

주택시장 동향

발행처 (재)대한건설정책연구원 | 발행인 김희수 | 홈페이지 www.ricon.re.kr

주소 서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관) | 전화 02-3284-2600 | 팩스 02-3284-2620

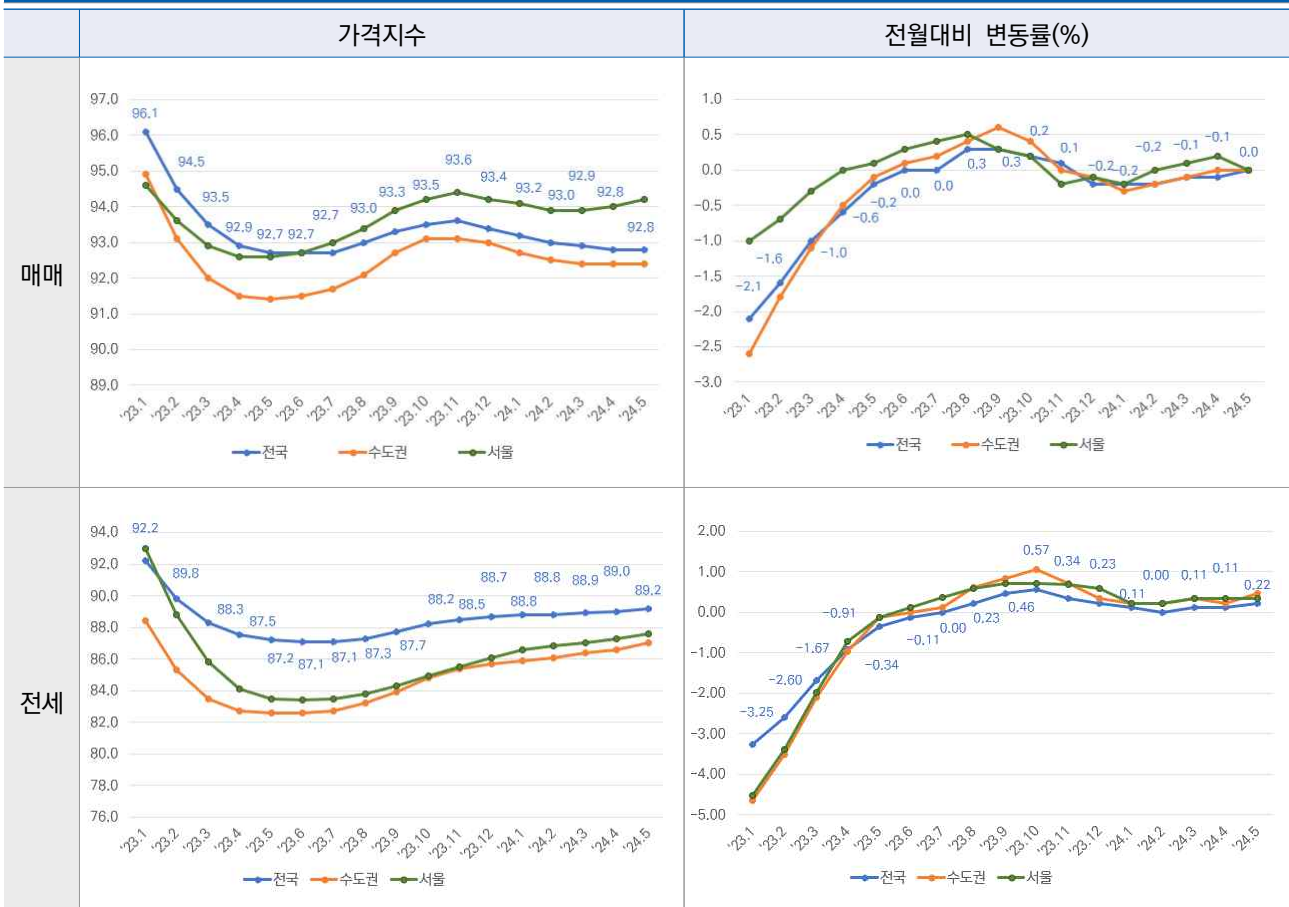
■ 고태희 경제금융연구실 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 아파트 매매가격지수는 하락폭 둔화하고, 전세가격지수는 소폭 상승

