

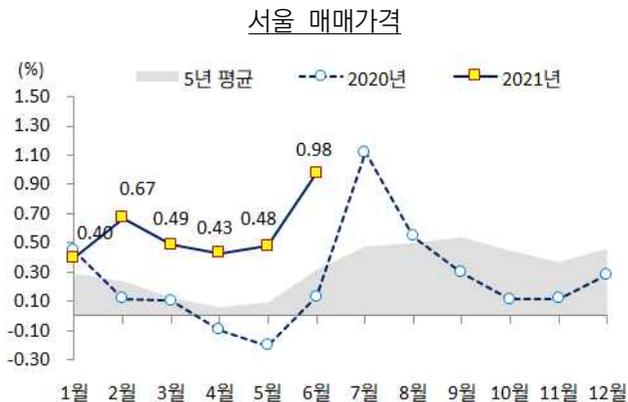
■ 주택시장 주요 지표

※ 주택가격조사 방식 변경 : 매월 15일에서 30일로 조사 마감일자 변경 : 익월 15일 내외 결과 발표  
 - 보고 내용 월간 주택가격 동향은 6월 30일 기준 조사 결과 : 5월 16일 ~ 6월 30일 조사 결과

◎ 아파트 가격 <월간>

( 매매가격 )

- 매매가격 상승세는 5월까지 둔화, 6월 상승폭 확대 : 전국은 2월 1.31% → 3월 1.07% → **5월 0.98% → 6월 1.70%**
  - 5월 0.98%는 1개월간 상승률, 6월은 1.5개월간 상승률 감안해도 상승폭 확대. 전 지역 동일하게 상승폭 확대로 전환
  - 서울은 4월 0.43% → **5월 0.48% → 6월 0.98%**, 수도권은 3월 1.40% → **5월 1.21% → 6월 2.22%**



자료 : 한국부동산원

- 전월 대비 매매지수 상승폭은 **서울이 0.50%p, 수도권은 1.01%p, 지방 0.45%p**로 수도권 상승세가 더 큼

( 전세가격 )

- 전세가격도 6월 상승폭 크게 확대되어 강한 상승세 전환 : 전국은 1월 1.10% → 4월 0.54% → **5월 0.54% → 6월 1.01%**
  - 서울은 4월 0.24% → **5월 0.19% → 6월 0.71%**, 수도권은 4월 0.52% / **5월 0.51% → 6월 1.17%**
  - 지방도 상승폭 확대, 지방 보다 서울과 수도권 상승폭 큼 : 전월대비 **서울 0.52%p, 수도권 0.66%p, 지방 0.30%p**



자료 : 한국부동산원

( 월간 가격 동향 )

- 과거 5년 평균 대비 모든 지역에서 매매가격과 전세가격 상승폭은 매우 크며, 정부의 강력한 수요 억제와 공급 확대 등 총망라한 상황에서도 가격 불안정성 심화되고 있음
- 7월 수도권 3기 신도시 사전청약 3만호 착수 등으로 수요 분산 효과 기대할 수 있으나 수도권 전세가격 상승폭이 상대적으로 커, 사전청약을 통한 시장 안정화에 대한 불안감은 부정할 수 없음. 사전청약 외 일반분양 물량 확보를 위해 미리 주거이동을 선택하여 전세가격이 강세를 보인 것이라면 가격 안정화 효과는 기대할 수 없음

◎ 아파트 수급지수 <월간>

- 전 지역 매매와 전세, 월세 모두 110을 초과하는 수준 유지
- 지수 값을 단순 비교하는데 한계가 있으나, 수도권에서는 2월부터 매매지수가 전세지수를 초과하고 있으며, 지방은 6월, 서울은 5월부터 매매수요가 전세수요를 강도 측면에서 강하게 유지되고 있음. 가격 안정성 저해로 이어지는 심리 변수가 불안정 상태를 유지하고 있으며 전세가격지수의 높은 상승세와 이로 인해 일정 시차를 두고 상승하는 매매가격의 관계성을 감안한다면 하반기 주택시장의 가격 안정성은 불투명한 상황임
- 수급지수는 상승폭이 커졌으며, 월세수급지수도 동반 상승하고 있어 주거안정 불안감이 확대될 것으로 판단됨. 또한 수도권의 경우 상대적으로 높은 전세가격 상승폭으로 수급지수는 매매가 높게 나타나 전세임차가구의 매매수요 전환으로 이어질 경우 매매와 전세시장 모두 불안정성을 유지할 수밖에 없을 것으로 판단됨
  - 서울, 수도권, 지방 모두 매매가격 상승폭이 전세가격 상승폭을 상회하고 있으며 이는 수급지수 크기와 연계

