

■ 주택시장 주요 지표

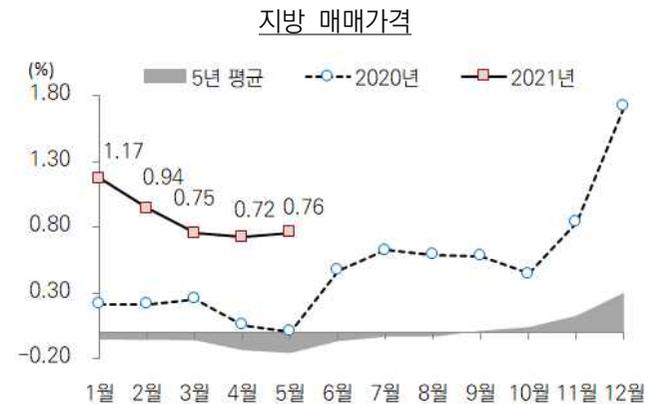
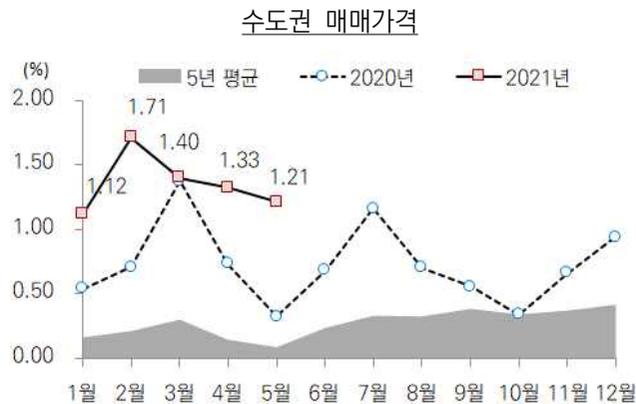
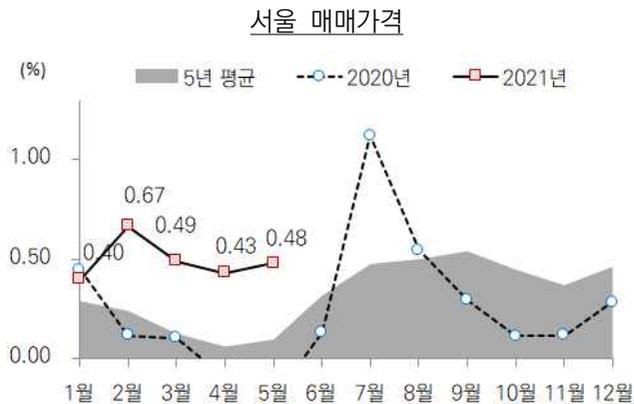
※ 주택매매가격지수 산정 방식 변경

- 매월 15일 기준 가격 조사 후 익월 초 지수 발표 ⇒ 매월 30일 기준 가격 조사 후 익월 15일 지수 발표

◎ 아파트가격 <월간> (6월 보고한 5월 통계 재정리)

(매매가격)

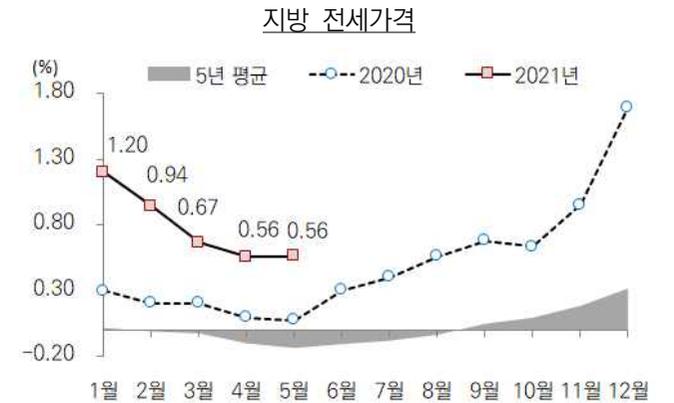
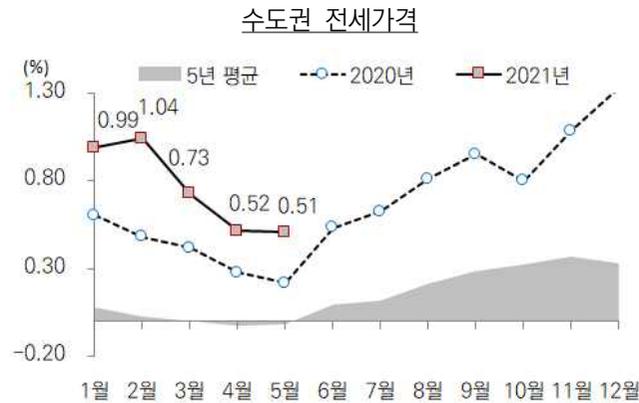
- 매매가격 상승세 둔화 지속, 둔화 폭이 작아지고 있음 : 전국은 2월 1.31% → 3월 1.07% → 5월 0.98%
- 서울 : 4월까지 상승세 둔화, 4월 0.43% → 5월 0.48%로 상승세 소폭 확대 / 지방도 동일 : 4월 0.72% → 5월 0.76%
- 수도권 : 2월 1.71% → 3월 1.40% → 5월 1.21%, 둔화 폭 감소