- **(매매가격)** '24.5월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 92.8, 수도권 92.4, 서울 94.2로 나타났으며, 전월 대비 변동률은 모두 0.00%로 상반기부터 이어져 온 하락세가 둔화되면서 보합세를 보이고 있음
- **(전세가격)** 아파트 전세가격지수는 전국 89.2, 수도권 87.0, 서울 87.6으로 모든 지역이 전월 대비 소폭 상승(전국 0.22% 상승, 수도권 0.46% 상승, 수도권 0.34% 상승)하였으며, '23.7월 이후로 꾸준히 상승 추세를 이어가고 있음

지역별 아파트 가격지수

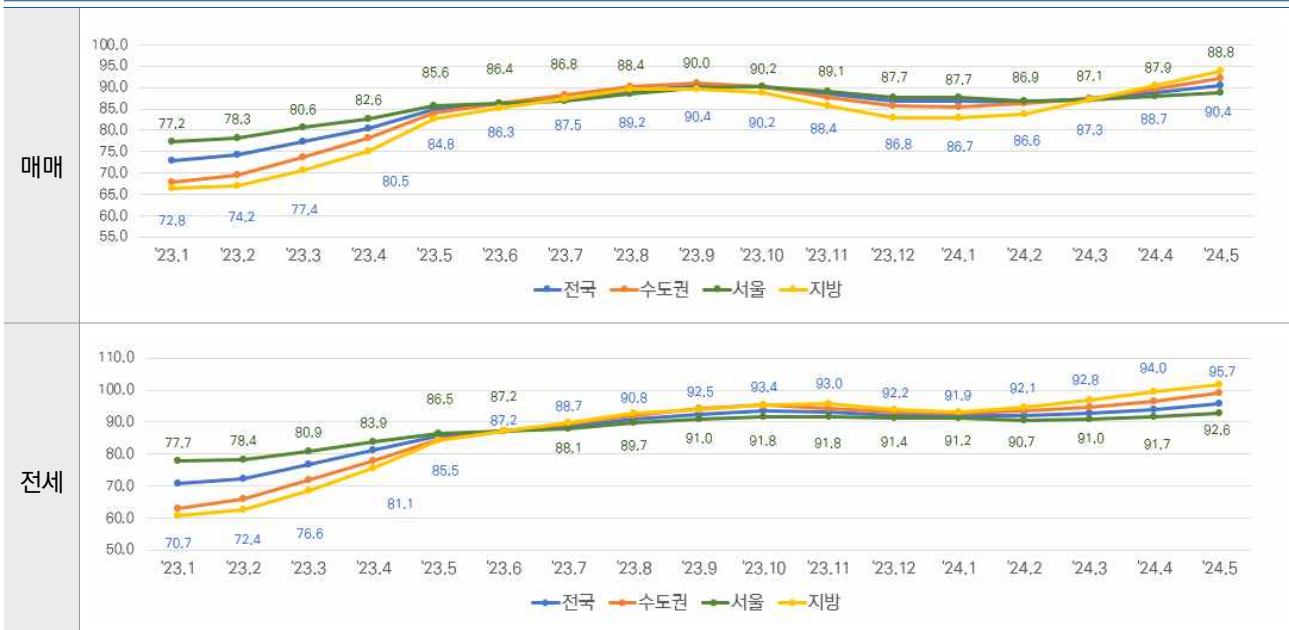


자료 : 한국부동산원

수급지수 동향 매매수급·전세수급 모두 상승 추세이며, 지방을 중심으로 전세 수요 증가

- **(매매수급)** 전국 90.4, 수도권 92.1, 서울 88.8, 지방 93.9로 서울의 수급지수가 타 지역대비 낮은 것으로 나타나고 있으며, 전월대비 매매수급지수 증감률은 1.7%(전국 기준)로 나타나 소폭 상승하는 추세
