

■ 주택시장 주요 지표

◎ 아파트 가격 <월간>

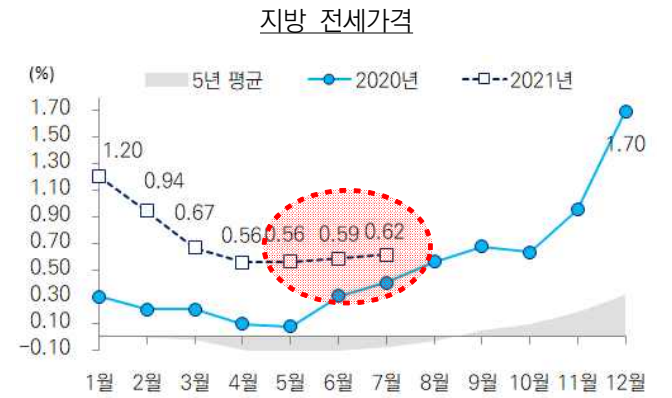
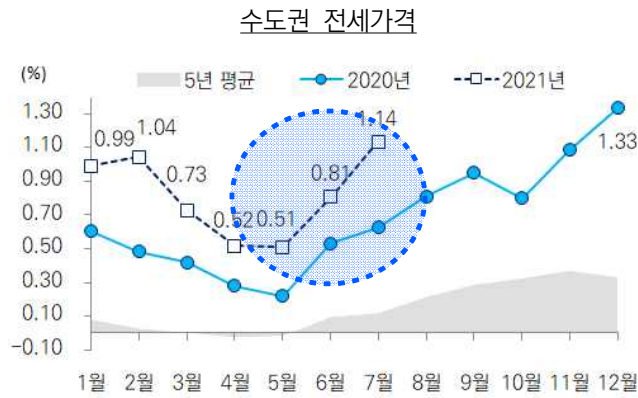
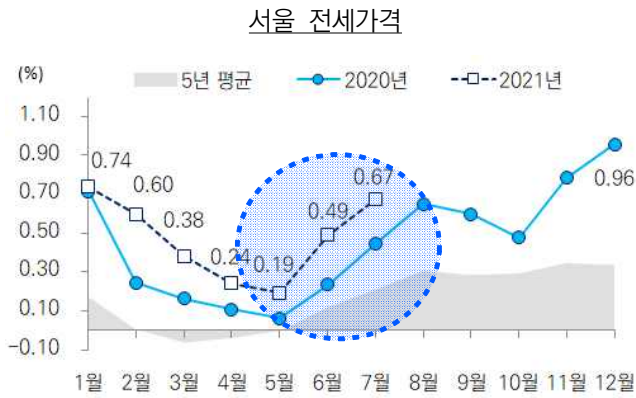
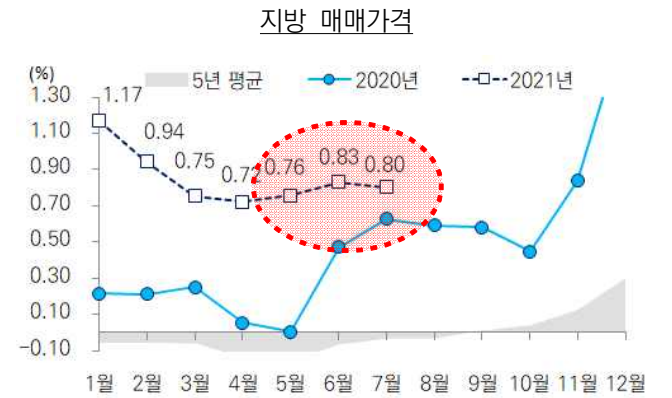
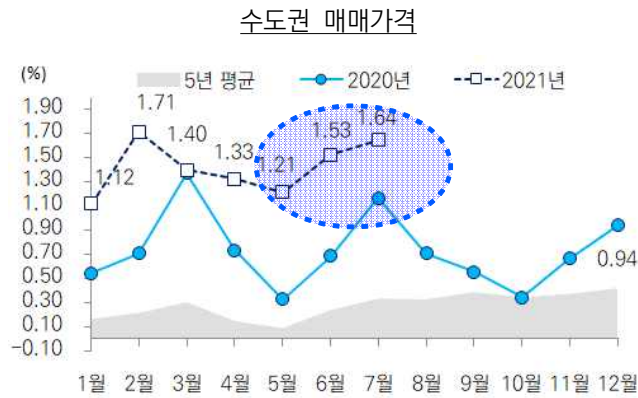
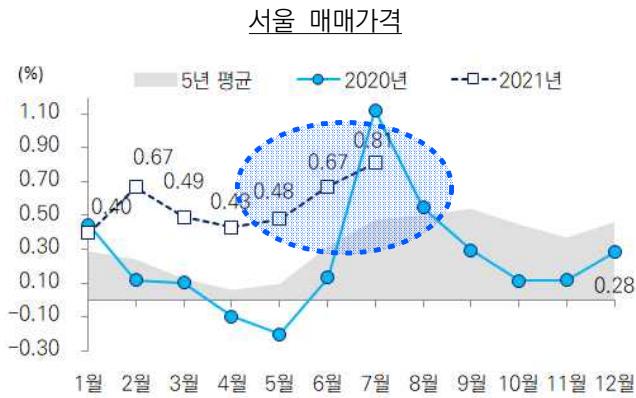
( 매매가격 ) 상승세 지속, 7월 상승폭은 전월 대비 축소

