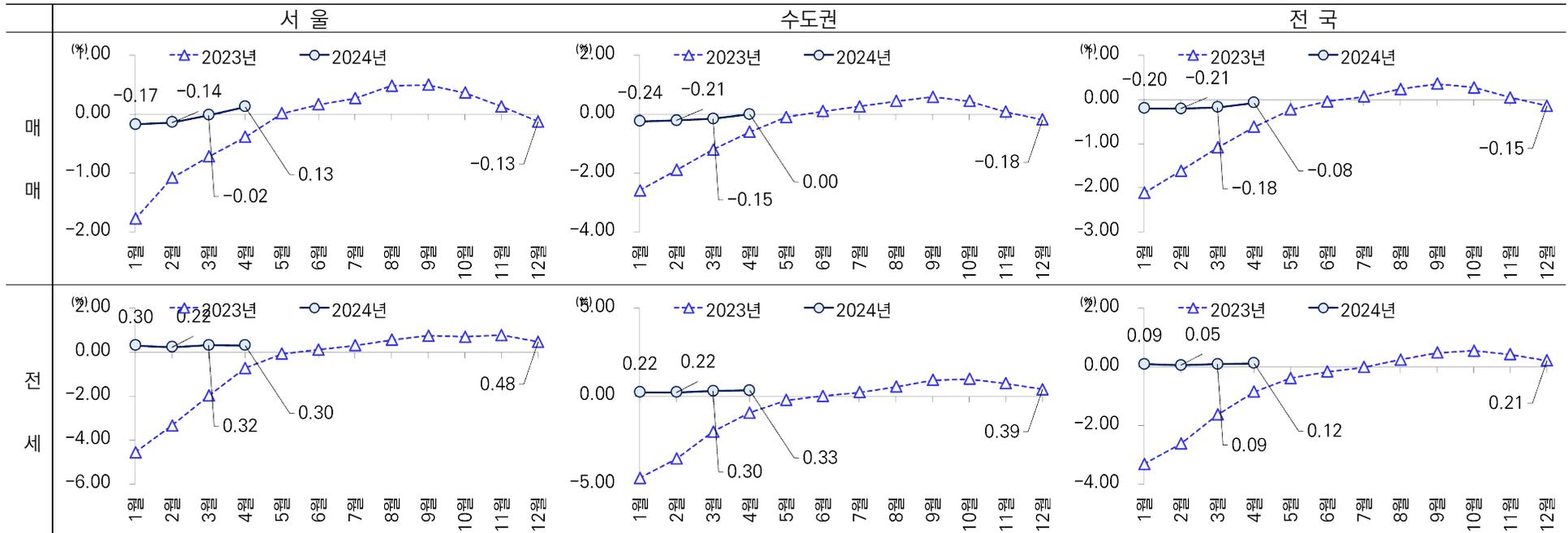


## 주택시장 동향 2024-04

### ■ 주택시장 동향

- 주택가격 동향 : 아파트매매는 전국 제외하고 상승세 전환, 전세는 상승세 유지하며 상승폭은 소폭 증가
  - 아파트매매가격은 4월 기준, 전국 -0.08%, 수도권 0.00%, 서울 0.13% 기록하여 전국을 제외한 주요 지역에서 상승세로 전환되었음. 전세가격은 전국 0.12%, 수도권 0.33%, 서울 0.30%로 상승세가 지속되면서 보합세를 보이고 있음
  - 약보합의 매매가격 대비 전세가격 상승세가 강하여 전세가격이 상승하고 있으며 일정 기간 후 매매가격 상승 원인으로 작용할 가능성도 있음. 그러나 시장-수요 악화 상태가 개선되지 않고 있어 당분간 회복세를 기대하기 어려울 것으로 판단됨