아파트 수급지수

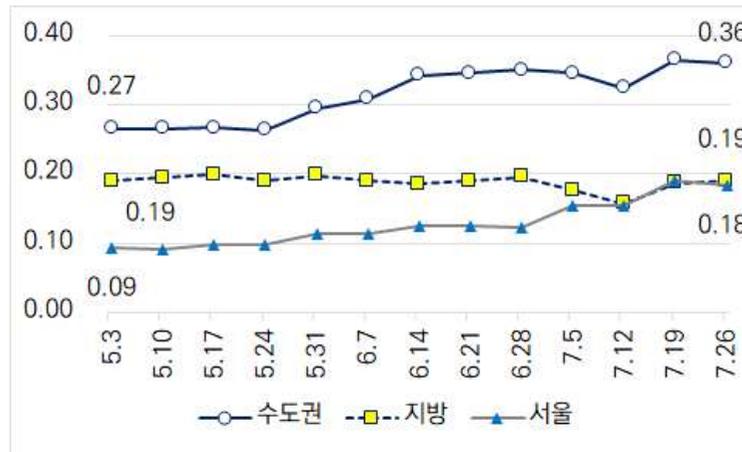
날 짜	지 역			수도권			지 방			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2021.01	124.2	126.3	119.9	113.2	113.5	109.3	121.7	131.2	123.5			
2021.02	127.8	124.6	118.8	112.9	112.8	108.4	123.4	126.3	120.6			
2021.03	123.4	120.1	115.9	111.0	111.4	107.6	115.5	119.5	115.9			
2021.04	116.3	114.2	113.2	109.1	109.2	105.8	109.0	109.7	112.5			
2021.05	117.6	113.2	112.1	107.5	107.9	104.6	110.9	110.3	112.4			
2021.06	124.7	118.8	115.6	110.6	109.8	105.8	121.0	117.2	116.3			

자료 : 한국부동산원

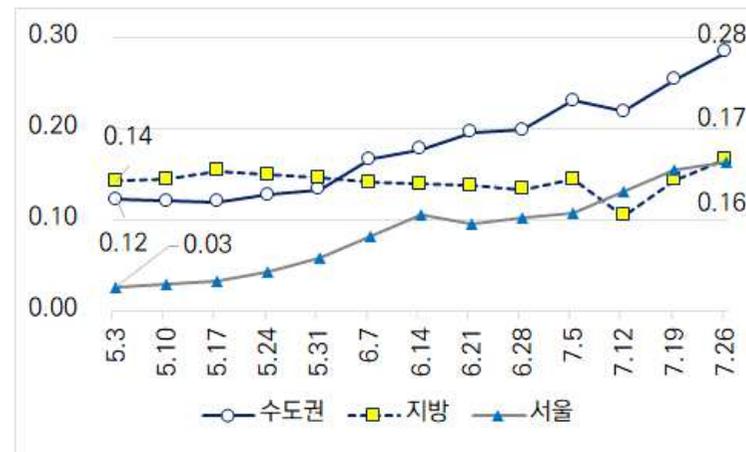
◎ 아파트 가격 <주간>

- 수도권 3기 신도시 사전청약에도 불구하고 7월 주간 아파트가격 변동은 매매가격 상승은 전주 수준을 유지하고 있으나, 전세가격 상승폭은 커지고 있어 사전청약 효과가 미미하거나 오히려 수급심리 불안을 증폭시키는 결과로 이어진 것으로 판단
- 매매가격은 서울 상승폭이 지속적으로 확대되어 지방과 같은 수준에 근접하였으며 특히 사전청약 시점 전후로 상승폭이 커지고 있으며 그 중 수도권은 상대적으로 높은 상승세 지속하고 있음. 전세가격은 수도권 역시 높은 상승세 유지하고 있으며 서울과 지방이 동반하여 상승폭이 커지는 양상을 보이고 있음

