증권 리서치센터

경기



자료 : 교보증권 리서치센터

인천



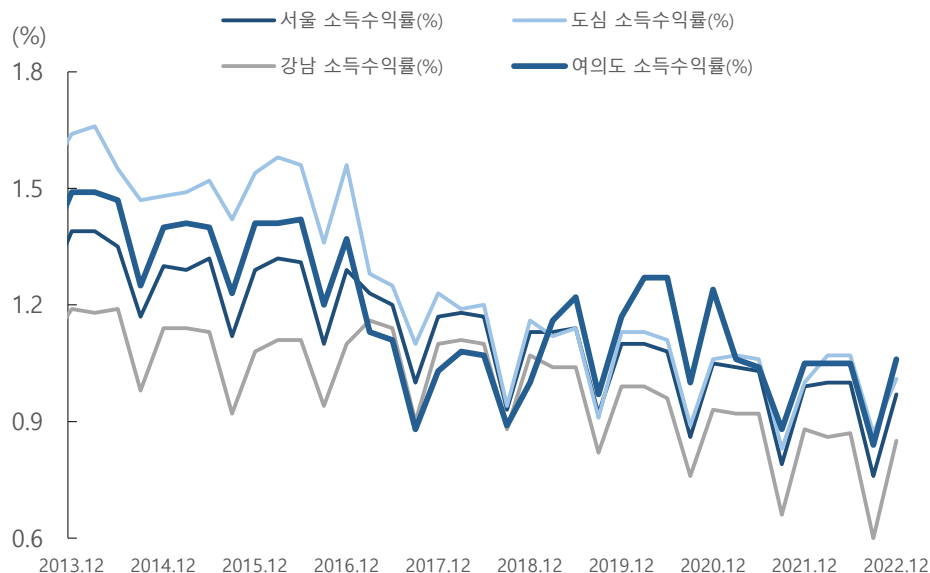
자료 : 교보증권 리서치센터

오피스 수익률

Comment

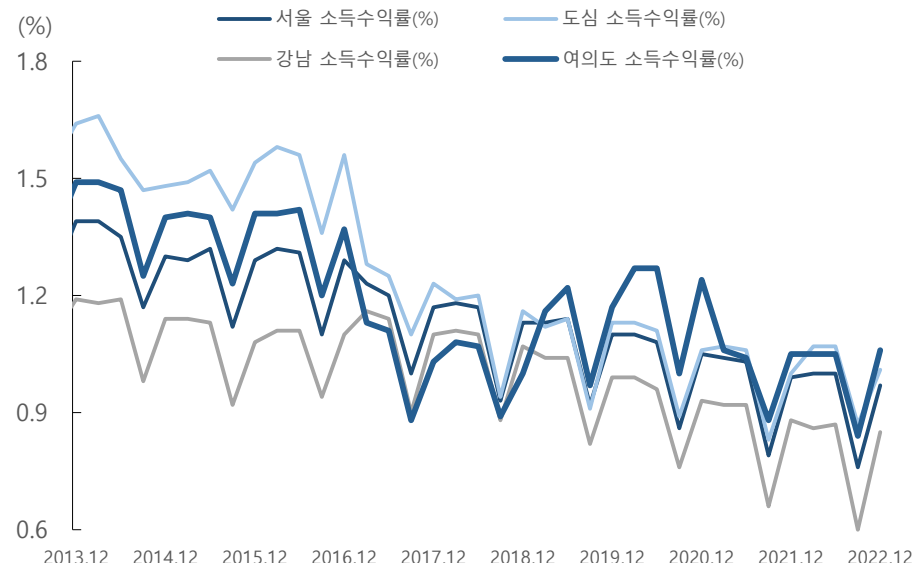
- 12월 주요지역 오피스 소득수익률은 서울 QoQ +0.21% • 도심지역 QoQ +0.14% • 강남 QoQ +0.25% • 여의도 QoQ +0.22를 기록, 임대수익률 상승 불구, 시장 금리 대비 역전 상태 지속.
- 12월 주요지역 오피스 자본수익률은 서울 QoQ -1.03% • 도심지역 QoQ -0.91% • 강남 QoQ -0.92% • 여의도 QoQ -0.93%를 기록. 오피스 가격 하락세 지속 중.