아파트가격 변동 : 주요 지역



자료 : 한국부동산원

◎ 수급지수 동향 : 아파트수급지수는 전 점유형태에서 지속하여 상승

- 아파트시장에서의 수요 약세에도 불구하고, 수급지수는 상승폭이 증가하는 변동 양상이 지속되었음. 이는 누적된 가격 하락 조정에 따른 소폭 개선으로 판단됨. 상승폭은 전세수급이 매매수급 대비 상승세가 강하게 나타나고 있어 전세수급 상승세가 일부 매매수급 회복을 견인하는 것으로도 해석됨
- 전세와 월세의 수급지수는 '100'에 가까워지고 있어 상대적 수요 약세 분위기가 조금씩 개선되면서 수급 균형 상태로 수렴하고 있으나 매매수급은 여전히 '90' 이하의 상대적 약세 상태가 유지되고 있어, 최근 매매가격의 상승세 전환에도 불구하고 상승 폭이 작은 원인으로 작용하고 있음

아파트 수급지수 : 주요 지역

구 분	전 국			수도권			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2023.06	86.3	87.2	92.5	86.3	87.2	91.6	85.1	87.2	93.0
2023.07	87.5	88.7	93.0	88.2	89.5	92.4	87.3	89.7	93.6
2023.08	89.2	90.8	94.1	90.1	92.0	93.7	89.5	92.6	94.9
2023.09	90.4	92.5	95.1	90.9	94.2	95.0	89.7	93.9	95.1
2023.10	90.2	93.4	95.5	90.2	95.2	95.3	88.8	95.4	95.1
2023.11	88.4	93.0	95.8	87.7	94.3	95.7	85.8	95.6	96.1
2023.12	86.8	92.2	95.2	85.8	93.1	95.3	83.0	94.0	95.6
2024.01	86.7	91.9	95.4	85.5	92.6	95.3	82.8	93.2	95.6
2024.02	86.6	92.1	96.2	86.3	93.6	96.1	83.8	94.6	96.1
2024.03	87.3	92.8	96.2	87.5	94.8	96.2	87.2	96.7	96.9
2024.04	88.7	94.0	96.3	89.5	96.5	97.0	90.5	99.4	98.5

아파트 수급지수 변동 : 주요 지역

구 분	전 국		수도권		서 울	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
2023.06	1.6	1.7	2.4	2.8	2.4	3.1
2023.07	1.1	1.5	1.9	2.2	2.2	2.5
2023.08	1.7	2.1	1.9	2.5	2.2	2.9
2023.09	1.2	1.7	0.8	2.2	0.2	1.3
2023.10	-0.2	0.9	-0.7	1.0	-0.9	1.5
2023.11	-1.7	-0.5	-2.5	-0.9	-3.0	0.1
2023.12	-1.6	-0.8	-1.9	-1.2	-2.7	-1.6
2024.01	-0.1	-0.3	-0.3	-0.4	-0.2	-0.8
2024.02	-0.1	0.2	0.8	1.0	1.0	1.5
2024.03	0.7	0.7	1.2	1.2	3.4	2.1
2024.04	1.4	1.2	1.9	1.7	3.3	2.6

