



월간 주택시장 동향

2024. January
Vol. 135



알투코리아부동산투자자문(주)
www.R2Korea.co.kr

Contents

2024 Residential Market Report

Page 03	2023년 주요 부동산 ISSUE
Page 07	아파트 시장현황 가격동향
Page 08	아파트 시장현황 수급동향
Page 10	오피스텔 시장현황 가격동향
Page 11	오피스텔 시장현황 수급동향
Page 12	2023년 결산 및 2024년 전망

[2023년 주요 부동산 ISSUE]

■ 2023년 부동산 주요 정책

- 2023년 부동산정책은 한마디로 공급확대와 규제완화를 통한 “공공주도의 부동산시장 살리기”라고 할 수 있음
- 높은 PF 대출 금리 및 원자재 가격 상승에 따른 건설공사비는 증가한 반면, 주택가격은 하락을 지속하고 있어, 민간부문의 주택공급(인허가 및 착공기준)량이 저조했던 주택시장의 침체를 반영한 것

[2023년 주요 부동산 정책]

구분	주요내용	발표일
공급 확대	• ‘27년까지 「뉴:홈」이라는 브랜드로 공공임대 연간 10만호씩 공급 예정	‘23.01.03
	• 뉴:홈 공공분양 1,798호 사전청약 접수 고양창릉(877호), 양정역세권(549호), 남양주진접2(372호):추정분양가 3억~5.5억	‘23.02.02
	• 뉴:홈 공공분양 확대 공급계획 발표 10,076호 공급계획 6월(1,981호), 9월(3,284호), 12월(4,821호)	‘23.06.23
	• 도심복합사업지구 지정 : 본 지구 10곳, 예정지구 1곳, 총 18,313호 공급 예정	‘23.07.10
	• 전국 신규택지 후보지 발표(구리도평2,오산세교3,용인이동,청주분평2,제주화북2)	‘23.11.15
제도	• 규제지역 및 분양가상한제 지역 해제 : 강남3구,용산을 제외한 투기지역 및 민간 택지 분상제 규제지역 해제	‘23.01.05
	• 분상제 아파트 최소 2 ~ 5년 실거주 의무(‘21년시행) 폐지안 → 법안 정규국회 통과 불발 (국회 통과 여부 불확실)	‘23.01.03
	• 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」수립 방향 확정 → 국회 본회의 통과(12/08), 법안 공포(12/26), ‘24.04월 시행 예정	‘23.02.07
	• 도시계획 공간혁신 선도사업 추진 : 공간혁신구역(한국형 White Zone) 법개정 후 선도사업지역 선정 → ‘23년 내 선도사업지 선정하기로 했으나, 선도사업지 미확정	‘23.03.22
	• 공동주택 공시가격 현실화율(71.5% → 69.0%)하락 동결	‘23.03.22
	• 전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제정 및 시행	‘23.05.22
	• 부동산 PF대출 관련 리스크 완화 방안 발표	‘23.05.24
	• 공공주택 특별법 시행규칙 개정 : 출산가구 주거지원강화, 청년축화 임대주택 등	‘23.08.24
	• 주택공급 활성화 방안 발표(공공주택 공급물량 확대, PF정상화펀드확대, 비아파트 건설자금 지원, 무주택 간주 소형주택 기준 확대, 정비사업절차 제도개선 등)	‘23.09.26
대출·금융	• 전세사기 피해자 저리대출 요건 완화 및 대환	‘23.02.02
	• 생애최초 주택 LTV완화(주택가의 80%, 최대6억원)	‘23.01.30
	• 규제지역 내 15억원 초과 주택 주택담보대출 허용(기존주택 처분조건)	‘22.12.01
	• 저금리 특례보증자리론 출시(9억원 이하 주택의 경우 최대5억까지 DSR적용제외)	‘23.01.30
부동산세제	• 일시적 2주택자 양도세 비과세 특례 처분기한 2년→3년으로 연장	‘23.01.26
	• 조정대상지역 다주택자 중부세 중과 폐지 및 부과유예기한 연장	‘23.03.22
	• 생애최초 주택 구입시 취득세 감면, 다주택자 취득세 중과 완화	‘23.03.22
	• 다주택자 양도소득세 중과배제 등 완화제도 시행	‘23.03.22

자료 국토교통부, 금융위원회, 기획재정부

[2023년 주요 부동산 ISSUE]

■ 주택공급 (공공분양주택 뉴홈 1~3차)

- '23.2.6일부터 공공분양주택 뉴:홈을 3회에 걸쳐 공급, 연간 총 **약7.08천호** 공급함 (계획(약12천호)보다 **저조**)
- 청약 결과, 특별공급 및 일반공급 평균 경쟁률은 1차(15.1대1), 2차(48.4대1), 3차(18.6대1)로 높은 수요 대변

❖ 공공분양주택의 새이름 '뉴:홈' 론칭

- 정부는 향후 5년간('23~'27) 공공분양주택 50만호 공급을 계획하고, 공공분양주택 정책브랜드인 '뉴:홈'의 첫 사전청약을 실시함

[뉴:홈 유형]

