

月刊 부동산

公竟渡河
결국 물을 건너시네

백광제 수석연구원

건설 / 부동산

2023.06.22 발간

KYOBO
교보증권

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

KYOBO

Summary

KYOBO 교보증권

• ’23년 수도권 아파트 가격 하락 전망을 유지한다. 다만 상반기 정부의 부동산 연착륙책에 힘입은 시장 안정으로 기존 예상치 대비 낙폭은 축소될 것으로 전망을 수정한다. ’23년 8월 이후 서울•수도권에 펼쳐질 (대규모 입주 + 가격 Peak 이후 2년차 재계약분) 대규모 역전세난 등을 감안하면 연간 하락(5~8%, 기존 10~12%)은 불가피 할 것으로 전망한다.

• 반면 부동산 연착륙에 따른 가격 조정 지연으로 실수요자 적정 매수 시기 역시 지연될 것으로 판단한다. 적정 매수시점은 입주 사이클과 역전세난을 고려 수도권은 최소 ‘23년 10월 이후, 서울은 ’24년 6월의 상당기간 이후가 적정하다고 판단된다. 투자자 매수 진입 시점은 ’25년 이후 진입이 적정할 것이다.

• 정부의 부동산 규제 완화 이후 부동산원 상반기 서울 실거래가 지수는 반등 중이다. 이는 1) 초급매 소진에 의한 거래가 상승, 2) 시중 금리 하락에 따른 투자 수요 증가에 기인한 것으로 판단된다. 다만 민간 기준 지수는 6월 현재까지도 하락 중이다. 정부에서 추진중인 실거래 등기 여부 공개 이후 매매가격 방향에 주목해야 할 때이다.

• 7월은 서울 주요 지역의 신규 입주 전세 영향, 수도권 양도세 면제 대기 매물들이 증가하는 시기이다. 최근 수개월째 급감했던 실 전세 매물의 증가 여부가 중요한 시기로 판단된다. 연초 예상보다 연간 낙폭은 줄겠으나 7월 이후 부터 실질 매물 증가에 따른 수도권 아파트 2차 하락이 본격화 될 것으로 전망한다.

• 금년들어 경매 등 부동산 시장 지표 악화는 지속되고 있다. 1분기에 이어 5월 누적으로도 경매건수는 수도권 전지역 급증하고 있고, 매각가율은 두자릿수 이상 하락하고 있다. 역전세난 지속에 따른 임대차 등기 건수, 경매 건수 등 확대가 지속되고 있다. 서울 매매가 반등과 달리 전세가 약세는 수도권 전체로 이어지고 있고, 정부의 전세반환대출 등 대책에도 불구하고 하반기 전세가격 Peak 계약물량 만기도래가 이어지면서 전세 반환 자금, 전세 사기 문제 확산으로 실질 피해자가 양산될 전망이다.

• 부동산 시장 하락으로 착공물량 감소가 4개월 연속 지속되고있다. 여전히 높은 시장 금리와 시공사 신용 하락으로 착공물량 정상화는 시간이 필요할 전망이다.

1. 월간 주요 뉴스

KYOBO 교보증권

6월 4주

• 급매 빠지니 거래 '흔들'…전국 부동산 거래량 일제히 '뚝'..... 월 전국 부동산 매매거래량은 9만 1669건으로 3월(10만30건) 대비 8.4%가량 감소한 것으로 집계돼. 이는 지난해 6월 이후 처음으로 10만 건을 웃돌던 거래량이 다시 하락한 것으로 지난해 같은 기간(12만6709건)과 비교해도 27.7% 감소한 수치. (이데일리)

• 전세보증 사고율 역대 최고…"역전세, 1년 넘게 이어질것"…… 19일 한국부동산원과 HUG주택도시보증공사에 따르면 지난 5월 전세보증사고 비율은 전국 기준 7.2%(1444건)로 집계를 시작한 지난해 8월 이후 최고치를 찍어 (파이낸셜뉴스)

• 빌라 거래는 여전히 반토막…오피스텔은 3분의 1 수준…… 19일 서울부동산정보광장에 따르면 올해 5월 서울 연립·다세대(빌라) 매매 거래는 1978건으로 4000건 가까이 기록했던 지난해 동 기간에 비해 턱없이 부족한 상황. 5월 서울 오피스텔 거래는 591건으로 지난해 5월 1900건의 31.1%에 불과하다. 여기에 올해 2월(920건) 이후 3월(673건), 4월(608건) 등 매달 오히려 거래 건수가 줄고 있어 (서울경제)

• 1년 내 만기 전세보증금 300조… 역전세, 우리집까지 덮치나…… 최근 전세보증금 미반환 사례가 늘어나고 조직적 전세사기 정황이 드러나는 등 전세 시장이 불안한 가운데 올해 하반기부터 내년 상반기까지 1년간 전세 만료 보증금 규모가 역대 최대인 300조원에 달하는 것으로 나타나 (서울신문)

6월 3주

• 올해 상반기 서울 아파트 전세거래 54%는'역전세'였다……12일 부동산R114가 2021년 상반기에 거래된 서울 아파트 전세 계약 6만5205건(국토교통부 실거래가 시스템 기준) 가운데 올해 1월부터 6월 현재까지 동일 단지·주택형· 층에서1건 이상 거래가 발생한 3만7899건의 보증금을 비교해보니, 54%인 2만304는 역전세거래. (경향신문)

• 올 아파트 분양가 전년보다14.7%↑…지난 10년간 年 평균 8.6% 상승……아파트 분양가가 지난해부터 급등한 것으로 조사됐다. 원자재 가격 상승 등 영향으로 공사 단가가 오른 만큼 건설·부동산 업계에서는 앞으로도 분양 가격이 더 오를게 확실시된다고 보고 있어 (문화일보)

•"보증금 떼일라"…임차권등기 신청 지난달 3670건 '역대최대'……12일 대법원 등기정보광장에 따르면 지난달 전국 집합건물 임차권등기명령 신청 건수는 3670건으로, 전월(3045건)보다20.2% 늘어나. (뉴시스)

•"10명 중 7명 1년 내 집살 계획"2년 만에 최고치……지난달 17일부터 15일간 직방 사용자 1056명을 대상으로 설문조사를 진행한 결과 응답자의 68.7%가 올해 하반기 혹은 내년 상반기에 주택을 매입할 계획이 있다고 밝혀.(매일경제)

1. 월간 주요 뉴스

KYOBO 교보증권

6월 2주

• "전세가구 절반은 역전세 위험…15개월 만에 2배↑"……주택가격 하락으로 역전세 위험이 있는 가구 비중이 15개월 만에 2배로 증가해 50%를 넘긴 것으로 조사돼. (서울경제)

• 전매제한 풀리니 2배 된 입주·분양권 거래량,실거주 완화 주목……전매 제한이 풀린 이후 서울 입주·분양권 거래가 급증한 것으로 나타나. 업계에서는 향후 실거래 의무까지 폐지되면 거래량이 더 늘고 가격도 상승세를 탈 것으로 예상해(뉴스1)

• 금리 내리니 "전세 유리"…전세비중 다시 증가……서울 아파트 전세 비중이 두 달 연속 60%를 넘어선 것으로 나타났다. 최근 시중은행 대출금리가 내려가면서 부담을 던 수요자들이 움직인 것으로 보여. (한국경제)

• 규제 풀리자 꿈틀…서울 집 사는 2030 비중 4개월째 늘어……최근 서울을 중심으로 아파트 매매 거래량이 회복세를 보이는 가운데 2030세대의 매수 비중이 4개월 연속 증가한 것으로 나타났다. 집값 하락과 대출 규제 완화 등에 아파트 매수에 나서는 젊은층 실수요자가 늘어난 것으로 보여. (뉴시스)

6월 1주

• 주택 공급난 우려…7만호 미분양 장기화에 주택 인허가·착공 저조……전국 주택 미분양은 두 달 연속 감소했지만 여전히 7만 가구를 넘어서면서 미분양이 장기화,.'악성 미분양'으로 불리는 준공 후 미분양은 전월보다 더 늘어나 (경향신문)

• 종전 시세보다 7100만원 '뚝'… 하반기 '역전세' 대란 조짐……한국은행은 최근 경제전망보고서에서 전국에서 역전세 위험이 있는 가구가 지난해 1월 51만7000호에서 지난 4월 102만6000호로 2배로 늘었다고 밝혔다. 역전세에 속하는 주택들은 전세 시세가 종전보다 평균 7100만 원씩 낮아 (문화일보)

• 급매 소진 후 거래 '뚝'…서울 아파트 매물 26% 늘어……26일 정보업체 아실에 따르면 이날 서울 아파트 매물은 6만4369개로, 지난 1월 말(5만1061개)보다 26% 증가했다. 작년 7월과 비슷한 수준. (한국경제)

• 지방 입주 상가 작년보다 25% 늘었다…장기 공실 리스크 우려……주택시장 미분양 문제가 상가 장기 공실 리스크로 작용할 우려가 커진 가운데 지방 입주 상가가 지난해보다 25% 증가한 것으로 나타나 (뉴스1)

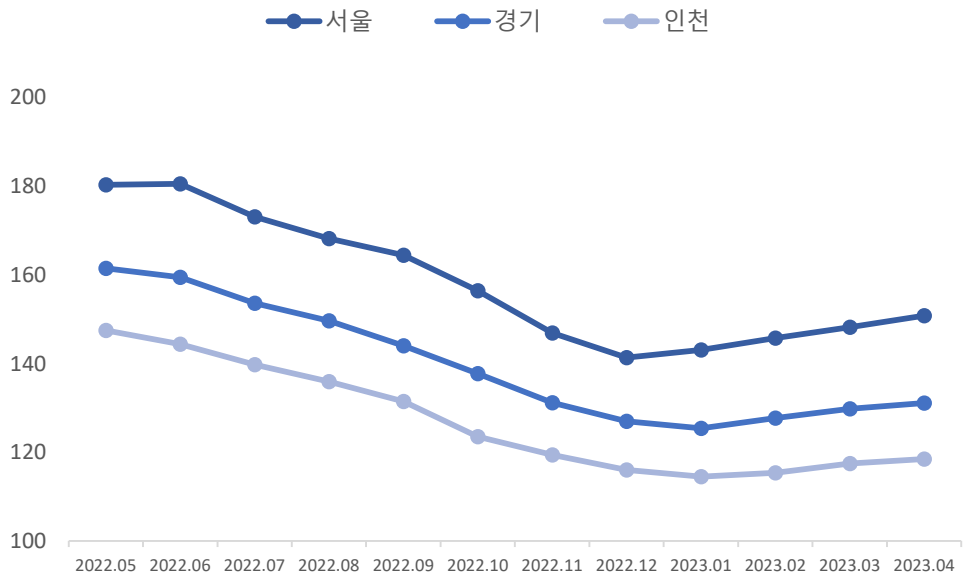
아파트 실거래가 지수

Comment

• 4월 아파트 실거래가 매매지수는 서울 MoM +1.75% • 경기 MoM +1% • 인천 MoM +0.85%를 기록. 1•3대책 이후 투자 수요 증가로 서울은 4개월 연속, 수도권도 3개월 연속 실거래가 반등 지속.