자료 : 한국부동산원

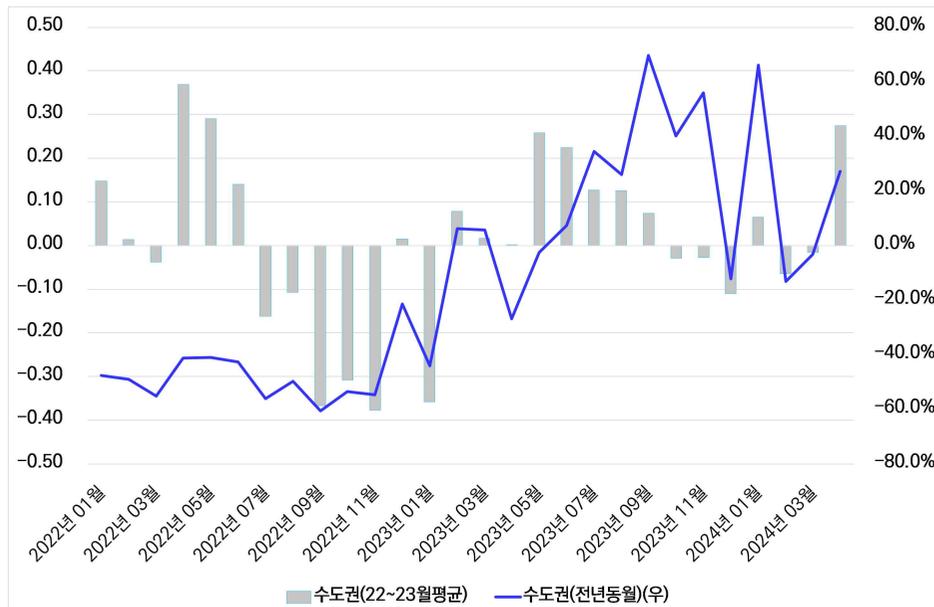
- 수급지수 변동으로 전세가격 상승 폭이 강하게 유지되면서 전세가율 상승을 통해 매매가격도 상승세로 전환되는 시장 에너지가 만들어지고 있음. 그러나 최근 매매수급지수 변동은 2023년 저점을 통과하면서 보였던 지수 상승 폭 대비 작아 전세가격 상승으로 인한 매매가격 상승 여력은 강하지 않을 것으로 판단됨

- 최근 사전청약 폐기와 3기 신도시 본 청약 일정 지연의 배경이 되고 있는 원가 상승과 분양가격 인상 상황이 공급 위축 상황과 맞물려 신규 물량 공급이 지속적으로 감소하고 있고 임대차 2법으로 인한 전세계약 갱신 시점이 도래함에 따라 전세수요 강세와 전세가격 상승세는 당분간 유지될 것으로 보이나 매매가격은 상대적으로 약한 상승에 그칠 것으로 판단됨

◎ 주택거래

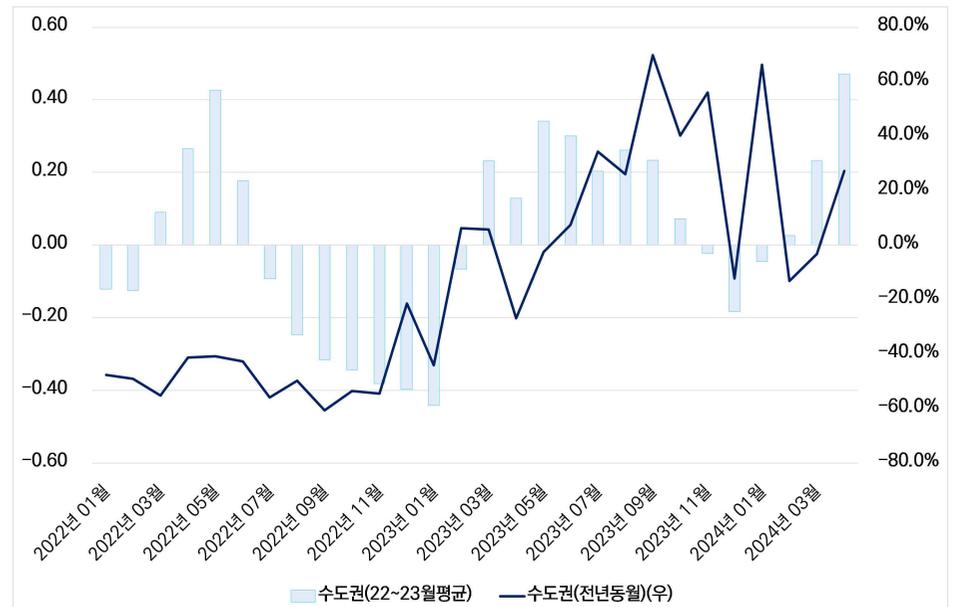
- 주택거래는 2024년 4월 전국 92,016건, 수도권 44,191건을 보여 각각 12.2%, 29.7% 증가하였음. 매매거래는 전국 10.2%, 수도권은 19.3% 증가하여 거래 통계는 소폭 개선되었음.
- 수도권 거래 동향을 보면 2022~2023년 월평균 대비 거래세는 부침을 보이나 2024년의 경우 매매거래 증가세가 상대적으로 강하게 나타나고 있음. 전년동월 대비 변동은 기저효과로 증가세 전환이 뚜렷하게 나타나고 있음. 그러나 수요 여건이 호전되지 않고 있어 거래 동향은 소폭 증가세가 지속되는 정도에 그칠 것으로 보임

