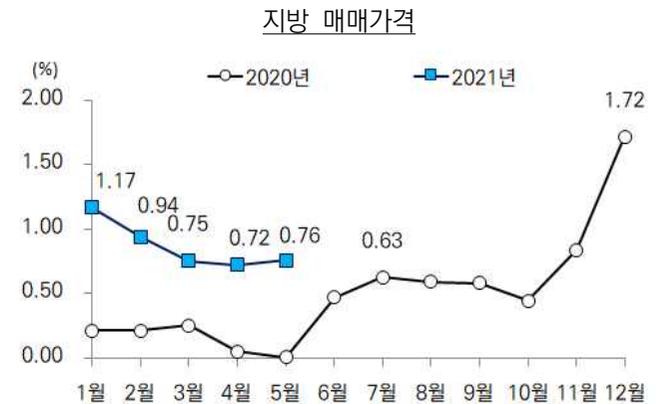
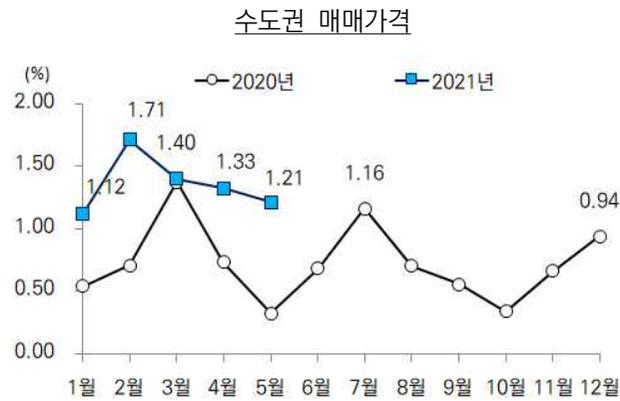
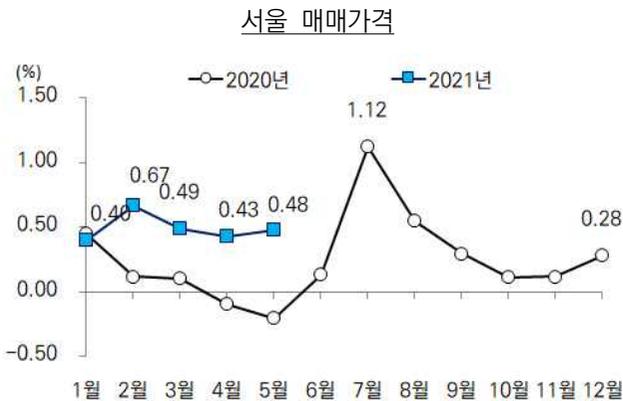


■ 주택시장 주요 지표

◎ 아파트가격

(매매가격)

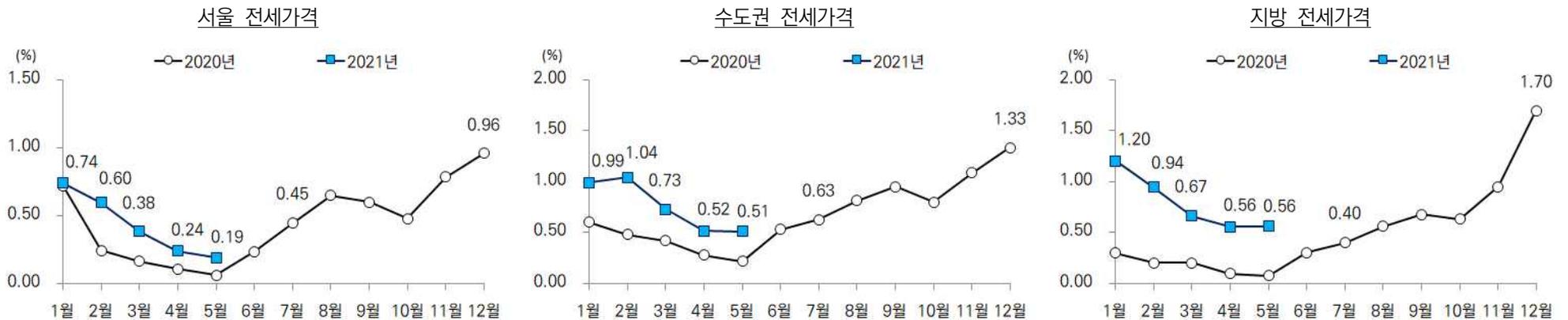
- 매매가격 상승세 둔화는 지속되나, 둔화 폭이 작아지고 있음 : 전국은 2월 1.31% → 3월 1.07% → 5월 0.98%
 - 서울은 4월까지 상승세 둔화, 4월 0.43% → 5월 0.48%로 전월 대비 소폭 상승세 확대
 - 수도권은 2월 1.71%에서 지속하여 상승세 둔화, 2월 1.71% → 3월 1.40% → 5월 1.21%로 둔화 폭 감소
 - 지방은 서울과 마찬가지로 상승세 소폭 확대로 전환. 4월 0.72% → 5월 0.76%



