

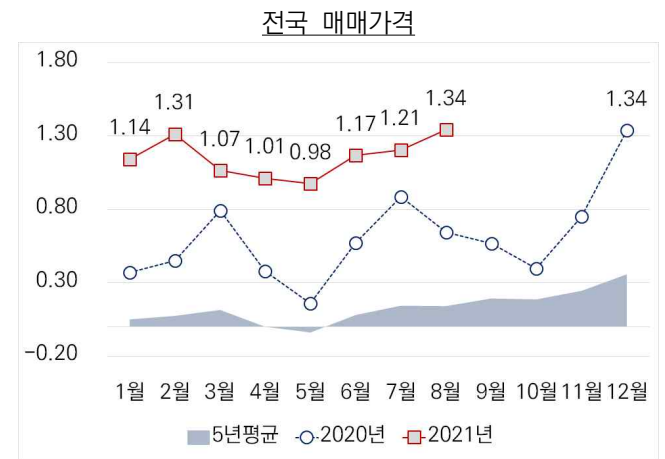
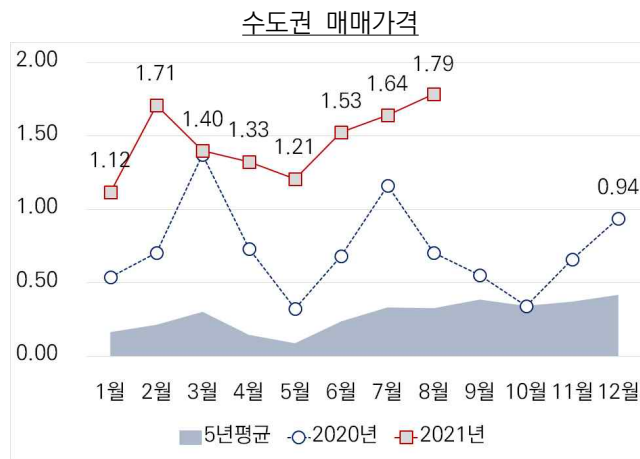
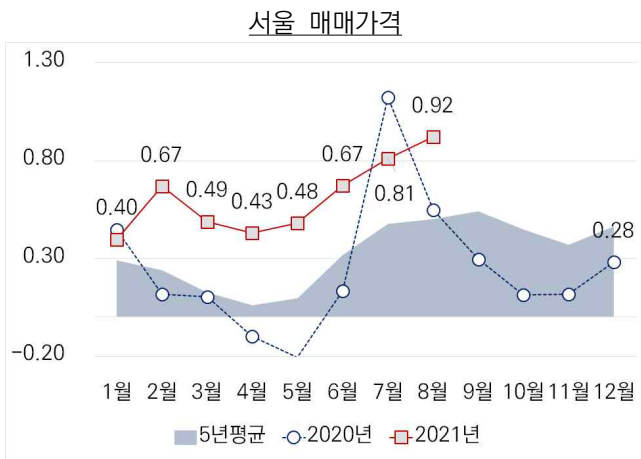
■ 주택시장 주요 지표

◎ 아파트 가격 <월간>

( 매매가격 ) 상승세 지속되고 있으며, 상승률도 커지는 추세 계속됨

- 전국은 5월 0.98% → 6월 1.17%(0.19%p) → 7월 1.21%(0.04%p) → 8월 1.34%(0.13%p) : 상승률 커지는 추세로 전환
- 수도권도 상승세 유지, 상승률 증가폭은 6월 0.32%p → 7월 0.11%p → 8월 0.15%p 전국과 같이 다시 확대
- 서울은 지속 상승, 상승률 증가폭은 6월 0.19%p → 7월 0.14%p → 8월 0.11%p 작아지고 있음
- 상승률 기준으로, 수도권 > 전국 > 서울 순임. 서울 외 지역으로 시장 불안정성이 확산, 심화되는 양상

