
2021년 1분기

주택시장 동향 보고서

Contents

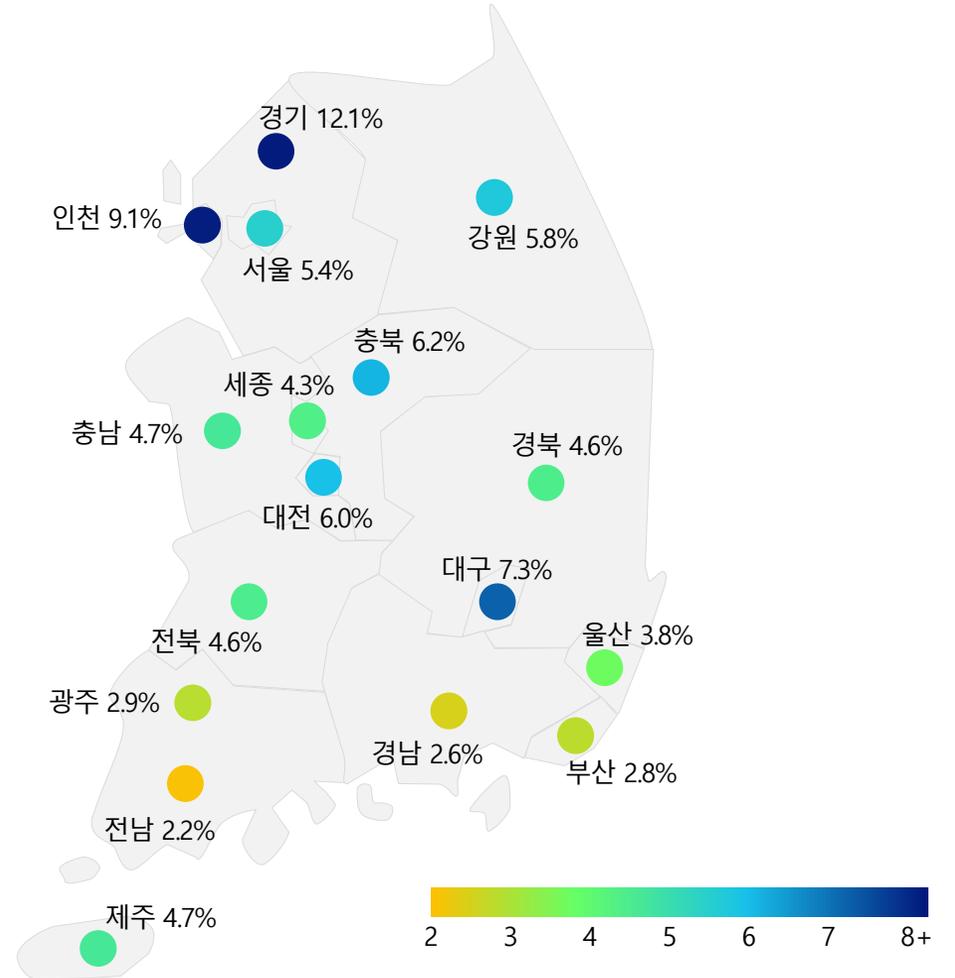
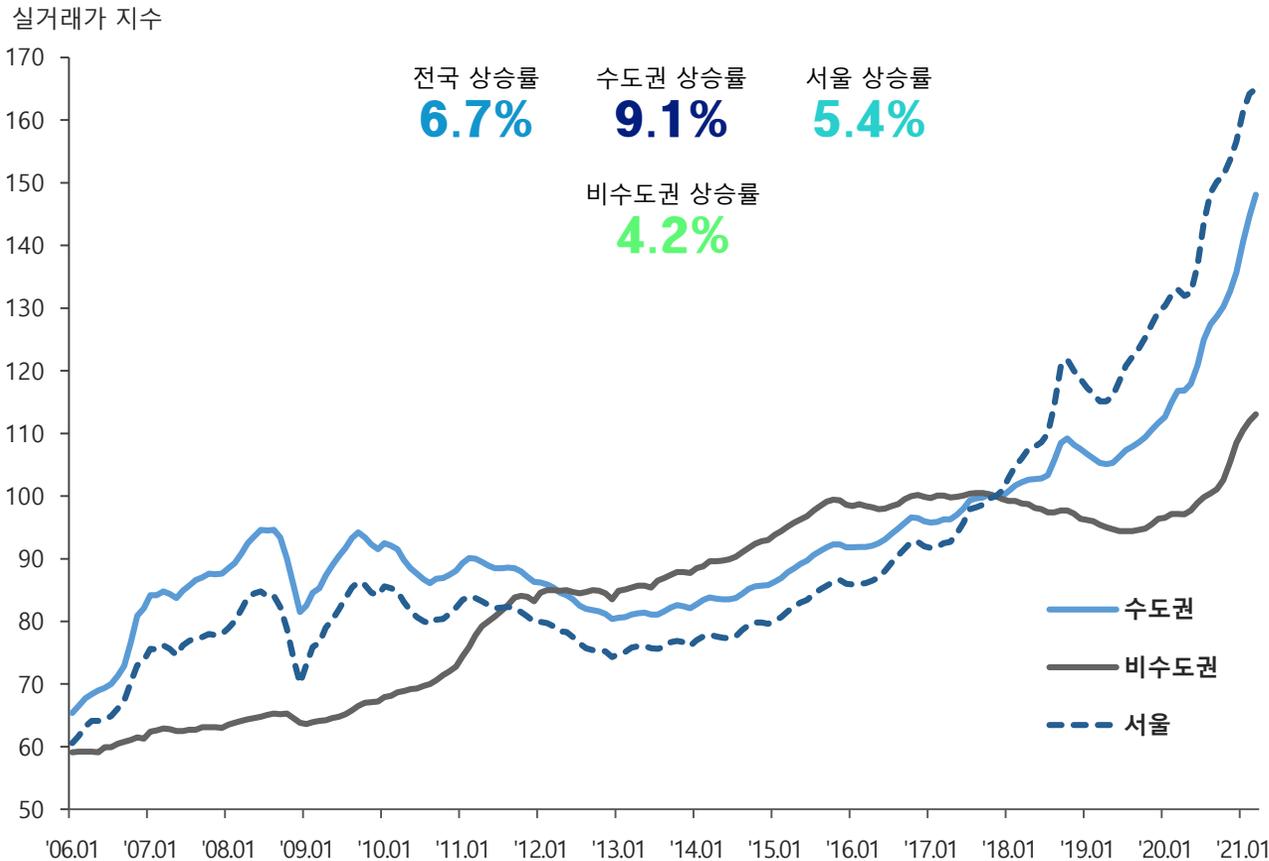
| | |
|--------------------|-----|
| 1. 전국 주택 실거래가 변동 | 3p |
| 2. 매매 가격 동향 | 6p |
| 3. 전세 가격 동향 | 11p |
| 4. 지역별 · 유형별 매매 거래 | 16p |
| 5. 지역별 미분양 현황 | 24p |

전국 주택 실거래가 변동

매매 실거래가 : 1분기 전국 상승률 6.7%, 수도권 9.1%, 경기지역 12.1%

- 2021년 1분기 아파트 실거래가는 전국적으로 6.7% 상승, 수도권 상승률은 9.1%인데 반해 비수도권 상승률은 4.2%
- 수도권은 경기(12.1%), 인천(9.1%) 중심으로 상승, 비수도권은 대전·대구·강원·충북 지역의 가격상승률이 5% 이상으로 나타남

