2024년 6월 18일 강원 2024－6－1호

보도자료

이 자료는 배포시부터 취급하여 주시기 바랍니다.

제 목 : [BOK 강원경제 메모 8호]
강원지역 부동산 시장 동향 및 전망

□ 강원지역 주택가격, 영서지역 중심 소폭 상승 전망

□ 강원지역 전세가격, 오름세 지속할 전망

□ 강릉지역, 역전세 및 깡통전세매매가격<전세가격 확대 우려

※ 자세한 내용은 <붙임>[BOK 강원경제 메모 <2024-8호>]를 참조하시기 바랍니다.

문의처 : 경제조사팀 과장 정희완
Tel : (033) 258-3281 Fax : (033) 257-0525 E-mail : gangwon@bok.or.kr

"한국은행 강원본부 보도자료는 인터넷(http://www.bok.or.kr/gangwon)에 수록되어 있습니다."

<붙임>

BOK 강원경제 메모
<2024-8호>

강원지역 부동산 시장 동향 및 전망

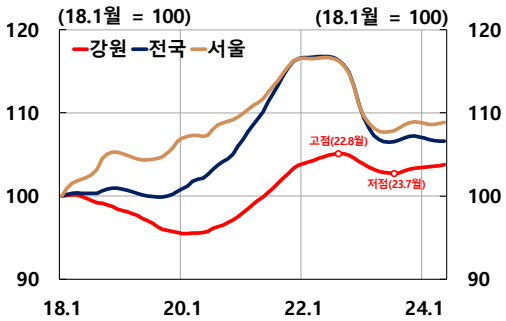
□ **[매매 동향: 반등]** **강원지역 주택매매가격**은 '23.7월 이후 **반등**[그림 1]하였으며, **상승폭**이 최근 **소폭 확대**[그림 2]

○ 1~5월중 주택가격은 **원주**(+0.67%) 등 영서지역을 중심으로 전년말대비 0.37% 오르며 전국(-0.48%)보다 강세

○ 그러나 지난 상승기를 이끈 **강릉***의 하락세가 지속되는 등 지역별로는 차별화되는 모습

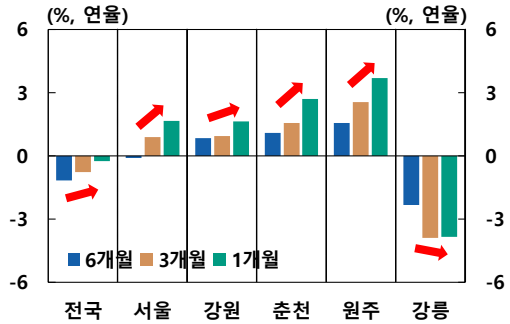
* '18.1월 대비 고점 상승률(%): 강원 +5.1, 춘천 +4.6, 원주 +1.6, 강릉 +15.3

[그림 1] 주택매매가격 추이



자료: 한국부동산원

[그림 2] 주택매매가격 상승률 변화('24.5월)



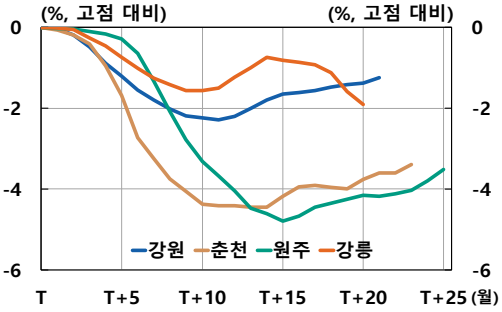
자료: 한국부동산원

<참고 1> 강원지역 주요 도시 주택가격의 최근 고점 이후 흐름

□ 수도권 부동산 시장의 영향이 큰 춘천, 원주 등 영서지역 주택가격은 최근 주택경기 고점 이후 먼저 하락하였으나 최근에는 가격 회복을 주도[그림 3]

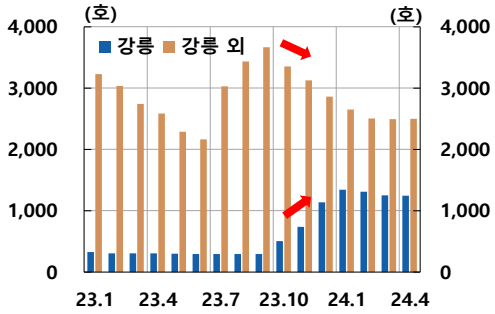
□ 반면 강릉 주택가격은 하락기 초반 상대적으로 조정폭이 작았으나, 작년 하반기 이후 미분양[그림 4]이 빠르게 늘어나는 등 공급 대비 수요가 부진하면서 하락폭이 확대

