
2021년 1-3분기

주택시장 동향 및 전망 보고서

Contents

1. 매매가격 1-3분기 동향	4p
2. 전세가격 1-3분기 동향	13p
3. 수요 동향	22p
4. 공급 동향	32p
5. 경제 · 금융 · 주거부담 분석	42p
6. 정책 및 시장 전망	53p

주택금융연구원 기금연구팀 시장분석



최영상 연구위원 기금연구팀

최영상 연구위원은 2017년 3월 주택금융연구원에 입사하였습니다. 부동산금융투자전공으로 대학원에서 박사학위를 받았으며, 현재 주택금융연구원에서 주택시장, 주택정책, 주택금융, 지수개발 분야 등에 대해 연구하고 있습니다. 2017년부터 2021년까지 주택금융연구원에서 시장 모니터링 연구를 수행하고 있습니다.

우리나라 주택시장 및 주택금융시장의 구조적 특수성에 대해 지속적으로 연구를 진행하고 있으며, 최근 5년간 공공주택정책 및 사회주택, 도시재생, 빈집문제, 주거취약계층 문제, 지역침체, 공공금융정책과 관련한 연구 또한 관심을 가지고 진행하고 있습니다.



강영신 연구원 기금연구팀

강영신 연구원은 2017년 6월 주택금융연구원에 입사하였습니다. 경영학 석사학위를 받았으며, 현재 주택금융연구원에서 주택시장 모니터링 연구에 참여하고 있습니다.

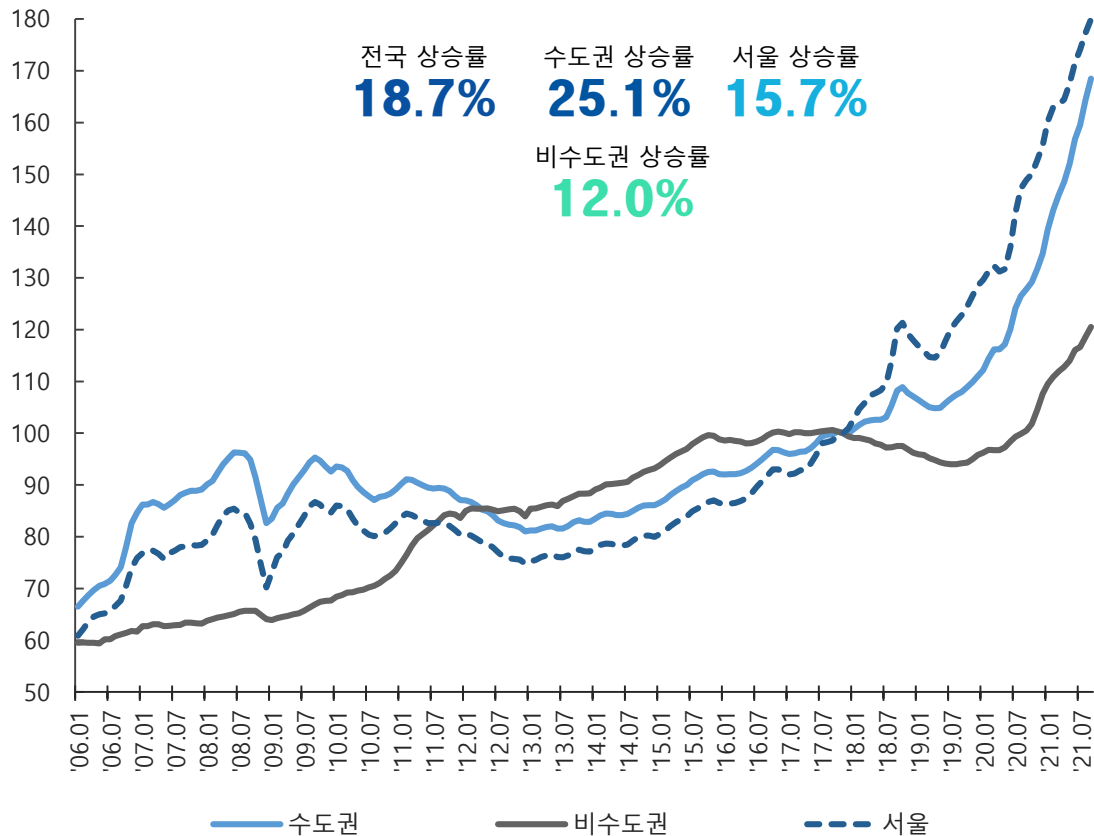
입사 전 개도국 지역개발을 위한 외국인 연수기관에서 근무하였으며, 대학원과 연구원에서 농축산업 및 농촌지역 관련 연구를 수행하였습니다. 입사 이후에는 채무조정, 하우스세어링, 해외 주택금융시장 관련 연구 등에 참여하였으며, 최근에는 부동산 시장질서 확립을 위한 중점 대응전략 연구의 부동산 금융정책 분야 등 다양한 연구에 다각적으로 참여하고 있습니다.

매매가격 1-3 분기 동향

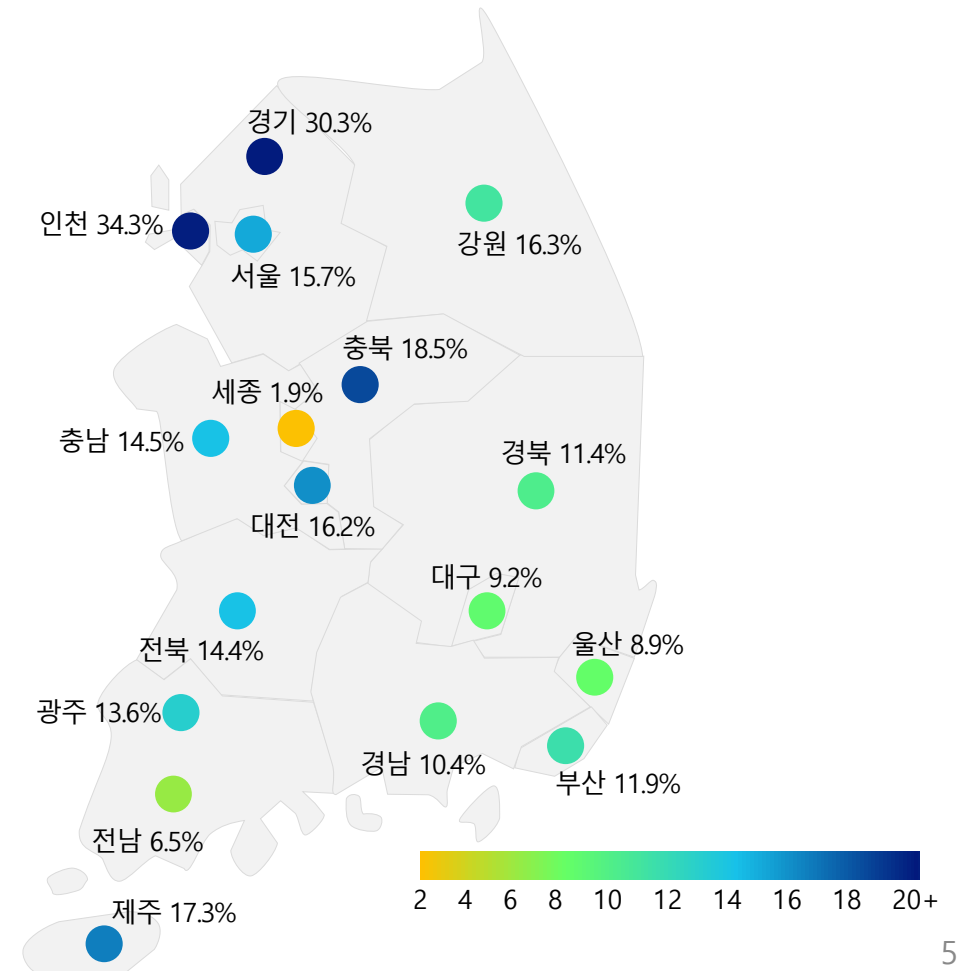
매매 실거래가 : 3분기 누적 전국 상승률 18.7%, 경기 30.3% 상승. 세종시 1.9%로 상승세 주춤

- 전국 3분기 누적 실거래가는 18.7% 상승하여 2020년 통합 상승률인 18.5%를 초과, 수도권(25.1%)도 2020년(22.8%) 상승률 초과
- 경기(30.3%), 인천(34.3%)지역 상승률은 서울(15.7%)에 비해 높게 나타남, 대부분의 지역 10% 이상 상승, 대구 및 세종 상승세 주춤

2021년 3분기 아파트 실거래가 지수 추이



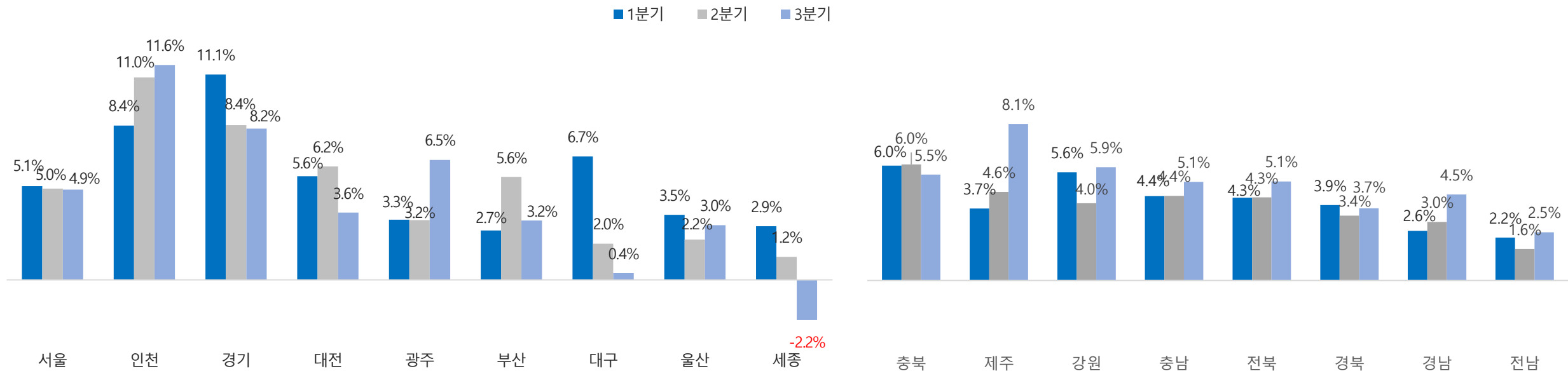
아파트 매매 지역별 지수 변동



분기별 실거래가 변동률 : 대구 분기별 상승률 단계적 감소, 세종시 3분기 하락세 전환

- 3분기 실거래가 변동률은 인천과 경기도가 가장 높게 나타났으며, 서울의 경우 3분기 상승률이 1~2분기 상승률과 비슷한 수준
- 대부분 지역 분기별 상승률이 일정수준 이상의 상승세를 보였으나, 대구의 경우 상승률 감소추세, 세종의 경우 하락세로 전환

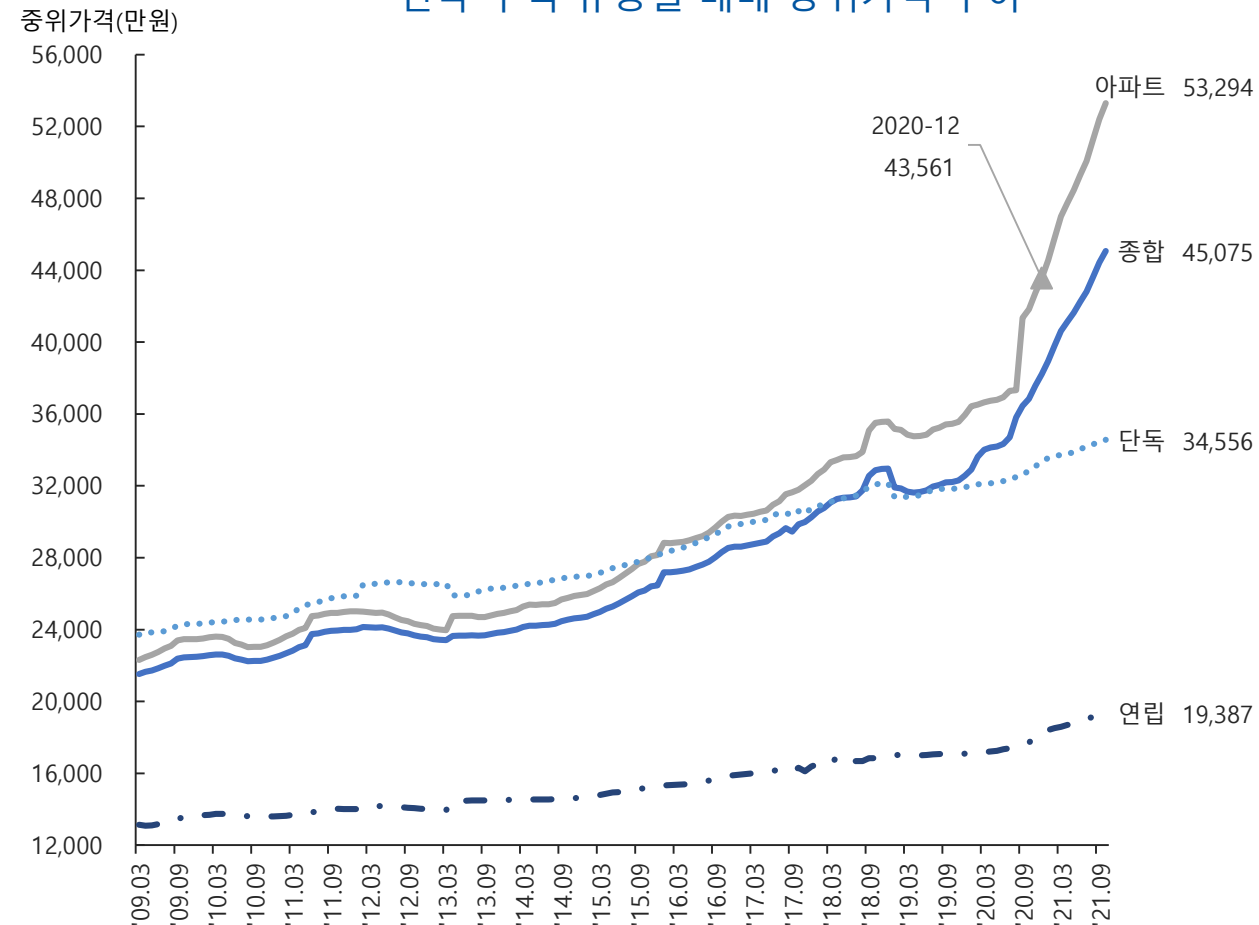
2021년 분기별 아파트 매매가격 변동률(실거래가)



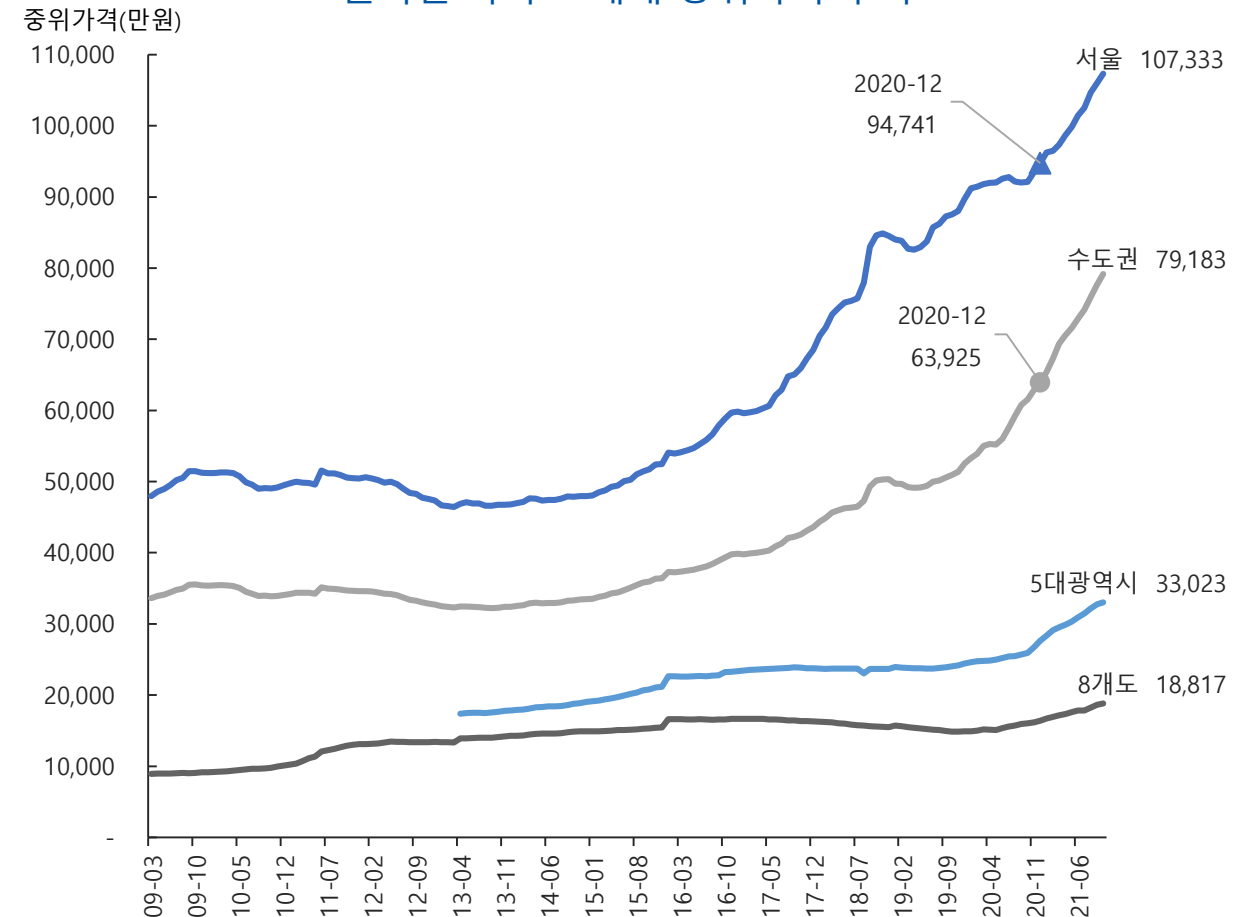
전국 중위가격 : 3분기 아파트 5.3억 초과, 2020년 말 중위가격(4.3억) 대비 1억 상승

- 유형별 중위가격은 종합주택 4.5억, 아파트 5.3억, 단독 3.4억, 연립 1.9억. 아파트 가격과 단독주택 가격의 격차 지속적으로 확대 중
- 서울 아파트 중위가격 10.7억으로 전년말 가격인 9.4억 대비 약 1.3억 상승, 수도권 7.9억으로 전년말 수도권(6.4억) 대비 1.5억 상승

전국 주택 유형별 매매 중위가격 추이



권역별 아파트 매매 중위가격 추이

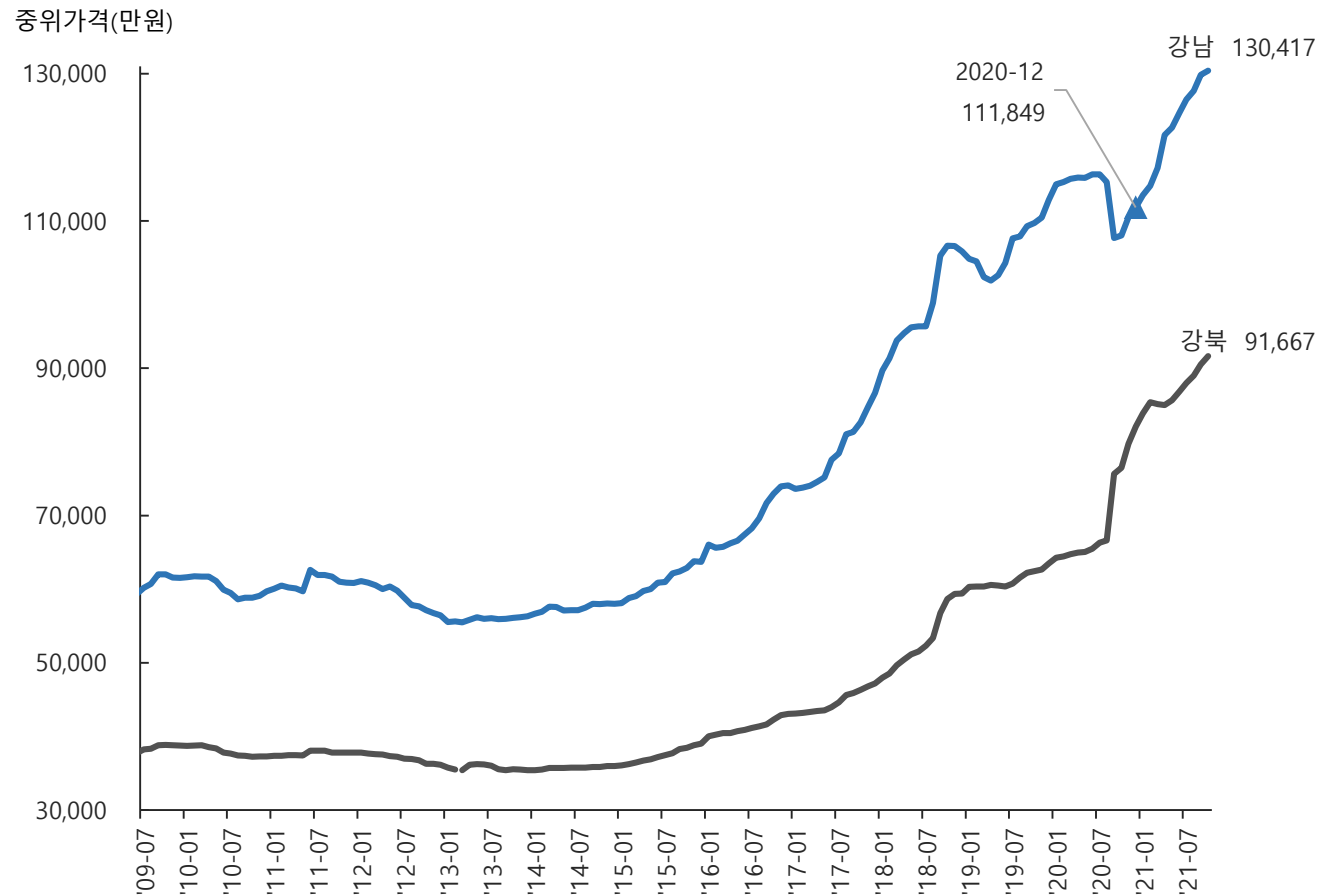


자료 : KB부동산(중위가격: 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을 때 중앙에 위치하는 가격을 의미)

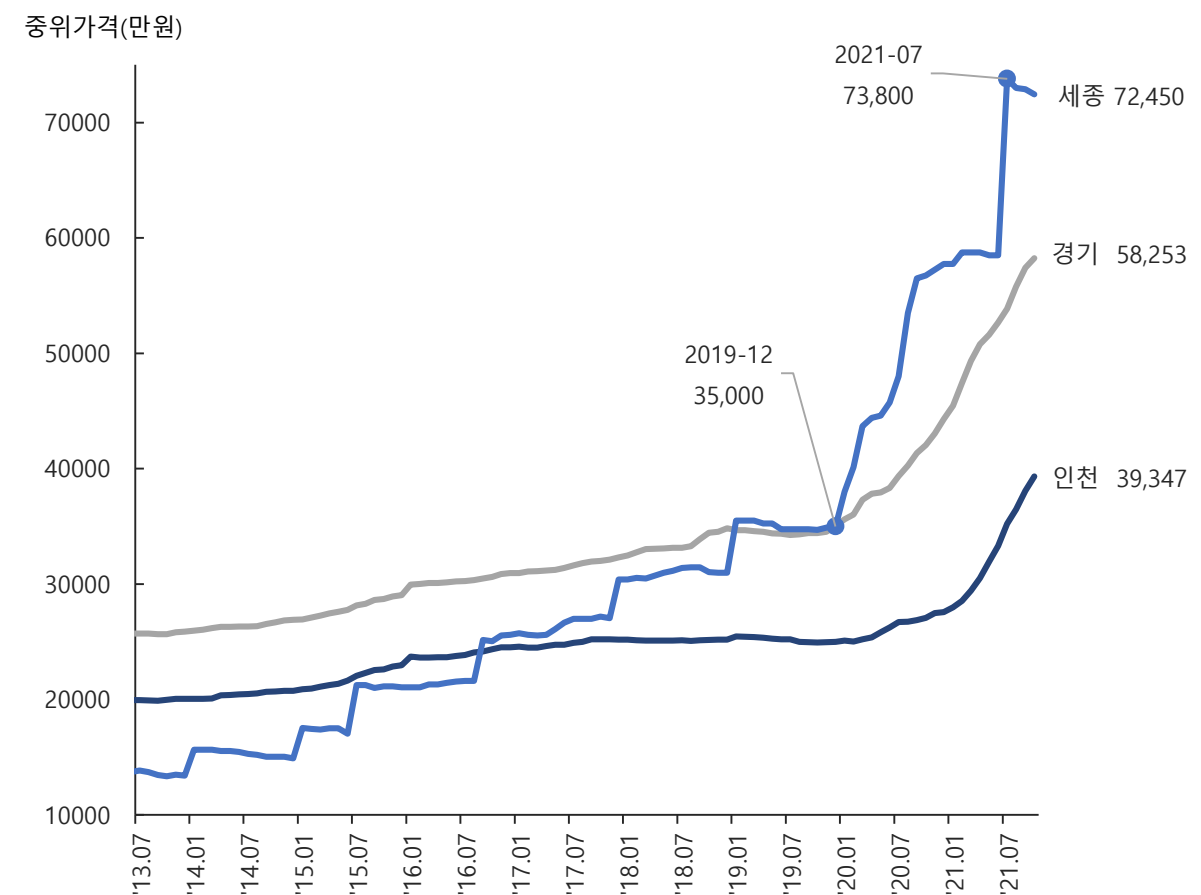
수도권 중위가격 : 전반적으로 큰 폭 상승세 지속, 강남 13억 초과, 세종시 소폭 하락

- 강남 아파트는 13억 초과, 강북 아파트 또한 9억을 초과하여 9.1억 수준, 특히 강남의 경우 전년 말 대비 2억 이상 상승
- 경기 및 인천 상승세 지속 각각 5.8억, 3.9억. 2019년 말부터 가격급등세를 보였던 세종의 경우 최근(10월) 가격 소폭 하락세로 전환

서울 강남 · 강북 아파트 매매 중위가격 추이



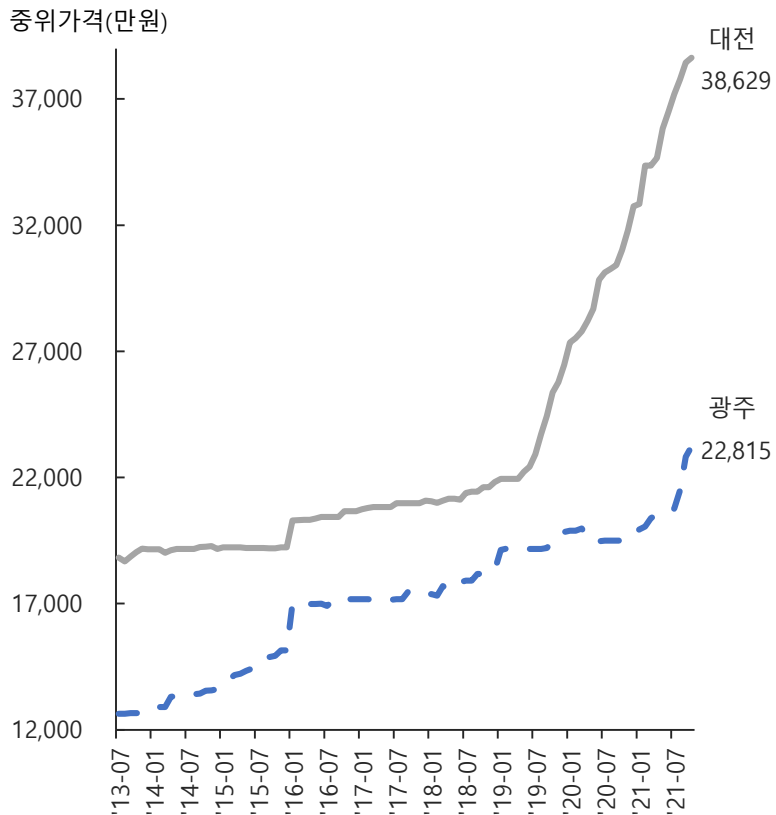
경기 · 인천 · 세종 아파트 매매 중위가격 추이



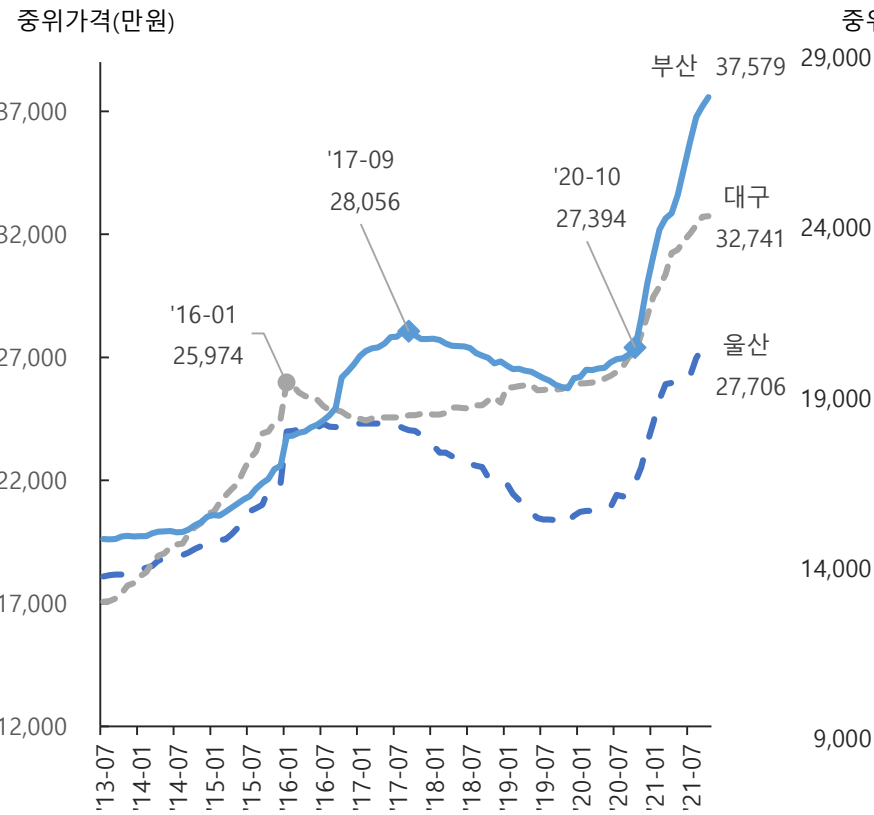
비수도권 중위가격 : 5개 광역시 상승세, 지방 8도 대부분 상승세, 제주 재상승 두드러짐

- 대전 상승세 지속하여 최근 3.9억에 근접, 부산·울산·대구 상승세 지속 양상, 광주의 경우 다른 광역시 대비 상승폭이 낮음
- 8도 2020년에는 상승지역과 하락지역 혼재, 2021년에는 일제히 상승세로 전환, 특히 제주지역 가파른 재상승으로 전고점 근접

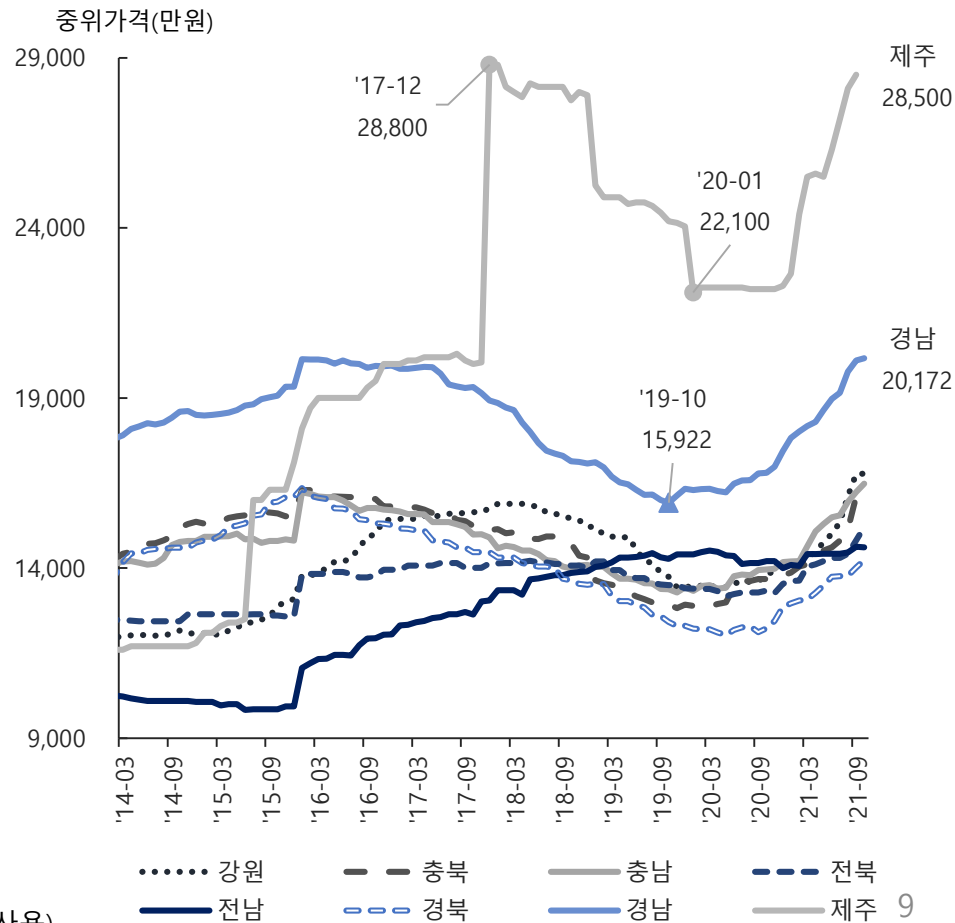
대전·광주 아파트 매매 중위가격 추이



대구·부산·울산 아파트 매매 중위가격 추이



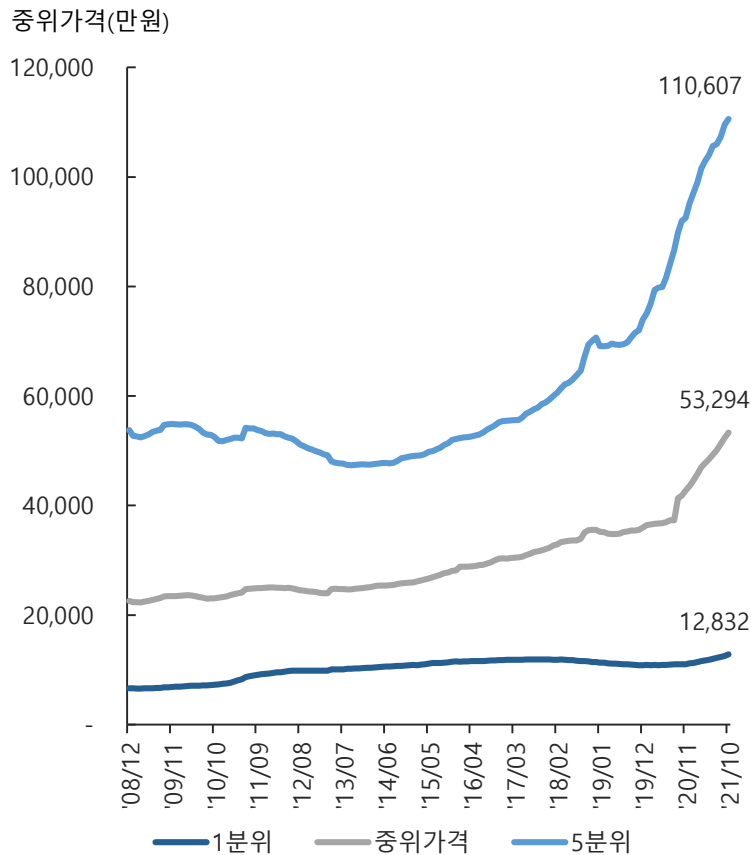
8도 아파트 매매 중위가격 추이



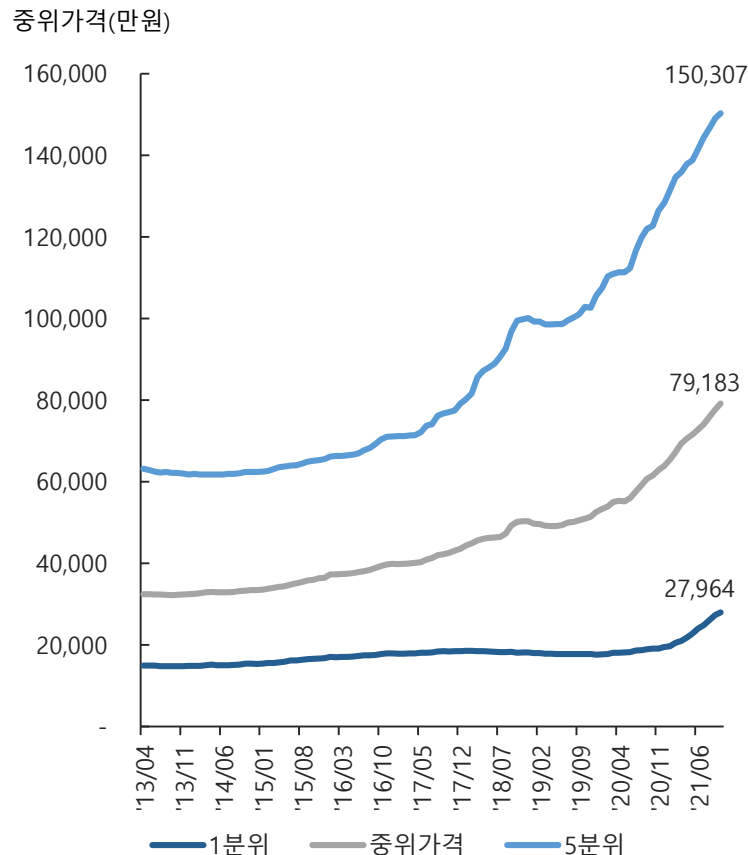
분위별 가격 : 과거 고가아파트가 상승세 주도, 2021년 들어 저가아파트 상승세 동반 견인