월간 아파트매매가격지수 변동

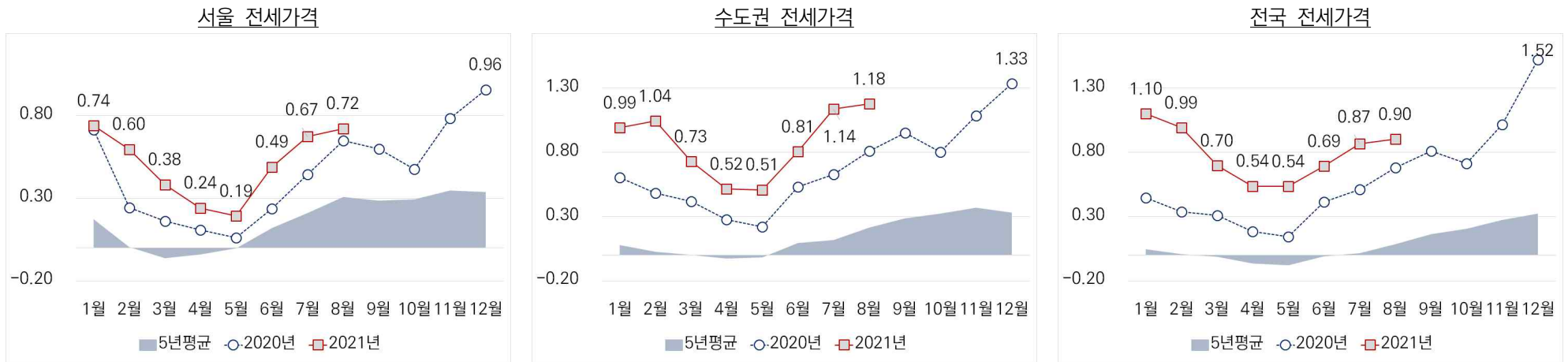


자료 : 한국부동산원

( 전세가격 ) 상승세가 지속되고 있으나, 상승률의 증가 폭은 뚜렷하게 작아지고 있어 안정화 진입 가능성도 확대

- 전국은 8월 0.90%로 전월 대비 0.03%p 상승률이 증가하는데 그쳤음. 수도권도 8월 1.18%로 전월대비 상승률이 0.04%p 증가했으며, 서울도 전월대비 0.05%p 증가한 0.72% 상승률 기록하였음
- 상승률 증가 폭 둔화는 7월 전국 0.18%p, 수도권 0.33%p, 서울 0.11%p 대비 큰 것으로 전세가격 상승세 둔화로 이어질 가능성이 높아지고 있음

월간 아파트전세가격지수 변동



자료 : 한국부동산원

( 소결 )

- 전월과 비슷한 가격 변화 관측
  - 전세가격 상승은 지속되나, 상승률 증가가 조금씩 둔화 → 보합세 전환 가능
  - 그러나 매매가격 상승률은 수도권, 전국 중심으로 전월 대비 상승률 증가 폭이 확대되고 있어 전세가격과는 다른 변동 패턴을 유지하고 있어 시장 불안감은 여전
- 전월 동향보고 : 매매가격 정점 시점 추정
  - 2021년 12월 혹은 2022년 하반기 이후 매매가격 안정세 가능할 것으로 추정

◎ 수도권 아파트시장 : 전세가비율과 매매-전세가격 변동

- 전세가비율 변동

- 전세가비율은 2009년 1월 39.1% 저점 이후 지속적 상승. 참여정부 기간 중 급등한 주택가격으로 구매 부담이 증가하였고, 2008년 글로벌 금융위기 여파로 경제 불안정성이 심화되어 전세수요 확대로 전세가격 지속 상승
- 동기간 매매가격 급등세는 멈추었고, 매매가지수도 2013년 중반까지 지속 하락하여 주택소유의 시세차익이 마이너스로 떨어지는 등 구매 수요는 급격하게 위축 → 전세수요 확대, 반전세 등장, 하우스 푸어