구분	나눔형(25만호)	선택형(10만호)	일반형(15만호)
특징	• 시세 70%이하 분양	• 6년간 임대거주 후 분양여부 선택	• 시세 80%수준 분양
모기지	한도	• 5억원(LTV최대 80%, DSR미적용)	• 4억원(LTV최대 70%, DSR미적용)
	금리	• 1.9%~3.0%	• 2.15%~3.0%

자료 : 국토교통부 보도자료('22.10.26)

❖ 뉴:홈 첫 번째 사전청약 실시

- '23년 2월 첫 사전청약을 통해 전체 1.8천호의 주택을 공급하였으며, 나눔형 1.4천호, 일반형 0.4천호가 공급됨

[사전청약 접수 결과]

구분	지구	블록	공급구분	주택형	전체 공급호수(호)	접수(호)	경쟁률	추정분양가격(천원)
나눔형 (1,426호)	고양창릉	S3	일반공급 183호, 특별공급 694호	46㎡	18	645	35.8	297,920
				55㎡	172	1,402	8.2	376,490
				59㎡	445	11,383	25.6	397,780
				74㎡	51	925	18.1	494,890
				84㎡	191	6,418	33.6	552,830
	양정역세권	S5	일반공급 114호, 특별공급 435호	59㎡	257	1,703	6.6	308,570
				74㎡	140	666	4.8	378,870
				84㎡	152	1,703	11.2	428,310
일반형 (372호)	남양주진접2	A7	일반공급 120호, 특별공급 252호	55㎡	74	2,308	6.2	314,060
			59㎡	298	249	3.4	337,480	
합계			일반공급 : 417호 특별공급 : 1,372호		1,798	27,153	15.1	-

자료 : 국토교통부 보도자료(2023.02.02)

❖ 2023년 뉴:홈 2차 사전청약 및 청약 확대 계획

- 6월 사전청약 결과 동작구수방사의 청약 경쟁률은 평균 283 : 1(특별공급 121 : 1, 일반공급 645 : 1)로 역대 공공분양사례 중 가장 높은 경쟁률을 기록함

[2023년 6월 뉴:홈 사전청약 일정 및 경쟁률]

구분	지역	특별 공급			일반 공급			당첨 발표일
		공급	접수	경쟁률	공급	접수	경쟁률	
일반형	동작구수방사	176	21,215	121 : 1	79	50,957	645 : 1	7월 5일
	남양주왕숙	742	5,366	7 : 1	190	3,594	19 : 1	7월 13일
나눔형	안양매곡	162	2,672	17 : 1	42	1,380	33 : 1	7월 13일
	고덕강일3단지	471	6,681	14 : 1	119	4,098	34 : 1	7월 12일

자료 : 국토교통부 보도자료('23.06.23), 뉴:홈 사전청약 홈페이지

[2023년 주요 부동산 ISSUE]

- 국토교통부는 2023년 뉴·홈 사전청약 물량을 기존 약 7천호에서 약 1만호로 확대하고, 공급시기도 2회(상, 하반기)에서 6, 9, 12월로 구체화함

[2023년도 하반기 사전청약 공급 계획]

구분	6월 (1,981호)	9월 (3,274호)	12월 (4,821호)
나눔형	<ul style="list-style-type: none"> 남양주왕숙(LH) 932호 안양매곡(LH) 204호 고덕강일3단지(SH) 590호 	<ul style="list-style-type: none"> 하남교산(LH) 452호 안산장상(LH) 439호 마곡 10-2(SH) 260호 	<ul style="list-style-type: none"> 남양주왕숙(LH) 836호 마곡 택시차고지(SH) 210호 한강이남(SH) 300호 위례A1-14(SH, LH) 260호 고양창릉(LH) 400호 수원당수2(LH) 403호
선택형		<ul style="list-style-type: none"> 구리갈매역세권(LH) 300호 군포대야미(LH) 340호 화성동탄2(LH) 500호 	<ul style="list-style-type: none"> 부천대장(LH) 400호 고양창릉(LH) 600호 남양주진접2(LH) 300호
일반형	<ul style="list-style-type: none"> 동작구수방사(LH) 255호 	<ul style="list-style-type: none"> 구리갈매역세권(LH) 365호 인천계양(LH) 618호 	<ul style="list-style-type: none"> 대방동 군부지(LH) 836호 안양관양(GH) 276호

* : 추가물량, 고양창릉의 경우 2022년 12월 미시행 잔여 물량

** 성동구치소와 면목행정타운은 사업계획 변경으로 올해 사전청약 물량에서 제외

자료: 국토교통부 보도자료('23.06.07)

❖ 뉴·홈 3차 사전청약 접수 결과

- 2023년 10월 기준, 뉴·홈 3차 사전청약까지 접수 마감되었으며, 국토교통부는 3차 사전청약 기준 평균 18.6대 1의 경쟁률을 기록

[뉴·홈 3차 사전청약 접수 결과]

(단위: 세대, 건, 대 1)