자료 : 한국부동산원

(전세가격)

- 전세가격 상승세 둔화 지속하나, 5월 둔화 폭 없어지면서 상승세 지속 : 전국은 1월 1.10% → 4월 0.54% → 5월 0.54%
- 서울은 지속하여 상승세 둔화, 1월 0.74% → 4월 0.24% → 5월 0.19%로 전월 대비 상승세 둔화 폭 위축
- 수도권은 2월 1.04%에서 지속하여 상승세 둔화, 4월 이후 보합세로 전환, 3월 0.73% → 4월 0.52% / 5월 0.51%
- 전통적으로 전세가 강한 지방은 상승세 둔화 폭 소멸, 1월 1.20% → 4월 0.56% / 5월 0.56%



자료 : 한국부동산원

(종합)

- 2021년 들어 매매와 전세가 모두 상승세 둔화되고 있으나 상승세 둔화 폭이 작아지거나 보합세로 전환. 서울과 지방 매매가격은 상승세로 전환되어 안정화 방향성이 약화되는 상황
- 상승세 둔화의 안정화 시그널이 점차 약화되는 가운데, 서울과 지방에서 매매가격 상승세가 소폭 확대되는 등 불안정 상황 재진입 확대 가능성도 커짐 : 주간 가격 변동은 불안정 확대
- 정부의 각종 대책(수요 억제, 공급 확대)으로 상승세가 큰 폭으로 완화되었으나 하락세로 전환되지 않은 상황에서 규제 완화의 기대감 등으로 시장에서 가격 상승 압박은 유지 : 공급 확대 체감 미흡, 시장수급 심리 불안감 잔존 등

◎ 수급지수

- 매매-전세 수요 우세는 경기 > 수도권 > 서울 > 지방 順으로 강세 유지. 경기, 수도권 중심으로 수요는 여전히 강세
- 전년 동월 대비 매매수급 상승폭은 정부 규제로 지방이 수도권 보다 큼 : 풍선효과 영향 → 민간사업 지방 비중 커짐
 - 서울은 동남권(강남지역), 경기도는 3기 신도시와 광역교통 등 호재 있는 경의권 수급지수 상승 폭 큼
- 전세수급은 전년 동월 대비 모든 지역에서 안정되는 양상으로 서울, 수도권은 높은 하락 폭을 보여 불안정 소폭 완화
 - 서울은 동북권(노원, 도봉, 강북구), 경기도는 경부2권(안성, 용인, 수원) 높은 상승 폭
- (종합) 5월 기준 수급지수는 대부분 지역에서 110을 초과하고 있어 수요 우세는 약화되었으나 강세는 유지되고 있음
 - 매매-전세 수급지수는 전년 말 대비 하락 지속하는 가운데 수요 우세는 유지. 매매수요 우위는 전년 대비 강화 → 매매가격 상승세 확대로 이어지고 있음