2020년 1분기 아파트 실거래가 지수 추이

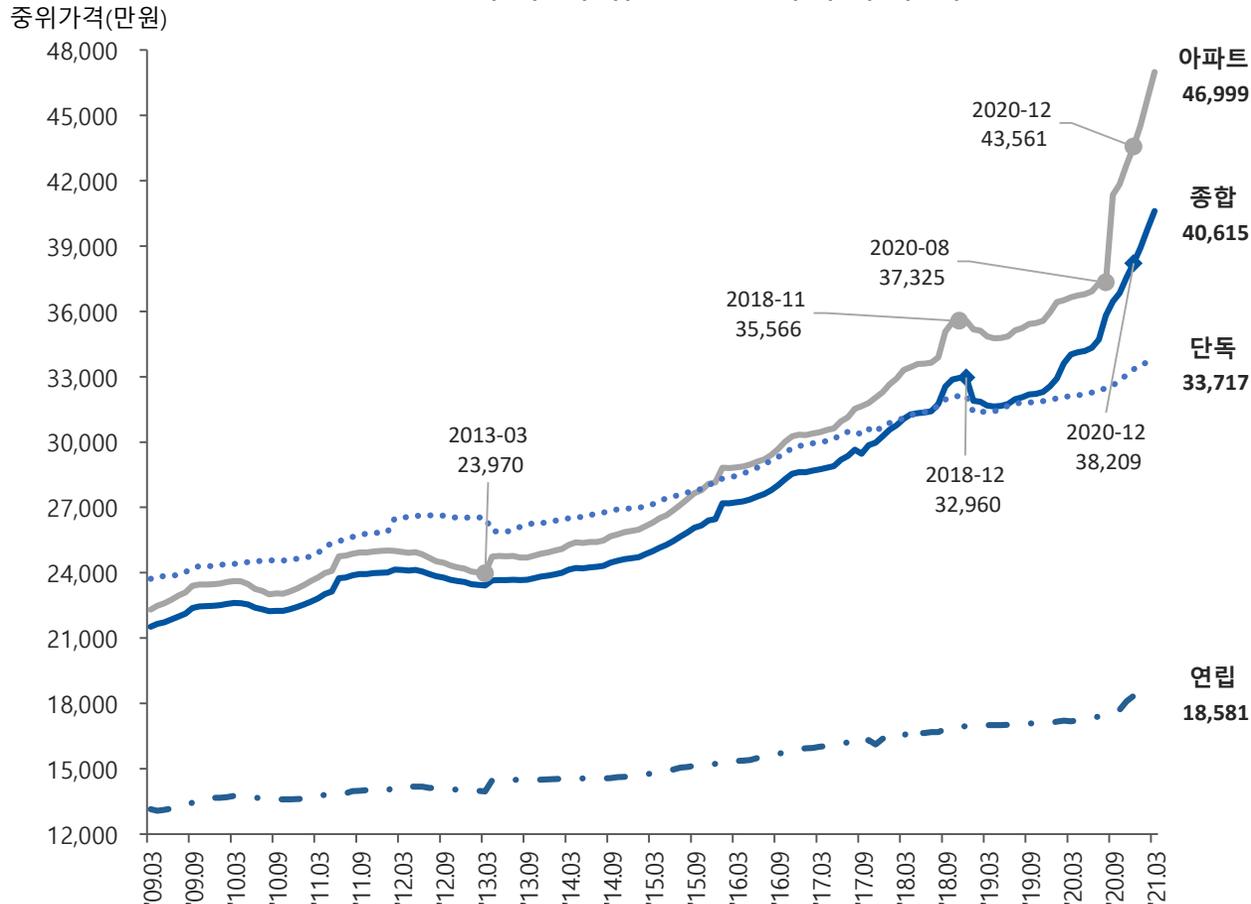


매매 가격 동향

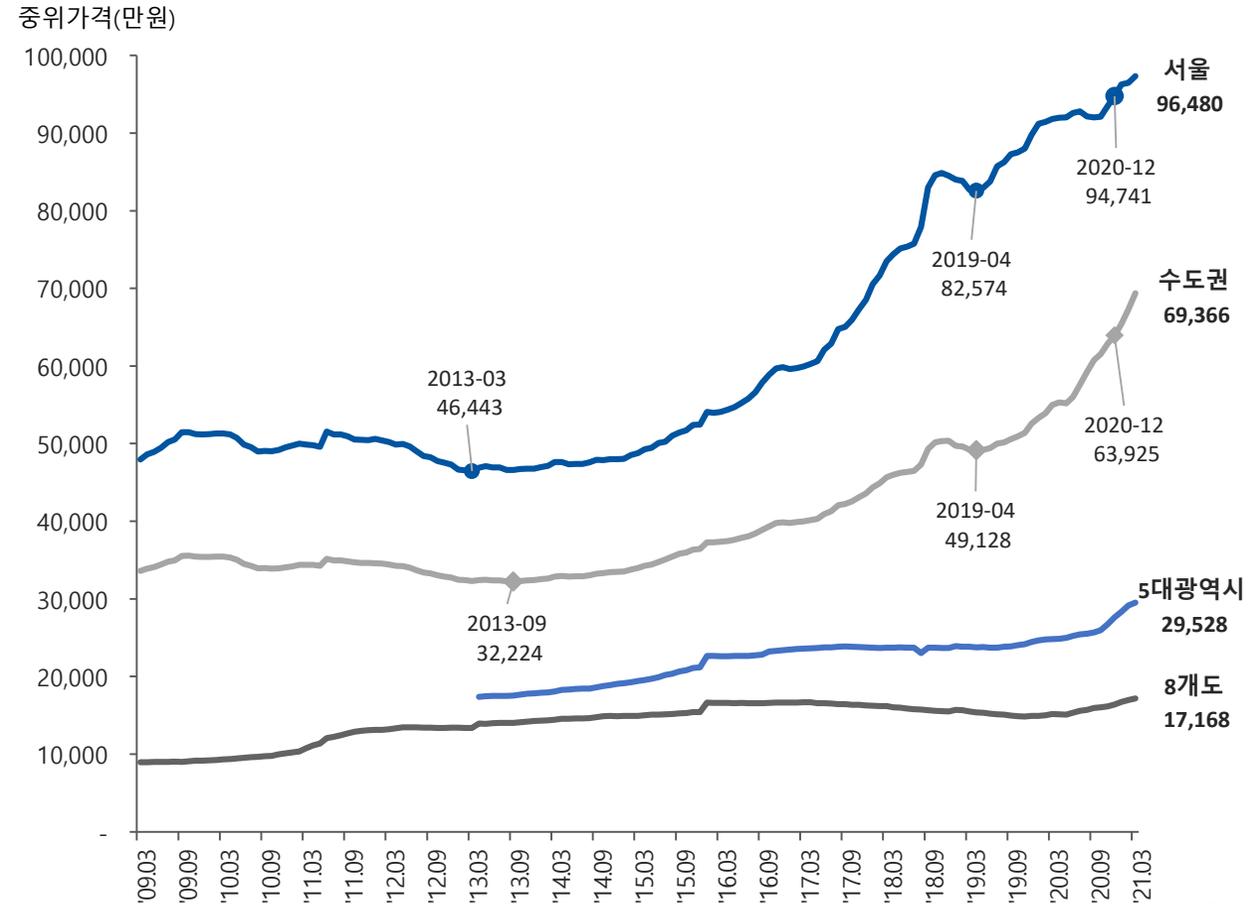
전국 주택 매매 : 전국 아파트 중위가격 약 4.7억, 종합주택 중위가격 4억 초과

- 전국 아파트 중위가격은 작년 말 4.3억에서 4.7억으로 상승. 유형별 중위가격은 종합 4억, 단독 3.3억, 연립 1.8억 초과
- 서울 아파트 가격은 작년 말 9.4억에서 최근 9.6억으로 상승. 수도권 아파트 가격은 작년 말 6.3억에서 최근 6.9억으로 상승

전국 주택 유형별 중위가격 추이



권역별 아파트 중위가격 추이

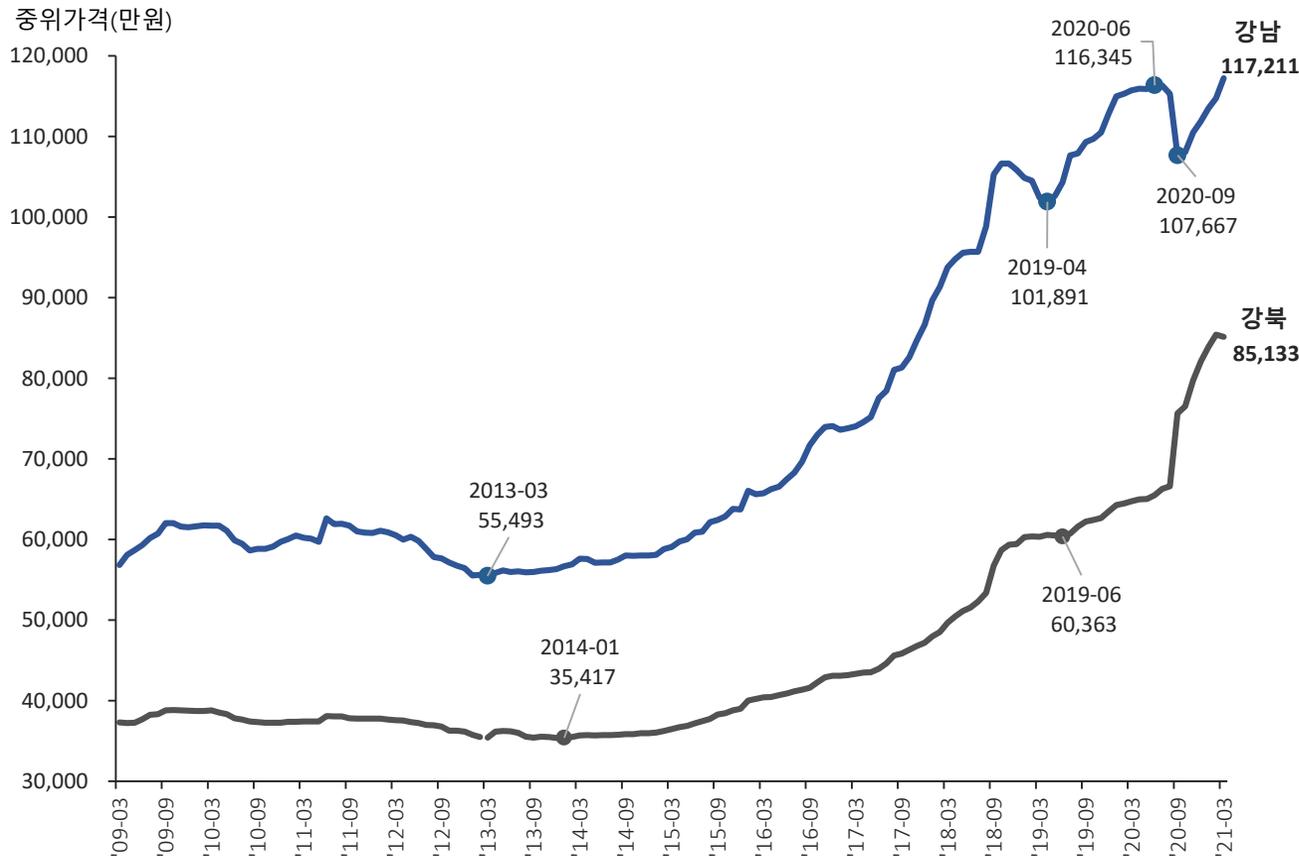


자료 : KB부동산(중위가격: 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을 때 중앙에 위치하는 가격을 의미)