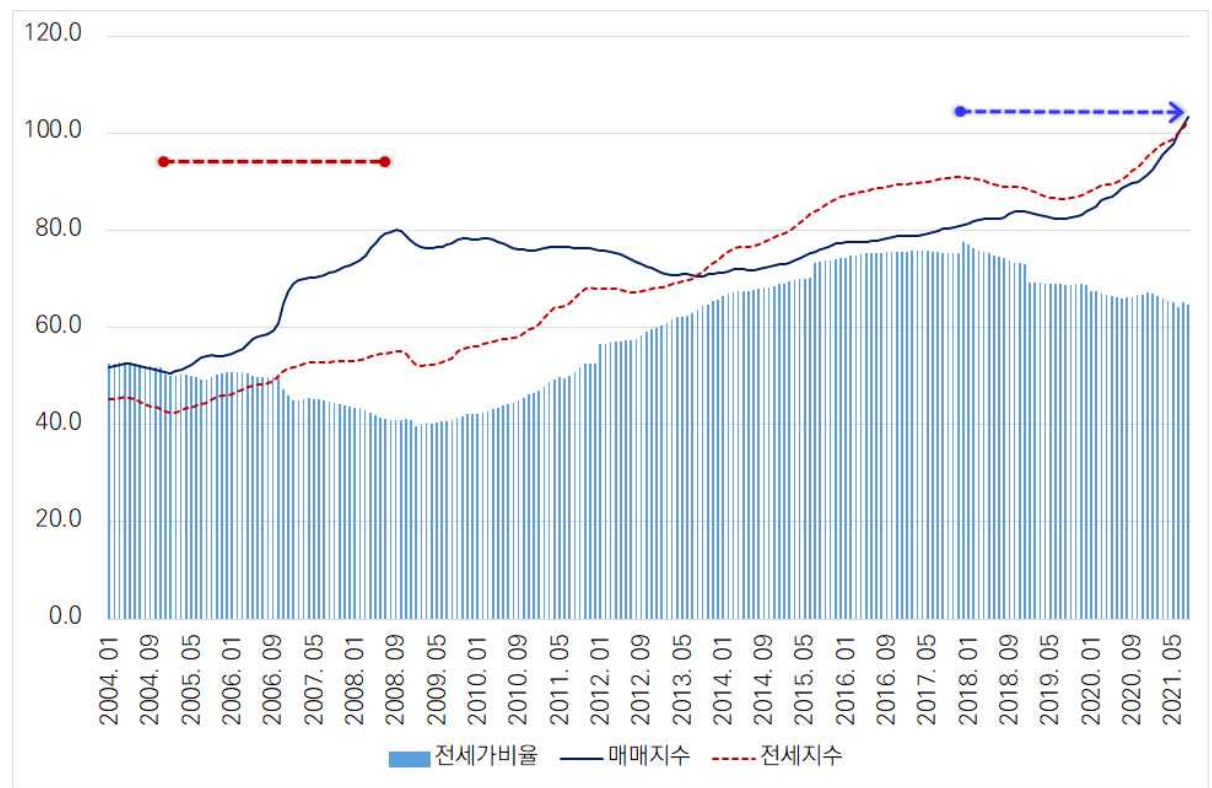
- 전세가비율과 매매가 변동

- 매매가지수는 2004년 하반기 상승하기 시작하여, 2008년 글로벌 금융위기 시점까지 지속. 약 4년 내외 기간 소요 → 글로벌 금융위기 영향이 있었으나 전세가비율의 지속적 하락으로 전세수요의 상대적 강세로

변동 패턴 전환 → 매매가지수 하락과 전세가지수 상승으로 이어짐

- 매매가지수 상승세는 4년 정도 기간 동안 유지 관찰 → 2017년 시작된 매매가지수 상승세는 2021년 이후 되어야 둔화 가능

수도권아파트 : 매매-전세가격지수 및 전세가비율



자료 : 한국부동산원

◎ 주택공급 점검 : 멸실주택, 인허가 물량, 주택가격 변동

- 2015년 정점으로 주택공급(인허가) 물량은 감소. 글로벌 금융위기 이후 안정적인 매매가격 유지되는 가운데 주택공급 물량은 과거 수준을 회복하는 상황. 이 기간 전세가격은 높은 상승률 유지
  - 2011년의 경우 수도권은 낮은 매매가격 상승률인데 반해 지방은 높은 매매가격 상승률 관찰. 2010년 12월 세종시 특별법 공포 이후 비수도권으로 투자 집중한데 기인
- 2016년부터 공급량은 감소하였으며 매매가격은 상승세 전환. 공급량 감소가 크지 않았으나 멸실주택 변동을 보면 체감되는 공급부족은 클 것으로 추정. 전국은 일정 수준의 증가율을 보인 반면 수도권 멸실주택 수는 2016년부터 5만호 미만에서 7만호 내외로 급증 : [2014~2016] vs [2017~2019] → 멸실주택 수도권 비중은 49.9% → 57.1%