아파트매매 수급지수

지 역	20-12월	21-5월	전년 동월 대비
전 국	116.5	112.4	19.8
수 도 권	120.4	117.6	14.8
지 방 권	112.8	107.5	24.4
서 울	117.3	110.9	11.8
(동 남 권)	113.7	114.0	16.6
경 기	124.5	120.7	17.2
(경 의 권)	142.2	120.7	17.2

아파트전세 수급지수

지 역	20-12월	21-5월	전년 동월 대비
전 국	119.9	110.4	-9.2
수 도 권	127.1	113.2	-13.1
지 방 권	113.2	107.9	-5.6
서 울	133.5	110.3	-20.9
(동 북 권)	133.1	114.6	-19.0
경 기	125.3	115.5	-9.8
(경 부 2 권)	130.6	120.4	-9.3

자료 : 한국부동산원

◎ 소비심리지수 : 주택매매-전세

- 매매는 경기, 서울, 수도권 모두 강한 상승국면 유지. 전세는 전 지역 상승국면 유지
- 매매소비심리는 강한 상승국면 지속 → 수급지수 수요 우세(>110)로 이어지고 다시 가격 상승에 영향 주는 패턴
 - 수급 부족, 임대주택 물량 감소 악재 속, 공급 확대 체감 미진한 상황에서 소비심리 상승세 유지는 불안감 확대로 이어져

주택매매 소비심리

지역	20-5월	20-12월	21-4월
전국	118.5	139.6	128.4
수도권	120.6	143.0	133.1
지방권	116.6	135.9	124.0
서울	121.5	141.8	129.8
경기	118.6	145.3	132.9

주택전세 소비심리

지역	20-5월	20-12월	21-4월
전국	104.8	121.6	110.4
수도권	106.6	124.0	110.4
지방권	102.7	118.7	110.9
서울	106.8	125.6	106.7
경기	106.3	123.6	110.3

자료 : 국토연구원

☞ (심리 관련 지표)

- 수급지수는 수요 우세 유지, 소비심리는 상승국면 지속 → 매매-전세가격 상승 둔화 폭 감소, 보합세, 상승세 전환
- 하반기 주택시장 불안정 확대 가능성과 심리 안정화에 필요한 공급 확대 체감이 주요 키워드. 내년 대선 관련된 정치 상황 변수도 심리에 영향을 줄 수 있어 시장 반응에 주목하는 대응 필요

■ 주택공급과 규제 영향 점검

[공급 계획물량과 인허가 실적]

◎ 2.4대책 등 주택공급 확대 추진 : 계획물량 확보는 지속하여 추진

구분	3기 신도시	3080+ 주택공급	단기주택공급 (신청)	2021년 추정 물량
사업별 물량	사전청약 3만호 (수도권)	도심복합 3.8만(후보지) 중 50% 주민동의 완료 <6~8개월 소요 계획 완료>	신축매입 1.8만/2.1만 공공전세 5.2천/9천 비주택리모델링 3천/8천	수도권 주택공급 : 총 10만호 (도심복합 최대값 가정)

◎ 주택인허가 실적

- 4월 누적, 전국 15만호로 전년대비 18% 증가. 수도권은 13% 증가한 7.8만호 → 공급량 확대
 - 공공은 9.2천호, 민간은 14만호

- 공공부문 : 지역으로는 수도권 중심 공급, 분양은 4.7천호로 공공 물량의 51% 비중
- 민간부문 : 수도권 비중 50.5%로 '20년 53.9%, '19년 53.2% 대비 소폭 위축 그러나 물량은 140% 증가
 - 민간분양 수도권 비중은 '20년 53.8% → '21년 4월 누적 50.4% 소폭 감소 : 규제 강화로 지방 비중 소폭 확대
 - 물량 증가에도 불구하고 수급지수의 수요 우세 유지 : 수급 미스매치 혹은 임대와 분양 공급 배분 적정성
- 임대주택은 수도권에서 공공 3.7천호, 민간 3.8천호. 전세수요 우세 상황 비교하면 부족한 공급 물량

☞ (인허가 등 공급 물량)

- 인허가 물량 증가세 유지 가정 → '21년 수도권 공급물량 28만호 가능
- 2.4대책 등 통한 추가 물량 10만호 → 올 수도권에서 최대 38만호 공급 가능

