

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

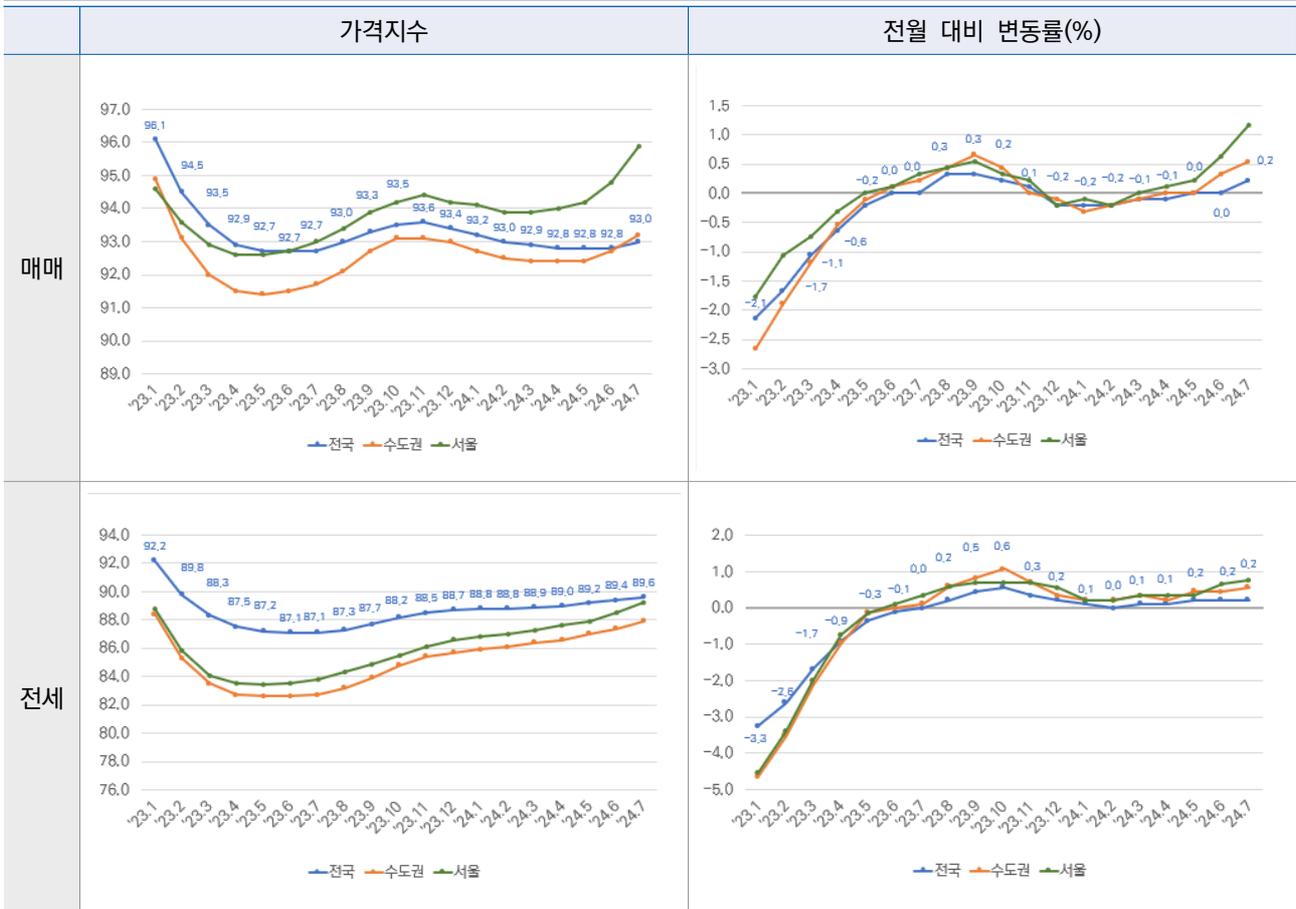
■ 고하희 경제금융연구실 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 전국 아파트 매매가격지수 전월대비 변동률 0.2% 상승, '23.12월 이후로 첫 상승세로 전환

- (매매가격) '24년 7월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 93.0, 수도권 93.2, 서울 95.9로 나타남. 전국 전월대비 변동률은 0.2% 상승하여 그동안 수도권을 중심으로 상승세가 지속되었던 상황과 달리 전국 또한 '23년 12월 이후로 첫 상승세 전환
- (전세가격) 아파트 전세가격지수는 전국 89.6, 수도권 87.9, 서울 89.2로 나타났으며, 전월 대비 변동률은 전국 0.2%, 수도권 0.6%, 서울 0.8% 상승하여 전월과 마찬가지로 전세가격지수는 지속적으로 상승하는 추세로 나타남