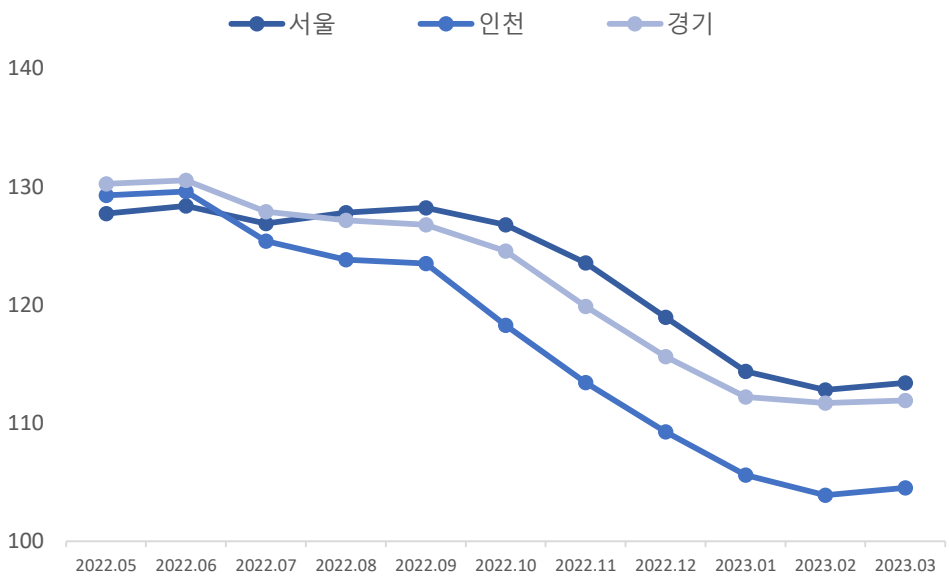
• 3월 아파트 실거래가 전세지수는 서울 MoM +0.53% • 경기 MoM +0.57% • 인천 MoM +0.17%를 기록. 매매가 대비 더 큰 폭의 하락을 보였던 전세가격이 3월을 시작으로 반등. 정책 대출 금리 등 전반적인 대출금리 하락 등의 영향으로 전세가가 안정된 것으로 판단

아파트 실거래가 지수 (매매)



자료 : 교보증권 리서치센터 , R-ONE

아파트 실거래가 지수 (전세)



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

아파트 거래량

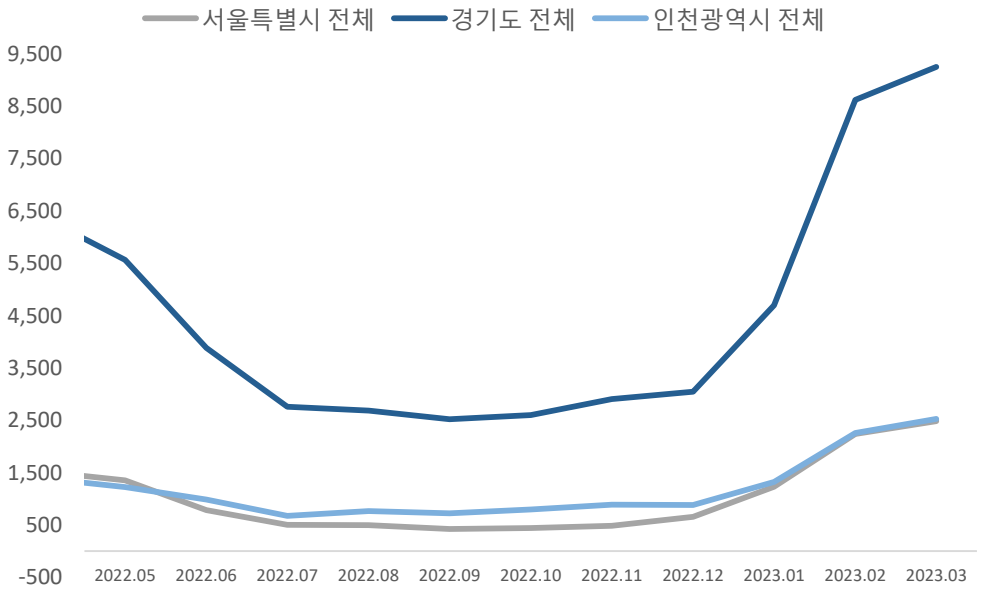
KYOBO 교보증권

Comment

• 4월 아파트 매매 거래량은 서울 MoM +16.6% • 경기 MoM -1.8% • 인천 MoM -8.1%를 기록. 1월초 대출 규제 완화와 주택담보대출 하락으로 투자 수요 증가하며 거래량 급증 시작

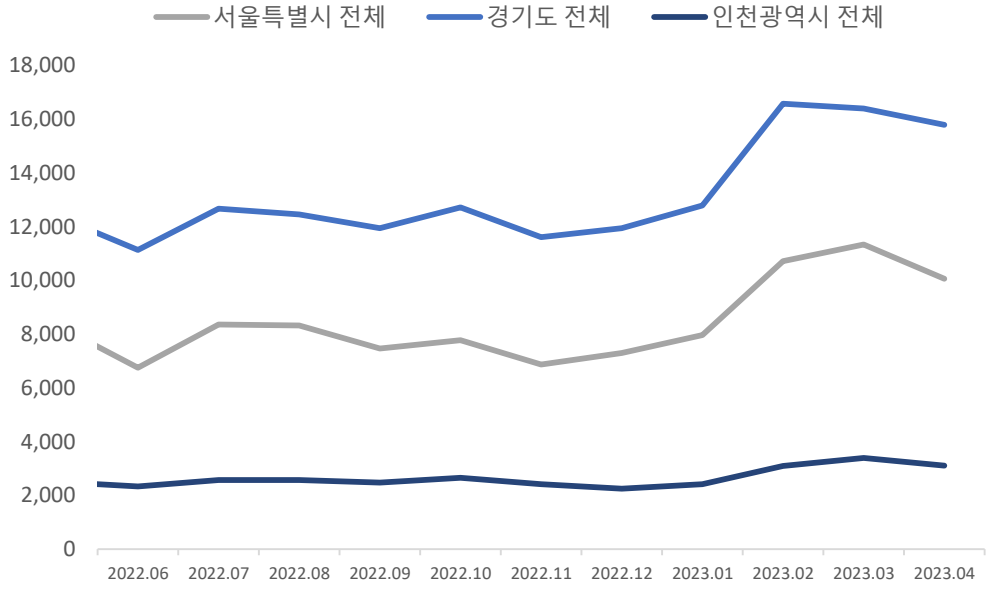
• 4월 아파트 전세 거래량은 서울 MoM -11.2% • 경기 MoM -3.7% • 인천 MoM -8.5%를 기록. 학군지 수요 마무리되며 전월비 전세 거래 대폭 감소. 하지만 대출금리 하락 및 비아파트 전세 불안감 확산에 따른 아파트 전세 선호현상으로 전년동기비 전세 거래량 급증.

아파트 거래량 (매매)



자료 : 교보증권 리서치센터 , REPS

아파트 거래량 (전세)



자료 : 교보증권 리서치센터, REPS

연령별 아파트 매매거래(서울)

KYOBO 교보증권

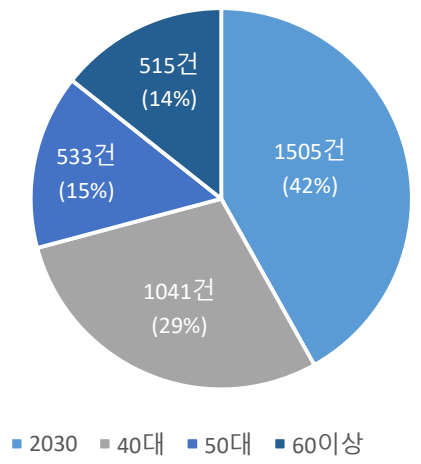
Comment

• 1.3 대책 이후 거래량 증가와 특례 보금자리론 등 대출 규제 완화의 영향으로 고점 이후 축소되었던 2030세대의 서울 아파트 매매 거래 비중 재차 증가. 4월 2030 아파트 매매거래 비중은 전월에 이어 증가 중인데 서울 아파트/주택에 국한된 세대별 매수세 이다.

• 전국 주택 가격이 고점을 형성했던 시기 2030세대의 서울 아파트 매매 비중은 42%에 육박. 이후 주택 가격이 급락했었던 전년 12월 32%까지 축소되었으나, 최근 대출 규제 완화와 금리 하락 등의 영향으로 39% 까지 급격히 증가.

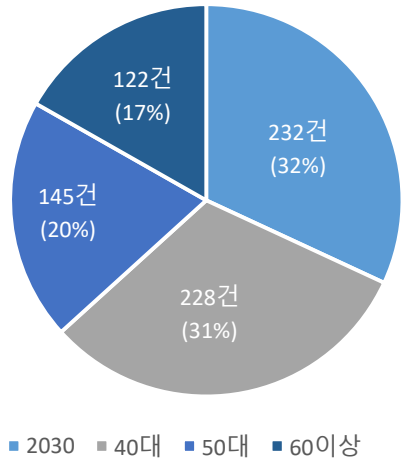
서울

2021년 09월



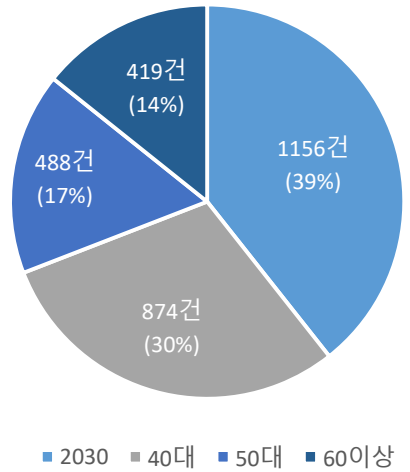
자료 : 교보증권 리서치센터,R-ONE

2022년 12월



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

2023년 04월



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

연령별 아파트 매매거래(경기)

KYOBO 교보증권

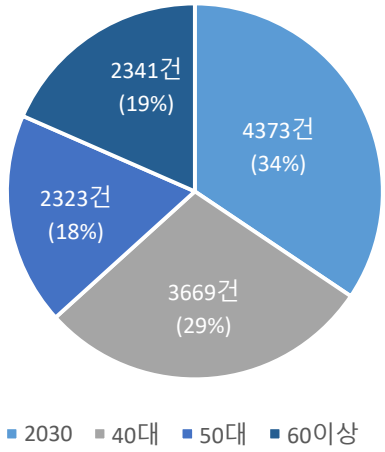
Comment

• 서울과 달리 경기 지역 2030 매매비중은 최고점 당시(34%), 전년 저점 당시(32%) 그리고 현재 시점(33%)로 거래량 변화는 있었지만 세대별 매매 비중에 있어서 유의미한 변화는 확인할 수 없음.