- 전국 매매가격 5월 0.98% → 6월 1.17%(0.19%p) → 7월 1.21%(0.02%p) 지속 상승, 상승폭 축소. 동월 누적 기준으로 2021년은 8.73% 기록, 2015년 이후 최대 폭 상승 (2015년 2.97%, 2020년 3.68%)
  - (서울, 수도권) 상승폭 확대 지속, 7월 상승폭은 소폭 감소. 수도권 상승률/폭이 서울 초과 상황 지속
    - : 서울 5월 0.48% → 6월 0.67% → 7월 0.81% / 수도권 5월 1.21% → 6월 1.53% → 7월 1.64%
    - : 서울 상승폭은 6월 0.19%p → 7월 0.14%p, 수도권은 6월 0.32%p → 7월 0.11%p / 7월 상승폭은 서울 > 수도권
  - (지방) 7월 상승세 둔화, 보합세 지속 : 5월 0.76% → 6월 0.83% → 7월 0.80%

( 전세가격 ) 상승 지속, 7월 수도권 상승폭 확대

- 전국 전세가격은 5월 0.54% → 6월 0.69%(0.15%p) → 7월 0.87%(0.18%p) 지속 상승, 상승폭 커짐. 동월 누적 기준으로 2021년은 5.88% 기록하여 2015년 이후 최대 폭 상승 (2015년 4.28%, 2020년 2.38%). 지방은 안정 상황 유지
  - (서울, 수도권) 상승세 지속, 7월 상승폭은 서울 소폭 감소, 수도권 확대. 수도권 상승률/폭 서울 초과 현상 지속
    - : 서울 5월 0.19% → 6월 0.49% (0.30%p) → 7월 0.60% (0.11%p)
    - : 수도권 5월 0.51% → 6월 0.81% (0.30%p) → 7월 1.14% (0.33%p)

월간 아파트가격지수 변동 : 지역별



자료 : 한국부동산원

( 소결 )

- 전세가격 서울 상승폭 둔화, 반면 수도권 상승폭 확대, 사전청약에도 수도권 상승폭 확대, 불안정 우려. 서울, 수도권 모두 전세 보다 높은 매매 상승률 지속. 서울은 매매와 전세 상승 둔화 관찰, 수도권은 매매 상승 둔화, 전세 상승 확대로 불안정성 여전
- 지방 가격은 안정된 상태 유지하고 있어 수도권 시장 안정화가 관건

◎ 아파트 수급지수 <월간>

- 전 지역 매매-전세 수급지수는 여전히 수요 강세 유지되고 있음. 월세수급지수는 하락, 월세수급심리 안정 관측 : 수요심리는 수도권이 서울 보다 강세
- 수급심리는 개선되지 않고 불안정성 소폭 확대. 여전히 수요심리 강세 유지