- 전국 고가아파트는 '11-'15년간 소폭 하락하였으나 '17년 이후 가파른 상승세로 전환 중위가격은 '20년부터 가파른 상승세
- 수도권 '17년 이후 고가아파트 중심으로 상승하였으나, 중위아파트는 '19년 이후 상승, 20년 말부터 1분위 저가아파트도 상승세 시작

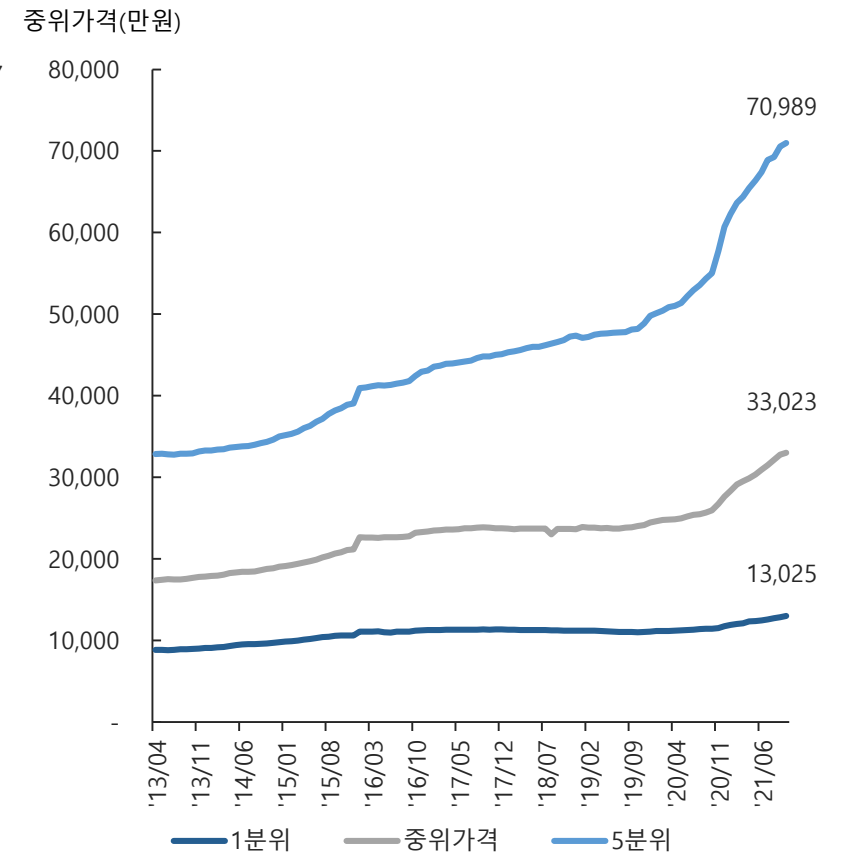
전국 아파트 분위별 가격



수도권 아파트 분위별 가격



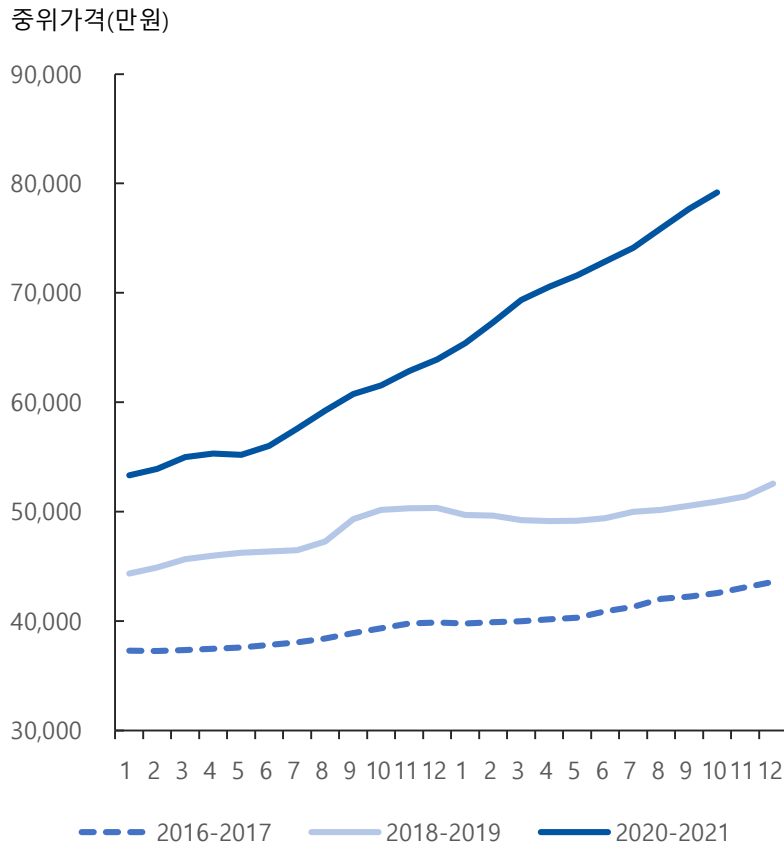
5개 광역시 아파트 분위별 가격



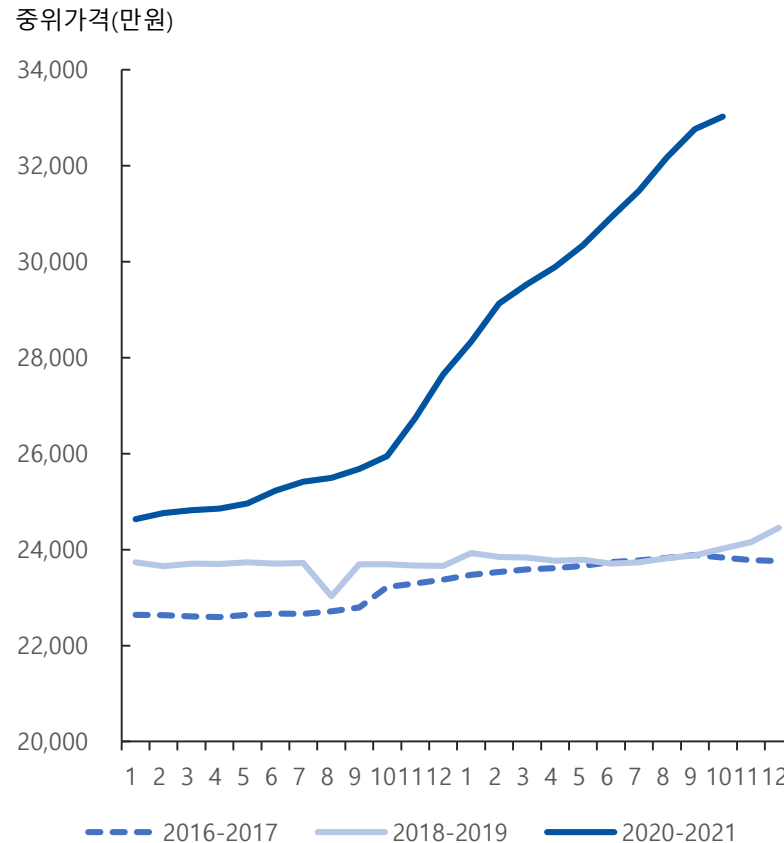
중위가격 기간별 비교 : 수도권 단계적 상승, 5개 광역시 최근 상승, 8개도 하락세에서 상승세 전환

- 중위가격 변동을 2년 단위로 분리 비교할 경우 수도권은 단계적 상승, 5개 광역시는 '16-'19년 가격 정체에서 최근 급상승 양상
- 특히 8도의 경우 복합적인 양상을 보이는데, '16-'17년 보합세에서 '18-'19년 하락세, '20-'21년 들어 두드러진 상승세가 복합적으로 존재

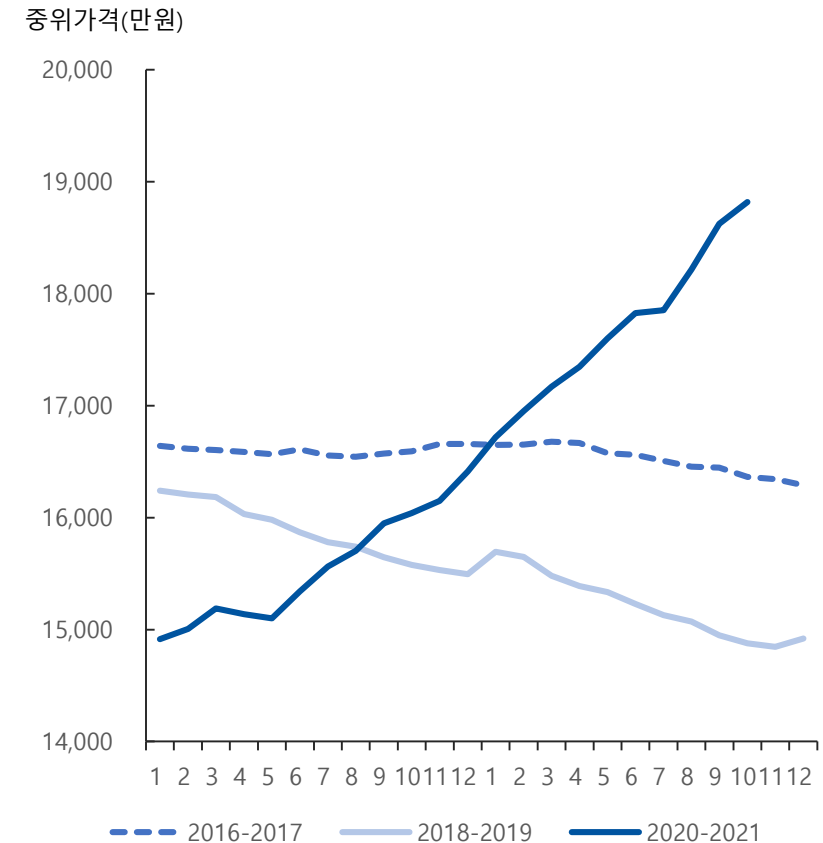
수도권 아파트 기간별 중위가격



5개광역시 아파트 기간별 중위가격



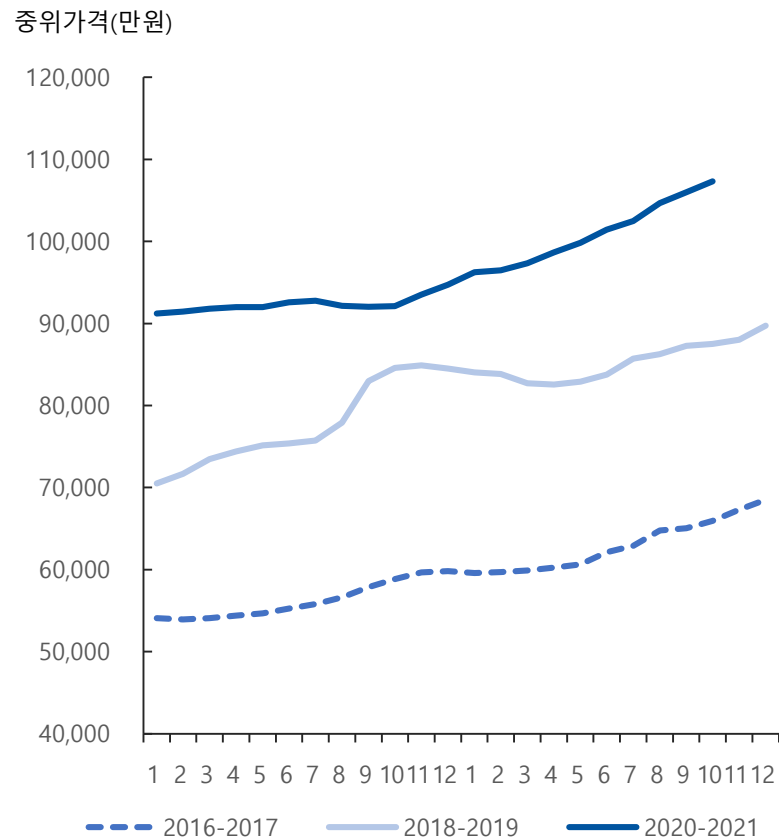
8개도 아파트 기간별 중위가격



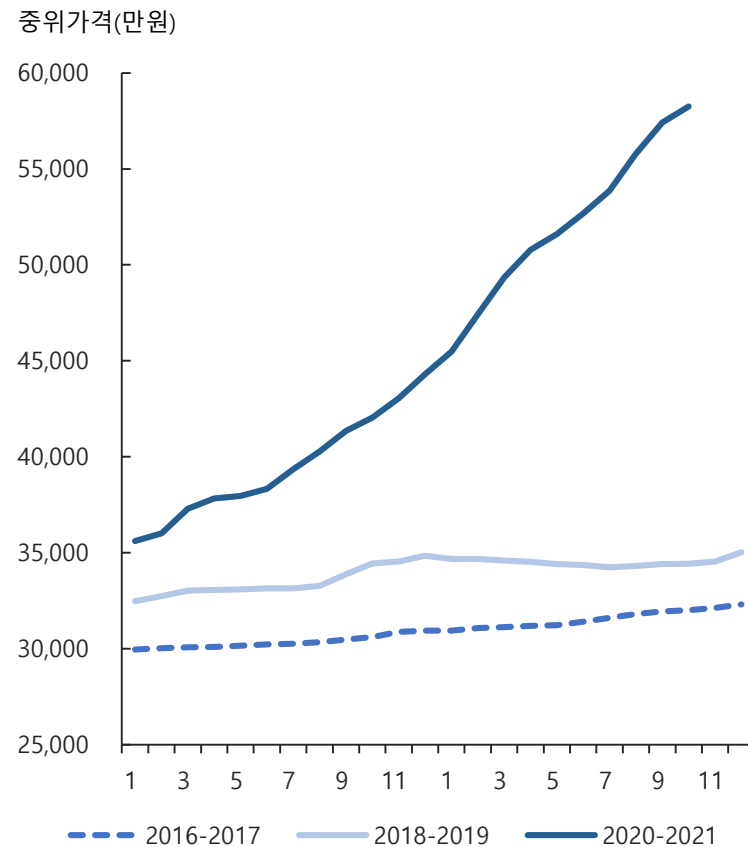
수도권 중위가격 기간별 비교 : 수도권 내에서도 서울, 경기, 인천의 기간별 가격변동은 차별적 양상

- 서울은 2년 단위 기간별 중위가격이 6억, 8억, 10억 수준으로 단계적 상승, 약 6년간 5.4억 수준에서 10억까지의 2배 가까이 상승
- 경기지역 '16-'19년 기간 동안 3억에서 3.5억으로 소폭 상승, '20년 이후 가파른 상승, 인천은 동기간 소폭 하락에서 가파른 상승세 전환

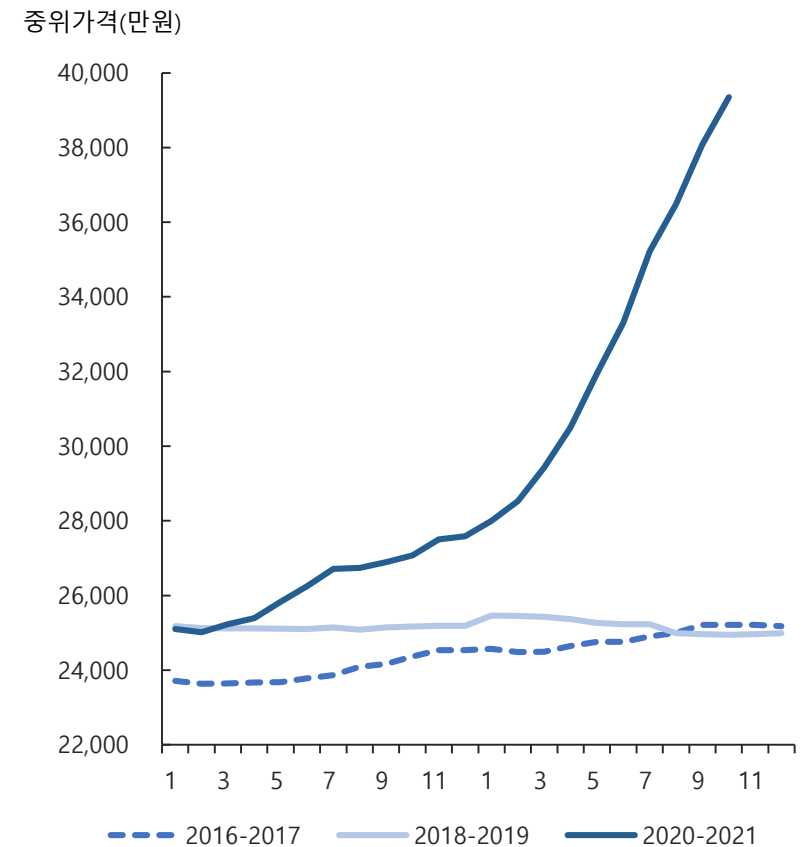
서울 아파트 기간별 중위가격



경기 아파트 기간별 중위가격



인천 아파트 기간별 중위가격

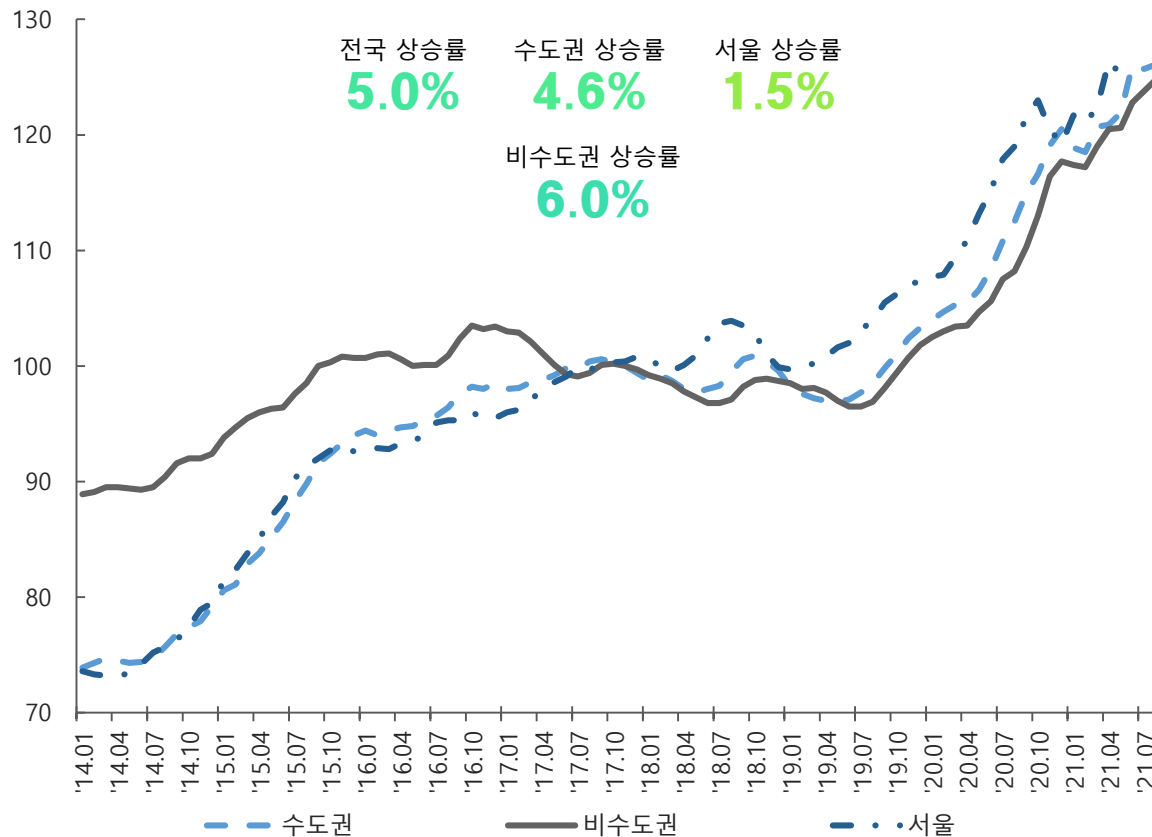


전세가격 1-3 분기 동향

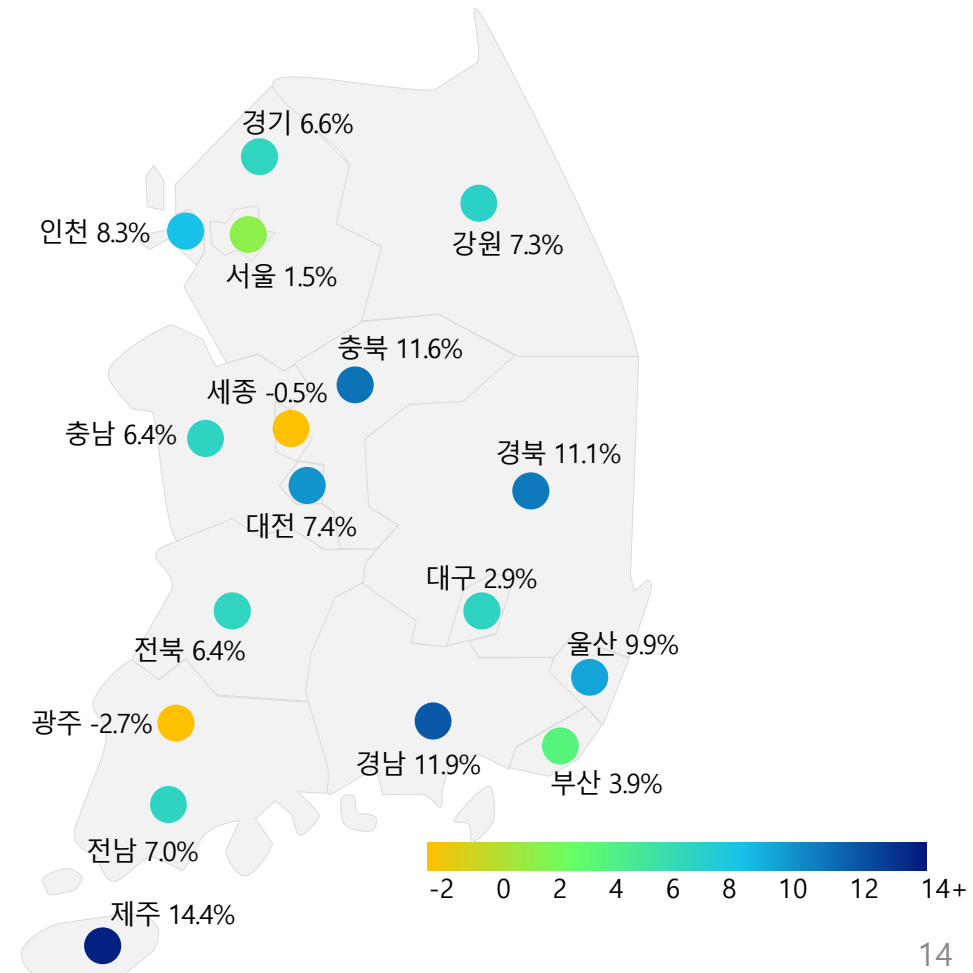
전세 실거래가 : 3분기 누적 전국 상승률 5%, 전반적으로 상승률 둔화 추세, 세종 하락세

- 전세 3분기 누적 실거래가는 전국이 5%, 서울 · 수도권은 각각 1.5% · 4.6%, 비수도권은 6.0%, 수도권 상승률 둔화 추세
- 대부분의 지역이 10% 이하로 전세가 상승률이 하락한 가운데, 세종과 광주는 각각 -0.5%, -2.7%로 전세가 소폭 하락 양상

2021년 3분기 아파트 실거래가 지수 추이



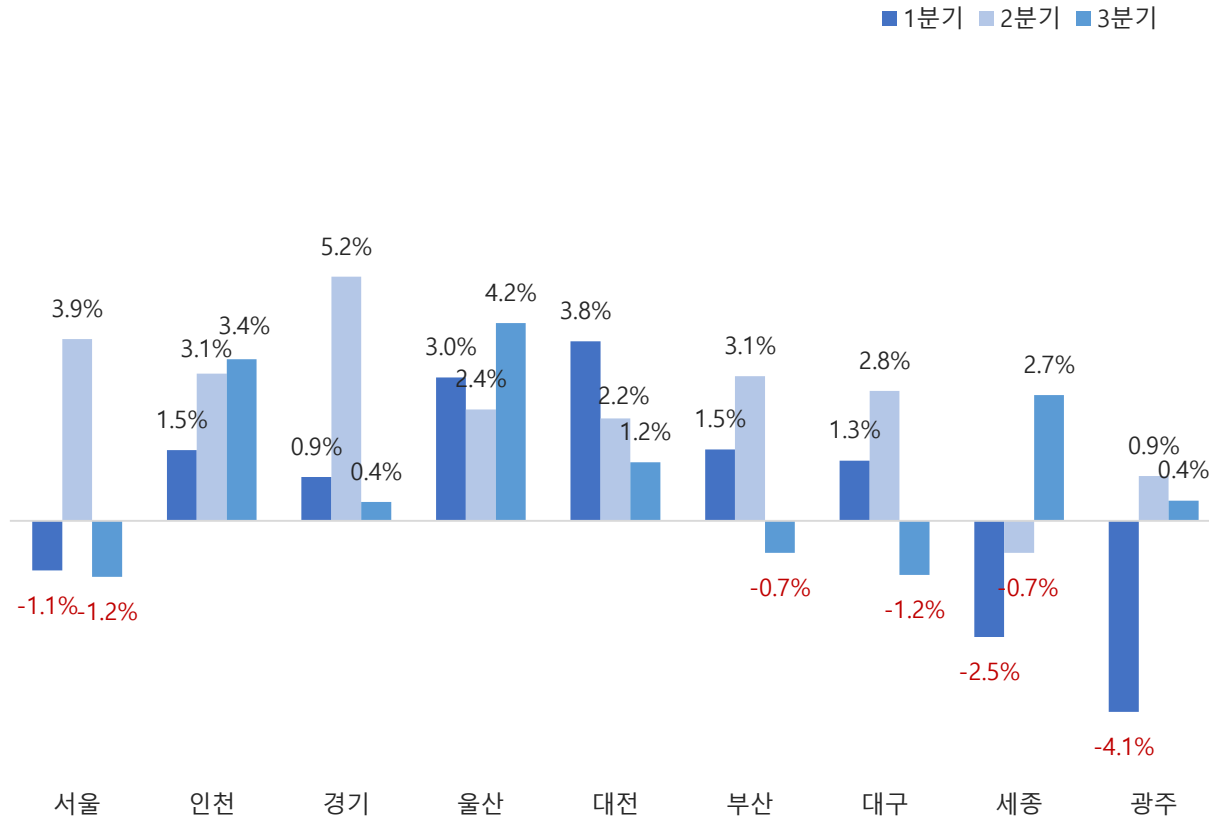
아파트 전세 지역별 지수 변동



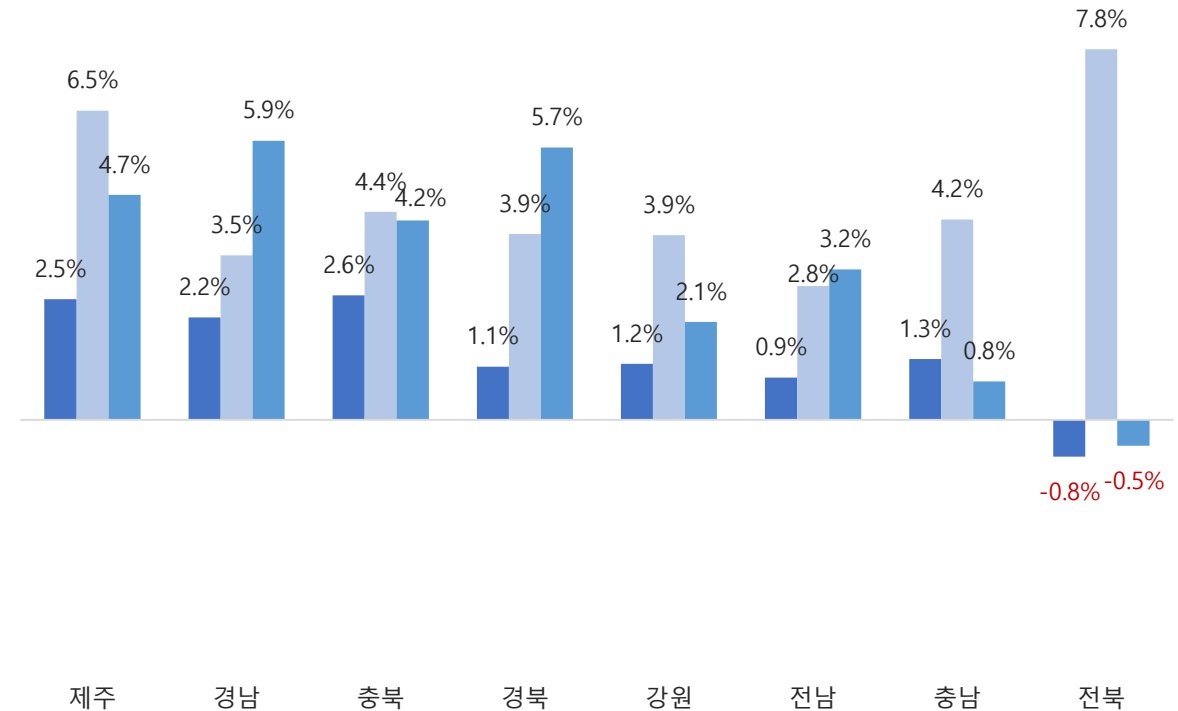
전세가격 변동률 : 분기별 전세가 변동은 지역에 따라 상승과 하락이 혼재 양상

- 경기 · 인천의 전세가는 각 분기별로 상승세를 유지하였으나, 서울의 경우 상승과 하락이 혼재, 수도권내 권역별로 변동성 차별 양상
- 부산 · 대구 지역의 경우 3분기 들어 하락세로 전환, 세종과 광주는 1-3분기 가격 상승 및 하락 혼재, 지역별로 전세가 변동이 차별적

1-3분기 수도권 및 5개 광역시 전세 실거래가 변동률



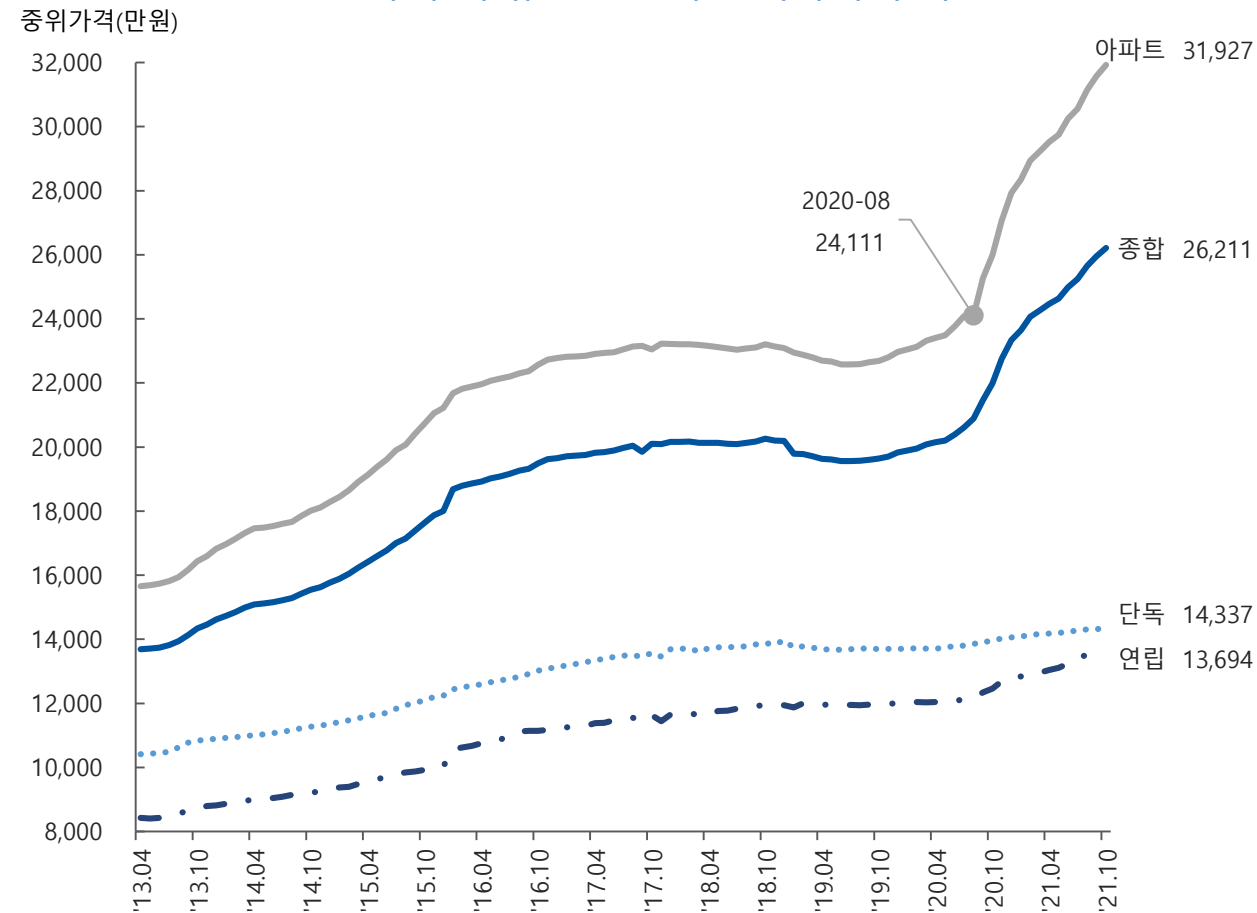
1-3분기 8도 전세 실거래가 변동률



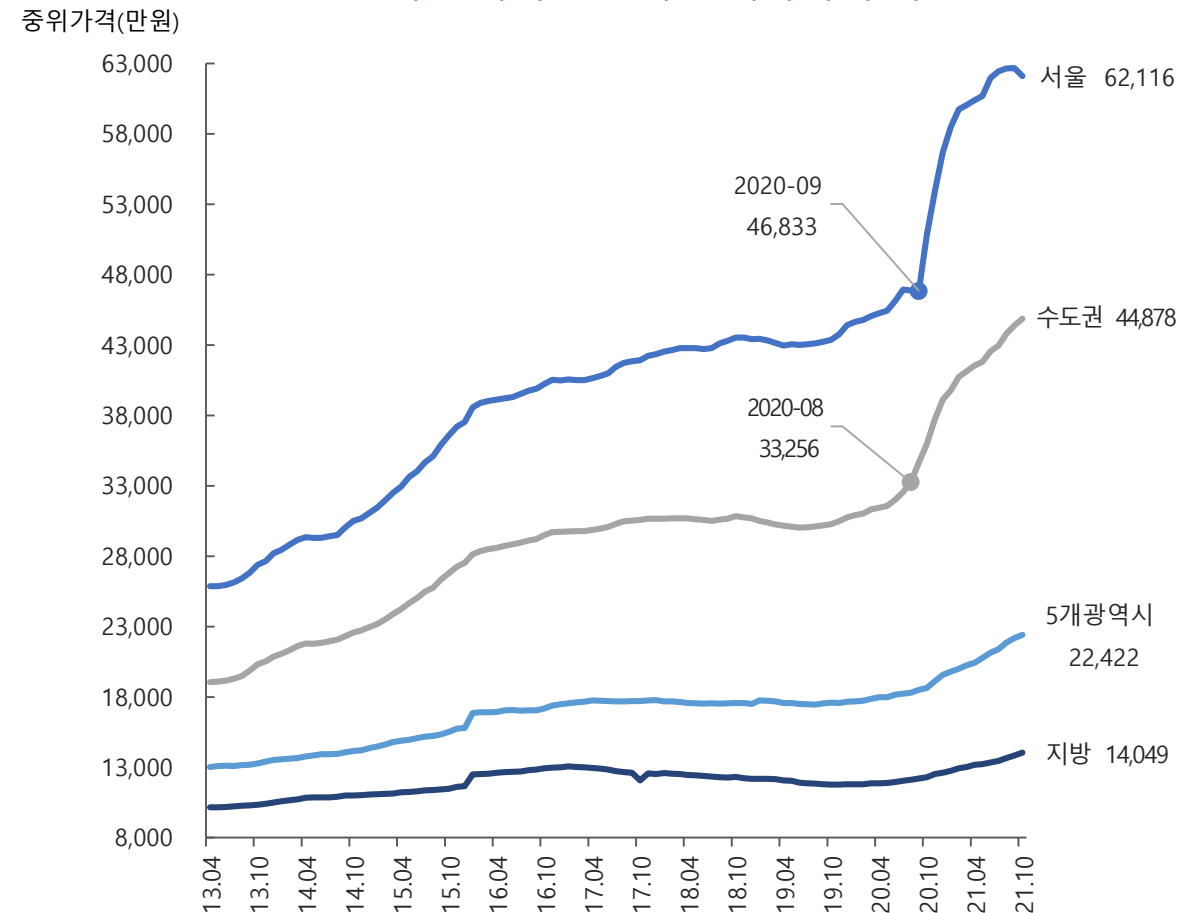
전국 중위가격 : 전세 3억 초과, 수도권 약 4.4억 초과, 서울 최근(10월) 소폭 하락

- 전국 아파트 전세 중위가격 '20년 8월 2.4억 수준에서 빠르게 상승하여 '21년 10월 3.1억을 초과, 종합주택 전세가격도 2.6억 초과
- 서울 전세 중위가격의 경우 '21년 9월에 6.26억으로 최고점을 기록, 이후 소폭 하락하여 최근(10월) 6.21억 수준