[그림 3] 주택가격 고점 대비 하락률[1)]



자료: 한국부동산원

[그림 4] 강원지역 미분양 주택수



자료: 국토교통부

□ **[매매 전망: 강보합]** 강원지역 주택가격은 당분간 **영서지역**을 중심으로 **오름세**를 보이겠으나, **상승폭**은 **주택공급 증가** 등으로 **제한**될 전망

○ **(상방요인) 조달비용 완화 기대**가 형성되는 가운데 최근 **강남 집값 상승***은 원주 등 영서지역을 중심으로 시차를 두고 **파급**되어 상승 압력으로 작용할 가능성

* '24.5월 강남지역 주택가격은 전년동월대비 1.4% 상승하였으며 5월 이후에도 일부 단지가 신고가를 기록하는 등 오름세를 보임

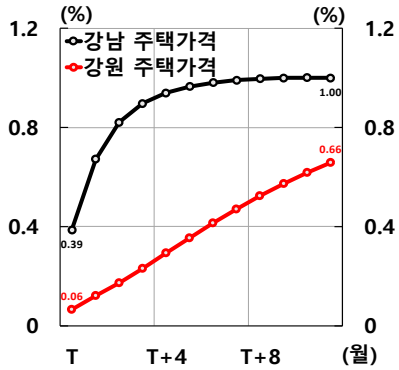
– 파급효과 분석* 결과[그림 5] **강남 집값**이 1년에 걸쳐 **1% 상승**시 강원지역 주택가격은 **0.66% 상승****

* 강남, 강북, 경기, 강원의 주택가격상승률을 내생변수로, 전산업생산지수, 경기동행지수, CD금리를 통제변수로 포함한 VAR 모형을 추정

** 단기에는 강원지역 상승폭이 강남의 1/6 수준으로 낮았으나 시차를 두고 영향이 확대

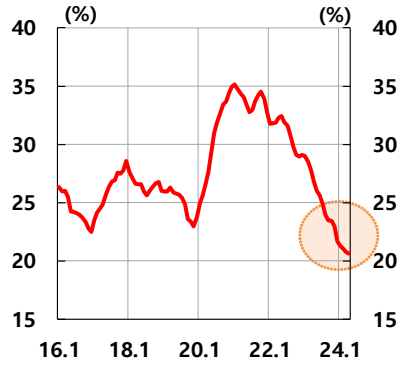
○ **(하방요인)** 수도권 쏠림으로 인한 **외지인 매수세 부재**[그림 6]와 4/4분기에 집중된 **다량의 주택공급**[그림 7] 등은 가격 상승폭을 제한할 것으로 예상

[그림 5] 강남 집값 상승의 영향[1)]



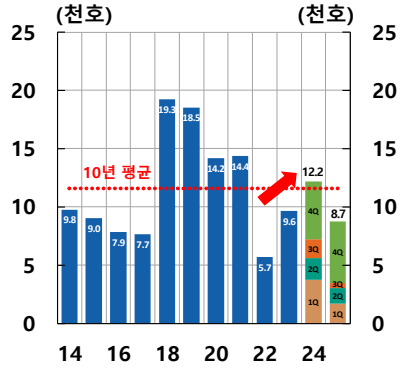
주: 1) 강남 집값이 1년에 걸쳐 1% 상승시 누적 충격반응
자료: 자체추정

[그림 6] 외지인 매입비중[1)]



주: 1) 12개월 이동평균
자료: 국토교통부

[그림 7] 강원지역 공동주택 공급[1)]



주: 1) 2024~25년은 30세대 이상 공동주택 입주예정 물량
자료: 국토교통부, 한국부동산원

<참고 2> 2024년 강원지역 공동주택 입주예정 물량

□ 금년중 강원지역에는 지난 10년('14~'23년) 평균(1.16만호)보다 약 5% 많은 1.22만호의 공동주택이 공급될 예정(한국부동산원, '24.2월 기준)

○ 이는 과거 평균대비 16% 감소가 예상되는 전국에 비해 많은 수준

□ 지역별로는 **강릉(3,605호, 29.6%)**, 춘천(2,584호, 21.2%), 원주(2,457호, 20.2%) 순으로 많으며, 시기별로는 **4/4분기(4,941호, 40.6%)**에 집중