아파트 매매 주간 변동



아파트 전세 주간 변동



자료 : 한국부동산원

■ 기타 주택 관련 주요 지표

◎ PIR 비율 : 연소득 대비 주택가격 비율

- 지속적 주택가격 상승으로 높은 누적 상승률 기록 → 주택 구매부담은 커지고 있음 : 소득 대비 주택가격 비율 PIR 통해 점검.
- 소득과 주택가격을 5개 분위로 나누어 PIR을 계산 : 5년간 변화 점검
  - 소득분위 대비 주택가격 분위 : 5년전 보다 PIR는 상승. 특히 고주택가격인 5분위의 경우 전국은 5.2 → 7.2, 서울은 9.4 → 12.7로 다른 분위 대비 높은 상승폭 시현
  - 5분위 높은 소득을 가진 경우라도 내집 마련하려면 전국은 5.2년에서 7.2년으로 더 오랜 시간이 소요되며, 서울은 9.4년에서 12.7년으로 더 크게 증가 : 소득 증가가 주택가격 상승을 따라잡지 못하는 상황
- 전국과 서울을 비교 : 서울 소재 주택을 구입하는 것이 전국 대비 2배 가까이 많은 부담 → 지역별 격차 지속, 5분위 고가 주택의 경우 격차 폭 확대

