

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

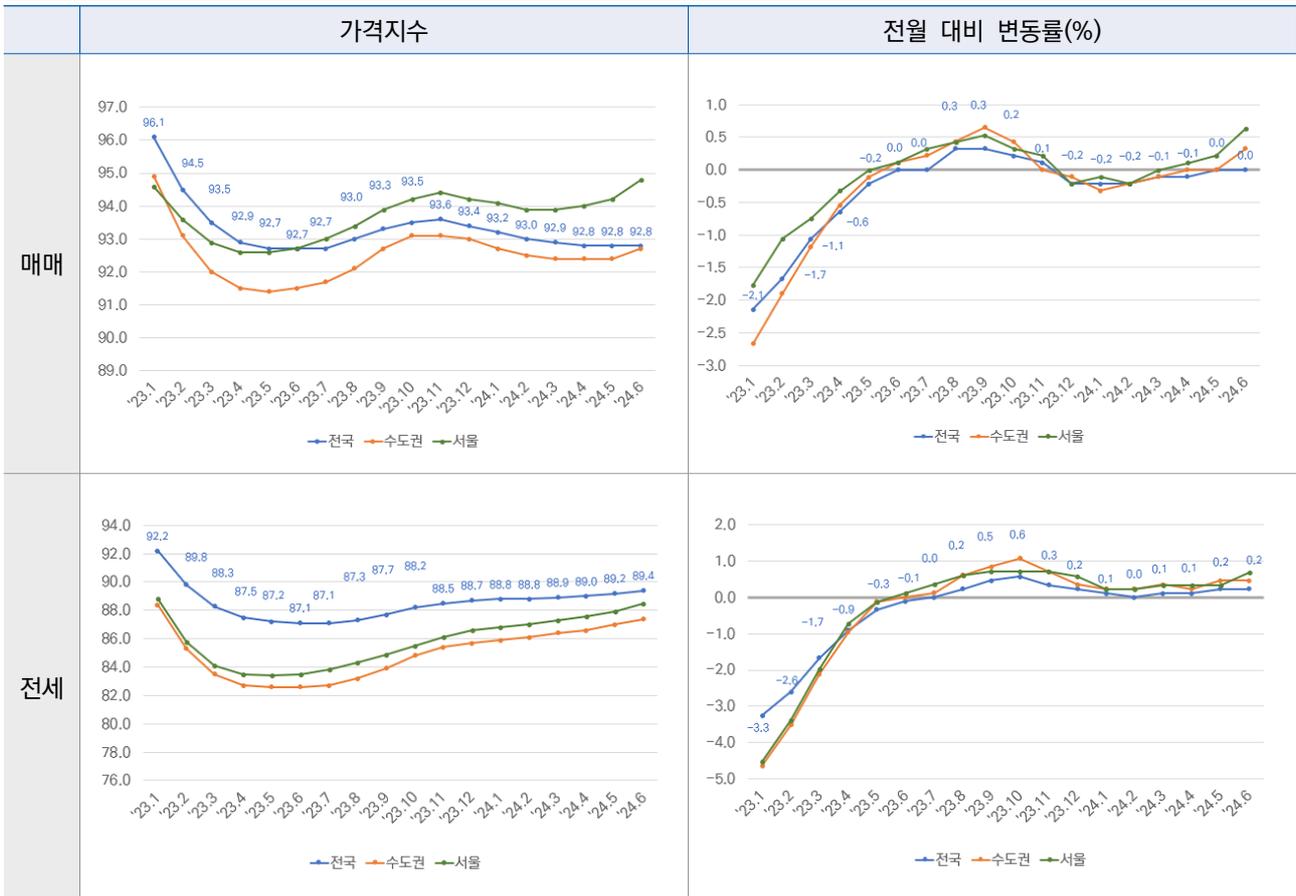
■ 고하희 경제금융연구실 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 서울 등 수도권을 중심으로 매매·전세가격지수 지속적 상승 추세 유지