전국 주택 유형별 전세 중위가격 추이



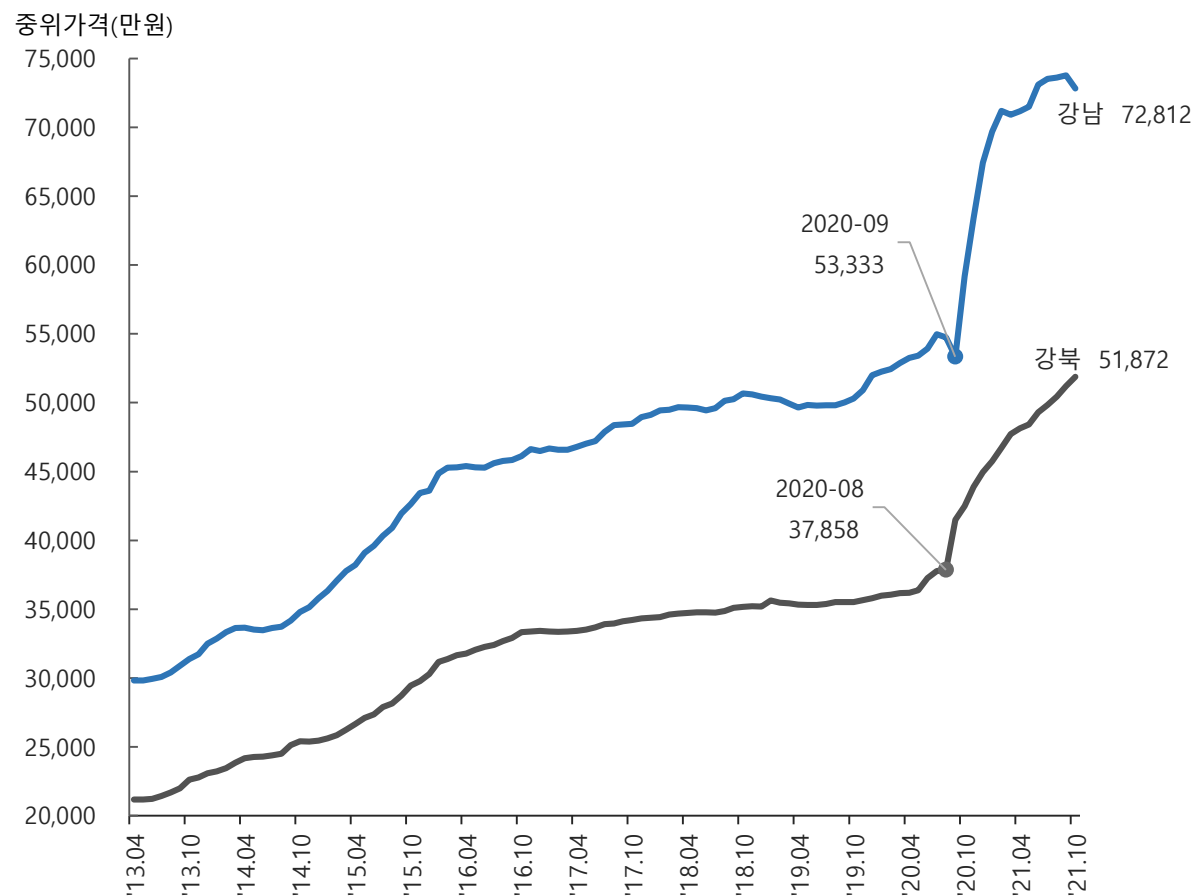
권역별 아파트 전세 중위가격 추이



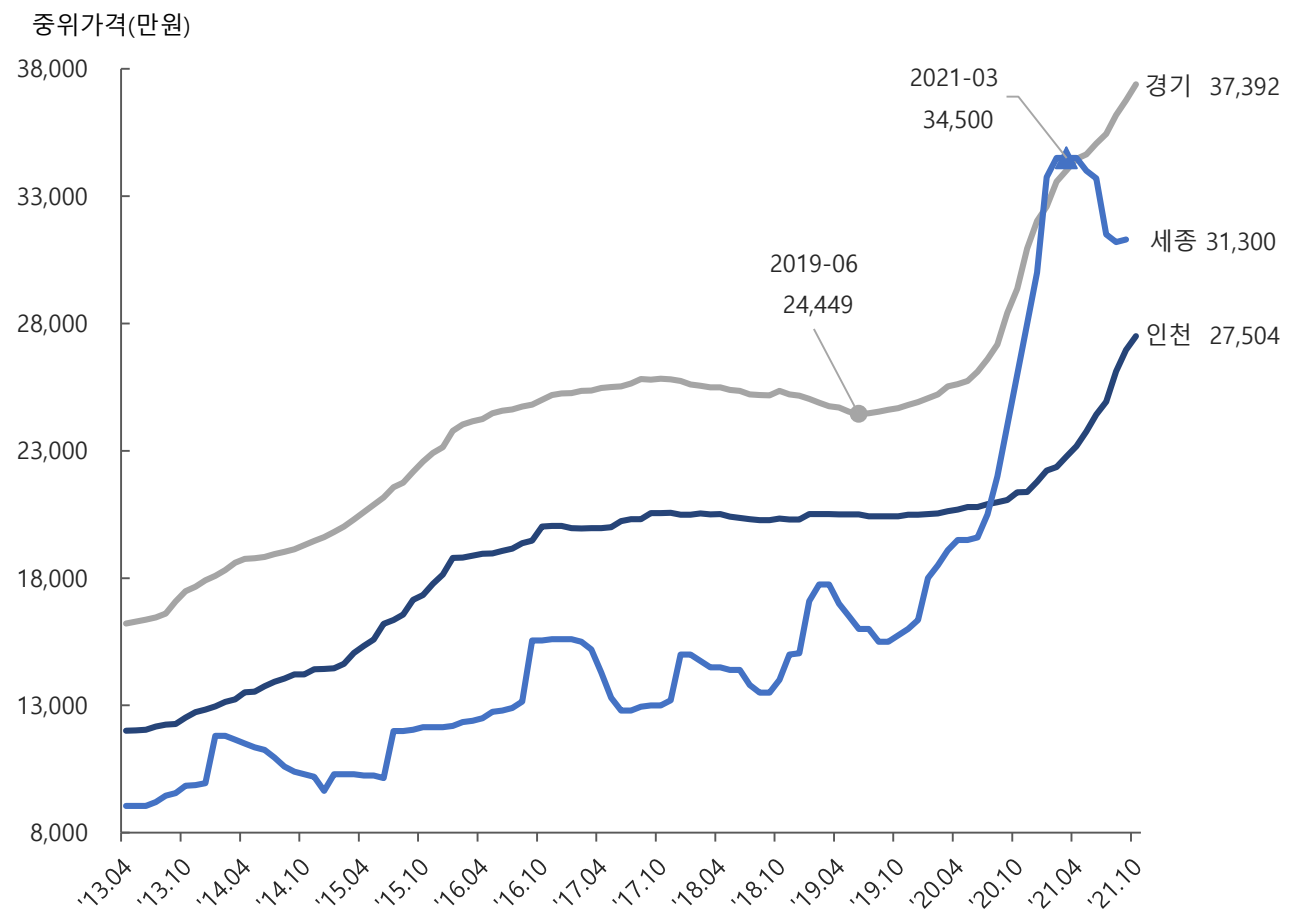
수도권 중위가격 : 강남 소폭 하락세 전환, 세종 하락세 지속, 경기지역 지속적 상승세

- 강남 아파트 전세 최근 소폭 하락세로 전환, 강북 아파트 지속적으로 상승하여 최근 5.1억 초과, 세종 3.4억에서 3.1억으로 중위가격 하락
- 경기 · 인천 지역의 전세는 지속적으로 상승하여 최근 각각 3.7억 2.7억 초과, 세종에 추월당했던 경기 중위가격 다시 세종 추월

서울 강남 · 강북 아파트 전세 중위가격 추이



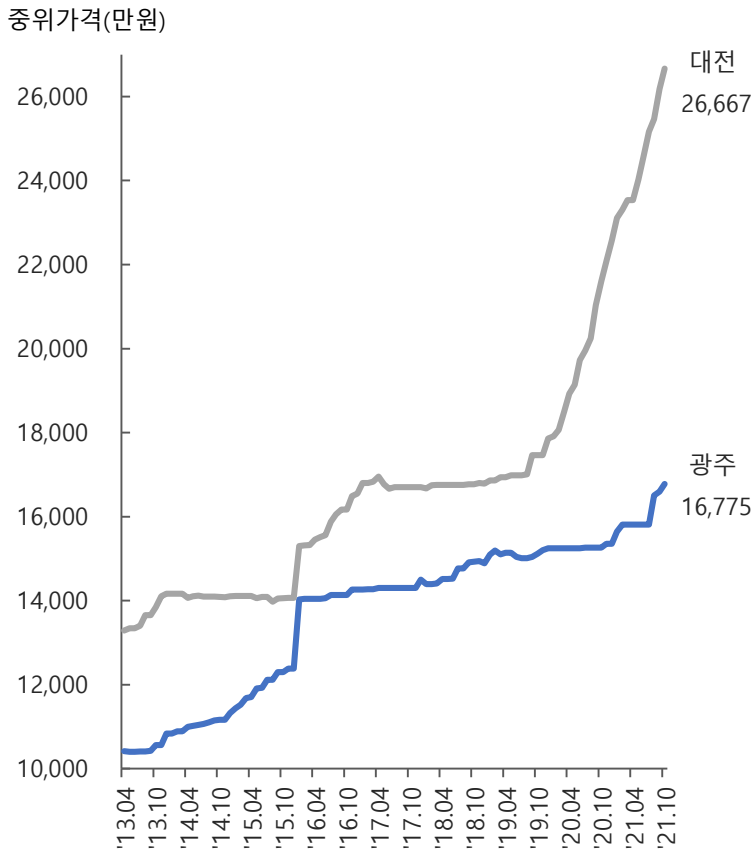
경기 · 인천 · 세종 아파트 전세 중위가격 추이



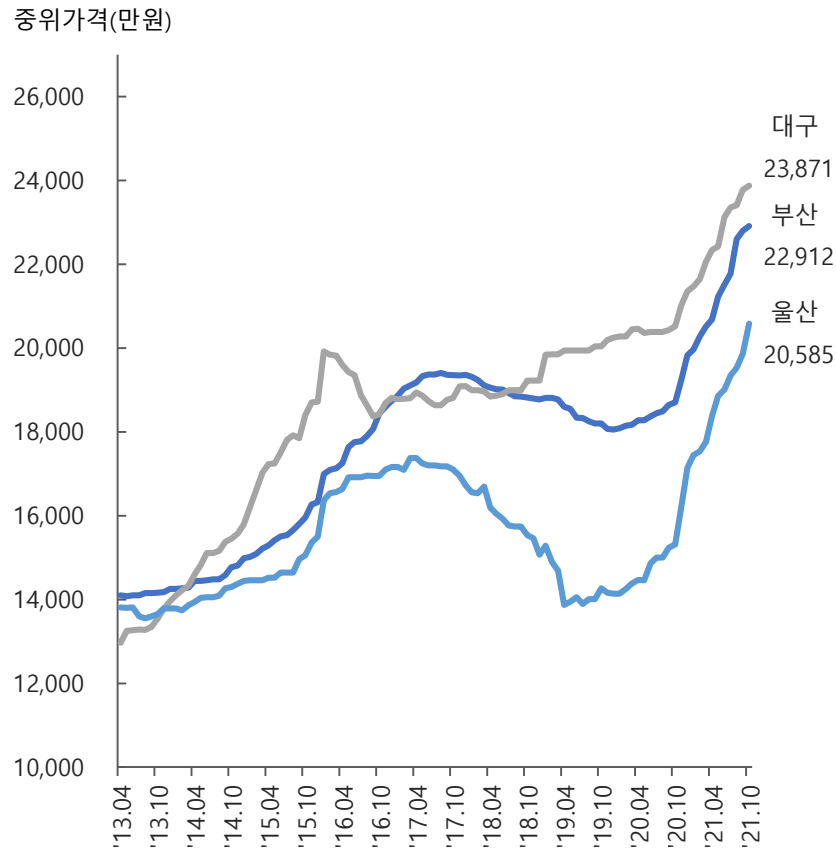
비수도권 중위가격 : 대구 · 부산 · 울산 상승세, 전국 대부분 지역 상승, 제주는 하락추세 유지

- 대구 · 부산 · 울산 상승세 지속하여 각각 2.0억, 2.2억, 2.3억 초과, 대전 또한 가파른 상승세 유지. 광주는 상대적으로 소폭 상승
- 8도는 경남지역의 상승률이 두드러지는 가운데 대부분 지역 전세가격 상승 양상, 그러나 제주의 경우 하락추세 유지

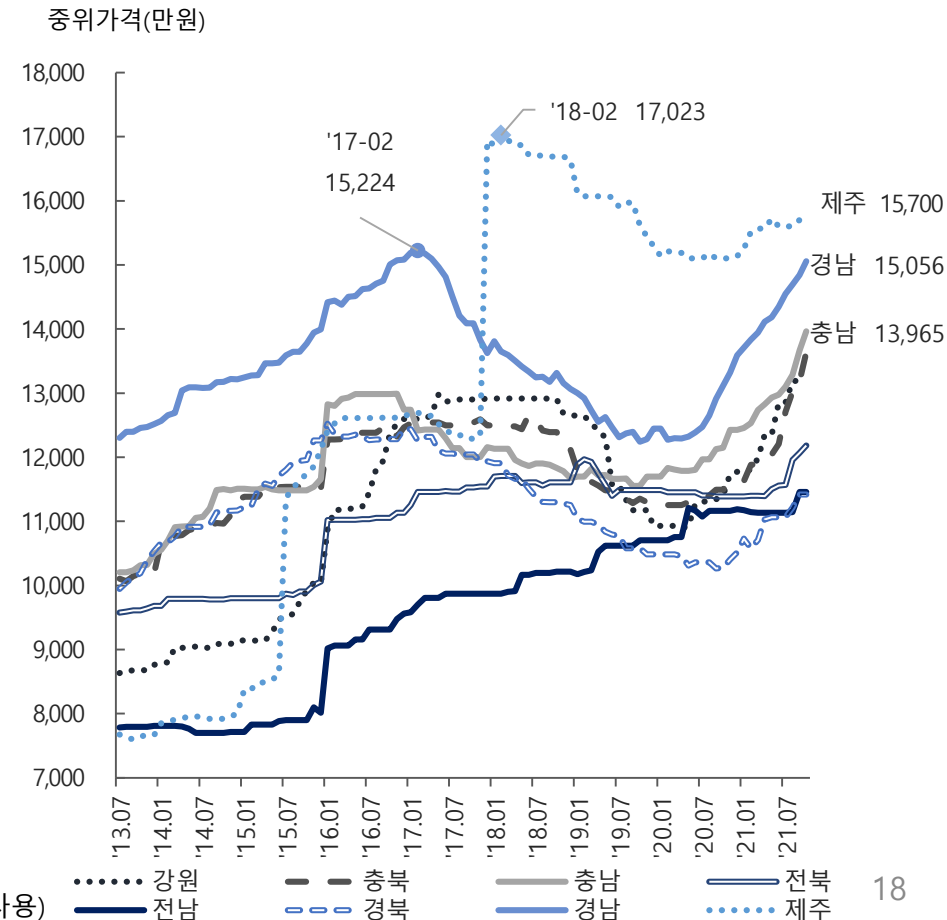
대전 · 광주 아파트 전세 중위가격 추이



대구 · 부산 · 울산 아파트 전세 중위가격 추이



8도 아파트 전세 중위가격 추이

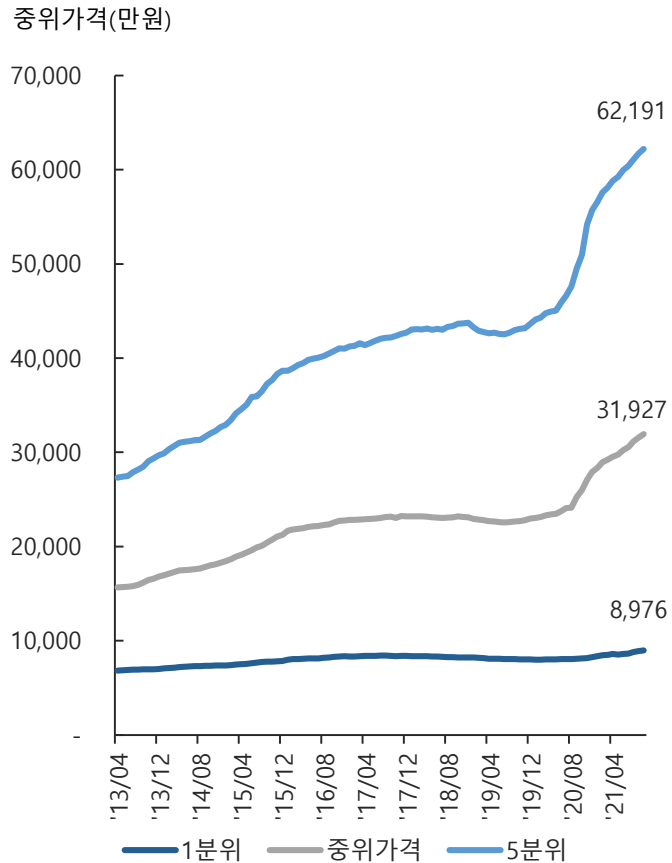


자료 : KB부동산(KB주택가격동향), 한국부동산원(제주도, KB주택가격동향에는 제주도 중위가격이 공표되지 않아 한국부동산원 자료 사용)

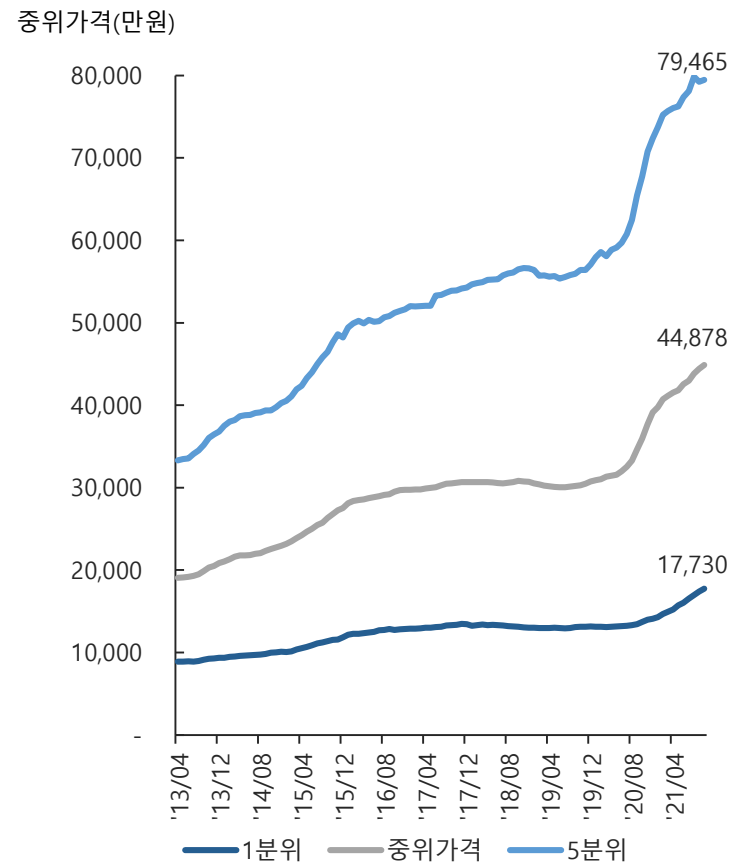
분위별 가격 : 중위 및 고가아파트 상승세 주도, 수도권외의 경우 저가아파트도 상승

- 전국 아파트 분위별 전세 가격 분석 결과, 고가아파트와 중위아파트의 가격 상승세가 두드러짐. 이는 5개 광역시도 비슷한 양상
- 수도권외의 경우 중위 · 고가아파트 및 저가아파트도 최근 상승세, 1분위 저가아파트 또한 전세가 상승에 영향을 미친 것으로 추정

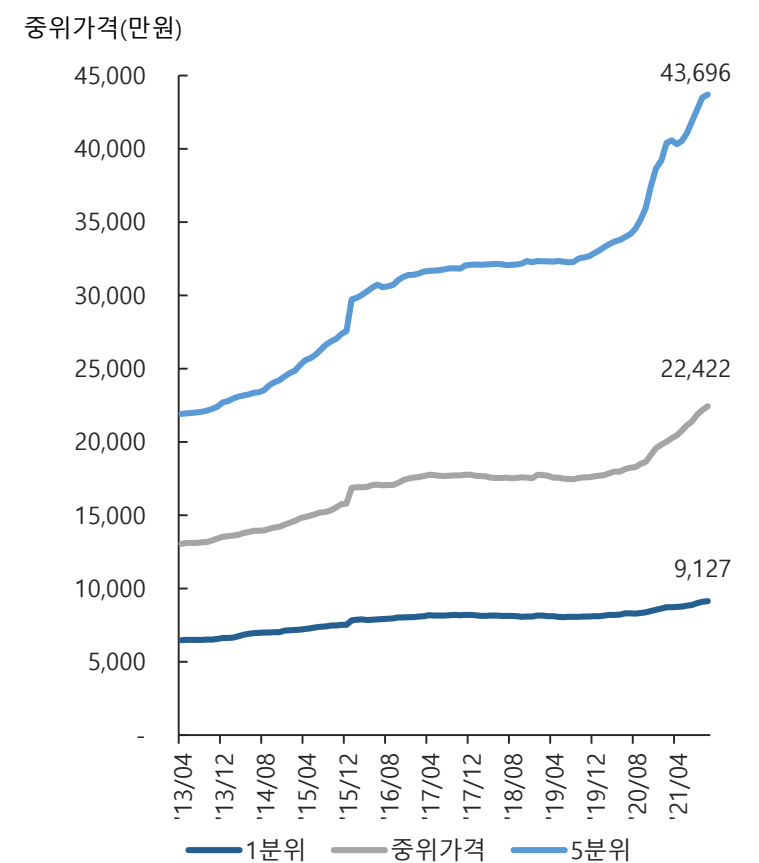
전국 아파트 분위별 전세 가격



수도권 아파트 분위별 전세 가격



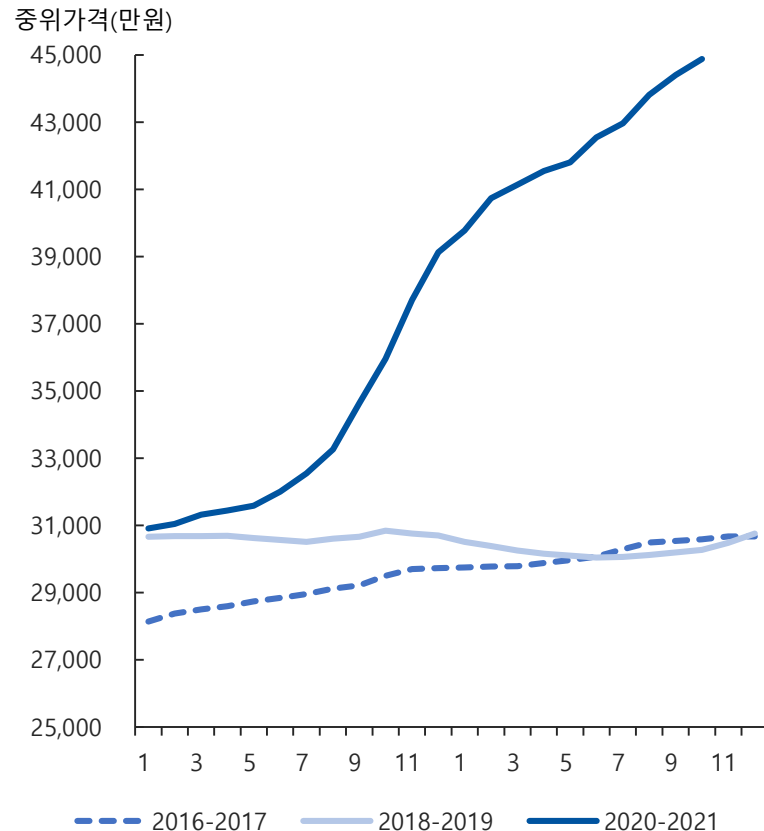
5개 광역시 아파트 분위별 전세 가격



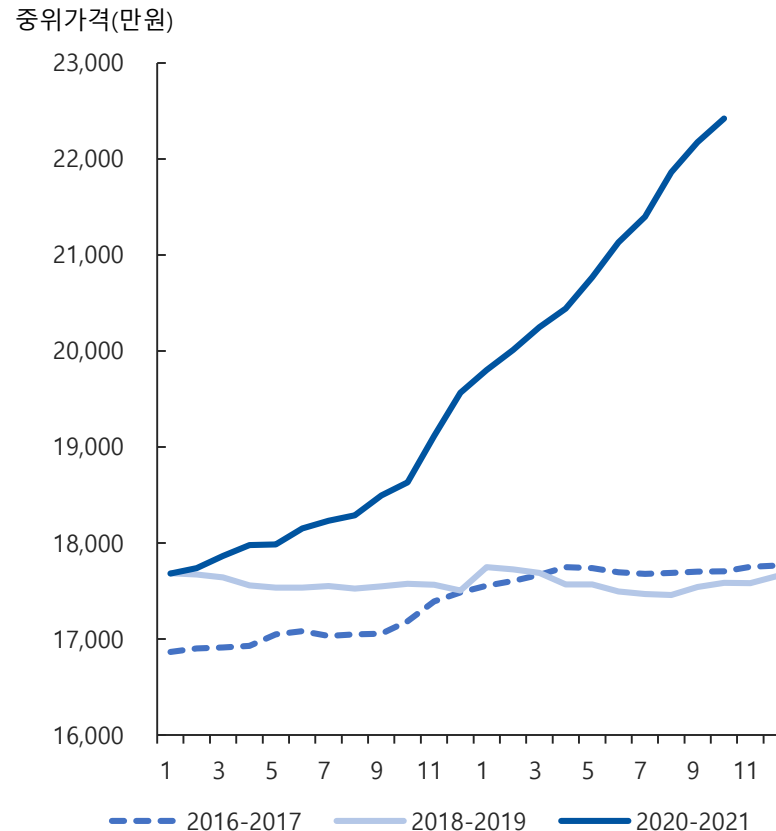
중위가격 기간별 비교 : 수도권 최근 2년간 가파른 상승세, 8도의 경우 하락세에서 상승세 전환

- 수도권 및 5개 광역시 전세가격 기간별 변동을 살펴보면 '16-'19년 기간 동안 소폭 상승세 및 보합세, 최근 2년 들어 가파른 상승세 나타남
- 8도의 경우 '16-'17년 기간 소폭 상승후 하락추세를 보이다가 '18-'19년 완전한 하락세를 보임. 이후 최근 2년간 가파른 상승세 전환

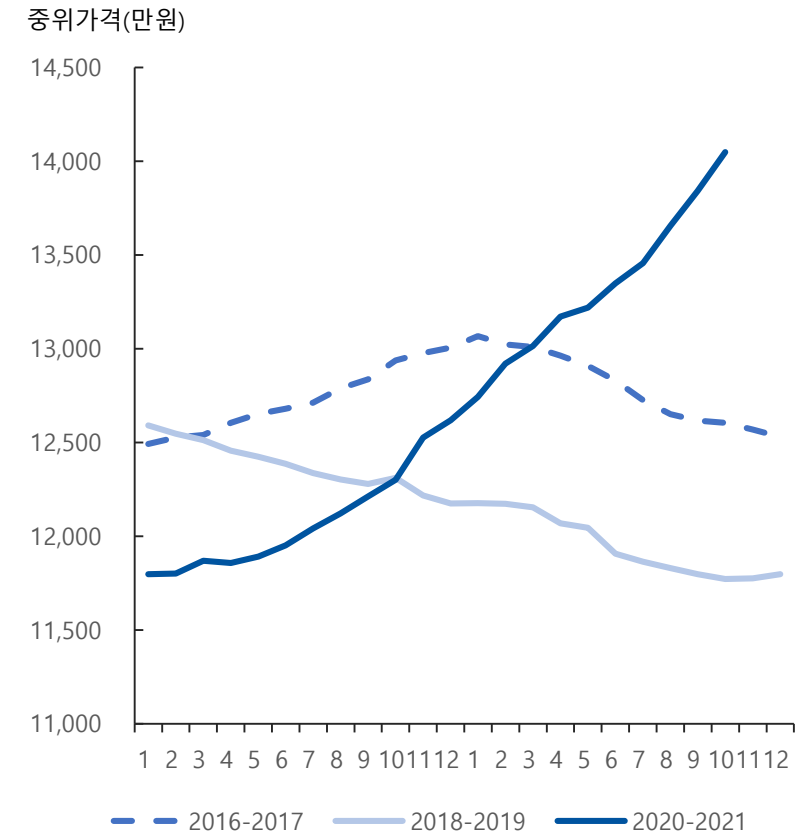
수도권 아파트 기간별 중위가격



5개 광역시 아파트 기간별 중위가격



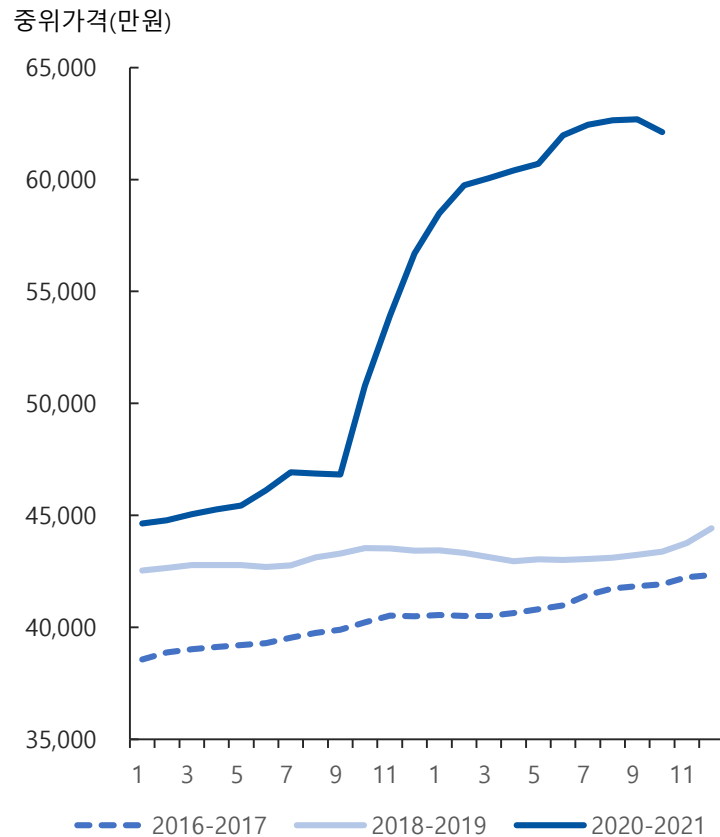
8개도 아파트 기간별 중위가격



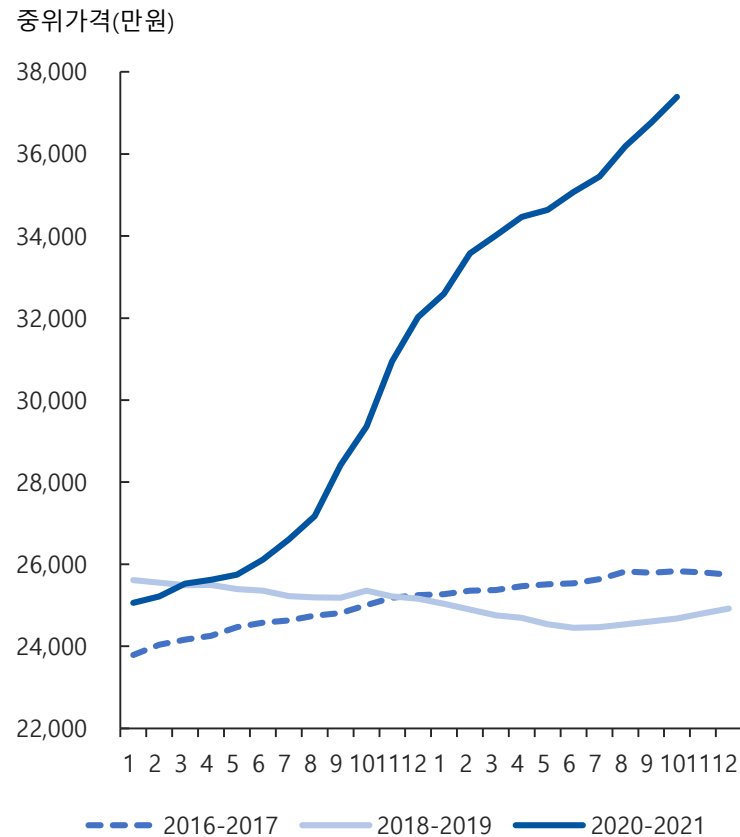
수도권 중위가격 기간별 비교 : 수도권내 차별적 양상, 서울 단계적 상승, 경기 소폭등락 교차 후 상승

- 수도권 내에서도 가격변동의 양상은 차별적인 것으로 나타남. 서울은 단계적으로 상승 후 가파른 상승, 최근 들어 상승폭 둔화
- 반면 경기지역의 경우 '16-'19년 기간 소폭상승과 소폭하락이 교차하다가 최근 가파른 상승세로 전환, 이는 인천도 비슷한 양상

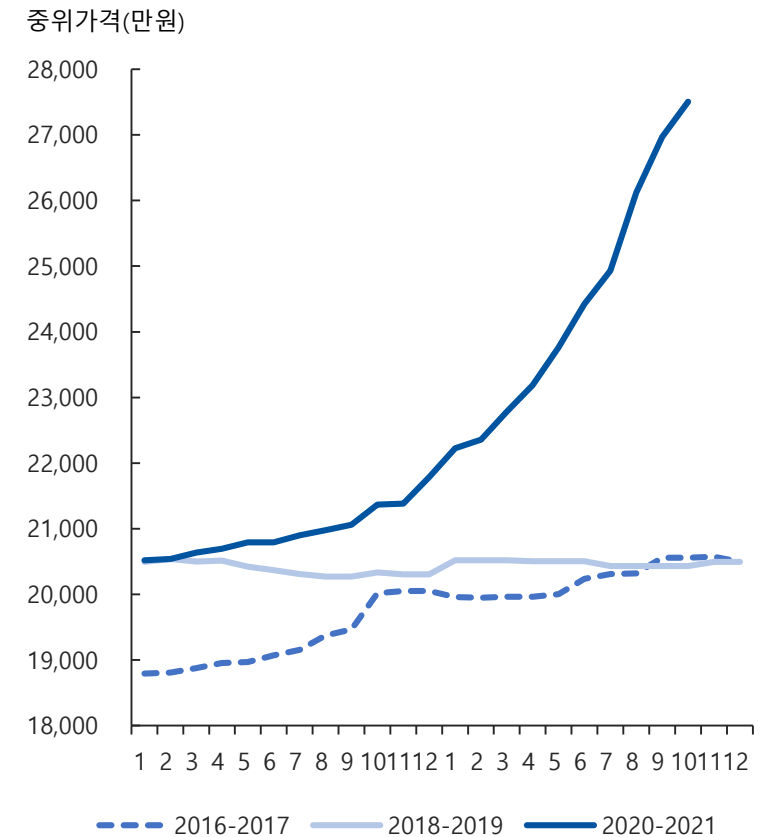
서울 아파트 기간별 중위가격



경기 아파트 기간별 중위가격



인천 아파트 기간별 중위가격

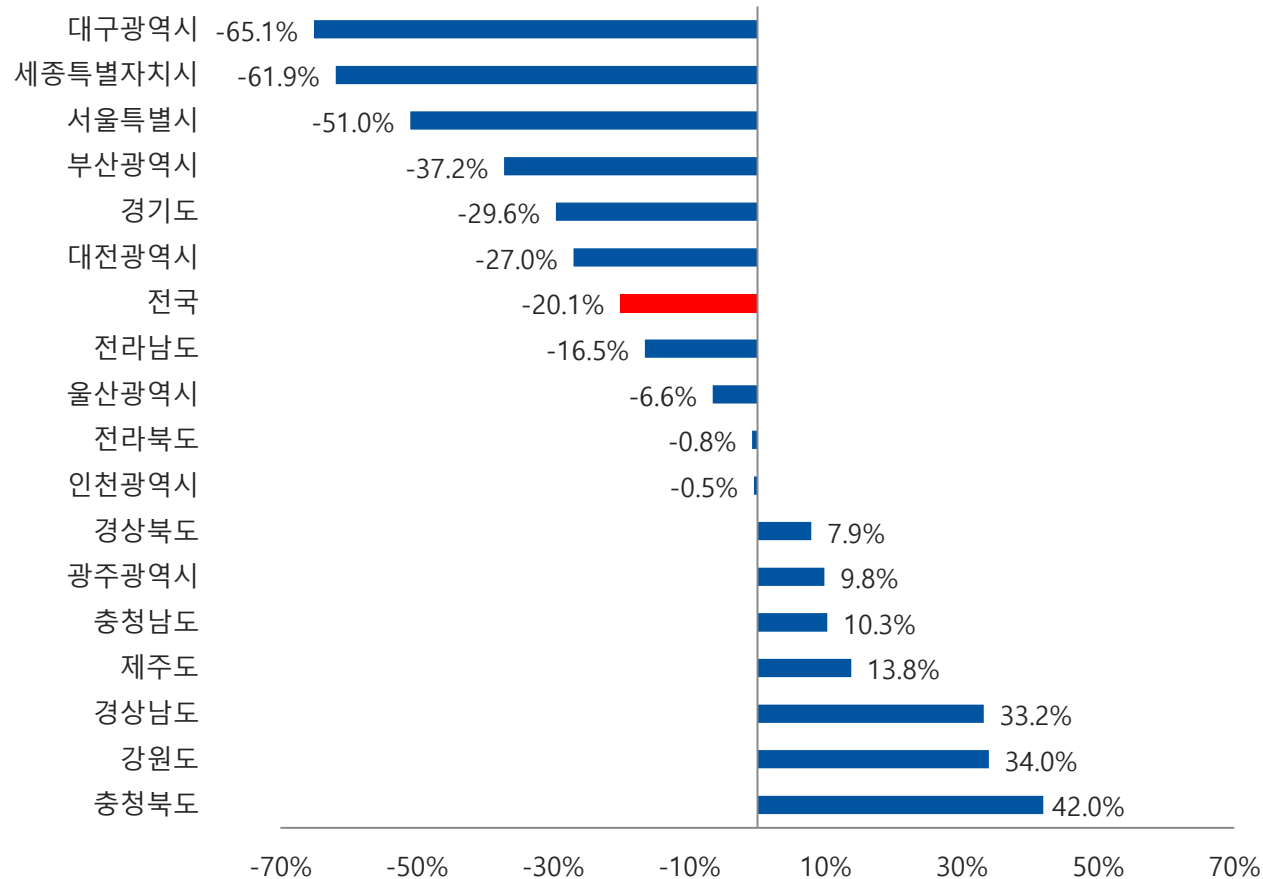


수요 동향

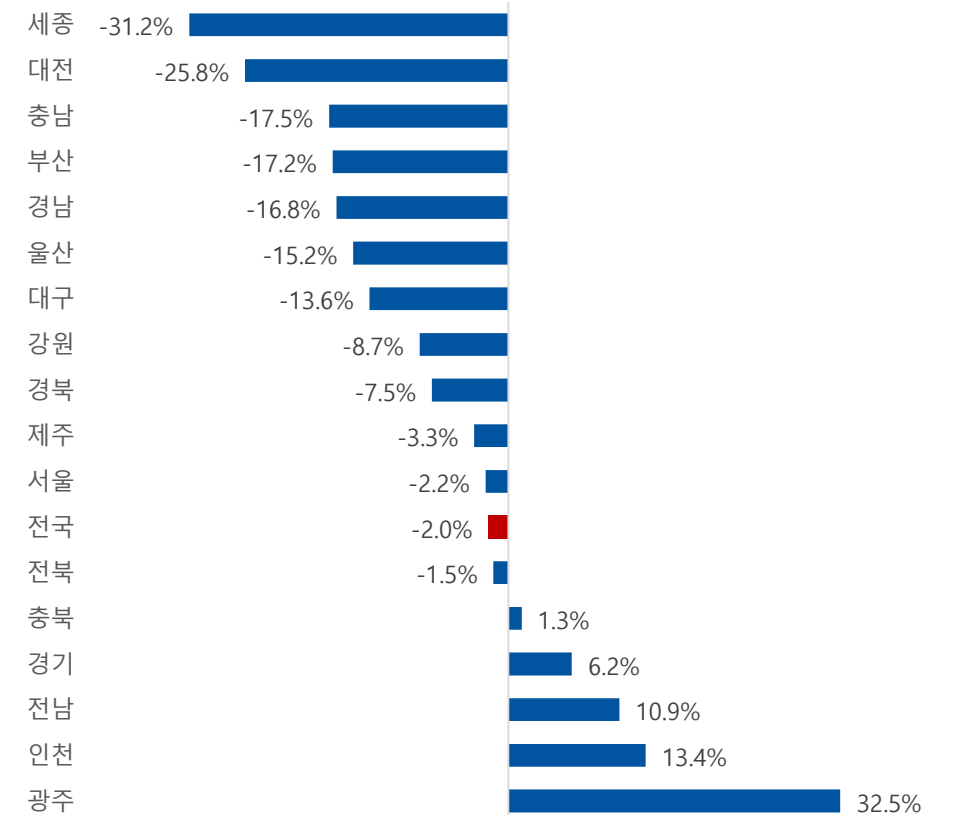
3분기 매매 거래량은 전년동기 대비 감소, 3분기 전세 거래량은 전년동기 대비 소폭 감소