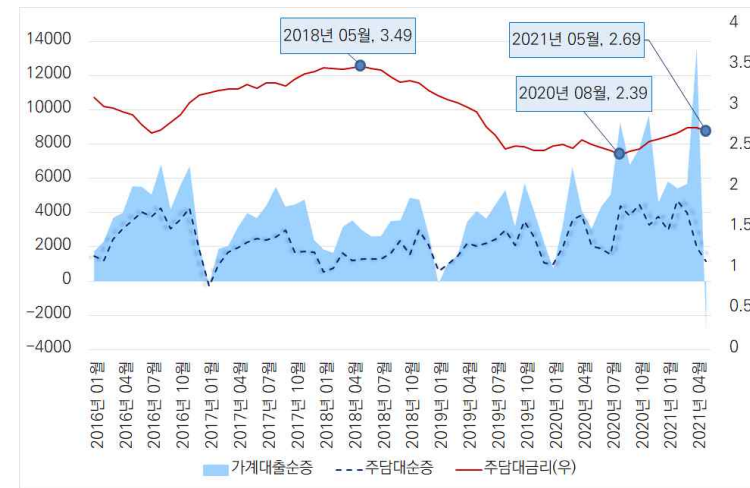
아파트수급지수 : 지역별

지역 년 월	서울			수도권			지방		
	매매	전세	월세	매매	전세	월세	매매	전세	월세
21.01	121.7	131.2	123.5	124.2	126.3	119.9	113.2	113.5	109.3
21.04	109.0	109.7	112.5	116.3	114.2	113.2	109.1	109.2	105.8
21.05	110.9	110.3	112.4	117.6	113.2	112.1	107.5	107.9	104.6
21.06	121.0	117.2	116.3	124.7	118.8	115.6	110.6	109.8	105.8
21.07	125.0	120.0	107.8	128.7	123.4	111.7	115.5	112.2	104.2

자료 : 한국부동산원

◎ 가계대출 동향 : 수도권/예금취급기관 (은행 (+) 보험사, 연기금, 여신전문회사 제외한 2금융권)

- 가계대출은 2021년 5월 2019년 1월 이후 처음으로 감소 : 전월 대비 3조 1,368억원 감소하여 743조원
  - 전국 잔액 1,213조원 대비 61% 정도 비중
  - 주택담보대출도 2021년 2월부터 증가세 둔화, 5월 기준 잔액규모는 459조원, 전국(700조원) 대비 66% 정도
  - 주담대 뿐 아니라 신용대출은 5월 감소, 전체 가계대출은 큰 폭 감소로 이어짐
- 금융 당국의 주담대 가이드 강화에 이은 신용대출 조건 강화로 가계대출 증가세는 진정되는 모습

