건설

끄떡없는 수요의 서울 주택 시장

OVERWEIGHT

Analyst 신동현 dhshin@hmsec.com

서울 아파트 가격 상승 지속, 매매거래량 급감

11월 넷째 주(11/24 기준) 서울 아파트 매매가격지수는 전주대비 +0.179% 상승했다. 10.15 규제 대책 발표 후 상승폭은 +0.542% wow → +0.174% wow로 축소되었으나 2주간 확대/축소를 반복하며 제자리를 유지하고 있다. 6.27 대책 발표 후 0.1% 미만까지 하락했던 것과 달리 저점이 제한되는 모습인데, 이는 공급부족의 영향으로 해석한다.

서울 아파트 매매거래량을 함께 비교해보면 더욱 명확하게 드러나는 데, 25년 11월 27일 기준 매매거래량은 1,280건으로, 전년동기대비 -61.8%, 전월대비 -84.8% 감소한 수치다. 향후 사후적으로 집계되는 계약 건들이 있어 소폭 증가할 여지는 존재하나 이를 감안해도 10.15 대책의 효과는 거래량에 큰 영향을 미치는 중이다.

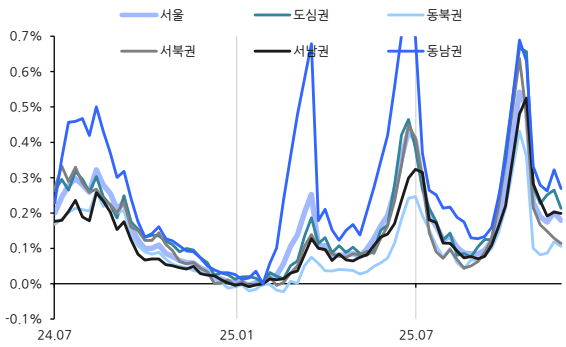
거래량 감소는 역으로 수요가 강함을 증명

다만 그럼에도 불구하고 가격은 상승한다는 것으로 미루어보아 수요 규제를 우려해 일시적으로 매물이 감소했을 뿐, 각 물건의 호가 및 체결가는 지속적으로 높아지고 있음을 추론할 수 있다. 전세가격 역시 동일한 흐름(거래량 감소, 가격 상승)을 이어가고 있다. 거래량 감소와 동시에 가격 상승이 나타나는 것은 현재 주택시장의 수요, 특히 실거주수요가 오히려 더욱 견고해지고 있다는 것을 의미한다. 따라서 실거주수요로 이루어진 전세 시장의 경우 가격 하락을 예단하기 쉽지 않고, 전세가 상승이 동반되어 매매전세비가 하락하지 않고 유지된다면 (비규제지역에서의) 갭투자를 통한 투자수요 역시 감소하지 않고 유지될 것이라 예상한다.

견조한 수요 + 부족한 공급

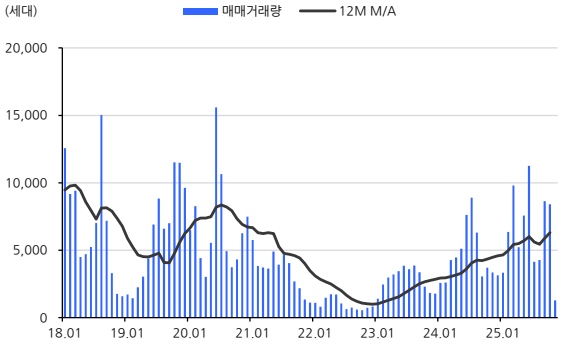
공급확대정책은 3년여의 공사기간을 고려하면 단기간 내에 효과를 확인하기 어렵다. 당분간은 최근 3년간 저조했던 인허가, 분양, 착공으로 인해 공급예정물량이 감소할 수밖에 없으며, 현재와 같은 강한 수요가 지속되는 상황 속에서는 26년 주택가격 상승 및 분양 환경 개선이 지속될 것이라 전망한다.

〈그림1〉 서울 아파트 매매가격지수 wow 변동률



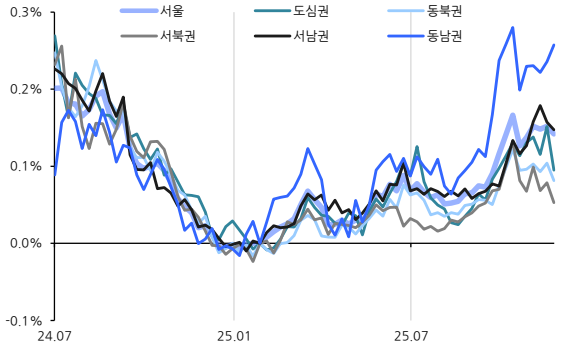
자료: 한국부동산원, 현대차증권

〈그림2〉 서울 아파트 매매거래량 추이(월간)



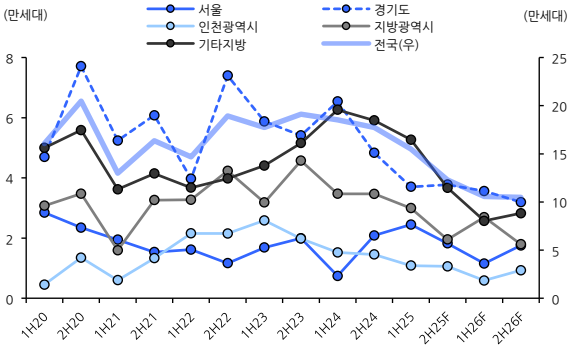
자료: 서울부동산정보광장, 현대차증권

〈그림3〉 서울 아파트 전세가격지수 wow 변동률



자료: 한국부동산원, 현대차증권

〈그림4〉 입주가능물량 추이



자료: 부동산114, 현대차증권

▶ Compliance Notice

- 동 자료는 기관투자가 또는 제3자에게 사전제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 지분율 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성) 발행과 관련하여 지난 6개월간 주간사로 참여하지 않았습니다.
- 조사분석 담당자 및 그 배우자는 해당 종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 자료작성자 신동현의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

▶ 투자의견 분류

▶ 업종 투자의견 분류 현대차증권의 업종투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 업종 펀더멘털과 업종주가의 전망을 의미함.

- OVERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
- NEUTRAL : 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음
- UNDERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

▶ 현대차증권의 종목투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 상대수익률을 의미함.

- BUY : 추천일 종가대비 초과수익률 +15%P 이상
- MARKETPERFORM(M.PERFORM) : 추천일 종가대비 초과수익률 -15%~+15%P 이내
- SELL : 추천일 종가대비 초과수익률 -15%P 이하

▶ 투자등급 통계 (2024.10.01~2025.09.30)

투자등급	건수	비율(%)
매수	142건	89.3%
보유	17건	10.7%
매도	0건	0%

- 본 조사자료는 투자자들에게 도움이 될 만한 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 당사의 사전 동의 없이 무단복제 및 배포할 수 없습니다.
- 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다.
- 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.