- 3분기 거래량 경남, 강원, 충북지역은 전년동기 대비 30% 이상 증가 하였으나 대구, 세종, 서울지역의 경우 거래량이 크게 하락
- 세종 및 대전의 전월세 거래량 전년동기 대비 20% 이상 크게 감소. 광주, 인천, 전남의 경우 10% 이상 전월세 거래량이 상승

매매 거래량 변동률(전년 동기비)



전월세 거래량 변동률(전년 동기비)

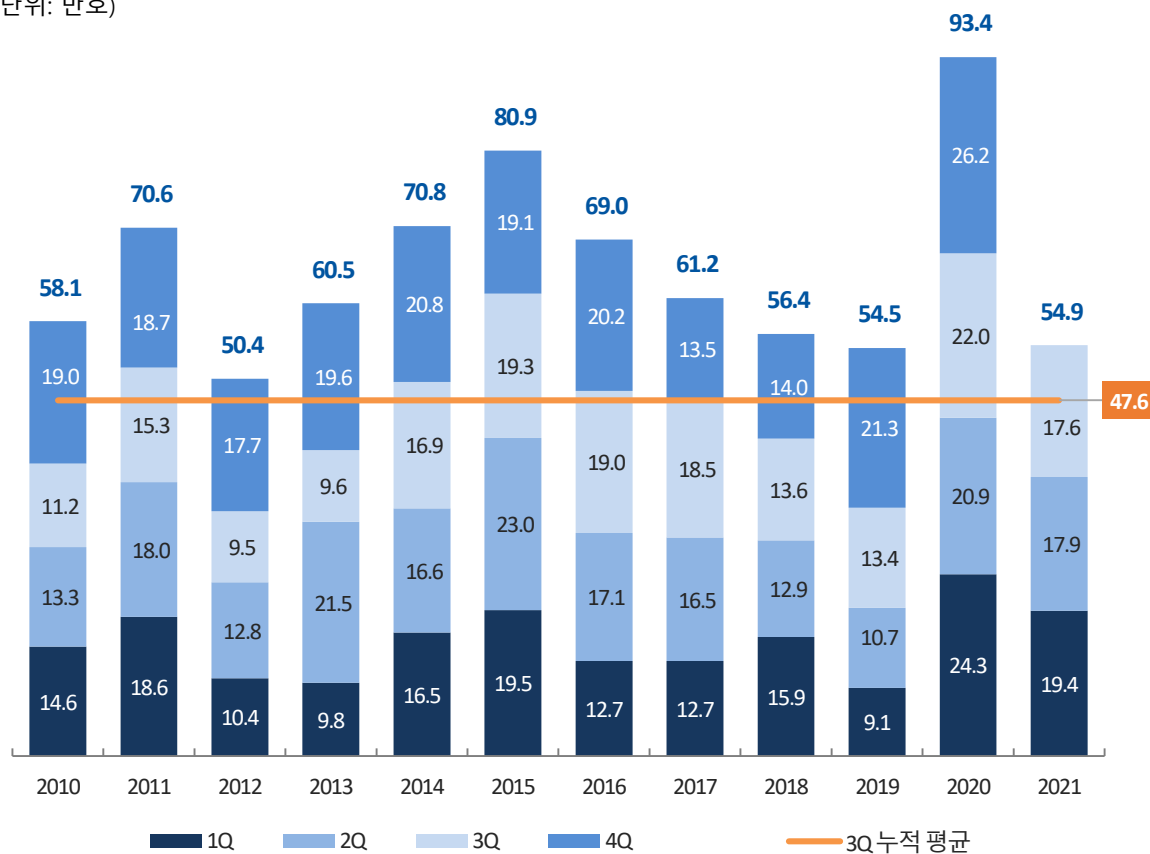


전국 3분기 누적 매매 거래량 및 전월세 거래량 장기평균 상회, 특히 전월세 거래량 크게 증가

- 전국 3분기 누적 매매 거래량은 54.9만건으로 장기평균인 47.6만건을 약 7.3만건 상회하는 것으로 나타남
- 전월세 거래량의 경우 3분기 누적 거래량이 총 81.7만건, 장기평균인 59.8만건 대비 약 22만건 이상 크게 상회하는 것으로 나타남

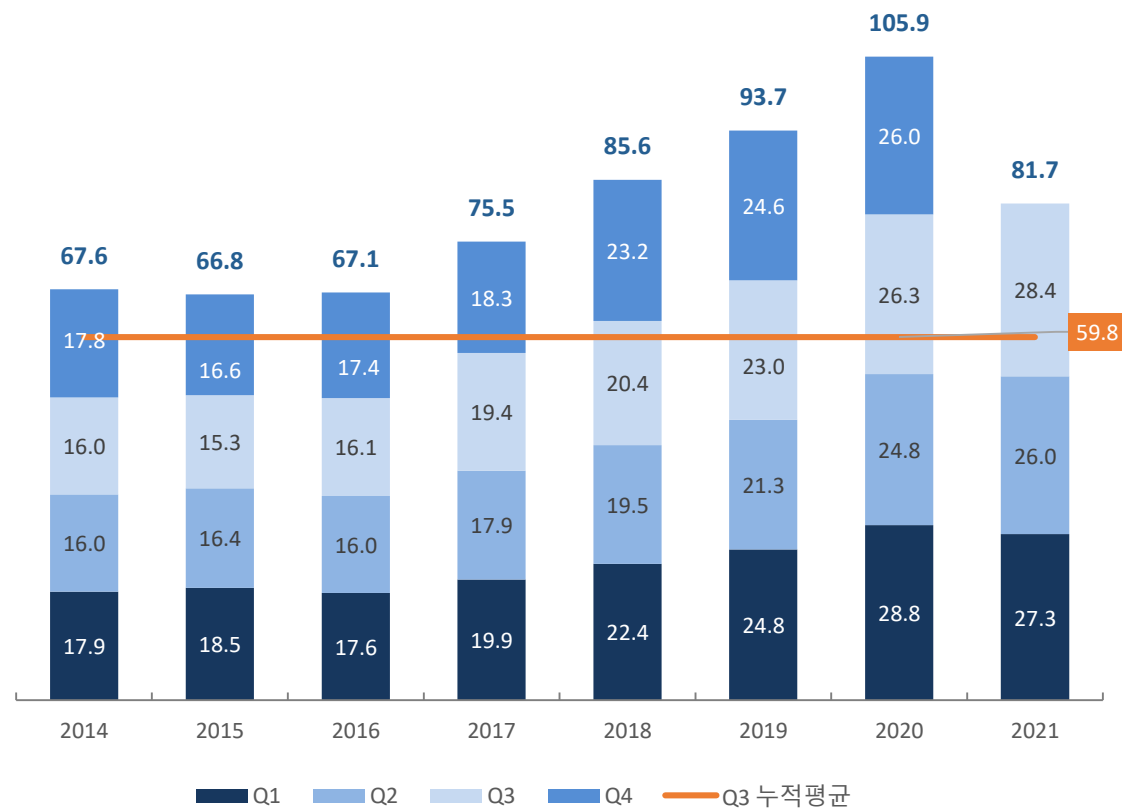
매매 전국 분기별 거래량(아파트)

(단위: 만호)



전월세 전국 분기별 거래량(아파트)

(단위: 만호)

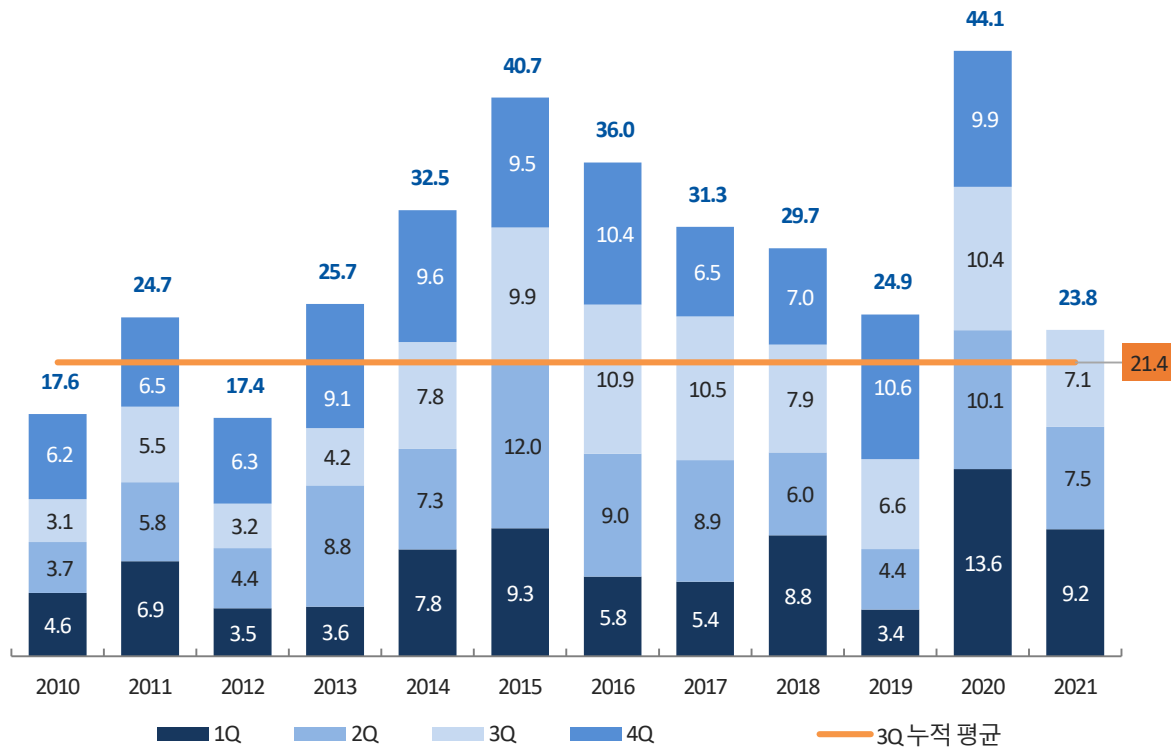


수도권 및 비수도권 3분기 누적 매매 거래량 장기평균치는 상회, 2020년 대비 감소

- 수도권 및 비수도권 거래량은 공통적으로 장기평균치는 상회하나 이례적으로 많은 거래량을 보인 2020년 대비 감소추세를 보임
- 특히, 수도권의 경우 비수도권에 비해 상대적으로 전년대비 감소폭이 큰 것으로 나타났으며, 전년동기대비 약 10만건 이상 감소

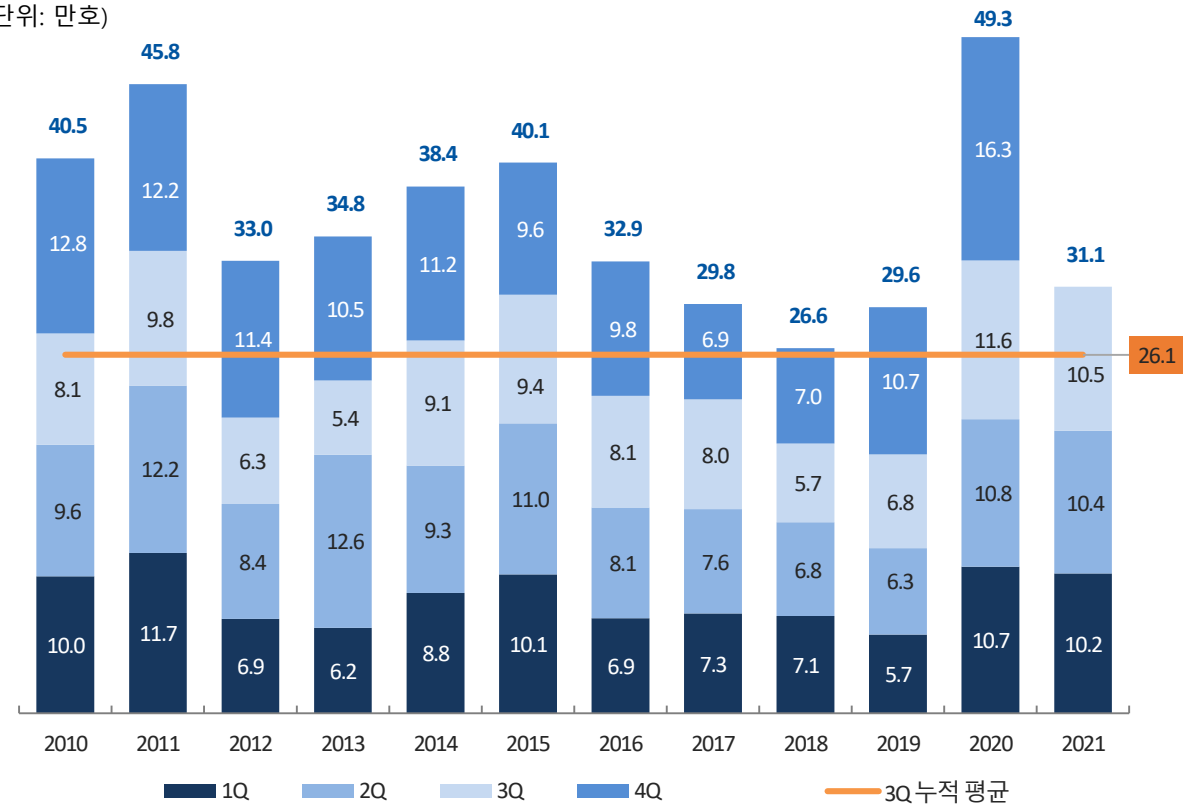
수도권 아파트 분기별 매매 거래량

(단위: 만호)



비수도권 아파트 분기별 매매 거래량

(단위: 만호)

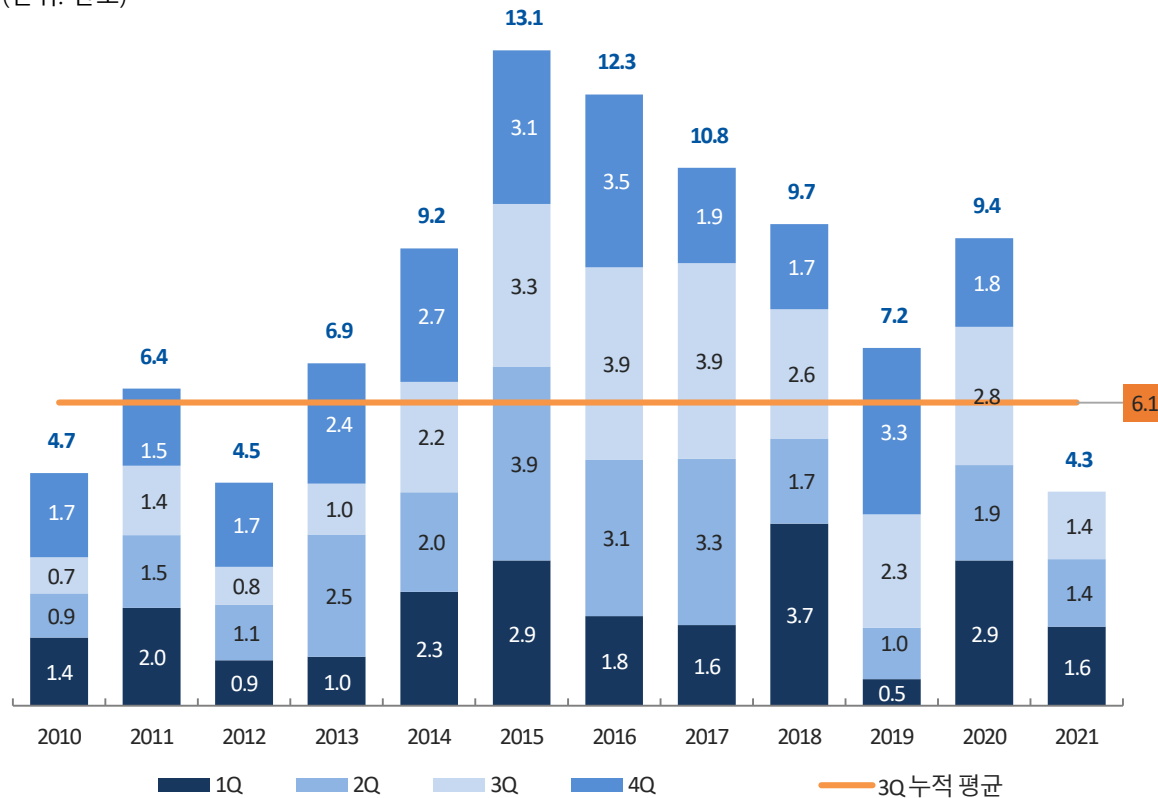


수도권내 누적 거래량 서울과 경기 차별적 양상, 매매수요 경기도 비규제 지역 이동 추정

- 서울전역에 중첩되어 있는 전반적인 수요규제로 인해 서울의 3분기 누적 거래량은 장기평균을 크게 하회하는 것으로 나타남
- 반면 경기·인천 지역의 경우 3분기 누적 거래량 2020년 제외 최대 수준, 수도권내 서울과 서울 외 지역 매매수요 차별적 양상

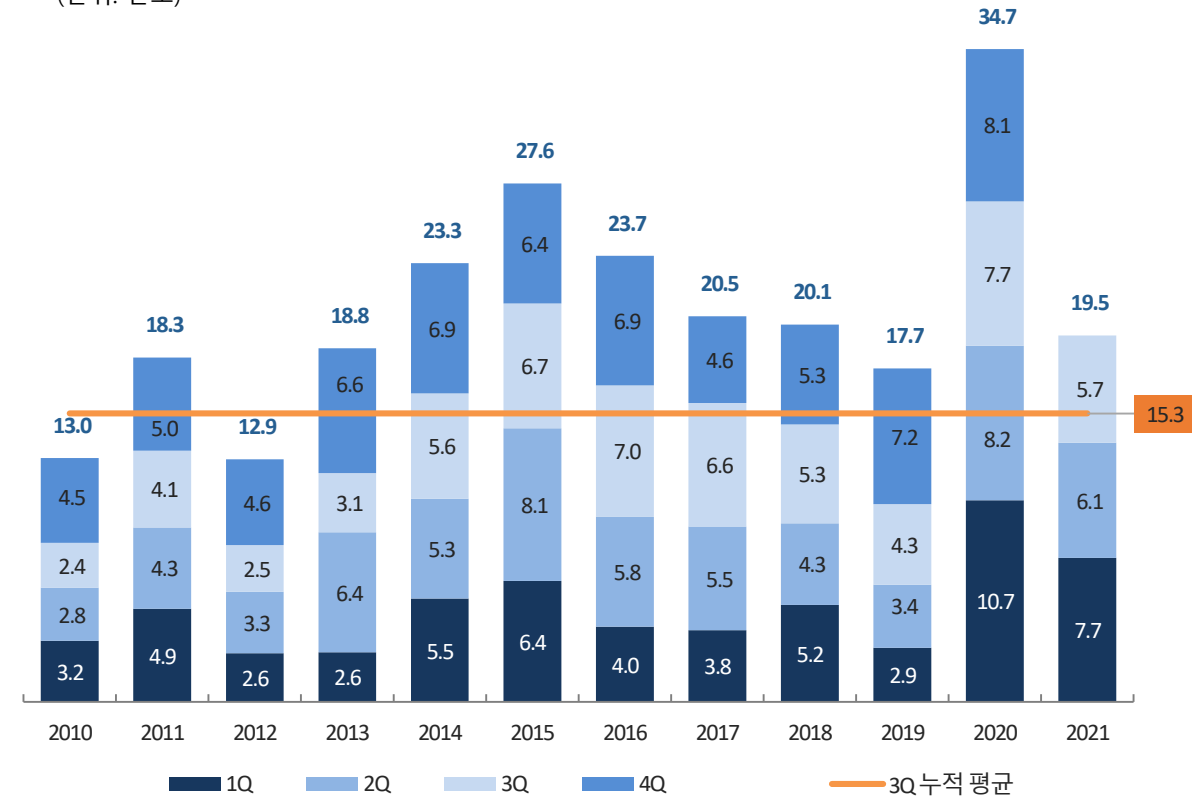
서울 아파트 분기별 매매 거래량

(단위: 만호)



경기·인천 분기별 매매 거래량

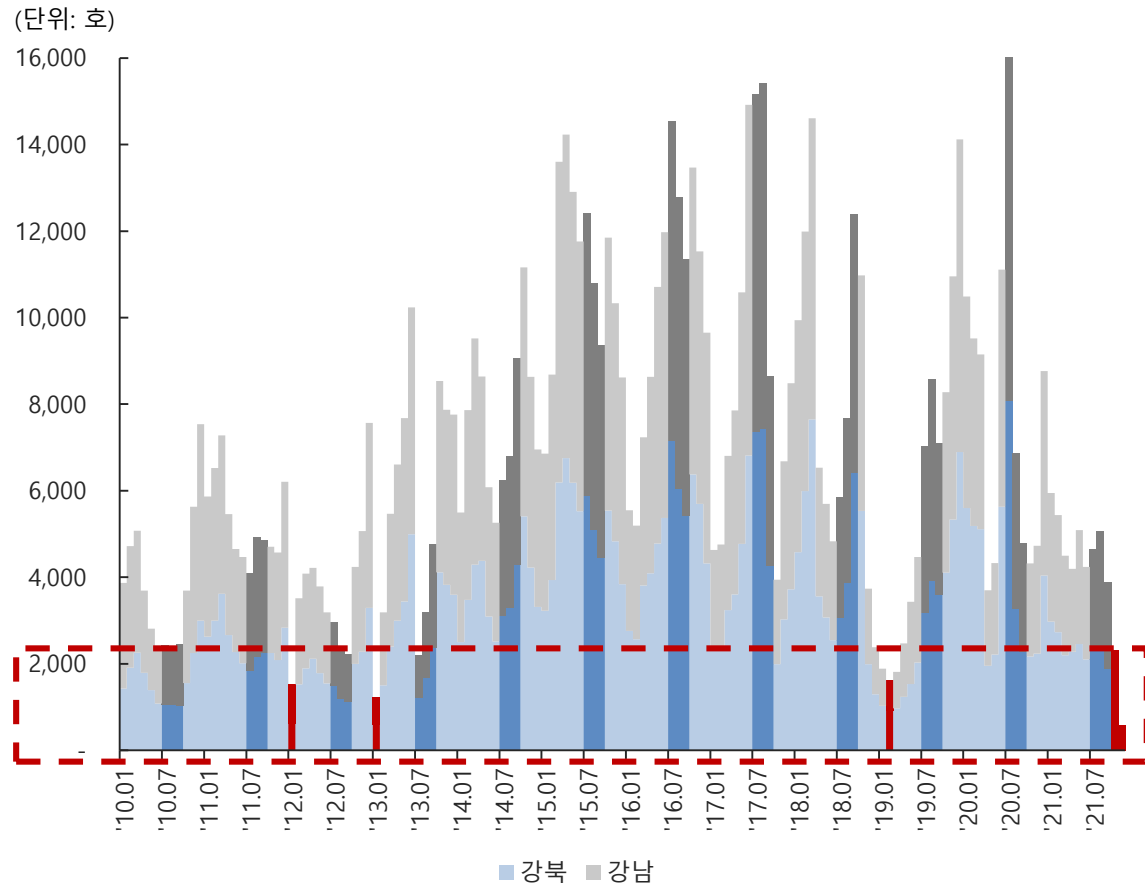
(단위: 만호)



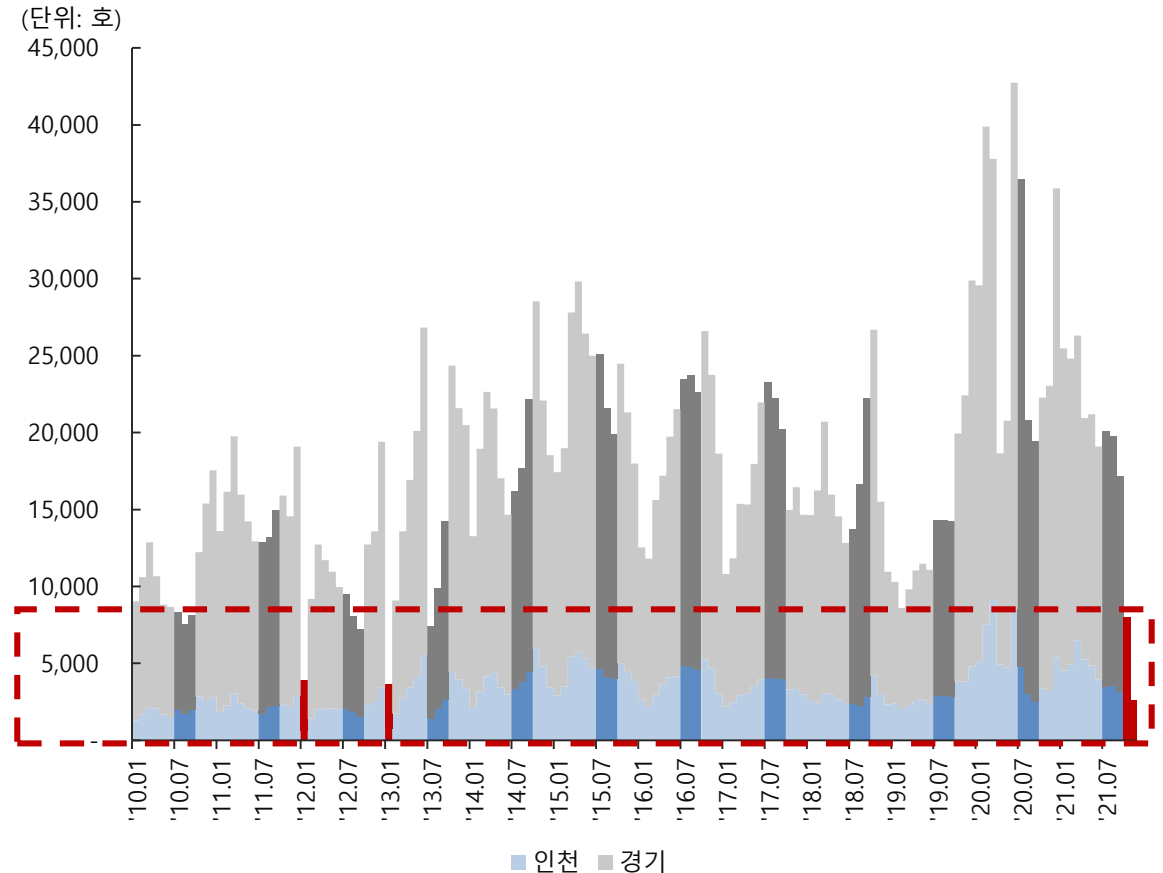
서울 · 경기 지역 최근 월별거래량 크게 감소, 특히 서울 거래량 역사적 저점 수준에 근접

- 서울 · 경기 분기거래량은 장기 평균 수준, 그러나 최근 10-11월 거래량은 크게 감소 추세, 경기지역 거래량도 10월 들어 크게 감소세
- 서울의 경우 '12-'13년 시장 침체기 및 9.13 대책 이후 거래량이 급감했던 '19년 2월이 역사적 저점 수준(2,000건 미만), 최근 이에 근접

매매 서울(강남, 강북) 거래량



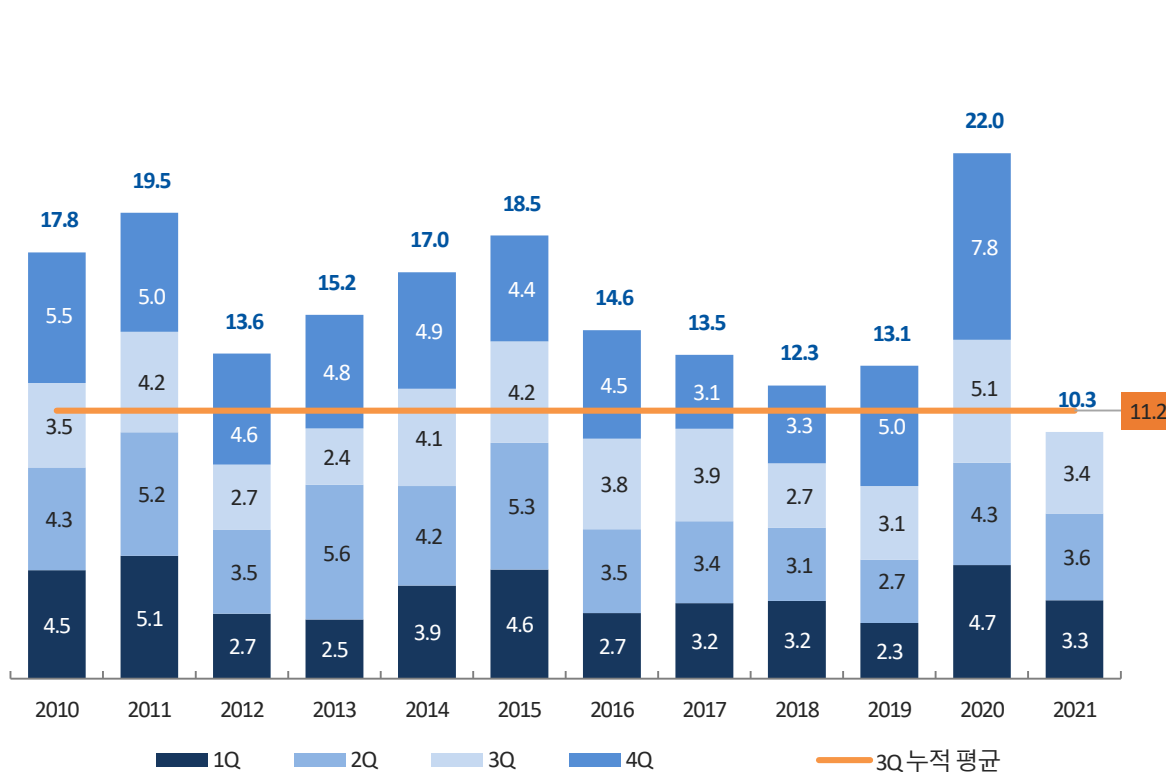
매매 경기 · 인천 거래량



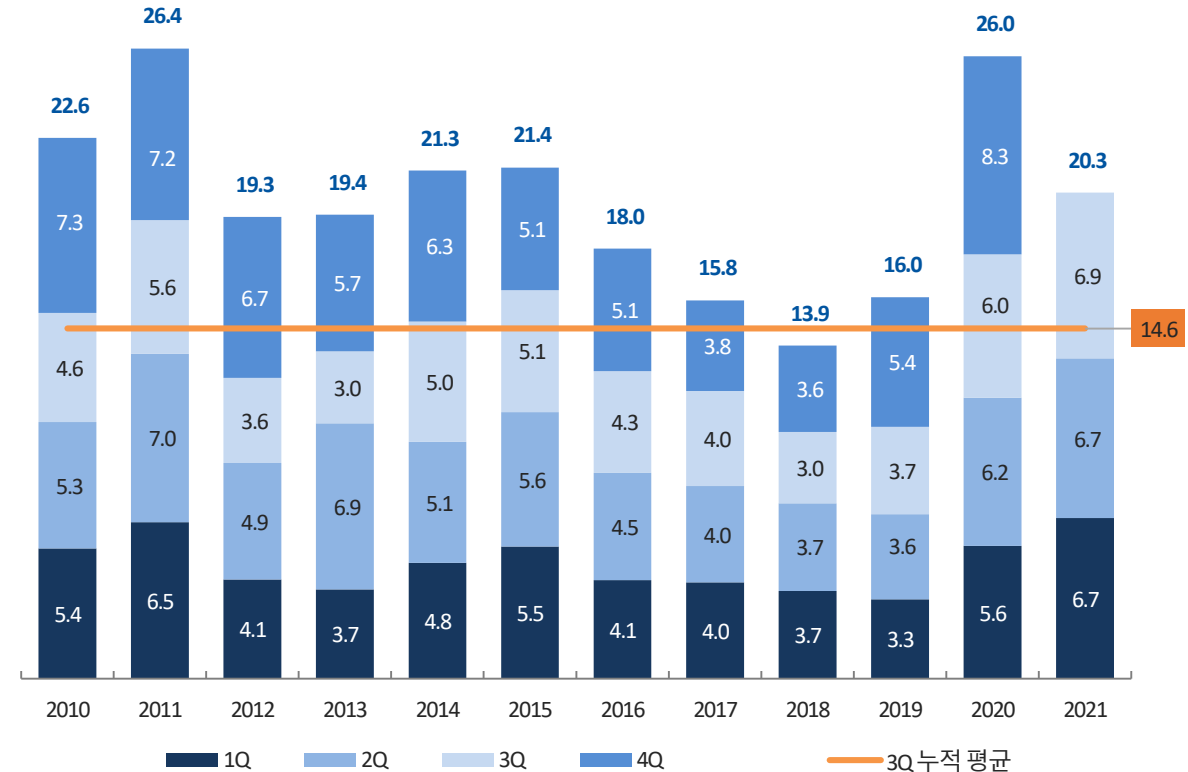
5개 광역시는 장기 평균 하회, 8도는 장기 평균 상회, 지방 비규제지역으로 매매수요 이동 추정

- 5개 광역시 거래량 : 3분기 누적 10.3만건으로 장기 평균을 하회, 광역시 중심의 수요규제 정책으로 인해 전년대비 큰 폭의 거래량 감소
- 8도 거래량 : 3분기 누적 20.3만건 으로 장기 평균을 크게 상회, 10년 내 최대 수준 거래량, 매매수요 이동으로 인한 것으로 추정

5개 광역시 분기별 매매 거래량



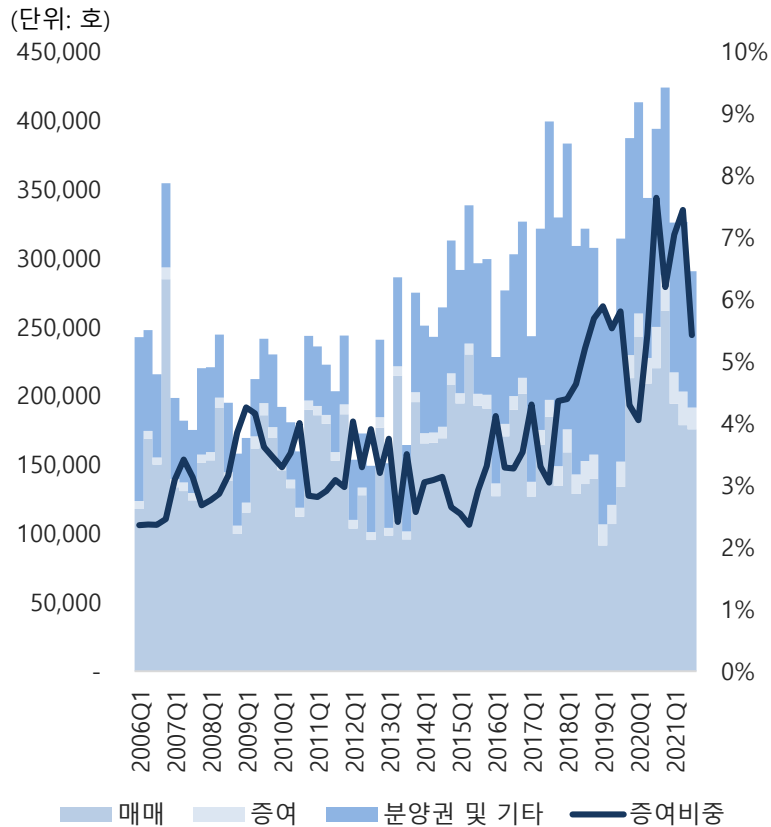
8도 분기별 매매 거래량



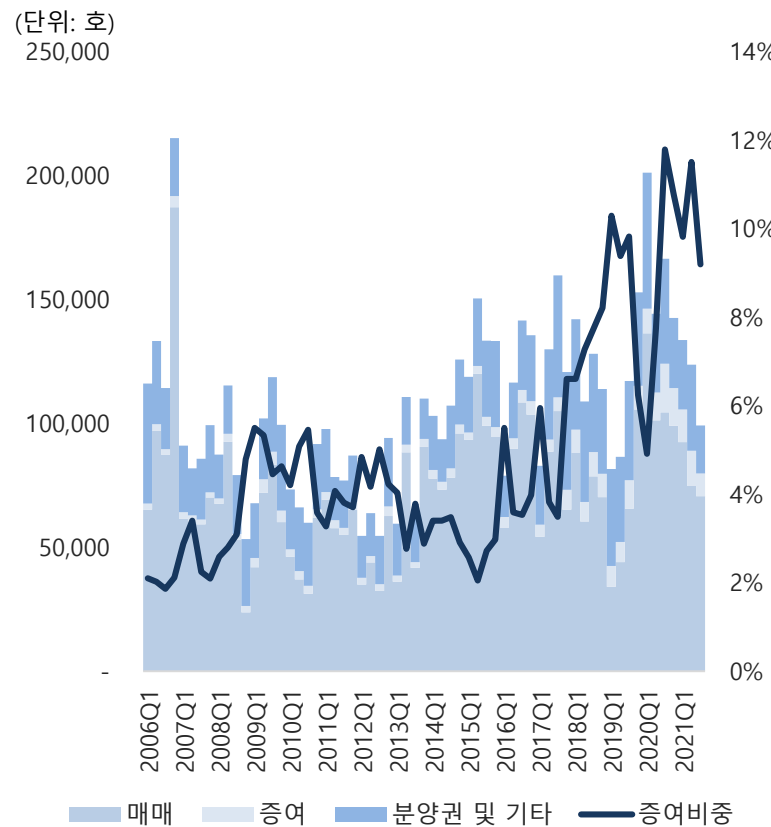
전국 증여거래 비중 증가하는 가운데, 서울의 경우 증여거래 비중 크게 증가하는 추세