이는 최근 서울 매매가 반등의 원인이 실거래 중심의 매매 증가라 시장에서 평하고 있지만, 서울 지역의 매매가 상승은 투자 수요 증가 때문임을 의미

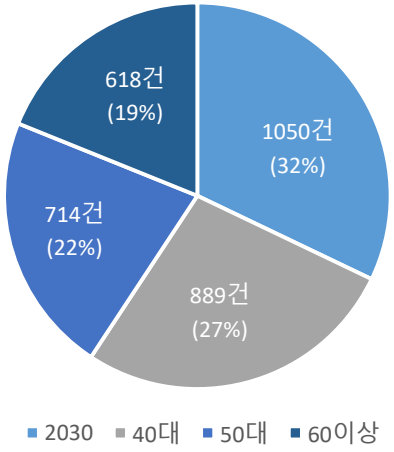
경기

2021년 09월



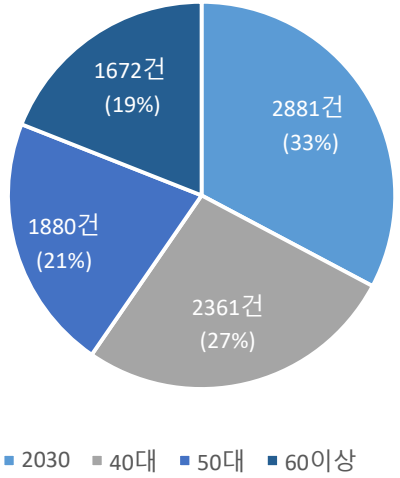
자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

2022년 12월



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

2023년 04월



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

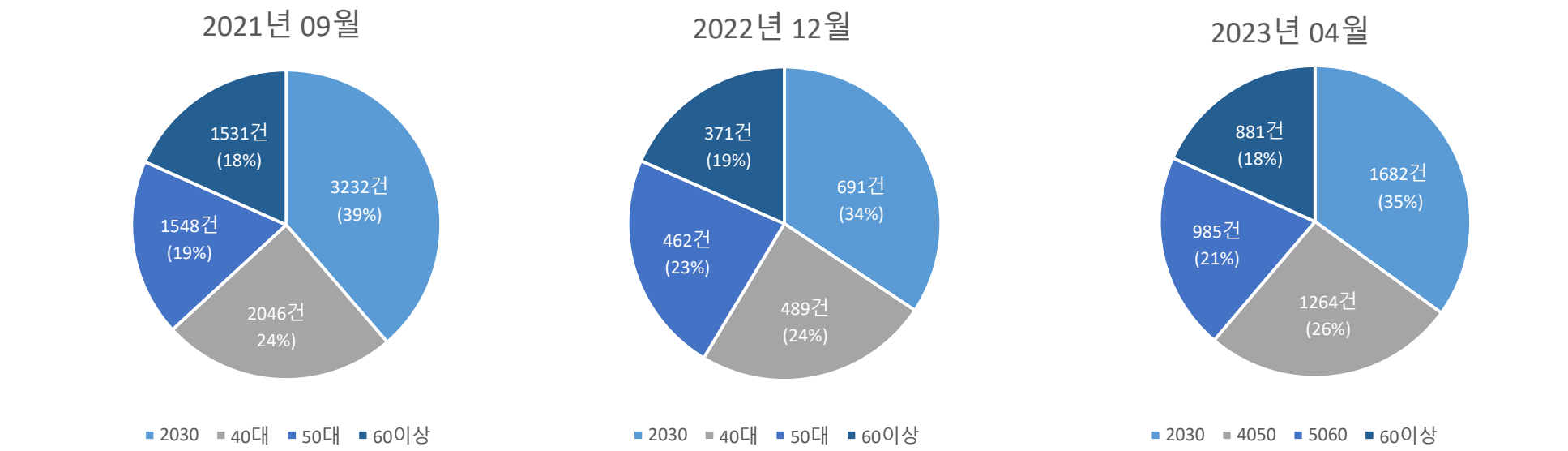
연령별 주택 매매거래 (서울)

KYOBO 교보증권

Comment

- 4월 서울 2030 주택 매매비중은 MoM +1.0%p를 기록
- 서울 주택(비아파트) 연령별 거래량 중 2030 매매 비중은 '21년 9월 39%, '22년 12월 34%, '23년 4월 35%를 기록.
- 주택 가격 고점당시는 아파트를 제외한 주거 상품에도 2030 매수 비중이 급증했었지만, 3월 이전 비아파트 2030 매매 비중은 주택 규제 완화에도 불구하고 증가하지 않았음. 4월 부터는 비아파트에서도 2030 매수 거래 증가가 발생하고 있음.

서울



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

연령별 주택 매매거래 (경기)

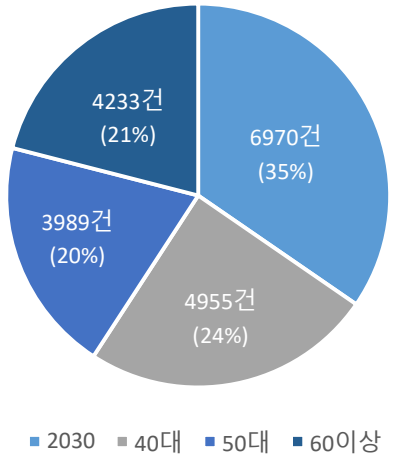
KYOBO 교보증권

Comment

- 4월 경기 2030 주택 매매비중은 MoM -0.6%p를 기록
- 경기 주택(비아파트) 연령별 거래량 중 2030 매매 비중은 '21년 9월 35%, '22년 12월 32%, '23년 4월 32%를 기록.
- 부동산 시장은 전반적으로 안정화되었으나, 규제완화 금리 인하로 인한 투기수요가 서울 아파트에 집중 되어있음을 확인.

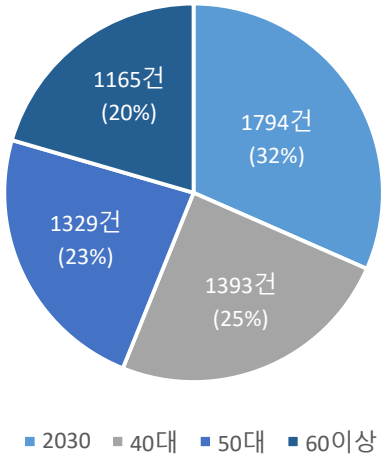
경기

2021년 09월



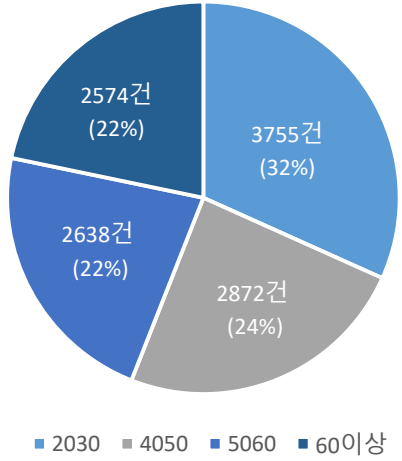
자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

2022년 12월



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

2023년 04월



자료 : 교보증권 리서치센터, R-ONE

수도권 아파트 매매/전세 매물량 추이

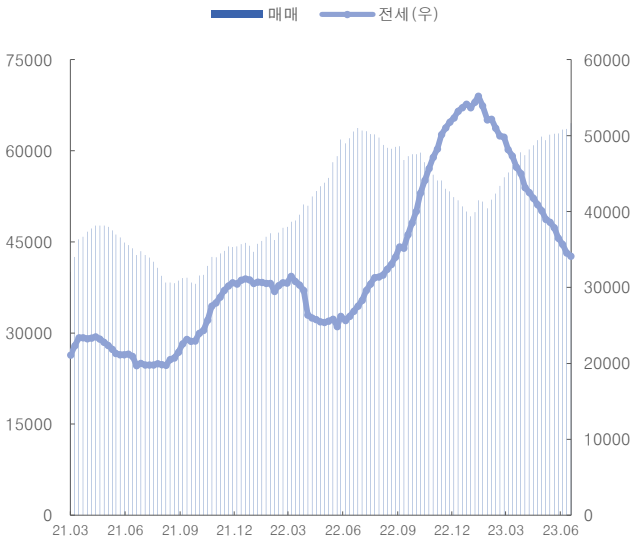
KYOBO 교보증권

Comment

• 6월 아파트 매매 매물량 추이는 서울 MoM +3.04% • 경기 MoM +2.29% • 인천 MoM +0.85%를 기록. 상반기 거래량 회복에도 불구하고 매매 매물 증가는 지속되고 있음.

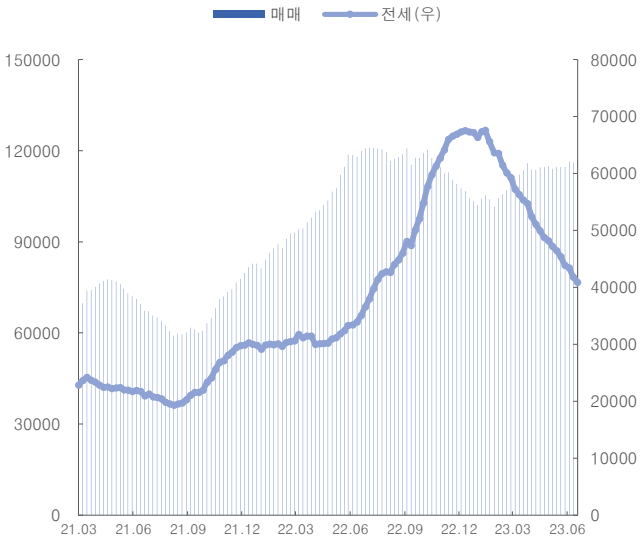
• 6월 아파트 전세 매물량 추이는 서울 MoM -11.62% • 경기 MoM -11.98% • 인천 MoM -11.67%를 기록. 시장 금리 하락, 빌라 사기 등에 따른 아파트 전세 선호 현상 발생으로 시중 전세매물 급격한 감소 지속.