주택거래 동향 : 수도권



자료 : 한국부동산원

주택매매거래 동향 : 수도권



자료 : 한국부동산원

◎ 공급 동향 : 인허가와 미분양

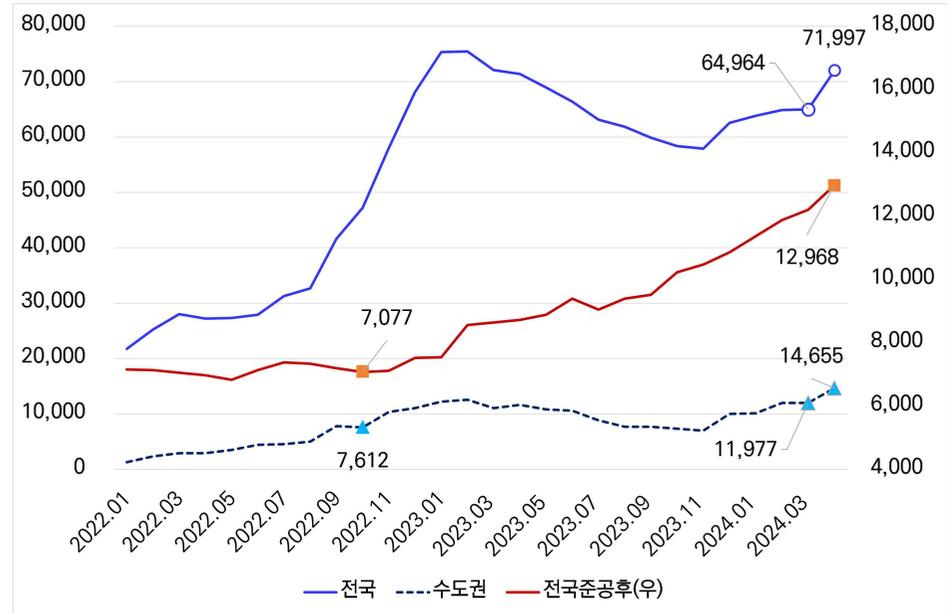
- 2024년 4월 누계 기준, 주택인허가는 전년 대비 21.1% 감소하였고 수도권은 15.3% 감소하였음. 공급 여건 악화가 지속되고 있어 인허가 기준의 공급 물량도 감소하고 있음. 공급 감소세는 신규 물량을 감소시켜 수급심리를 악화시키며 전세가격 상승으로 이어지는 기반이 될 수 있음. 따라서 하반기에는 시장 침체와 수급 불안정에 따른 가격 상승이 복합되어 나타날 것으로 보임. 그러나 거시경제 여건과 수요 심리가 회복되지 않고 있어 상승 폭은 크지 않을 것으로 판단됨
- 2024년 4월 현재, 미분양은 71,997호로 전월(64,964) 대비 10.8% 증가하였으며 이 증가세는 미분양 물량이 증가한 시점 이후 가장 급격히 증가한 것으로 수요 위축 심화에 기인함. 수도권도 비슷한 패턴으로 전월 대비 22.4% 증가하였음
- 준공 후 미분양도 증가하는 추세를 유지하고 있으며 4월 12,968호로 저점인 7,077호 대비 2배 가까운 수준에 도달하고 있음. 수요 여건 악화로 분양시장 침체와 심리적 불안감에 따른 전세가격 불안정성이 우려됨