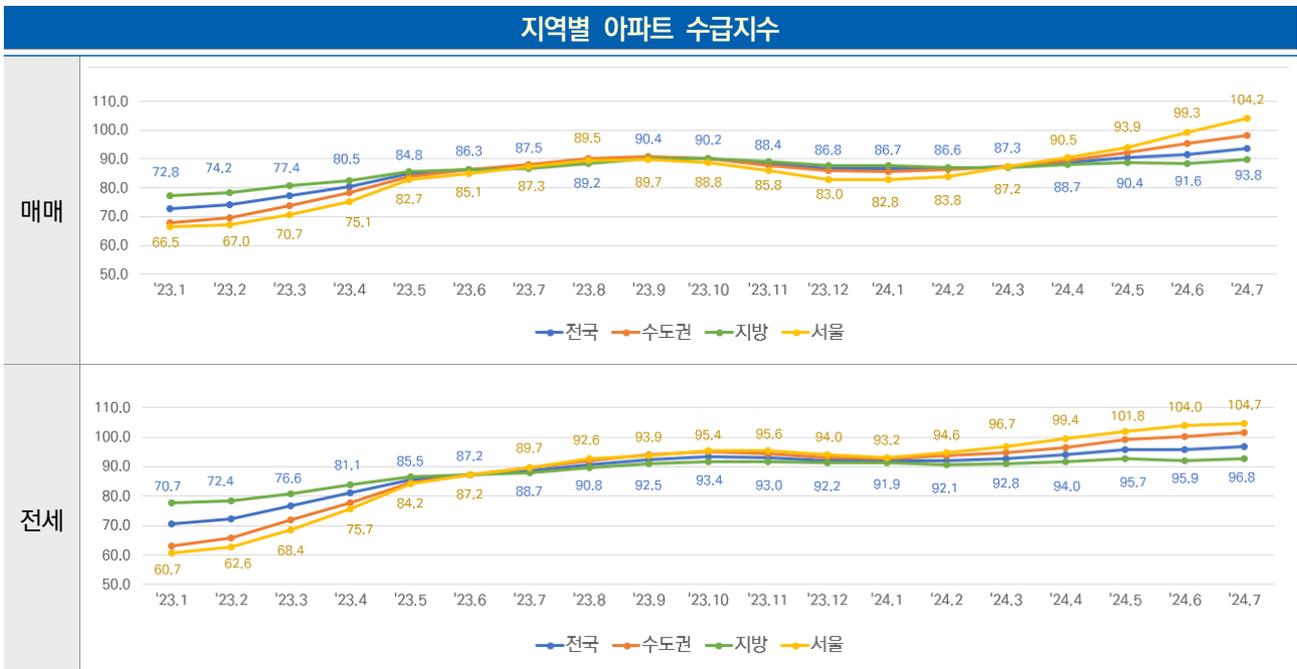
지역별 아파트 가격지수



자료 : 한국부동산원

수급지수 동향 전국적으로 매매·전세수급지수 상승세 전환, 서울 아파트 매매수급지수 104.2 기록

- (아파트 매매수급) 아파트 매매수급지수는 '24년 7월 기준, 전국 93.8, 수도권 98.3, 서울 104.2, 지방 89.7로 나타남. 서울의 경우, '21년 11월 이후 처음으로 지수가 100을 넘어 서울 아파트는 수요가 공급보다 많아지는 추세로 전환됨
- 서울 뿐만 아니라, 전국을 포함한 모든 지역에서 매매수급지수가 상승하였으며, 전월대비 변동률을 살펴보았을 때, 전국 2.4%, 수도권 3.1%, 지방 1.6%, 서울 4.9% 증가하여 그동안 보합 추세를 유지하였던 지방까지도 상승세로 전환되었음
- 통상적으로 수급지수는 전세와 매매가 동반 상승하므로 지난 달까지도 전세수급지수가 상승 추세였기에 매매수급지수가 이를 따라가는 일반적인 현상으로 볼 수 있음. 이번 달 전세수급지수가 상승세임을 감안하였을 때, 다음 달까지도 매매수급지수 또한 지속적으로 상승할 것으로 전망됨
- (아파트 전세수급) 아파트 전세수급지수는 '24년 7월 기준, 전국 96.8, 수도권 101.5, 서울 104.7, 지방 92.6으로 지난 달과 마찬가지로 서울 등 수도권은 여전히 아파트 전세 수요가 뚜렷한 것으로 나타남. 지방의 경우도 전월대비 변동률 0.7% 상승한 것으로 나타나 ① 매매수급지수와 전세수급지수가 모든 지역에서 상승 추세인 점, ② 부동산시장 소비자심리지수 또한 상승세 추세를 보았을 때, 하반기 내 주택 가격이 상승할 가능성으로 이어질 수 있음