자료 : 한국부동산원

(전세가격)

- 전세가격 상승세 둔화 지속 : 전국은 1월 1.10% → 4월 0.54% → 5월 0.54%
 - 서울 : 1월 0.74% → 4월 0.24% → 5월 0.19%, 상승세 둔화 폭 감소
 - 수도권 : 지속 상승세 둔화, 4월 이후 보합세 전환, 3월 0.73% → 4월 0.52% / 5월 0.51%
 - 지방도 상승세 둔화 폭 소멸, 1월 1.20% → 4월 0.56% / 5월 0.56%



자료 : 한국부동산원

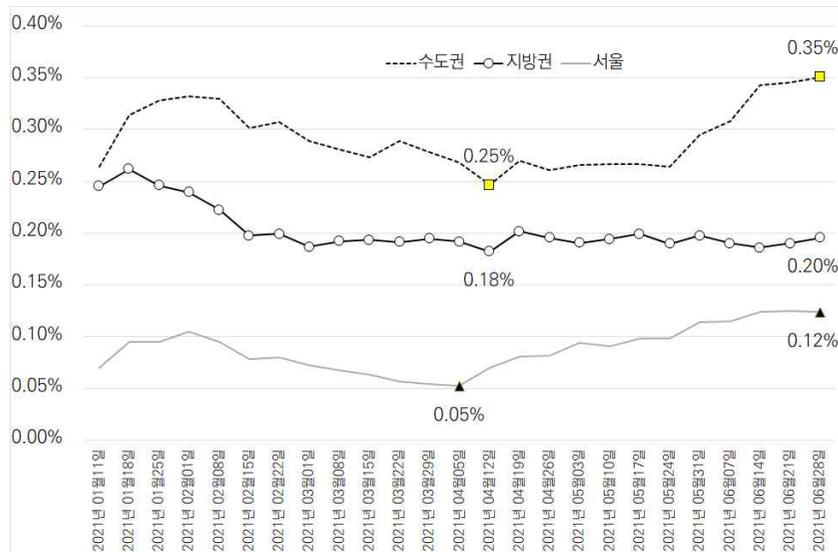
◎ 수급지수와 소비심리지수 (월간) : 강세 지속, 지수는 110을 초과하는 상황 유지

- 수급지수 : 매매-전세 수요 우세는 경기 > 수도권 > 서울 > 지방 順으로 강세 유지. 경기, 수도권 중심으로 수요는 여전히 강세
- 소비심리지수 : 매매는 경기, 서울, 수도권 모두 강한 상승국면 유지. 전세는 전 지역 상승국면 유지

◎ 아파트가격 <주간>

- 매매가격은 수도권은 5월말, 서울은 4월초 이후 상승세 유지. 특히 수도권은 급격한 상승세를 보여 불안정성 확대. 지방은 안정적인 상승세를 유지하고 있음
- 전세가격은 지방은 지속적 하락으로 안정세 유지, 매매가격과 같은 안정화 방향성 유지. 반면 수도권은 4월초 이후 상승 유지하면서 5월말 급격하게 상승, 서울도 비슷한 패턴을 보임