주택인허가 동향

구 분 (단위: 호)	2024			2023		전년대비 증감	
	3월	4월	1~4월	4월	1~4월	4월	1~4월
전 국	25,836	27,924	102,482	33,201	129,831	△15.9%	△21.1%
수도권	10,423	11,277	41,583	13,765	49,096	△18.1%	△15.3%
(서울)	1,541	666	7,159	2,607	15,356	△74.5%	△53.4%
(인천)	120	1,477	3,868	1,885	5,781	△21.6%	△33.1%
(경기)	8,762	9,134	30,556	9,273	27,959	△1.5%	9.3%
지 방	15,413	16,647	60,899	19,436	80,735	△14.3%	△24.6%

자료 : 국토교통부

미분양 동향

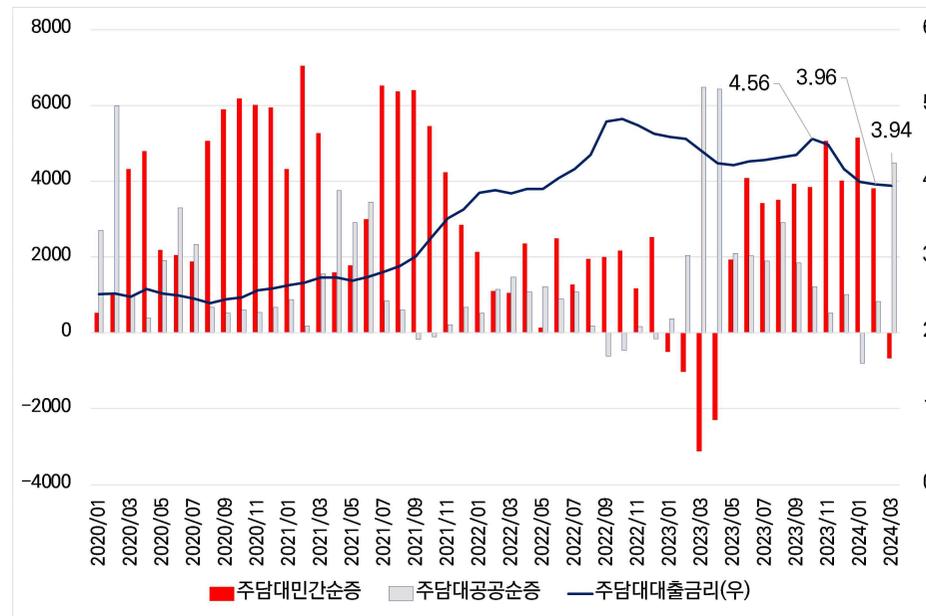


자료 : 국토교통부

◎ 주택담보대출

- 주택담보대출은 지속하여 하락하고 있음. 2월 3.96%, 3월 3.94%로 2023년 10월 이후 지속하여 금리는 하락하고 있으며 이는 기준금리 동결과 주택수요 위축에 따른 자금수요 위축이 원인임. 그러나 금리의 지속적 하락으로 순증은 꾸준한 규모로 발생하고 있음. 3월 민간 예금취급기관은 순증이 감소한 반면 공공부문 순증은 이를 보완하여 증가하였음
- (고금리 여건과 구매수요 위축) 주담대 금리의 지속적 하락은 주담대 순증으로 규모를 유지하고 있으나 주택수요의 본격적 확대로 이어지지 않고 있으며 이는 고금리 부담 영향이 여전히 강하게 작용하고 있음을 보여줌. 공급 감소와 금리 하락은 수요의 상대적 강세로 이어질 수 있으나 가격 상승 전망 약세와 고금리 부담이 이를 억제하고 있는 것으로 판단됨. 따라서 수급지수의 소폭 조정을 감안하면 구매수요 역시 소폭 조정에 그치는 약세가 유지될 것으로 보임