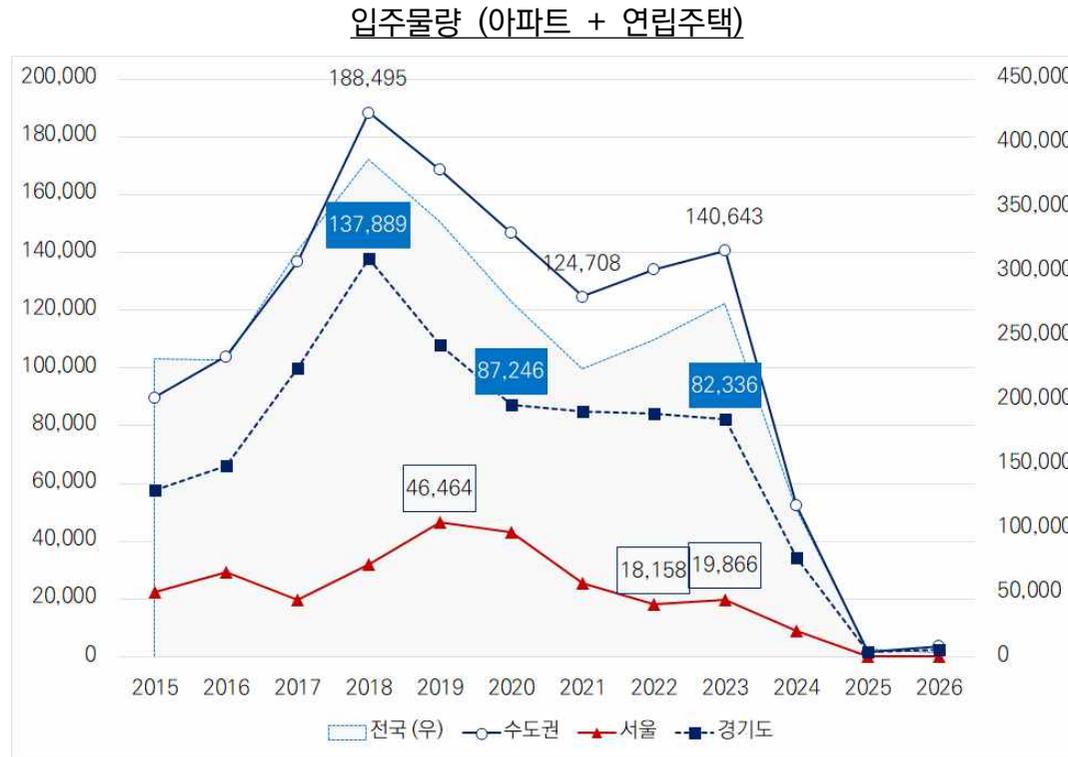
PIR (소득 대비 주택가격) 동향

구 분		전 국					서 울					
		평균주택가격					평균주택가격					
		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
가구 연소득	'16.3	1분위	3.4	6.8	10.6	15.8	33.3	8.7	15.0	21.3	29.4	60.0
		2분위	1.7	3.3	5.2	7.8	16.3	4.3	7.5	10.6	14.6	29.8
		3분위	1.2	2.4	3.7	5.5	11.6	3.1	5.3	7.5	10.4	21.1
		4분위	0.9	1.8	2.8	4.1	8.7	2.3	4.0	5.6	7.8	15.9
		5분위	0.5	1.1	1.7	2.5	5.2	1.4	2.4	3.4	4.6	9.4
	'21.3	1분위	3.4	7.2	11.9	19.9	48.2	8.3	15.3	26.5	41.1	84.0
		2분위	1.7	3.6	5.9	9.8	23.8	4.1	7.6	13.3	20.6	42.0
		3분위	1.2	2.5	4.1	6.9	16.7	2.9	5.4	9.3	14.4	29.5
		4분위	0.9	1.8	3.0	5.0	12.0	2.1	3.9	6.7	10.4	21.3
		5분위	0.5	1.1	1.8	3.0	7.2	1.3	2.3	4.0	6.2	12.7

자료 : 한국부동산원

◎ 입주(예정)물량 변화

- 입주물량은 택지개발-사업승인-준공 후 수치화되는 통계로 사업승인 기준 통계 보다 체감도가 높은 공급 물량 통계
  - 아파트와 연립주택 등 사업승인 통계를 기준으로 추정 작성됨
- 전년 대비 2021년 입주물량은 감소하는 것으로 분석됨. 전국, 수도권, 서울, 경기 모두 감소하여 현 수급지수와 매매 및 전세가 격 지수의 불안정의 심리적 요인에 영향을 주고 있음
  - 2021년 이후 미미하지만 전국, 수도권 입주물량이 증가함. 그러나 서울과 경기에서의 입주물량은 크게 증가하지 않아 수급 심리 불안에 따른 가격 상승, 그리고 이를 통해 유발된 수요 증가를 흡수하기엔 역부족일 것으로 판단



자료 : 직방

## ◎ 종합의견

- 수요 억제와 공급 확대 모두 주택시장 안정시키는데 실패한 상황이 지속되고 있으며 시장에서의 수급심리 악화도 계속되고 있음
  - 수급지수, 인허가 등 공급 지표는 여전히 수요 강세를 보여주고 있으며, 입주물량 등의 체감 지표도 개선되지 않는 상황
  
- (시장 상황 요약)
  - 소득, 인구 증가, 일자리 변동으로 주거수요가 증가한다는 일반적 이론으로 설명되지 않는 현 시장 상황은 저금리와 유동성 증가로 거시적 여건이 가격 상승 모멘텀을 만든 상황에서 실제의 공급 부족이 시장 심리를 악화시켰음
  - 정부의 강력한 수요 억제 카드는 수요 억제 보다 가격 상승 전망과 기대감을 증폭시켜 시장 불안정성을 심화시킨 결과  
: 도시재생 뉴딜사업 등은 특성상 도시지역, 특히 주거밀집지역에 집중될 수밖에 없으며, 인구 집중 등 트렌드에 대응한 유일한 정책적 선택이라는 상황도 가격 상승 기대감 형성에 기여  
: 3기 신도시와 GTX 등 개발사업은 도시지역에 집중 → 기대감 형성에 작용 = 수요 분산 그러나 수도권 집중은 계속
  - 금융 규제와 조세 강화는 시중에 추가 물량 유입을 유도하지 못하고, 입주물량의 가시적 확대가 불가능한 상황 속에서 임대차 3법은 전세 등 임차가격을 상승시켜 혼란만 가중시킴. 이로 인해 벌어지는 임차가구의 매매수요 전환은 수급 불안감을 더욱 확산시킴 : '임차 중심의 주거 선호 경향 강세'라는 표현이 적절하지 않은 시장 상황을 관찰 → 여전히 구매투입 수요 강세
  