아파트 매매 주간 변동



아파트 전세 주간 변동



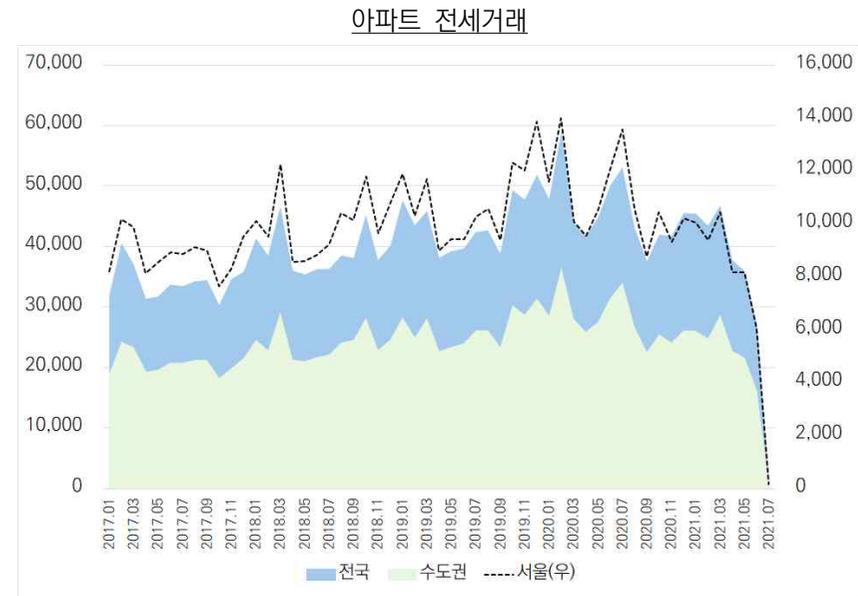
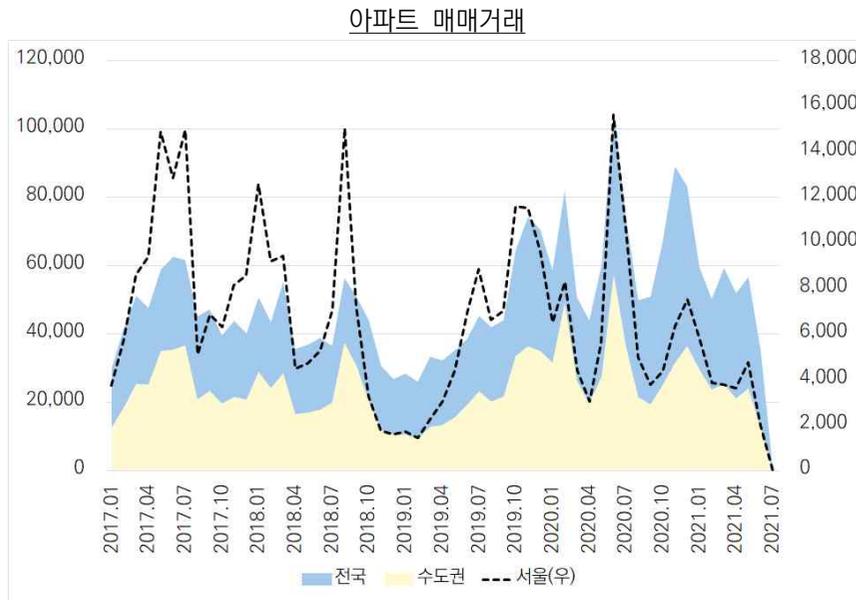
자료 : 한국부동산원

(소결)

- 월간 변동 : 2021년 들어 매매와 전세가 모두 상승세 둔화, 그러나 상승세 둔화 폭도 작아지거나 보합세 전환 : 서울과 지방 매매가격은 상승세로 전환되어 안정화 방향성 약화 -> 가격 안정화 시그널 약화, 서울, 지방 매매가 상승 소폭 확대로 불안정
- 주간 변동 : 서울과 수도권, 매매-전세 상승 폭 확대 -> 단기적인 시장 불안정 급격하게 악화