주택담보대출 주요 동향

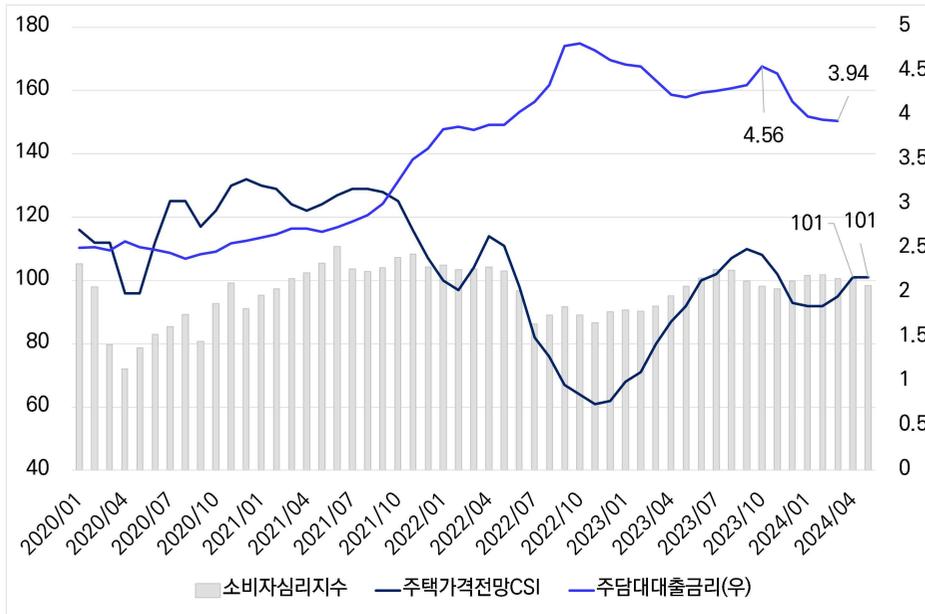


자료 : 한국은행

◎ 거시경제 여건과 주택시장 순환변동 : 약보합의 매매가격과 전세가율 상승

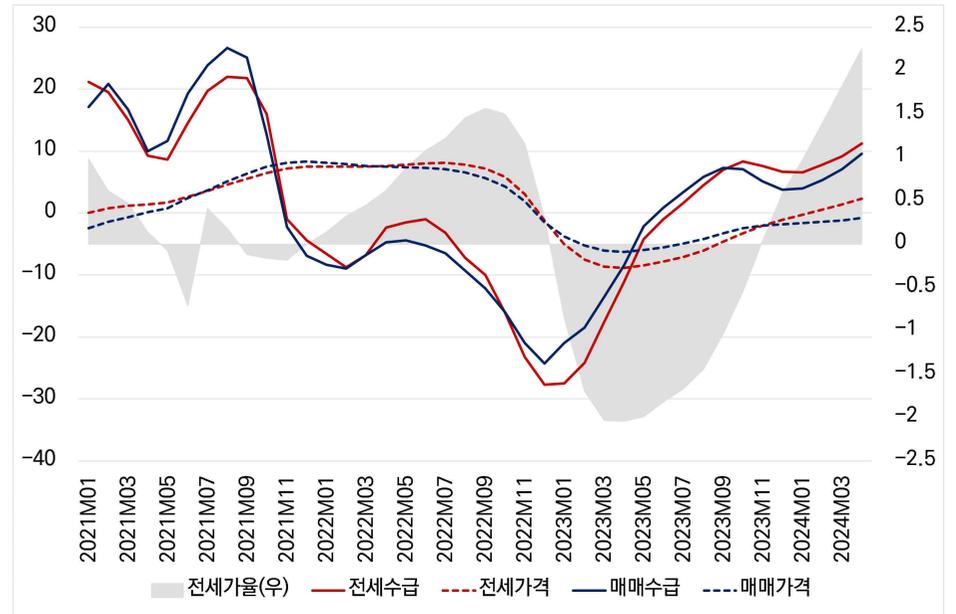
- (거시경제) 주담대 금리의 지속적 하락으로 주택가격전망지수는 약세를 유지하면서 소폭 개선되고 있으며 최근 '100'을 초과하고 있어 시장 확장에 대한 전망이 가능하나 연속하여 101 수치를 보이는 관망세가 유지되고 있어 급격한 확장세로 이어질 가능성은 낮음
- (주택시장 순환변동) 수도권아파트시장의 주요 주택시장 변수의 순환변동은 확장세로의 진입이 예상되고 있음. 수급지수는 재차 반등하여 단기 증가세가 예상되며 이를 통해 매매가격과 전세가율 모두 상승세가 이어질 것으로 전망되나 변동 폭은 크지 않을 것으로 보임. 전세가율도 지속 상승하는 국면을 유지하고 있어 당분간 전세가율 상승세도 지속될 것으로 판단됨