구분	지구	특별공급			일반공급			전체(특별공급+일반공급)		
		공급	접수	경쟁률	공급	접수	경쟁률	공급	접수	경쟁률
나눔형	⑨하남 교산 A5	360	12,712	35.3	92	8,979	97.6	452	21,691	48.0
	⑩안산 장상 A12	352	2,257	6.4	88	1,663	18.9	440	3,920	8.9
	⑪서울 마곡 10-2	208	11,109	53.4	52	6,923	133.1	260	18,032	69.4
	소계	920	26,078	28.3	232	17,565	75.7	1,152	43,643	37.9
선택형	⑫구리갈매역세권 A4	254	2,499	9.8	31	1,790	57.7	285	4,289	15.0
	⑬군포 대야미 A1	309	868	2.8	37	666	18.0	346	1,534	4.4
	⑭남양주 진접2 A6	255	535	2.1	32	425	13.3	287	960	3.3
	소계	818	3,902	4.8	100	2,881	28.8	918	6,783	7.4
일반형	⑮남양주 진접2 A6	266	398	1.5	115	852	7.4	381	1,250	3.3
	⑯인천 계양 A6	425	1,052	2.5	189	2,611	13.8	614	3,663	6.0
	⑰구리갈매역세권 A4	160	2,209	13.8	70	3,832	54.7	230	6,041	26.3
	소계	851	3,659	4.3	374	7,295	19.5	1,225	10,954	8.9
총계		2,589	33,639	13.0	706	27,741	39.3	3,295	61,380	18.6

자료: 국토교통부 보도자료('23.10.20)

[2023년 주요 부동산 ISSUE]

■ 2024년에도 지속되는 주택공급 활성화 방안(*23.09.26발표)

- 정부 관계부처는 「제6차 부동산 관계장관회의」를 통해 「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」을 발표함
- 국민 주거안정 실현을 목표로 공공 주택공급 확대 및 민간 주택공급 활성화 방안을 마련함

❖ 주택공급 활성화 방안 조치계획 요약

[주택공급 활성화 방안 조치계획 주요내용]

구분	내용
공공 주택공급 확대	<p>공공주택 공급물량 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> • 토지이용 효율성 제고 등을 통해 3기 신도시 물량 3만호 이상 확충 • 미매각 용지, 사업 미진행 부지 등 민간사업 추진 예정 공공택지를 공공주택사업으로 전환 <p>패스트트랙을 통한 조기 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지구계획과 주택사업계획 동시 승인 • 지방공사 공공주택사업 타당성 검토(사업비 500억원 이상) 면제
민간 공급 활성 화	<p>사업여건 개선</p> <p>공공택지 전매제한 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공공택지 적기 공급을 위해 공동주택용지 전매제한 한시적으로 1년 완화 <p>공공택지 공급 후 통상적 기간(2년)보다 조기 인허가(예:1년) 받을 시 인센티브 부여</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조기 인허가 받은 업체는 신규 택지 추천제 물량 중 일정분을 우선공급, 경쟁방식 공급 시 평가 가점(현행 최고인 5% 수준) 부여 <p>기존 분양사업에서 임대사업으로 전환 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공공지원 민간임대 공모 연 1만호→2만호로 확대 • 기금지원 대출한도 한시 상향 및 일반공급 입주자 선정절차 완화
	<p>PF 대출 보증 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> • PF 대출 보증 규모 15조원 → 25조원, 대출한도 전체 사업비의 70%로 확대 <p>부동산 PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> • 정책금융기관 건설사 보증과 P-CBO 매입 한도 3조원 추가 확대로 총 7.2조원 이상 부동산 PF 및 건설사 지원 <p>PF 정상화 펀드 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> • 재구조화 사업장에 PF 정상화 펀드를 당초 1조원 → 2조원 이상으로 확대 <p>중도금 대출 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> • HUG 중도금대출 보증 책임비율을 현행 90% → 100%로 확대하여 시중은행의 원활한 중도금 대출 실행 지원
	<p>비(非)아파트 건설자금 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건설자금 1년간 지원(대출한도 7,500만원으로 상향, 금리 최저 3.5%로 인하) • 비(非)아파트를 공공지원 민간임대로 건설·활용 시에는 기금지원 대출한도 확대 <p>청약 시 무주택으로 간주하는 소형주택 기준 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기준가격(공시가격): (수도권) 1.3억원 → 1.6억원, (지방) 0.8억원 → 1억원 • 적용범위: 민영주택 일반공급 → 민영·공공주택 일반·특별공급
	<p>신속한 사업 추진</p> <p>재개발·재건축 사업절차 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> • 분쟁과 투기로 인한 사업지연을 방지하기 위해 상가 '지분쪼개기' 제한 <p>소규모 정비사업 사업성 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소규모주택정비사업 관리지역 내에서 공공참여로 연결한 구역 통합시행 시 최대 면적 기준 2만㎡ → 4만㎡ 이하로 완화

자료: 금융위원회 보도자료(*23.09.26)

[아파트 시장현황 | 가격동향]