[규제 강화의 수급 영향]

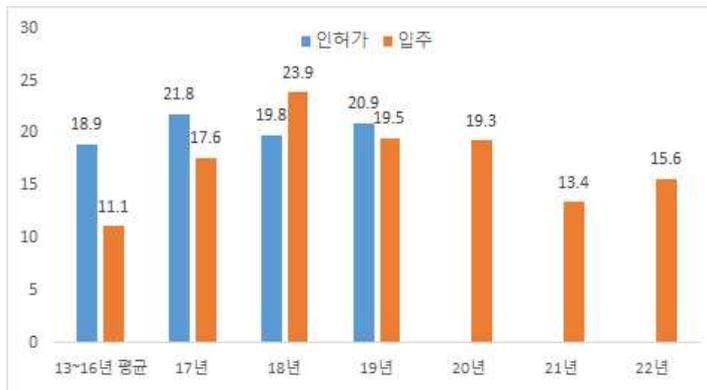
- ◎ 양도세 강화 통한 시중 물량 확대 : 증여 목적 거래 증가로 매물 확대 효과 반감
 - 7.10대책('20년) 단기보유 양도세 강화(60~70%)로 증여 물량은 확대되어 시중 매매물량 증대 효과 반감
 - '20년 전국 아파트 거래는 157만건으로 전년 대비 30% 증가 : 증여는 9.1만건으로 43% 증가
 - 동년 서울 거래는 29% 증가 16.7만건, 매매 9.4만건 30.7%, 증여 2.4만건 89.2% 증가
 - 동년 수도권 증여 목적은 총 1.8만건 증가. 경기도는 '21년 4월 누적 전년 동기 대비 74% 증가
 - '21년 4월 누적 수도권 인허가 물량 7.8만호 대비 증여는 1.9만호(24%)로 잠재 공급물량 반감 → 가격 안정화 효과 불가
 - '21년 6월 이후 양도세 강화로 잠김효과 작용할 경우 시중 물량 감소로 가격 상승 압박 작용
- ◎ 임대제도 변경 및 임대사업자 등록 말소 : 임대주택 물량 감소(7.10대책)
 - '20년 7.10대책으로 장단기 임대사업 폐지 → 임대사업자 등록 말소 및 임대주택 감소 불가피
 - '21년까지 58.3만호 등록 말소 → 서울 17.8만, 경기 14.1만 등 수도권 34.5만호(전국 대비 60% 차지)

- '20년 수도권 임대주택공급 7만호(공공 5.8만호, 민간 1.1만호)의 5배 규모 임대주택 감소 <21-4월 누적 7.5천호 인허가>
: '19년 수도권 임차가구 약 5백만 가구의 7%, 3기 신도시 사전청약(3만)의 10배 물량

☞ (수급 상황)

- 주택시장 불안정 상황의 중심지인 수도권에서 올 최대 공급량은 38만호 : 매매 및 임차 목적 공급
- 조세 강화는 시중 공급 물량은 감소하고, 제도 변화로 수도권에서 총 35만호+ α 추가 수요물량 발생
 - 인허가는 분양 중심 공급, 감소하는 주거공간은 임대물량으로 수요 미스매치 발생 → 수급심리 불안감
 - 매매수요 전환할 경우 발생하는 수요 우세 강세는 가격 불안정성 유지 기반 와해 가능
- 국토부 발표(2020년)에 따르면 수도권과 서울의 입주물량은 2021년 감소 추정 자료 인용. 잠정적인 수급 문제가 인식된 가운데 시중 공급이 체감할 정도의 물량이 아니라는 점과 임대주택 수급 불안이 확대될 것이라는 예상 등으로 가격 상승 압박이 강하게 시장에 영향을 주고 있음