소비자심리지수, 주택가격전망CSI지수, 주담대금리



자료 : 한국은행

수도권아파트시장 주요 변수 순환변동



자료 : 한국부동산원

- (소결) 수급과 가격의 순환변동은 확장세를 보이거나 소폭 변동에 그치고 있고, 거시경제의 심리적 여건 약세가 지속되고 있어 소폭 개선 정도인 보합세를 보일 것으로 판단됨

## ■ 주택정책 동향

◎ ≪ 1기 신도시 선도지구 선정계획 ≫ (5월 23일)

### (1) 1기 신도시 선도지구 선정계획 : 개요

- (선정규모) 1기 신도시 정비 선도지구는 [분당 8천호, 일산 6천호, 평촌 4천호, 중동 4천호, 산본 4천호] +  $\alpha$  (신도시별 1~2개 구역)의 범위에서 선정
  - 선도지구는 1기 신도시 각 지자체가 지역별 주택 재고, 주택수급 전망 등을 고려하여 세대 수로 제시된 기준물량 내외에서 선정하는 것을 원칙으로 하되, 기준물량에 더해 1~2개 구역을 추가로 선정하여 지자체의 자율성을 강화
    - \* 올해 선정되는 선도지구의 규모는 전체 정비대상 주택물량의 10~15% 수준으로 예상
  - 올해 선도사업 선정 이후에도 매년 일정 물량을 선정하여 사업을 추진, 시장 여건에 따라 선정 물량 조정, 인허가 물량 관리, 이주시기 분산 등을 시행
- (선정방식) 주거단지 정비형, 중심지구 정비형 등 사업 유형과 주택 유형에 관계없이 단일 기준에 따라 고득점순으로 선정. 다만, 특정 유형에 쏠림이 발생되지 않도록 지자체가 유형별로 안배 시도
  - 주택 정비가 포함되지 않은 기반시설 정비형, 이주대책 지원형 등은 선도지구와 별개로 지자체가 직접 특별정비구역을 지정하여 추진
- (선정기준) 국토교통부가 제시하는 「표준평가기준」을, 지자체가 지역 여건을 고려하여 세부 평가기준과 배점을 조정
  - 선정과정의 객관성 확보를 위해 평가기준을 최대한 간소화. 기본계획이 수립되기 전에 선도지구 공모가 이루어지므로 개발 계획 등 정성평가 없이 정량평가 중심으로 평가기준을 마련. 지역 여건을 고려, 지자체가 필요하다고 인정하는 경우 10쪽 이내의 개발 구상안을 접수 받아 정성평가도 가능하도록 함
  - 선도지구 공모에 신청할 주민들은 지자체별 공모 공고문에 포함될 '특별정비예정구역(안)'에 따른 구역을 대상으로, 구역 내 전체 토지등소유자의 50% 이상 동의와 단지별 토지등소유자의 50% 이상 동의를 받아 공모에 접수할 수 있음