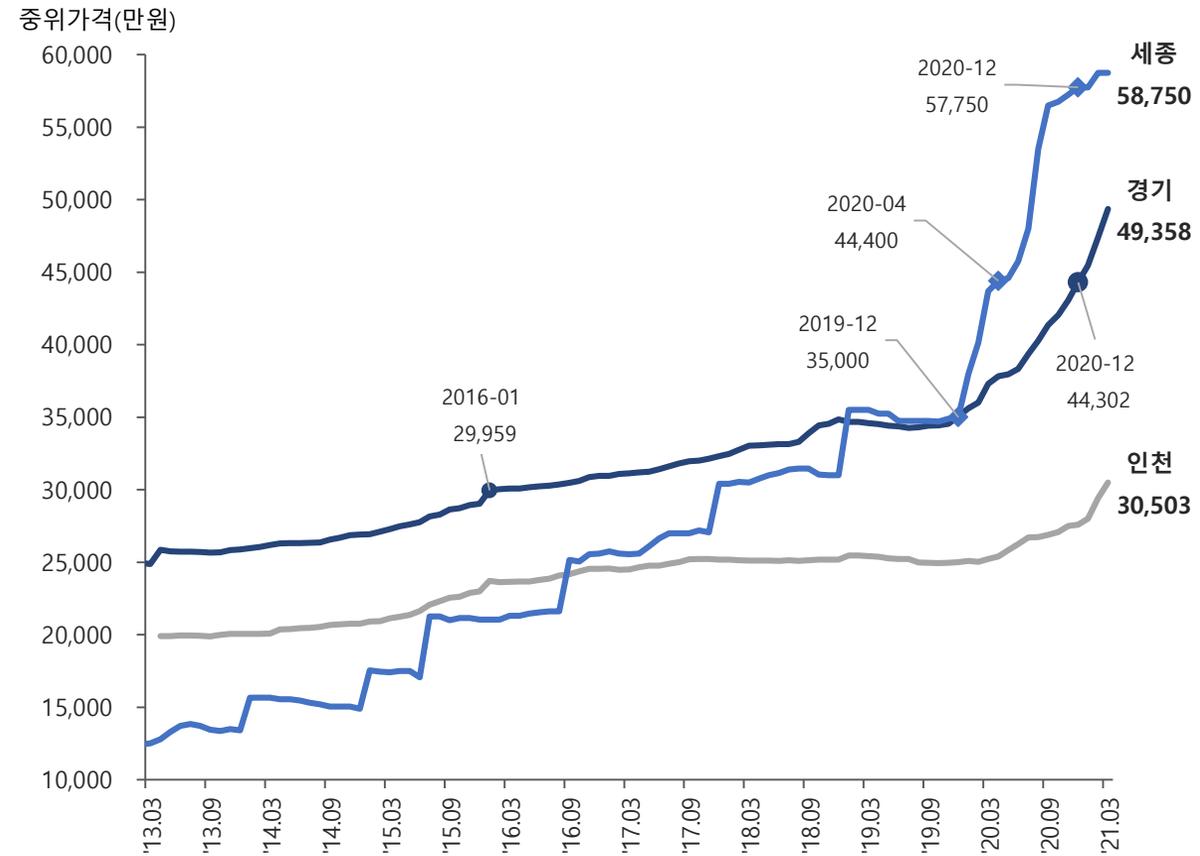
수도권 아파트 매매 : 강남 11구 11.7억, 강북 14구 8.5억, 경기·세종 각각 4.9억 5.8억 초과

- 강남 11구 아파트 중위가격은 2020년 9월 10.7억대로 하락한 후 상승하여 최근 11.7억 초과, 2020년 6월 최고점(11.6억) 넘어섬
- 경기 지역 아파트는 작년 말 4.4억에서 최근 4.9억으로 상승세 지속, 세종시는 작년 말 약 5.8억에서 최근 약 5.9억으로 상승세 둔화

서울 강남 11구·강북 14구 아파트 매매 중위가격 추이



경기·인천·세종 아파트 매매 중위가격 추이

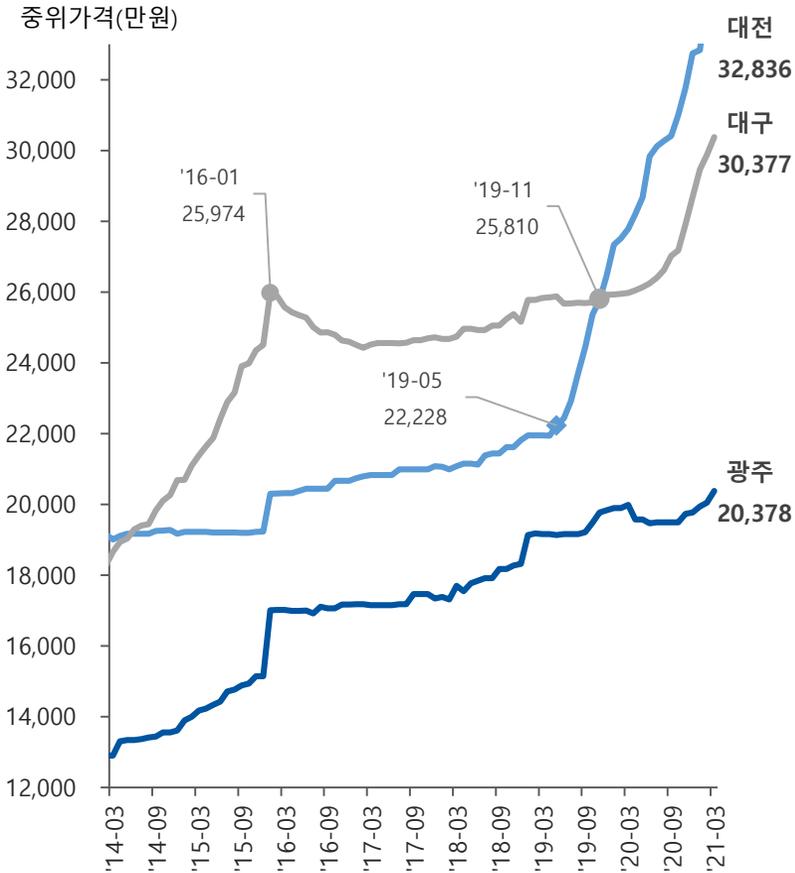


자료 : KB부동산(KB주택가격동향), 한국부동산원(세종시, KB주택가격동향에는 세종시 중위가격이 공표되지 않아 한국부동산원 자료 사용)
 주) 한국부동산원 매매 중위가격(경기 2021.3월 43,007만원)은 KB부동산 매매 중위가격보다 더 낮게 나타남

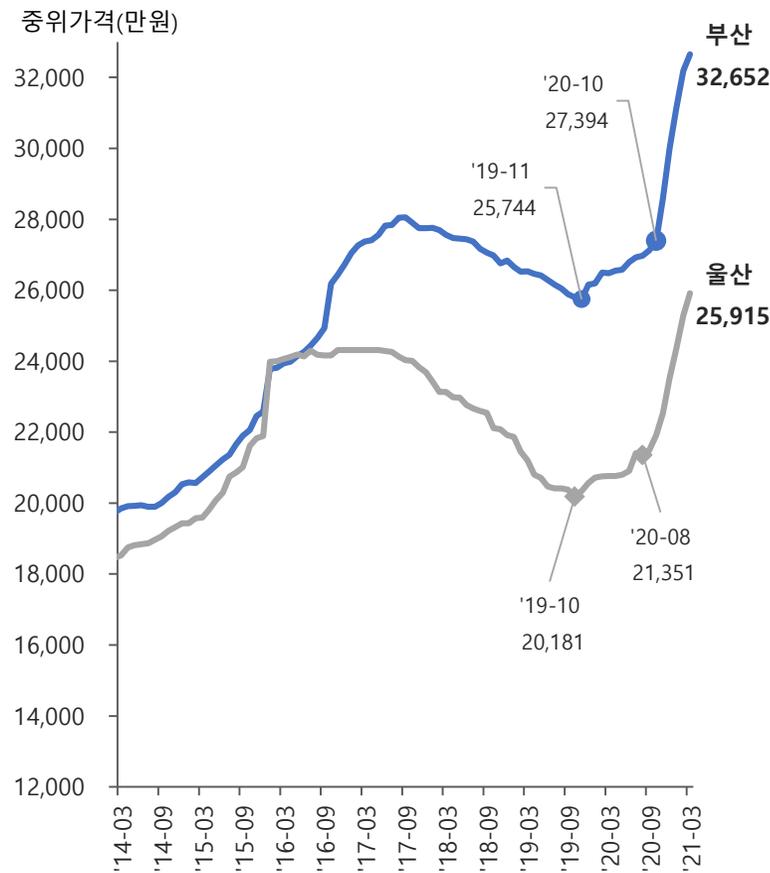
비수도권 아파트 매매 : 제주 · 전남 1분기 들어 상승세 전환되면서 비수도권 전반적 상승세

- 대전 · 대구 아파트는 상승세 확대로 각각 3.2억, 3억 초과. 부산 · 울산 또한 상승세 확대 추세로 최근 3.3억, 2.6억 근접
- 지방 8도 아파트 중위가격은 2020년 상승과 하락이 지역별로 혼재되어 있었으나, 2021년 1분기 전반적 상승세로 전환