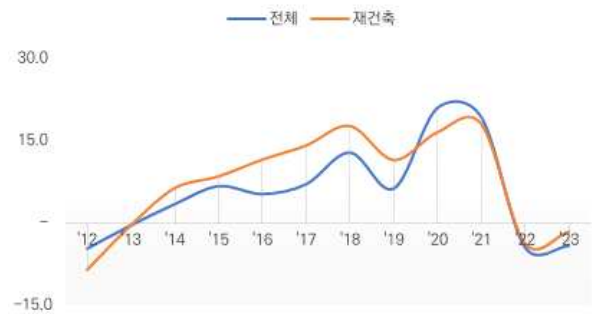
■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 2023년 전국 아파트 매매가격은 전년 대비 4.11% 하락함. 수도권은 3.94% 하락하였으며, 수도권 외 지역은 4.84% 하락함.
 - 전국 : ('22년) $\Delta 4.40\%$, ('23년) $\Delta 4.11\%$
 - 수도권 : ('22년) $\Delta 4.64\%$, ('23년) $\Delta 3.94\%$
 - 5대 광역시 : ('22년) $\Delta 3.93\%$, ('23년) $\Delta 6.02\%$
- 서울의 2023년 아파트 매매가격은 전년대비 2.93% 하락했으며 '22년($\Delta 3.42\%$) 대비 하락폭이 작음
 - 송파구(2.34%)를 제외한 모든 자치구에서 매매가격이 전년대비 하락했으며 도봉구($\Delta 8.95\%$), 관악구($\Delta 8.56\%$), 강북구(7.58%) 순으로 하락폭이 큼
- 전국을 포함한 4개 권역의 12월 매매가 변동률은 모두 $\Delta 0.02\%$ 로 연초(1~3월) 대비 모든 권역에서 매매가격 하락률이 둔화된 모습을 보임

[전국 아파트 매매가격 변동률 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

[2023년 월간 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

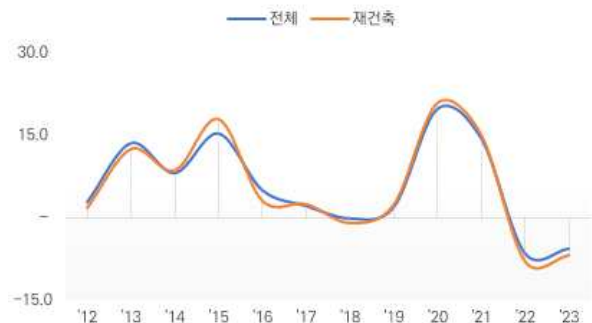
■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 2023년 전국 아파트 전세가격은 전년 대비 5.55% 하락함
 - 전국 : ('22년) $\Delta 6.41\%$, ('23년) $\Delta 5.55\%$
 - 수도권 : ('22년) $\Delta 7.16\%$, ('23년) $\Delta 5.68\%$
 - 5대 광역시 : ('22년) $\Delta 4.88\%$, ('23년) $\Delta 6.15\%$
- 지역별로는 강원도(0.50%)를 제외한 모든 지역에서 하락세를 보이며 대구($\Delta 8.39\%$), 인천($\Delta 6.84\%$), 울산($\Delta 6.39\%$) 순으로 하락폭이 큼
- 서울은 '22년 가장 큰 하락폭($\Delta 15.72\%$)을 보이던 송파구가 상승세(1.14%)로 전환되었으며 그 외 지역에서는 모두 전년대비 하락세를 보임
- 평형대별로는 모든 평형대에서 전년대비 전세가격이 하락하였으며 대형 평형대의 하락률($\Delta 5.25\%$)이 가장 작음
 - 60㎡ 이하 : ('22년) $\Delta 5.94\%$, ('23년) $\Delta 6.04\%$
 - 60㎡~85㎡ : ('22년) $\Delta 7.96\%$, ('23년) $\Delta 5.55\%$
 - 85㎡ 초과 : ('22년) $\Delta 4.21\%$, ('23년) $\Delta 5.25\%$

[전국 아파트 전세가격 변동률 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 아파트 공급물량

- 2023년 전국 아파트 공급물량은 36.6만호이며, 전년(33.3만호) 대비 9.9% 증가함
- 수도권이 19.1만호 공급되어 전년(18.1만호) 대비 5.56% 증가하였고, 수도권 외 지역이 17.3만호 공급되어 전년(15.2만호) 대비 15.4% 증가함
- 지역별로는 경기도에 11.3만호가 공급되어 '22년(11.4만호)에 이어 공급량이 가장 많음. 경기도에 이어 인천(4.5만호), 대구(3.5만호), 서울(3.3만호) 순으로 공급 물량이 큼
- 평형대별로는 60~85㎡ 물량이 20.3만호(55.7%)로 가장 많으며, 60㎡ 이하 13.6만호(37.4%), 85㎡ 초과 2.5만호(6.9%)로 나타남