서울시 아파트 매매/전세 매물량 추이



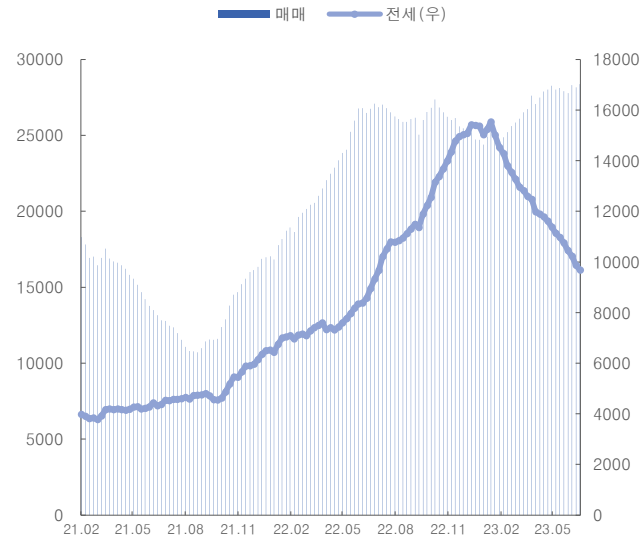
자료 : 교보증권 리서치센터

경기도 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

인천시 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

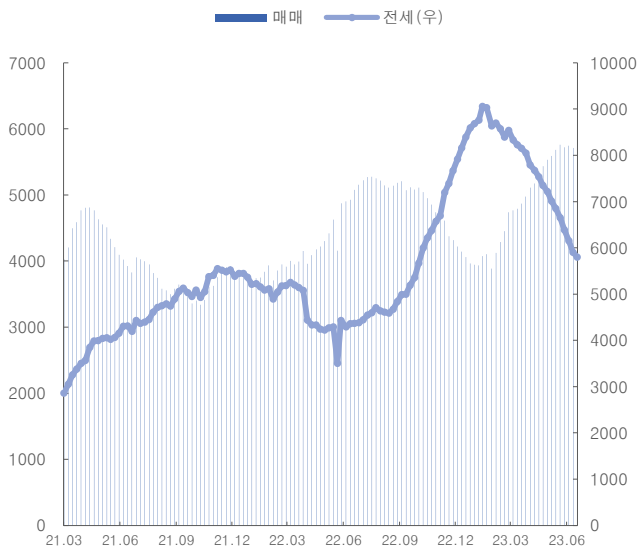
강남3구 아파트 매매/전세 매물량 추이

KYOBO 교보증권

Comment

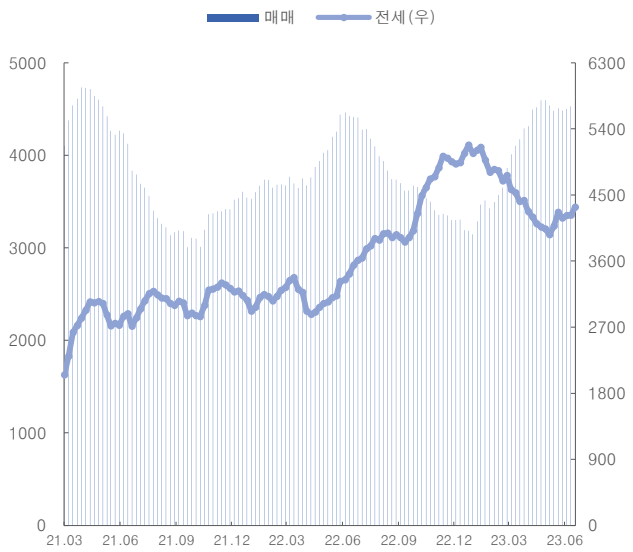
- 6월 강남 3구 아파트 매매 매물량 추이는 강남구 MoM +4.22% • 서초구 MoM +2.72% • 송파구 MoM +0.04%를 기록.
- 6월 강남 3구 아파트 전세 매물량 추이는 강남구 MoM −15.3% • 서초구 MoM +6.23% • 송파구 MoM −11.35% 를 기록.
- 강남 3구는 매매 매물량 증가, 전세 매물 감소 경향이 타 지역보다 크게 두드러짐. 서초 지역은 안정적 흐름으로 전환되었으나, 강남 잠실은 여전히 변동성이 큼. 7월부터 서초 신축 임차 매물 증가가 강남 전체 전세 매물 증가로 반전시킬 전망.

강남구 아파트 매매/전세 매물량 추이



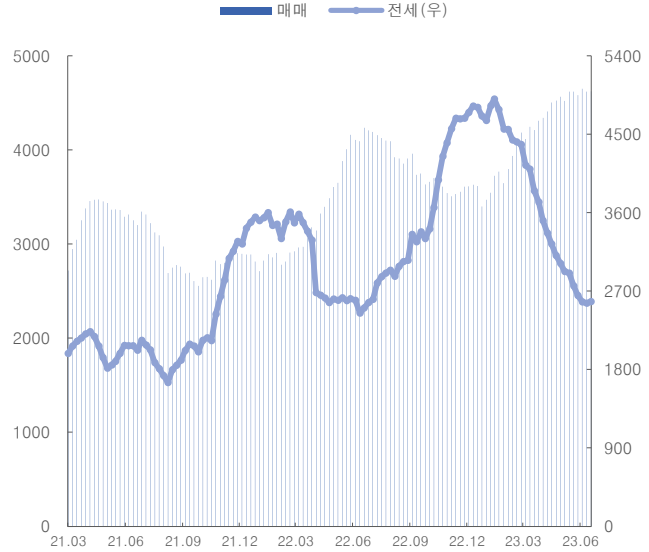
자료 : 교보증권 리서치센터

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

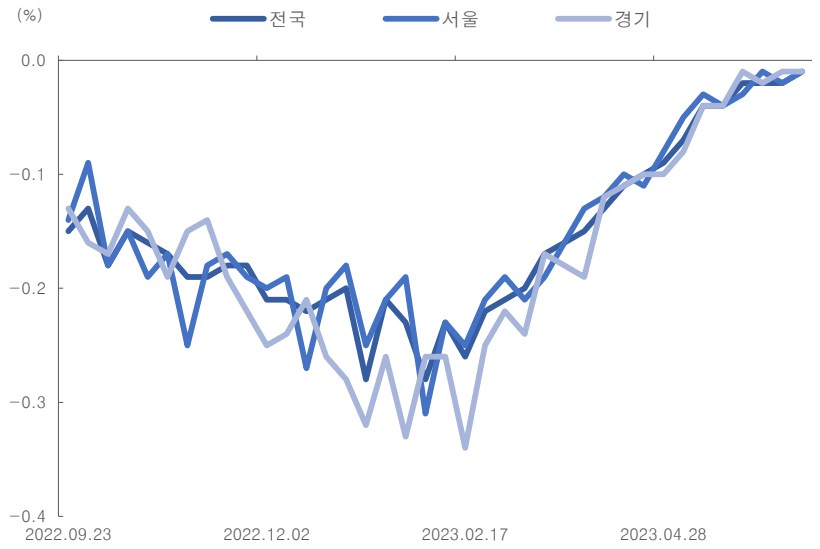
KYOBO 교보증권

Comment

- 5월 일반 아파트 매매가격 변동률은 전국 MoM -0.12% • 서울 MoM -0.15% • 경기 MoM -0.17%를 기록.
- 5월 재건축 아파트 매매가격 변동률은 전국 MoM -0.08% • 서울 MoM -0.05% • 경기 MoM -0.07%를 기록.

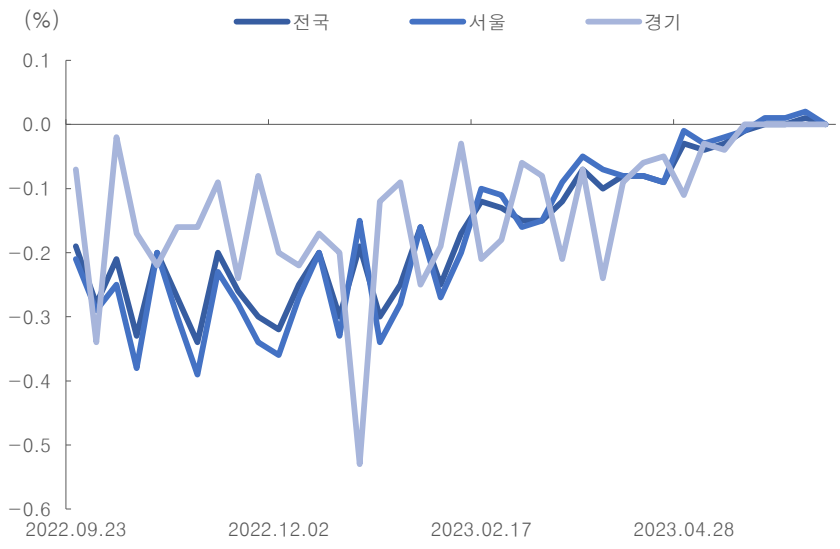
월간 실거래 가격 지수가 반등한 것과 달리 주간 가격 지수는 낙폭을 줄였지만 여전히 하락 추세를 보여주고 있음. 하반기 역전세 리스크 확대되며 실질 지수의 낙폭도 점차 확대될 것으로 전망됨.

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

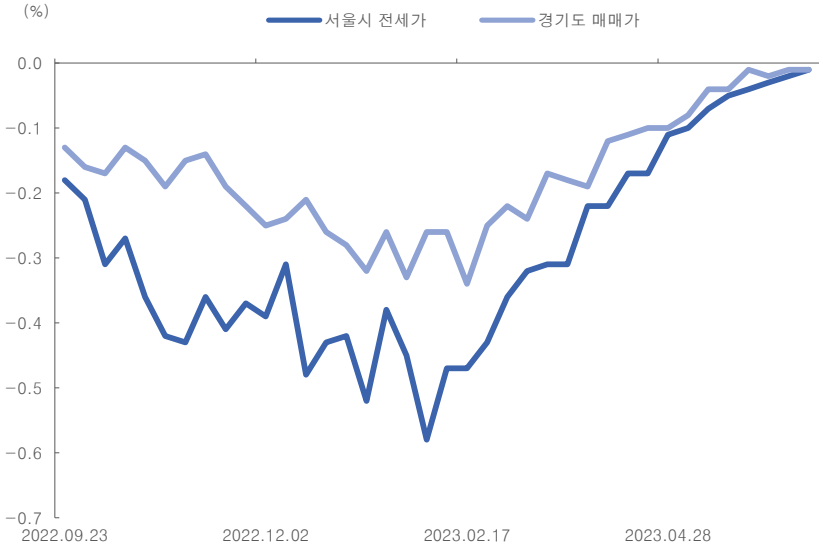
KYOBO 교보증권

Comment

• 5월 서울 전세가 변동률은 MoM -0.26% , 경기도 매매가 변동률은 MoM -0.17%를 기록. 전년 9월 이후 서울 전세가 하락율이 경기도 매매가 하락율 보다 가파른 모습 유지. 분양시장 호조, 매매거래 증가가 이루어지고 있는 반면 전세가격은 여전히 하락세 유지. 서울 이주 수요의 경기도 매매 유발 요인이 없음.