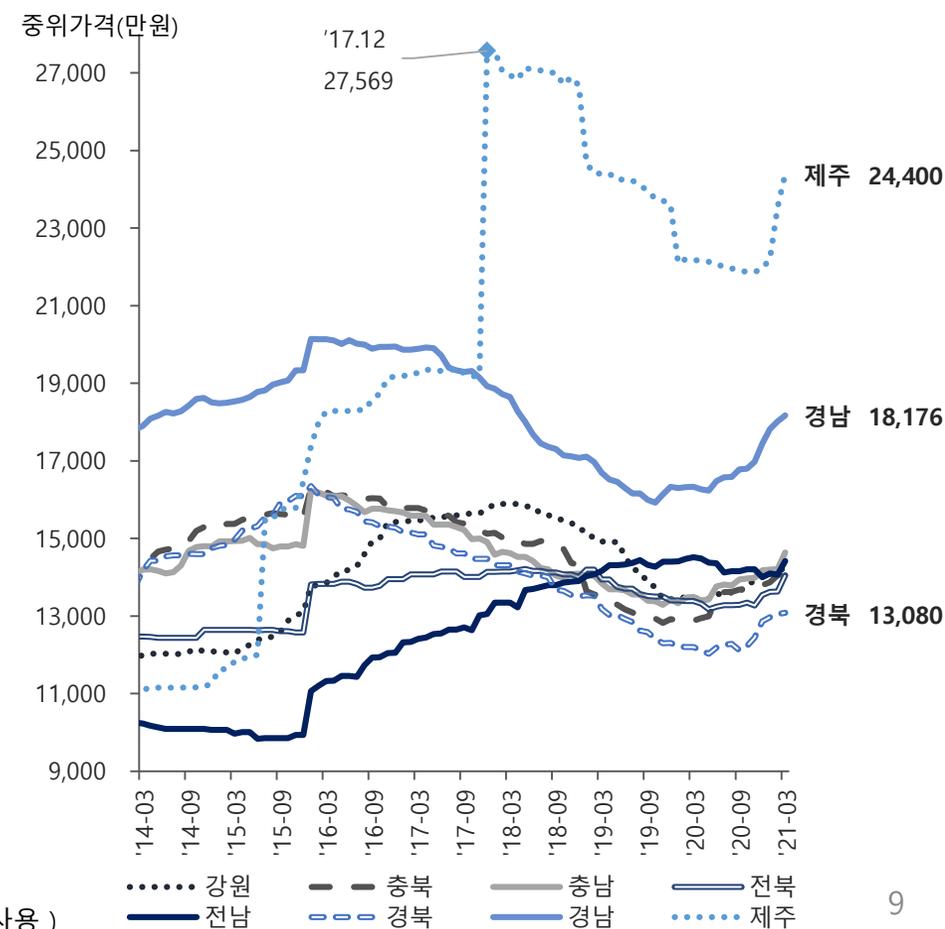
대구 · 대전 · 광주 아파트 매매 중위가격 추이



부산 · 울산 아파트 매매 중위가격 추이



지방 8도 아파트 매매 중위가격 추이

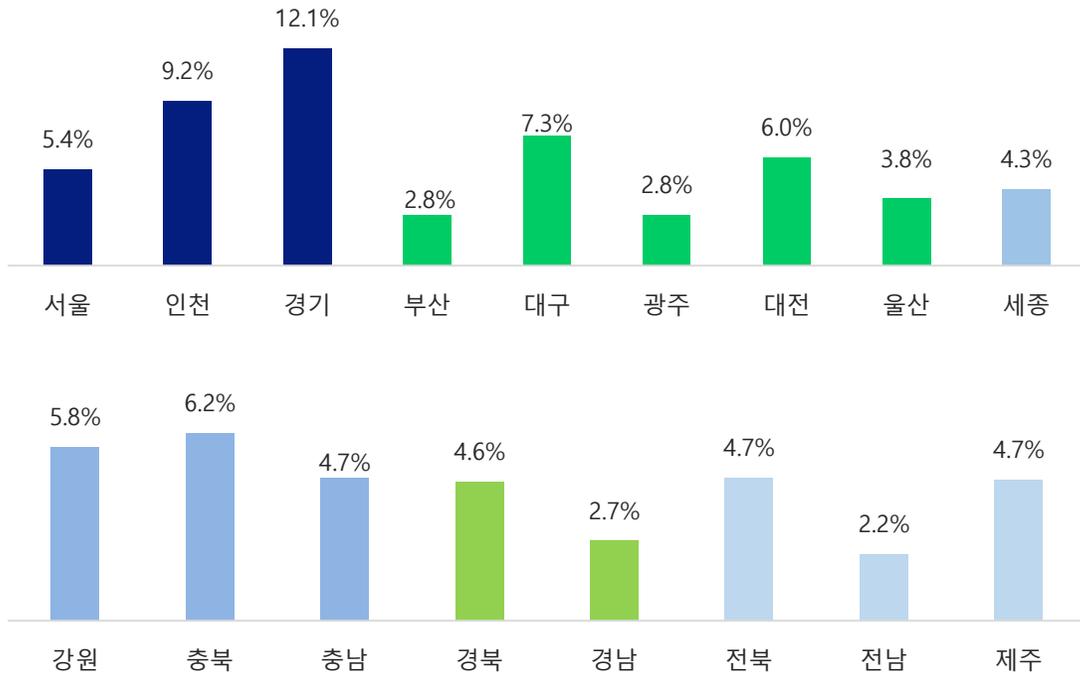


자료 : KB부동산(KB주택가격동향), 한국부동산원(제주도, KB주택가격동향에는 제주도 중위가격이 공표되지 않아 한국부동산원 자료 사용)

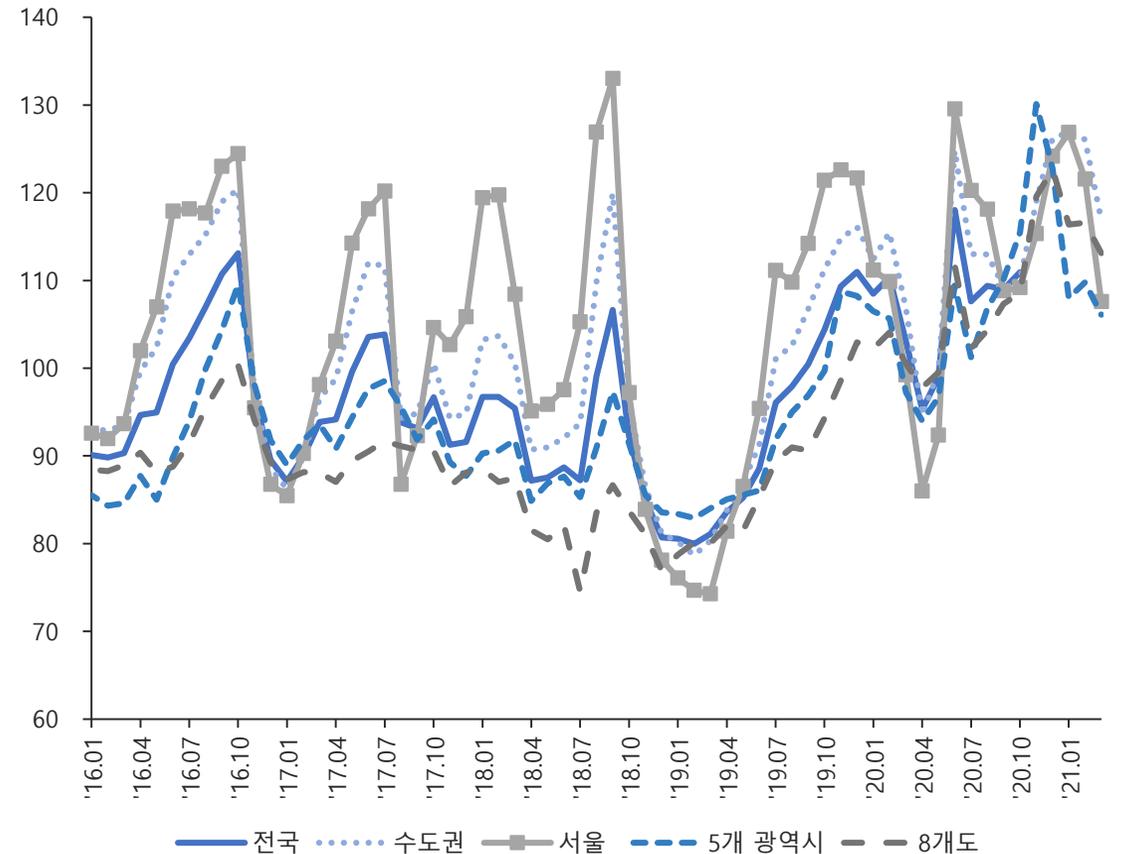
1분기 실거래가 수도권 중심 전반적 상승세, 반면 부동산 매매가격전망은 최근 하락세

- 1분기 전국 실거래가는 모든 지역 상승세, 특히 경기 지역 아파트 가격이 12% 이상 상승하였으며 인천 또한 9% 이상 상승
- KB 부동산 매매가격 전망지수는 2021년 1분기 들어 전국, 수도권, 서울, 비수도권 전반적인 하락추세

2021년 1분기 지역별 아파트 실거래 가격지수 변동률



부동산 매매가격 전망지수 추이



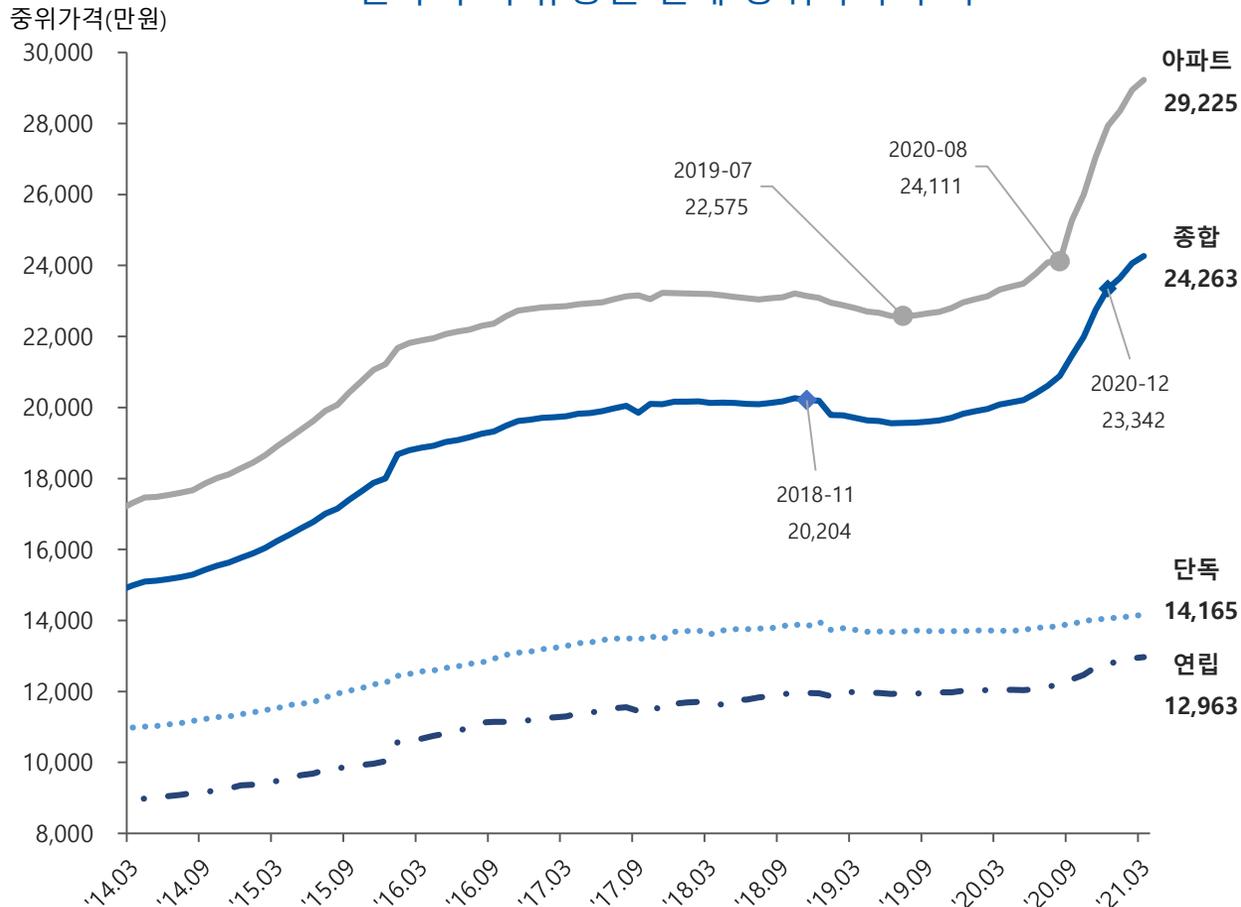
자료 : 한국부동산원(실거래 가격지수), KB 부동산(매매가격 전망지수, 0~200 범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높음)