- 전국 매매수급지수 증감률은 '23.10월부터 하락 추세를 보이다가 '24.3월 0.7%를 기점으로 상승 반전하여 '24.5월 현재까지 상승세에 있으나, 전세수급지수보다는 상승 추세가 약함
- **(전세수급)** 전월대비 전세수급지수 증감률은 전국 1.7%, 수도권 2.7%, 서울 2.4%, 지방 0.9%로 상승세가 지속되고 있음. 특히 지방의 경우, 수급지수가 101.8로 나타나 '21.12월 100.6(지방 기준) 이후, 처음으로 '100' 이상을 기록함
- 뿐 만 아니라, 전세수급지수는 지역별로 모두 '100'에 가까워지고 있어(전국 95.7, 수도권 99.2, 서울 92.6), 계속 상승 추세가 이어진다면 올해 안으로 전국을 포함한 모든 지역 수급지수가 '100'을 넘길 것으로 전망
- '24.7월에는 임대차 2법(계약갱신요구권, 전월세상한제) 시행 이후 4년이 도래하는 시기로서, 신규로 계약하는 전·월세가격이 급등할 수 있다는 점과 현재 상승세에 접어든 전세수급지수가 맞물리면서 전국적으로 전세 수요가 추후 더 증가할 것으로 예상

지역별 아파트 수급지수



자료 : 한국부동산원

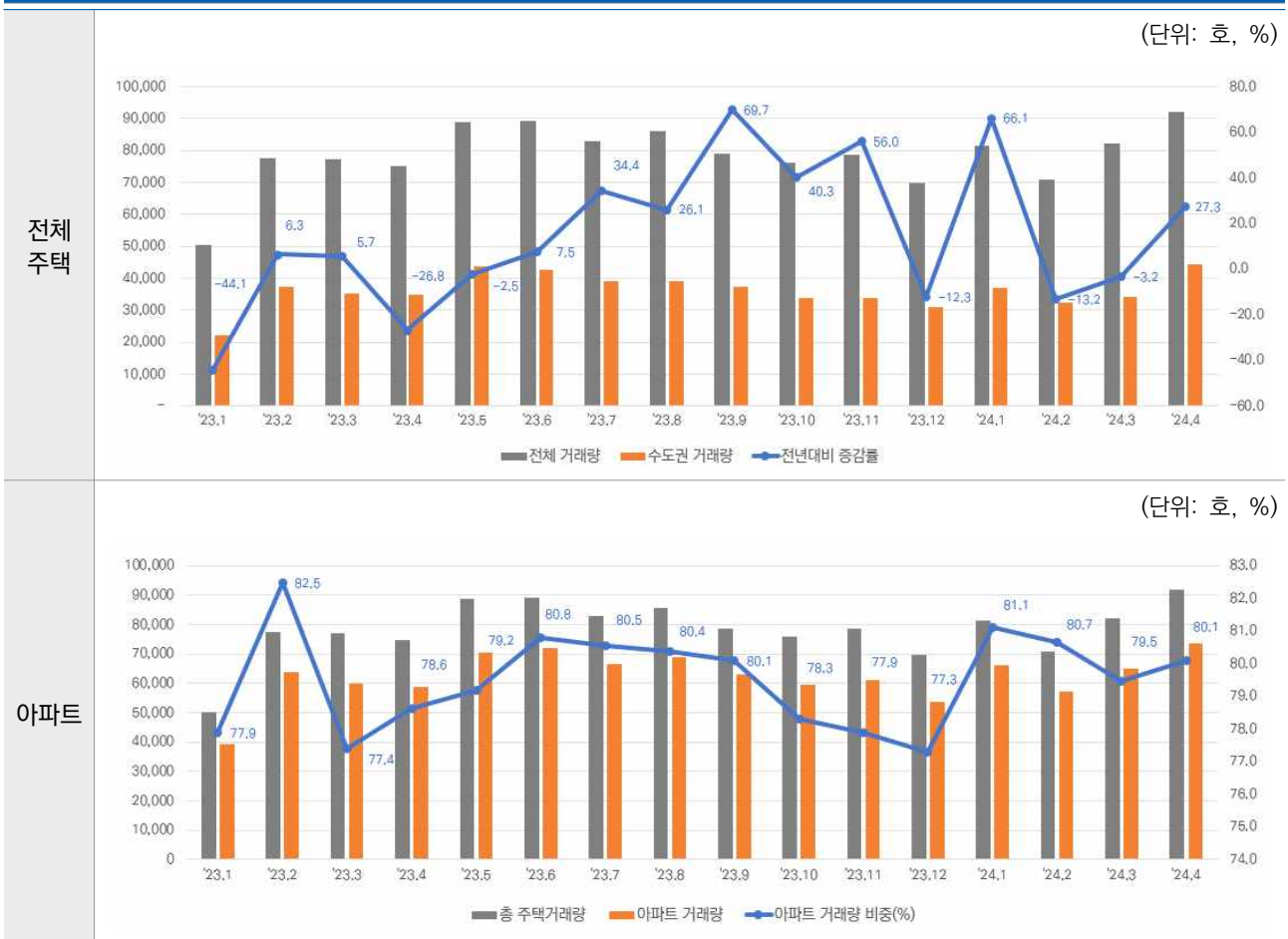
아파트 수급지수 변동률(전월대비)

