

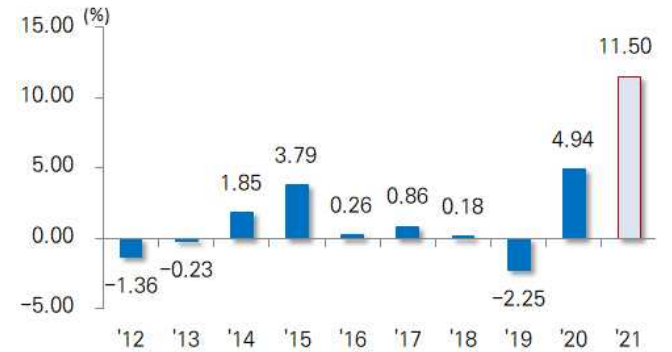
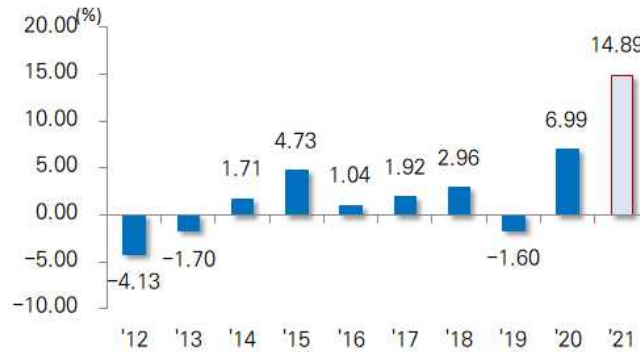
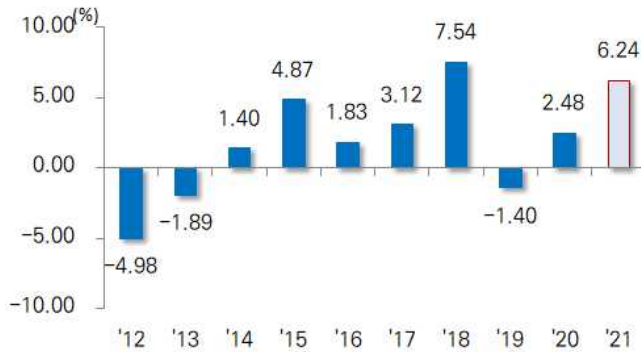
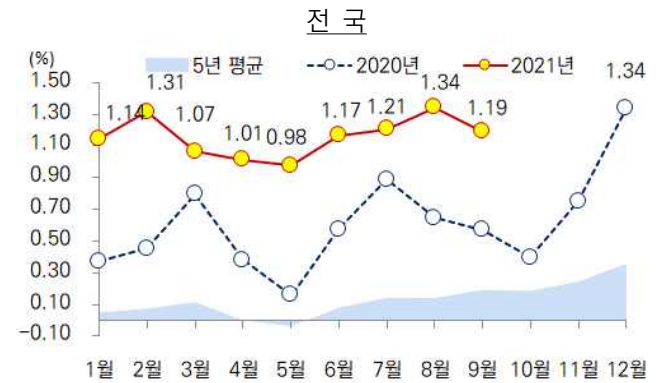
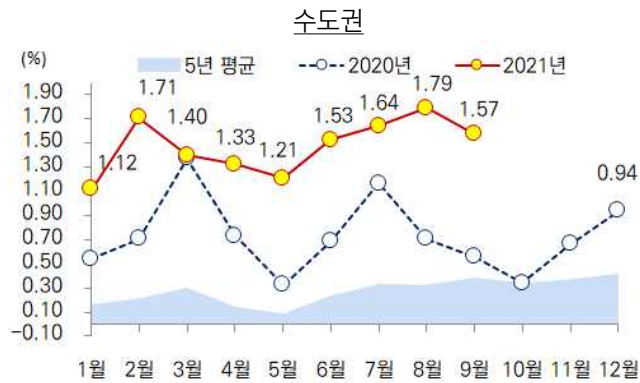
주택시장 동향 2021-10