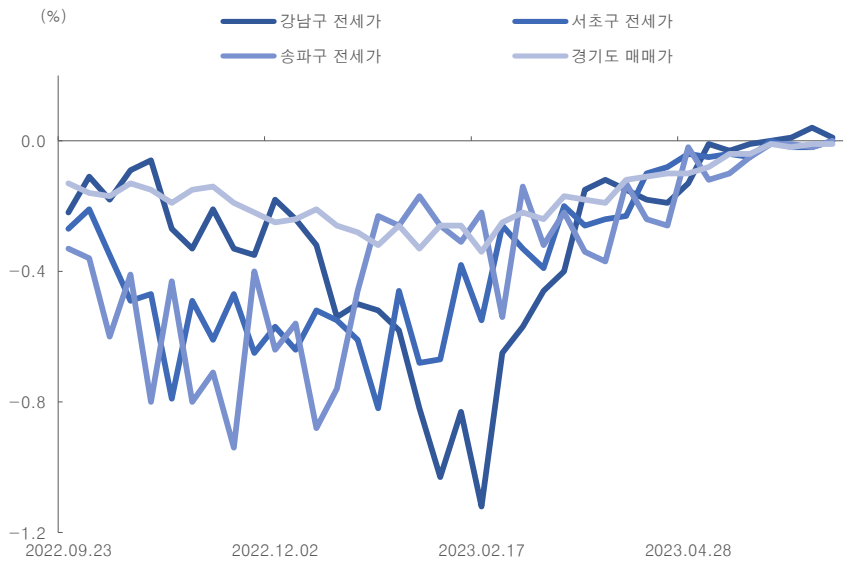
• 5월 강남 3구 전세가 변동률은 강남 MoM -0.05% • 서초 MoM -0.14% • 송파 MoM -0.28%를 기록. 강남 입주장이 일정시간 지속되었지만 전세가 하락은 회복되지 않는 모습. 3월 이후 전세가 안정이 지속 되었으나, 하반기 서초를 중심으로 전세가 하락 압력 가중 될 것.

서울 전세가 변동률 vs 경기도 매매가 변동률



자료 : 교보증권 리서치센터

강남 3구 전세가 변동률 vs 경기도매매가 변동률



자료 : 교보증권 리서치센터

주요 지역 매매, 전세물량 한달전 대비 증감률 추이

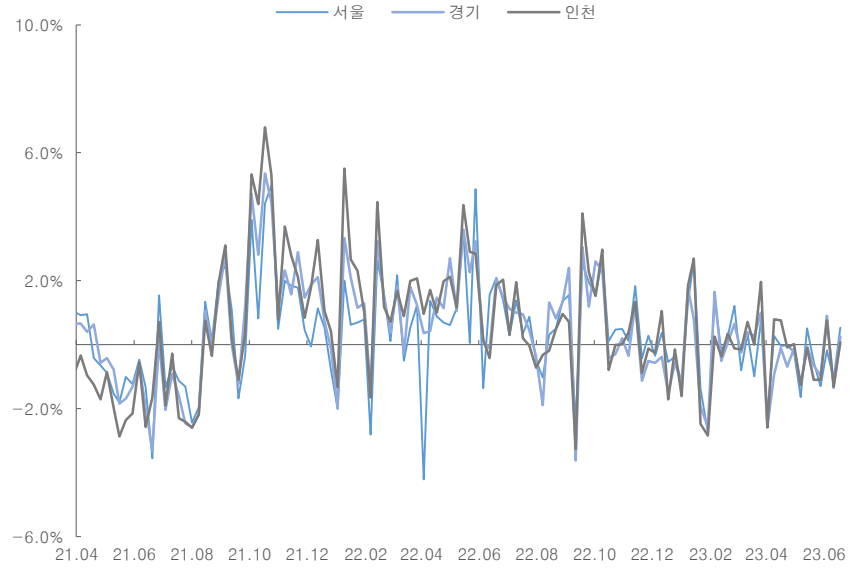
KYOBO 교보증권

Comment

• 5월 수도권 주요지역 매매+전세물량은 서울 MoM -1.98% • 경기 MoM -1.38% • 인천 -1.07%를 기록. 최근 전세매물 감소가 확대되며, 합산 매물은 수도권 전체적으로 감소된 모습.

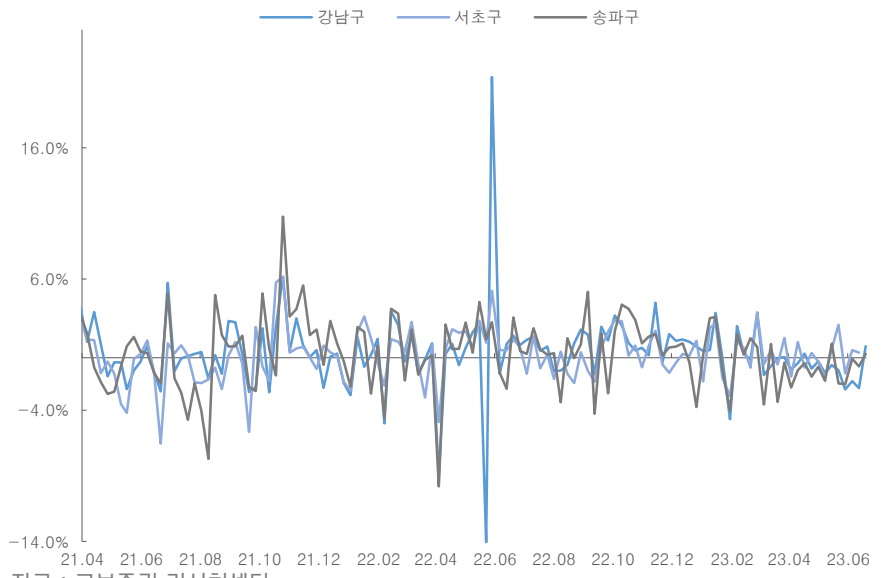
• 5월 강남 3구 매매+전세물량은 강남 MoM -1.9% • 서초 MoM -0.17% • 송파 MoM -1.15%를 기록. 최근 급격한 전세매물 감소는 전세 선호현상 + 일부 재건축 현장 공사 및 입주 지연 영향으로 판단.

주요 지역 매매 + 전세 물량 1달전 대비 증감률 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

강남 3구 매매 + 전세 물량 1달전 대비 증감률 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

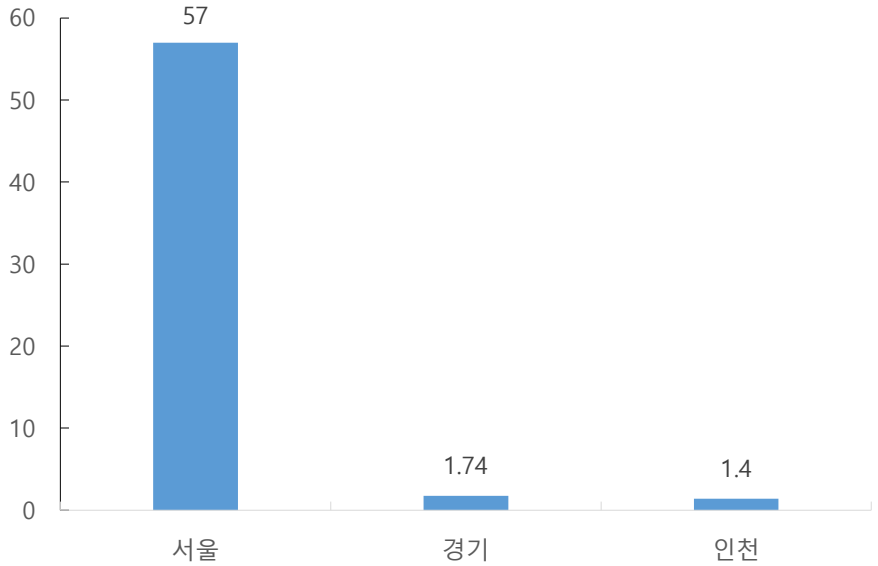
3. 수도권 청약 경쟁률

Comment

• 1Q23 청약 경쟁률은 서울 57:1 • 경기 1.74:1 • 인천 1.4:1를 기록

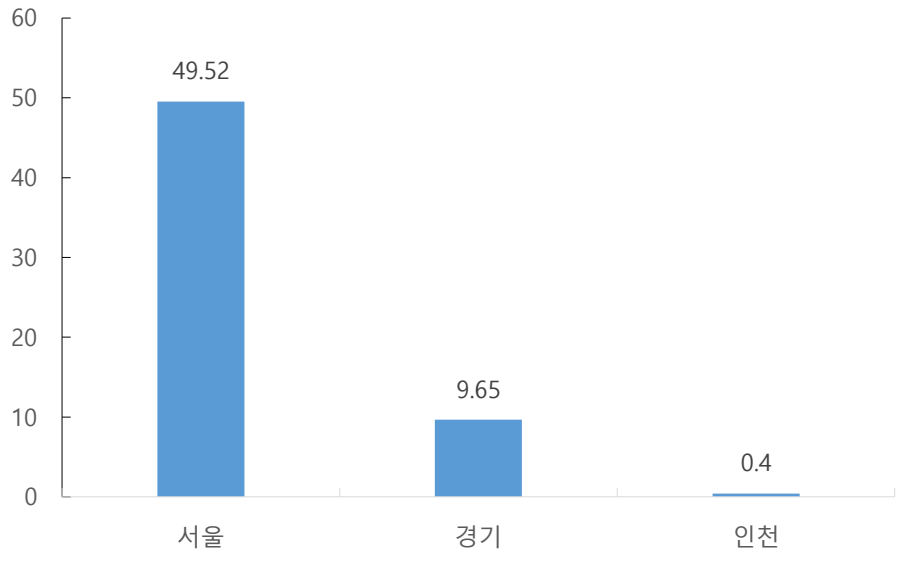
• 2Q23 청약 경쟁률은 서울 49.52:1 • 경기 9.65:1 • 인천 0.4:1를 기록 중임. 서울은 실수요, 투자수요의 확대로 청약 시장 확연히 개선된 모습이고, 수도권도 GTX 역세권 중심의 분양시장 개선이 눈에 띄는 모습.