- (매매가격) '24년 6월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 92.8, 수도권 92.7, 서울 94.8로 나타났으며, 전월 대비 변동률은 수도권은 0.3%, 서울은 0.6% 상승하는 등 수도권을 중심으로 '24년 4월부터 상승 추세로 전환됨
- (전세가격) 아파트 전세가격지수는 전국 89.4, 수도권 87.4, 서울 88.5로 모든 지역이 '23년 7월 이후로 1년 연속 상승하고 있으며, 일반적으로 전세가격과 매매가격이 동반 상승한다는 점을 고려하면 지속적인 전세가격 상승이 매매가격에도 영향을 줄 수 있을 것으로 판단됨

지역별 아파트 가격지수



자료 : 한국부동산원

수급지수 동향 아파트 전세수급지수 서울은 104.0, 수도권은 100.2로 수도권 중심의 전세수요 뚜렷

- (아파트 매매수급) 아파트 매매수급지수는 '24년 6월 기준, 전국 91.6, 수도권 95.3, 서울 99.3, 지방 88.3으로 수도권과 서울의 수급지수가 타 지역대비 높은 것으로 나타나고 있음. 지방의 경우, 전월대비 매매수급지수 변동률이 0.6% 감소한 것에 반해 서울의 경우, 5.8% 증가, 수도권은 3.5% 증가한 것으로 나타나 지방과 수도권 간 수급지수에서도 양극화 현상이 나타남
- (아파트 전세수급) 아파트 전세수급지수는 '24년 6월 기준, 전국 95.9, 수도권 100.2, 서울 104.0, 지방 92.0으로 수도권과 서울은 지수 '100'을 넘어 수요가 공급보다 많아 전세 수요가 뚜렷해진 것으로 나타남
- 최근 역전세난으로 인한 전세 보증금 미반환 사건(이른바 '전세사기' 피해)이 전국적으로 발생하면서 비아파트 기피 현상이 발생하고, 수도권을 중심으로만 전세 수요가 쏠리면서 수도권에 위치한 아파트 선호 현상이 반영된 결과임. 현재까지는 매매수급지수보다는 전세수급지수가 먼저 상승하고 있는 상황이나, 수급지수는 매매와 전세가 동반 상승하는 일반적인 상황으로 가정하였을 때, 매매수급지수도 전세수급지수를 따라 당분간 지속 상승할 것으로 전망됨
- 주택 인허가·착공·준공 물량이 평년 대비 줄어든 상황 속에서 현재는 매매·전세수급지수가 동반 상승하는 추세와 맞물리는 시기이므로 추후 주택가격이 상승할 가능성이 있음. 단 서울을 포함한 수도권을 중심으로 상승 가능성이 있을 뿐, 지방의 경우, 아직 수급지수 뿐만 아니라 심리지수도 회복되지 않고 있어 당분간 지방과 수도권 시장을 분리해서 지켜볼 필요 있음

지역별 아파트 수급지수



자료 : 한국부동산원

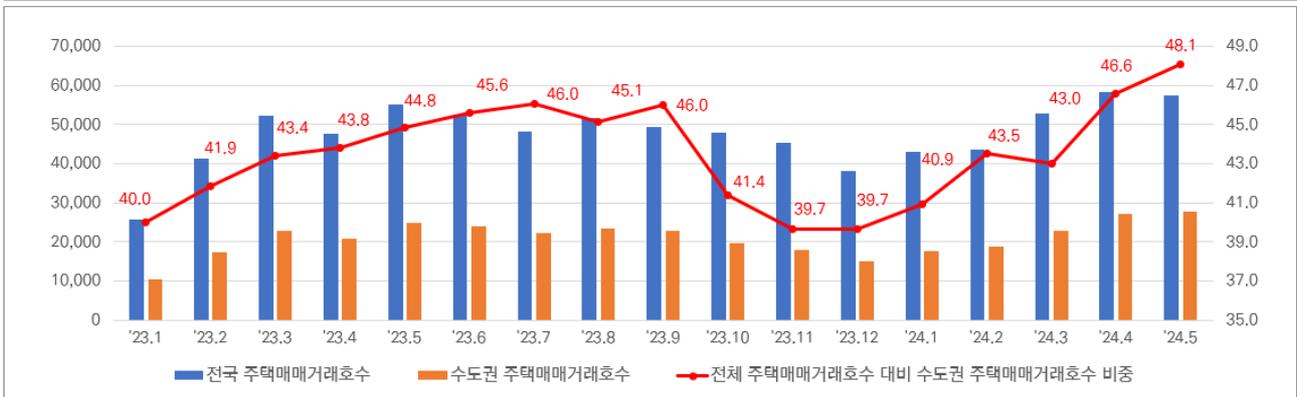
아파트 수급지수 변동률(전월대비)