- 전국의 증여거래 비중은 지속적으로 증가하여 '21년 2분기 7.4%, 3분기 5.4% 수준, 수도권 또한 최근 10% 수준으로 증가세
- 서울 또한 지속적 증가추세로 '20년 4분기 18.1%로 고점을 형성한 뒤, '21년 3분기 11.5%로 10% 이상의 높은 거래 비중을 보임

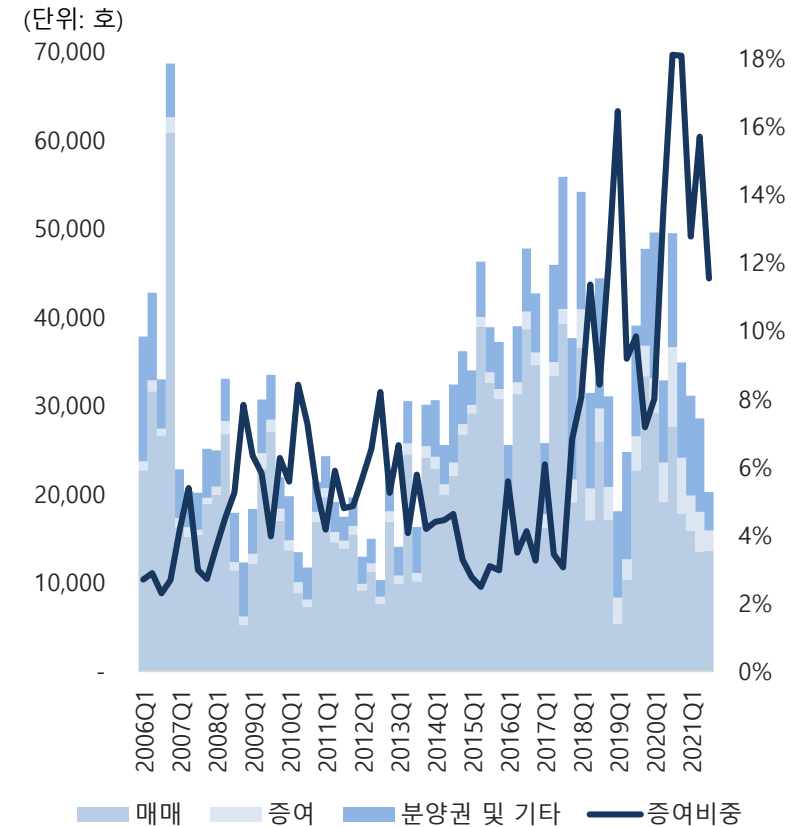
전국 거래원인별 거래량



수도권 거래원인별 거래량



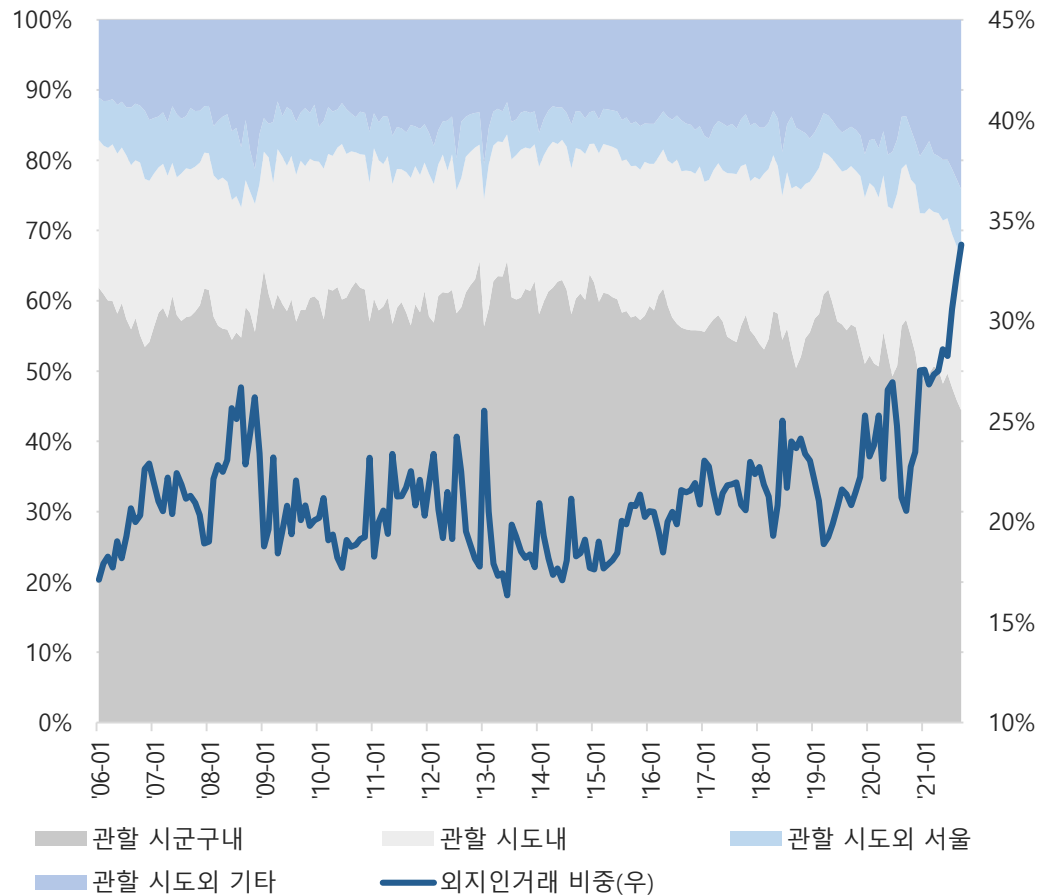
서울 거래원인별 거래량



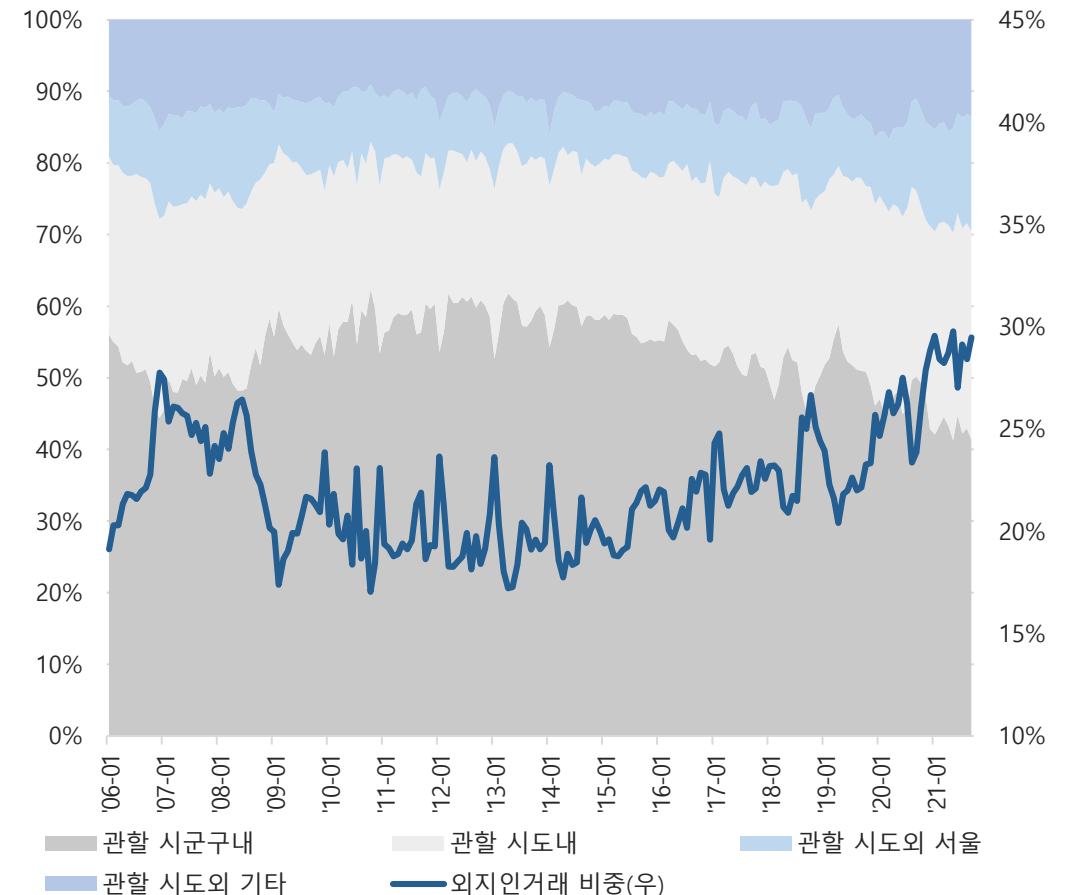
전국 외지인 거래 비중 지속 상승하여 최근 33.8%, 반면 수도권 외지인 거래는 소폭 상승

- 전국단위 관할 시도 외 외지인 거래 비중이 2019년 이후 지속적으로 상승 추세, 최근에는 3건 중 1건 이상이 외지인 거래로 추정
- 반면 수도권의 외지인 거래는 소폭 상승세를 유지, 최근 거래비중은 30% 이하로 전국단위 외지인 거래에 비해 낮은 수준

전국 매입자 거주지별 아파트 거래 비중



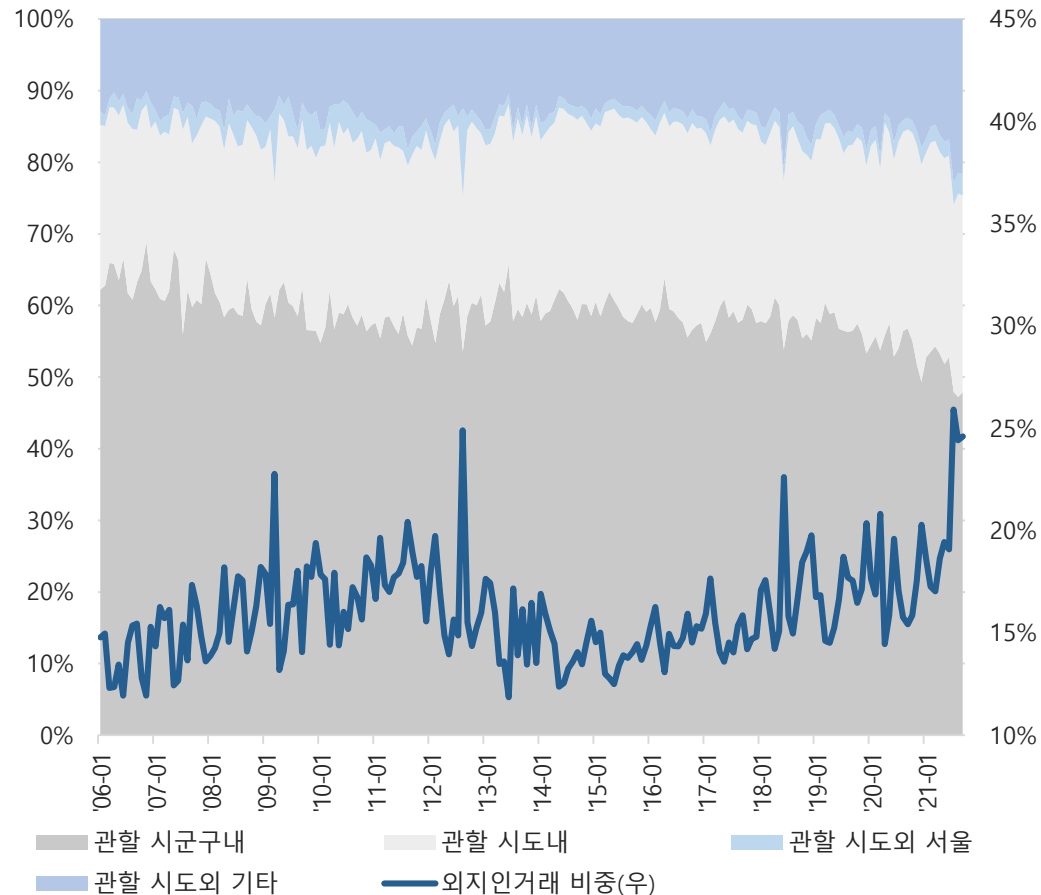
수도권 매입자 거주지별 아파트 거래 비중



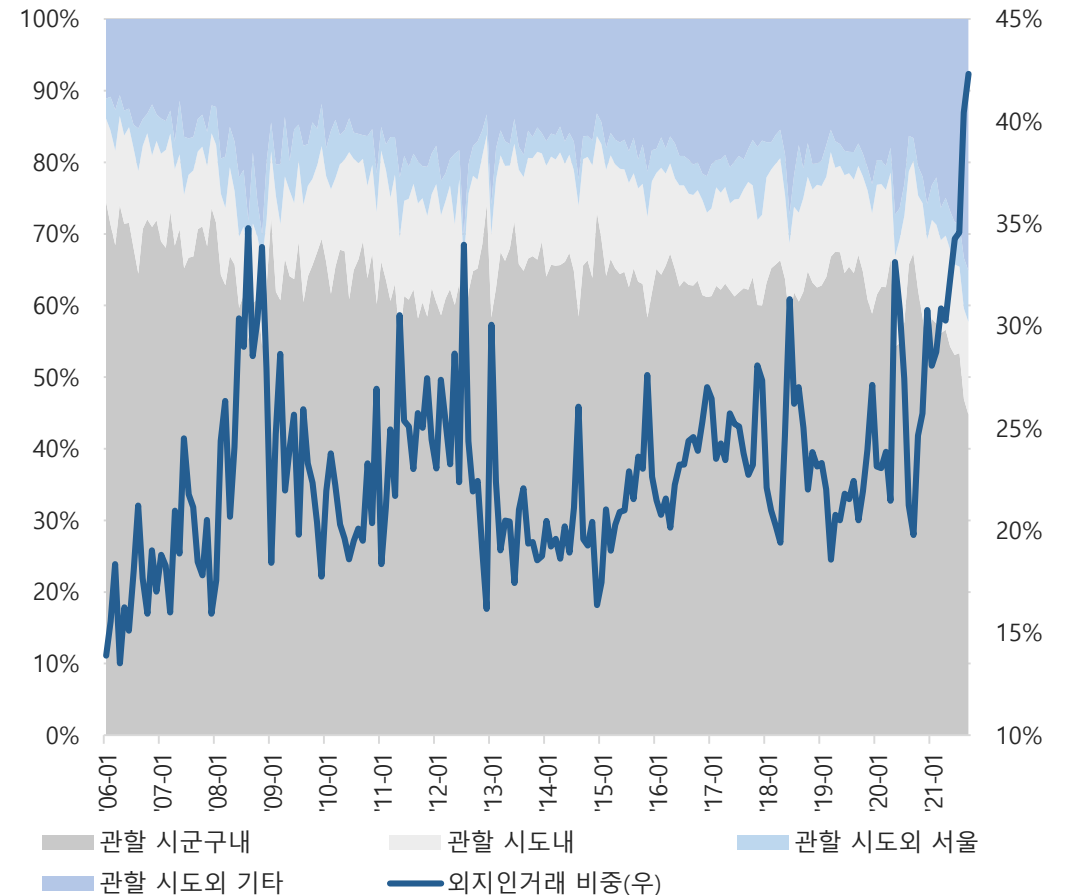
5개 광역시 외지인 거래 상승추세, 8도 외지인 거래 크게 증가, 투자수요의 지방이전 추정

- 5개 광역시 외지인 거래는 2분기 부터 크게 상승하여 최근 25%를 넘어섰으며 이는 역대 최대수준의 외지인 거래
- 8도 외지인 거래 또한 이례적인 수준의 증가세, 최근 8도의 외지인 거래는 '21년 9월 기준 42.3%로 유례없이 높은 수준을 기록

5개 광역시 매입자 거주지별 아파트 거래 비중



8도 매입자 거주지별 아파트 거래 비중



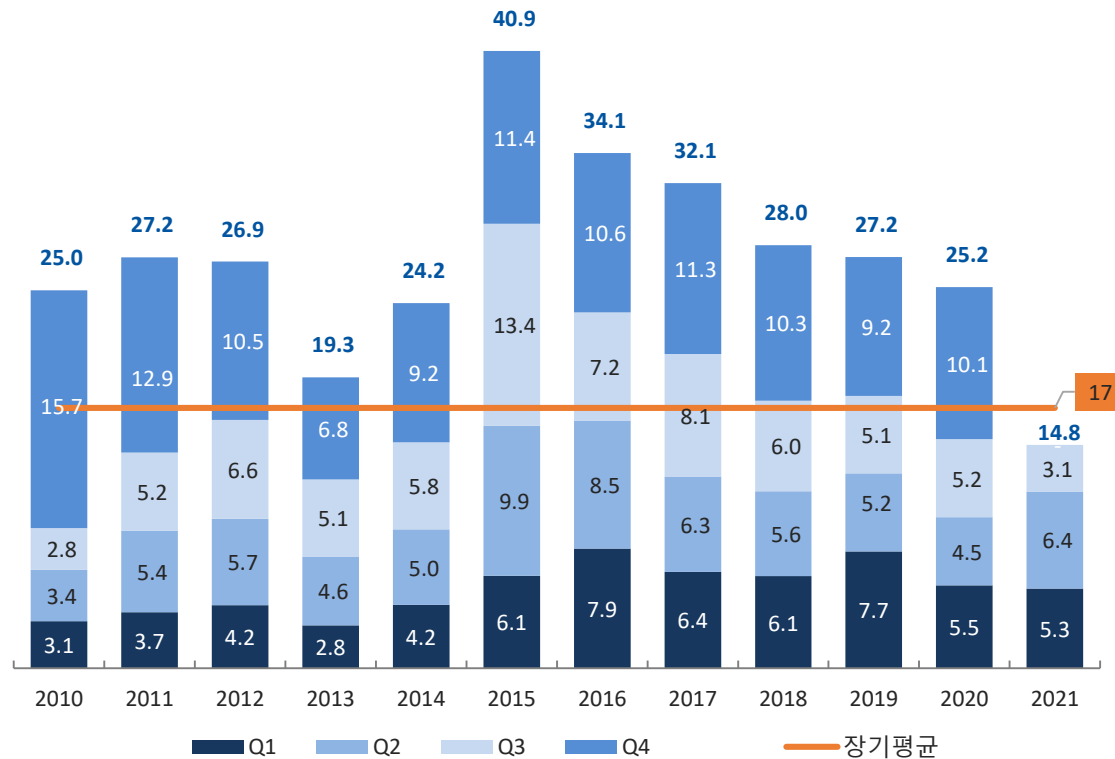
공급 동향

수도권 인허가 물량 장기평균 하회, 비수도권의 인허가 물량은 장기평균 대비 높은 수준

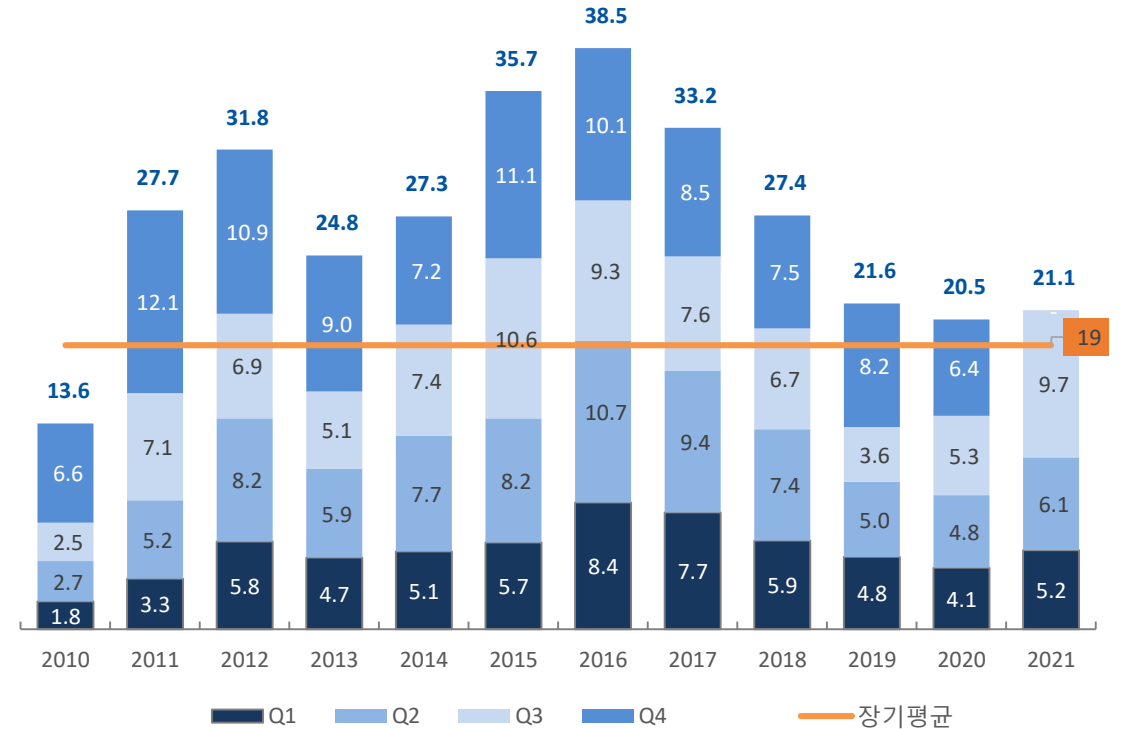
- 수도권 3분기 누적 인허가 물량은 총 14.8만건으로 장기평균이 17만 건에 비해서 낮은 수준
- 비수도권의 인허가 물량은 3분기 누적 총 21.1만건 수준으로 장기평균인 19만건 보다 높은 수준

수도권 인허가 물량

(단위: 만호)



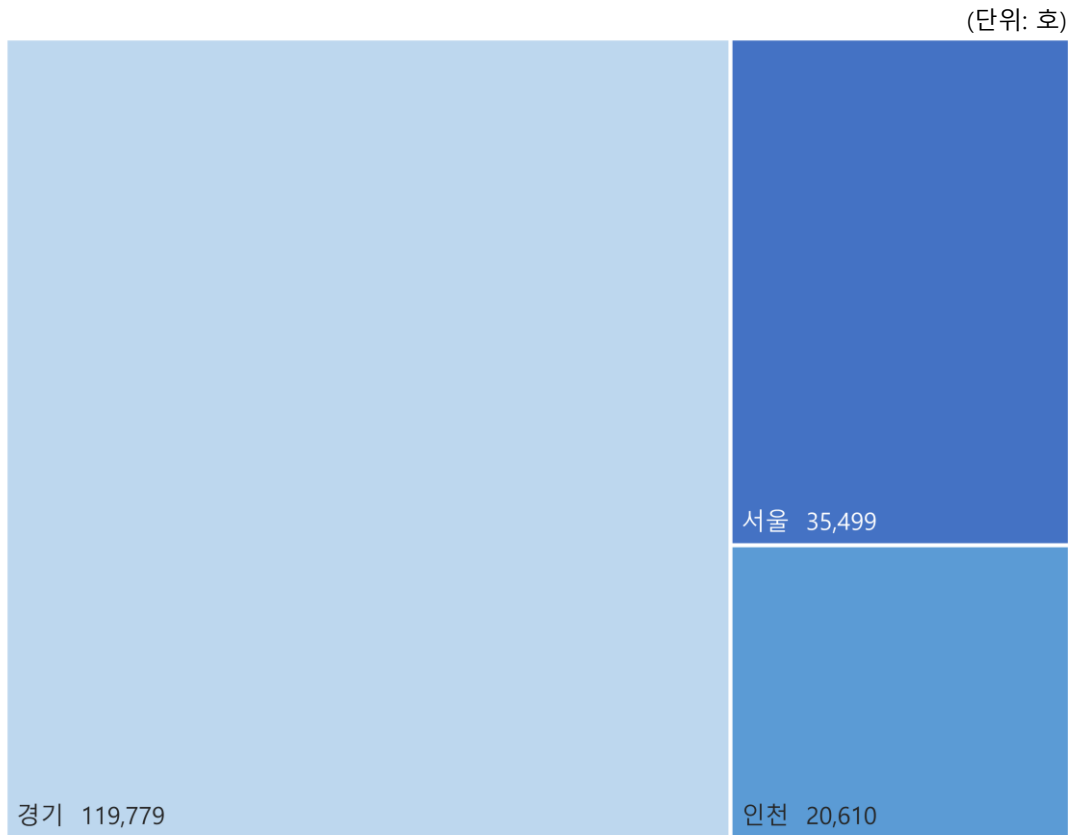
비수도권 인허가 물량



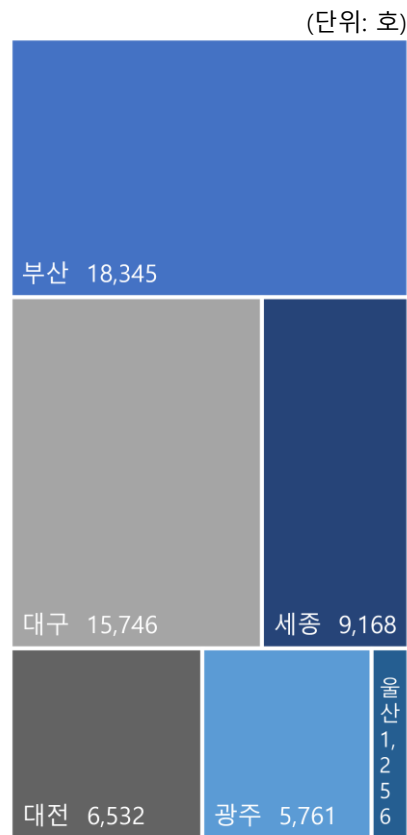
아파트 입주물량 경기지역이 수도권 물량의 약 2/3, 5개 광역시는 대구 · 부산에 입주물량 집중

- 수도권의 경우 인구대비 입주물량 편차가 크게 나타남. 서울과 경기 입주물량 3배 이상 차이, 인구 대비 경기 입주물량 많은 수준
- 지방광역시는 대구, 부산, 세종 지역에 입주물량 집중, 지방 8도의 경우 전북을 제외한 대부분의 지역 비슷한 입주물량 수준을 보임

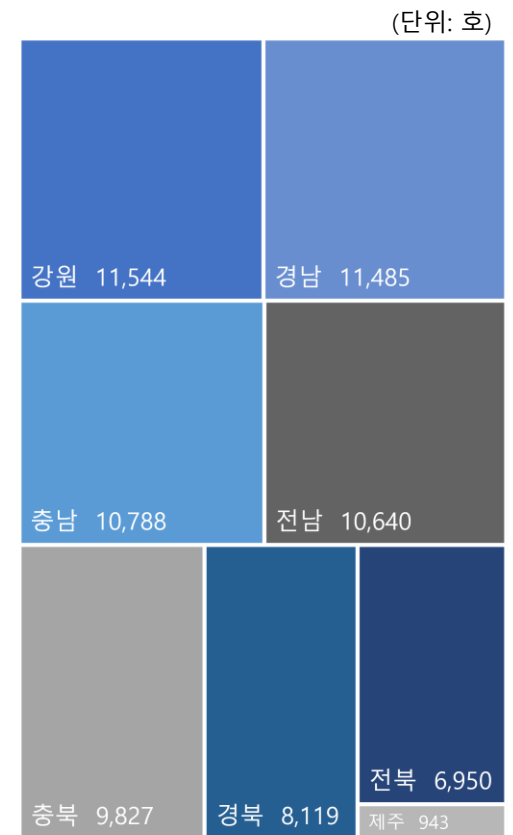
수도권 입주물량(2021년)



5개 광역시 입주물량(2021년)

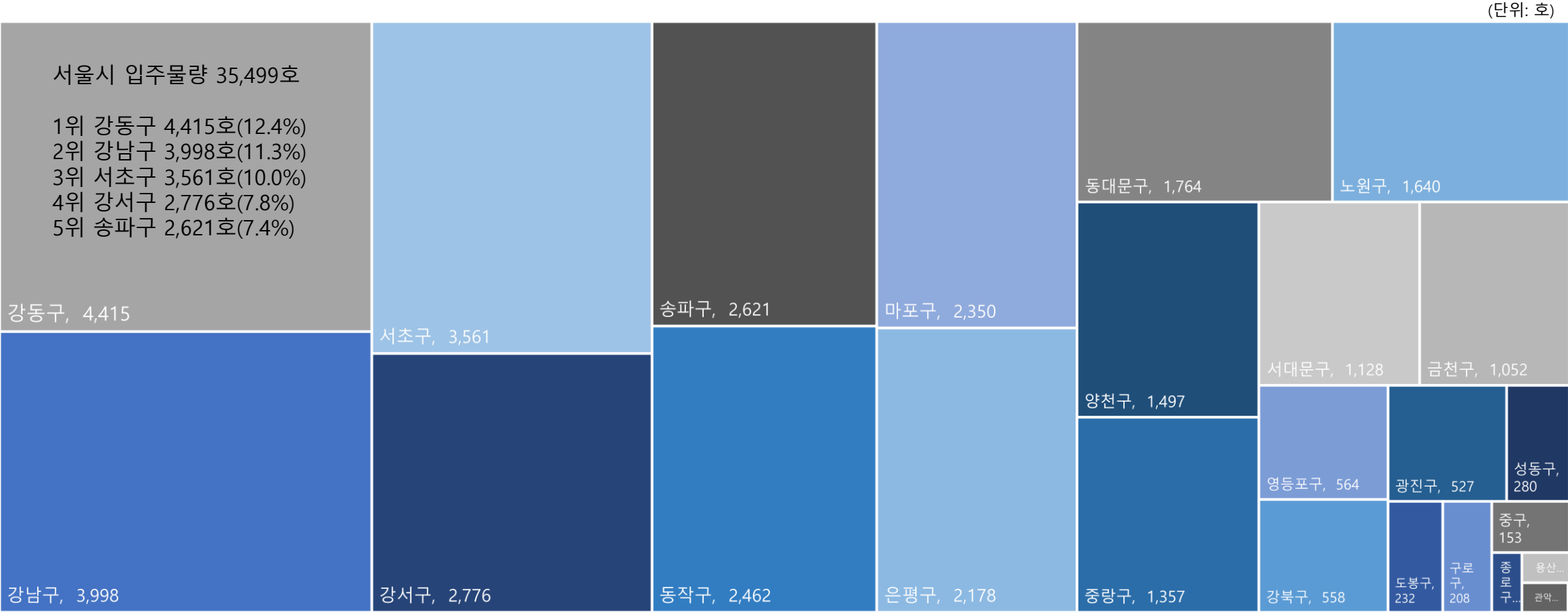


8개도 입주물량(2021년)



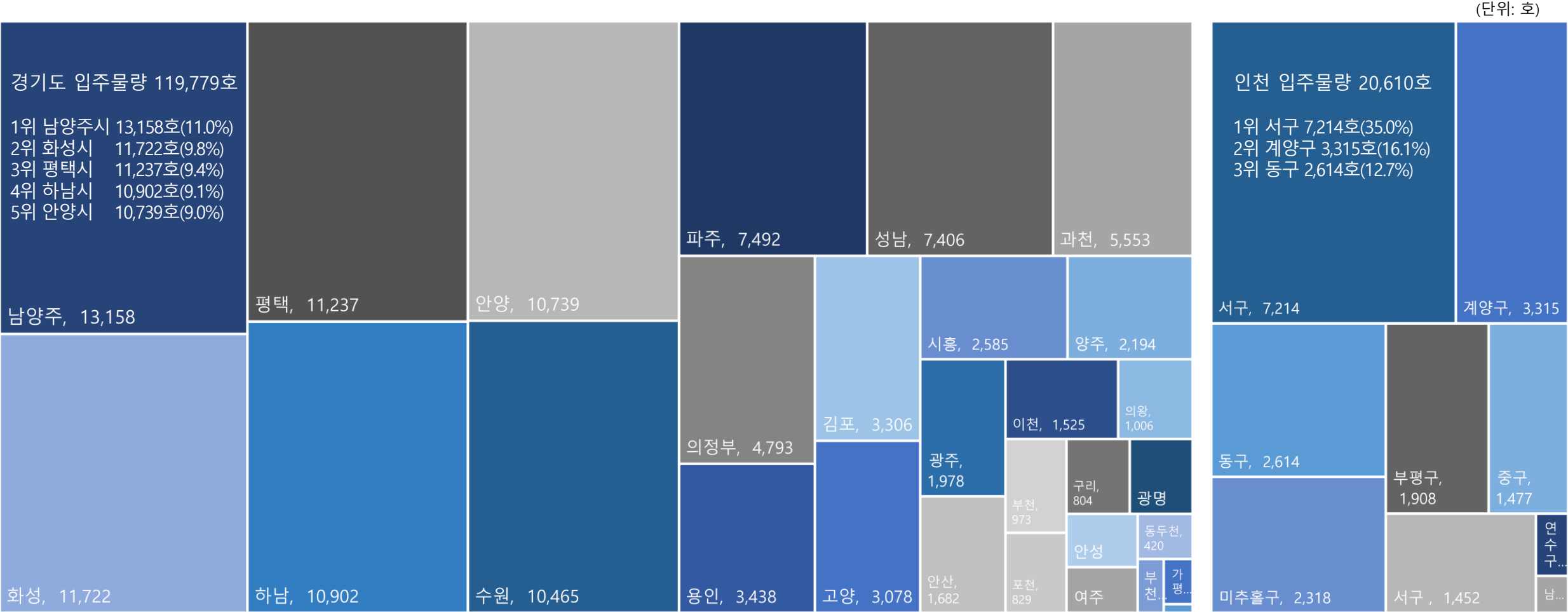
2021년 서울 입주물량은 강남3구가 모두 상위권에 위치. 동작, 마포, 은평 또한 높은 수준

- 서울 입주물량은 총3.5만호 수준으로 이중 강동구가 4.4천호로 가장 많은 입주물량을 보임. 특히 강남3구의 입주물량이 높은 수준
- 강남구와 서초구는 각각 3.9천호와 3.5천호로 3천호 이상의 입주 물량을 보였으며, 강서구와 송파구도 각각 2.5천호 이상 입주



2021년 경기 입주 물량 11.9만호 수준으로 이 중 상당부분이 경기 남부 중심으로 공급

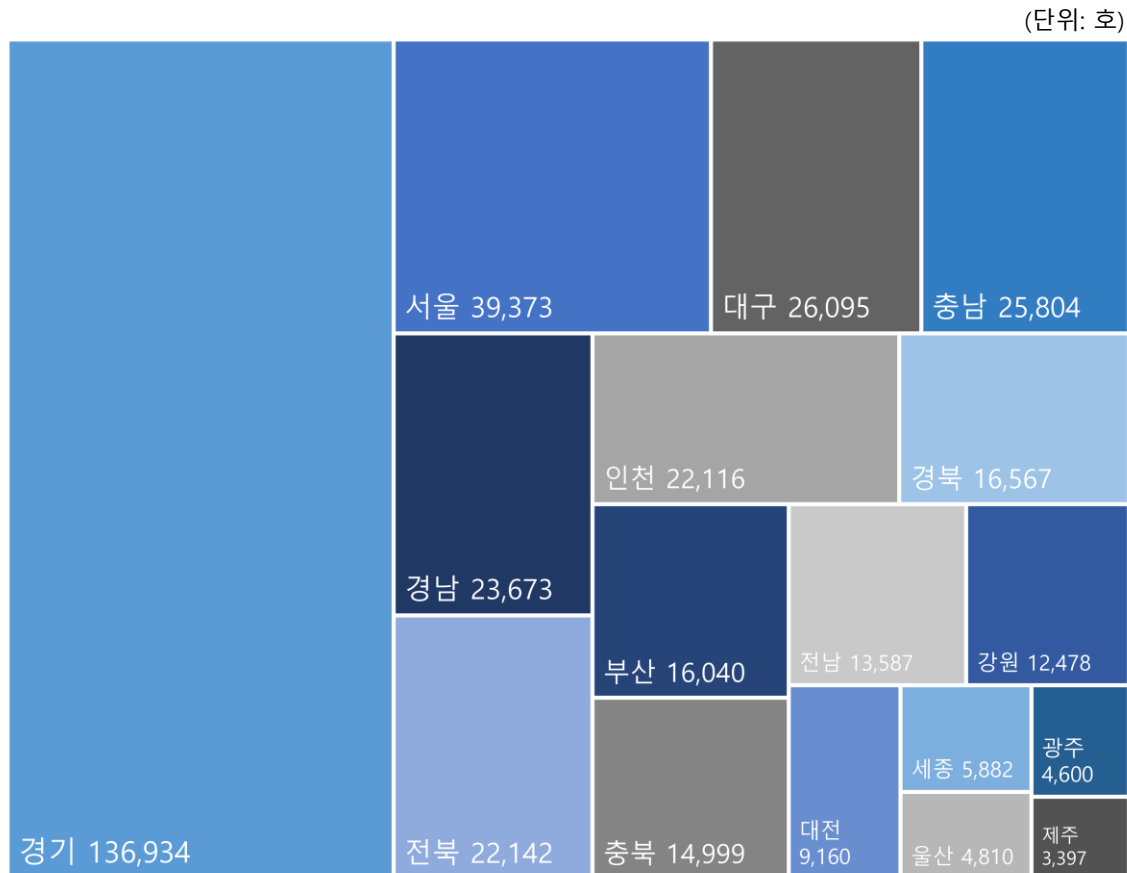
- 경기 입주물량의 절반 이상이 경기 남부를 중심으로 공급. 남양주, 화성, 평택, 하남 등 6개 지역에서 1만호 이상 공급
- 인천 입주물량은 총 2.1만호 수준으로 서구, 계양구, 동구, 미추홀구 4개구에서 1.5만호 이상 집중적으로 공급