전세 가격 동향

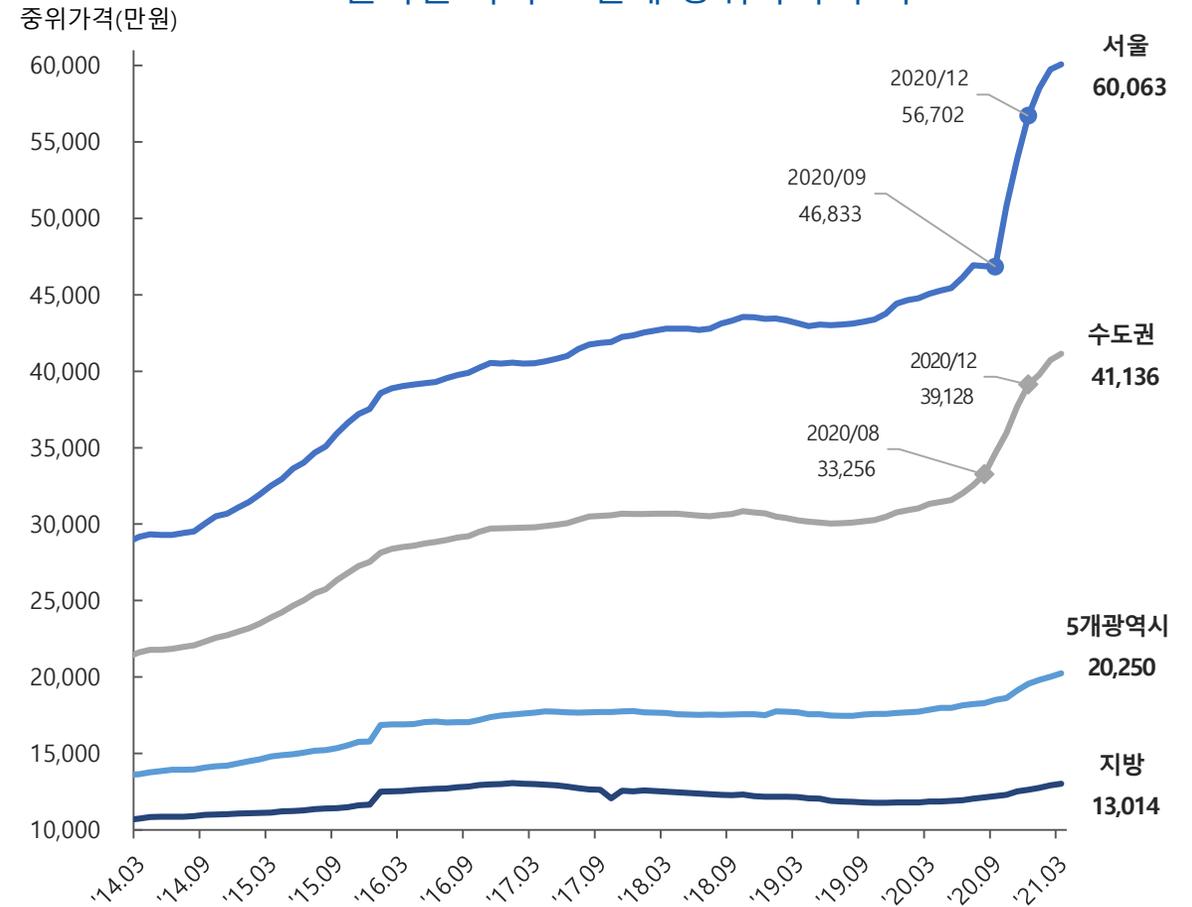
전국 주택 전세 : 전국 아파트 전세 중위가격 2.9억, 서울 아파트 전세 중위가격 6억 초과

- 유형별 중위 전세가격은 종합주택 2.4억, 아파트 2.9억, 단독 1.4억, 연립 1.3억. 아파트 전세가격은 2019년 저점 대비 0.7억 증가
- 서울 아파트 전세가격은 6억 초과, 수도권 아파트 전세는 4.1억 초과, 5개 광역시 아파트 전세는 2억 초과

전국 주택 유형별 전세 중위가격 추이



권역별 아파트 전세 중위가격 추이

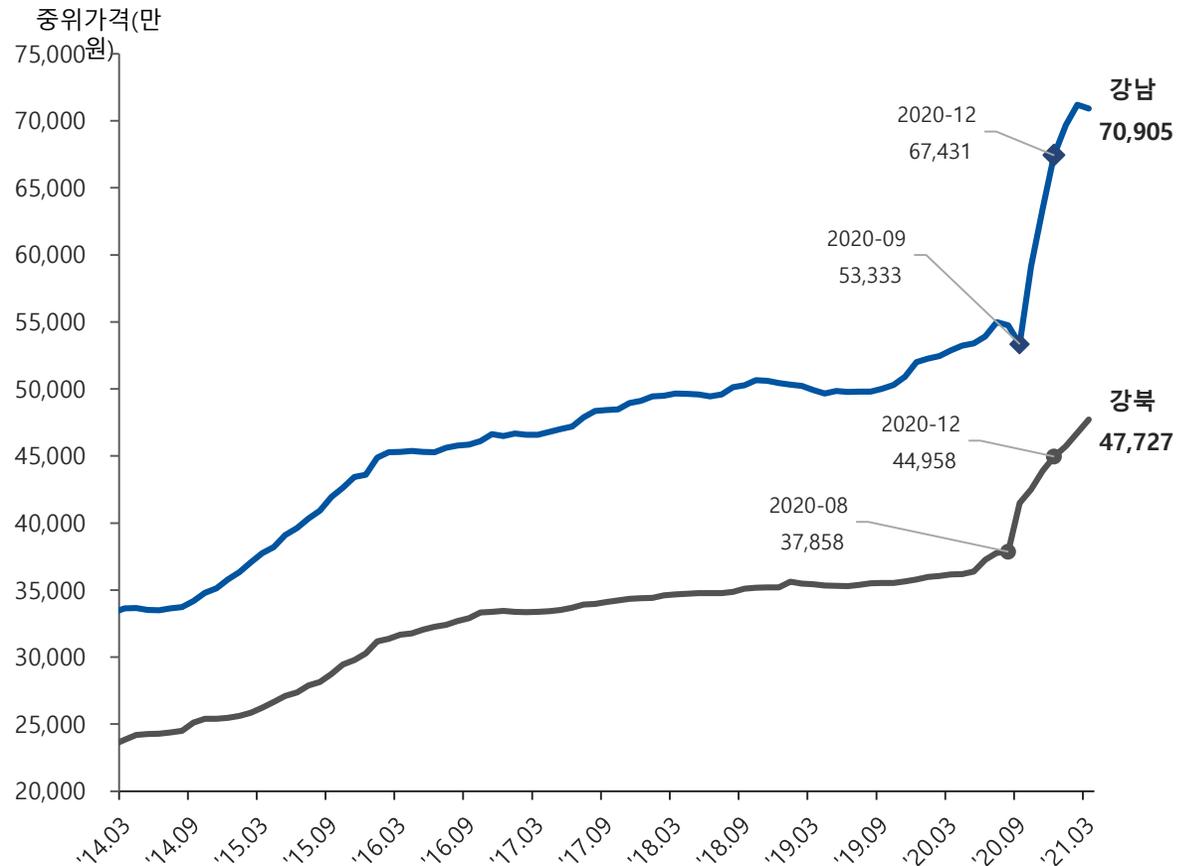


자료 KB부동산(중위가격: 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을 때 중앙에 위치하는 가격을 의미)