■ 주택가격 동향

◎ 아파트 매매가격

- 전 지역에서 9월 매매가격 상승세는 둔화. 서울 보다 수도권과 전국에서 둔화 폭이 커 매매가격이 정점에 가까워지는 상황이나, 매매가 상승 발원지인 서울에서의 매매가 상승 둔화 폭이 상대적으로 작다는 점과 상승세 지속으로 시장 불안정성은 여전히 진행형임
- 9월 기준, 전국 1.34%→1.19%, 수도권 1.79%→1.57%, 서울 0.92%→0.90% 전월대비 상승률 둔화

아파트 매매가격지수 변동



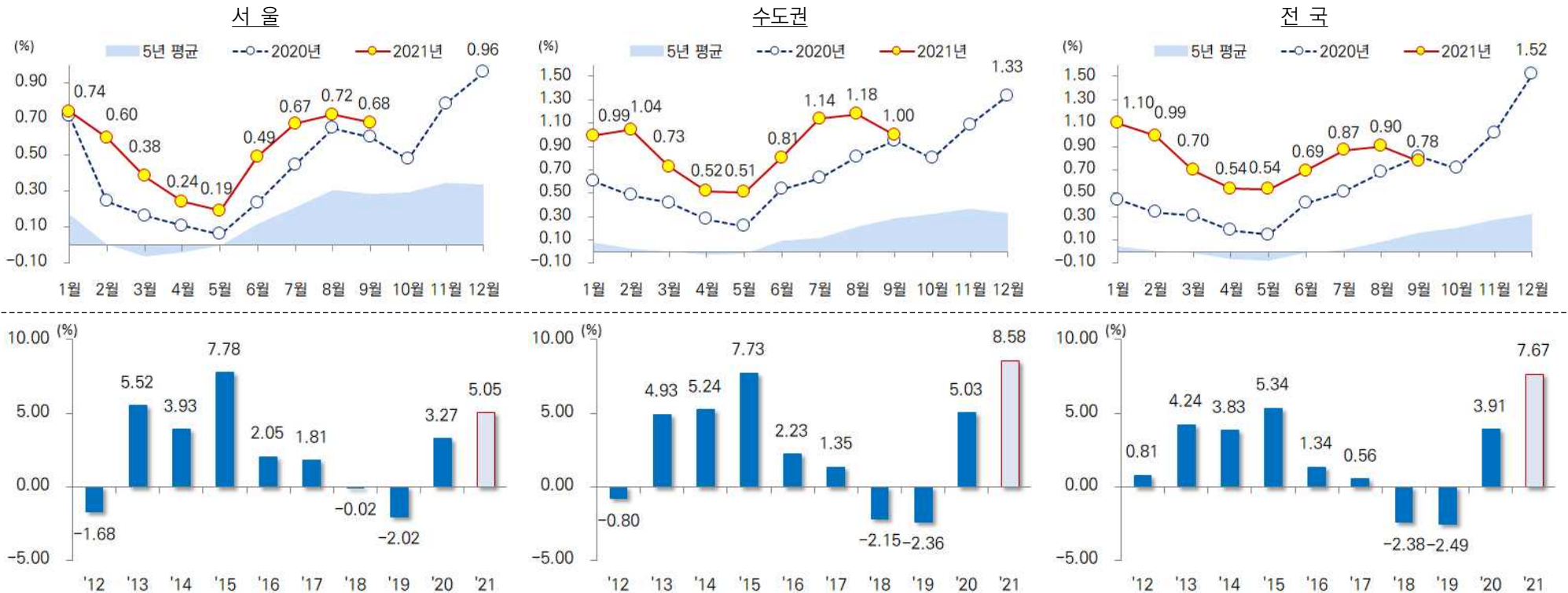
자료 : 한국부동산원

- 지난 10년 동안 9월 기준 누적 상승률은 수도권과 전국은 가장 높은 수준을 기록하고 있으며 서울은 높았던 2018년 수준에 육박

◎ 아파트 전세가격

- 전세가격도 9월 현재 상승률 둔화 징후 관찰. 전국 0.90%→0.78%, 수도권 1.18%→1.00%, 서울 0.72%→0.68% 기록
- 매매가와 동일하게 정점에 근접할 가능성이 커지고 있으나, 여전히 상승세 지속으로 불안정성은 유지되고 있음