1Q23 수도권 청약 경쟁률



자료 : 교보증권 리서치센터,REPS

2Q23 수도권 청약 경쟁률



자료 : 교보증권 리서치센터 ,REPS

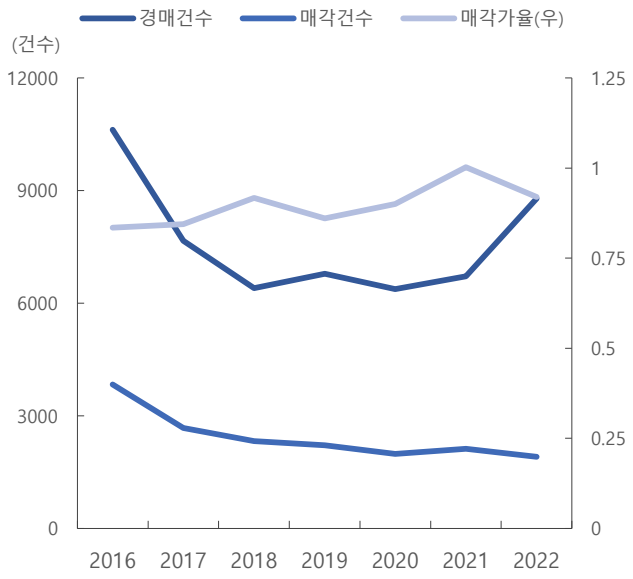
3. 부동산 경매 지표 (지역별)

KYOBO 교보증권

Comment

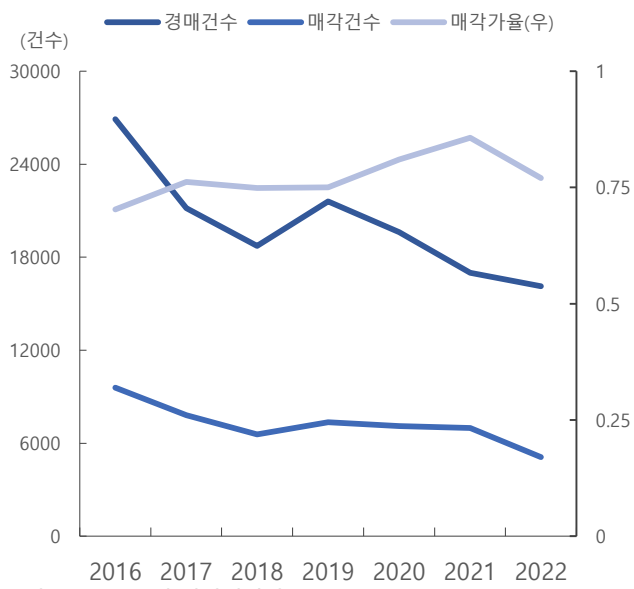
- 2022년 경매건수는 서울 YoY +23.5% • 경기 YoY -5.3% • 인천 YoY -0.1%를 기록
- 2022년 매각건수는 서울 YoY -11.2% • 경기 YoY - 36.5% • 인천 YoY -23.5%를 기록
- 2022년 매각가율은 서울 YoY -8.2% • 경기 -8.7% • 인천 YoY -10.5%를 기록.
- 주택 가격 상승기 줄어들던 경매건수가 22년 부터 증가하기 시작. 낙찰율 급감. 매각가율 역시 대폭 하락.

서울



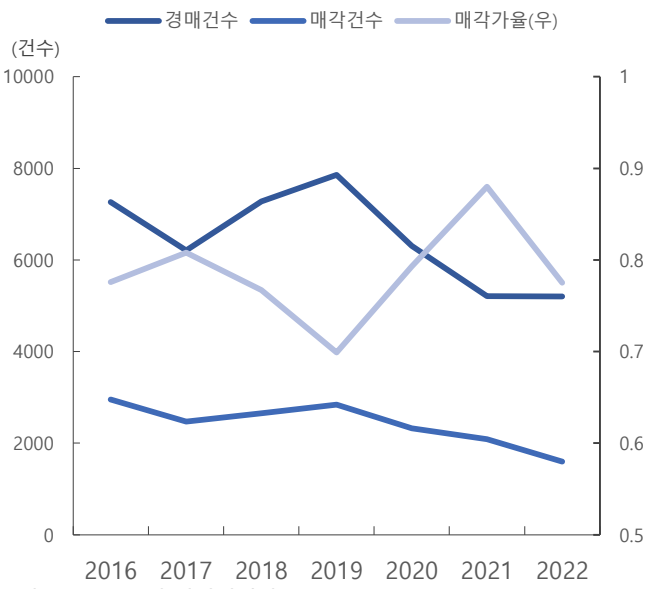
자료 : 교보증권 리서치센터

경기



자료 : 교보증권 리서치센터

인천



자료 : 교보증권 리서치센터

부동산 경매 지표 (지역별) - 전년 동기 대비

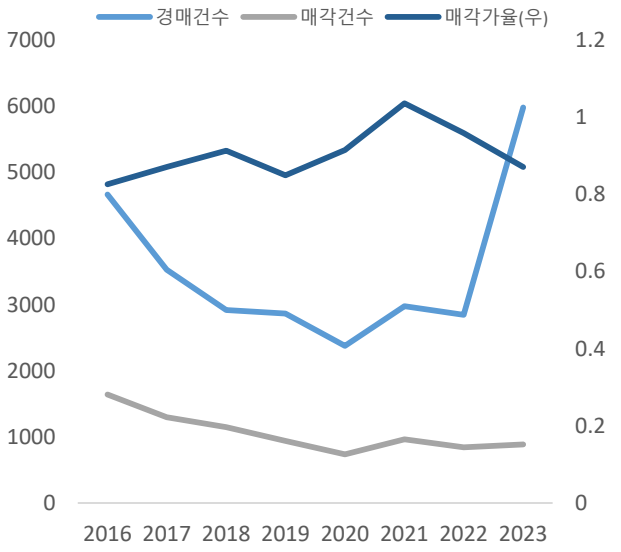
KYOBO 교보증권

Comment

- 2023년 1월 ~ 5월 경매건수는 서울 YoY + 110.2% • 경기 YoY +33.8% • 인천 YoY +74.9%를 기록
- 2023년 1월 ~ 5월 매각건수는 서울 YoY +5.1% • 경기 YoY -3.89% • 인천 YoY -1.57%를 기록
- 2023년 1월 ~ 5월 매각가율은 서울 YoY -8.8% • 경기 YoY -17.4% • 인천 YoY -7.7%를 기록

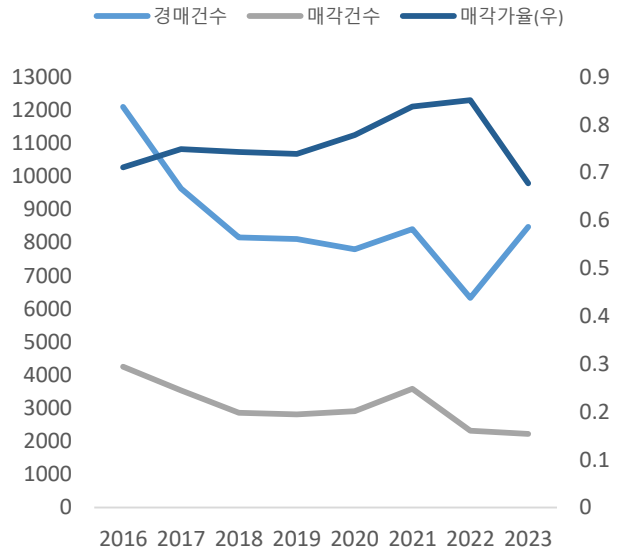
경매물건은 지속 증가되고 있으나, 매각가율은 부동산 시장 일부 반등에 힘입어 낙폭을 다소 회복.

서울



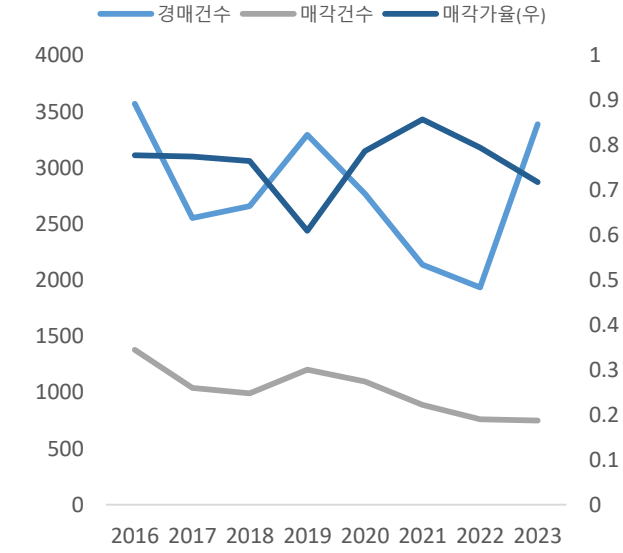
자료 : 교보증권 리서치센터

경기



자료 : 교보증권 리서치센터

인천



자료 : 교보증권 리서치센터

오피스 수익률

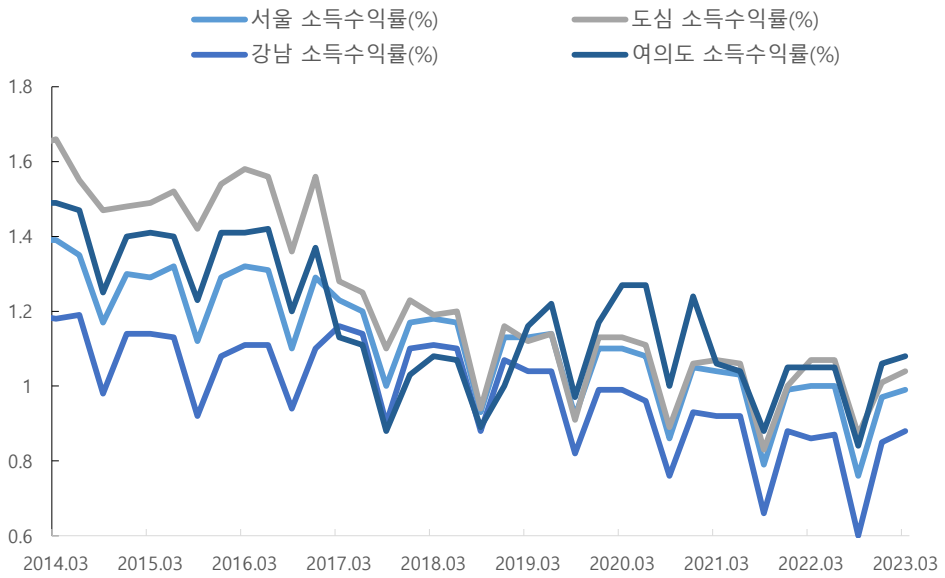
KYOBO 교보증권

Comment

• 23.03월 주요지역 오피스 소득수익률은 서울 QoQ +0.02% • 도심지역 QoQ +0.03% • 강남 QoQ +0.03% • 여의도 QoQ +0.02%를 기록, 임대수익률 상승 불구, 시장 금리 대비 역전 상태 지속.