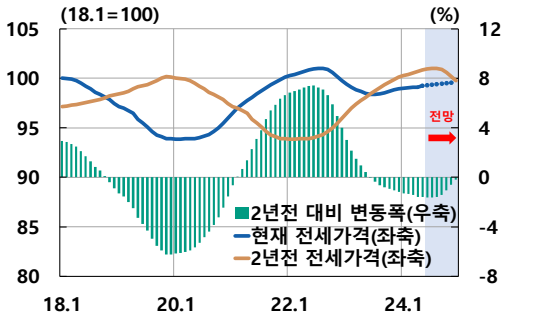
□ **[전세 동향: 소폭 반등]** 최근 **강원지역 주택전세가격**은 **완만**하게 **반등**하고 있으나 2년전 대비 여전히 낮은 수준으로 **역전세 부담**은 **소폭 확대**[그림 8]

○ 1~5월중 전세가격은 전년말대비 0.28% 오르며 상승률이 전국(+0.31%)을 다소 하회

○ 지역별로 살펴보면 **원주(+0.73%)**, **춘천(+0.57%)**이 전국보다 **강세**를 보였으나, 지난 몇 년간 전세가격이 크게 상승하였던 **강릉(-1.13%)**은 **상당폭 하락**

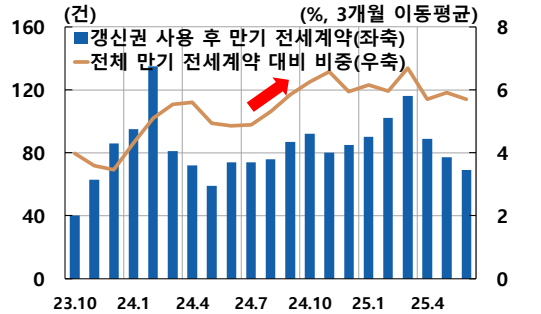
□ **[전세 전망: 상승세 지속]** 금년 하반기중 강원지역 전세가격은 **4년전 낮은 가격**에 임차 후 한차례 **갱신**된 계약의 만기가 도래하면서[그림 9] **오름세**를 이어갈 전망

[그림 8] 강원지역 전세가격 및 역전세 추이[1)]



주: 1) 6월 이후는 1~5월중 상승세(전년말대비)가 연말까지 이어지는 것으로 가정
자료: 한국부동산원

[그림 9] 계약갱신권 사용 후 만기물량 추정[1)]



주: 1) 아파트 기준, 계약기간이 신고되지 않은 경우 계약월로부터 2년 계약으로 가정
자료: 국토교통부 실거래가 데이터, 자체추정

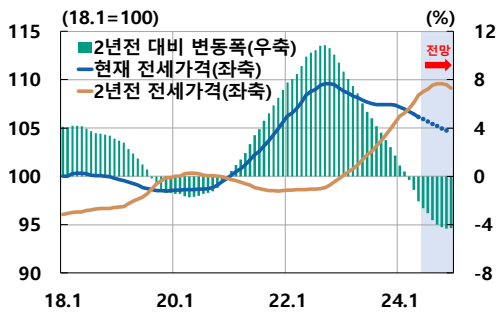
<참고 3> 강릉지역 역전세 및 깡통전세 현황

□ **강릉**은 2년전 전세가격이 높고 최근 매매 및 전세가격이 빠르게 하락중인 데다 입주예정 물량이 많아 **역전세 및 깡통전세**매매가격<전세가격가 **확대**될 **우려**

○ '24.4월 기준 **강릉지역 깡통전세 위험가구*** **비중**은 **19.3%**로 **추정**되며, 이는 강원 전체(8.8%)의 **2.2배**에 달하는 매우 높은 수준(국토교통부 실거래가 데이터)

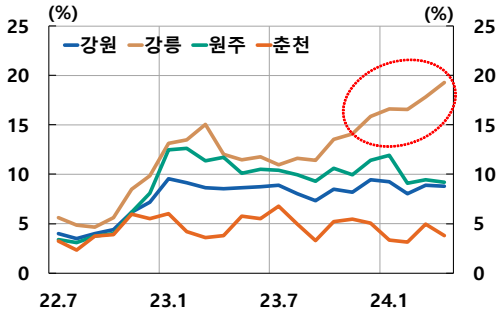
* 각 시점의 잔존 전세계약중 기존 전세보증금이 최근 매매시세(동일한 주택의 6개월내 최근 매매가격)를 초과하는 경우로 정의(자세한 내용은 '23.5월 한국은행 경제전망보고서 참조)

[그림 10] 강릉지역 전세가격 및 역전세 추이



자료: 한국부동산원

[그림 11] 강원지역 깡통전세 위험가구 비중



자료: 국토교통부 실거래가 데이터, 자체추정