전국-수도권 주택공급 및 주택가격 변동

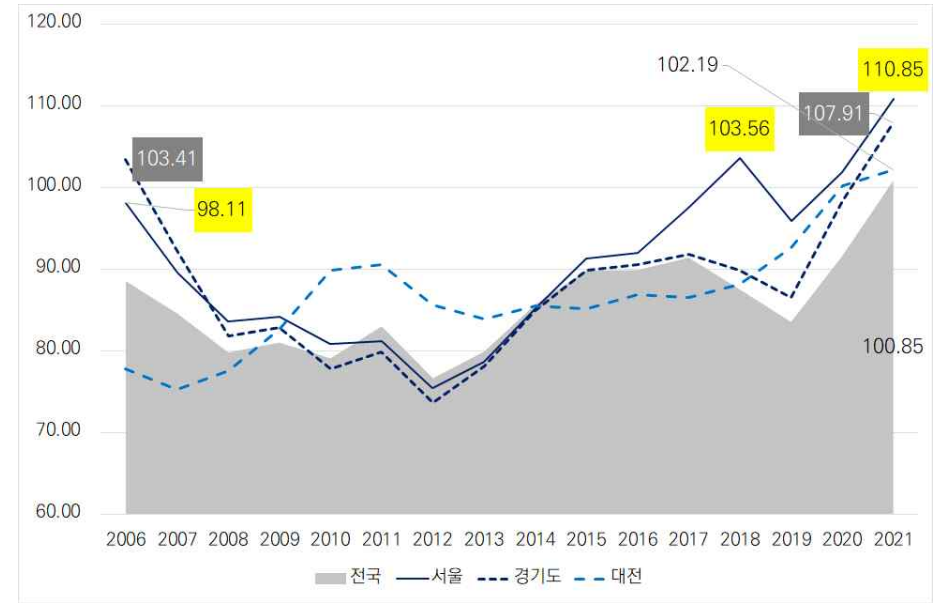
(단위 : 천호)										
연 도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전국_멸실	62.5	76.7	77.2	83.7	84.0	99.3	132.1	117.7	115.1	126.7
전국_재건축	1.9	8.8	14	10.1	19.1	43.1	29.1	53.2	15.7	21.3
전국_인허가	386.5	549.6	586.9	440.1	515.3	765.3	726.0	653.4	554.1	488.0
전국_순인허가	324.1	472.9	509.7	356.4	431.3	666.0	593.9	535.7	439.0	361.3
아파트매매변동	1.90%	8.19%	-2.13%	0.75%	2.71%	4.89%	0.76%	1.08%	0.09%	-1.42%
아파트전세변동	8.49%	15.38%	1.90%	6.70%	5.19%	6.95%	1.89%	0.57%	-2.87%	-1.78%
연 도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
수도권_멸실	23.8	37.5	36.6	40.2	40.7	48.0	68.6	69.8	62.4	73.0
수도권_재건축	1.9	8.2	13.7	9.8	16.4	37.6	19.7	32.6	11.7	7.2
수도권_인허가	250.2	272.2	269.3	192.6	241.9	408.8	341.2	321.4	280.1	272.2
수도권_순인허가	226.5	234.7	232.7	152.4	201.2	360.8	272.6	251.6	217.7	199.3
아파트매매변동	-2.91%	0.28%	-5.77%	-0.84%	2.50%	6.19%	1.87%	2.68%	3.56%	-0.02%
아파트전세변동	7.10%	13.32%	0.25%	8.35%	7.04%	10.07%	2.94%	1.54%	-2.47%	-1.02%

자료 : 국토교통부, 한국부동산원

◎ 경매매각가율

- 매매가격의 급격한 상승으로 경매시장에서 경매매각가율도 감정평가금액을 상회하는 수준으로 상승하고 있음
  - 최근 서울과 비슷한 상승 패턴을 보여주고 있는 대전을 포함하여 경기, 서울이 최근 100%를 초과 (나머지 지역은 100% 수준 하회)
- 2006년 경험과 매매가 상승세 변곡 시점 추정
  - 2006년 이후 정부의 2기 신도시 등 공급 확대 발표에 힘입어 경매매각가율은 100%를 하회하는 수준으로 안정되었으며
  - 현 정부의 공급 확대 등 유사한 여건이 조성되고 있어 오랫동안 매매가격 상승세가 지속된 것을 감안한다면 최근 경매매각가율이 100%를 넘어선 것은 매매가격 상승세가 정점에 근접한 것으로 추정할 수 있음