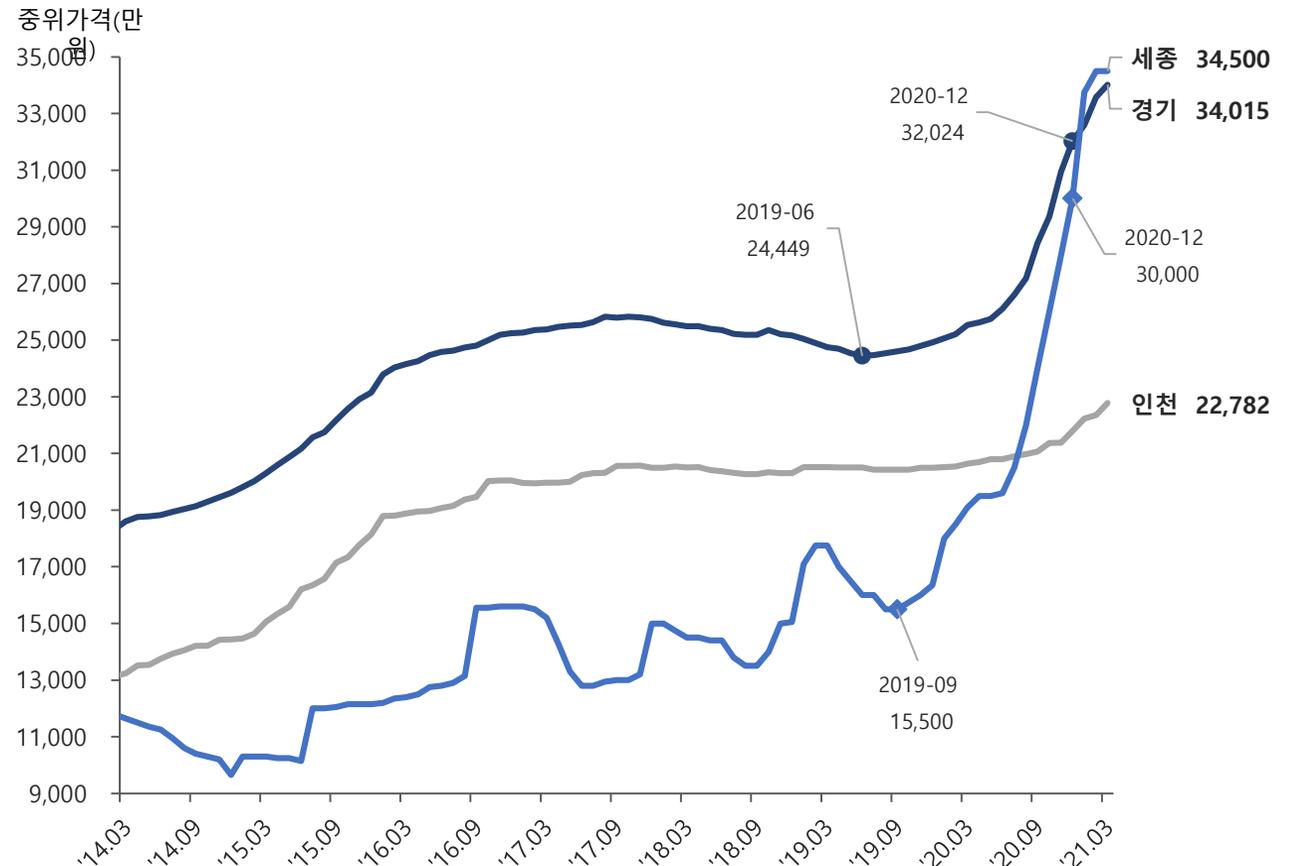
수도권 아파트 전세 : 강남 11구 7억, 강북 14구 4.7억 초과, 세종시 경기도 추월하여 3.4억 도달

- 강남 11구 아파트 전세는 작년 말 6.7억에서 2021년 3월 7.1억으로 약 0.4억 상승, 강북 14구 또한 상승 지속하여 4.8억 근접
- 경기 아파트 전세는 작년 말 3.2억에서 2021년 3월 3.4억으로 상승, 세종은 경기 전세가격을 처음으로 추월하여 2021년 3월 3.4억 초과

서울 강남 11구 · 강북 14구 아파트 전세 중위가격 추이



경기 · 인천 · 세종 아파트 전세 중위가격 추이

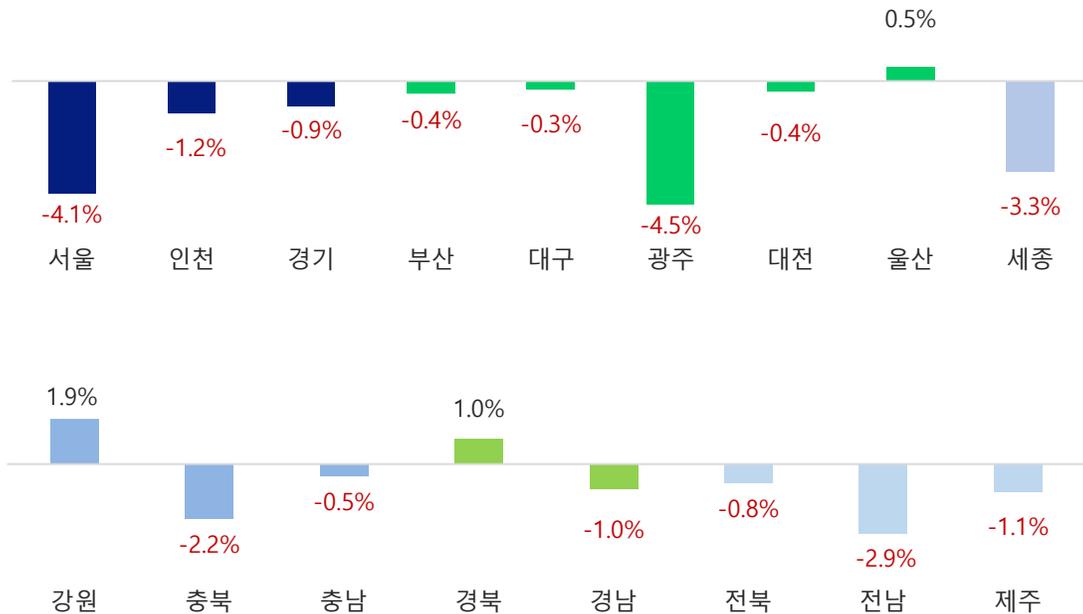


자료 : KB부동산(KB주택가격동향), 한국부동산원(세종시, KB주택가격동향에는 세종시 중위가격이 공표되지 않아 한국부동산원 자료 사용)
 주) 한국부동산원의 전세 중위가격으로 경기, 세종을 비교할 경우 2020.11월 추월 (2021년 3월 기준 경기 28,297만원)

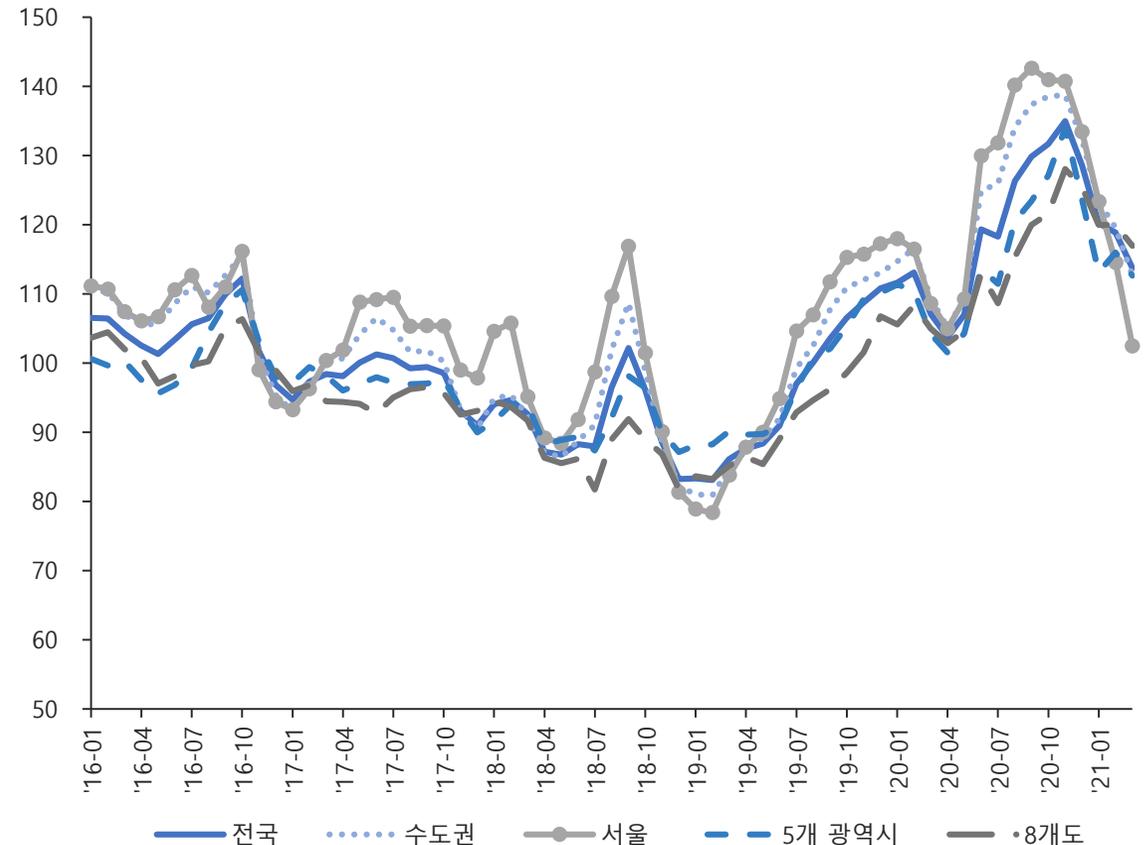
전세 중위가격은 증가세를 보였으나 종합 실거래가 지수는 하락, 전세가격전망 또한 하락세

- 1분기 전세가격은 서울(-4.1%), 광주(-4.5%), 세종(-3.3%)의 하락세 두드러짐. 강원, 경북, 울산의 경우 소폭 상승세를 보임
- KB 부동산 전세가격 전망지수는 2021년 1분기 들어 전반적인 하락추세, 특히 서울의 전세가격전망이 크게 하락