구분		'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12	'24.1	'24.2	'24.3	'24.4	'24.5	'24.6
매매	전국	1.4	1.9	1.3	-0.2	-2.0	-1.8	-0.1	-0.1	0.8	1.6	1.9	1.3
	수도권	2.2	2.2	0.9	-0.8	-2.8	-2.2	-0.3	0.9	1.4	2.3	2.9	3.5
	지방	0.5	1.8	1.8	0.2	-1.2	-1.6	0.0	-0.9	0.2	0.9	1.0	-0.6
	서울	2.6	2.5	0.2	-1.0	-3.4	-3.3	-0.2	1.2	4.1	3.8	3.8	5.8
전세	전국	1.7	2.4	1.9	1.0	-0.4	-0.9	-0.3	0.2	0.8	1.3	1.8	0.2
	수도권	2.6	2.8	2.4	1.1	-0.9	-1.3	-0.5	1.1	1.3	1.8	2.8	1.0
	지방	1.0	1.8	1.4	0.9	0.0	-0.4	-0.2	-0.5	0.3	0.8	1.0	-0.6
	서울	2.9	3.2	1.4	1.6	0.2	-1.7	-0.9	1.5	2.2	2.8	2.4	2.2

주택거래 동향 전국 주택매매거래의 48.1%는 수도권 차지, 서울은 전월대비 6.5% 매매거래 증가

- (주택매매거래) '24년 5월 기준, 주택매매거래 건수는 57,436호이며, 이 중 수도권은 약 48.1% 수준인 27,603건을 차지함. '23년 11월, 전국 주택매매거래 대비 수도권 거래 비중이 39.7%를 기록한 뒤, 이후 지속적으로 상승하는 추세를 보여 현재 거래되고 있는 주택매매거래는 수도권을 중심으로 이루어지고 있는 상황임
- 최근 스트레스 DSR 2단계 시행이 9월로 연기되면서 수도권을 중심으로 수요가 쏠려 수도권 비중이 더욱 높아진 것으로 판단됨
- 전월대비 증감률을 지역별로 살펴보면, 전국은 1.4% 감소한 반면, 서울은 6.5% 증가, 수도권은 1.7% 증가하여 서울 등 수도권의 거래는 활발히 이루어지는 것이 확인됨. 지방의 경우, 전월대비 주택매매거래가 4.2% 감소한 것으로 나타남