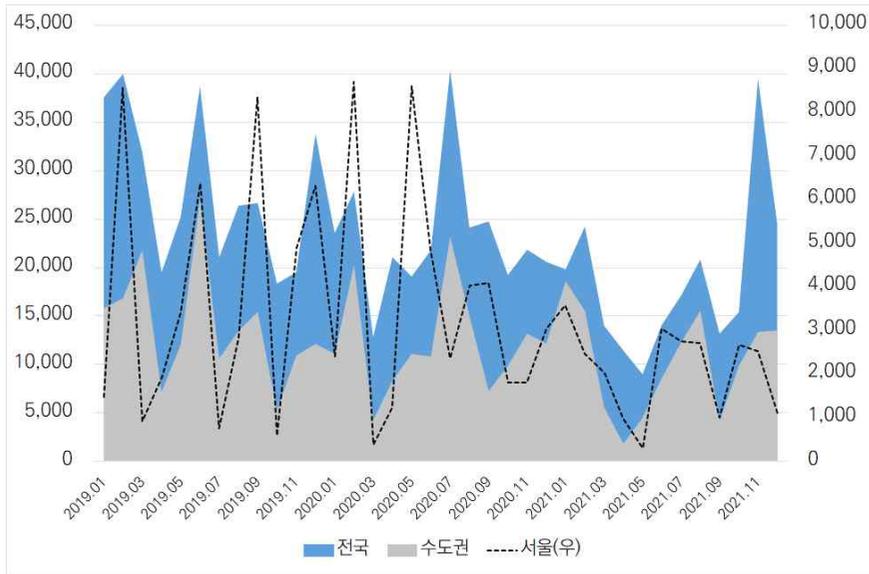
◎ 주요 지표 점검 : 직방 RED

- 6월 기준 전월 대비 거래량은 급격하게 감소(거래일자 기준으로 집계, 7월은 부분 집계). 거래 감소로 가격 형성 여건 불투명
 - 매매거래는 7월 이후 양도세율 강화로 인한 동결효과가 반영되어, 매물이 감소하는 것으로 판단. 전세 거래도 3월 이후 감소하고 있어 시중 물량 부족으로 인한 수급 불일치 가능성도 확대 -> 주간 가격 급상승의 원인으로 작용

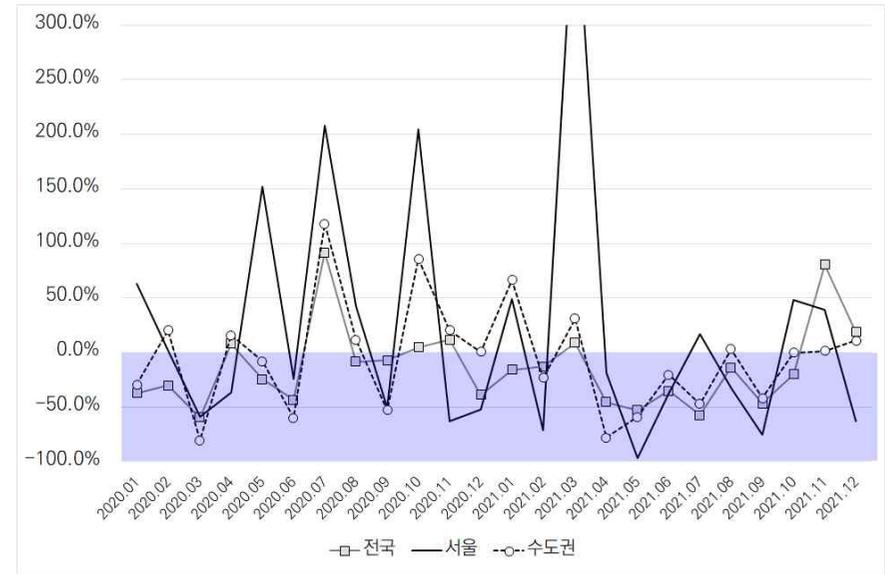


- 입주물량은 2021년 5월 전후 증가 추세를 보여 공급 여력이 커지고 있으나, 비수도권 중심으로 입주 물량 확대 폭이 상대적으로 더 크며, 수도권과 서울 물량 확대 폭은 상대적으로 작음. 수요 집중으로 전세가격 상승으로 이어지는 것으로 해석
 - 전체 물량은 증가하는 추세임에도 불구하고, 전년 동월대비 변동은 올 하반기 말이 되어야 증가하는 것으로 분석되어, 수급 불안감은 가격 상승 압박으로 이어지는 현 상황이 이어질 것으로 판단됨

아파트 입주물량



전년 동월 대비 입주물량 변동



◎ 종합 의견

- 주택매매가격은 5월 누적으로 전국 3.9%, 수도권 4.8% 상승을 보였으며 상기 수급 불안이 지속된다면 하반기 가격 상승폭은 상반기와 비슷한 수준 유지할 가능성 높음
 - 건설연은 하반기 전망에서 상반기 상승률의 1/4~1/3 수준의 상승률(1~2%) 예상
- 주택전세가격은 5월 누적으로 전국 3.9%, 수도권 3.9%로 매매와 비슷한 상승 기록. 하반기 전세가격 상승세는 수급 불안이 매매 보다 클 수 있어, 상반기 상승폭을 상회할 가능성도 있음
 - 전세가격 상승이 매매가격 상승을 견인한다면 하반기 주택시장은 불안정 상태 유지할 것으로 전망