오피스 소득수익률



자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

오피스 자본수익률



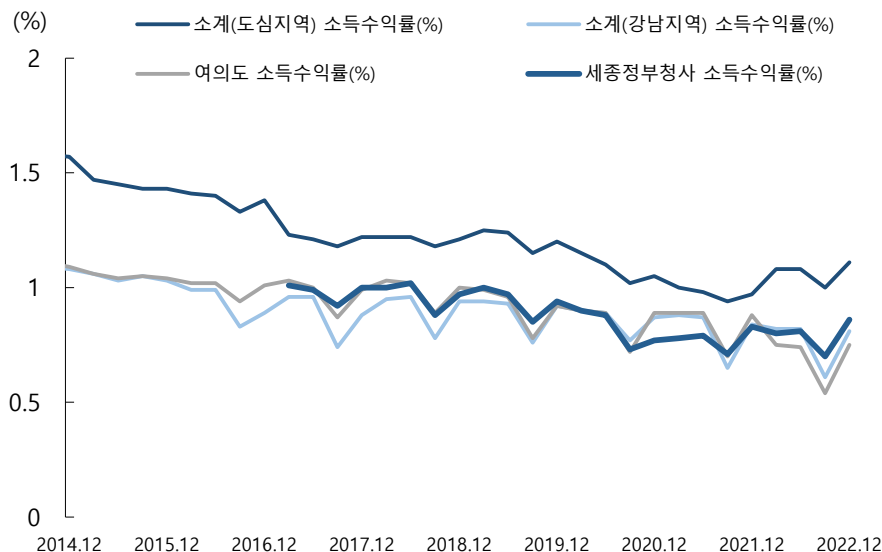
자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

상가 수익률

Comment

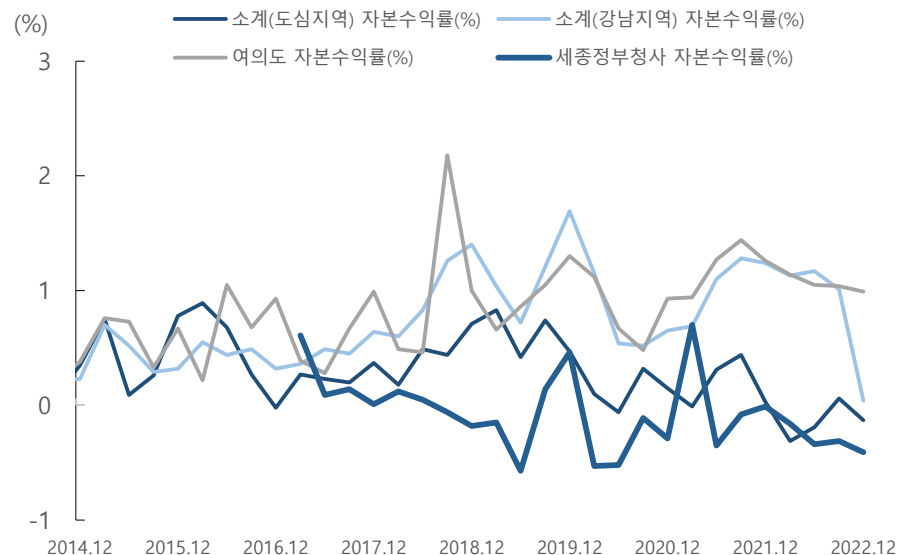
- 22.12 주요지역 상가 소득수익률은 도심지역 QoQ +0.11% • 강남지역 QoQ +0.2% • 여의도 QoQ +0.21% • 세종정부청사 QoQ+0.16%를 기록. 임대료 상승 불구, 상가 소득수익률 역시 의미있는 수준 아님.
- 22.12 주요지역 상가 자본수익률은 도심지역 QoQ -0.19% • 강남지역 QoQ -0.97% • 여의도 QoQ -0.05% • 세종정부청사 QoQ -0.1%를 기록. 상가 가격도 약세 진행 중.