2021년 1분기 지역별 아파트 전세 실거래 가격지수 변동률



부동산 전세가격 전망지수 추이



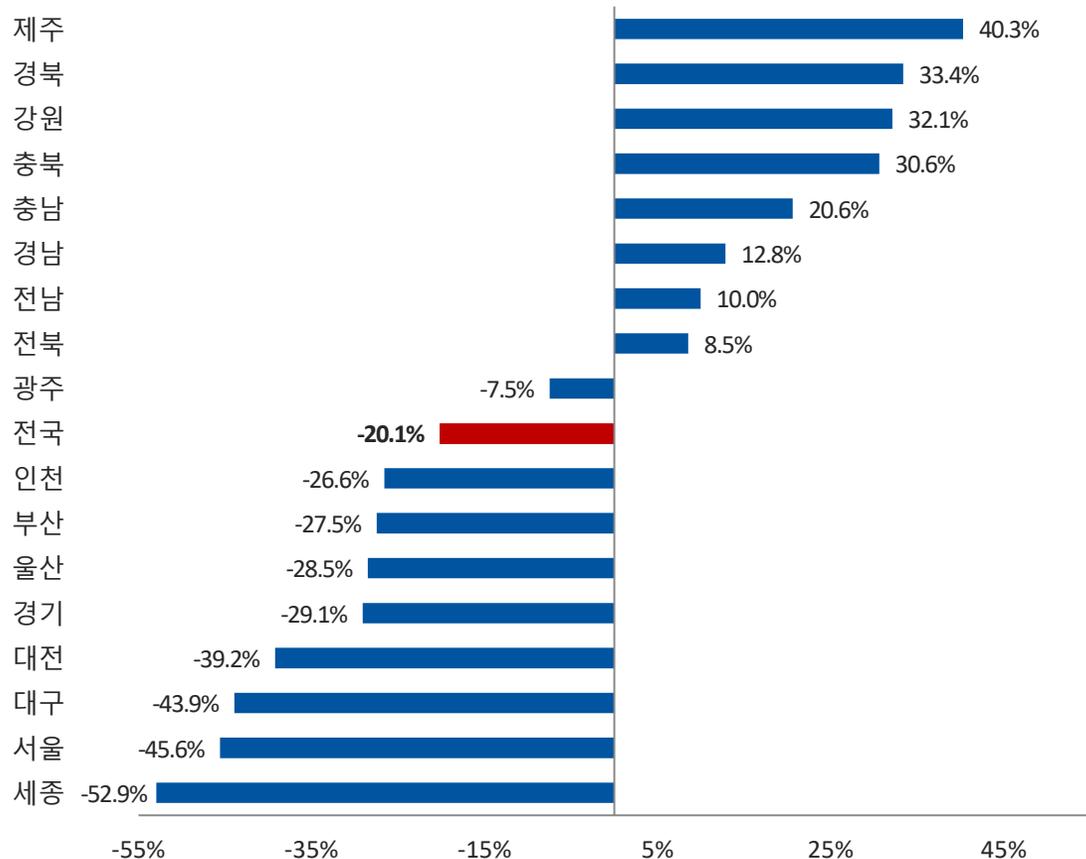
자료 : 한국부동산원(실거래 가격지수, 변동률은 2021년 1분기 누적이나 전세가격은 '21년 2월까지 공표됨), KB 부동산(전세가격 전망지수, 0~200 범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높음)

지역별 유형별 매매 거래

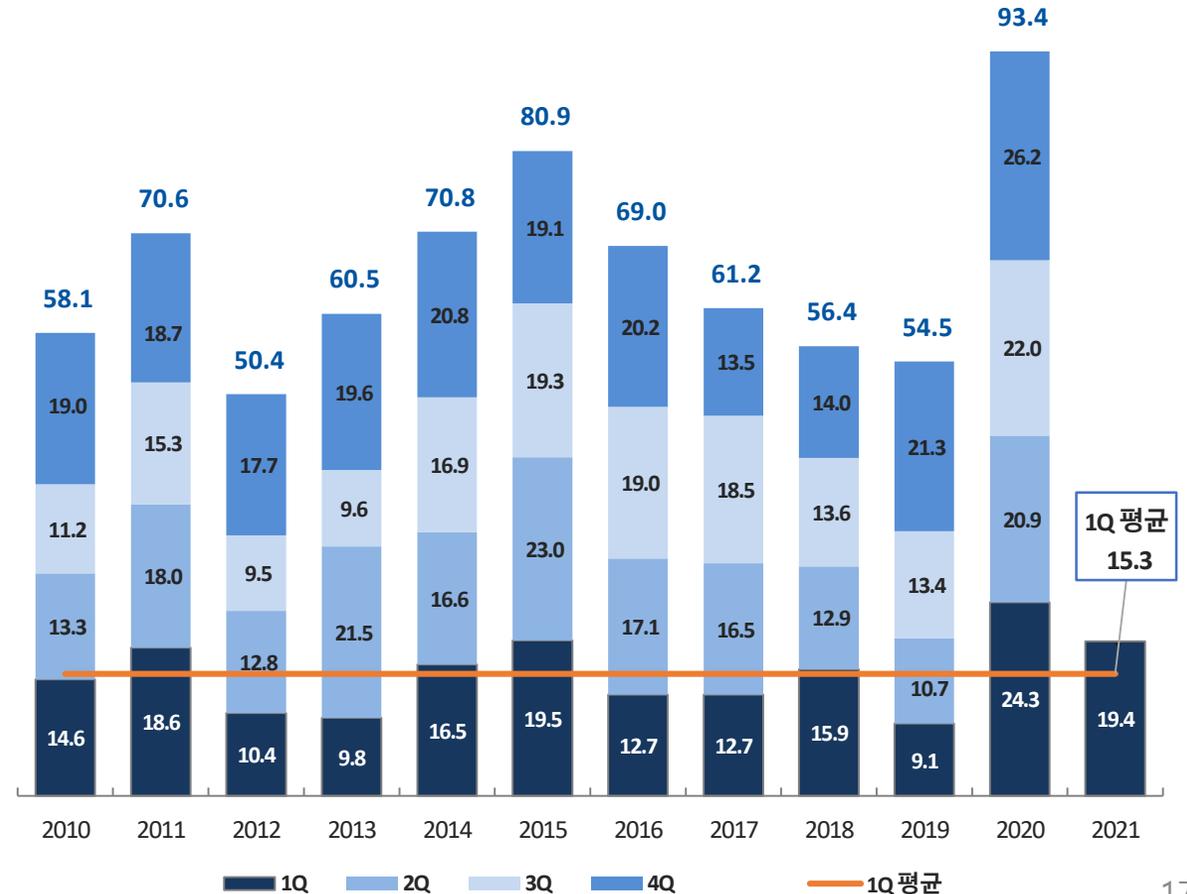
1분기 전국 거래량 전년 동기 대비 감소, 장기평균치는 상회, 지역별 거래량은 차별적 양상

- 1분기 전국 매매거래량은 약 19.4만 건으로 전년 동기 대비 -20% 감소했으나, 장기평균치(15.3만 건) 보다는 많은 것으로 나타남
- 지역별 편차가 큰 편으로 제주·경북·강원 지역은 전년 동기 대비 30% 이상 증가한 반면, 세종·서울·대구 지역은 40% 이상 감소

