

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

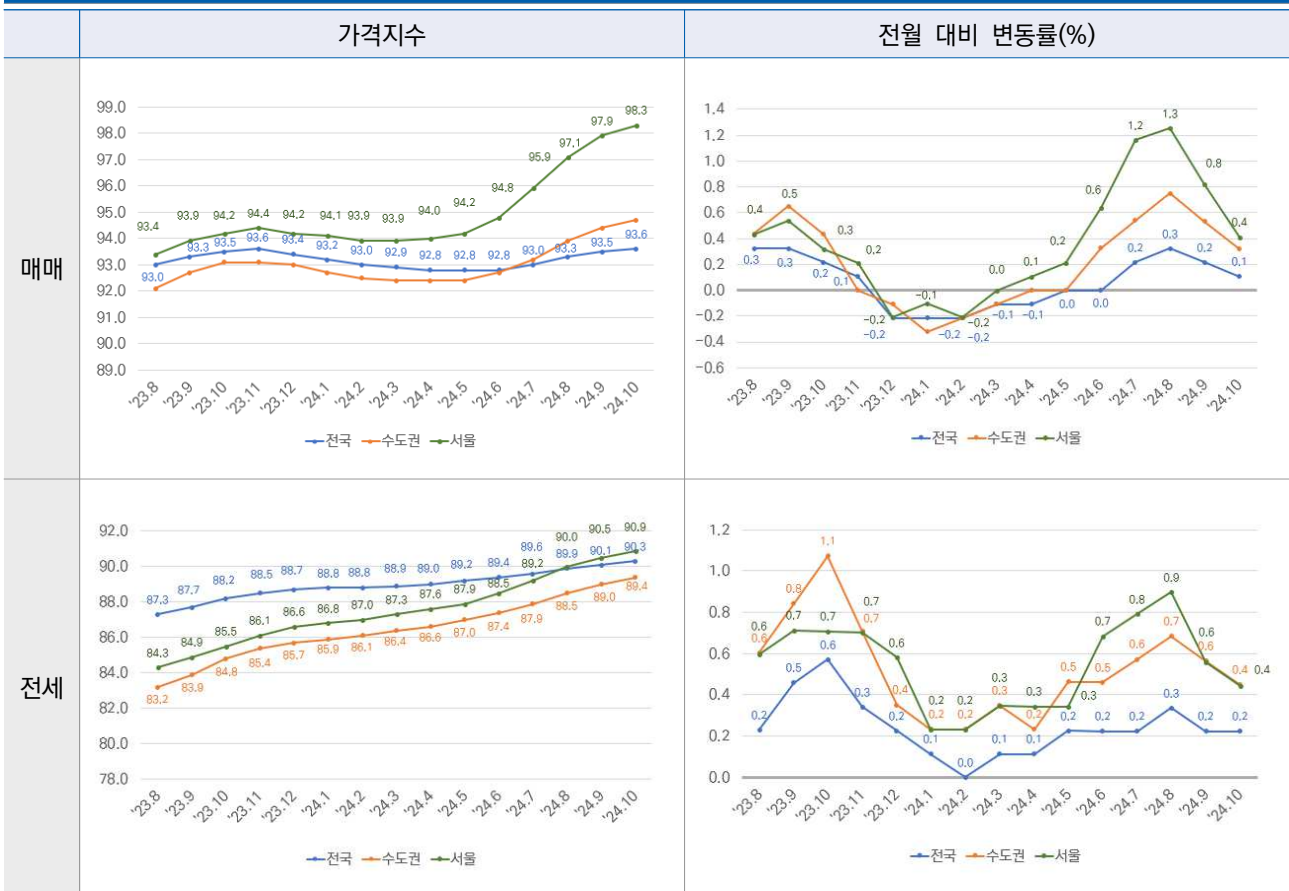
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 9월부터 시행된 2단계 스트레스 DSR 등 규제에도 불구하고 전국·서울 등 상승세 지속

- **(매매가격)** '24년 10월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 93.6, 수도권 94.7, 서울 98.3으로 나타남. 금융 당국의 대출 규제 강화 기조에 따라 9월부터 시행된 2단계 스트레스 DSR 등에도 불구하고 9월에 이어 이번 달에도 상승세를 보임
- **(전세가격)** 아파트 전세가격지수는 전국 90.3, 수도권 89.4, 서울 90.9로 나타남. 상승 폭 자체는 둔화되었으나, 서울을 포함한 수도권 매매·전세시장 수요는 여전히 일정 수준 유지되고 있으며(전월 대비 0.4% 상승), 전국의 경우는 전월 대비 상승률 0.2% 수준으로 수도권보다는 약한 상승세를 보이고 있음