주요 지역별 경매매각가율



자료 : 직방

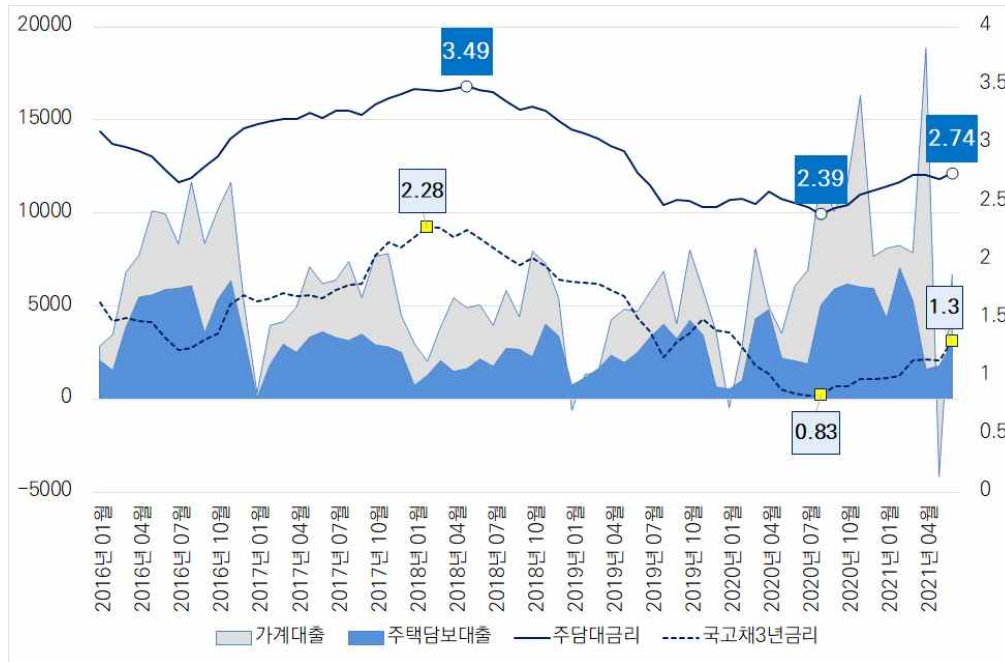
◎ 정리

- 전세가의 상승세 둔화와 매매가의 강한 상승세가 공존. 가격변동 패턴 분석은 매매가가 정점에 근접하고 있음을 시사하고 있음
  - 전세가격 상승세 둔화는 직접적으로 매매가격의 하락 압박으로 작용 : 구매수요 전환 부담이 커, 매매가격 상승 압박이 약화되며, 전세가격의 안정세 접근으로 임차가구의 주거비용 부담 압박도 완화 → 점유유형 상향 주거이동은 감소
  - 3기 신도시 등의 공급물량 확대와 구매수요 안정 및 전세수요 불안감 소멸 등 요인들이 복합적으로 작용 추정 → 전세가격 안정화와 함께 낮아지는 전세가비율은 투자 목적의 구매수요 메리트를 약화시키고, 매매가 상승세 둔화로 이어질 것으로 판단
- 매매가 변동 정점 근접으로 2022년 일정 시점에 매매가격 상승세 둔화 가능할 것으로 판단. 관건은 안정 시점임

◎ 주택금융 : 주택담보대출 순증 감소

- 주택정책 : 공급 확대 추진하면서 동시에 강력한 금융억제 유지
- 가계대출 총량규제 올해 증가율 6%, 2022년은 4% 설정 → 8월 기준금리 0.25%p 인상 등 시장금리 상승과 함께 가계대출 및 주택담보대출 순증은 소폭 둔화되는 방향으로 유도 : 2분기 뚜렷한 순증 폭 감소
  - 2021년 7월 기준 예금취급기관(잔액) 가계대출은 전년 동월 대비 10%, 주택담보대출은 9%, 신용대출은 12% 증가. 예금취급기관의 경우 전년동월 대비 대출잔액은 지속적으로 확대 : 1월 9%대 → 7월 10%대

가계대출과 주택담보대출 및 금리



자료 : KOSIS

가계대출 (7월 기준)