구분		'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12	'24.1	'24.2	'24.3	'24.4	'24.5
매매	전국	1.5	1.2	1.7	1.2	-0.2	-1.8	-1.6	-0.1	-0.1	0.7	1.4	1.7
	수도권	2.4	1.9	1.9	0.8	-0.7	-2.5	-1.9	-0.3	0.8	1.2	2.0	2.6
	서울	2.4	2.2	2.2	0.2	-0.9	-3.0	-2.8	-0.2	1.0	3.4	3.3	3.4
	지방	0.8	0.4	1.6	1.6	0.2	-1.1	-1.4	0.0	-0.8	0.2	0.8	0.9
전세	전국	1.7	1.5	2.1	1.7	0.9	-0.4	-0.8	-0.3	0.2	0.7	1.2	1.7
	수도권	2.7	2.3	2.5	2.2	1.0	-0.9	-1.2	-0.5	1.0	1.2	1.7	2.7
	서울	3.0	2.5	2.9	1.3	1.5	0.2	-1.6	-0.8	1.4	2.1	2.7	2.4
	지방	0.7	0.9	1.6	1.3	0.8	0.0	-0.4	-0.2	-0.5	0.3	0.7	0.9

주택거래 동향 주택거래 전년대비 27.3% 증가, 아파트 거래건수가 총 거래건수의 약 80% 차지

- **(전체 주택 거래)** '24.4월 기준, 전체 주택 거래건수는 92,016호이며, 이 중 수도권은 약 48.0% 수준인 44,191건을 차지함. 전년대비 증감률 추이를 살펴보면, '24.2월, 13.2% 하락, '24.3월, 3.2% 하락하였으나, '24.4월에 접어들면서 27.3% 증가를 나타내며 상승으로 전환
- **(아파트 거래)** 전체 주택 거래 건수 중 아파트 거래건수는 73,685호로 전체 주택 거래 비중의 80.1%를 차지하여 대부분의 주택 유형은 아파트를 위주로 거래되고 있음. 최근 전세사기 여파 등으로 인해 연립·다세대보다는 아파트 선호 현상이 더욱 뚜렷해진 것으로 판단됨