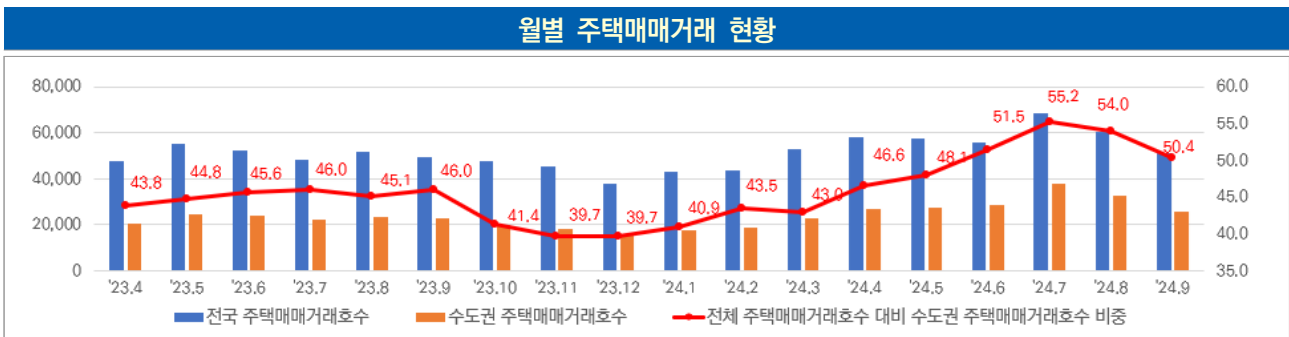
지역별 아파트 가격지수



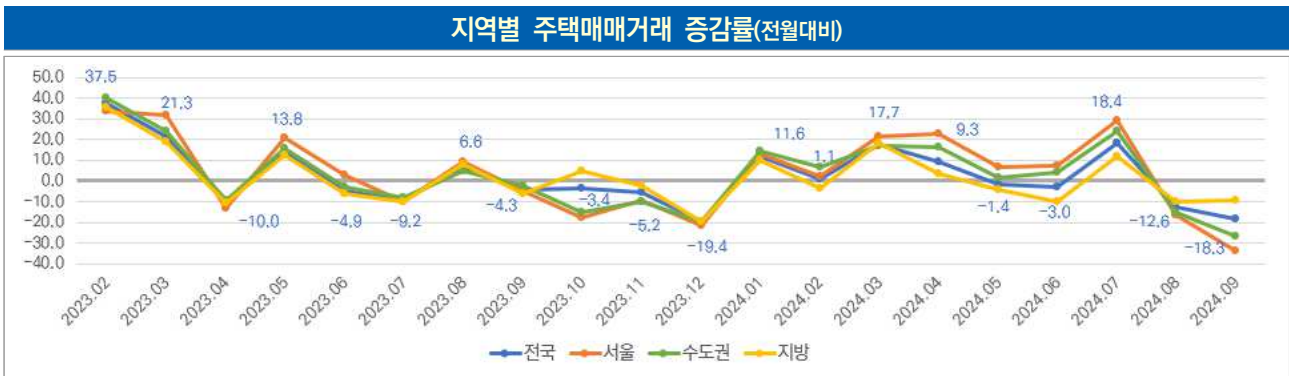
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 전월대비 서울·수도권 주택매매거래 각각 34%, 26.9% 감소, 2개월 연속 감소세