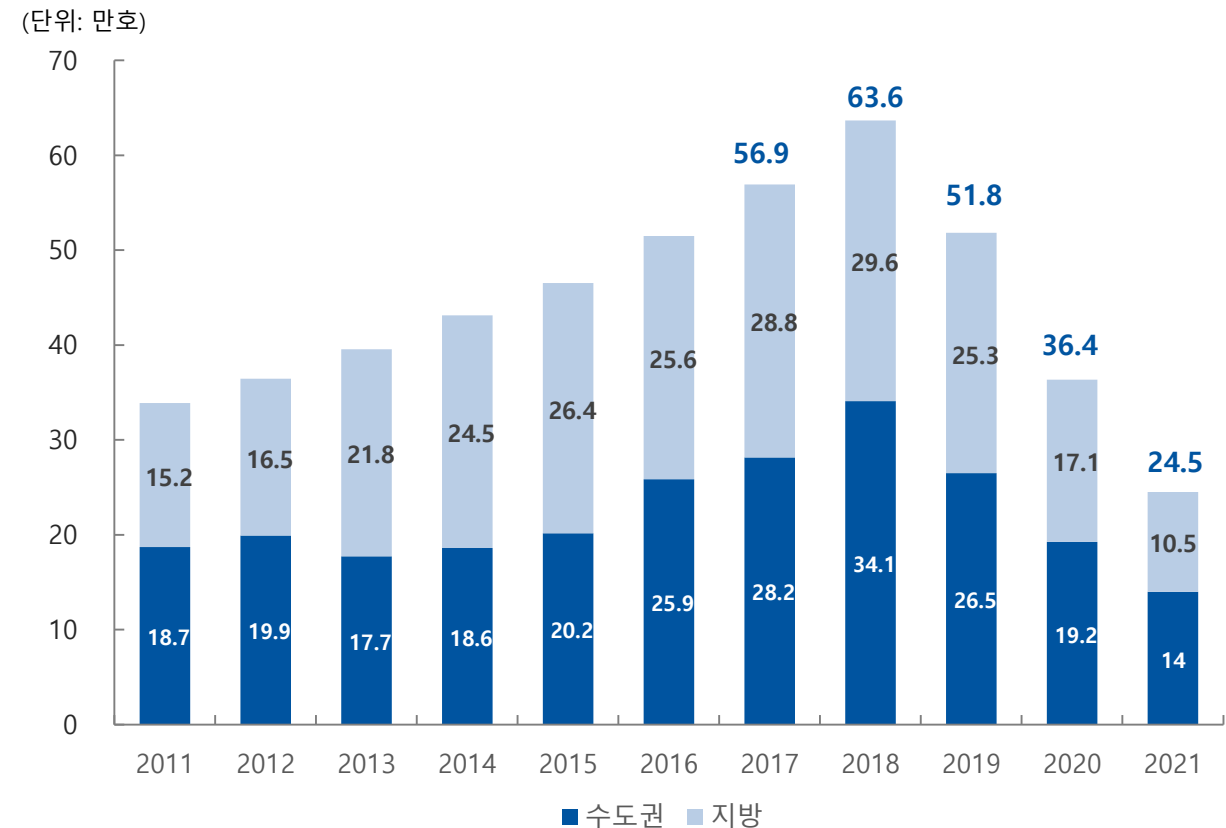
3분기 누적 착공물량 경기 13.6만호, 서울은 3.9만호 수준. 신규주택 준공은 수도권이 더 많음

- 2021년 누적 착공물량은 경기, 서울, 대구, 충남 순으로 2.5만호 이상 착공, 부산의 경우 1.6만호로 전년(3.0만호)대비 착공물량 감소
- 신규주택 준공 총 24.5만호로 전년대비 약 12만호 감소, 수도권 준공 14만호 수준으로 비수도권 10.5만호 대비 약 3.5만호 이상 준공

2021년 3분기 지역별 착공물량(누적)



신규 주택준공 추이

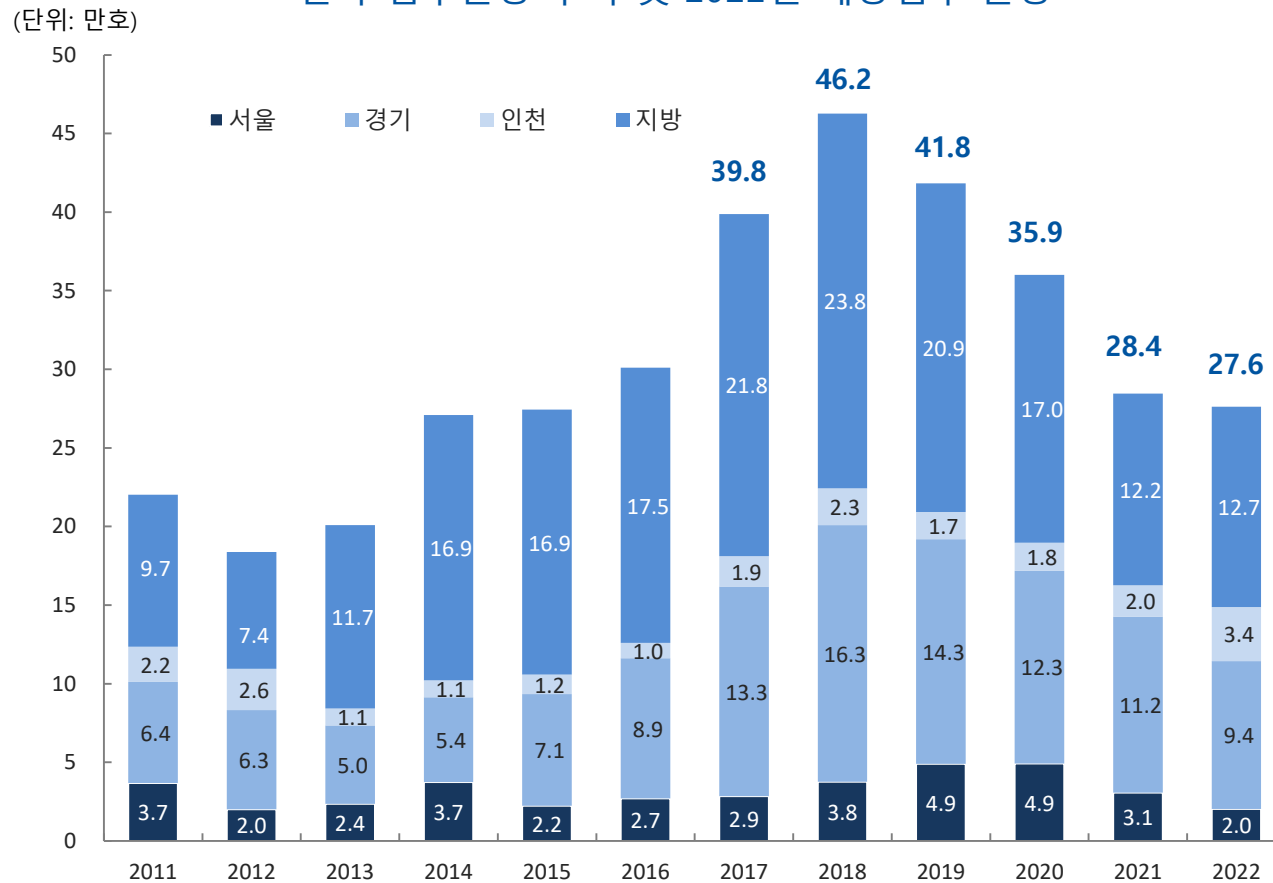


2022년 예상 입주물량은 2021년 대비 감소, 임대주택 자동 말소 물량 2022년 10만호 수준

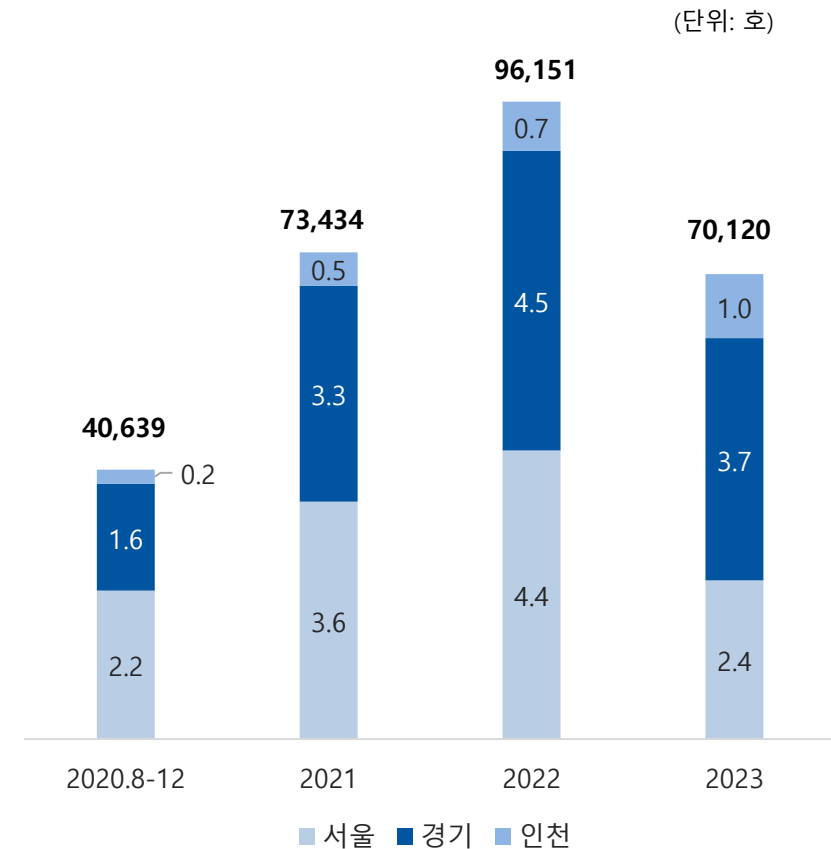
- 전국 입주예정물량 '21년 약 28.4만호, '22년 27.6만호로 소폭 하락 예상, 특히 서울·경기 입주물량 약 1만호 이상 감소 예상
- 수도권 임대주택 등록 자동말소* 물량 '22년 9.6만호 예상. 서울·경기 각각 4.4만호, 4.5만호 자동말소되어 재고주택 시장 유입 예상

* 임대주택 등록 자동말소: 임대등록제도 개편으로 단기(4년), 아파트 장기일반 매입임대(8년) 등록 임대주택은 임대의무기간 경과 즉시 자동 등록말소(20.7.10 주택시장 안정 보완대책)

전국 입주물량 추이 및 2022년 예상입주 물량



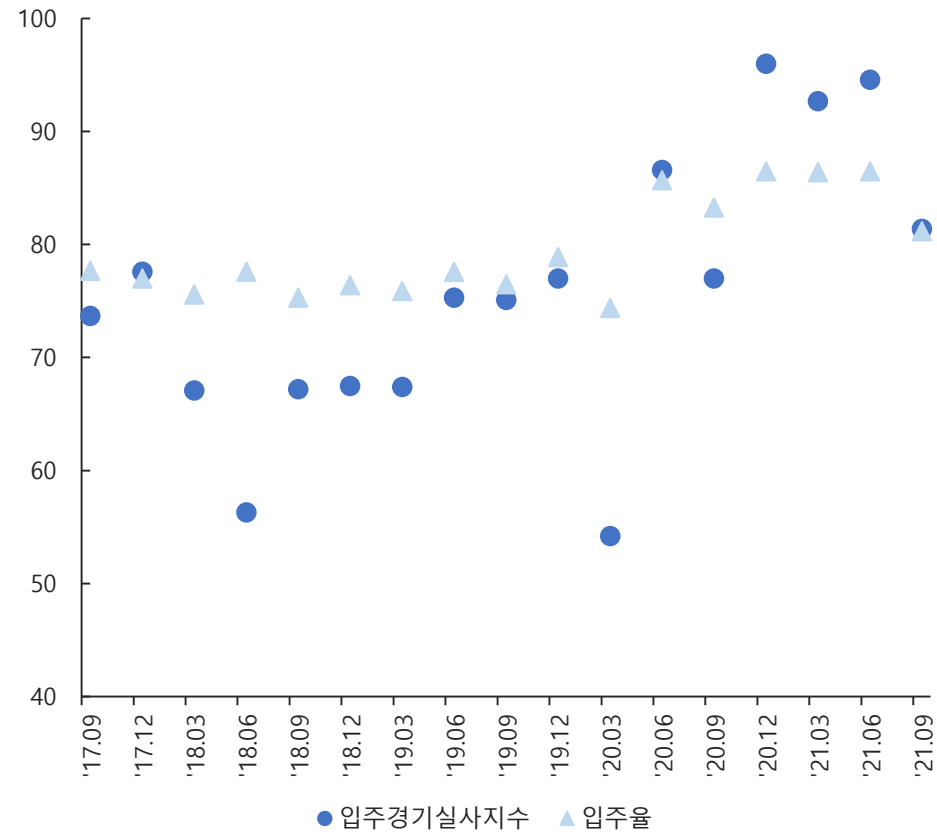
임대주택 등록 자동말소 물량



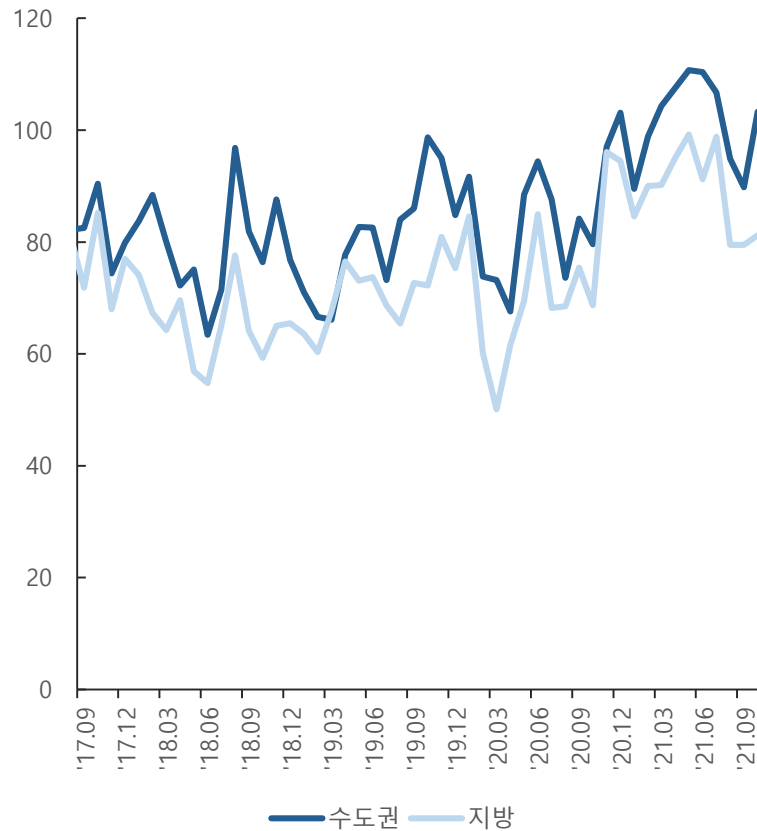
입주전망과 입주율 하락추세, 수도권 입주전망은 증가, 비수도권 입주전망은 하락추세

- '20년 초 크게 하락했던 입주전망은 '21년 2분기까지 상승 추세였으나 최근 다시 하락세로 전환, 실제 입주율도 소폭하락
- 수도권 입주전망은 상승한 반면 지방의 입주전망은 하락하면서 격차 확대, 비수도권의 경우 광역시 및 8도지역 입주전망 동반 하락세

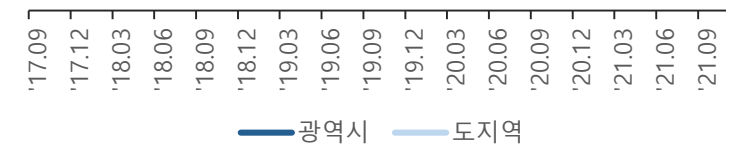
입주전망 및 입주율 추이



수도권, 지방 입주전망 추이



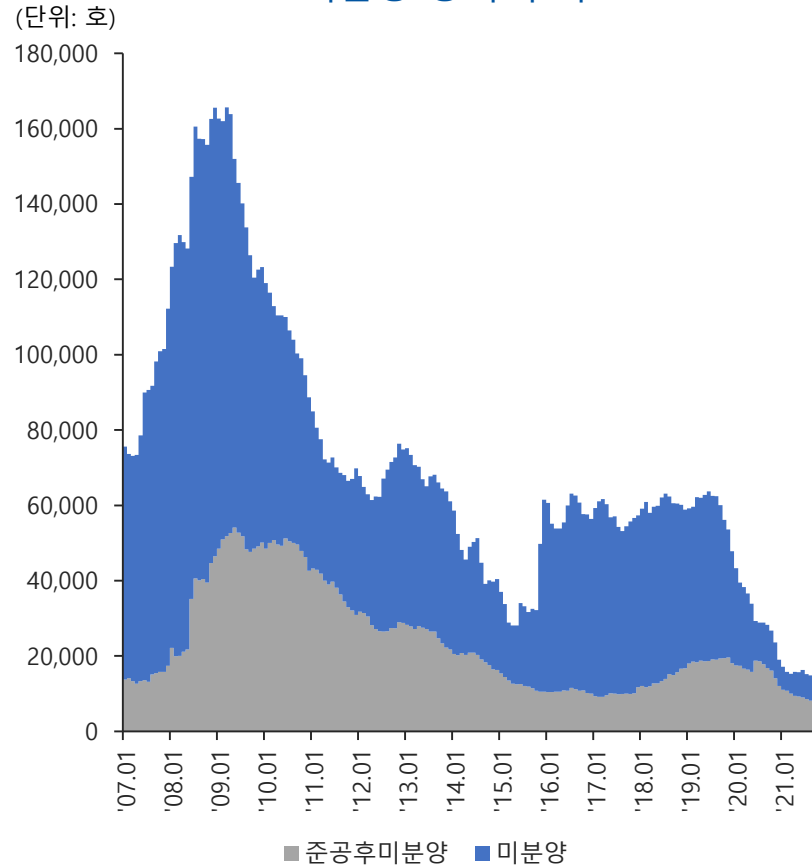
5개 광역시, 8도 입주전망 추이



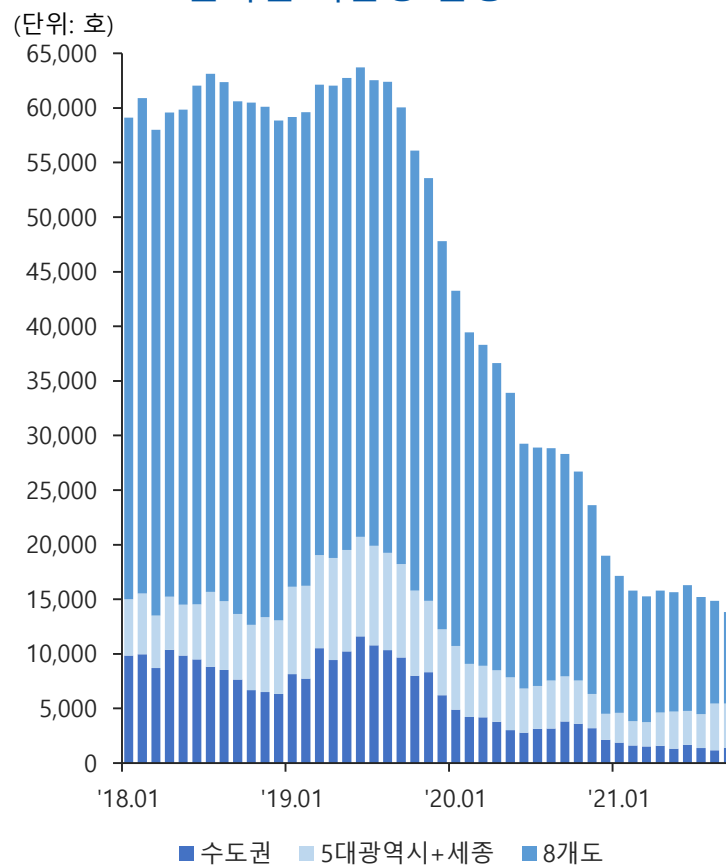
3분기 수도권 및 8도 미분양 감소세 유지, 수도권 준공 후 미분양 소멸 단계

- 수도권 미분양 물량 상반기 대비 감소 추세, 특히 수도권 준공 후 미분양 약 700호 수준으로 수도권내 아파트 미분양 거의 소멸
- 3분기 기준 8개도 미분양은 감소, 2분기 말 약 1.1만호 수준에서 3분기 말 0.8만호 수준으로 감소

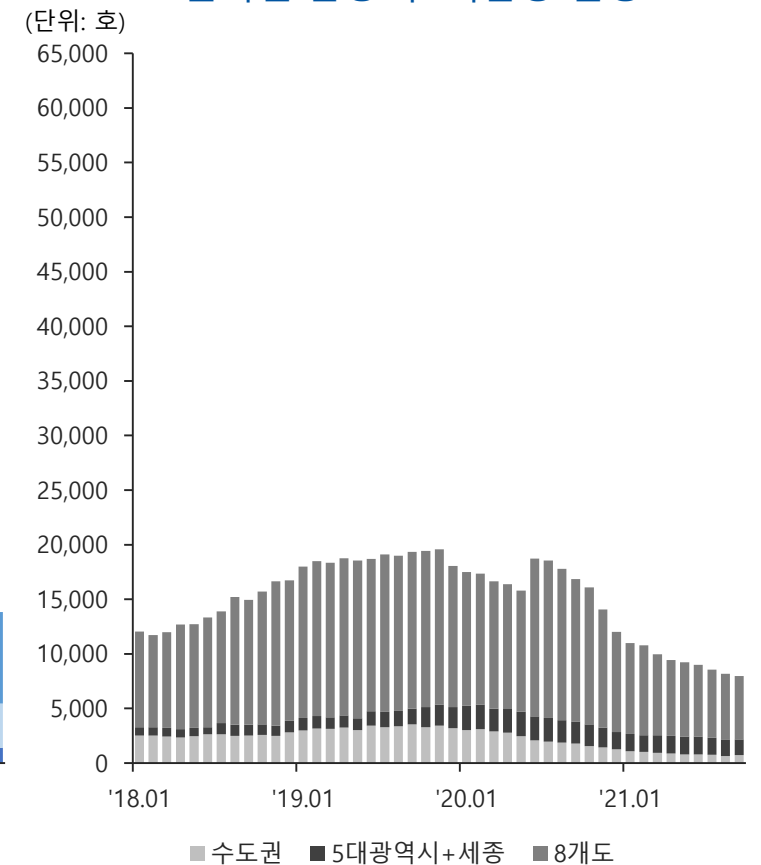
미분양 장기 추이



권역별 미분양 물량



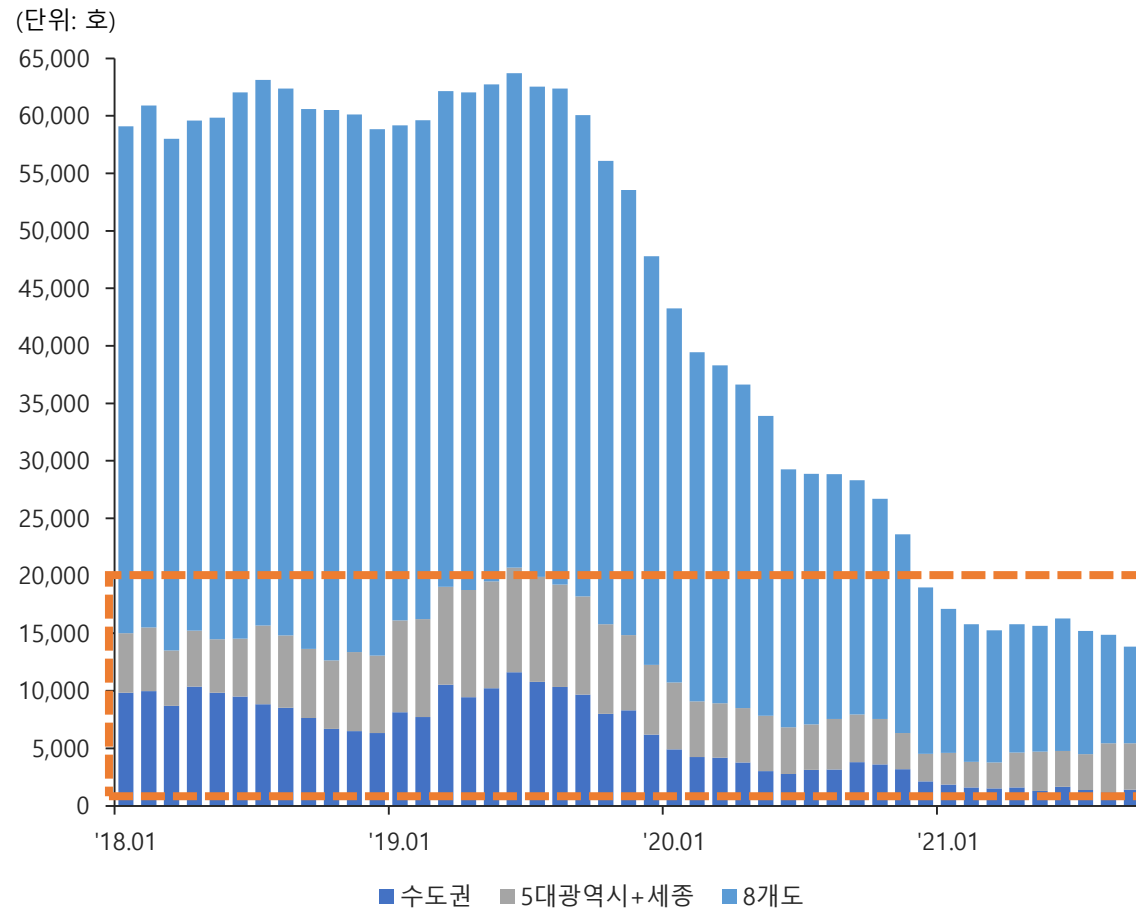
권역별 준공 후 미분양 물량



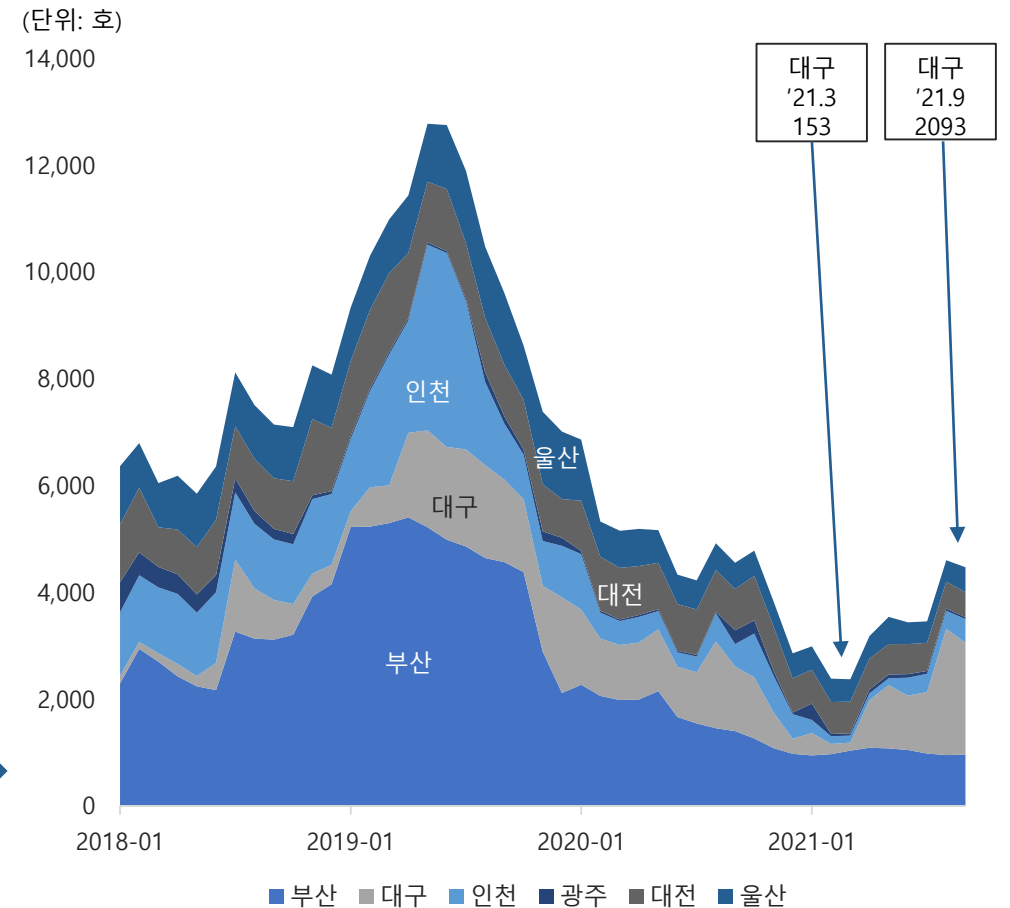
수도권 및 8도 미분양 감소세 가운데 5개 광역시 미분양 증가세, 대구 미분양 증가세 두드러짐

- 수도권 및 지방 8도 미분양은 감소하고 있으나, 5개 광역시 미분양은 약 4,000호 수준으로 2분기 3,100호 수준에서 증가세
- 특히 대구의 경우 1분기말 153호에서 2분기말 1,017호, 3분기 말 2,093호로 증가세가 다른 대도시 권역 대비 두드러짐

권역별 미분양 현황



5개 광역시 미분양 현황

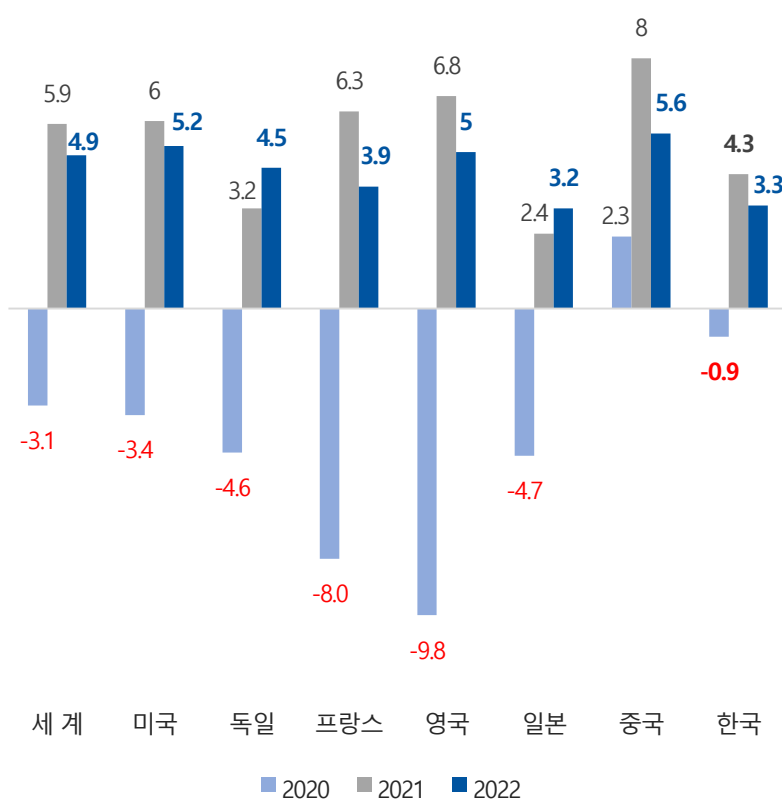


경제 · 금융 · 주거부담 분석

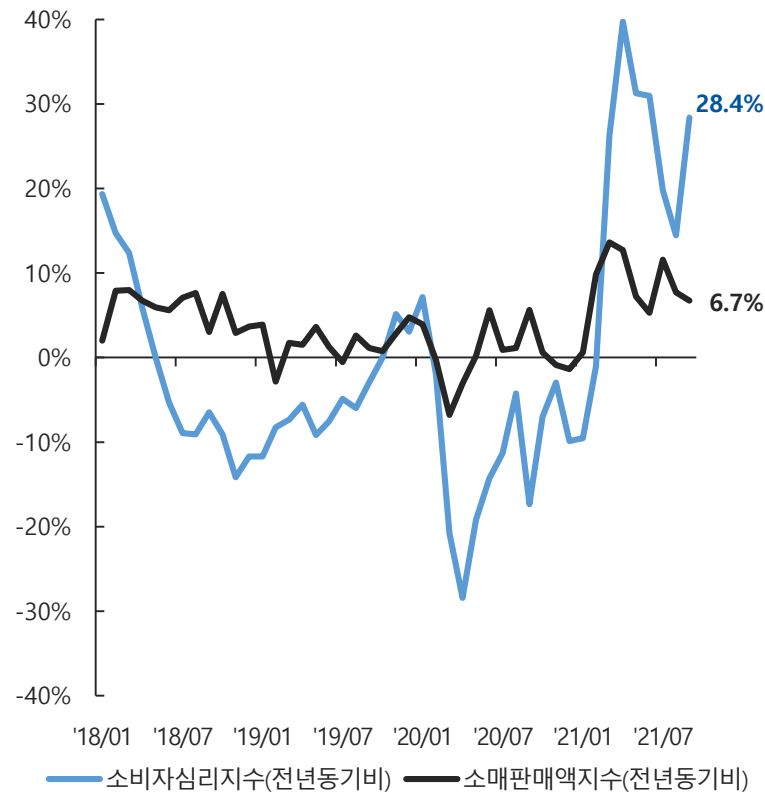
2022년 주요선진국 및 한국 경제성장을 상승 전망, 한국 소비심리 및 물가지수 상승 추세

- 주요 선진국 경제성장률 전망 2021년 대비 다소 하락하였으나, 대부분의 국가들 3%이상 성장할 것으로 전망
- 소비자 심리지수 전년동기 대비 크게 상승, 최근 소비자 물가지수 지속적 상승 추세, 생산자 물가지수 최고 수준, 물가상승 압력 증가

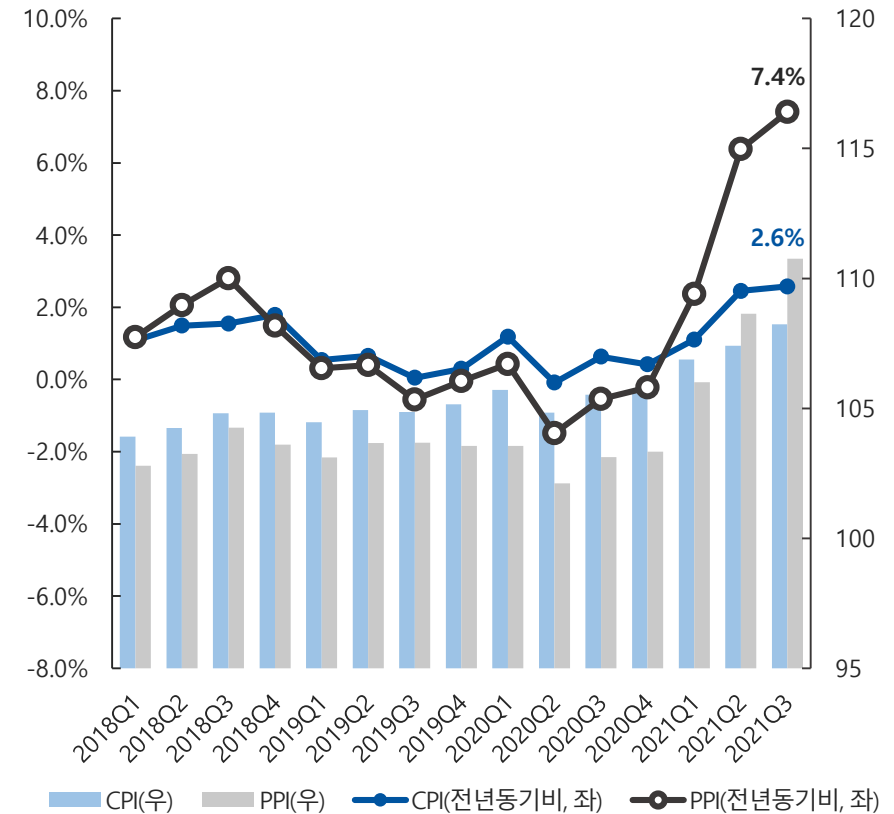
'21.10월, IMF WEO 성장률 전망



소비심리, 소매판매액지수 추이



물가지수 추이



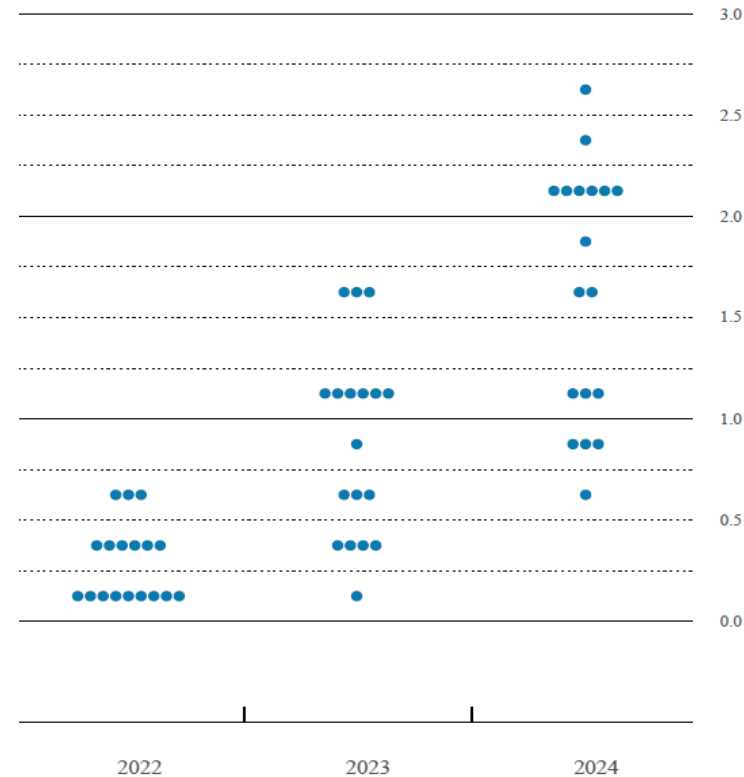
美 고 인플레이션 장기화, 조기 금리인상 가능성 존재, 향후 美 주택시장 전망 등락 혼재