월별 주택거래 현황



자료 : 한국부동산원

주택공급 동향 주택 인허가 전년대비 21.1% 감소, 미분양 주택 물량은 '24년 이후 최고 수준

- **(주택 인허가 실적)** '24.4월 누계 기준, 주택 인허가 실적은 102,482호로서 전년 대비 인허가 실적은 21.1%(전국 기준) 감소함. 전국분 만 아니라, 수도권도 15.3% 감소, 지방 24.6% 감소하여 전체적으로 전년 대비 공급 수준이 부진함
- 특히 전국과 지방은 전년대비 증감률이 '23년부터 단 한번도 증가된 적 없이 꾸준히 하락세를 보이고 있어 실질적으로 2022년부터 현재까지 인허가 물량은 지속적으로 줄어들고 있음
- **(주택 착공 실적)** '24.4월 기준, 주택 착공은 43,838호로 전년대비 275.9% 증가함('23.4월 주택 착공실적 11,661호)

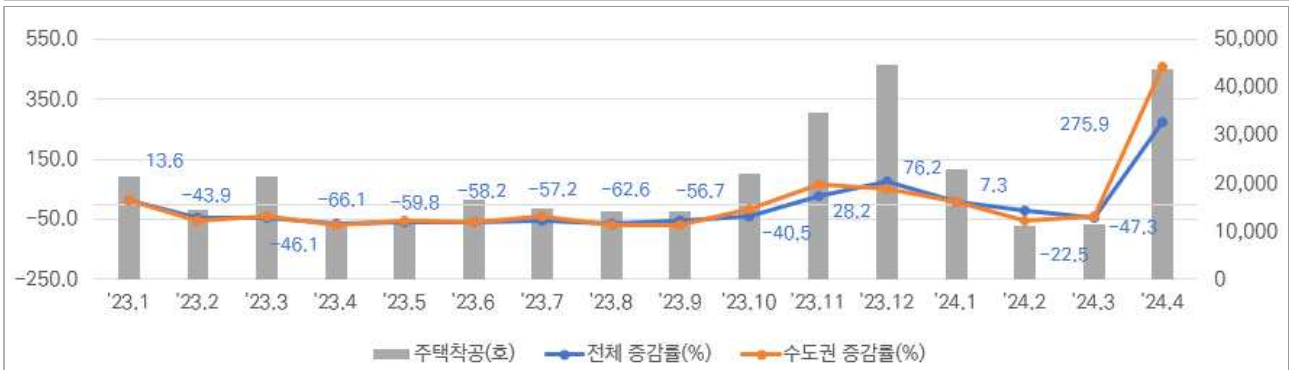
- '24.4월 기준, 수도권을 중심으로 주택 착공 실적이 급격하게 증가하였으나, 이는 정부의 부동산 PF 보증 확대 등으로 인한 일시적인 정책 효과로 보이며, 이를 주택공급 여건 회복 신호로 보기에는 한계가 있음
- **(미분양 주택)** '24.4월 기준, 전국 미분양 주택은 총 71,997호이며, 이 중 수도권은 14,655호, 서울은 936호로 나타남
- '23.1월, 75,359호였던 미분양 주택은 '23.11월 57,925호를 최저 수준으로 기록한 이후 현재까지 증가하는 추세