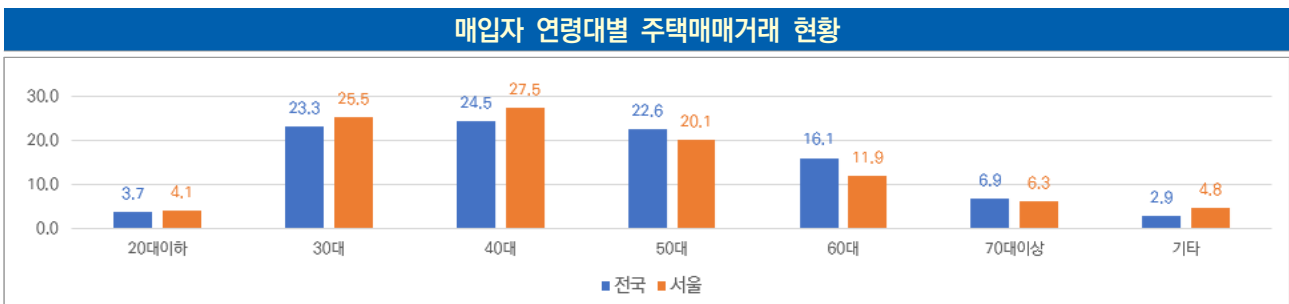
- (주택매매거래) '24년 9월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 전월대비 18.3% 감소하였으며, 특히 서울과 수도권은 각각 전월 대비 34.0%, 26.9% 감소하면서 급격한 주택매매거래 감소세를 보임
- 정부의 가계 대출 규제에 따른 영향과 '24.9월부터 시행된 2단계 스트레스 DSR 제도 효과가 8월부터 반영된 것으로 판단됨
- 최근 주택시장은 수도권 중심으로 가격이 상승하는 추세인데 정부는 이를 반영하여 수도권 지역 주택에 규제를 강화하고 있음
- 이러한 기초를 보여주는 정책 중 하나는 11월 6일 발표한 「디딤돌대출 맞춤형 관리방안」이며, 기존 디딤돌 대출 자체도 주택 면적, 담보주택의 평가액 등 여러 자격 요건이 있었음에도 이번 발표를 통해 '수도권 소재 아파트'에 한해 다시 한번 대출 규제 방안을 발표하였기에 향후 수도권 소재 주택(아파트)의 거래는 더욱 감소할 가능성이 있음
- 결과적으로 서울과 수도권 주택매매 거래건수가 감소하면서 전국 주택매매 거래건수 대비 수도권 주택매매 거래건수 비중도 전월대비 3.6%p 감소한 50.4% 수준으로 나타남