아파트 전세가격지수 변동



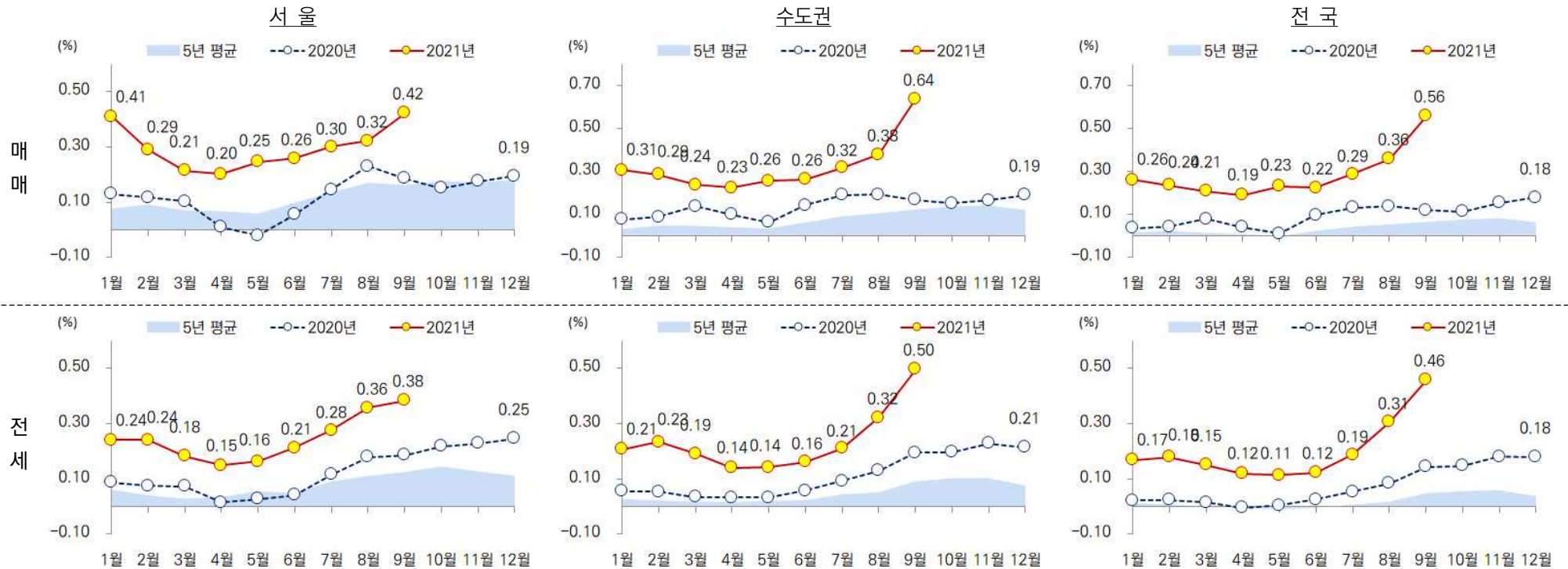
자료 : 한국부동산원

- 지난 10년 동안 9월 기준 누적 상승률은 수도권과 전국은 가장 높은 수준을 기록하고 있으며 서울은 높았던 2015년 수준에 육박

◎ 연립주택

- 9월 현재 연립주택의 매매가격과 전세가격의 상승률이 가파르게 확장되었음. 전 지역에서 매매가격은 전월 대비 2배 가까운 상승률을 보이고 있으며 전세가격도 전월 대비 큰 폭으로 상승률이 증가하였음
- 매매와 전세가격 모두 서울 보다는 수도권과 전국에서의 상승률이 높아 서울은 아파트 중심의 수요가 강세인데 반해 수도권과 전국은 연립주택에 대한 수요가 상대적으로 서울 보다 강함
- 9월 현재 시점에서, 아파트 전국의 중위매매가격은 365천원(전용면적 m²당), 중위전세가격은 258천원이며, 전국 연립주택 중위매매가격은 141천원, 중위전세가격은 95천원으로 조사되고 있어 상대적으로 가격이 저렴한 연립주택으로 수요가 이동하여 결과적으로 서울 보다는 수도권과 전국에서의 높은 상승률로 이어졌음.

