

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

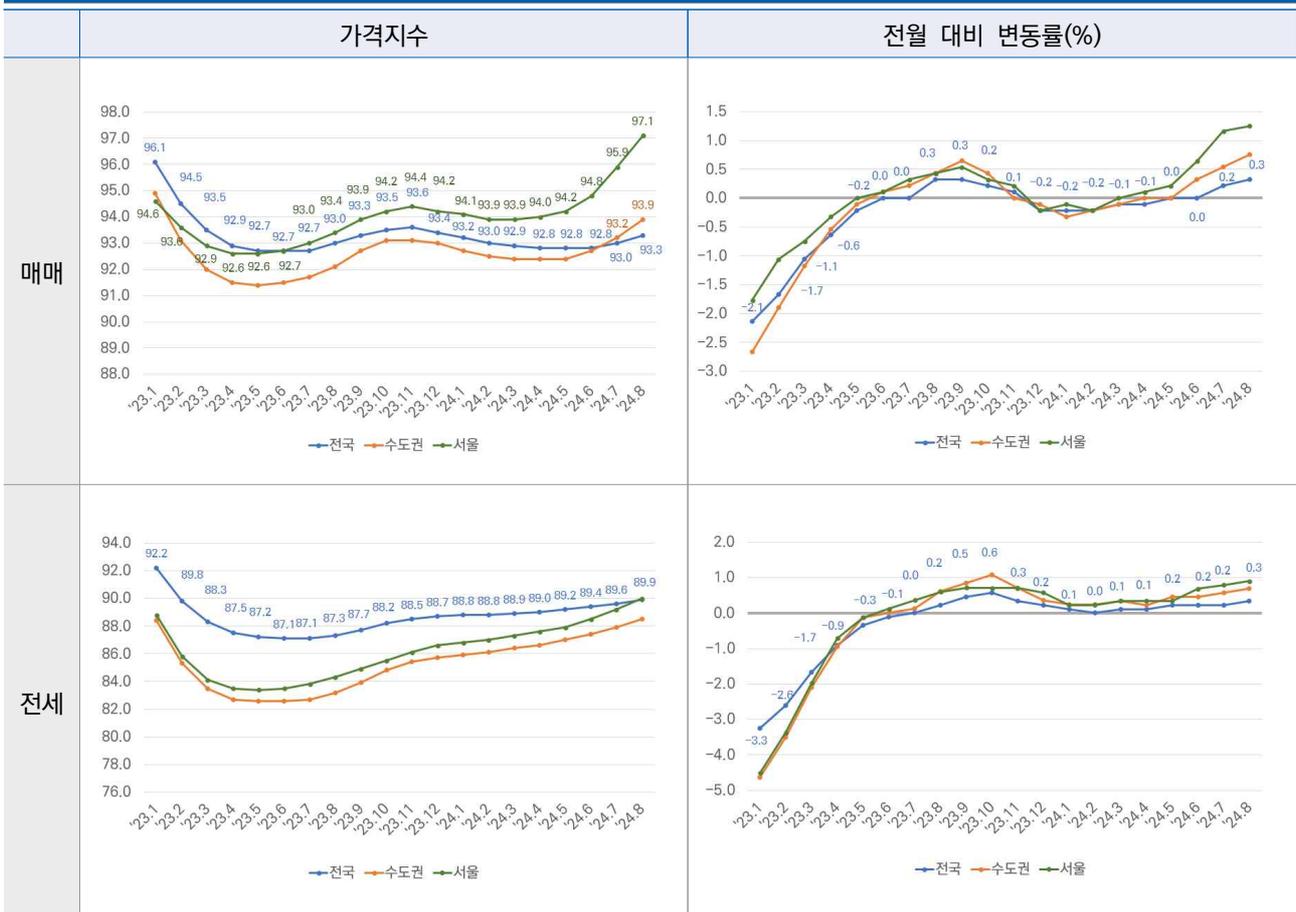
■ 고하희 경제금융연구실 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 서울·수도권 아파트 전세가격지수 14개월 연속 상승, 전국 또한 전월대비 0.3% 상승