- 미국 인플레이션 가파르게 상승 중으로 최근 5.0%를 초과, 최근 FOMC에서 금리인상 조기실행 가능성 언급
- 금리인상 가능성으로 인해 미 주택관련 기관들은 내년 시장 전망에 있어 소폭하락, 소폭상승, 상승 등 시장가격의 등락 전망이 혼재

미국 물가 추이



2021년 9월 FOMC 금리 점도표



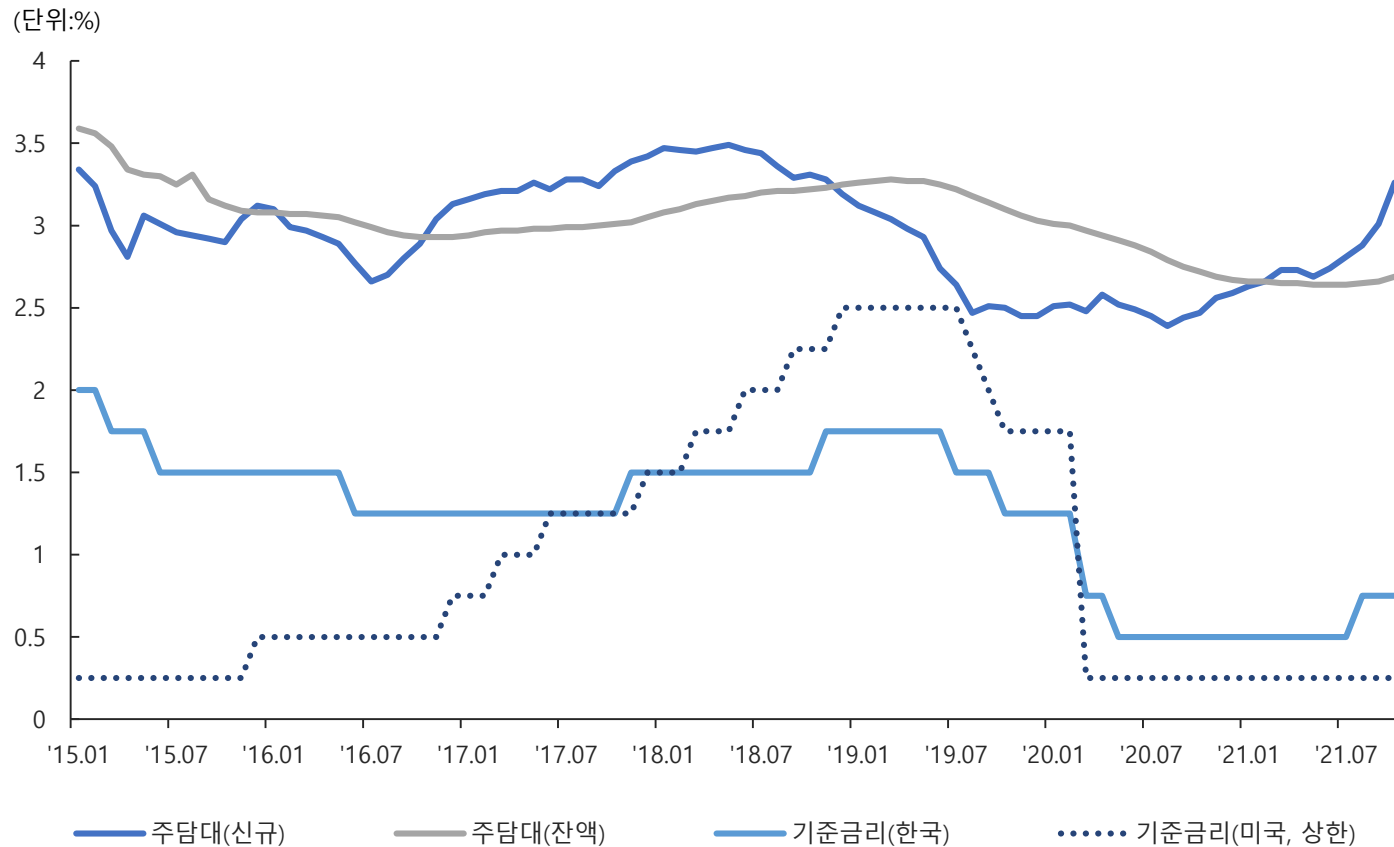
미국 기관별 주택시장 전망

Mortgage Bankers Association	2022년 가격지수 -2.5% 하락
Fannie Mae	2022년 중위가격 7.9% 상승
Zillow	2022년 중위가격 13.6% 상승
Goldman Sacks	2022년 가격지수 16% 상승

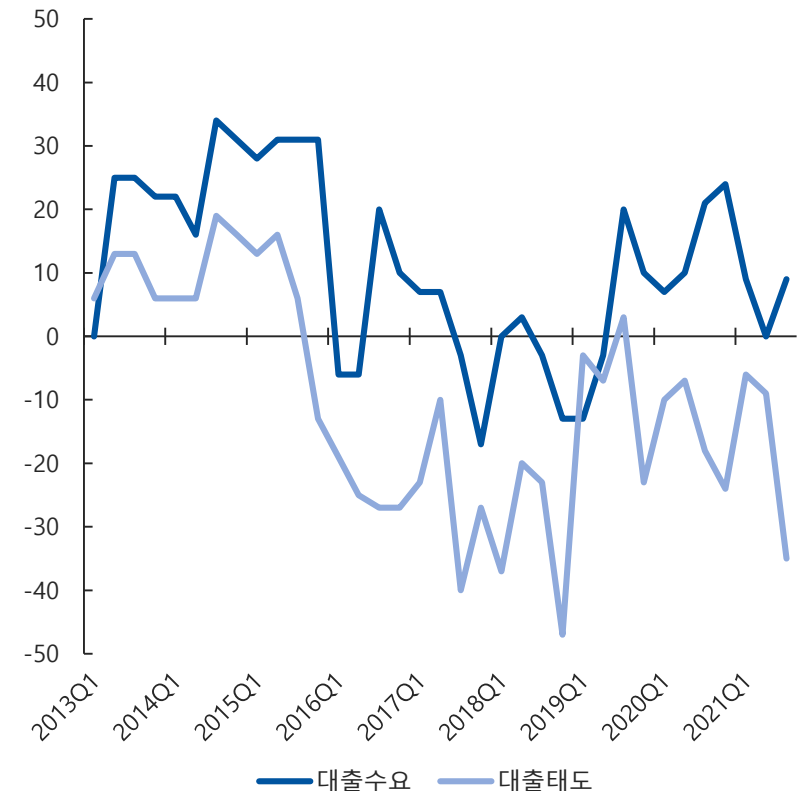
우리나라 최근 기준금리 및 주담대 금리 상승, 은행 대출 수요 공급 태도 격차 확대

- 최근 11월 한국은행 기준금리 상승 1%대로 상승, 주택담보대출 금리 상반기 이후 상승 추세
- 은행의 주택관련 대출태도의 경우 2분기 이후 하락세, 반면 대출수요의 경우 2분기 이후 상승, 주택 대출수요와 대출태도 격차 확대

금리(기준금리, 주택담보대출)



대출수요, 대출태도(국내은행-주택)



자료 : 한국은행

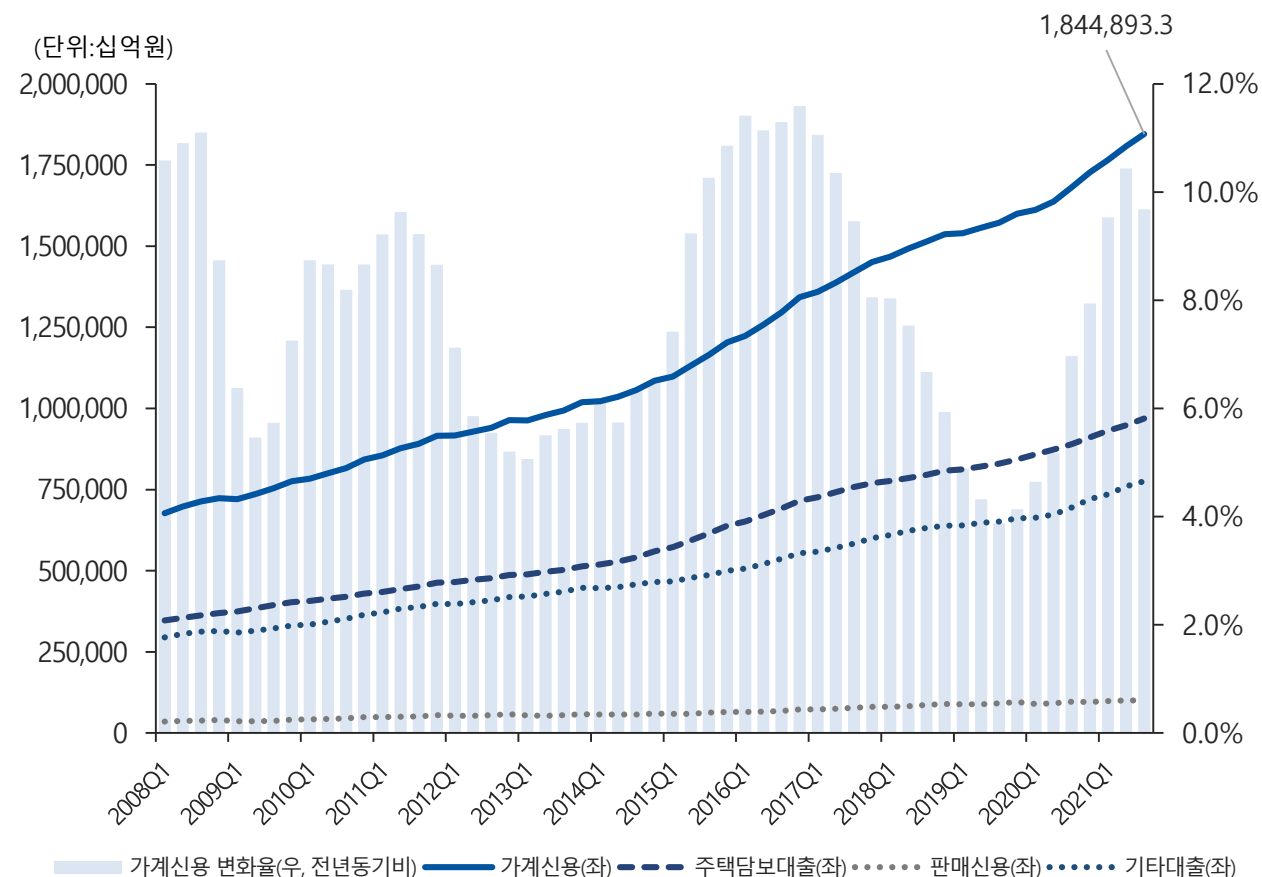
대출수요: 기업, 가계 등 경제주체들이 상환의사 및 상환능력을 가지고 금융기관으로부터 자금을 대어받고자 하는 수요

대출태도: 금융기관의 대출 확대 또는 축소이지. 대출태도의 강화는 대출기준을 엄격히 운용하거나 이자율, 만기, 상환방식 등의 대출조건을 채무자에게 불리하게 하여 대출을 억제하는 방향으로 감소할수록 강화됨을 의미

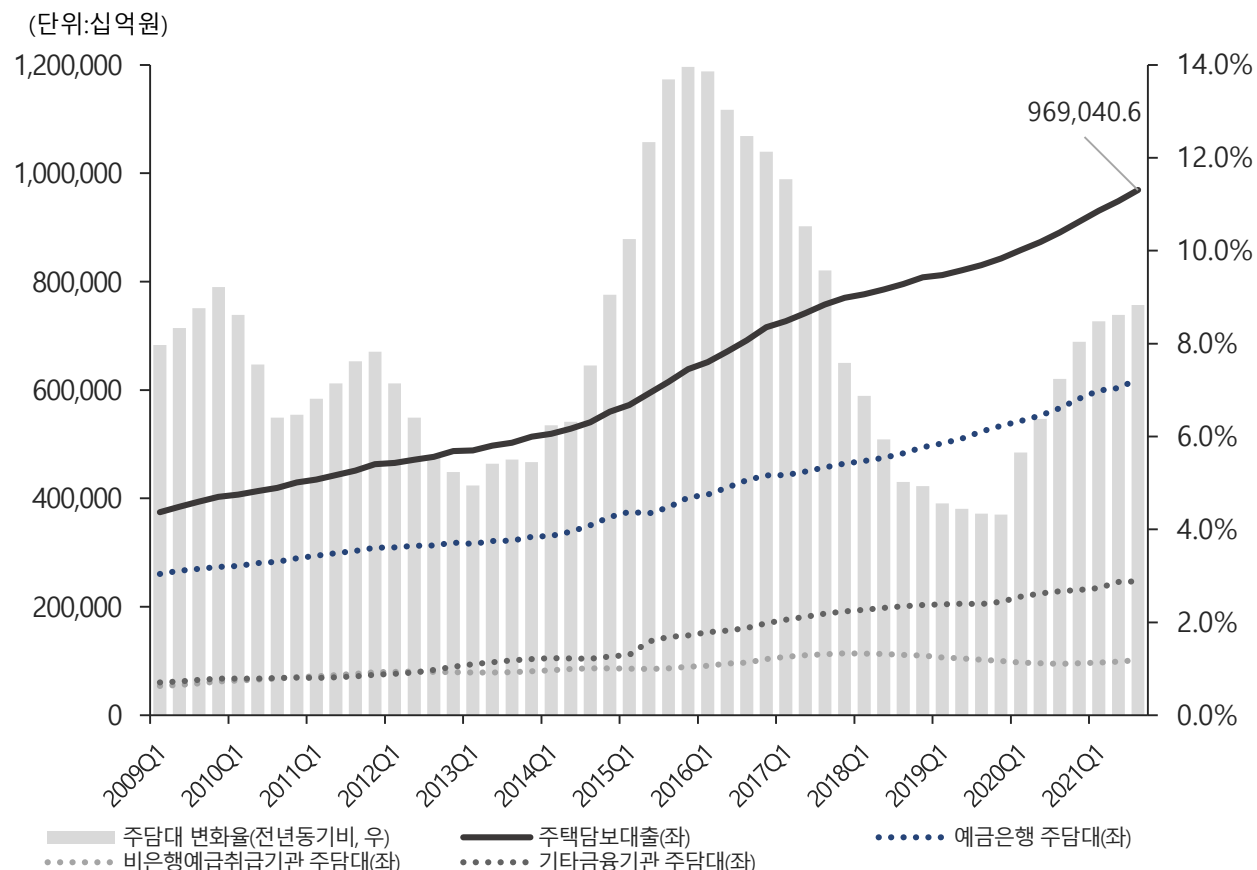
가계신용 전년동기 대비 상승률 상승폭 축소, 주담대 증가율 또한 최근 둔화 추세

- 가계신용 3분기 1,844조 수준, 상승률은 9.7%로 2분기 10.4% 대비 상승폭 축소. 판매신용 2분기 100.4조에서 3분기 100.1조로 소폭 하락
- 주담대 3분기 969조 수준, 예금은행 주담대 620조 수준. 주담대 증가율 3분기 들어 상승속도 둔화 추세

가계신용 변화



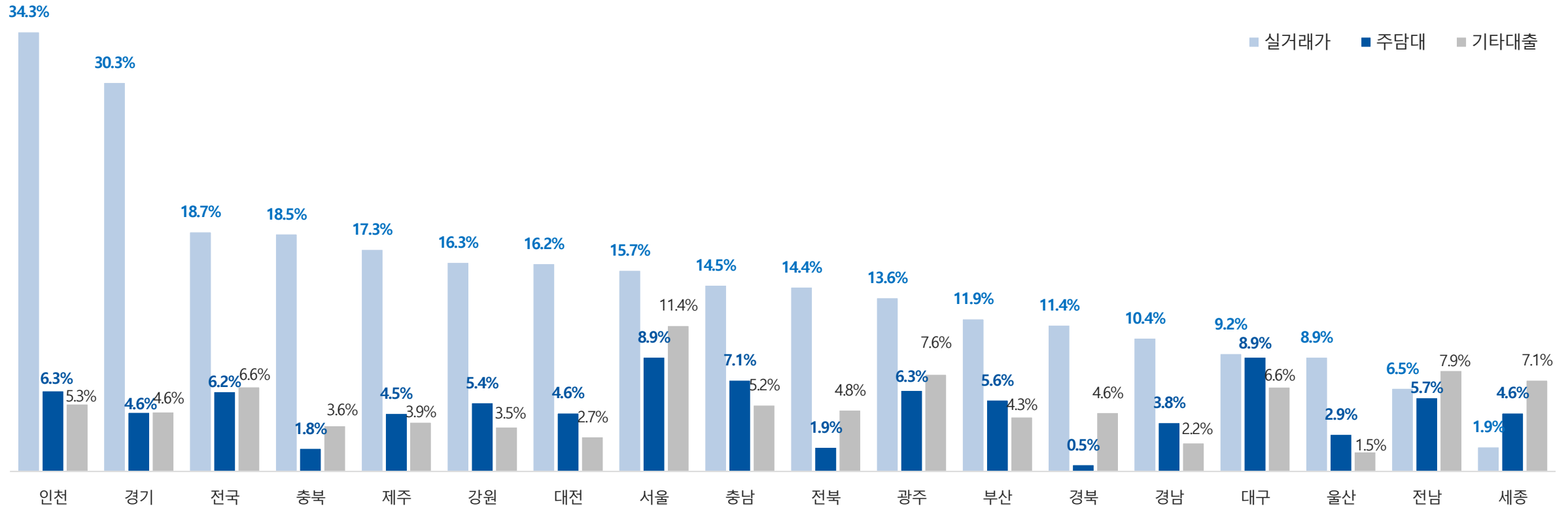
주택담보대출 변화



과거와 달리 실거래가 상승과 대출 증가율 비(非)연동 양상, 지역별로 대출 증가 양상 차별적

- 과거의 경우 실거래가 상승률이 높은 지역의 대출 증가율이 높았으나, 최근 대출규제 강화로 대출증가율과 가격 간의 연동성이 약화
- 인천, 경기, 충북, 제주, 강원 경우 아파트 가격 상승률은 높으나 대출 증가율은 다른 지역 대비 낮은 수준

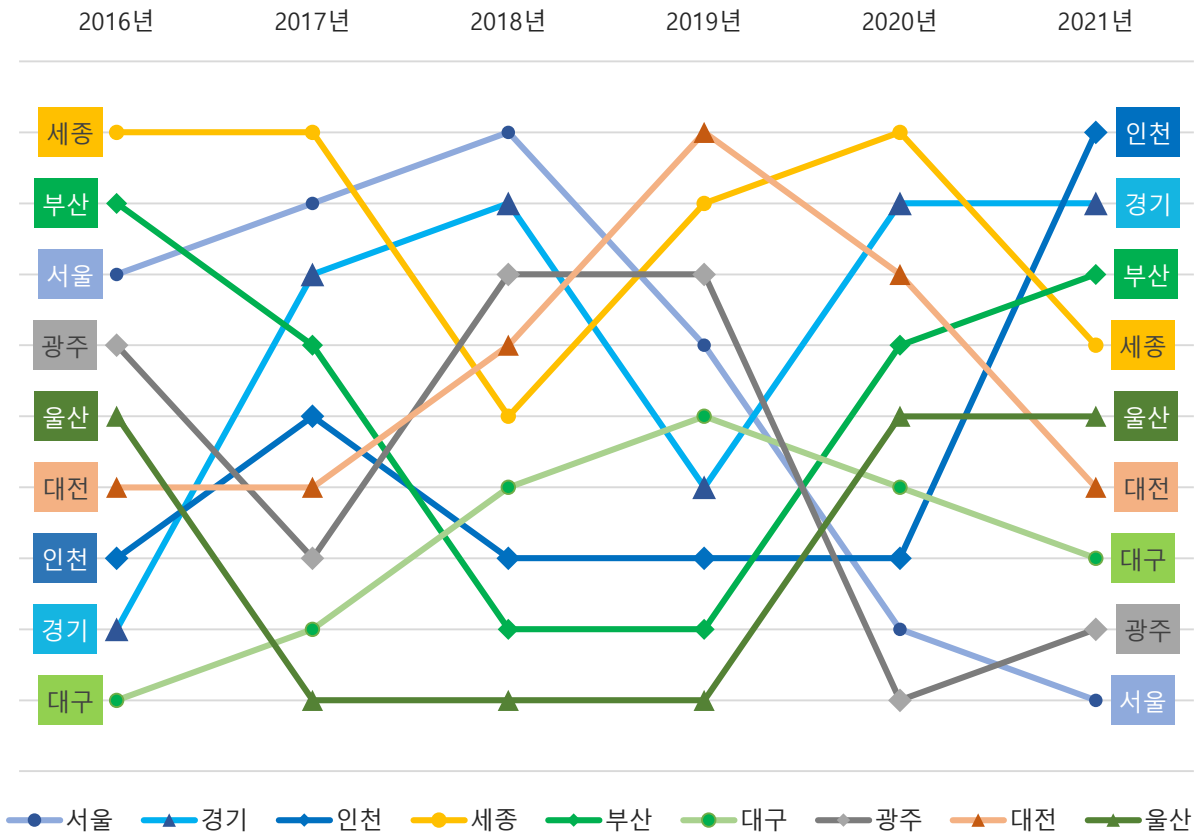
2021년 3분기 누적 실거래가 · 주택담보대출 · 기타대출 상승률 비교



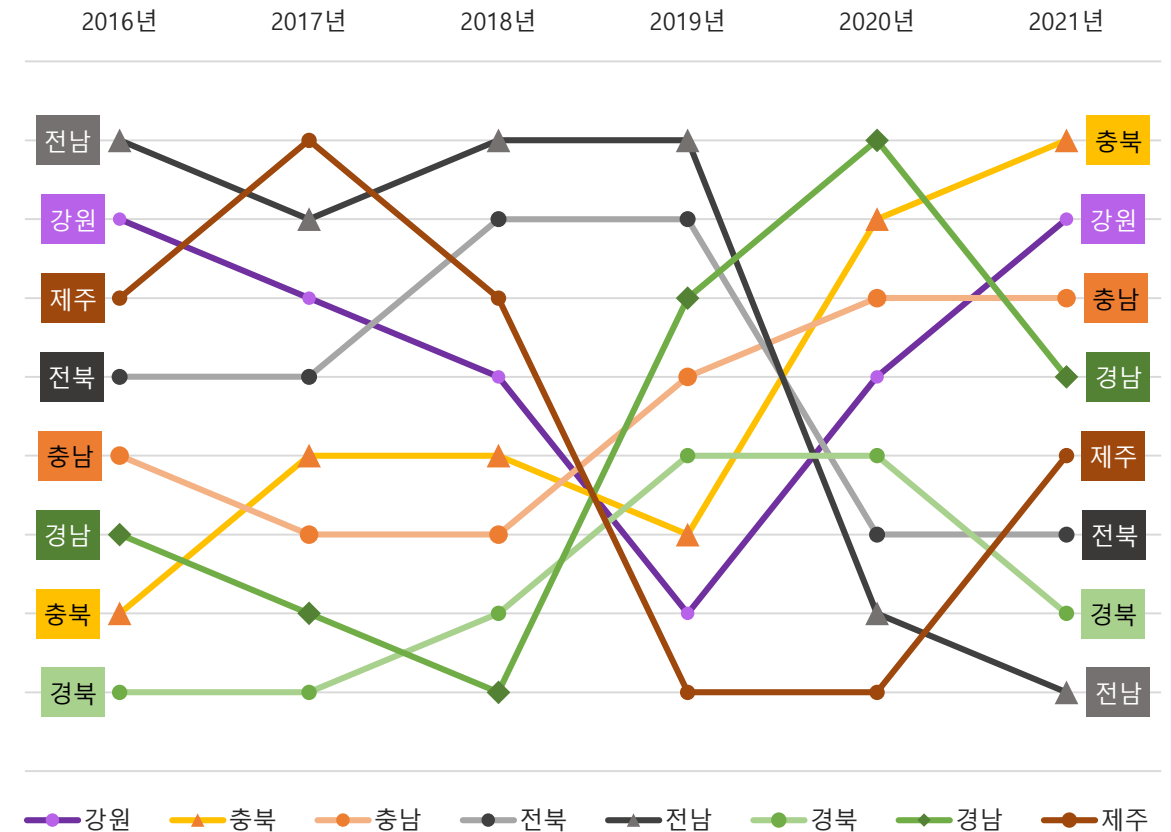
지난 6년간 대도시권(수도권 · 5광역시), 8도 지역 모두 가격상승지역 순위가 크게 유동적

- 대도시권의 경우 부산이 대표적으로 '16년 상승률은 2순위, '18-'19년 최하위 수준, '21년 3순위 수준으로 가격상승 순위가 크게 변화
- 지방 8도의 경우도 마찬가지로 전남, 충북의 경우 각각 상위권에서 최하위권으로, 최하위권에서 1순위로 가격상승 순위가 변동

수도권, 세종, 5개 광역시 아파트 가격 상승률 순위



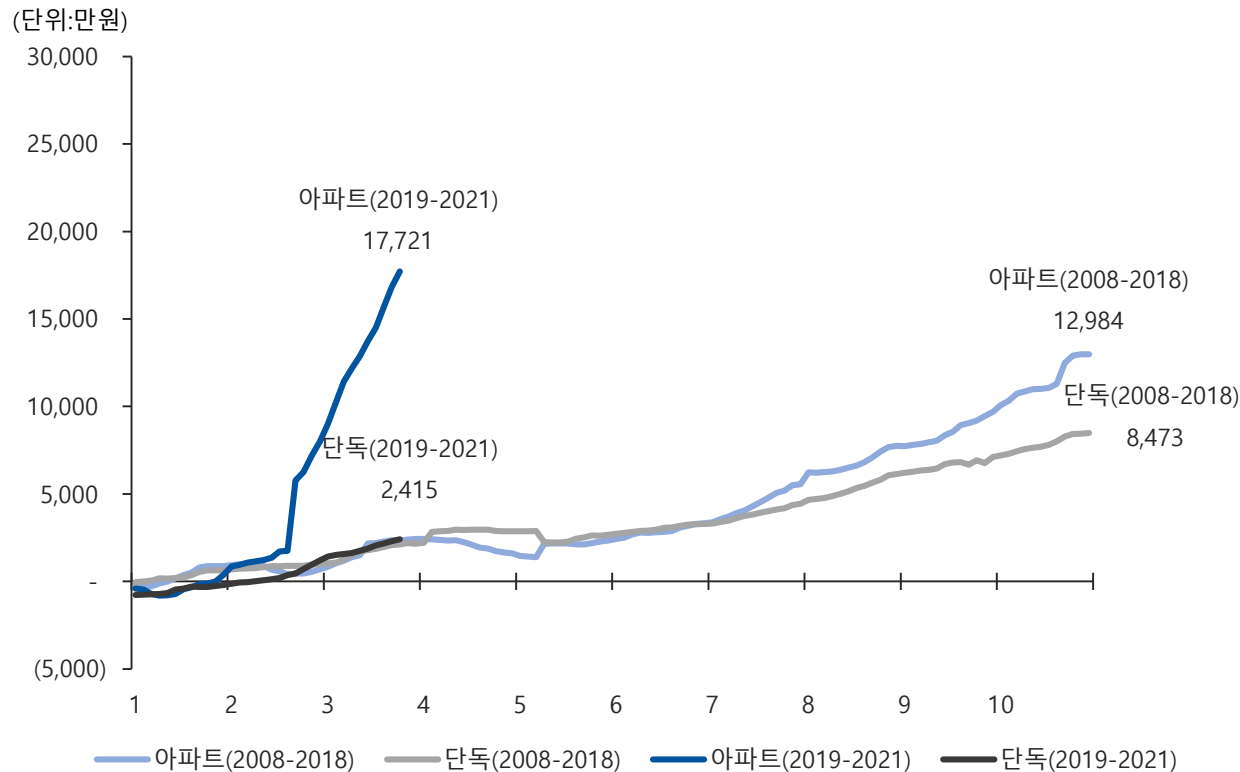
8개도 아파트 가격 상승률 순위



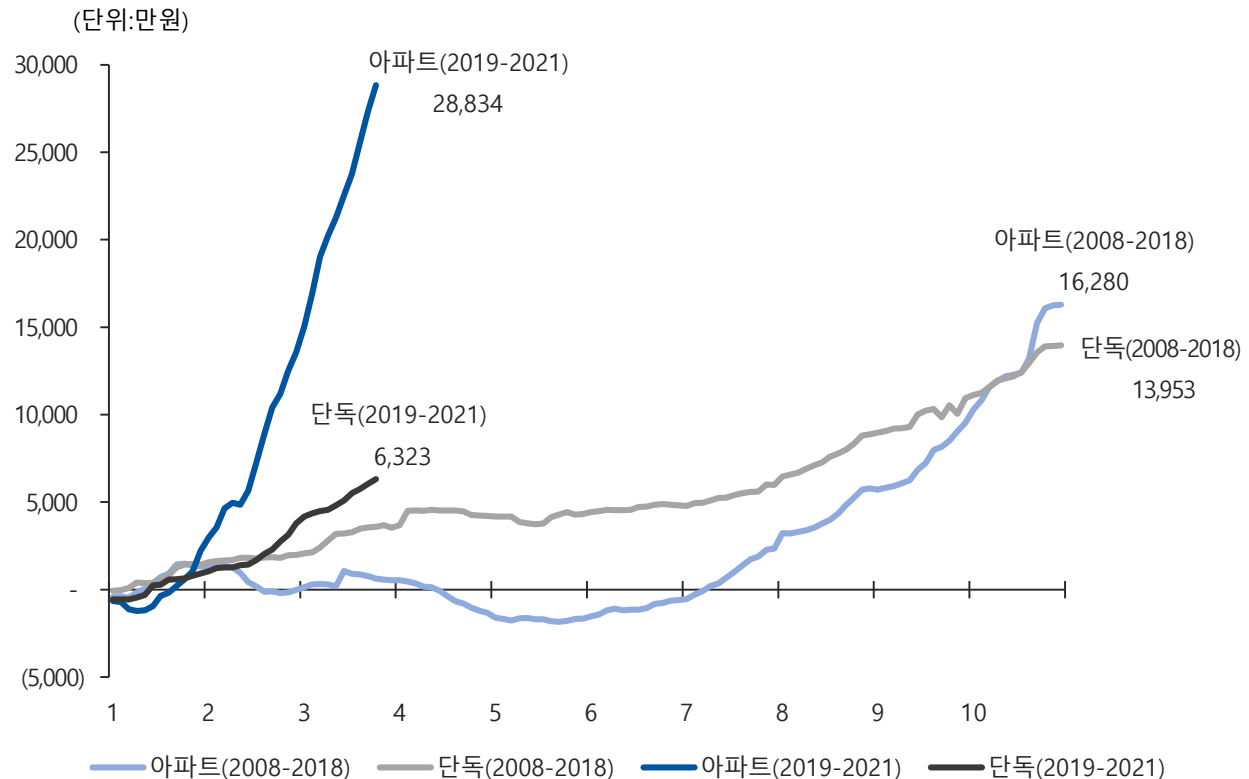
전국 아파트 과거 10년간('08-'18) 1.3억 상승, 반면 최근 3년간('19-'21) 1.8억 상승

- '19-'21년 기간 전국 아파트 가격 상승폭은 '08-'18년 기간 상승폭을 크게 초과, 단독주택 가격 상승폭은 동기간간 비슷한 수준으로 상승
- 수도권외의 경우 더 큰 격차를 보여줌. '19-'21년 기간 수도권 가격 상승폭은 2.8억 수준, 반면 지난 10년간 상승폭은 1.6억 수준

전국 아파트 매매가격 변동곡선 비교



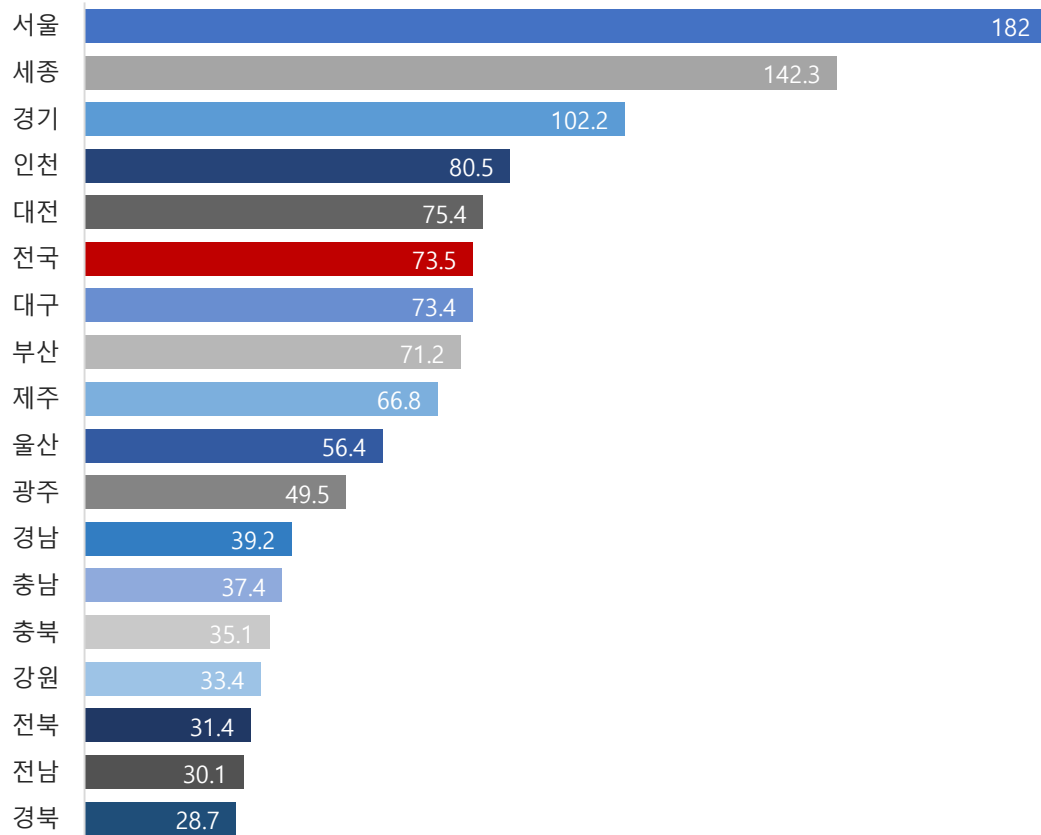
수도권 아파트 매매가격 변동곡선 비교



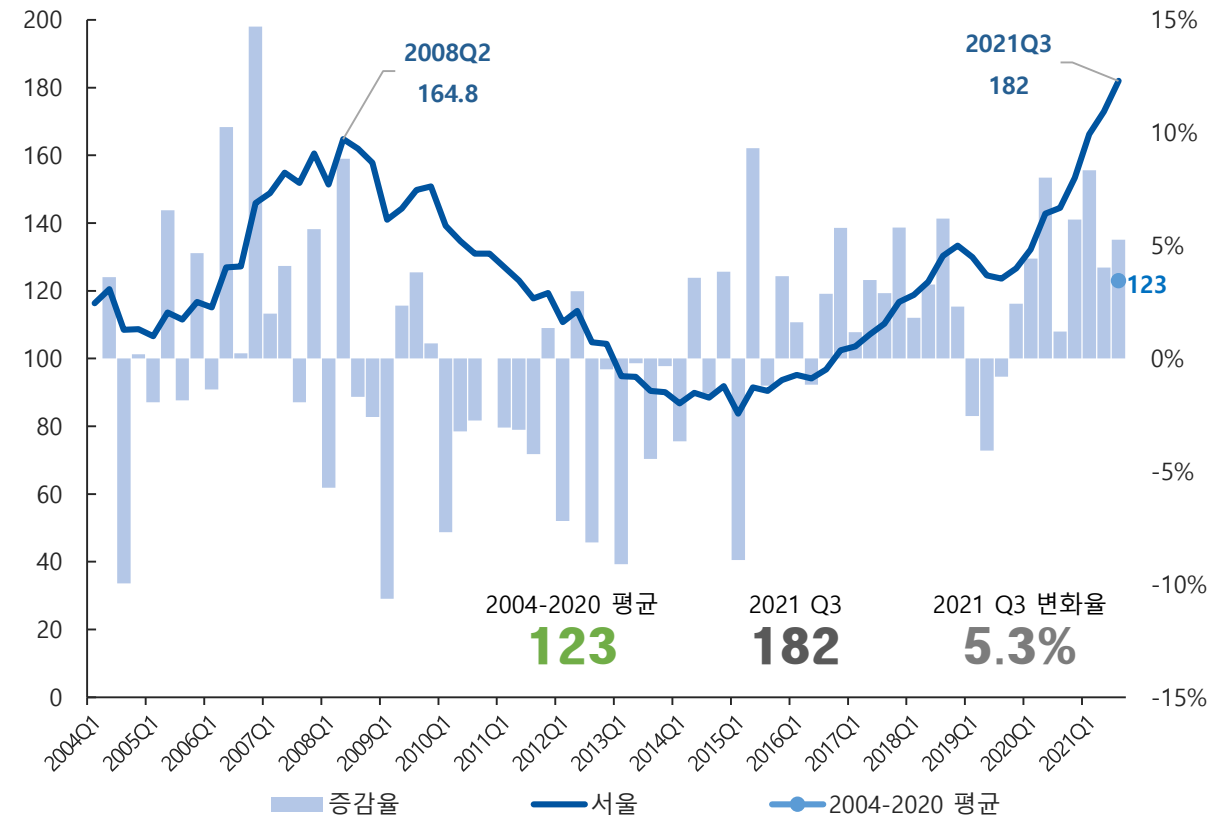
가파른 가격 상승으로 주택구입부담 수도권 중심으로 크게 상승, 서울 주거부담 역대 최고수준

- 최근의 가파른 가격 상승으로 인해 주택구입부담지수(K-HAI) 빠르게 상승 중, 특히 서울, 세종, 경기, 인천 등 수도권 중심으로 상승
- 서울의 경우 3분기 주택구입부담지수가 182로 나타나 장기평균치인 123을 크게 초과. 세종 및 경기 또한 각각 142, 102를 기록