(단위 : 10억원)

구 분	2020. 07	2021. 07	증가율
예금취급기관	1,116,049.9	1,232,276.9	10.4%
주택담보대출	650,528.7	709,178.1	9.0%
기타대출	465,521.2	523,098.8	12.4%
예금은행	800,828.5	889,869.0	11.1%
주택담보대출	555,095.0	609,098.4	9.7%
기타대출	245,733.5	280,770.6	14.3%
비은행예금취급기관	315,221.4	342,407.9	8.6%
주택담보대출	95,433.7	100,079.8	4.9%
기타대출	219,787.7	242,328.2	10.3%
상호저축은행	28,482.3	36,872.3	29.5%
신용협동조합	34,505.9	35,549.3	3.0%
상호금융	189,414.4	206,351.2	8.9%
새마을금고	61,547.3	62,285.0	1.2%
기타	1,271.6	1,350.2	6.2%
[참고] 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출	175,819.6	190,866.4	8.6%

자료 : KOSIS

- 총량규제 통한 가계대출 억제와 금리 상승은 매매가격과 전세가격 모두 안정시키는 방향을 작용할 전망

## ■ 주택정책 (9월)

### ① 매입임대사업 “테마형” 사업 공모

- 테마형 매입임대주택 시범사업 : 1천호 공모 (9/13)
  - 기본 개념 : 민간운영사가 운영 테마를 정하여 입주자 특성에 맞는 주거 및 공유공간을 확보한 임대주택으로, 공공매입약정 방식으로 건설하며, 테마에 부합하는 입주자를 선별하여 차별화된 주거서비스를 제공하는 사업
  - 청년+예술창업, 신혼+공동육아, 장애인+자립지원 등 테마
- 기존 매입임대사업의 한계 극복 기대 : 다양한 주거편익에 맞춘 특화 설계와 필요 공유공간 마련 측면에서의 부족함과 매입임대사업자 특성 상 ‘점’ 단위로 산재되어 주거서비스 제공 여건의 열악함 등 제약 사항을 극복
- 민간의 기획, 운영 통한 관리 효율 극대화 + LH 소유권 확보 통한 지원과 감독 : 저렴한 임대료(시세 50% 수준)으로 주거비 부담 완화하면서 맞춤형 주거서비스 소비 가능

### ② 무주택 실수요자 특별공급 청약기회 확대

- 생애최초, 신혼부부 특별공급 제도 개편 : 1인가구, 맞벌이 등 소득기준을 초과하는 가구에게 특별공급 청약기회를 부여하고, 무자녀 신혼의 당첨기회 확대를 위해 추첨 방식을 도입하는 골자로 한 개선 추진
- 기존 특별공급 기존 내용
  - (1인 가구) 현행 생애최초 특별공급은 주택소유 이력이 없고, 5년 이상 소득세를 납부했으며, 소득이 도시근로자 월평균 소득의 최대 160% 이하인 자에게 공급. 그러나 ‘혼인 중’이거나, ‘유자녀 가구’로 자격을 한정하고 있어 1인 가구는 주택구입 경험이 없음에도 생초특공 신청이 불가능
  - (소득기준 초과) 현행 신혼·생초 특공은 도시근로자 월평균 소득 160% 이하의 소득기준을 운영, 대기업 맞벌이 신혼 등은 소득 기준을 초과하여 특별공급 신청이 곤란

- 개선 방안 내용

- (특별공급 대상 확대) 30% 추첨 물량 중 1인가구-생애최초 특별공급 청약 허용하고, 현행 소득기준을 초과하는 맞벌이 가구도 신혼부부·생애최초 특별공급 청약기회를 제공
- (방식) 기존 신혼·생초 특공 대기수요자를 배려, 대기수요자에게 70%를 우선공급하고, 잔여 30%는 신규 편입 대상자 포함하여 추첨 / 내 집 마련 후 출산 계획하는 최근의 트렌드를 반영하여, 신혼 특공의 30% 추첨 물량에서는 자녀수를 고려하지 않음
- (요건) 소득이 도시근로자 월평균소득의 160%를 초과하는 자는 자산기준(가액 3.3억원 이하)을 적용. 생초 특공시 1인 가구는 60m<sup>2</sup> 이하의 주택만 신청할 수 있음