- (매매가격) '24년 8월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 93.3, 수도권 93.9, 서울 97.1로 나타남. 서울의 경우, '24년 3월부터 6개월 연속으로 상승하고 있으며, 이번 달도 전월대비 변동률 +1.3%를 기록하는 등 상승 폭이 확대되는 추세임
- (전세가격) 아파트 전세가격지수는 수도권 88.5, 서울 90.0으로 나타남. 수도권과 서울의 경우, '23년 6월부터 상승 추세가 이어짐에 따라 현재 14개월 연속 상승함. 전국의 경우도 전월대비 0.3% 오른 89.9를 기록하여 전형적인 강세장을 보임

지역별 아파트 가격지수



자료 : 한국부동산원

수급지수 동향 서울에 이어 수도권까지도 매매수급지수 100을 넘은 100.2 기록, 매도자 우위 시장 돌입

- **(아파트 매매수급)** 아파트 매매수급지수는 '24년 8월 기준, 전국 95.1, 수도권 100.2, 서울 104.2, 지방 90.6으로 나타남. 지난 7월, 서울 매매수급지수가 100을 넘은 것에 이어 이번 달에는 수도권까지도 매매수급지수 100을 넘음
- 아파트 매매수급지수가 100을 넘으면 아파트를 매도하려는 사람보다 매수하려는 사람이 많다는 의미이기에 현재 수도권 내 신축 아파트 공급이 위축된 상황에서는 매도자 우위 시장이 당분간 지속될 것으로 전망됨
- 또한, 수도권 내 노후주택은 꾸준히 늘어나 아파트로 주거지를 옮기고자 하는 수요와 더불어 자금 여력이 충분한 3040세대들은 쾌적한 환경의 신축 아파트를 선호하는 현상까지 맞물리면서 수도권 내 아파트 매매수급지수는 향후에도 상승세가 강하게 나타날 것으로 보임
- **(아파트 전세수급)** 아파트 전세수급지수는 '24년 8월 기준, 전국 97.8, 수도권 102.4, 서울 104.5, 지방 93.7로 나타남. 서울의 경우, 전세수급지수는 전월대비 0.2% 하락, 매매수급지수는 보합세를 나타냈으나, 장기간 급격히 상승함에 따른 일시적 현상인지 상승세가 둔화되는 전조일지에 대한 여부는 다음 달인 9월 동향까지 지켜볼 필요 있음

지역별 아파트 수급지수



자료 : 한국부동산원

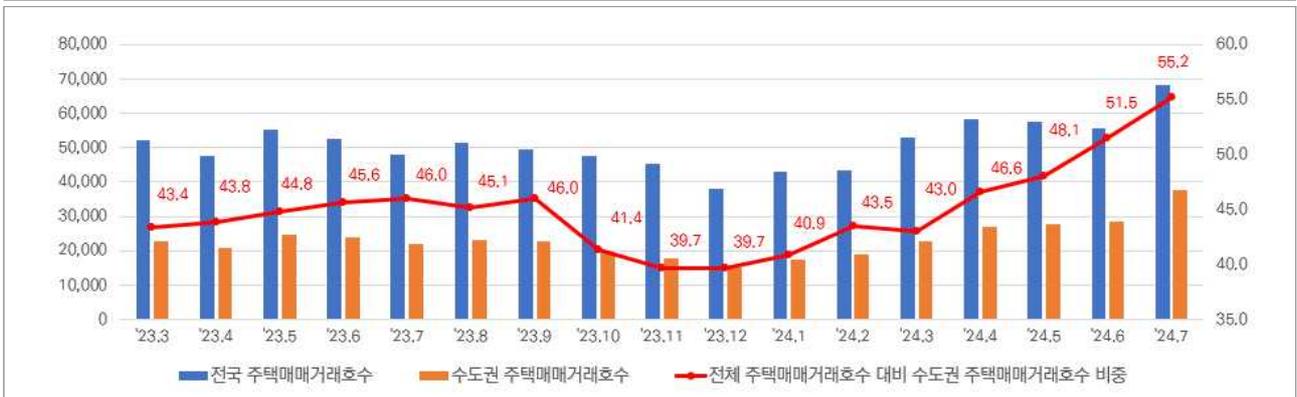
아파트 수급지수 변동률(전월대비)