❖ 아파트 공급예정물량

- 2024년 전국 아파트 공급예정물량은 35.3만호로 2023년 대비 약 1.3만호 감소할 예정임
- 수도권에서 15.0만호(45.2%), 비수도권에서 18.2만호(54.8%) 공급 예정임
- 지역별로는 경기도(11.2만호)가 가장 많고, 그 뒤로 인천(2.7만호), 경북(2.4만호), 대구(2.3만호) 순으로 많음
- 서울 내 주요 공급지역은 강동구(4,023호), 송파구(1,920호), 강남구(1,080호) 등이며, 경기도에서는 용인시(12,795호), 화성시(12,715호), 양주시(9,960호) 순으로 공급예정물량이 많음
- 서울에서는 강동구 길동 강동헤리티지자이(1,299세대), 송파구 문정동 힐스테이트e편한세상문정(1,265세대), 강남구 자곡동 수서역세권A2행복주택(1,080호) 등이 공급될 예정임
- 2024년 평형대별 공급예정물량은 60~85㎡ 물량이 21.8만호(65.6%), 60㎡ 이하 8.7만호(26.2%), 85㎡ 초과 2.8만호(8.3%)로 60㎡ 이하 평형대 비중은 감소하고 60㎡ 초과 평형대 비중은 증가할 전망이다

[전국 아파트 공급(예정) 물량]



자료 : 부동산114

[지역별 아파트 공급예정물량]

(단위: 호)

지역	2024년	2025년	2026년
전국	332,405	242,678	125,355
서울특별시	11,107	32,073	2,761
경기도	112,148	64,706	44,699
부산광역시	15,336	8,746	9,687
대구광역시	23,457	10,192	6,413
인천광역시	27,016	22,553	12,599
광주광역시	9,386	3,702	3,914
대전광역시	11,048	10,899	5,554
울산광역시	4,532	3,691	2,626
강원도	12,549	8,949	7,416
경상남도	22,007	18,799	4,474
경상북도	23,841	11,818	3,863
전라남도	10,298	8,451	3,949
전라북도	9,241	10,224	2,496
충청남도	22,069	12,192	9,003
충청북도	13,952	13,380	5,396
제주도	802	1,276	204
세종특별시	3,616	1,027	301
수도권	150,271	119,332	60,059
수도권 외	182,134	123,346	65,296

자료 : 부동산114

['24년 서울·경기 아파트 공급예정물량(상위 5개 시군구)]

서울			경기		
지역	세대수(호)	비율(%)	지역	세대수(호)	비율(%)
강동구	4,023	36.2	용인시	12,795	11.4
송파구	1,920	17.3	화성시	12,715	11.3
강남구	1,080	9.7	양주시	9,960	8.9
강북구	1,045	9.4	안양시	8,262	7.4
동작구	771	6.9	파주시	8,176	7.3

자료 : 부동산114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 2023년 전국 아파트 분양 물량은 21.2만호로 전년(36.8만호) 대비 42.3% 감소함
- 수도권에서는 전년(18.1만호) 대비 30.2%가 감소한 12.6만호가 분양되었으며, 비수도권은 전년(18.7만호) 대비 54.1%가 감소한 8.6만호가 분양됨
- 수도권 분양 물량은 경기(8.7만호), 서울(2.5만호), 인천(1.5만호)순으로 많으며 모두 전년대비 감소하였음. 이 중 인천의 전년대비 분양 물량 감소율이 △53.6%로 가장 큼

[전국 아파트 분양 물량]



자료 : 부동산114

❖ 분양예정물량

- 2024년 전국 아파트 분양예정물량은 28.1만호로 2023년 분양물량(21.2만호) 대비 32.4% 증가할 것으로 예상됨
- 수도권은 경기에서 8.0만호가 분양 예정으로 '23년 대비 약 6,385호가 감소할 전망. 인천은 약 1.2만호가 증가한 2.7만호가 분양 예정이며, 서울은 4.5만호 분양 예정으로 전년(2.5만호)대비 약 2만호가 증가할 전망
- 서울의 분양예정물량은 서초구(7,281호), 송파구(5,848호), 동대문구(5,472호) 순으로 나타남

[지역별 아파트 분양(예정)물량]

(단위 : 호)

지역	2023년	2024년
전국	212,220	280,891
서울특별시	24,792	44,914
경기도	86,848	80,463
부산광역시	20,973	23,979
대구광역시	941	5,795
인천광역시	14,793	26,924
광주광역시	9,132	20,161
대전광역시	4,034	13,141
울산광역시	3,226	7,627
강원도	8,522	4,697
경상남도	6,860	6,915
경상북도	4,490	8,155
전라남도	5,583	5,215
전라북도	4,648	6,779
충청남도	6,694	13,643
충청북도	9,509	9,933
제주도	1,024	2,129
세종특별시	151	421
수도권	126,433	152,301
수도권 외	85,787	128,590

자료 : 부동산114

❖ 미분양 추이

- 2023년 11월 기준 전국 미분양 아파트는 2022년 12월 대비 10,182호 감소한 57,925호로 나타남
- 수도권 6,998호, 비수도권 50,927호로 모두 전년 대비 감소함

[미분양 아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	'17.12월	'18.12월	'19.12월	'20.12월	'21.12월	'22.12월	'23.11월
미분양	57,330	58,838	47,797	19,005	17,710	68,107	57,925
전년대비	917	1,508	-11,041	-4,615	-1,295	50,397	-10,182
수도권	10,387	6,319	6,202	2,131	1,509	11,035	6,998
수도권 외	46,943	52,519	41,595	16,874	16,201	57,072	50,927