자료 : 한국부동산원

| 구분 | '23.8 | '23.9 | '23.10 | '23.11 | '23.12 | '24.1 | '24.2 | '24.3 | '24.4 | '24.5 | '24.6 | '24.7 |
|----|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 매매 | 전국 | 1.9 | 1.3 | -0.2 | -2.0 | -1.8 | -0.1 | -0.1 | 0.8 | 1.6 | 1.9 | 2.4 |
| | 수도권 | 2.2 | 0.9 | -0.8 | -2.8 | -2.2 | -0.3 | 0.9 | 1.4 | 2.3 | 2.9 | 3.1 |
| | 지방 | 1.8 | 1.8 | 0.2 | -1.2 | -1.6 | 0.0 | -0.9 | 0.2 | 0.9 | 1.0 | -0.6 |
| | 서울 | 2.5 | 0.2 | -1.0 | -3.4 | -3.3 | -0.2 | 1.2 | 4.1 | 3.8 | 3.8 | 5.8 |
| 전세 | 전국 | 2.4 | 1.9 | 1.0 | -0.4 | -0.9 | -0.3 | 0.2 | 0.8 | 1.3 | 1.8 | 0.2 |
| | 수도권 | 2.8 | 2.4 | 1.1 | -0.9 | -1.3 | -0.5 | 1.1 | 1.3 | 1.8 | 2.8 | 1.0 |
| | 지방 | 1.8 | 1.4 | 0.9 | 0.0 | -0.4 | -0.2 | -0.5 | 0.3 | 0.8 | 1.0 | -0.6 |
| | 서울 | 3.2 | 1.4 | 1.6 | 0.2 | -1.7 | -0.9 | 1.5 | 2.2 | 2.8 | 2.4 | 2.2 |

주택거래 동향 주택매매거래 전월 대비 서울 7.1% 증가·지방은 10.3% 감소, 지역 간 격차 심화

- (주택매매거래) '24년 6월 기준, 주택매매거래 건수는 55,760호이며, 이 중 수도권은 약 51.5% 수준인 28,703호를 차지함. 전월대비 증감률을 살펴보면 서울은 7.1% 상승, 수도권은 3.8% 상승하여 수도권을 중심으로 여전히 주택매매거래가 활발한 상황이나, 지방의 경우 10.3% 감소한 것으로 나타남
- 서울 등 수도권을 중심으로 매매 거래가 활발함에도 불구하고, 지방의 거래가 급격히 감소한 영향으로 전국의 경우는 전월대비 3.1% 감소한 것으로 나타났으며, 이를 통해 주택매매거래도 수도권과 비수도권 간 양극화가 심화되고 있는 것을 알 수 있음
- 전국 주택매매거래호수 대비 수도권 주택매매거래호수 비중도 지난 달 48.1%보다 더 증가한 51.5%로 나타나 '23년 이후로는 처음으로 50% 이상 수준을 기록함