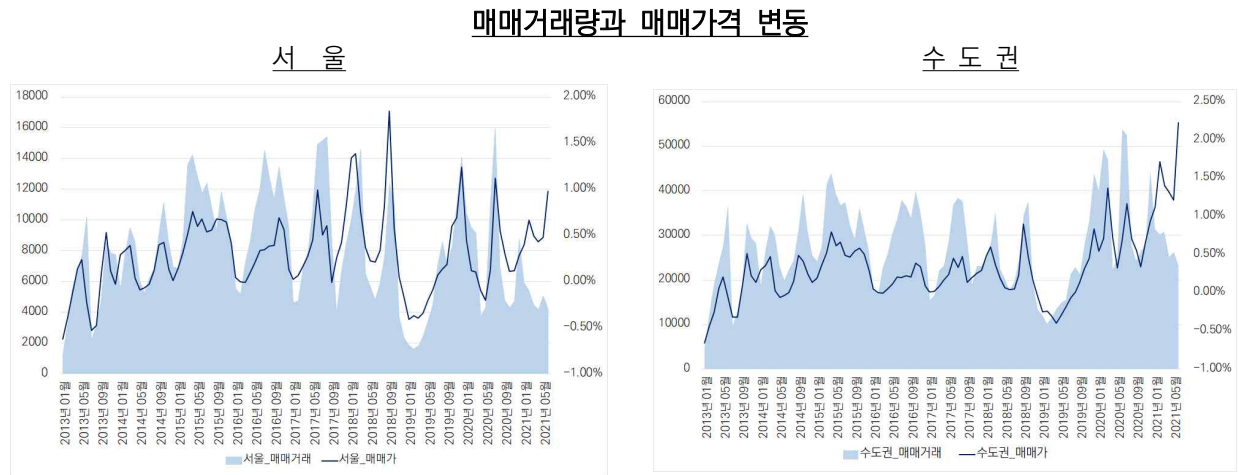


- (가계대출 위험) 가계대출은 적절한 규제 외에도 금리 조정 등으로 충분히 조절될 수 있으므로 규모 기준의 문제 인식 보다 기업 투자재원과의 경쟁에 초점을 맞추는 것이 중장기 관점에 적절한 접근 관점임. 저금리의 특수한 상황과 코로나 사태가 묶인 결과이므로 과도한 위험 논쟁은 생산적이지도 않으며 심리적 불안감만 더 증폭시킬 수 있음

■ 주택가격 변동 예측 : 아파트 (서울과 수도권)

◎ 매매거래와 매매가격 변동 <월간>

- 매매거래와 매매가격 변동은 순방향 변동을 유지. 다만 2020년 급격한 매매가격 상승 상황에서 거래는 감소하고 있어 변동 패턴의 변화 관찰
- 거래량 감소는 매매가격 하락으로 이어졌으나, 2020년 중반 이후 매매거래량 감소에도 불구하고 가격은 지속적으로 상승 : 이상(異常) 변동 관찰



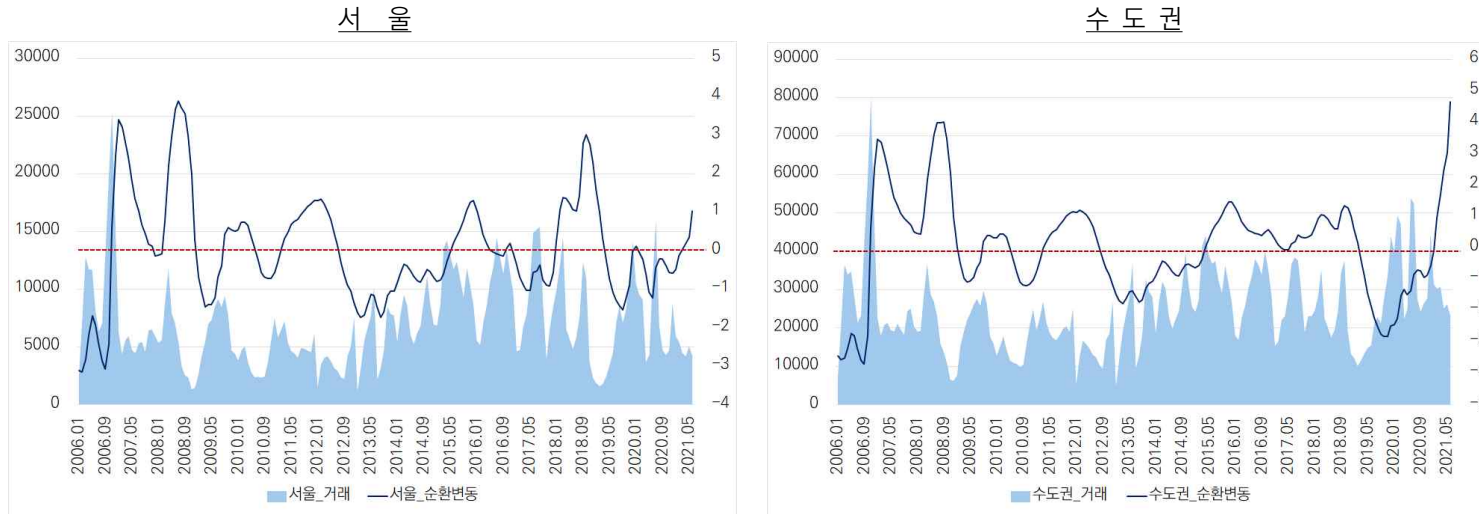
- 순방향 변동패턴 : 가격 상승 관찰 후, 지속 상승 전망 형성 → 즉각 구매 참여(낮은 가격 조건). 가격 하락 경우, 지속 하락할 것이란 예상 형성 → 구매거래 감소