연립주택 가격지수 변동



자료 : 한국부동산원

◎ 가격 동향 : 소결

- 매매와 전세가격 모두 수도권에서 높은 상승률 관찰
 - 매매가격은 9월 누적 기준으로 상승률은 전국 11.5%, 수도권 14.89%, 서울 6.24%로 서울 제외한 전 지역에서 과거 10년 중 가장 높은 상승률 기록하는 중. 수도권의 높은 상승률은 GTX 등 굵직한 개발 호재와 함께 수요 집중에 기인함
 - 전세가격 9월 누적 상승률은 전국 7.67%, 수도권 8.58%, 서울 5.05%로 서울 제외하고 10년 중 높은 상승률로 매매가격과 동일한 상황
- 상승세가 지속되고 있으며 누적 상승률은 10년 중 가장 높은 수준을 기록하는 등 시장 불안정성은 유지되고 있음
 - 높은 상승세가 유지되고 있어 예단하기 어려우나 9월 통계치는 가격이 정점에 근접하고 있는 것으로 해석할 수 있어 긍정적 변화로 해석할 수 있음
- 지역별 수급지수를 보면, 전 지역에서 매매수급은 120을 상회하고, 전세도 120에 근접하는 수요 강세를 유지하고 있는 것으로 나타나므로 아파트가격은 정점에 근접하고 있으나 정점까지는 장기가 소요될 수 있는 여건도 동시에 관찰되고 있음. 월세 수요 강세가 커지고 있어 서민 주거비 부담 증가와 주거안정 저해 등이 우려됨

아파트 수급지수 지역별 동향

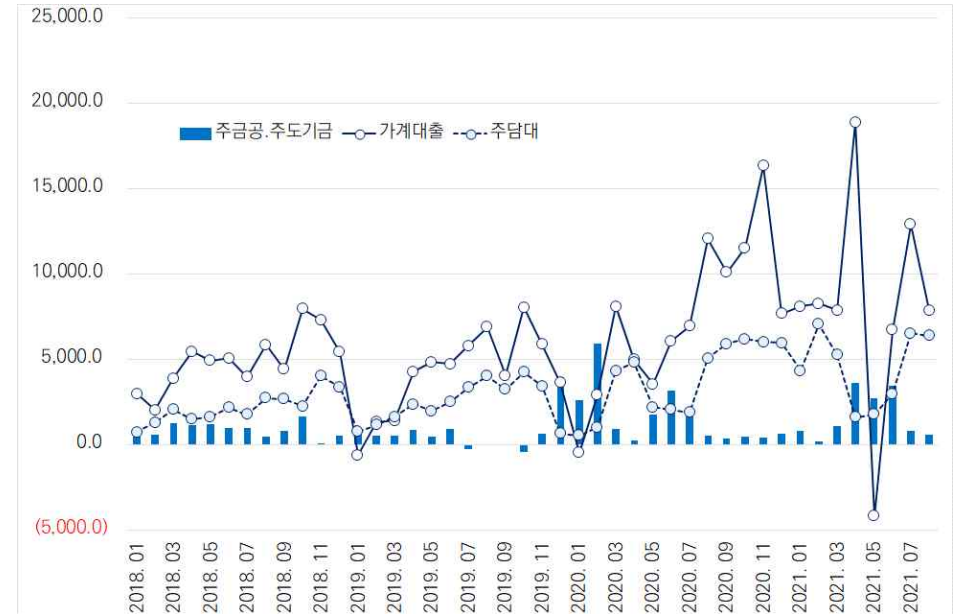
연/월	전 국			수도권			지 방			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2016.12	98.3	105.2	94.2	102.5	111.1	95.3	95.2	100.7	93.4	103.2	112.6	91.9
2017.12	94.4	95.8	92.9	100.2	98.6	94.8	89.0	93.1	91.2	104.1	100.2	90.8
2018.12	85.7	85.1	83.8	94.7	88.0	87.3	77.3	82.4	80.5	92.9	87.3	83.0
2019.12	93.0	91.9	89.2	105.7	102.0	97.7	81.4	82.7	81.4	123.6	112.0	101.3
2020.12	116.5	119.9	115.3	120.4	127.1	121.1	112.8	113.2	109.9	117.3	133.5	125.5
2021.01	118.5	119.7	114.4	124.2	126.3	119.9	113.2	113.5	109.3	121.7	131.2	123.5
2021.02	120.1	118.5	113.4	127.8	124.6	118.8	112.9	112.8	108.4	123.4	126.3	120.6
2021.03	117.0	115.6	111.6	123.4	120.1	115.9	111.0	111.4	107.6	115.5	119.5	115.9
2021.04	112.6	111.6	109.4	116.3	114.2	113.2	109.1	109.2	105.8	109.0	109.7	112.5
2021.05	112.4	110.4	108.2	117.6	113.2	112.1	107.5	107.9	104.6	110.9	110.3	112.4
2021.06	117.4	114.1	110.6	124.7	118.8	115.6	110.6	109.8	105.8	121.0	117.2	116.3
2021.07	121.7	117.5	107.7	128.7	123.4	111.7	115.5	112.2	104.2	125.0	120.0	107.8
2021.08	123.9	119.1	109.0	130.9	125.3	112.7	117.6	113.5	105.6	127.5	121.3	107.3
2021.09	122.9	118.9	109.2	128.5	124.4	112.6	117.9	113.8	106.1	125.3	119.8	110.0