■ 주요 정부 정책 : 2021년 주거종합계획 (6.30)

◎ 정책 성과와 평가

【 성 과 】

- (수요) 시장 관리 : 실수요자 중심의 주택시장 관리기반 구축
 - 주택의 취득, 보유, 양도세 강화 -> 주택 기대수익률 하락 (+) 부담능력 감안한 대출 강화 = 무주택자 위주 청약 : 무주택자 청약당첨 비율 상승, 법인 매수 비중 감소
- (공급) 2017년 이후 주택공급 물량 역대 최고 : 5.6, 8.4, 3080+ 등 공급 확대, 특히 3080+는 200만호 공급 기반 제공
- (임대차) 임대차3법 도입으로 주거안정 및 임차권 보호 강화

【 평가와 반성 】

- 주거복지 개선 : 양적 확대와 함께 질적 개선 노력 필요. 주거지원 프로그램 세밀화(1인가구, 저출산.고령화 등)
- 시장 안정 기반 필요 : 도심내 주택공급 지속 필요
- LH 투기사태 : 주택토지 행정에 대한 국민 신뢰 회복 필요

◎ 중점 추진과제

【 주거복지로드맵 양적 질적 성과 확산 】

- 청년, 신혼부부, 고령자 등 생애주기별 맞춤형 지원 강화, 비주택 거주자 주거상향 및 주거급여 확대 등
- 공공임대주택 재고율 8% 수준 달성 : 유형통합, 품질 혁신, 주거지원프로그램 결합 등
- 수요자 특화형 주거금융 지원 및 주거복지 체감도 제고 적극 추진

【 주택공급의 차질 없는 추진 】

- 실수요자 중심 공급기반 강화
 - 공공택지 : 수도권 30만호 등 신속 추진. 3기 신도시 사전청약 3만호. 신규 공공택지

- 수도권 도심내 주택공급 : 공공재개발 및 재건축 추진. 도심유희부지 개발
- 단기주택 공급 : 신축매입약정 방식 확대. 공공전세주택 도입. 3080+ 대책 추진
 - * 국토부-지자체 주택정책 협력 : 시장 기대심리 관리. 공급 대책 집행력 확보(실무협의체 운영 등)
- 공공자가주택 공급 : 이익공유형 분양주택, 지분적립형 분양주택, 토지임대부 분양주택
- 제도적 기반 마련, 공급 물량 조정,
- 소통 통한 주거정책
 - 정례 브리핑, 3080+ 공공 주도사업 주민 설명회, 좋은 청년주택 만들기 특별회 운영

【 공정, 투명한 부동산시장 환경 조성 】

- 시장 관리 체계 강화
 - 거래질서 확립 위한 교란행위 처벌, 기획부동산 근절
 - : 부동산시장 모니터링 체계 강화 - 부동산거래분석원 설립<실거래 신고 내용>, 상시 조사체계 구축, 대규모 택지지정 시 사전조사 실시, 주택가격동향조사 표본 확대, 공공부문 투기 대응 강화<미공개 정보 등>
 - 택지제도 보완
 - : 택지공급 업체 선정은 임대주택건설형, 개발이익공유형 평가 통해
 - : 기존 추첨제에 적격성 평가 통해 사회적 가치 실현
- 임차인 보호 강화 제도적 기반 구축
 - 임대차 신고제 시행, 임대차 분쟁조정위원회 확대 설치, 보유료율 인하 및 가입절차 간소화 등 전세보증금반환보증 개선
- 주택공급-거래 공정-투명 환경 조성
 - 실수요자 요건 강화 : 청약제도 성년자 -> 해당지역 무주택 세대구성원인 성년자
 - : 민영주택에 특별공급 물량 도입 : 신혼부부 및 생애최초 구입자 대상

【 고품질 편안한 주거환경 조성 】

- 공동주택 품질 제고 : 에너지 성능 강화, 모듈러주택 활성화(공공발주 물량 확대), 장수명주택 상용화
- 공동주택 관리 투명성-공정성 : 관리비 외부회계감사 강화, 공동주택관리정보시스템(지자체 지원 시스템), 공동주택 근로자 보호