상가 소득수익률



자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

상가 자본수익률



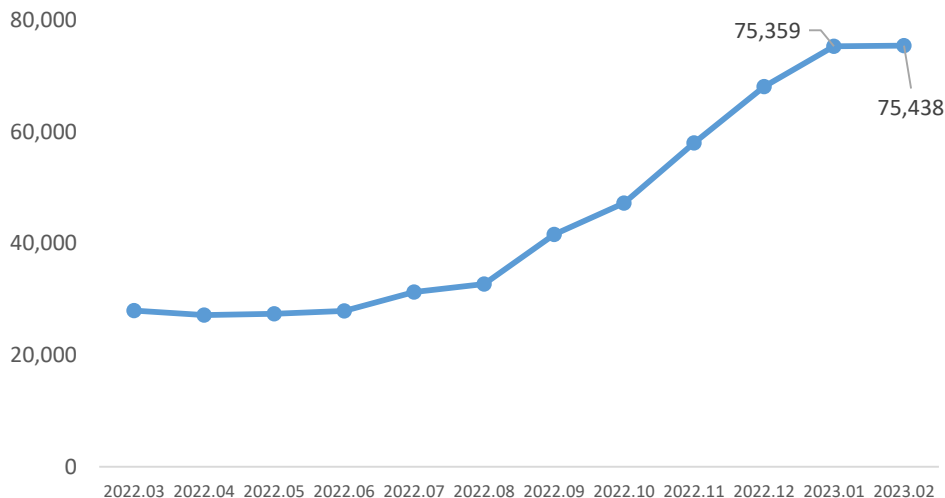
자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

4. 전국 아파트 미분양 추이

Comment

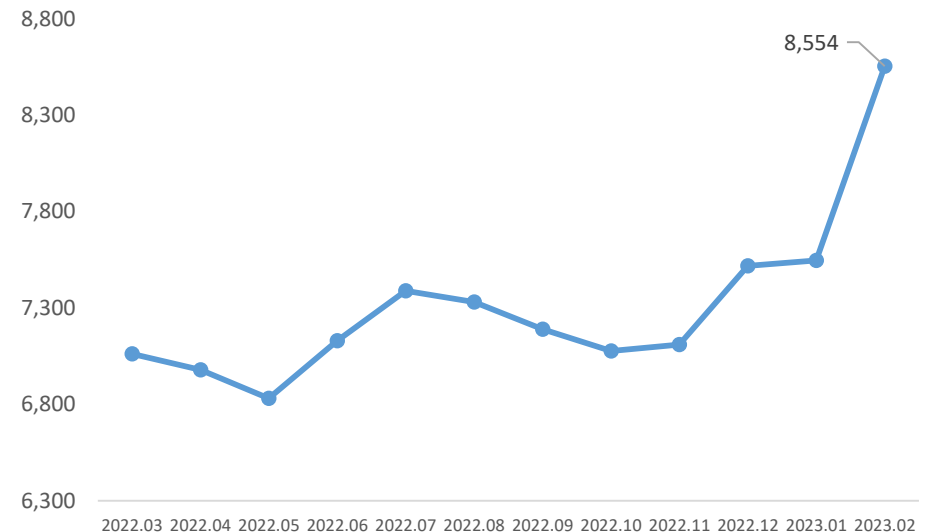
- 2월 전국 아파트 미분양은 75,438세대로 MoM +0.1%를 기록. 정부 부동산 대책 이후 수도권 중심 청약 시장 안정화로 미분양 증가 진정 되었으나, 지방지역 미분양 증가는 여전히 우려되는 상황
- 2월 전국 아파트 준공 후 미분양은 8,554세대로 MoM +13.3%를 기록. 준공후 미분양은 여전히 위험 수치는 아니지만 2월들어 다소 가파르게 증가. 소형 건설사의 경우 위험요인 증가.