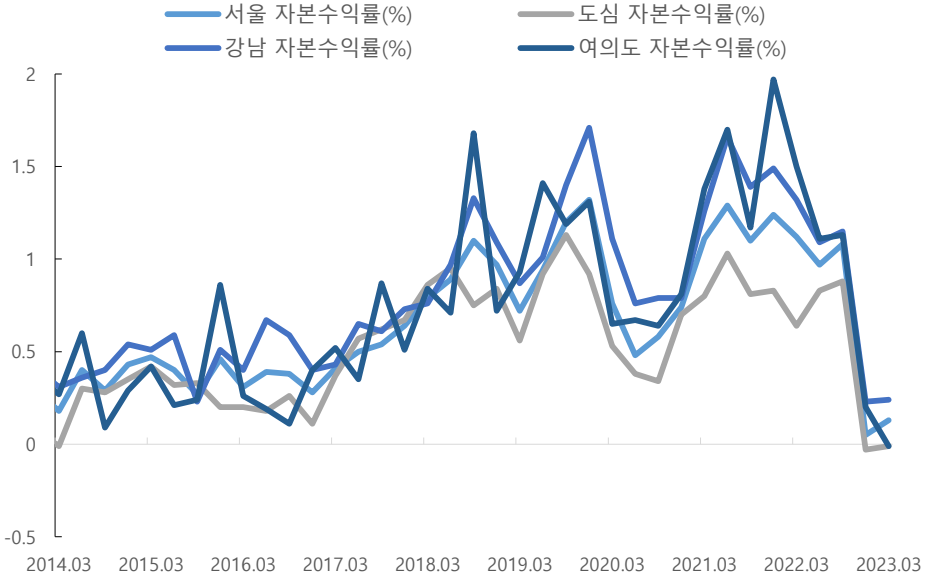
• 23.03월 주요지역 오피스 자본수익률은 서울 QoQ +0.08% • 도심지역 QoQ +0.02% • 강남 QoQ +0.01% • 여의도 QoQ -0.21%를 기록. 오피스 가격 하락 시작.

오피스 소득수익률



자료 : 교보증권 리서치센터,REPS

오피스 자본수익률



자료 : 교보증권 리서치센터 ,REPS

상가 수익률

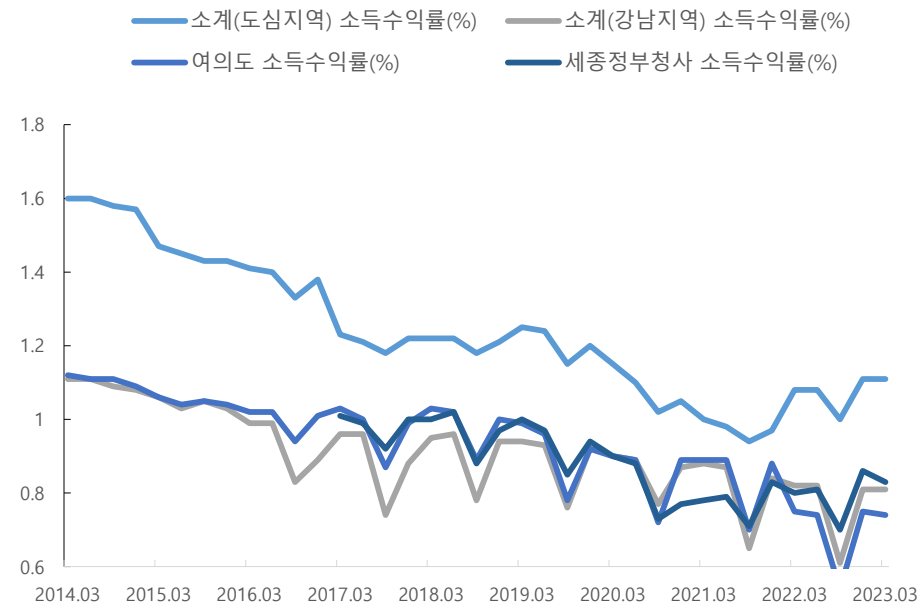
KYOBO 교보증권

Comment

• 23.03 주요지역 상가 소득수익률은 도심지역 QoQ +0% • 강남지역 QoQ +0% • 여의도 QoQ -0.01%• 세종정부청사 QoQ-0.03%를 기록. 서울 도심지역의 상가 임대료 상승 불구, 도심외 지역 상가 소득수익률은 의미있는 수준 아님.

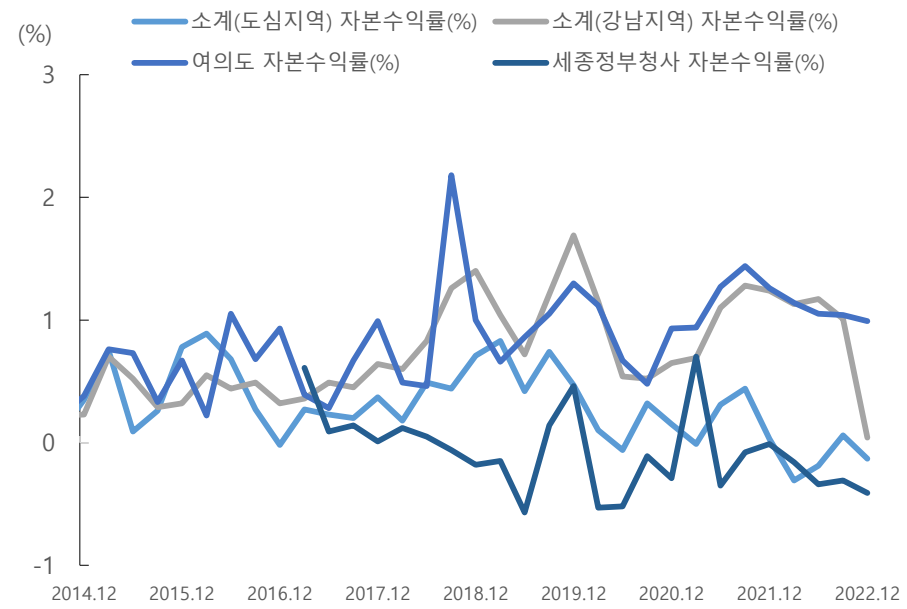
• 23.03 주요지역 상가 자본수익률은 도심지역 QoQ +0.08% • 강남지역 QoQ +0.08% • 여의도 QoQ -0.11% • 세종정부청사 QoQ +0.18%를 기록. 상가 가격 본격적인 하락 시작.

상가 소득수익률



자료 : 교보증권 리서치센터,REPS

상가 자본수익률



자료 : 교보증권 리서치센터,REPS

4. 전국 아파트 미분양 추이

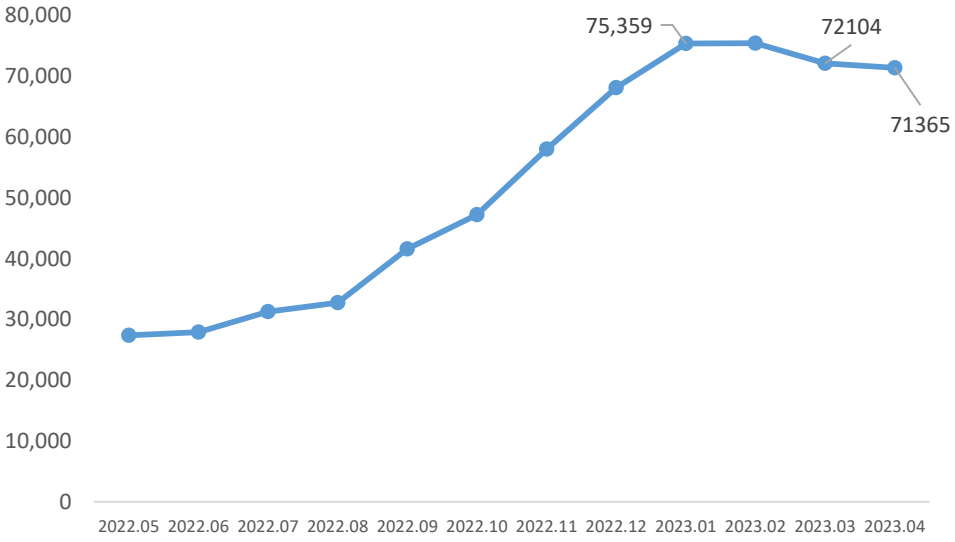
KYOBO 교보증권

Comment

• 4월 전국 아파트 미분양은 71,365세대로 MoM -1.02%를 기록. 정부 부동산 대책 이후 수도권 중심 청약 시장 안정화, 신규 청약 지연으로 미분양 증가 진정 되었으나, 지방지역 미분양 증가는 여전히 우려되는 상황

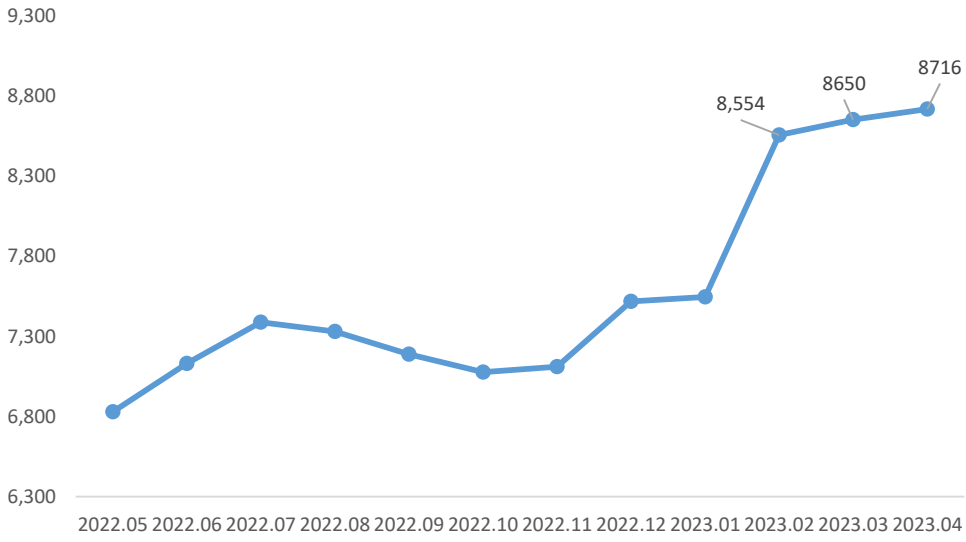
• 4월 전국 아파트 준공 후 미분양은 8,716세대로 MoM +0.76%를 기록. 준공후 미분양은 여전히 위험 수치는 아니지만 2월 이후 증가세를 유지. 소형 건설사부터 미입주 리스크가 본격화되는 모습.