자료 : 한국부동산원

■ 가계대출 및 주택담보대출 동향

- 예금취급기관의 가계대출 추이는 2020년 큰 폭의 증가세 이후 금융당국의 강력한 대출규제로 진정되는 양상을 보이고 있으나 여전히 순증 규모는 안정적으로 위축되지 않고 있음. 8월 기준으로 가계대출(예금취급기관) 잔액은 1240조원이며 주담대는 715.5조원임. 순증은 가계대출이 7.8조원, 주담대가 6.4조원으로 순증 규모는 크게 위축되지 않은 수준을 유지하고 있음
- 민간부문의 대출 순증이 감소할 경우, 부족한 주택자금을 공공부문이 보완하고 있음. 주금공(한국주택금융공사)과 주도기금(주택도시기금)의 공공부문은 정부의 대출규제를 벗어나 있어 민간부문의 순증이 감소할 경우 공공부문이 부족한 필요 자금을 충당 지원하고 있음. 특히 2020년 상반기, 2021년 상반기에 뚜렷한 상관성을 보이고 있음
- 상승세가 다소 둔화되고 있으나 여전히 주택가격 상승세는 주택 수요와 자금수요를 파생시키고 있음

가계대출과 주담대 (예금취급기관)



자료 : KOSIS

■ 직방 마이크로 데이터

◎ 직방거주민리뷰(2021) : 키워드 분석

- 직방거주민리뷰 : 실제 거주하는 사람이 주택과 관련된 교통 여건, 주변 환경, 단지 관리, 거주 환경 4개 부문에 대해 평가하고, 종합해 추천 점수를 매기는 코너로, 거주민의 연령과 성별을 기록하여 기본적인 특성에 따른 구분도 가능함.
- 서울과 경기-인천을 나누어 연령별, 성별로 나누어 빈도수를 비교하였음. 성별과 연령에 관계없이 단지 인프라와 관리 관련 기록이 가장 많은 61.3%를 차지하였으며, 다음으로는 주변지역의 인프라 순임
- 서울과 경기-인천 모두 거래와 투자 관련된 내용은 육아와 교육과 함께 가장 빈도수가 낮은 것으로 나타나나, 다른 카테고리가 이미 투자

와 거래와 관련된 요소를 부분적으로 포함하고 있어 순위가 뒤에 위치하여 선호 비중이 낮은 것으로 볼 수 없음. 남자 보다 여자의 교육 및 육아 관련 내용이 많은 빈도를 보이고 있으며, 거래와 투자의 경우 여자 보다는 남자의 언급 빈도가 많은 것으로 나타남