구분		'23.9	'23.10	'23.11	'23.12	'24.1	'24.2	'24.3	'24.4	'24.5	'24.6	'24.7	'24.8
매매	전국	1.3	-0.2	-2.0	-1.8	-0.1	-0.1	0.8	1.6	1.9	1.3	2.4	1.4
	수도권	0.9	-0.8	-2.8	-2.2	-0.3	0.9	1.4	2.3	2.9	3.5	3.1	1.9
	지방	1.8	0.2	-1.2	-1.6	0.0	-0.9	0.2	0.9	1.0	-0.6	1.6	1.0
	서울	0.2	-1.0	-3.4	-3.3	-0.2	1.2	4.1	3.8	3.8	5.8	4.9	0.0
전세	전국	1.9	1.0	-0.4	-0.9	-0.3	0.2	0.8	1.3	1.8	0.2	0.9	1.0
	수도권	2.4	1.1	-0.9	-1.3	-0.5	1.1	1.3	1.8	2.8	1.0	1.3	0.9
	지방	1.4	0.9	0.0	-0.4	-0.2	-0.5	0.3	0.8	1.0	-0.6	0.7	1.2
	서울	1.4	1.6	0.2	-1.7	-0.9	1.5	2.2	2.8	2.4	2.2	0.7	-0.2

주택거래 동향 수도권 외 지방까지도 주택매매거래 전월대비 11.6% 증가, 전체 주택거래 활발

- (주택매매거래) '24년 7월 기준, 주택매매거래 건수는 68,296호이며, 전체 주택매매거래 대비 수도권 주택매매거래 비중은 '24년 1월, 40.9%에서 꾸준히 증가하여 거래 건수의 절반 이상인 55.2%를 차지함
- 주택매매 거래량의 증가세도 두드러지지만, 전국·서울·수도권은 주택매매거래가 각각 전월대비 18.4%, 28.9%, 23.8% 상승하여 상승 폭 자체도 매달 확대되는 경향을 보임
- 지방의 경우도 전월대비 11.6% 증가하였으며, 이는 지방 지역 거래량 자체의 증가뿐 아니라, 지난 달 6월에 주택매매 거래가 10.3% 감소한 영향에 따른 기초효과도 반영된 결과임

월별 주택매매거래 현황



자료 : 한국부동산원

지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



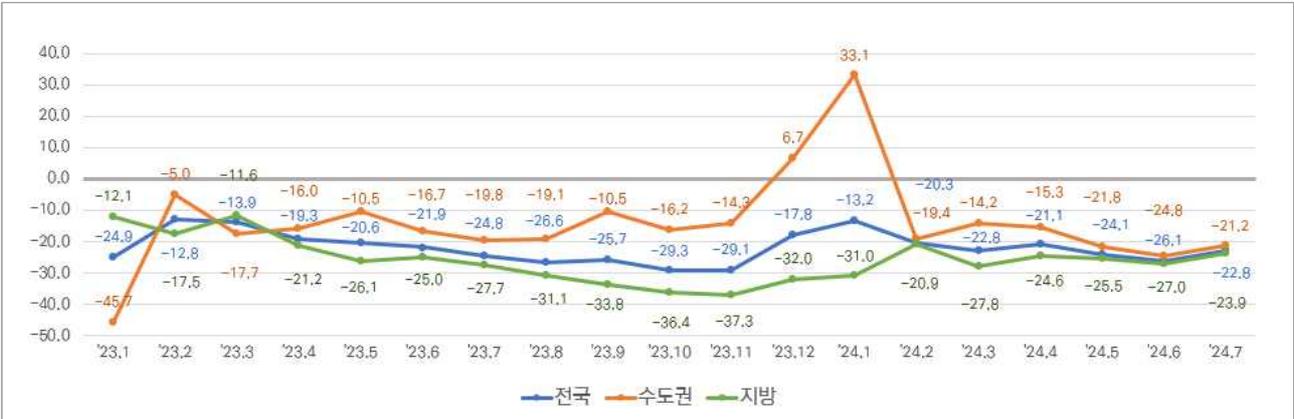
자료 : 한국부동산원

주택공급 동향 인허가 실적은 여전히 저조... 공급 확대에 대한 일관적인 정부 정책 기조는 긍정적 요소

- (주택 인허가 실적) '24년 7월 누계 기준, 주택 인허가 실적은 171,677호이며, 이 중 신규 주택에 대한 수요가 쏠리고 있는 수도권의 비중은 약 40% 수준인 69,467호, 지방은 약 60% 수준인 102,210호로 나타남
- 전년 동월 대비 인허가 실적이 22.8% 감소한 수준으로 여전히 회복세에 대한 여지가 없는 상황임. 그러나 지난 8월, 정부와 국토부가 '2025년 예산안'을 발표하면서 역대 최대규모인 '공공주택 25.2만호 공급(임대주택 15.2만호 + 분양주택 10.0만호)'을 발표하였기에 '24년 하반기와 내년까지 정부 정책의 목표 아래, 주택 인허가 실적이 증가할 수 있는 긍정적 요소가 있을 것으로 판단됨