월별 주택매매거래 현황



자료 : 한국부동산원

지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



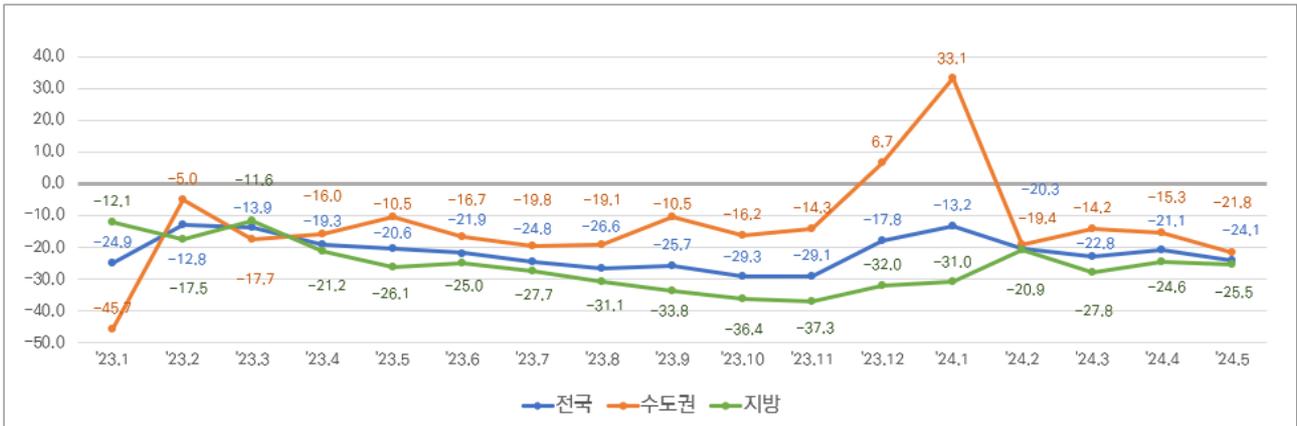
자료 : 한국부동산원

주택공급 동향 주택 인허가 전년 동월 대비 24.1% 감소, 주택 착공 실적은 전년 동월 대비 41.3% 증가

- (주택 인허가 실적) '24년 5월 누계 기준, 주택 인허가 실적은 125,974호로서 전년 동월 대비 인허가 실적이 24.1% 감소함. 수도권과 지방도 각각 21.8%, 25.5% 감소하여 전체적으로 전년 대비 실적이 부진하며, 이는 고공리·고물가 등에 따른 건설 공사비 증가, 인건비 상승으로 인해 건설업체가 위축되어 발생한 현상으로 회복하기에는 일정 기간이 소요될 것으로 판단됨
- 공급의 선행지표인 주택 인허가 실적이 지속적으로 감소하는 상황은 추후 주택공급 부족으로 이어지므로 정부의 주택공급 확대 정책에 차질을 빚을 수 있어 건설업계의 사업성 개선 측면에서 인허가 실적 문제를 바라볼 필요 있음

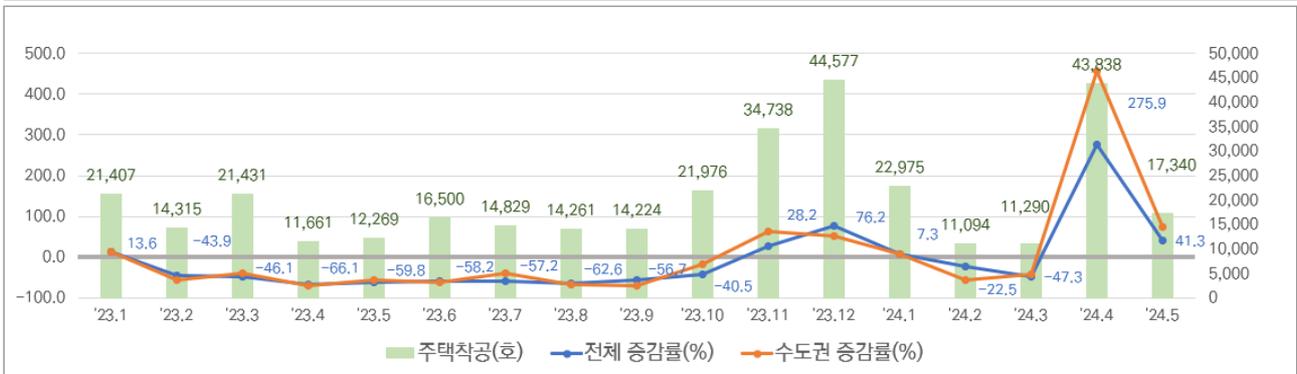
- (주택 착공 실적) '24년 5월 기준, 주택 착공은 17,340호로 전년 동월 대비 41.3% 증가함('23.5월 주택 착공실적 12,269호). 이는 고금리 영향을 많이 받은 작년 실적과 비교한 수치이므로 기저효과가 반영된 결과라고 볼 수 있음
- (미분양 주택) '24년 5월 기준, 전국 미분양 주택은 총 72,129호이며, 이 중 수도권은 14,761호로 전체 미분양 주택의 비중 중 수도권이 차지하는 비중은 약 20.5% 수준에 불과함. 전년 동월 15.7% 수준과 비교하였을 때, 비중이 높아진 수치임에도 여전히 수도권보다는 지방의 미분양 물량 비중이 높아 지방 미분양 물량에 대한 정책 지원이 필요한 것으로 판단됨