- 다만 남자 30대의 경우 투자와 거래 관련 내용이 55.1%(서울), 52.8%(경기-인천)로 가장 높은 비율을 보이고 있어 최근 몇 년간 반복되었던 <영끌>과 <빚투>와의 연관성을 간접적으로 발견할 수 있음

직방거주민리뷰 키워드 빈도 : 연령별 성별

구 분	20대		30대		40대		50대 이상		평 균		
	남자	여자	남자	여자	남자	여자	남자	여자	합계	남자	여자
서울											
단지 인프라 및 관리	50.0	64.2	67.0	64.5	61.3	68.0	55.0	60.3	61.3	58.3	64.3
주변지역 인프라	33.3	54.7	51.1	52.7	55.4	56.5	64.9	62.4	53.9	51.2	56.6
교통여건	36.7	56.6	43.6	47.7	43.3	40.9	53.2	52.5	46.8	44.2	49.4
생활여건	50.0	47.2	51.1	53.8	44.6	48.3	45.0	48.9	48.6	47.7	49.6
교육 및 육아	23.3	22.6	28.2	37.4	36.2	42.0	32.7	34.8	32.2	30.1	34.2
부동산 거래 및 투자	40.0	45.3	55.1	49.2	47.1	47.6	51.5	43.3	47.4	48.4	46.4
경기 인천											
단지 인프라 및 관리	58.4	66.7	58.5	67.1	54.6	62.7	59.3	63.2	61.3	57.7	64.9
주변지역 인프라	53.2	59.0	51.5	55.5	54.5	62.5	60.5	61.3	57.3	54.9	59.6
교통여건	44.2	47.0	47.3	44.4	48.1	42.9	53.0	44.8	46.5	48.2	44.8
생활여건	51.9	52.1	44.4	48.9	42.2	48.7	39.8	48.7	47.1	44.6	49.6
교육 및 육아	20.8	35.9	29.5	38.6	38.2	45.4	25.5	31.3	33.2	28.5	37.8
부동산 거래 및 투자	35.1	37.6	52.8	43.4	47.0	38.2	42.4	38.1	41.8	44.3	39.3

자료 : 직방

◎ 직방 설문조사

- 직방 어플리케이션 이용자 대상으로 월 1회 설문조사 실시
- 하반기 주택가격(매매 및 전세) 상승 의견을 가진 응답자들의 상승 배경에 대한 생각 빈도 : 2021년 7월 실시

- 매매-전세가격 상승 원인은?

매매가격 상승 원인	비율(%)	전세가격 상승 원인	비율(%)
전월세 상승 부담으로 인한 매수 전환	25.6	전세공급(매물) 부족	46.5
신규 공급 물량 부족	23.4	매매가격 상승으로 인한 전세가격 상승	26.2
경기회복 기대	11.9	임대사업자 규제로 인한 전세물건 수급 불안	8.8
개발호재(교통, 정비사업 등)	10.9	재건축, 재개발 이주수요 증가	6.8
선도 지역, 단지 가격 상승에 따른 동반상승	9.2	신축 및 신규분양 대기수요로 인한 전세수요 증가	5.6

- 매매, 전세, 월세 가격의 동반 상승에 따른 점유이동 수요 발생, 수급 불안 등이 매매가격과 전세가격 상승 원인의 1, 2순위 차지. 매매가격 상승 원인의 하나로 지적되는 유동성 확대는 6위로 낮은 순위로 인식하고 있어 거시경제 요인 보다는 주택시장 자체의 수급 불안에 1차적 원인을 찾고 있음
- 전세가격의 경우 임대차 3법에 따른 임대사업자 규제 강화로 공급 물량이 감소하는데서 가격 상승 원인을 찾고 있어, 매매와 전세시장 모두 정부의 주택시장 정책에 대한 불만과 불신이 반영된 것으로 보임

■ 주요 정책 (10월)