전국 아파트 미분양 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

전국 아파트 준공 후 미분양 추이



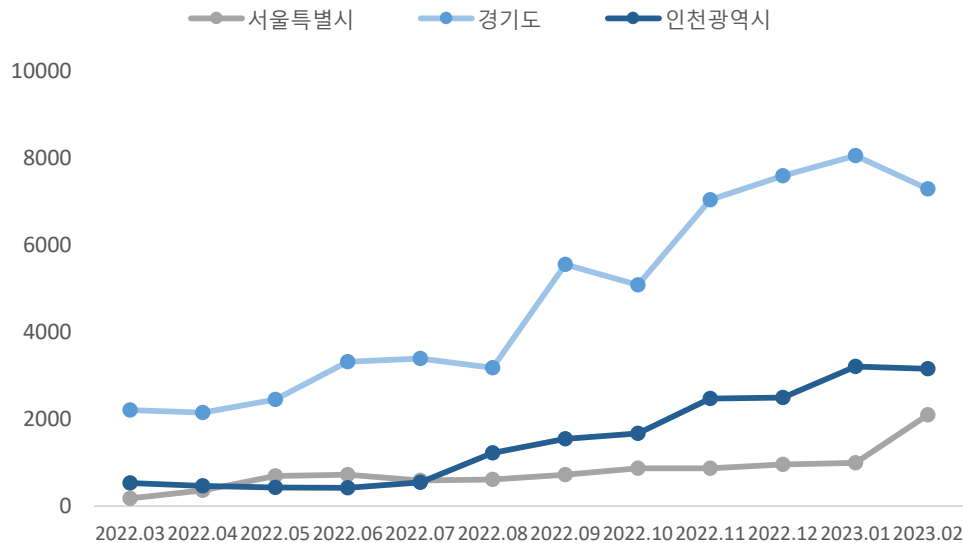
자료 : 교보증권 리서치센터

수도권 아파트 미분양 추이

Comment

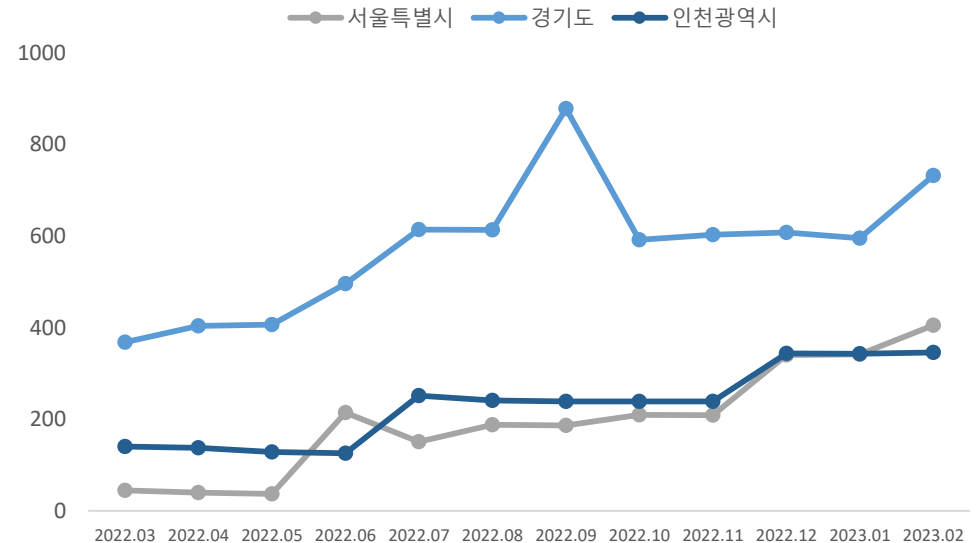
- 2월 수도권 아파트 미분양 추이는 서울 MoM +110.7% • 경기 MoM -9.49% • 인천 MoM -1.7%를 기록. 서울은 초기 미분양 후 6개월 지난 단지 미분양 카운트 되며 급증한 모습이나. 정부 대책 이후 무순위 청약 증가하며 향후 안정적인 모습 기대.
- 2월 수도권 아파트 준공 후 미분양 추이는 서울 MoM +18.4% • 경기 MoM +23.0% • 인천 MoM +0.87%를 기록. 지방에서 증가하던 준공후 미분양이 수도권 지역으로 전이되는 모습. 기존 주택 매도 지연에 따른 미입주 증가가 주원인.