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택 미분양 현황

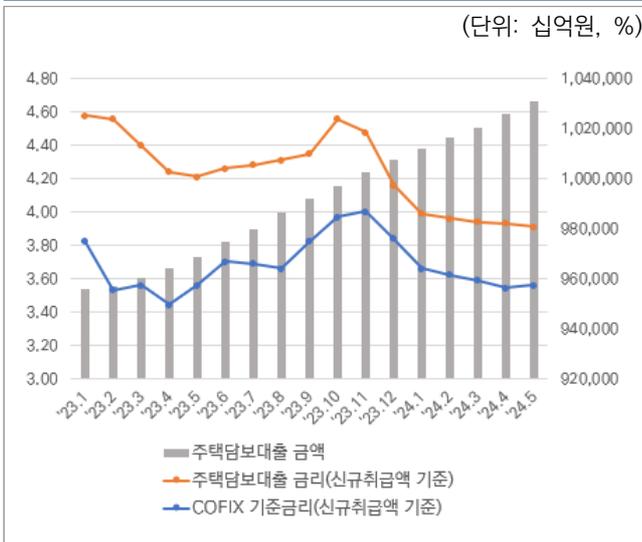


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 | **예금취급기관 주택담보대출 역대 최대치인 1,030조 기록, 부동산시장 심리지수 상승국면**

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** 한국은행이 공표하는 예금취급기관의 가계 주택담보대출 규모는 '24년 5월 기준 1,030조(주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 포함)에 달하는 것으로 나타나 역대 최대치를 기록함
- 이는 주택담보대출 금리가 지속적으로 하락하여 '24년 5월 기준 3.91%를 기록함과 동시에 당초 '24년 7월부터 도입하기로 했던 2단계 스트레스 DSR 시행을 2달 연기하면서 주택담보대출에 대한 수요가 커져 발생한 현상임
- **(주택시장 전망)** 국토연구원에서 공표하는 부동산시장 소비자심리지수는 '24년 5월 기준, 104.6으로 나타나 부동산시장에 대한 심리는 침체기 시기에서 벗어나 본격적으로 회복된 것으로 판단됨
- 1년 후 가격 변동에 대한 전망을 나타내는 한국은행 주택가격전망 CSI는 '24년 7월 기준, 115를 기록하면서 소비자심리지수의 방향성과 마찬가지로, 주택시장에 대한 전망을 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타남

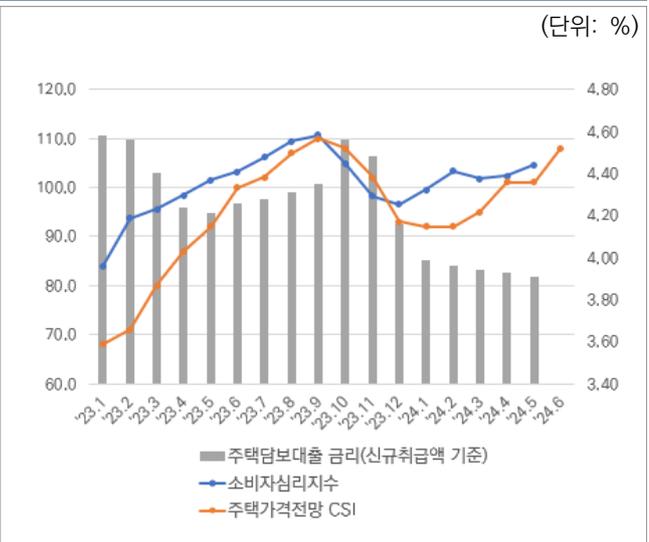
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 국토연구원