① 2차 사전청약 접수 : 10월 25일부터

- 7월 1차 공공분양 사전청약에 이어 15일 모집공고 시작으로 10,100호 규모의 2차 사전청약 시행
 - 7월 인천계양 등 4,333호 대상으로 첫 사전청약 착수
 - 이번 물량은 3기 신도시 남양주.왕숙2 1.4천호, 성남 신촌.낙생.복정2 등 1.8천호 등
- 연말까지 총 28천호 공급 예정 : 11월 4천호, 12월 13,600호
 - 11월은 하남교산 1천호, 과천주암 1.5천호, 양주회천 0.8천호 등
 - 12월은 남양주왕숙.부천대장.고양창릉 등 3기 신도시 5.9천호, 구리갈매역세권 1.1천호, 안산신길2 1.4천호 공급
- 공급 대상 : 공공분양 물량 중 15%는 일반공급 배정되며, 나머지 85%는 특별공급 배정 (신혼부부 30%, 생애최초 25%, 다자녀 10%, 노부모부양 5%)

② 3080+ 대책 : 도심복합사업 첫 예정지구 지정

- (예정지구) 2.4대책인 3080+ 대도시권 주택공급방안에 따라 선도후보지로 추진 중인 증산, 연신내역.쌍문역.방학역 4곳을 도심공공주택복합사업 예정지구로 지정
 - 도심복합사업 위한 공공주택특별법 시행 후 첫 예정지구 지정되어 실제 공급확대 체감 효과 확산 기대
 - 예정지구 4곳은 주민의견청취(14일간) 및 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 본 지구지정
- (추진 실적) 2.4대책 이후 6차례에 걸쳐 56곳, 총 7.6만호 규모의 후보지 선정. 주민동의 2/3 이상 확보한 곳은 19곳, 총 2.6만호에 도달하고 있으며 이 규모는 판교 신도시 규모임
 - 도심복합사업은 역세권 등 입지여건이 우수한 곳으로 70% 이상을 분양주택으로 공급하므로 주택시장 안정에 기여할 것으로 기대
- (공공부문 참여 통한 공익성 확보)
 - 도심복합사업은 주택공급 확대를 위해 용도지역.용적률 상향, 기부채납 부담 완화 등 인센티브 부여하고 개발이익은 원주민 재정착과 저렴한 공공분양-공공임대-공공자가 주택공급에 투입되며 생활 SOC 설치 등 공익적 목적으로 활용됨
 - 후보지 4곳은 재개발사업 추진 부작용으로 지적되었던 원주민 내몰림을 방지하기 위해 주민 부담금을 대폭 낮추었음
 - 일반분양주택은 전량 공공주택으로 활용하며 분양가 상한제를 적용하여 저렴하게 공급

■ 동향 주요 키워드

- (아파트에서 연립으로 확산되는 가격 상승세와 불안정성 지속) 주택가격 불안정성은 아파트 중심으로 유지되고 있으며 아파트 가격 상승세가 연립주택 등으로 확산되는 변화가 관찰. 2020년의 임대차 3법 영향으로 임대시장에서의 수급 불안으로 야기된 임대가구 주거 불안정이 지속되는 상황에서 연립주택의 매매-전세가격 상승은 서민 주거비 부담을 가중시킬 것임
- (가격 상승세 둔화 가능성은) 최근 주택시장 동향은 상승세의 미세한 둔화 정도 외에는 뚜렷한 안정 전환 징후를 보이지 않고 있으나 거래의 급격한 위축이 지속되고, 강력한 대출 총량규제와 정부의 공급 정책이 체감될 정도로 적절하게 이루진다면 안정 전환 시점을 가까워질 수 있는 가능성은 커질 것임. 사전청약을 통한 수요 소진이 확대되고, 도심복합사업 등 공공이 추진하는 공급 확대 효과의 체감이 시장 안정화에 중요한 키 변수가 될 것임(전전월 시장동향 보고에 따르면 2022년 중반을 지나야 안정화 시점에 도래할 수 있음)
- (기타 주요 변수의 영향은) 경기 회복 강화, 내년의 정치권 일정 등 시장수요에 대한 영향이 가능하나 수급 불안 영향과 심리적 불안감에 대한 영향은 제한적일 것으로 판단됨