- (주택 착공 실적) '24년 7월 기준, 주택 착공은 16,024호로 전년 동월 대비 8.1% 증가함('23.7월 주택 착공실적 14,829호)
- 지난 9월 17일, 미국 중앙은행(Fed)이 기준금리를 0.5% 인하함에 따라 국내 기준금리 또한 10월~11월 중 인하될 수 있다는 기대감이 있으므로 하반기 내 금리 인하가 단행된다면, 건설업계의 착공 실적에도 긍정적 영향을 줄 수 있을 것으로 판단됨
- (미분양 주택) '24년 6월에는 미분양주택이 최대 물량인 74,037호를 기록하였으나, '24년 7월에는 71,822호로 다소 감소한 물량을 나타냄. 그럼에도 불구하고 전국 미분양주택 대비 수도권 미분양주택 비중은 19.5%로서 여전히 높은 수준임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택 미분양 현황

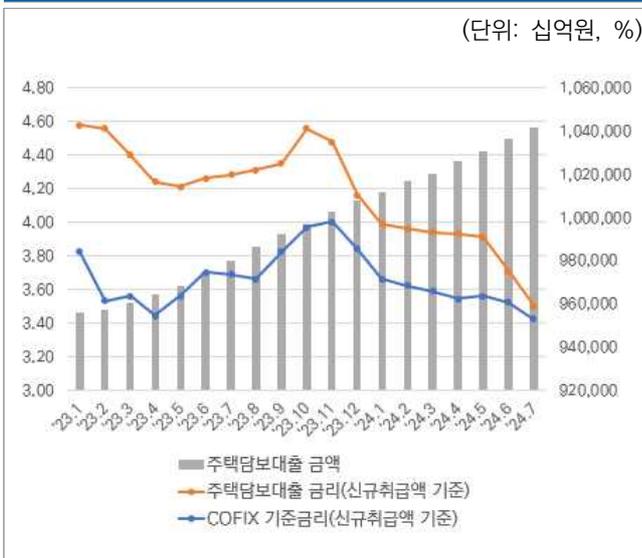


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 주택시장 심리지수 상승세 뚜렷, 주택담보대출은 또 한번 역대 최대치인 1,041조 기록

- (주택담보대출 규모 및 금리) 예금취급기관 주택담보대출은 매달 역대 최대치를 기록하고 있으며, '24년 7월 기준 주택담보대출은 1,041조(주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 포함) 수준임
- 당초 정부가 '24년 7월부터 도입하기로 했던 2단계 스트레스 DSR 시행을 2달 연기하여 9월부터 시행하는 등 가계대출에 대한 금융당국의 관리가 강화되고 있어 이에 따른 '막차 수요'가 발생하여 대출 규모가 커진 것으로 판단됨
- 또한, 주택담보대출금리가 '24년 1월 3.99%에서 시작하여 '24년 7월 기준 3.50%까지 지속적으로 하락함에 따라 상대적으로 낮아지고 있는 대출금리가 자금 수요 증가에도 영향을 주었을 것으로 보임
- 미국의 기준금리 인하에 따라 국내도 하반기 내 금리 인하가 단행될 수 있으므로 9월 이후부터 대출 규모 추이에 대한 세밀한 모니터링이 필요한 시점임
- (주택시장 전망) 국토연구원에서 발표하는 부동산시장 소비자심리지수는 '24년 7월 기준, 112.0으로 나타나 '24년 3월부터 꾸준히 주택시장에 대한 소비자 심리는 상승 추세임
- 한국은행 주택가격전망 CSI 또한 '24년 9월 기준 119를 기록하며, 9개월 연속 상승세를 보이고 있음