월별 주택매매거래 현황



자료 : 한국부동산원

지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



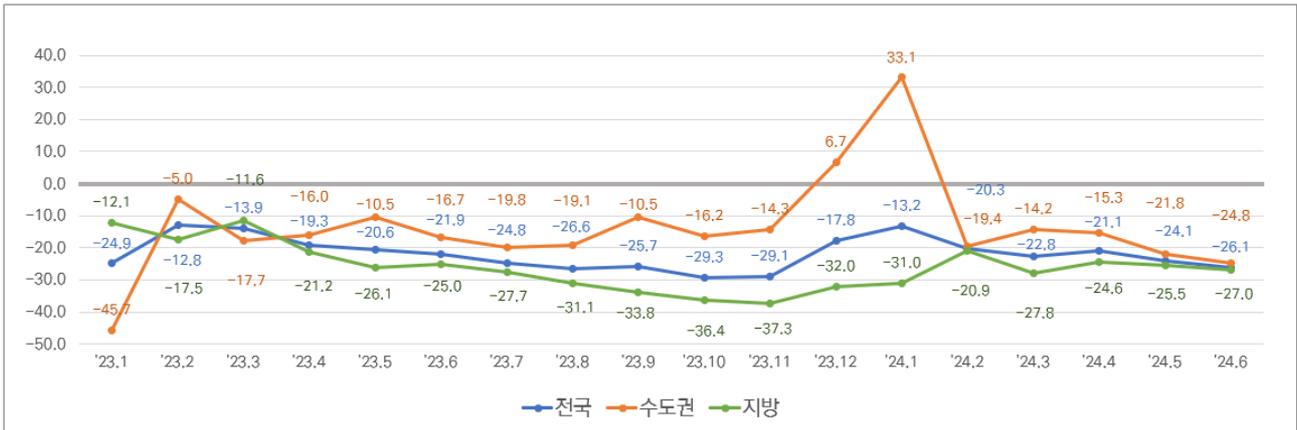
자료 : 한국부동산원

주택공급 동향 주택 착공 실적은 전년 동월 대비 25.5% 증가하였으나, 수도권 증감률은 1.2% 수준

- (주택 인허가 실적) '24년 6월 누계 기준, 주택 인허가 실적은 149,860호로서 전년 동월 대비 인허가 실적이 26.1% 감소함. 주택 인허가 실적이 저조한 상황은 올 한해 건설업계 침체로 인해 지속적으로 발생한 문제이므로 금리 인하 등 경제 상황 변화와 정부 정책 개입에 따라 변화할 것으로 예상되나, 하반기까지는 여전히 인허가 실적이 저조할 것으로 전망됨
- 이번 달 정부가 발표한 「8.8 공급대책」에 따르면 정비사업 규제 완화 등을 통해 주택공급을 확대하겠다는 기조를 보이고 있으나, 법률 제 개정이 수반되어야 하는 안건이므로 올해 안으로 인허가 실적에 반영되기에는 한계가 있음

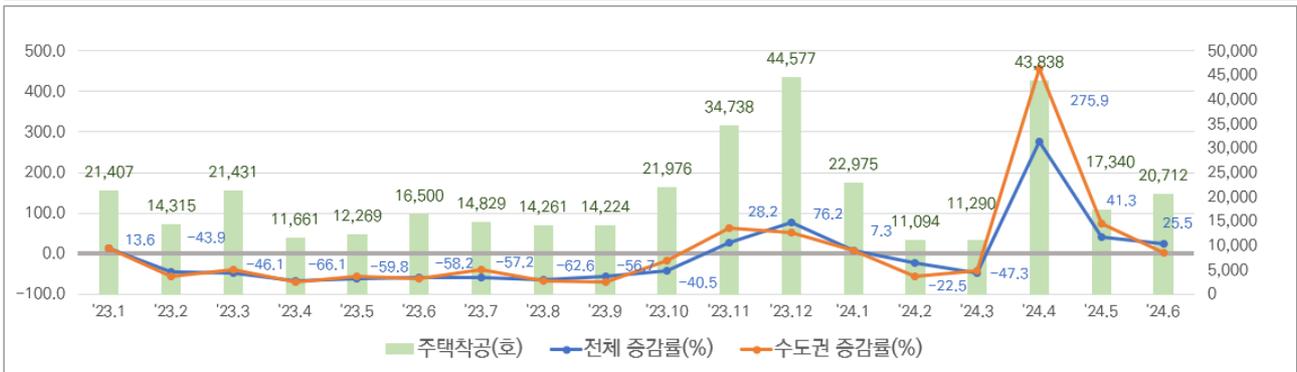
- **(주택 착공 실적)** '24년 6월 기준, 주택 착공은 20,712호로 전년 동월 대비 25.5% 증가함('23.5월 주택 착공실적 17,340호). 주택 착공 실적이 증가하였음에 불구하고, 정작 수요가 쏠리고 있는 수도권 증감률은 1.2%에 그친 것으로 나타남
- **(미분양 주택)** '24년 6월 기준, 전국 미분양 주택은 총 74,037호이며, 매월 미분양주택이 역대로 갱신되고 있는 상황임. 정부가 발표한 「8.8 공급대책」에서 지방 미분양을 해소하는 방안으로 'CR리츠 도입', '준공 후 미분양에 대한 세 부담 경감' 등 지원 정책을 발표하였기에 정책에 대한 실효성 판단을 위해서는 하반기까지 지속적인 모니터링이 필요한 상황임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택 미분양 현황