전국 아파트 미분양 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

전국 아파트 준공 후 미분양 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

수도권 아파트 미분양 추이

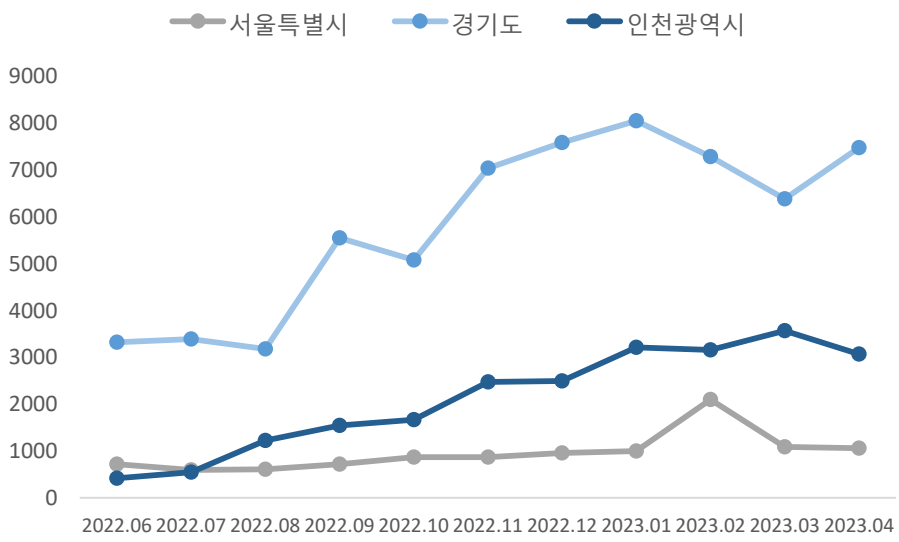
KYOBO 교보증권

Comment

• 4월 수도권 아파트 미분양 추이는 서울 MoM -2.4% • 경기 MoM +17.15% • 인천 MoM -13.8%를 기록. 지연되었던 분양 일부가 재개 되면서 경기 미분양은 재차 상승. 다만 서울과 인천 미분양 증가는 진정.

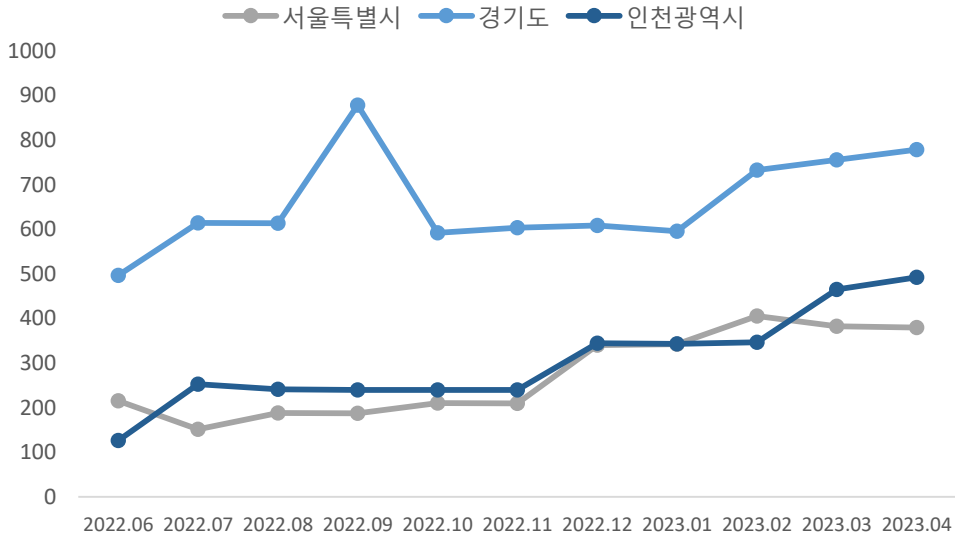
• 4월 수도권 아파트 준공 후 미분양 추이는 서울 MoM -0.79% • 경기 MoM +3.04% • 인천 MoM +5.8%를 기록. 지방에서 증가하던 준공후 미분양이 수도권 지역으로 전이되는 모습. 다만 서울 준공후 미분양은 감소.

수도권 아파트 미분양 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

수도권 아파트 준공 후 미분양 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

5. 유첨 : 건설 지표 월간 동향

KYOBO 교보증권

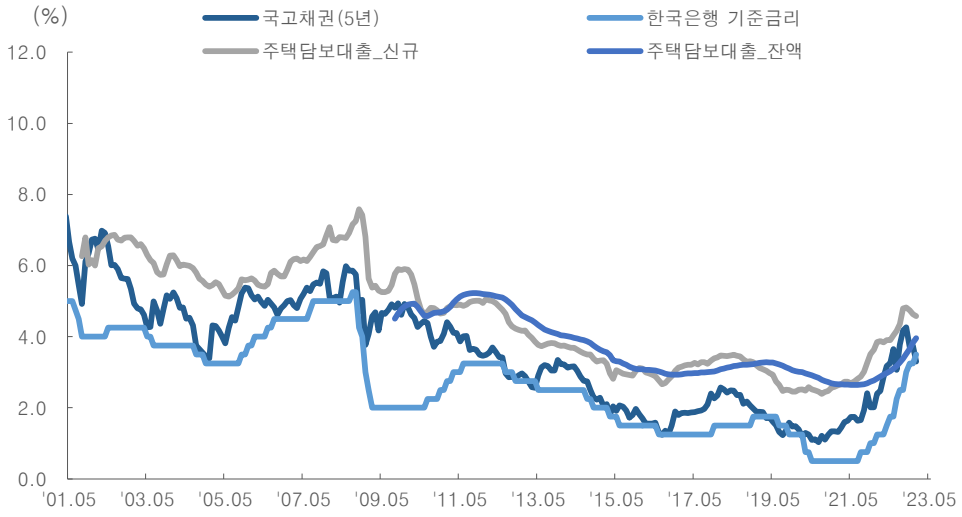
Comment

• 4월 주택담보대출(신규)는 MoM -0.2% • 주택담보대출(잔액)은 MoM +0.1%. 정부 주택 정책 금리에도 불구하고, 담보대출 잔액 기준 금리는 서서히 증가.

• 5월 금리추이는 국고채권(5년물)은 MoM +0.2% • 한국은행 기준금리는 동결

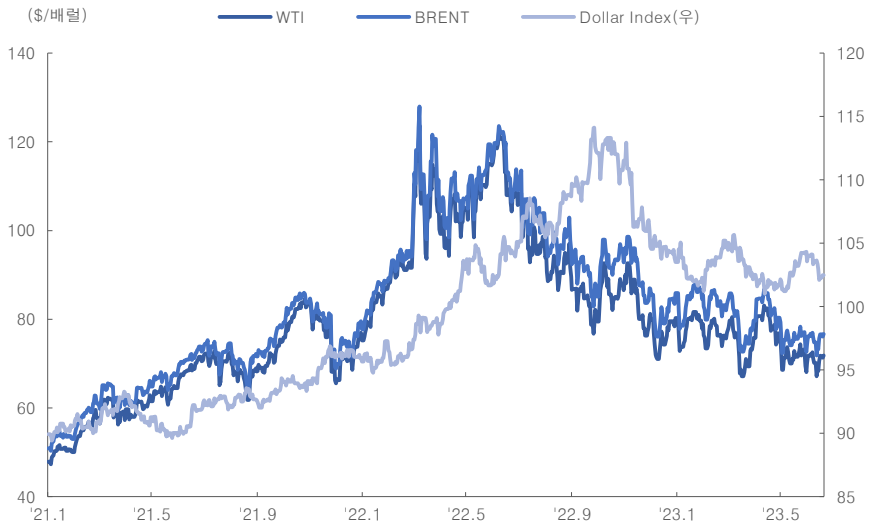
• 6월 유가(WTI)는 MoM +0.4% •유가(Brent)는 MoM +1.44% •Dollar Index는 MoM -0.68%를 기록

금리추이



자료 : 교보증권 리서치센터

유가(WTI,Brent)와 달러 인덱스



자료 : 교보증권 리서치센터

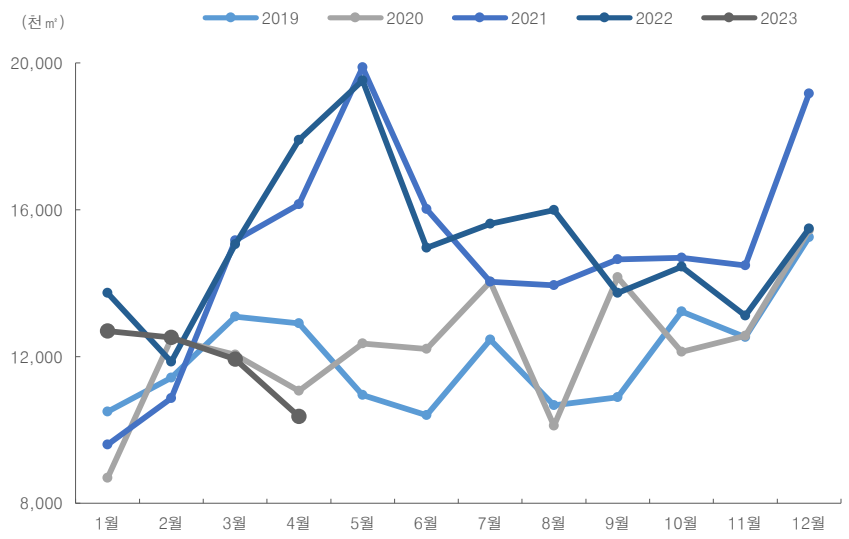
건설 지표 월간 동향

KYOBO 교보증권

Comment

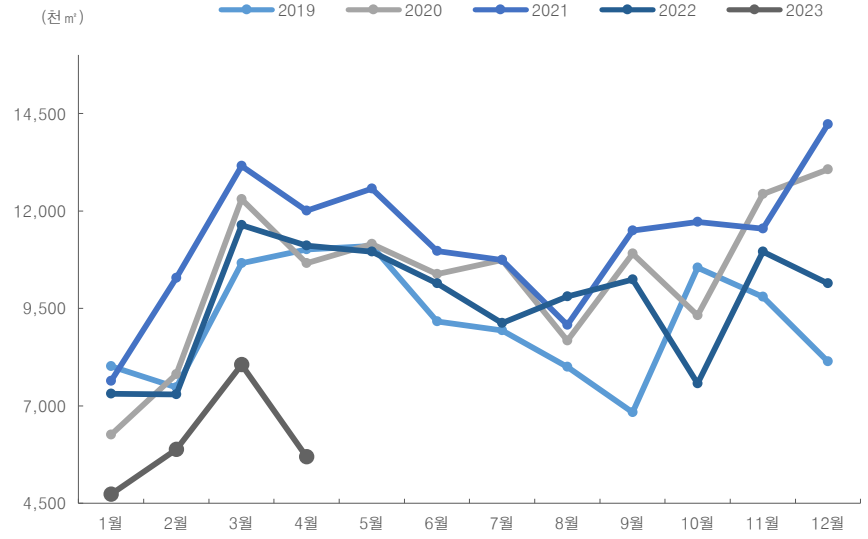
• 4월 건축인허가면적은 YoY – 42.1%, 건축착공면적은 YoY - 48.8%를 기록. 전년말 분양시장 둔화와 조달 금리 급증에 따른 사업성 악화로 착공면적 전년동기비 넉달 연속 크게 감소. 여전히 높은 시장 금리로 PF사업 진행 난항.

건축인허가면적 월별 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

건축착공면적 월별 추이



자료 : 교보증권 리서치센터

유첨 2. 금리변경과 가격 민감도

KYOBO 교보증권

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.