지역별 주택구입부담지수



주택구입부담지수(K-HAI) - 서울



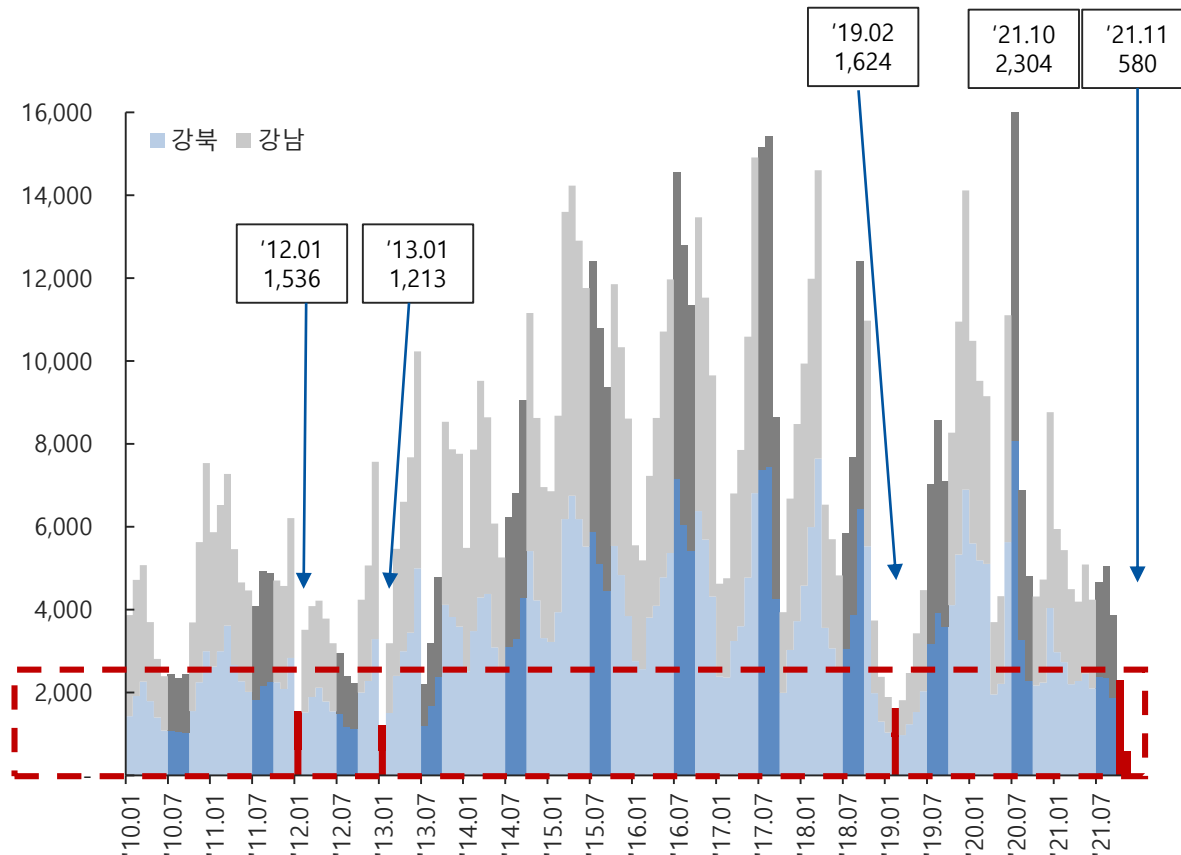
자료 : 한국주택금융공사(주택구입부담지수 = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월)*100 = (원리금상환액/DTI) / 중간가구소득(월)*100)

주택구입부담지수: 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수로 지수가 낮을(높을)수록 주택구입부담이 완화(가중)됨을 의미

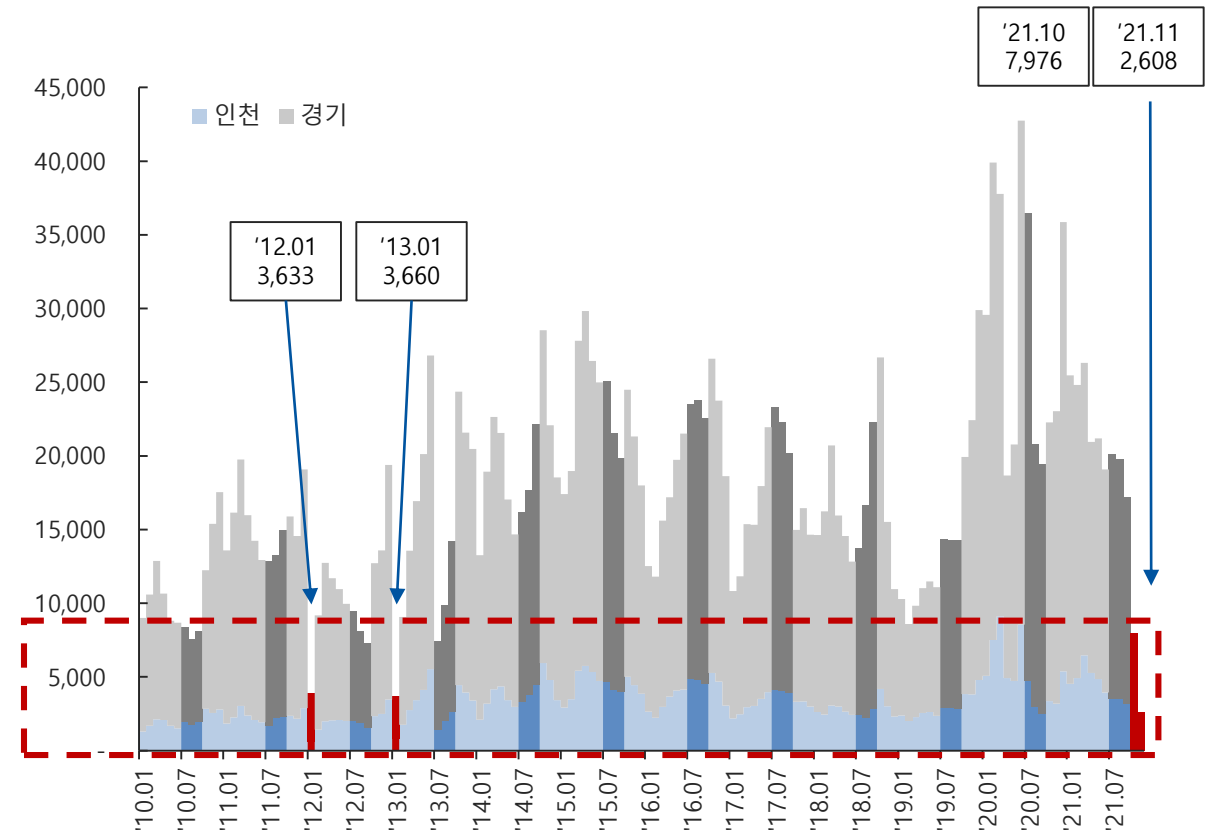
서울 거래량 최근 4분기 들어 급감하여 최저수준 근접, 특히 11월 거래량은 역대 최저수준

- 서울 거래량 10월 들어 2,300건 수준으로 감소. 특히 11월 거래량은 580건 수준으로 통계 집계 이후 최저 수준(11월 30일 기준)
- 경기지역 거래량 또한 크게 감소 추세, 경기 11월 거래량 2,608건으로 수도권 지역 전반적 거래량 감소 양상이 뚜렷하게 나타남

서울(강남,강북) 매매 거래량



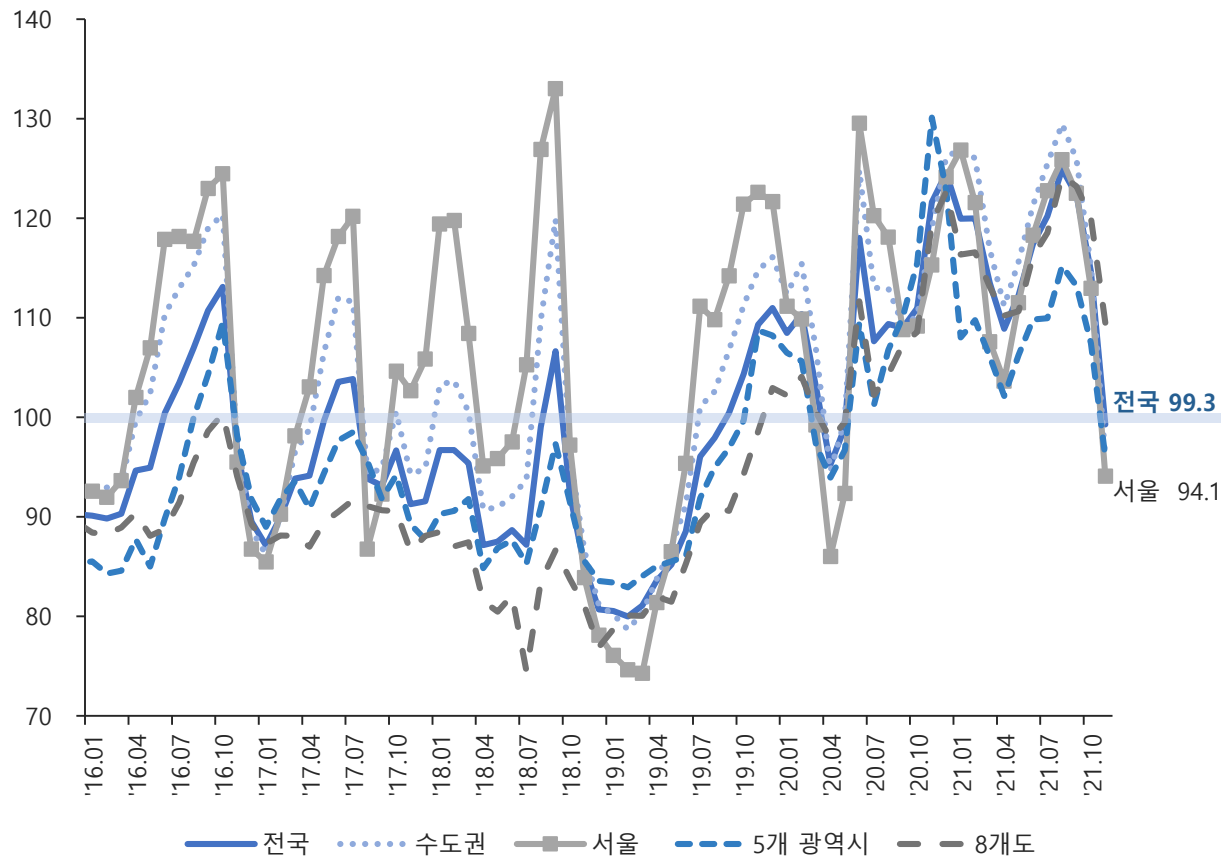
경기 · 인천 매매 거래량



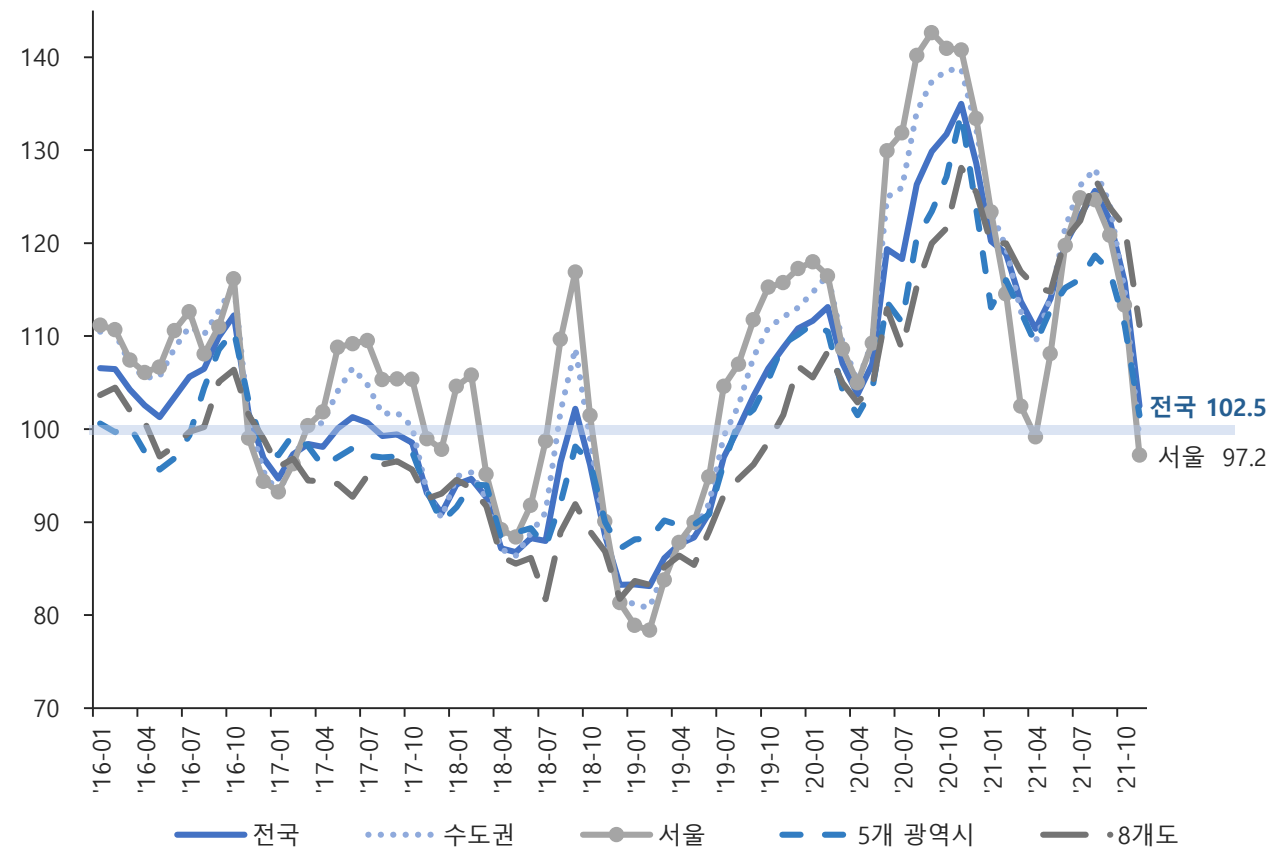
주택매매 전망지수 약 1.5년 만에 100이하로 하락, 전세전망지수 약 2년 만에 100이하로 하락

- 매매가격 전망지수 : 서울의 경우 '20년 6월 전고점을 기록하고 3분기에는 하락하는 추세, 최근 11월 들어 추가 하락하여 94.1 기록
- 전세가격 전망지수 : 서울 전세전망지수 8월 이후 지속적으로 하락하여, 최근 11월 100이하인 97.2 수준

부동산 매매가격 전망지수 추이



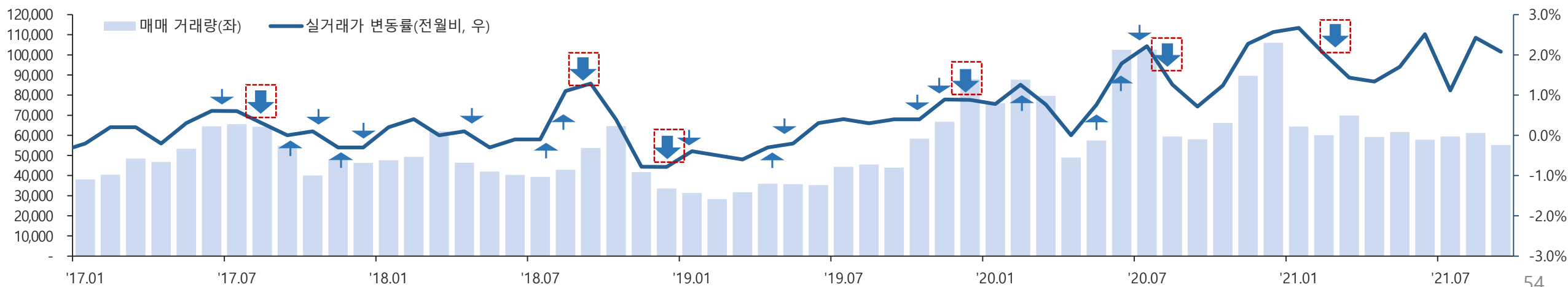
부동산 전세가격 전망지수 추이



정책 및 시장 전망

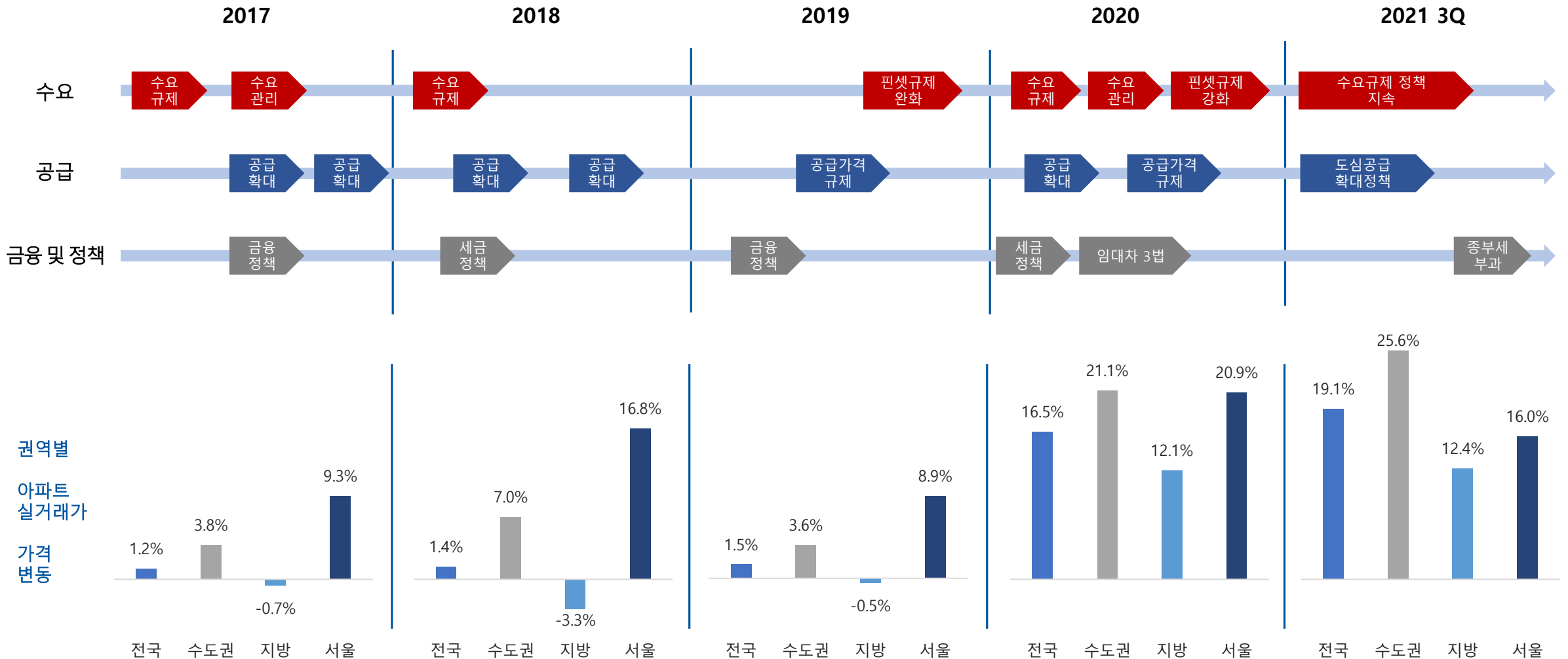
2017년 이후 시작된 주택가격 상승에 수요 · 공급 · 금융을 망라한 다양한 정책 전개

2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
2017.06.19 주택시장 안정적 관리를 위한 대응방향	2018.04.24 서민 실수요자 주거안정을 위한 금융지원 방안	2019.01.09 등록임대주택 관리강화	2020.02.20 투기수요 차단을 통한 주택시장 안정적 관리	2021.02.04 대도시권 주택공급 획기적 확대방안
2017.08.02 실수요자 보호와 단기 투자수요 억제방안	2018.07.05 신혼부부 청년 주거지원 방안	2019.04.23 2019 주거종합계획	2020.05.06 수도권 주택공급기반 강화방안	
2017.09.05 투기과열지구 추가지정 및 분양가상한제 요건 개선	2018.08.27 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정	2019.05.07 수도권 주택공급 확대방안	2020.05.20 2020 주거종합계획	
2017.10.24 가계부채 종합대책	2018.09.13 9.13 주택시장 안정 대책	2019.10.01 부동산시장 점검결과 및 보안방안	2020.06.17 주택시장 안정을 위한 관리방안	
2017.11.29 주거복지로드맵	2018.09.21 수도권 주택공급 확대방안	2019.11.06 민간택지 분양가상한제 지정	2020.07.10 주택시장 안정 보완대책	
2017.12.13 임대주택 등록 활성화	2018.12.19 2차 수도권 주택공급 계획	2019.12.16 12.16 주택시장 안정화 방안	2020.08.14 서울권역 등 수도권 주택 공급 확대방안	



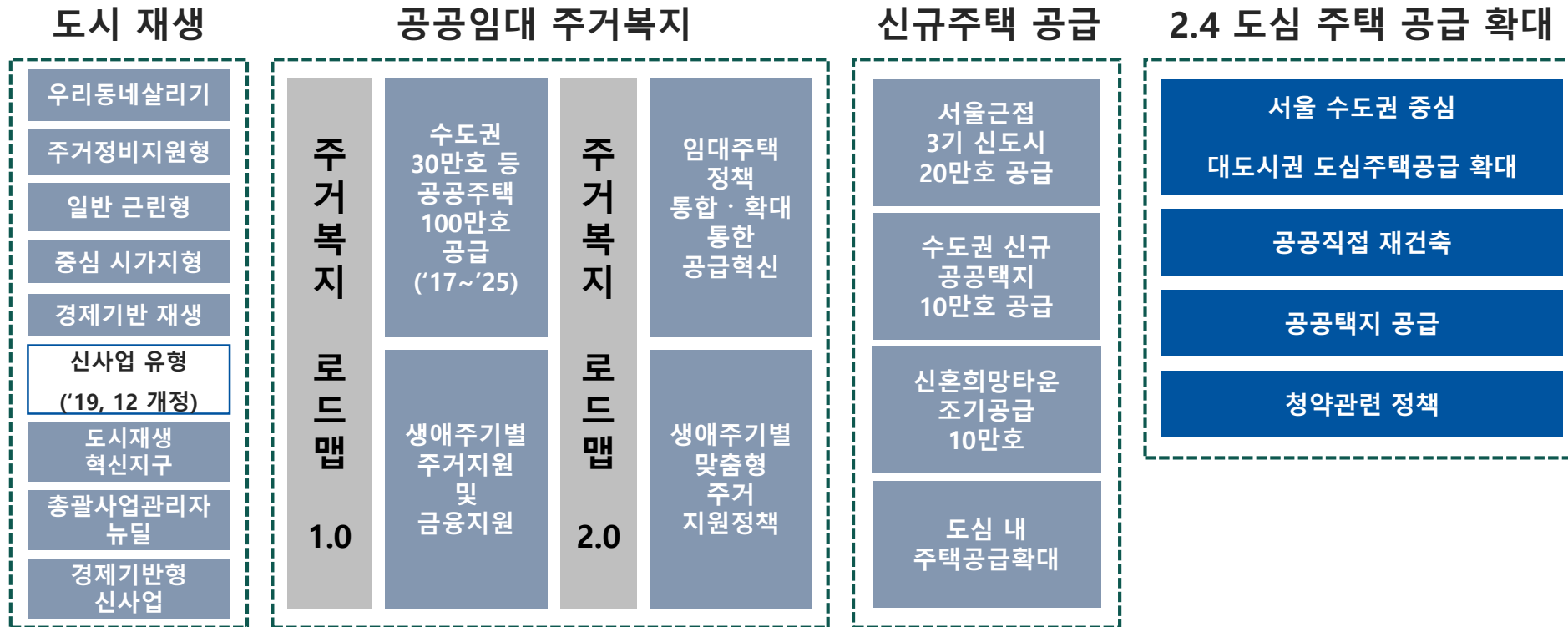
'17-'19년 기간 수도권은 상승, 지방은 하락 추세. '20-'21년 기간 전국적으로 높은 가격 상승 양상

- '17-'19년 기간 서울 10% 내외 상승률, 수도권은 3-7% 상승 추세, 지방은 하락 추세를 보임. 수도권과 지방의 가격변동 상반된 양상
- '20년 이후 비규제 지역 중심으로 투자수요가 이동하면서, 다양한 규제정책에도 불구하고 전국적으로 가파른 가격 상승 양상을 보임



'17-'21년 기존도시재생, 공공임대, 신도시 주택공급, 도심 재건축 등 다방면의 공급확대 노력

- '17년 도시재생 뉴딜을 시작으로 기존 시가지 재생정책 확대. 이후 주거복지 로드맵을 통해 공공임대주택 공급 확대 노력
- '19년 이후 3기 신도시 등 신규 주택 공급 정책확대. 2021년 2.4 대책을 통해 도심 재개발 재건축 확대 정책을 진행

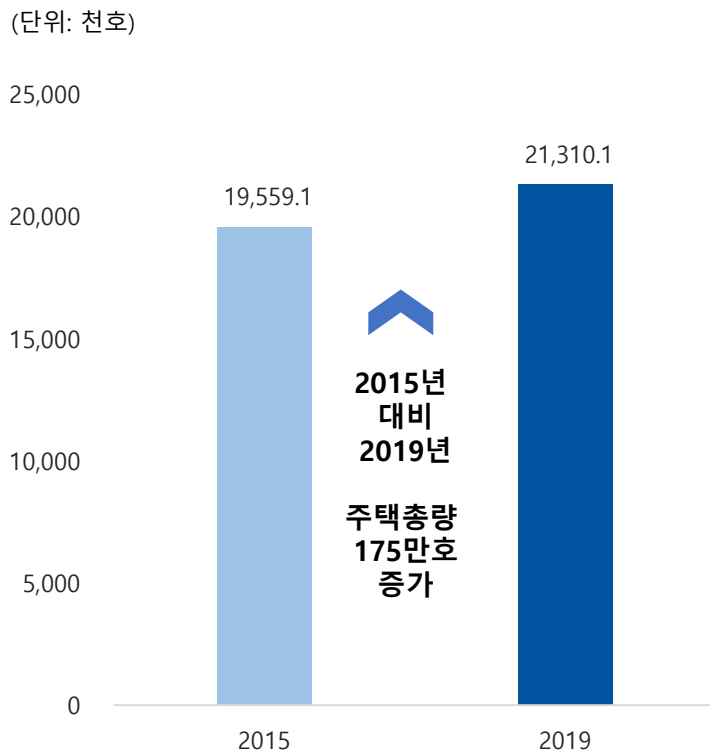


		2017	2018	2019	2020	2021	합계
아파트 입주물량	수도권 입주물량	18.1 만호	22.4 만호	21.8 만호	18.9 만호	16.4 만호	97.6 만호
	비수도권 입주물량	21.8 만호	23.8 만호	20.9 만호	17.0 만호	12.2 만호	95.7 만호

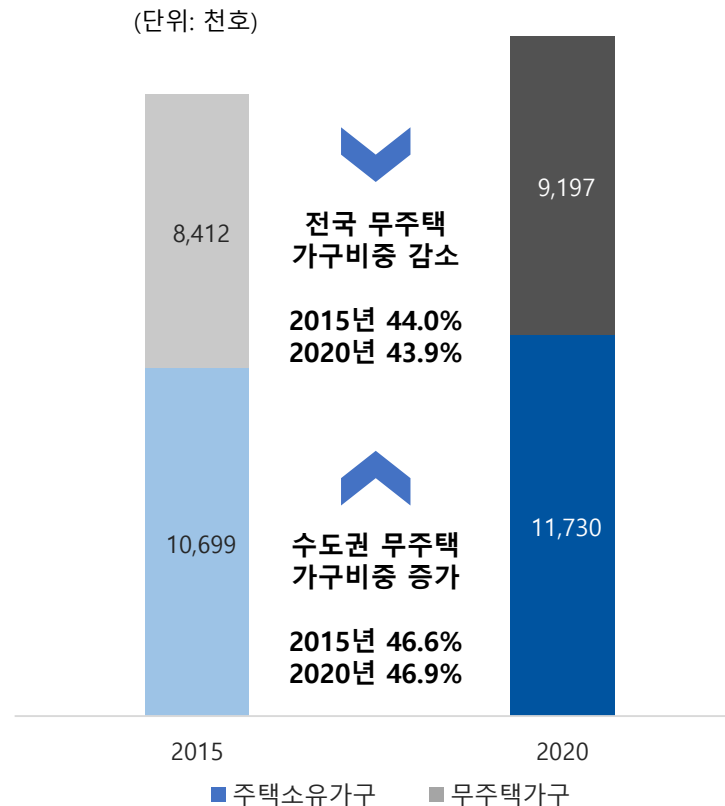
'15-'19년 주택 총량 175만호 증가, 반면 수도권 무주택 가구 비중은 오히려 소폭 증가, 1가구 1주택 증가분은 31.4만호인데 반해 다주택자 보유주택은 123.6만호 증가

- '15-19년 주택총량 약 1,956만호에서 2,131만호로 약 175만호 증가, 전국 무주택 가구 비중 44.0%에서 43.9% 하락
- 반면 수도권 무주택 가구비중은 46.6%에서 46.9% 로 오히려 증가, 175만호 주택증가분 중 다주택자 보유주택 수 123만호 이상 증가

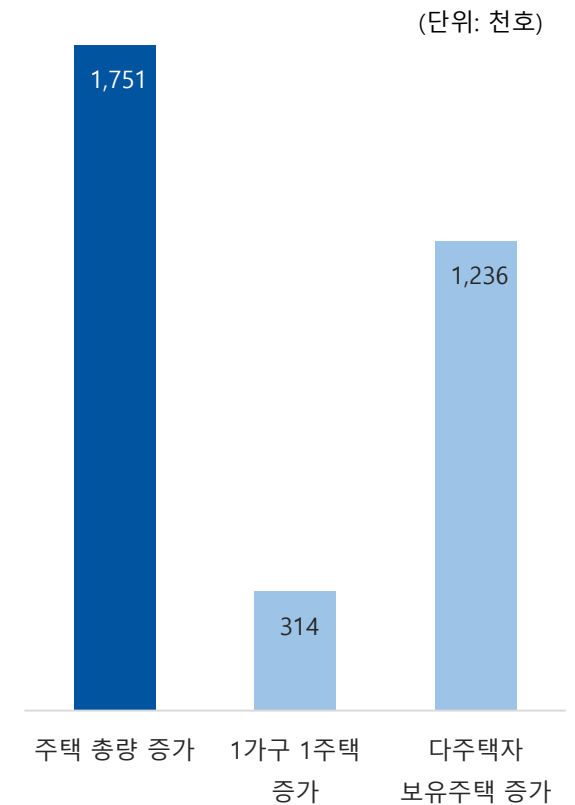
'15-'19년 전국 주택 총량 변화



'15-'20년 주택소유 가구 변동

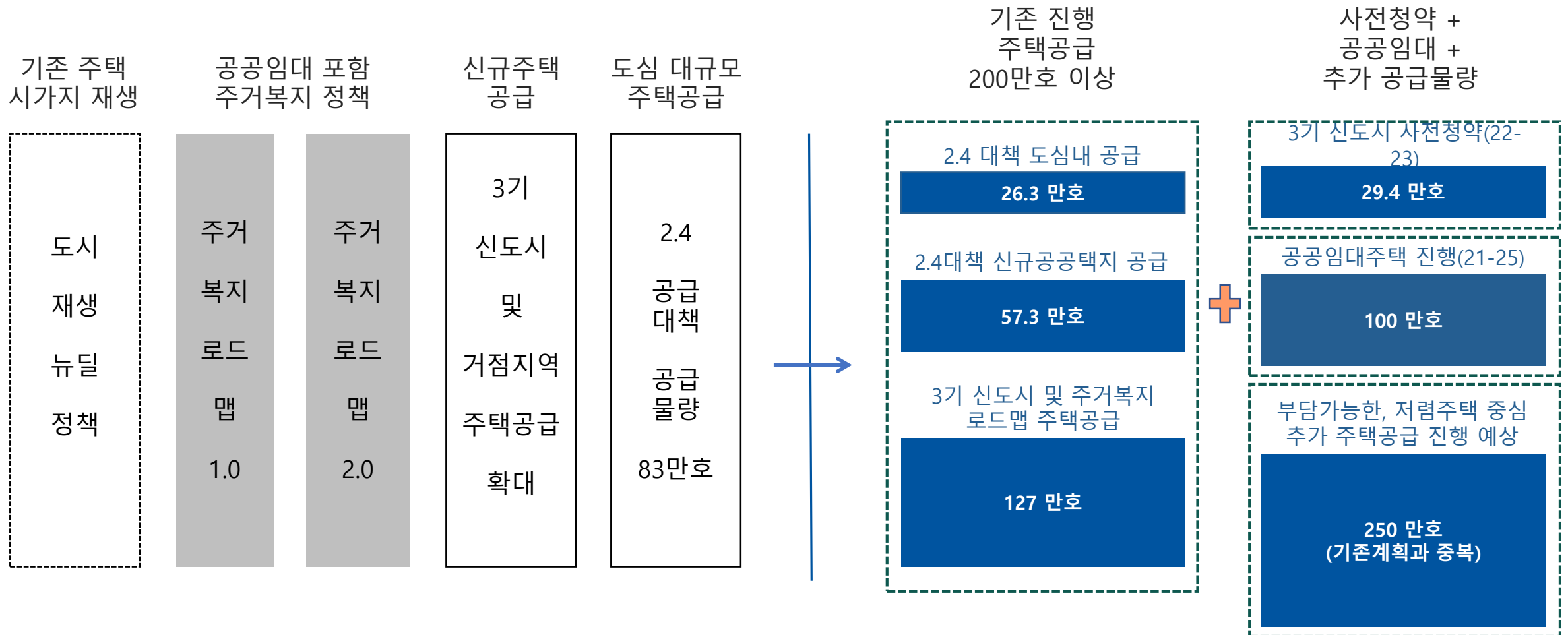


'15-'20년 다주택자 보유주택 변동



200만호 수준의 주택공급정책 진행 중, 2022년 사전청약 시작, 저렴주택 중심 추가공급 방안도 진행 예상

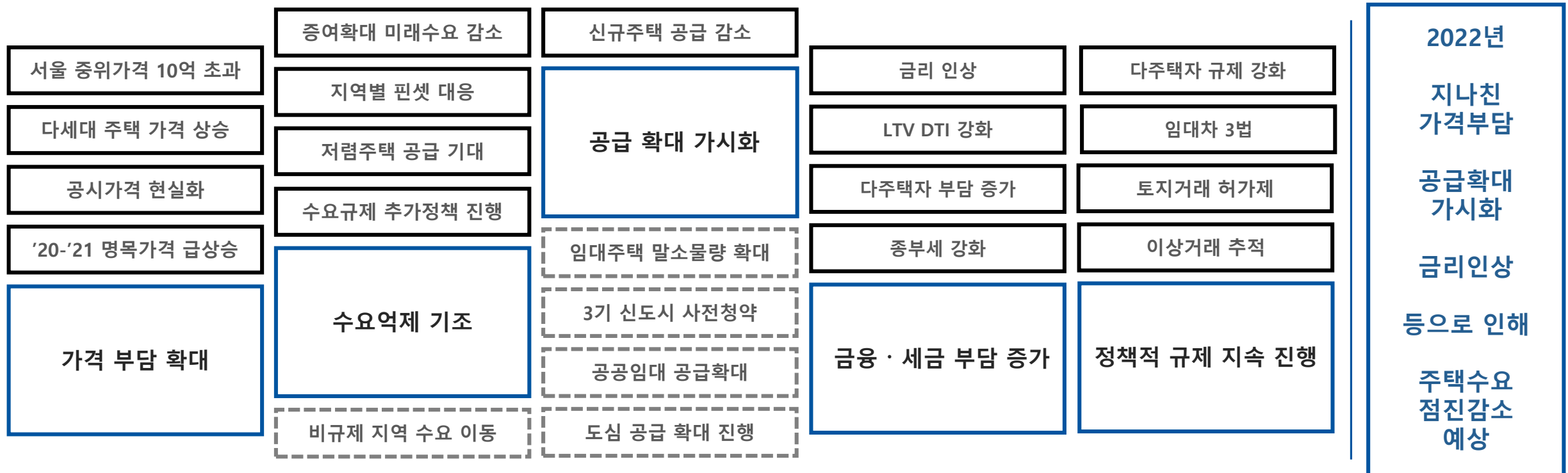
- 2.4 대책을 더한 약 200만호 공급 계획 외에도, 주거복지로드맵 1.0 및 2.0의 공공임대주택 100만호 공급도 진행 중
- 향후 추가적인 공공택지 지정이 속속 가시화 예상, 도심 재정비 정책도 지속적으로 보완될 것으로 예상, 3기 신도시 사전청약 내년부터 시작
- 1가구 1주택 실주요자를 위한 부담가능한 주택(affordable housing) 추가 공급확대 방안 진행 예상



최근 너무 가파른 가격 상승, 공급확대 가시화, 금리인상 등으로 향후 수요 점진 감소 예상

- 서울 아파트 중위가격이 10억을 초과하고, 전국 아파트 중위가격이 5.3억을 초과하는 등 최근 2년간 전국적으로 가격이 가파르게 상승
- 절대적 가격이 너무 높아 매매수요의 확대가 한계에 달한 것으로 보이며, 이는 거래량 급감 등으로 나타나고 있음
- 3기 신도시 사전청약이 2022년부터 시작되고, 금리인상 또한 가시화됨에 따라 주택수요 2022년부터 점진적으로 감소 예상

시장 전망의 주요요소



전망 : (상반기) 서울 및 수도권 거래량 감소로 보합세 전환. 비수도권 보합세 전환, 일부 비규제 지역 상승

(하반기) 금리인상 등으로 인해 서울 및 수도권 하락세 전환. 비수도권 전반적 하락세 전환 예상

- 수도권의 경우 2021년 말까지 상승여력이 지속될 것으로 보이나, 2022년 초부터 거래량 감소로 인해 보합세 전환될 것으로 예상
- 비수도권의 경우 2022년 상반기에는 일부 비규제 지역을 중심으로 가격 상승이 예상되나, 하반기 이후 전반적 하락세로 전환 예상