◎ 매매거래와 매매가격 순환변동 <월간>

- 매매가격 순환변동 : 강력한 지속 상승세로 순환변동도 급격한 확장세
  - 매매거래와 관계 : 매매거래 감소 후 일정 시점 후 순환변동 정점
    - 수도권 ① 2009년 9월 거래 감소 → 29개월 후 순환변동 정점 2012년 2월
    - ② 2016년 10월 거래 감소 → 24개월 후 순환변동 정점 2018년 10월
- ⇒ 적용하면, 2020년 6월 거래 감소 → 24~29개월 후 순환변동 정점 도달 : 2022년 6~11월

- 서울 ① 2009년 7월 거래 감소 → 27개월 후 순환변동 정점 2011년 10월
- ② 2017년 8월 거래 감소 → 14개월 후 순환변동 정점 2018년 10월
- ⇒ 적용하면, 2020년 7월 거래 감소 → 14~27개월 후 순환변동 정점 도달 : 2021년 9월 ~ 2022년 10월

### 매매가격 순환변동과 매매거래량



- (순환변동과 가격 변동) 매매가격 순환변동은 정점 후 수축 시작 → 이후 매매가격 상승세 둔화 전환
  - 현재 순환변동 사이클을 보면 서울 보다 수도권 매매가격 확장세가 더 우려되는 상황으로 이해(상대적 높은 수급지수, 상승폭 확대 등)되며, 시장에 내재하고 있는 수요 압박이 어느 정도 완화되어야 가격 안정 전환이 가능
  - 지방 미분양 감소, 거래량 감소, 주택담보대출 감소 등 많은 연관 변수는 가격의 하방 압박이 커질 것으로 예상할 수 있으나 주택시장 직접 지표인 수급지수는 여전히 높은 수준을 유지하고 있어 상승 유지와 하방 압박이 공존하는 상황이 계속될 것으로 예상. 주택가격 상승이 수요 확장으로 이어지던 시장 판도는 지속적 가격 상승이 구매심리를 위축시켜, 가격 상승 둔화 혹은 조정 단계로 진입할 수 있음

◎ 실거래가지수와 매매지수 <월간>

- 순환변동 값의 관계성 : 실거래가지수가 매매지수를 선행하는 인과관계 성립
- 서울 : 실거래 순환변동은 정점 도달한 것으로 관찰 → 매매가격 순환변동 수축 전환으로 이어질 가능성 높아짐
- 수도권 : 서울과는 달리 실거래 순환변동은 급격한 확장세 유지하고 있어 매매가격의 강한 상승력 관찰
  - 확장-수축의 주기를 적용하면 수도권 매매가격 수축이 시작되는 시점(정점) 추정 가능 : 직전 수축주기(확장 정점 → 수축 저점)는 19개월 → 실거래가지수 순환변동 정점 도달 시점은 **2021년 12월**

순환변동 : 매매가격지수와 실거래가지수



(소결)

- 수도권은 2021년 12월 이후 매매가격 순환변동은 수축기 접어들 가능성 있으며 서울은 정점에 가까워져 수축 가능성 커짐. 이후 2022년 4분기까지 상승과 하방 압박이 공존하는 형국 지속되는 조정 단계 진입할 것으로 추정
- 경제 회복 방안과 완만한 금리 튜닝, 금융당국의 적절한 가이드 등, 주택시장 정상화 환경 조성. 지속적 가격 상승으로 높아진 가격은 수요를 위축시킬 것으로 판단. 시장심리의 주택가격 민감도를 감안하면, 가격은 상승 둔화-안정, 소폭 조정 예상