- (하반기 정책 방향성)
  - 하반기 주택시장은 가격 불안감이 여전히 상황에서 정부의 저금리 탈피 가능성이 주요 변수로 작용할 수 있음. 사전청약 효과가 미미하고 공급 확대 체감이 불확실할 경우 가격 불안정성은 유지될 수밖에 없음
  - 임대차 3법 내용 부분 개선 등 임차가구 주거부담 완화에 주력하는 등, 정책 믹스와 정책의 미세 조정이 필요함  
: 국민경제 위축을 재정지출 확대로 막고 있는 상황에서 금리 인상이 자칫 실물경제의 더딘 회복으로 이어지거나 가계대출 상환 부담으로 소비지출이 위축된다면 전반적인 침체 상황은 심화될 수 있으며 풍부한 유동성에 금리 인상으로 인플레이션이 시작된다면 스태그플레이션 가능성도 배제할 수 없음

\* 한국은행 BOK 이슈 노트 : 주택가격 변동 → 실물, 물가 영향 분석

- 최근 한국은행은 저금리 기조 탈피 가능성 시사
  - 가계부채에 대한 우려와 함께 실물경제 및 물가 안정성에 대해 주택가격 변동이 비대칭적 영향을 준다는 것을 실증 검증
  - 시계열 일반균형 모형 활용 : DSGE 모델
- 분석 결과 : 주택가격 변동 영향
  - (실물경제) 주택가격 20% 하락 → 가계부채 수준이 높을수록 소비 및 고용 부진 심화 : 상승 보다 영향 큼 = 비대칭적
  - (자산효과) 주택가격 상승 → 가계부채 수준 높을수록 소비 증가(자산효과)는 제한적  
주택가격 하락 → 소비 위축은 증가 경우 보다 상대적으로 크게 나타남
- 의견 : 금리 상향 조정 ?
  - 실물경제(소비지출) 영향의 비대칭성 ⇒ 소비지출 위축, 건설경기 비활성화로 인한 매출 위축, 산업연관사슬로 이어지는 실물경제 위축 그리고 금융영역의 신용 위축
  - 자산효과의 비대칭성 ⇒ 자산효과의 소비에 대한 제한적 영향을 개별 소득 수준으로 나누어보면, 상대적으로 높은 한계소비성향을 가진 저소득층은 주택가격 상승은 소비 진작으로 이어질 수 있음 <분수효과 vs 낙수효과> : 결과적으로 임차가구의 주택구매수요 확대는 지속 → 심리적 수급 불안과 함께 주택가격 상승 압박으로 작용하지 않을까 ?
  - 금리 상승으로 주택가격 조정된다면, 결과적으로 금리 영향은 규제의 비대칭성 문제와 함께 다른 문제 야기  
(주택소유 계층) 낮은 LTV와 고정금리라면 신규 대출 보다 낮은 상환 부담 : 가계부채와 디폴트 우려는 크지 않음  
(임차가구) 신규 대출에 대한 금융규제는 신규 주택수요에만 적용 : 저금리 소폭 인상에도 불구하고 임차가구와 중산층 대상 억제라면 실수요 주택수요는 여전히 강세 유지 가능
  - 단순히 저금리, 유동성 확대 외의 원인 : 수도권에 대한 사람들의 공간 선호와 인식이 선택으로 이어진 것이라면, 공급 확대와 그 대상, 수요 억제와 그 대상 등을 구분하여 정책적으로 접근하는 것이 필요. 정책 목적 보다 우선되어야 할 정책 수단의 효과성, 그리고 각종 부작용 최소화도 같이 고민되어야 함