자료 : 국토교통부

[오피스텔 시장현황 | 가격동향]

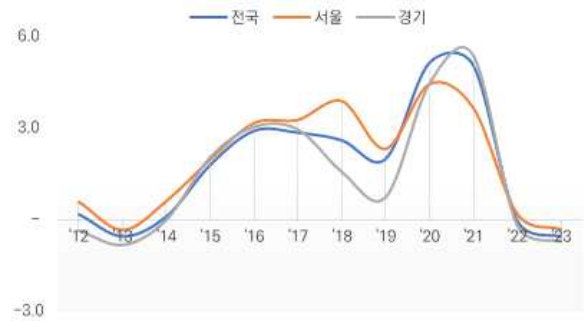
■ 매매시장

❖ 오피스텔 매매시장 동향

- 2023년 전국 오피스텔 매매가격 변동률은 $\Delta 0.57\%$ 로 지난해($\Delta 0.03\%$) 대비 하락세가 가속됨
 - ('21년) 5.05% ('22년) $\Delta 0.03\%$ ('23년) $\Delta 0.57\%$
- 지역별로 대전에서는 0.2% 상승하였으며 그 외 지역에서는 하락 및 보합세를 보임
 - 인천($\Delta 1.36\%$), 부산($\Delta 1.33\%$), 경기($\Delta 0.70\%$) 순으로 하락폭이 큼
- 서울 자치구별로는 성동구(1.91%), 동대문구(0.62%), 종로구(0.33%)의 상승률이 높으며, 강남구($\Delta 0.05\%$), 중구($\Delta 0.02\%$) 등에서는 하락 전환함

[오피스텔 매매가격 변동률 추이]

(단위 : %)



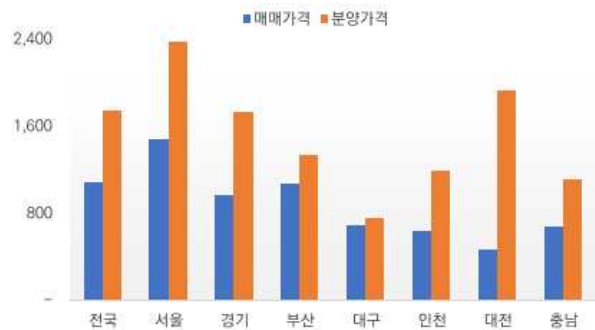
자료 : 부동산114

❖ 오피스텔 매매가 및 분양가

- 2023년 전국 오피스텔 평균 매매가격은 계약면적 기준 1,089만원/평으로 나타남
- 지역별 매매가격은 서울 1,483만원/평, 경기 970만원/평, 부산 1,077만원/평 수준임
- 2023년 전국 오피스텔 평균 분양가격은 1,750만원/평으로 나타났으며, 서울이 2,377만원/평으로 가장 높고 다음으로 대전(1,935만원/평), 경기(1,750만원/평) 순임

[지역별 오피스텔 매매가격 및 분양가격]

(단위 : 만원/3.3㎡)



자료 : 부동산114

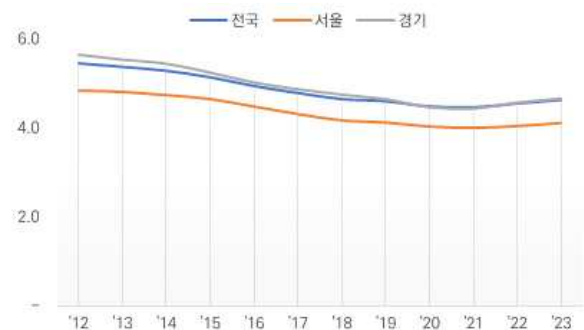
■ 임대시장

❖ 오피스텔 임대시장 동향

- 2023년 12월 기준 전국 오피스텔 임대수익률은 4.63%로 전년(4.55%)대비 증가함
- 지역별로는 제주(8.31%)의 임대수익률이 가장 높게 나타났으며, 대전(7.08%), 광주(6.63%), 강원(6.19%) 순으로 높음
- 서울의 오피스텔 임대수익률은 4.13%이며, 강북구(5.17%), 동대문구(5.07%), 관악구(5.01%) 순으로 높게 나타남

[오피스텔 임대수익률 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[오피스텔 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 오피스텔 공급물량

- 2023년 전국 오피스텔 공급물량은 5.5만실로 전년 (5.6만실) 대비 1,260실이 감소함
- 지역별로는 경기의 공급물량이 1.7만실로 가장 많았으며, 다음으로는 서울(1.4만실), 인천(0.9만실) 순임

❖ 오피스텔 공급예정물량

- 2024년 전국 오피스텔 공급예정물량은 3.0만실로 2023년(5.5만실) 대비 약 2.5만실이 감소 예정임
- 지역별로는 경기(10,555실)가 가장 많고 인천 (3,843실), 서울(3,709실) 순임
- 서울은 중구(970실), 동대문구(608실), 강남구(529 실) 순으로 공급예정물량이 많음. 경기는 고양시 (2,310실), 화성시(1,933실), 수원시(1,436실) 순임