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

주택정책 동향

「제7차 부동산 관계장관 회의(‘24.7.18)」 개최

’24년 7월, 주택가격 추이 및 공급 상황 등 부동산 시장 동향 점검을 위해 「제7차 부동산 관계장관회의」 개최

- 정부는 최근 서울을 포함한 수도권을 중심으로 **주택가격 상승세가 지속되고 있는 상황**을 점검하고, **국민 주거안정에 기여하기 위한 4가지 대응 방향**을 발표함
- **(부동산 시장 평가)** 서울 수도권을 중심으로 주택가격 상승세가 점차 확산되고 있으나, 지방과 비아파트 주택가격은 하락하고 있어 **시장 전반이 과열되는 상황은 아닌 것으로 평가함**
- **(대응 방향)** ① 청년·무주택 서민을 위한 주택공급 확대, ② 전세시장 안정을 위한 비아파트 공급 가속화, ③ 가계부채 하향 안정화 기조 강화, ④ 주택 투기수요 근절을 위한 관리 강화 등 부동산 시장 안정을 위한 방안으로 4가지 대응 방향 발표

「제7차 부동산 관계장관회의」 대응방향 요약

구분	대응 방향	세부 내용
1	청년·무주택 서민을 위한 주택공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> 정주여건이 우수한 3기 신도시 등을 중심으로 '29년까지 총 23.6만호를 시세보다 저렴한 수준으로 분양 '24년 하반기 그린벨트 해제를 통한 수도권 신규택지 2만호 이상 추가 공급 도심 재건축·재개발을 통한 주택공급 촉진 사업장별 맞춤형 갈등 중재를 통해 정비사업장의 착공·준공 지연 최소화 사업성이 낮은 사업장은 재구조화를 유도하여 부동산 PF 정상화
2	전세시장 안정을 위한 비아파트 공급 가속화	<ul style="list-style-type: none"> '25년까지 공공매입임대주택 13만호 공급(당초 12만호→ 개선 13만호) 공급 예정인 13만호 중 5.4만호는 '24년 하반기 내 수도권 지역 집중 공급 신축 소형 비아파트 구입에 대한 세제지원, 주택 청약시 무주택으로 인정되는 소형주택 범위 확대 등 민간 비아파트 공급 확대 유도
3	가계부채 하향 안정화 기조 강화	<ul style="list-style-type: none"> 스트레스 DSR 2단계 '24.9월부터 시행
4	주택 투기수요 근절을 위한 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격 상승세가 투기적 수요로 이어지지 않도록 시장 교란행위 단속

* 출처 : 「제7차 부동산 관계장관 회의(24.7)」 보도자료, 연구자 재정리

「2024년 세법개정안(24.7.25)」 발표

■ '24년 7월, 정부는 경제 역동성 제고·민생 지원을 중점으로 한 「2024년 세법개정안」 확정·발표

- 「2024년 경제정책방향」(24년 1월), 「역동경제 로드맵」(24년 7월) 등 각종 대책에서 기 발표한 내용들을 보완하여 '역동적 성장과 민생 안정 지원'이라는 정책 목표를 가지고 「2024년 세법개정안」을 발표함
- 발표된 세법 개정(안)에서 부동산 시장에 영향을 미치는 개정 내용으로는 ① 상속·증여세 부담 완화, ② 인구감소지역 주택 및 준공 후 미분양주택 신규 취득시 혜택, ③ 결혼·출산·양육기정을 위한 지원, ④ 전·월세시장 안정 및 원활한 주택공급을 위한 주택 공급자 혜택 등이 포함됨

「2024년 세법개정안」 주택시장 관련 개정 내용 요약

구분	세부 내용
상속·증여세 부담 적정화	<ul style="list-style-type: none"> 상속세 및 증여세 최고세율 및 과세표준 조정(최고세율 인하 및 하위 과세표준 조정) 상속세 자녀공제금액 확대(1인당 5천만원→5억 원) 등
인구감소지역 주택 및 준공 후 미분양주택 과세특례 신설	<ul style="list-style-type: none"> 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설
결혼·출산·양육 지원	<ul style="list-style-type: none"> 주택청약종합저축 세제지원 적용대상 확대 혼인에 대한 1세대 1주택 특례 적용기간 확대
전·월세시장 안정 지원	<ul style="list-style-type: none"> 상생임대주택 양도소득세 과세특례 적용기한 연장 공공주택건설사업자에게 토지 양도시 과세특례 적용기한 연장 토지임대부 분양주택에 대한 종합부동산세 합산배제

* 출처 : 「2024년 세법개정안(24.7)」 보도자료, 연구자 재정리