주택건설 인허가 실적 증감률(전년대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택 미분양 현황

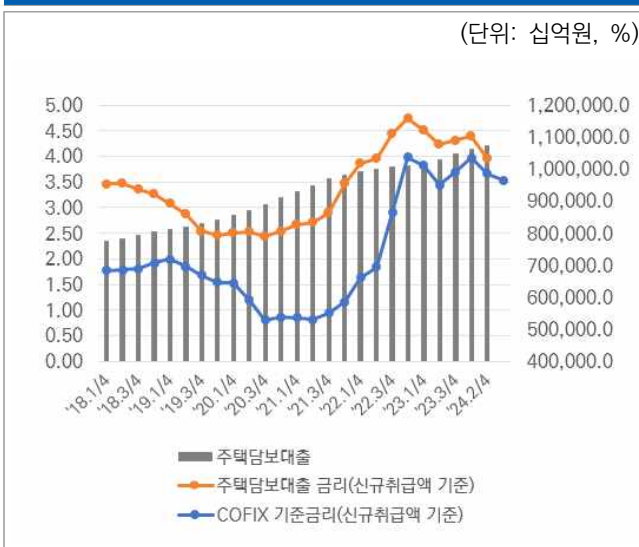


자료 : 통계청, 국토교통부

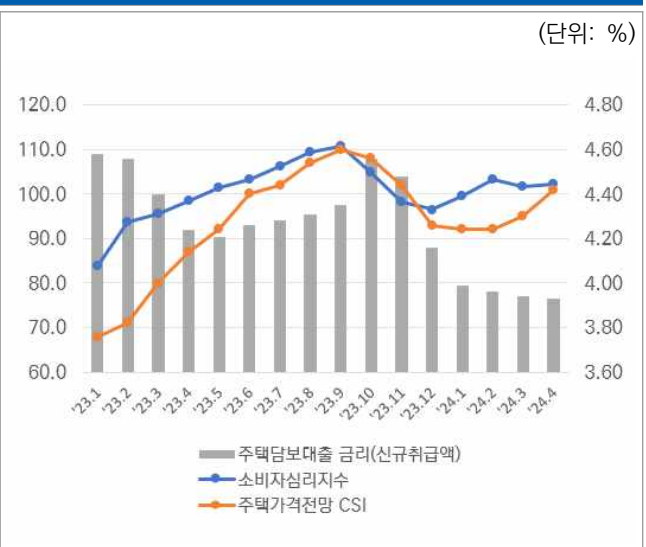
거시경제 여건 금리 하락과 주택담보대출 증가, 주택가격전망·소비자심리지수 모두 상승세 전환

- (금리 및 주택담보대출) '24.5월 기준, COFIX 기준금리는 3.56%(신규취급액 기준)로 '23.2분기 이후로 금리가 하락하고 있음. 주택담보대출 금리는 '24.4월 기준, 3.93%이며, 금리 하락의 영향으로 주택담보대출 금액도 커지고 있는 상황
- 당초 '24.7월부터 도입하기로 했던 2단계 스트레스 DSR 시행을 2달 연기하면서, '24.9월까지 대출액은 더욱 증가할 가능성
- (주택시장 전망) 국토연구원에서 공표하는 부동산시장 소비자심리지수는 '24.4월 기준, 102.3으로 나타났으며, 올해 들어 3개월 연속 지수 '100'을 상회하여 부동산 시장에 대한 소비심리가 회복되는 추세인 것으로 판단
- 한국은행에서 공표하는 주택가격전망 CSI는 '24.4월 기준, 101을 기록하면서 소비자심리지수와 마찬가지로 상승 추세

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 은행연합회

자료 : 한국은행, 국토연구원

주: COFIX 기준금리는 매월 발표되고 있으나, 분기별로 공표되는 주택담보대출 자료와의 분석을 위해 1, 4, 7, 10월 기준금리를 사용함

주: 부동산시장 소비심리지수는 0~200 사이 값으로 표현되며, 지수가 100이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

주택정책 동향

「저출생 추세 반전을 위한 대책(24.6.19)」 발표

■ (개요) '24.6월, 정부는 「저출생 추세 반전을 위한 대책」을 통해 ❶일·가정양립, ❷양육, ❸주거 등 3대 핵심 분야 지원 계획 발표

- 3대 핵심분야 중 '주거' 지원 정책의 목적은 ❶ 주거마련 부담 완화, ❷ 양질의 주택 공급 확대이며, 각 목적에 따라 세부 지원 정책이 수립됨
- 지원 정책 중 '주택 공급'과 관련한 내용은 '신혼·출산가구 주택공급 확대' 정책이며, 수도권 중심 그린벨트 해제를 통한 신규택지 발굴 등 구체적 실행 계획 공표