자료 : 통계청, 한국부동산원



자료 : 통계청, 한국부동산원

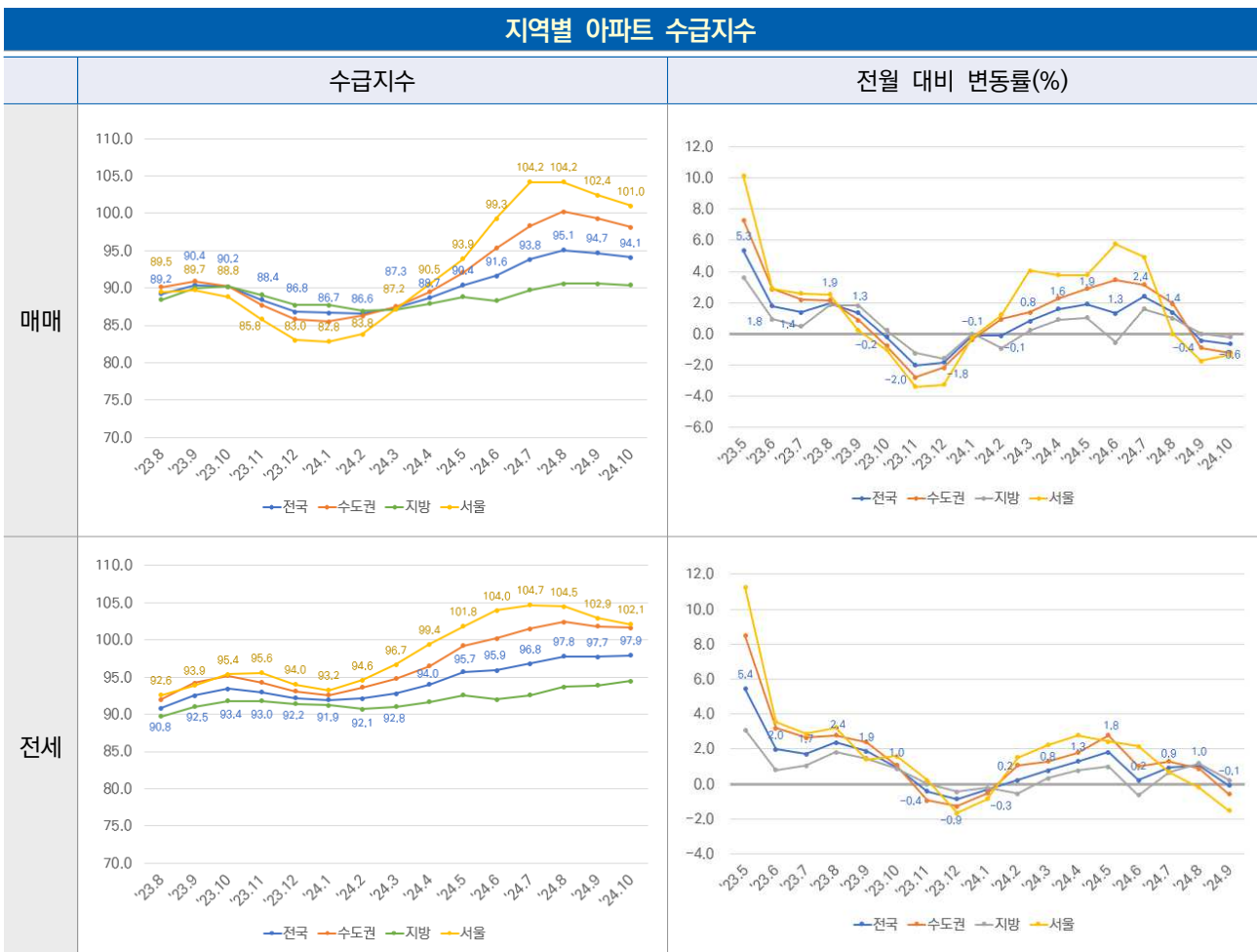


자료 : 통계청, 한국부동산원

주 : '기타'는 거래원인별 통계상 용어로 부동산의 공공용지 협의 취득, 신탁 해지, 가등기에 의한 소유권 본등기 및 기타 사유 등으로 인해 소유권 이전이 이루어진 것을 뜻함

수급지수 동향 전년 대비 상승 추세에 있으나, 매매수급지수 100을 넘기는 곳은 서울 지역이 유일

- **(아파트 매매수급)** '24년 10월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국 84.1, 수도권 98.1, 지방 90.4, 서울 101.0으로 나타남. 수급지수가 100을 넘기면 수요가 공급을 초과하는 '시장 과열기', 100을 넘지 않으면 수급이 균형을 이루거나 공급이 수요를 초과하는 상황인 '시장 안정기'라고 판단한다면, 현재 서울을 제외한 모든 지역은 시장 안정기라고 판단할 수 있음
- '24년 수급지수만으로 보면 올 한 해 상승 추세는 맞으나, '23년의 하락 폭이 상당히 컸기 때문에 그에 따른 기초 현상으로 상승세가 나타난 것으로 판단할 수 있으며, 실질적으로 수급지수 100을 넘는 지역은 서울이 유일함
- **(아파트 전세수급)** 아파트 전세수급지수는 '24년 10월 기준, 전국 97.9, 수도권 101.6, 서울 102.1, 지방 94.5로 나타남. 수도권의 경우, 매매수급지수는 100을 넘기지 않았으나, 전세수급지수에서 100을 넘기는 상황으로 보아 전세 수요부터 뚜렷하게 증가하고 있음을 알 수 있으며, 매매-전세시장 동조화 현상을 고려하면 향후 매매 수급도 매도자 우위 시장으로 들어설 가능성이 높음



자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 인허가 실적은 여전히 회복세를 보이지 않으나, 착공 실적은 점차 개선되는 경향

- **(주택 인허가 실적)** '24년 9월 누계 기준, 주택 인허가 실적은 218,641호이며, 전년 동월 대비 전국은 22.6%, 수도권은 23.2%, 지방은 22.2% 감소한 수준임
- **(주택 착공 실적)** 주택 착공은 20,983호로 전년 동월 대비 47.5% 증가하였으며('29년 9월 착공물량 14,224호), '24.4월 이후로 주택 착공 실적은 전년대비 꾸준히 증가하는 추세를 보임