수도권 아파트 미분양 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

수도권 아파트 준공 후 미분양 추이



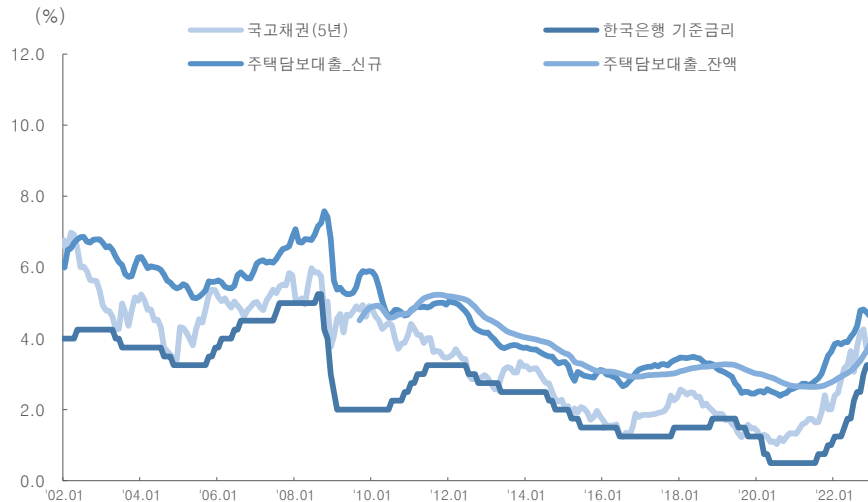
자료 : 교보증권 리서치센터

5. 유침 : 건설 지표 월간 동향

Comment

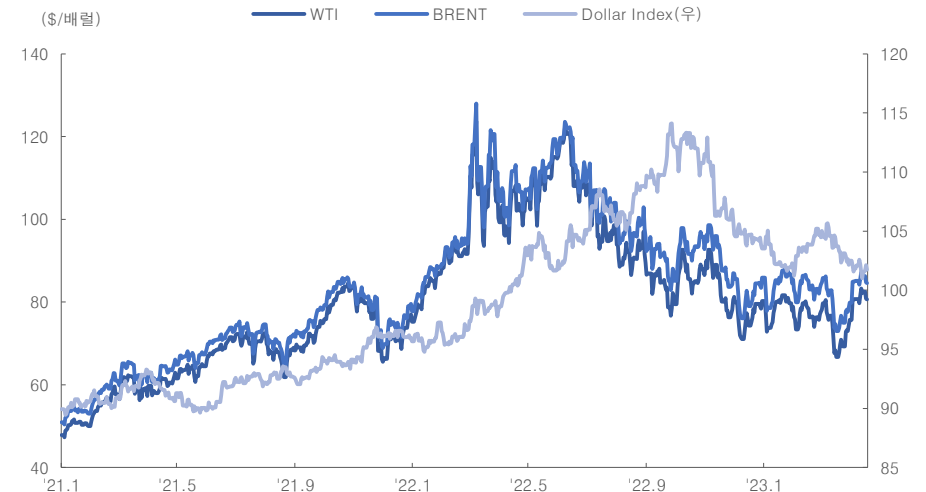
- 2월 주택담보대출(신규)는 동결 • 주택담보대출(잔액)은 MoM + 0.1%
- 3월 금리추이는 국고채권(5년물)은 MoM -0.5 % • 한국은행 기준금리는 동결
- 4월 유가(WTI)는 MoM +20.8% •유가(Brent)는 MoM +15.88% •Dollar Index는 MoM -1.9%를 기록