■ 분양동향

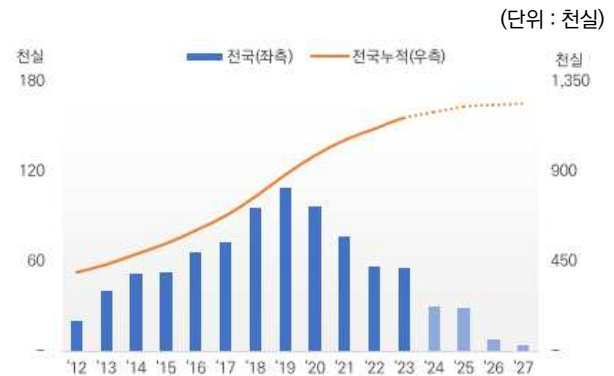
❖ 오피스텔 분양물량

- 2023년 전국 오피스텔 분양물량은 4,141실로 전년 (2.6만실) 대비 84.3% 감소함
- 지역별로는 경기(4,584실)가 가장 많고, 서울 (3,313실), 부산(2,285실) 순임

❖ 오피스텔 분양예정물량

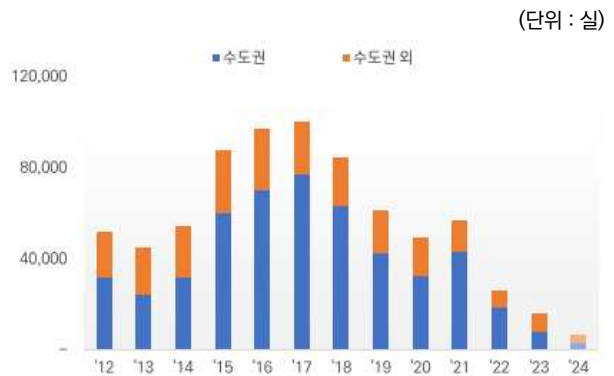
- 2024년 전국 오피스텔 분양예정물량은 6,907실로 2023년(1.6만실) 대비 약 57.7% 감소할 것으로 전망됨
- 수도권 분양예정물량은 3,189실로 2023년(8,356 실) 대비 61.8% 감소, 수도권 외 지역에서는 3,718실로 전년(7,988실) 대비 53.5% 감소할 것으로 전망됨
- 서울의 분양예정물량은 868실로 용산구에 726실, 중구에 142실 분양될 예정임. 경기의 경우 1,528 실이 분양예정이며, 오산(1,385실), 안양(143실) 순으로 분양예정물량이 많음

[오피스텔 공급(예정)물량 추이]



자료 : 부동산114

[오피스텔 분양(예정)물량 추이]



자료 : 부동산114

[지역별 오피스텔 분양(예정)물량]

지역	2023년	2024년
전국	16,344	6,907
서울특별시	3,313	868
경기도	4,584	1,528
부산광역시	2,285	186
대구광역시	914	176
인천광역시	459	793
광주광역시	-	623
대전광역시	1,287	729
울산광역시	52	123
강원도	64	-
경상남도	-	-
경상북도	-	55
전라남도	-	-
전라북도	-	-
충청남도	1,675	1,826
충청북도	1,711	-
제주도	-	-
세종특별자치시	-	-
수도권	8,356	3,189
수도권 외	7,988	3,718

자료 : 부동산 114

[2023년 결산 및 2024년 전망]

■ 2023년 결산

❖ 아파트

- (매매시장) 2023년 전국 아파트 매매가격은 전년 대비 4.11% 하락하여 전년($\Delta 4.40\%$)에 이어 하락세를 보이고 있음. 서울은 송파구(2.34%)를 제외한 모든 지역에서 하락세를 보이고 있으며, 도봉구($\Delta 8.95\%$), 관악구($\Delta 8.56\%$), 강북구(7.58%) 순으로 하락폭이 큼. 경기도는 연천군, 여주시, 양평군에서 전년대비 보합세를 보이고 있으나, 그 외 지역에서는 하락세를 보임
- (전세시장) 2023년 전국 아파트 전세가격 변동률은 $\Delta 5.55\%$ 이며 전년($\Delta 6.37\%$)대비 하락폭이 둔화됨. '22년 상승세를 기록하던 제주(3.99%), 강원(1.75%), 전북(0.64%) 등의 지역들이 강원(0.50%)을 제외하고 모두 하락세로 전환함. 수도권에서는 인천($\Delta 6.84\%$), 경기($\Delta 5.97\%$), 서울($\Delta 5.26\%$) 모두 하락세를 보였으며, 수도권 외 지역에서는 평균 $\Delta 5.11\%$ 를 기록함
- (공급물량) 2023년 상반기 부동산 시장 연착륙 노력 등으로 주거용 주택건설을 중심으로 상승하였으나, 하반기 부동산 경기 위축이 본격화 되면서 증가세가 둔화됨. 2023년 전국 아파트 공급물량은 36.6만호로 전년(33.3만호) 대비 약 3.3만호 가량 증가하였으며, 수도권에서는 인천과 서울에서 공급물량이 증가하였으나, 경기에서는 11.3만호로 전년대비 약 171호 감소함. 수도권 외 지역에서는 대구(3.4만호), 충남(2.7만호), 부산(2.5만호) 순으로 공급물량이 많았음
- (분양시장) 2023년 전국 아파트 분양물량은 21.2만호로 전년(36.8만호)대비 약 15.6만호 감소하였으며, 수도권 12.6만호, 비수도권 8.6만호가 분양됨. 2023년 주요 분양지역은 경기(8.7만호), 서울(2.5만호), 부산(2.1만호)로 수도권에 분양물량이 집중됨