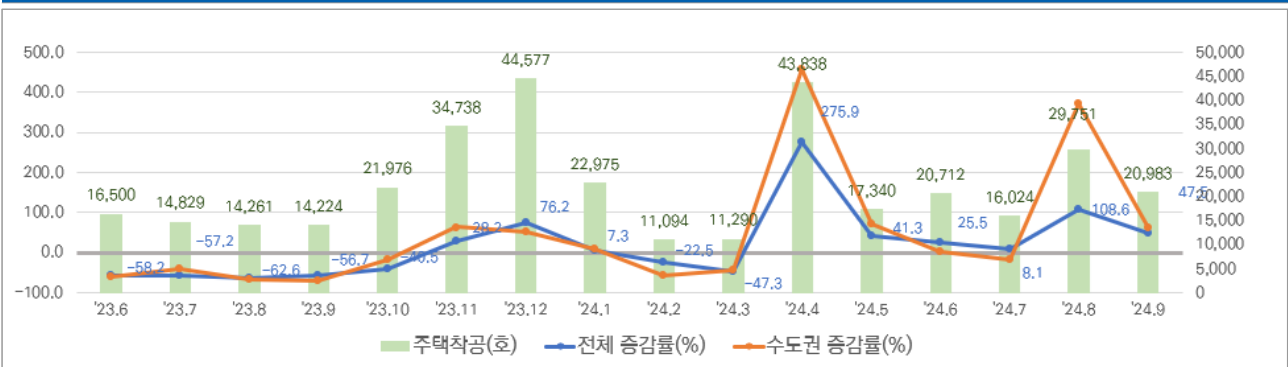
- 인허가 실적은 감소 추세에 있지만 착공 물량이 증가하는 이유는 기존에 인허가를 받았으나, 부동산PF 사태, 공사비 인상, 인건비 상승 등 여러 요인으로 착공이 지연되었다가 최근 공사비가 다소 안정세를 보이며 착공이 본격적으로 이루어진 것으로 해석할 수 있음
- 착공 물량이 점차 회복세를 보이기에 내년 건설 경기 부진을 일부 상쇄시킬 수 있다는 점에서는 긍정적이나, 선행지표 중 하나인 인허가 실적은 여전히 저조하다는 점에서 3년 이후 장기적인 측면에서 주택공급 부족이 우려되는 상황임
- **(미분양 주택)** 미분양주택은 '24.6월 정점 이후, 점차 감소하는 추세인 반면 수도권 미분양주택은 다소 증가한 13,898호로 나타남. 이에 따라 전국 미분양주택 대비 수도권 미분양주택 비중은 전월대비 2.1%p 증가한 20.8%로 나타남

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



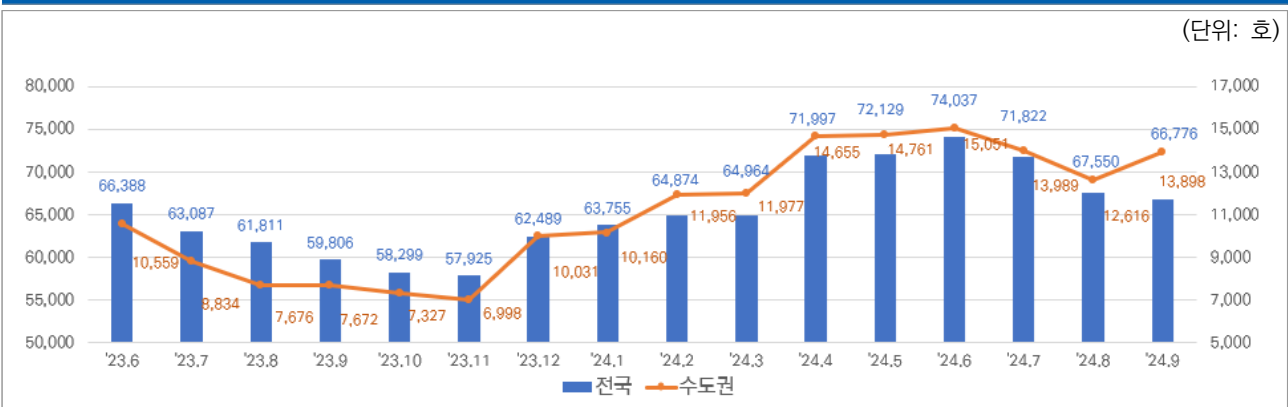
자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