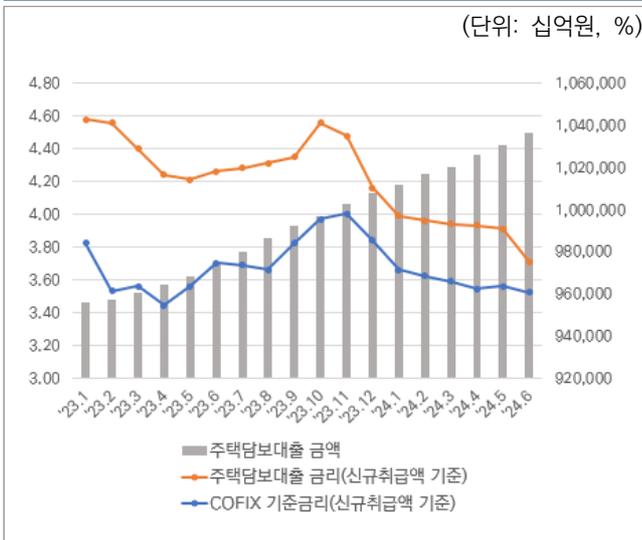


자료 : 통계청, 국토교통부

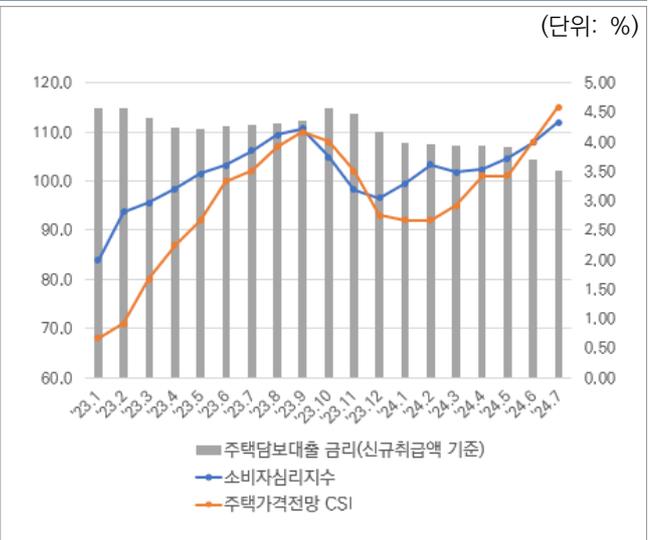
거시경제여건 | **예금취급기관 주택담보대출 1,036조, 계속되는 역대 최대치 기록**

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** 한국은행이 공표하는 예금취급기관의 가계 주택담보대출 규모는 '24년 6월 기준 1,036조(주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 포함)이며, 지난 달에 이어 역대 최대치를 기록함
- 최근 수도권권을 중심으로 매매·전세가격 상승과 예금취급기관의 주택담보대출 금리가 '24년 이후로 지속적으로 하락하는 추세('24년 1월 3.99% → '24년 7월 3.42%)와 맞물려 대출을 일으켜 주택을 마련하고자 하는 실수요자 심리가 반영된 결과라고 판단됨
- **(주택시장 전망)** 국토연구원에서 공표하는 부동산시장 소비자심리지수는 '24년 6월 기준, 107.9로 나타나 전월 대비 부동산시장에서 가격상승을 예상하는 응답자가 많아진 것을 알 수 있음
- 1년 후 가격 변동에 대한 전망을 나타내는 한국은행 주택가격전망 CSI는 '24년 8월 기준, 118을 기록하면서 주택시장에 한해서는 그동안 침체기에서 벗어난 회복세에 그치는 것이 아니라 그보다 넘어선 확연한 상승세라고 판단됨

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

자료 : 한국은행, 국토연구원

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

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

주택정책 동향

「주택공급 확대방안(8.8공급대책)(‘24.8.8)」 발표

’24년 8월, 정부는 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 이른바 「8.8 공급대책」 발표