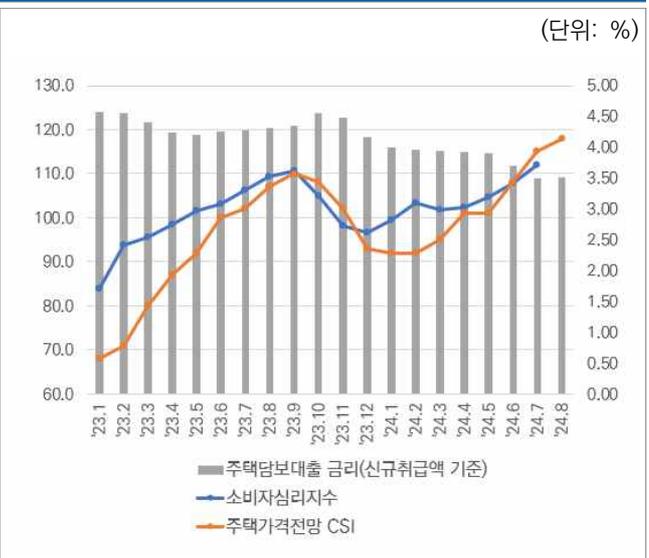
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

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

주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 국토연구원

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

주택정책 동향

1기 신도시 기본계획(안) 5곳 전체 공개 완료

「일산 신도시 기본계획(안)(’24.9.25)」 발표에 따라 1기 신도시 5곳 기본계획(안) 전체 공개 완료

- 고양시가 9월 25일, 「일산 신도시의 노후계획도시정비 기본계획(안)」을 발표함에 따라 이로써 1기 신도시 5곳(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)에 대한 기본계획(안)이 모두 공개 완료됨
- 현재 1기 신도시 5곳은 총 39.2만호 규모의 도시이나, 계획에 따르면 '35년까지 53.7만호 규모로 재정비 예정임

- 1기 신도시 5곳은 1989년 수도권 주택문제 해소를 위해 「200만호 건설계획」을 통해 조성된 **우리나라의 대표적인 신도시**로 서, '89~'96년에 걸쳐 총 29.2만호 규모로 조성됨
- 조성 이후, 약 30여 년이 지나 **노후된 주거지에 대한 정비사업의 필요성이 대두**되면서 '24년 4월 시행된 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 의해 기본계획(안)이 수립됨
- 1기 신도시 5곳의 기본계획(안)은 향후 지방의회 의견청취, 노후계획도시정비 지방위원회 심의, 경기도 승인 등의 절차를 거쳐 **연내 기본계획 수립 완료를 목표로 추진될 예정**임

1기 신도시 개요 및 기본계획(안)에 따른 '35년까지의 주요 계획지표

(단위: 만호, 만인)



* 출처 : 국토교통부, 「1기 신도시 5곳 총 14.2만호 추가 공급기반 마련」 보도자료 발췌

「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안(24.9)」 발표

정부는 '24년 9월, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」 발표

- '24년 9월, 정부는 **현행 공시가격 산정방식을 개선**하는 내용을 담은 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」을 발표하고, 이와 더불어 '20년 4월 개정된 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 근거한 **공시가격 현실화 계획을 폐지**하겠다고 공표함
- 부동산 가격공시는 조세·복지 등 67개 제도에서 활용 중이므로 **국민의 생활과도 상당히 밀접한 제도**라고 할 수 있음

공시가격을 활용하는 주요 제도 및 정책 대상 규모

재산세('22)	종합부동산세('23)	지역건강보험료('23)	기초생활보험('23)	국가장학금('23)
주택 1,949만건	주택 41만명	1,509만명	255만명	98.6만명

* 출처 : 국토교통부, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」 보도자료 발췌

- 「공시가격 현실화 계획」은 공시가격이 시세의 90% 수준까지 맞춰지도록 단계적으로 인상하여 시장가격과 공시가격 간 격차를 줄이기 위한 목적으로 도입된 제도이나, 계획 시행 과정에서 **국민 부담이 가중된다는 문제점** 등 발생
- 이에 따라 현실화 계획을 폐지하고, **균형성 확보를 중점**으로 하는 **새로운 공시가격 산정방식을 도입**할 예정임

공시가격 산정방식 개선(안)

$$\text{공시가격} = \text{전년도 공시가격} \times (1 + \text{시장변동률}^*)$$

* 조사자가 시장 증거에 입각하여 부동산 각각의 시장 변동률을 판단하되, 균형성 제고가 필요하다고 인정한 부동산에 대해서는 균형성 제고분 추가 반영

* 출처 : 국토교통부, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」 보도자료 발췌