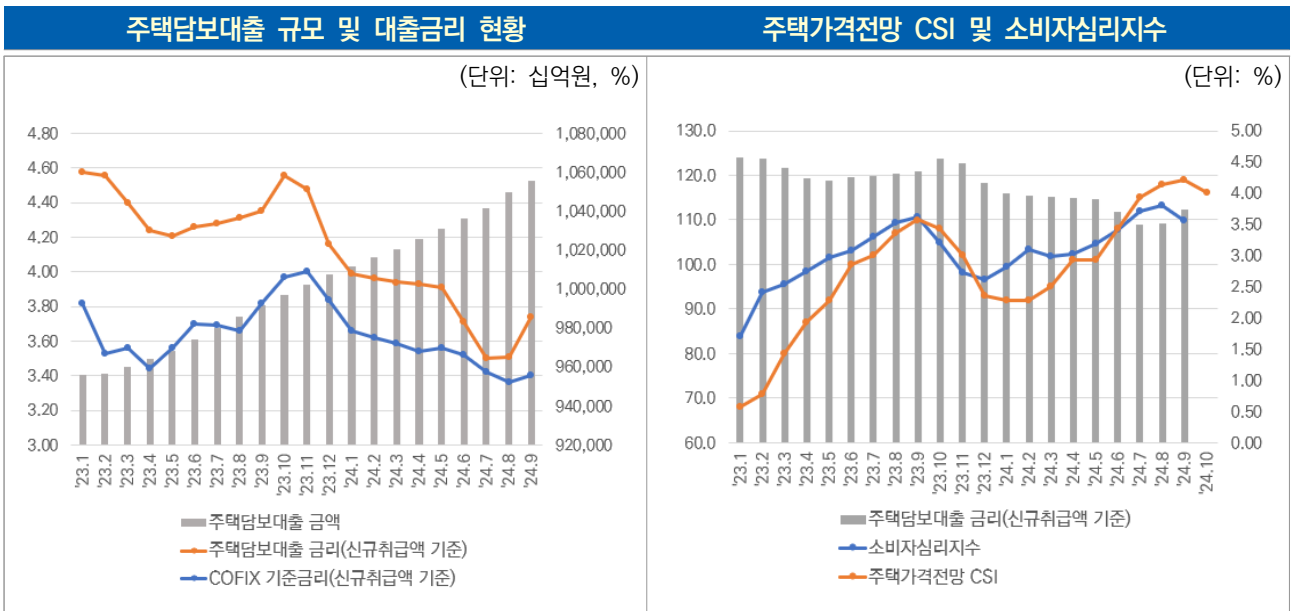
주택 미분양 현황



자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 2단계 스트레스 DSR 본격 시행된 9월, 주택담보대출 규모 상승 폭은 0.6% 수준

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** 2단계 스트레스 DSR이 본격적으로 시행된 '24년 9월 기준 주택담보대출은 1,055조(주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 포함)이며, 전월 대비 변동률은 0.6% 증가한 것으로 나타남
- 9월부터 금융 당국의 가계 대출 규제가 강화되었기에 전월 대비 상승률이 적어질 것으로 예상하였으나, 예상과는 다르게 평균적인 수준을 유지함
- 최근 1년 간('23.9월-'24.8월) 전월대비 주택담보대출 규모 상승폭 수준이 평균 0.5% 수준임을 감안하였을 때, 아직까지 대출규제 강화 기조가 9월에는 반영되지 않은 것으로 보이며, 대출 규제에 따른 주택담보대출 규모의 영향을 살펴보기 위해서는 하반기까지 지속적으로 모니터링이 필요함
- 신규취급액 주택담보대출 금리는 전월대비 0.23p 오른 3.74%로 나타났으며, 이는 대출 규제 강화 기조와 맞물려 하반기까지 주택수요 매수심리를 위축시키는 요인으로 작용할 가능성이 높음



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

「디딤돌 대출, 맞춤형 관리방안(24.11.6)」 발표

정부가 '24.12.2일 대출 신청분부터 적용되는 '디딤돌대출 관리 방안' 시행 발표

- 11월 6일, 국토교통부가 12월 2일 대출 신청분부터 수도권 소재 아파트에 한해 적용될 예정인 디딤돌 대출 관리방안을 발표함
- 주요 내용은 ① 담보인정비율(LTV) 규정 도입 취지를 벗어나는 대출, ② 기금 건전성에 무리가 될 수 있는 대출은 원칙적으로 신규 대출을 제한한다는 것임
- 즉, '12.2일부터 대출을 신청하는 '수도권 아파트'에 한해 ① '방공제' 의무 적용, ② '후취담보' 조건 대출 불가로 요약할 수 있는데, '방공제'는 '주택임대차보호법상 보호되어야 하는 최우선 번째 금액을 제외하고 주택담보대출을 실행하는 것'을 의미하며,