< 표준 평가기준 >

평가 항목	세부 평가기준	배점
① 주민동의 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민동의율(특별정비구역 내 전체 토지등소유자 동의율)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% : 10점 / 95% 이상 : 60점</li> </ul> </li> <li>※ 신도시별로 제시된 50, 95% 등 기준은 제출된 공모 신청 구역들의 동의율 최소·최대값 등으로 대체가능, 이하 다른 평가기준도 동일. ※ 사잇값 : 직선보간 산출</li> </ul>	60점
② 정주환경 개선의 시급성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합구역 내 세대당 주차대수                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대 당 0.3대 미만 : 10점 / 세대 당 1.2대 이상 : 2점</li> </ul> </li> <li>※ 구역 내 총 주차대수를 총 세대수로 나눈 값(주택단지를 대상으로 산출)으로 사잇값은 직선보간 산출</li> </ul>	10점
③ 도시기능 활성화 필요 (정성평가 가능)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 필요시 공모기관에서 평가항목을 구성하여 평가 가능</li> </ul>	10점
④ 정비사업 추진의 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합정비 참여 주택단지 수                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1개 단지 : 5점 / 4개 단지 이상: 10점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출</li> </ul> </li> </ul>	10점
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합정비 참여 세대수                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 500세대 미만 : 2.5점 / 3,000세대 이상 : 10점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출</li> </ul> </li> </ul>	10점
⑤ 사업의 실현가능성 [가점]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 필요시 공모기관에서 평가항목을 구성하여 평가 가능</li> </ul>	+5점

- (추진 일정) 1기 신도시 각 지자체는 특별정비구역(안)과 선도지구 선정 기준, 동의서 양식 및 동의서 징구 방식 등 공모 지침을 6월 25일에 확정·공고하고, 선도지구 공모를 시작
  - 9월 선도지구 선정 제안서 접수, 10월 평가 및 국토부 협의를 거쳐 11월에 지자체가 선도지구를 최종 선정
  - 올해 선정하는 1기 신도시 선도지구는 선정 직후 특별정비계획 수립에 착수. 이후 '25년 특별정비구역 지정, '26년 시행 계획 및 관리처분계획 수립 등을 거쳐 '27년 착공, '30년 입주를 목표로 추진
- (지원·관리방안) 선도지구를 비롯한 노후계획도시 정비에 대해서는 '협력형 미래도시 정비모델'을 도입하여 계획 수립부터 완공까지 주민과 함께 사업을 추진
  - 협력형 미래도시 정비모델이란 노후계획도시 정비사업에 특화된 주민지원 프로그램으로 선도지구 주민대표, 경기도·1기 신도시 지자체, LH 등 노후계획도시정비지원기구로 구성된 협의체가 사업 모든 과정에서 주민을 지원하고, 갈등을 조정

## (2) 이주대책 수립

- 1기 신도시는 주택 약 30만호가 단기간에 입주하여 향후 정비시기가 일시에 도래하므로 시장 혼란이 우려됨. 체계적 계획을 수립하여 정비시기를 분산하여 추진
  - \* 30년 이상 노후주택 : '24(19.7만호/67%) → '25(25.4만호/87%) → '26(27.5만호/94%)
- 전세시장에서 이주수요가 흡수될 수 있도록 신도시 주변의 개발사업을 차질 없이 관리하고, 전세시장 동향과 주택 수급 동향을 모니터링하여 필요시 신규 공급도 확대
  - \* 최근 3년간 1기 신도시 및 연접 지역 인허가 물량 27.4만호, 착공물량 24.3만호
- 3기 신도시를 비롯한 신규 택지사업을 차질 없이 추진하고, 권역별 주택 수급 상황에 따라 소규모 신규 개발사업을 통해 이주수요를 분산하고, 정비 후 신규로 공급되는 주택(분양주택, 공공기여 주택)도 이주수요 분산에 적극 활용
- 전세시장 불안 : 연도별 정비 선정 물량 조정, 인허가 물량 관리, 이주시기 분산 등 권역별 전세시장 안정화 방안 시행
- 지자체는 신도시별 기본계획에 이와 같은 이주대책을 포함하고, 정부는 지자체가 수립하는 이주대책을 적극 지원