❖ 오피스텔

- 2023년 전국 오피스텔 매매가격은 전년 대비 0.57% 감소했으며 전년($\Delta 0.03\%$) 하락폭 대비 가속됨. 임대수익률은 4.63%로 전년(4.55%)대비 증가함. 2023년 전국 오피스텔 공급물량은 5.5만실로 전년(5.6만실)대비 약 0.1만실 감소하였으며, 분양물량은 0.4만실로 전년(2.6만실)대비 약 2.2만실 감소함. 주요 공급지역은 대전(1.3천실), 서울(1.1천실), 대구(0.7천실) 등 서울 및 지방 광역시에 공급이 집중됨

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



주) 아파트실거래가격지수(2017.11 = 100) 전월대비 변동률
 자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주) 6개월 후의 자산가치 전망을 보여주는 지표
 6개월 후의 자산가치 전망(CSI)>100 : 긍정적, CSI<100 : 부정적
 자료 : 한국은행

[2023년 결산 및 2024년 전망]

■ 2024년 전망

❖ 거시경제 지표

구분	내용
경제성장률	<ul style="list-style-type: none"> 2024년 국내 경제성장률은 2.1 ~ 2.3%로 2%대 초반 수준으로 전망 됨 <ul style="list-style-type: none"> - 한국은행(2.1%), KDI(2.2%), IMF(2.2%), OECD(2.3%) 2024년 국내 물가가 국제유가 불안, 국내외 경기 흐름, 누적된 비용 상승 압력의 파급영향 등으로 불확실성이 지속될 것으로 보임
금리	<ul style="list-style-type: none"> 2023년 기준금리는 3.25%에서 3.50%로 0.25%p 인상되어 유지되고 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 3.25%(’22.11) → 3.50%(’23.01) → 3.50%(’23.12) 미국 정책금리는 ’23.12월 기준 5.50%로 국내 기준금리와 2.00%p 차이를 유지하고 있으나, 미국 정책금리 인하에 대한 기대감 상승으로 한은 기준금리 인상 압박은 다소 완화될 것으로 보임
주택공급	<ul style="list-style-type: none"> 고금리, 고건설향가 등으로 주택공급 여건 악화가 지속될 것으로 보이며, 민간부문 위축에 따라 공공부문에서의 공급 물량 확대에 중점을 둘 것으로 예상됨
부동산정책	<ul style="list-style-type: none"> 출산율 저하, 경기 충격에 대한 취약성 등을 고려하여 신생아 특례 구입·전세 자금대출, 청약통장 제도 개편 등의 정책이 계획되어 있음 2024년 부동산 수요 감소, 부동산 PF 수익성 악화, 연체율 증가 등이 예상됨에 따라 이를 보완하는 부동산 정책이 늘어날 것으로 예상됨

❖ 아파트

- (매매시장) 공사비 급등과 금리 인상으로 조달비용이 증가함에 따라 신규 공급 주택 물량은 감소할 것으로 보이며, 주택 매매가격은 보합 또는 하락할 것으로 전망됨. 실수요자를 중심으로 가격 상승여력이 큰 수도권 주택 수요는 회복 될 가능성이 있으나, 지방 수요는 감소할 것으로 전망되어 지역별, 상품별 격차가 커질 것으로 예상됨
- (전세시장) 전세자금 대출 규모 증가로 인해 전세자금대출 금리가 전세가격 변화의 주요 요인이 됨. 이에 전세자금 대출은 은행 자금조달비용지수(COFIX)와 연계되며, 향후 인상 가능성을 보여 전세가격 증가에 영향을 미칠 것으로 예상됨
- (분양시장) 부동산 경기 침체가 이어지면서 2024년 분양예정물량은 전국 약 28.1만호로 전년(22.3만호)대비 약 5.8만호 감소할 것으로 보임. 수도권은 서울에서 4.5만호가 공급 예정되어 전년(2.5만호)대비 증가하였으나, 경기는 전년대비 7.4% 감소한 8.0만호가 예정되어 있어 분양물량이 감소할 것으로 보임

❖ 오피스텔

- 2023년 초부터 전세사기 이슈, 고금리와 낮은 시세 차익 기대감 등으로 오피스텔에 대한 불신·기피 현상이 확산됨에 따라 2024년에도 오피스텔에 대한 수요가 부진 할 것으로 전망됨. 2024년 오피스텔 공급예정물량은 전년(5.5만실)대비 2.5만실 감소한 3.0만실로 예상됨. 2024년 공급예정물량은 경기(1.1만실), 인천(0.4만실), 서울(0.4만실), 대구(0.3만실) 순으로 주로 수도권에 집중 되어있음