‘후취담보’는 ‘미등기 아파트 등 대출 대상 부동산을 담보로 잡을 수 없는 경우에 먼저 대출을 승인하고, 주택이 완공된 후에 소유권 설정이 가능한 담보로 대출을 전환하는 방식’을 뜻함

디딤돌대출 관리방안 적용기준		
유형	적용 원칙	적용 예외 (아래 요건 모두 충족 필요)
구축 등기 아파트 매매	'24.12.2일 대출신청분부터 방공제 의무 적용	<ul style="list-style-type: none"> '24.12.1일까지 매매계약 체결 완료 매매계약서상 잔금일 및 대출실행일이 '25.6월 이내인 경우 ▶ 방공제 미적용 가능
신축 아파트 잔금대출(후취담보)	'24.12.2일 대출신청분부터 후취담보 잔금대출 제한	<ul style="list-style-type: none"> '24.12.1일까지 입주자모집공고 실시한 사업장 입주자모집 공고문상 입주예정월이 '25.6월 이내인 경우 ▶ 잔금대출(후취담보) 허용(다만, 방공제는 적용)
신축 아파트 디딤돌대출 전환	'24.12.2일 대출신청분부터 디딤돌대출 전환 제한	<ul style="list-style-type: none"> 후취담보로 다른 대출을 받고 소유권이전등기 완료 '25.6월 이내 디딤돌대출을 신청한 경우 ▶ 디딤돌대출 전환 허용(다만, 방공제는 적용)

* 자료 : 국토교통부, 「디딤돌대출 맞춤형 관리방안 시행」 보도자료('24.11.6)

그린벨트 해제 1차 후보지 발표('24.11.5)

■ '24년 11월 5일, 정부는 그린벨트 해제를 통한 수도권 신규택지 5만호 공급 계획 발표

- 정부가 지난 8.8일 발표하였던 「주택공급 활성화 방안」의 후속 조치의 일환으로 **서울과 서울 경계로부터 약 10km 이내 지역 4곳에 5만호 규모**의 신규택지 1차 후보지를 발표하였고, 이번 1차 후보지 발표 뿐 만 아니라, '25년 상반기에도 국민들이 선호하는 입지에 **3만호를 추가 발표**할 예정이라고 밝힘
- 최근 10년간 그린벨트 해제지 34곳 중 23곳 이상이 입주까지 약 8년 이상 걸린 것을 감안하였을 때(국회 문진석 의원실, 2024), 그린벨트 해제를 통한 주택공급 확대는 **단기적인 측면에서는 실효성이 없을 것으로** 사료됨
- 그럼에도 불구하고 주택공급 확대를 위한 **일관적인 정부의 기조 자체는 긍정적**이며, 양호한 교통 여건을 가진 선호도 높은 지역에 주택공급을 확대한다는 점에서 **장기적인 측면에서 향후 수도권 주택 가격 안정화에 기여**할 수 있을 것으로 판단함

2024년 신규택지 개요

구분	서울 서리풀	고양 대곡역세권	의왕 오전왕곡	의정부 용현
위치	서초구 원지동, 신원동, 염곡동, 내곡동, 우면동 일원	덕양구 내곡동, 대장동, 화정동, 토당동, 주교동 일원	경기도 의왕시 오전동, 왕곡동 일원	의정부 신곡동, 용현동 일원
면적/호수	221만㎡ (67만평) 2만호	199만㎡ (60만평) 0.94호	187만㎡ (57만평) 1.4만호	81만㎡ (24만평) 0.7만호
교통개선 방향(안)	철도역 추가신설 검토 등을 통한 철도 접근성 향상	서울도심 20분대 접근이 가능한 대중교통망·환승 체계 구축	GTX-C, 인덕원동탄선과 연계 강화하여 서울도심까지 30분 내 접근	서울 도심까지 30분 내 접근이 가능한 대중교통 환승체계 구축

* 자료 : 국토교통부, 「서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호 발표」 보도자료('24.11.5)