수도권 APT 인허가 및 입주물량



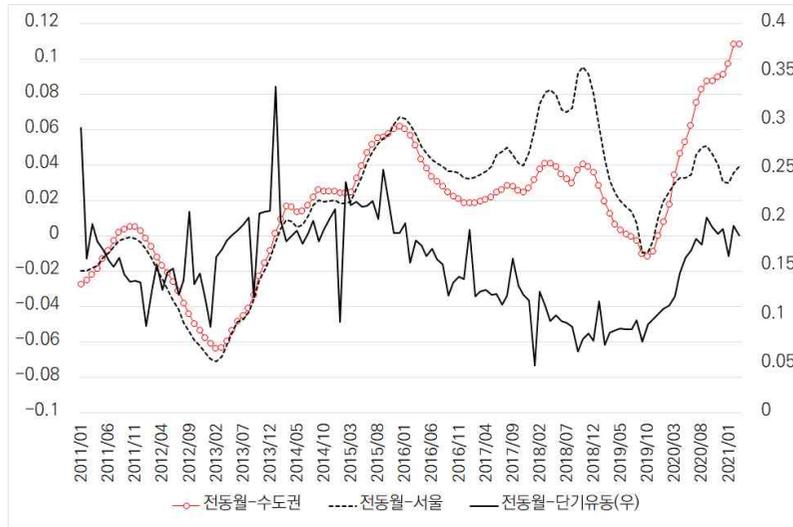
서울 APT 인허가 및 입주물량



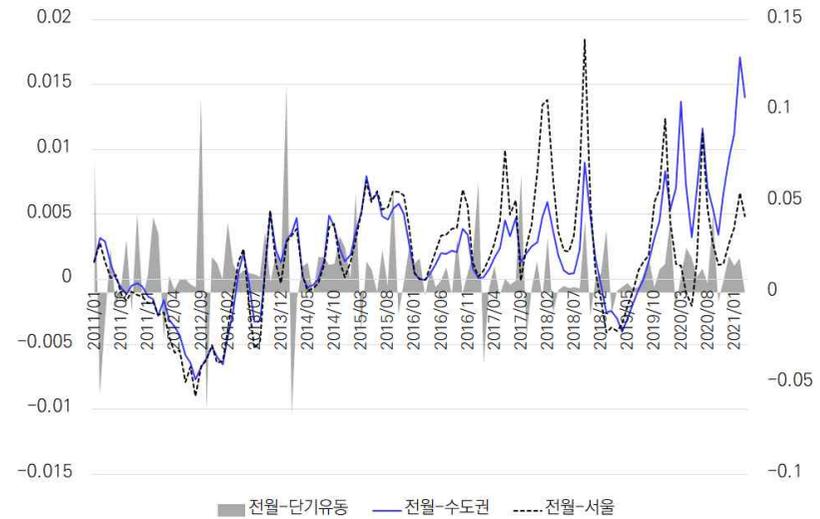
자료 : 국토교통부, 「수도권 주택공급 확대 방안」(2020.8.4.)

- 저금리 기조와 유동성 확대는 단기유동성 증가 → 아파트매매가격 상승과 일치 : 코로나로 야기된 거시경제정책 여건은 지속적으로 가격 상승 압박을 가중시킬 것으로 판단 : 거시정책과 주택정책의 상충, 주택정책의 실효성에 대한 신뢰도 하락

전년동월 대비 단기유동성과 아파트매매가격 변동



전월 대비 단기유동성과 아파트매매가격 변동



자료 : 한국은행, 한국부동산원

■ 종합의견

- 매매-전세가격 상승세는 지속되고 있으나 상승세 둔화 폭이 작아지는 등 안정화와 반대 상황 발현 : 정책 효과 불신 확대
 - 시장의 수급심리 불안감이 여전히 잔존하고 있으며 이를 안정화시킬 정책 간 영향 상쇄로 효과 반감
- 시장 금리 상승이 매매-전세가격 안정화 압박을 줄 것으로 예상되나 수급심리 안정으로 이어질지는 불확실한 상황
- 정부의 적극적인 공급 확대 체감이 약화, 민간 공급의 수도권 비중은 하락. 공급 확대와 규제의 엇갈리는 효과로 수급심리 불안 정성 완화의 긍정적 가능성도 미약해지고 있음 → 공급 집중과 규제 점검 필요