- 정부는 8월 8일, ‘제8차 부동산 관계장관회의’에서 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」을 발표하고, **향후 6년간 서울을 포함한 수도권에 42.7만호 이상의 주택과 신규택지를 공급할 계획**이라고 밝힘
- 「8.8 공급대책」의 주요 내용으로는 ① 그린벨트 해제를 통한 신규택지 공급, ② 빌라 등 비(非)아파트 시장 정상화를 위한 신축매입임대 무제한 공급, ③ 정비사업 규제 완화 등을 통한 주택공급 방안 등임
- **주택공급이 이미 확정된 21.7만호 중 17.6만호**는 재개발·재건축 추진 기간을 3년 앞당겨 향후 6년간 서울 도심 등에 공급하고자 하는 계획이며, **4.1만호**는 미분양주택을 LH가 매입 후 공급하는 계획임

「8.8 공급대책」 주요 내용 요약

| 추진방향 | 세부 추진과제 |
|---------------------------|---|
| 도심내 아파트 공급 획기적 확대 | <ul style="list-style-type: none"> 정비사업 속도 제고 및 부담 경감 1기 신도시 등 노후계획도시 정비 |
| 빌라 등 비아파트 시장 정상화 | <ul style="list-style-type: none"> 공공 신축매입 공급 확대 분양전환형 신축매입 신규 도입 비아파트 시장기반 정상화 뉴빌리지 사업 본격 추진 비아파트 공공임대 추가 공급 |
| 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확산 부여 | <ul style="list-style-type: none"> 수도권 공공택지에 22조원 규모 미분양 매입확약 제공 청약 조기화 등을 위한 선분양 조건부 공공택지의 후분양 허용 공공택지 내 주택공급 조기화 지원 기발표 수도권 공공택지 지구지정 조기화 |
| 서울 수도권 신규택지 발표 및 물량 확대 | <ul style="list-style-type: none"> 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급 |
| 주택공급 여건 개선 | <ul style="list-style-type: none"> 공급규제 혁파 및 정책 지원 강화 지방 미분양 해소 |
| 건전한 부동산 시장 환경 조성 | <ul style="list-style-type: none"> 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 기획조사 실시 서울 GB 및 인접지역 정밀 기획조사 실시 토지거래허가구역 이용실태 조사 실시(서울시) |

* 출처 : 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안(‘24.8)」 보도자료, 연구자 재정리

「2025년 예산안(‘24.8.27)」 발표

■ '24년 8월, 정부는 「2025년 예산안」 및 「2024~2028 국가재정운용계획」 확정·발표

- 정부는 '24년 8월, 「민생안정·역동경제로 서민·중산층 중심 시대 구현」이라는 정책 목표를 가지고 「2025년 예산안」과 중기적 관점에서 정부의 재정운용 전략과 목표를 제시하는 5년 단위의 「2024~2028년 국가재정운용계획」을 발표함
- 발표된 예산(안)에서 주택·건설시장에 영향을 미치는 내용으로는 ‘공공주택 25.2만호 공급’, ‘지역 건설경기 회복을 위한 투자 확대’ 등이며, 「국가재정운용계획」에서는 국유재산을 활용하여 도심 노후 청·관사를 복합개발하는 방안 등이 발표됨
- 지역 건설경기 회복을 위한 방안으로는 지역 건설사가 참여하는 ‘지역밀착형 인프라’ 투자를 위해 당초 6.4조원에서 7.3조원으로 예산을 늘려 노후 저층주거지 환경 개선, 노후 교량·터널 보수, 국도 배수장비 교체 등을 지원하는 내용 등이 포함되어 있음

「2025년 예산안」 주택시장 관련 내용 요약

| 구분 | 세부 내용 |
|------|--|
| 공공주택 | <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 11.5만호→15.2만호, 분양주택 9.0→10.0만호 등 역대 최대 25.2만호 공공주택 공급 |
| 주거복지 | <ul style="list-style-type: none"> 서민주거 핵심인 비아파트 공급 확대(2년간 16만호) 중산층이 선호하는 든든전세(3만호) + 기업형 장기민간임대 공급 (공공임대) 든든전세 3만호(시세 90% 최대 8년 거주), 전세사기 주택매입(5천호→7.5천호) (주택금융) 신혼부부버팀목(0.75억원→1억원), 신생아특례대출(1.3억원→2.5억원) 소득요건 상향 |
| 공급개선 | <ul style="list-style-type: none"> 22조원 규모 미분양 매입확약, 신도시리츠 조성, 정비조합 초기사업비 용자(20개소, 400억원)로 공급속도 제고 저층 주거지 환경개선 위해 뉴빌리지 신규 추진(30개, 930억원) |

* 출처 : 「2025년 예산안(‘24.8)」 보도자료, 연구자 재정리