3대 핵심분야 중 '주거' 관련 정책 요약

목적	지원 정책	세부 내용
주거마련 부담 완화	주택자금 지원	▪ 신생아 특례 매매·전세자금 대출 소득 요건 한시적 완화(2.5억원, 3년간) 등
양질의 주택 공급 확대	신혼·출산가구 주택공급 확대	▪ 출산가구 주택공급 확대(年 7만호→12만호+ α) ▪ 신규택지 발굴 등을 통한 신혼·출산·다자녀가구 주택공급(최대 1.4만호) ▪ 민간분양 내 신혼부부 특별공급 물량 비중 확대(현행 18%→ 23%, 年 약 3.6만호→약 4.6만호) 등
	분양주택 청약 요건 완화	▪ 신규 출산가구 특공기회 확대(추가 1회 허용) ▪ 신혼부부 특별공급시 청약 신청자 본인의 결혼 전 청약 당첨 이력 배제 등
	공공임대 거주지원 강화	▪ '24년 이후 신규 출산가구(임신 포함)에 대해 자녀가 성년이 될 때까지 소득·자산 무관하게 공공임대 재계약 허용(최대 20년) 등
	임대주택 분양 전환	▪ 뉴홈 선택형(6년 거주 후 분양전환 선택)에 청약 당첨되어 신규 출산한 가구는 최소기간(3년 거주) 경과 후 분양전환 기회 부여 등

* 출처 : 「저출생 추세 반전을 위한 대책(’24.6)」 보도자료, 연구자 재정리

■ (주택공급 관련 정책 주요 내용) 신생아 우선공급 확대, GB해제 등을 통한 신규택지 확보, 매입임대 등으로 신혼·출산·다자녀가구 주택공급 확대

- 분양주택 신생아 우선공급 신설·확대(공공, 민영) 등을 통해 출산가구 대상 연간 12만호 + α 공급(기존계획 7만호)

출산가구 대상 주택공급 확대 방안

구분	민간분양	공공분양	공공임대		공공지원 민간임대
			건설임대	매입, 전세, 재공급	
현행	신혼 특별공급 중 20% 신생아 우선공급	일반공급(전체 20%) 중 출산우대 無	일반공급(전체 40%) 중 출산우대 無	(재공급) 물량 10% 출산가구 우선공급	일반(80%) 및 특공(20%) 중 출산우대 無
개선	신생아 우선 공급 비율 확대(20→35%)	일반공급 물량 내 신생아 우선공급(50%) 신설	일반공급 내 신생아 우선공급 신설 (전체 5%)	(매입, 전세) 신생아 유형 추가 배정 (재공급) 우선공급 물량 확대(10→30%)	신생아 특공 (전체 5%) 신설, 일반공급 내 신생아 우선공급(전체 30%)

- '24년 중 수도권 중심으로 그린벨트 해제 등을 통해 신규택지(2만호 수준)를 추가 발굴하여 신혼·출산·다자녀가구를 위한 공공 주택 공급

- 신혼·출산·다자녀가구에 전체 물량의 최대 70% 공급(최대 1.4만호)

- 매입임대는 '24~'25년 간 기존계획(7만호) 대비 3만호를 추가 공급하고, 추가 공급물량 중 2.2만호를 신혼·출산 가구에 배정

'24~'25년 매입임대주택 공급물량

구분	기존	개선	비고
매입임대 전체 공급물량(신혼, 출산가구 대상 물량)	7만호(1.8만호)	10만호(4만호)	+3만호(+2.2만호)

- 민간분양 내 신혼부부 특별공급 물량 비중을 현행 18%(年 약 3.6만호)에서 23%(年 약 4.6만호)로 상향(연간 약 1만호 추가공급)

- 既 발표된 공공주택지구(8곳)는 개발제한구역 및 농업진흥지역 해제를 조속히 마무리하여 개발계획 신속 이행

- (수도권: 14.5만호) 김포한강2, 평택지제, 구리토평2, 오산세교3, 용인이동 (비수도권: 2만호) 진주문산, 청주분평2, 제주화북2