금리추이



자료 : 교보증권 리서치센터

유가(WTI,Brent)와 달러 인덱스



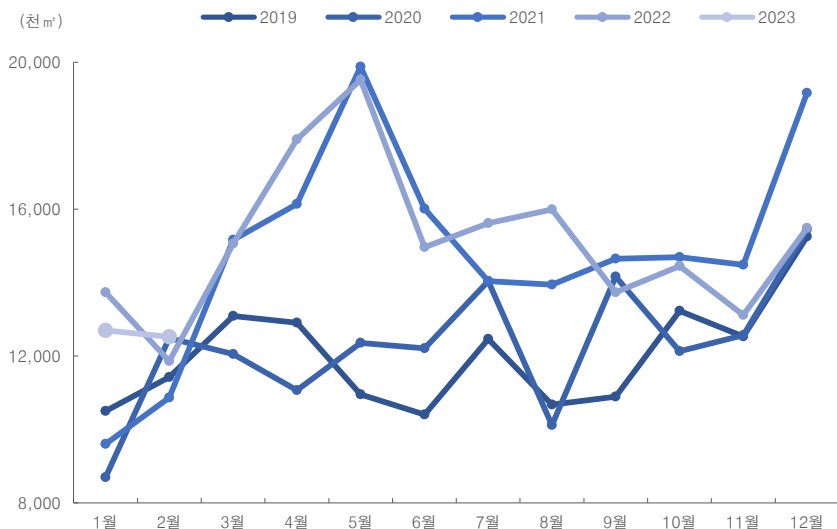
자료 : 교보증권 리서치센터

건설 지표 월간 동향

Comment

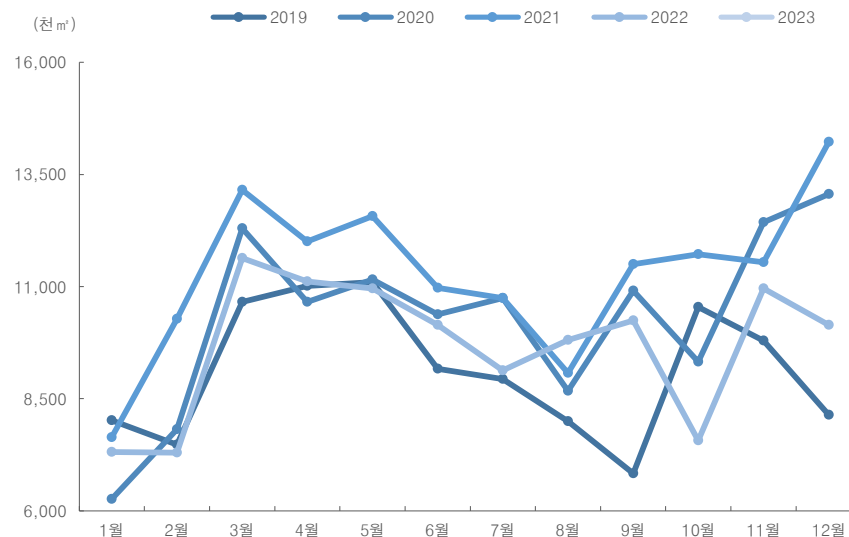
• 2월 건축인허가면적은 YoY + 5.6%, 건축착공면적은 YoY - 19.3%를 기록. 전년말 분양시장 둔화와 조달 금리 급증에 따른 사업성 악화로 착공면적 두달 연속 크게 감소. 다만 최근 조달 시장 리스크 및 금리 완화로 신규 착공 물량 점진적 회복 기대.

건축인허가면적 월별 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

건축착공면적 월별 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

유첨 2. 금리변경과 가격 민감도

금리(%)	10	9.75	9.5	9.25	9	8.75	8.5	8.25	8	7.75	7.5	7.25	7	6.75	6.5	6.25	6	5.75	5.5
자산가격변동률	-	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%	2.9%	2.9%	3.0%	3.1%	3.2%	3.3%	3.4%	3.6%	3.7%	3.8%	4.0%	4.2%	4.3%	4.5%

금리	5.5	5	4.75	4.5	4.25	4	3.75	3.5	3.25	3	2.75	2.5	2.25	2	1.75	1.5	1.25	1	0.75
자산가격변동률	4.5%	5.0%	5.3%	5.6%	5.9%	6.3%	6.7%	7.1%	7.7%	8.3%	9.1%	10.0%	11.1%	12.5%	14.3%	16.7%	20.0%	25.0%	33.3%

금리	1	1.25	1.5	1.75	2	2.25	2.5	2.75	3	3.25	3.5	3.75	4	4.25	4.5	4.75	5	5.25	5.5
자산가격변동률	-25.0%	-20.0%	-16.7%	-14.3%	-12.5%	-11.1%	-10.0%	-9.1%	-8.3%	-7.7%	-7.1%	-6.7%	-6.3%	-5.9%	-5.6%	-5.3%	-5.0%	-4.8%	-4.5%

금리	5.75	6	6.25	6.5	6.75	7	7.25	7.5	7.75	8	8.25	8.5	8.75	9	9.25	9.5	9.75	10	
자산가격변동률	-4.3%	-4.2%	-4.0%	-3.8%	-3.7%	-3.6%	-3.4%	-3.3%	-3.2%	-3.1%	-3.0%	-2.9%	-2.9%	-2.8%	-2.7%	-2.6%	-2.6%	-	

THANK YOU

■ Compliance Notice ■

이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

이 조사자료는 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사자료는 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사자료의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

당사 리서치부 연구원은 고객에게 카카오톡 메신저 등으로 개별 접촉하지 않습니다. 당사 연구원 사칭 사기 등에 주의하시기 바랍니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 전일기준 당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 추천종목은 전일기준 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.