전년 동기 대비 매매 거래량 변동률



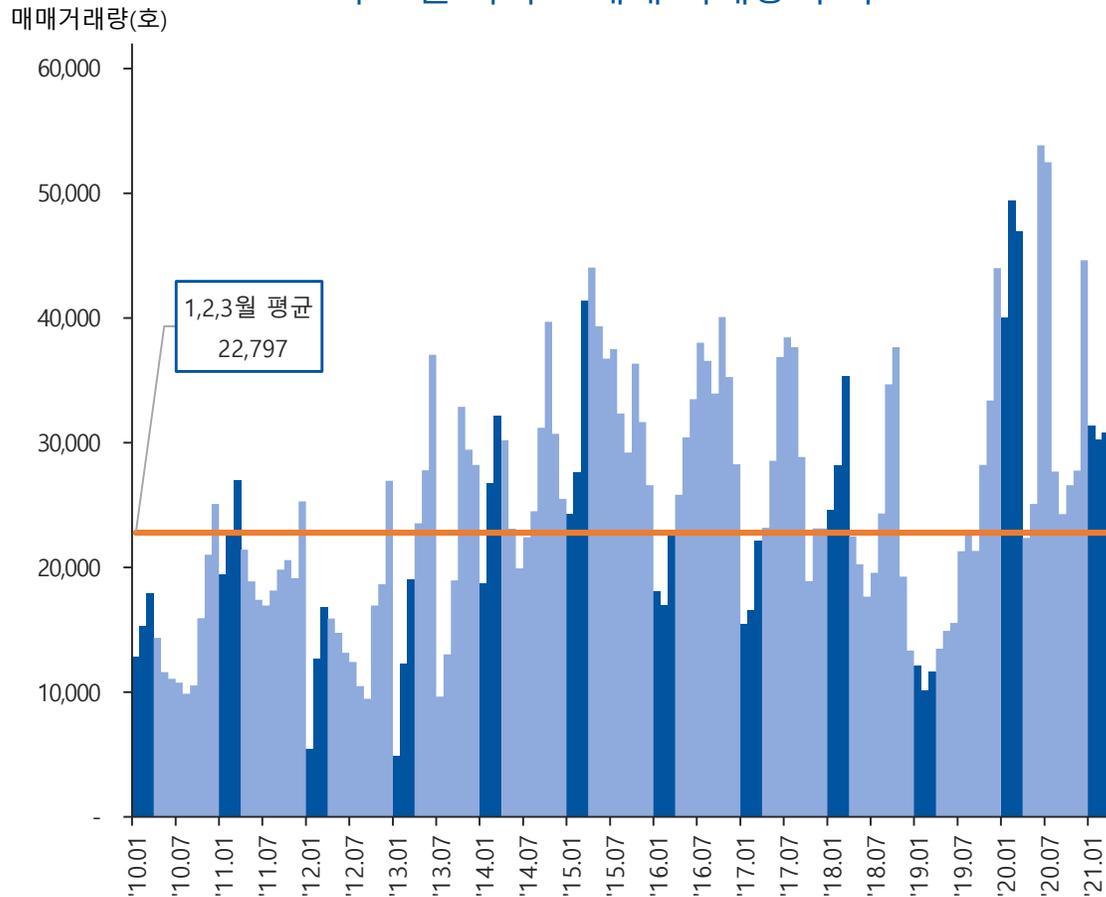
전국 아파트 매매 거래량



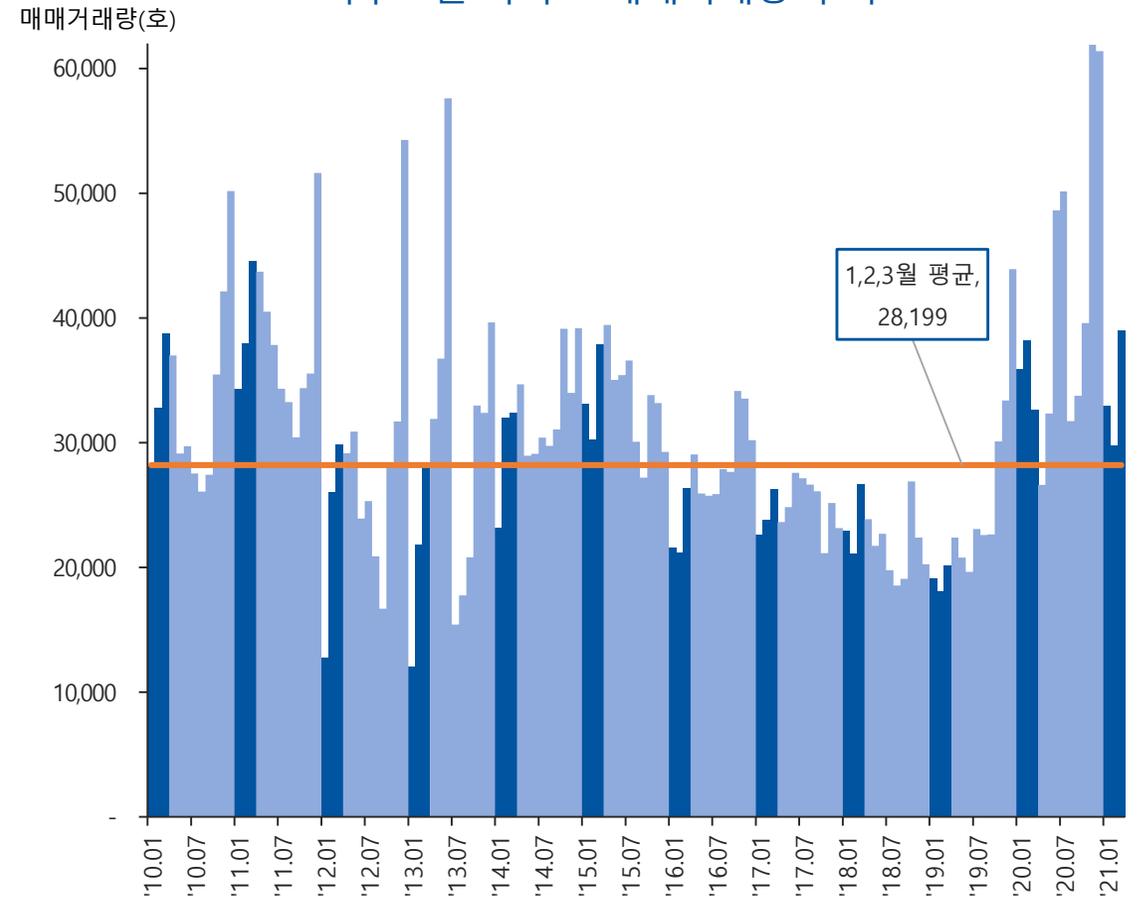
수도권 월별 거래량 전년동기 대비 크게 감소, 비수도권은 전년동기 대비 비슷한 수준

- 수도권의 경우 작년 1분기 거래량이 역대 최고수준으로 올해 1분기 거래량은 상대적으로 감소했으나 장기평균은 상회함
- 비수도권의 경우 작년 대비 비슷한 수준의 거래량을 보였으며 장기평균을 상회하는 것으로 나타남

수도권 아파트 매매 거래량 추이



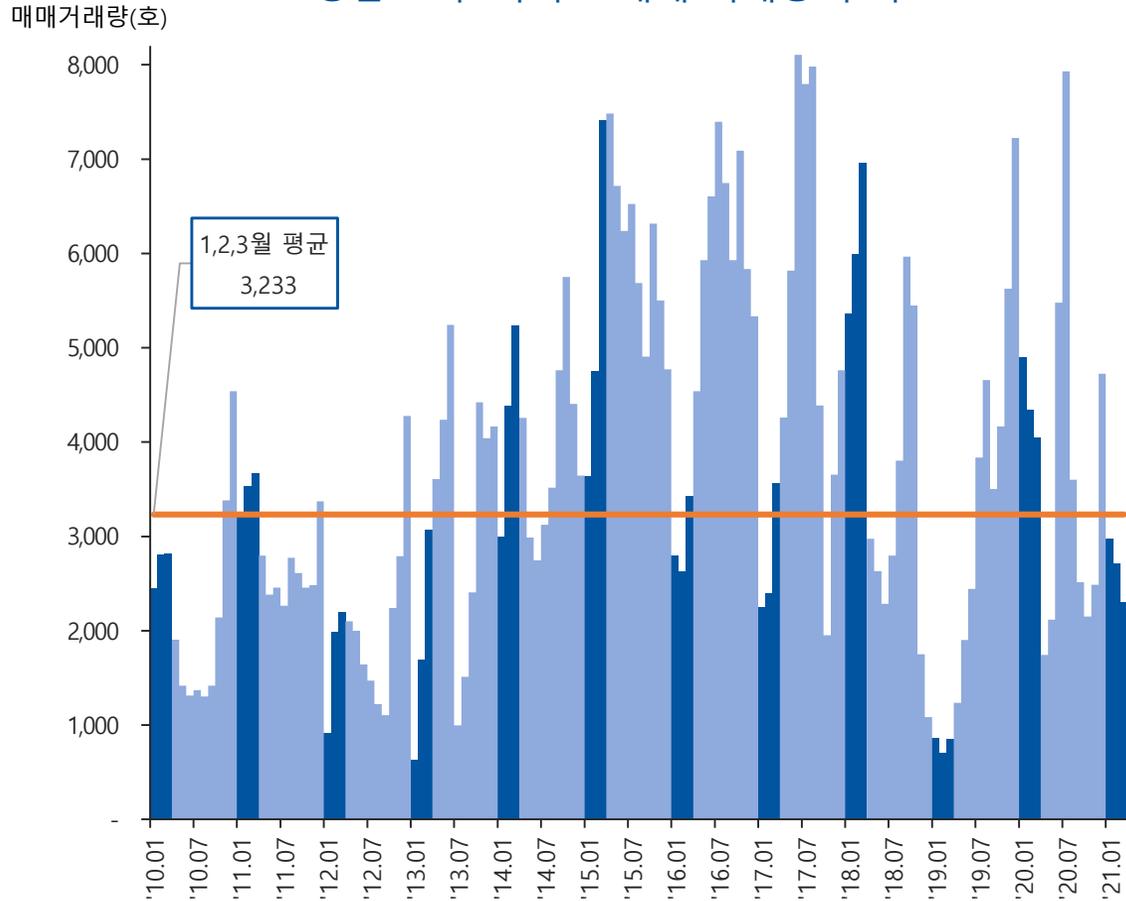
비수도권 아파트 매매거래량 추이



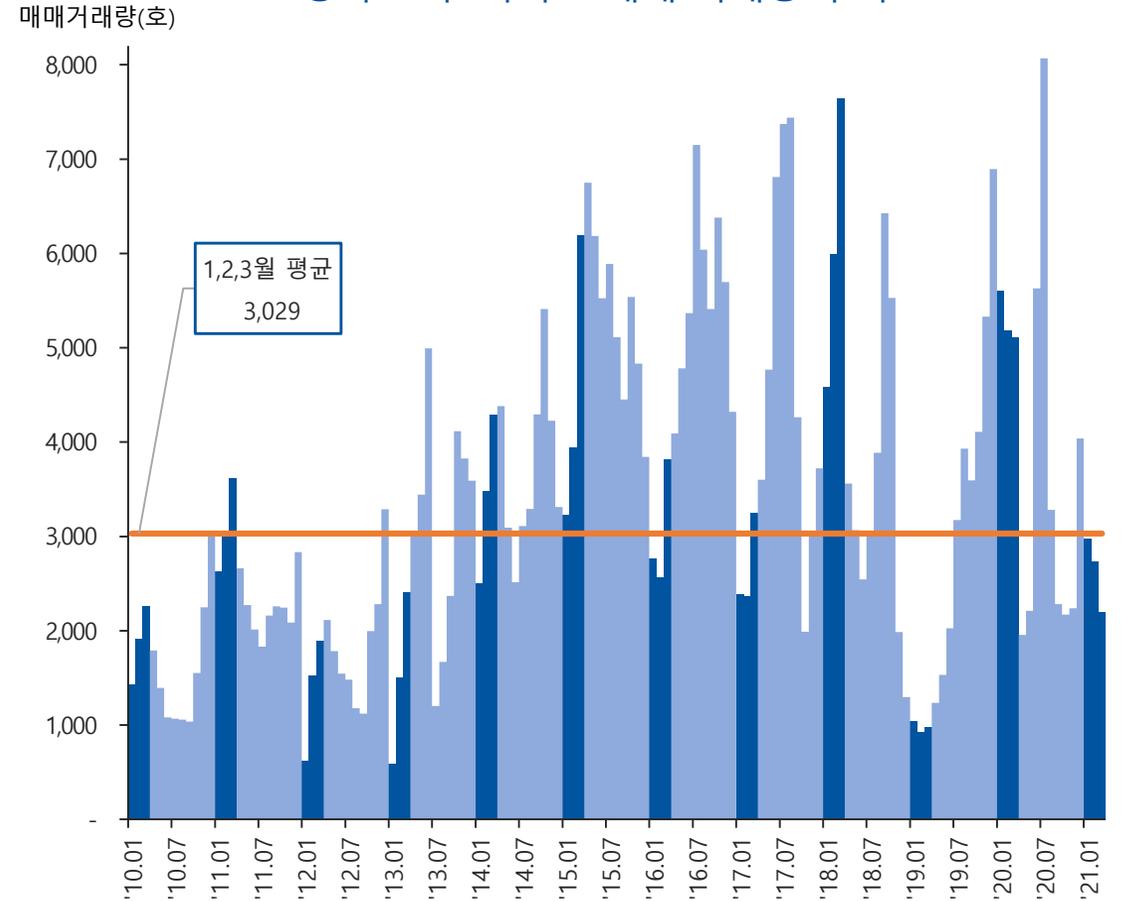
서울 강남 11구 · 강북 14구 거래량은 전년동기 대비 감소, 장기평균 또한 하회

- 서울 강남 · 강북의 경우 각종 규제가 중첩되어 있어 거래량의 편차가 크게 나타나는 것이 특징
- 강남 · 강북 공통적으로 거래량이 전년 동기 대비, 전분기 대비, 장기평균 대비 감소. 전반적 거래량 감소세를 보이고 있음

강남 11구 아파트 매매 거래량 추이

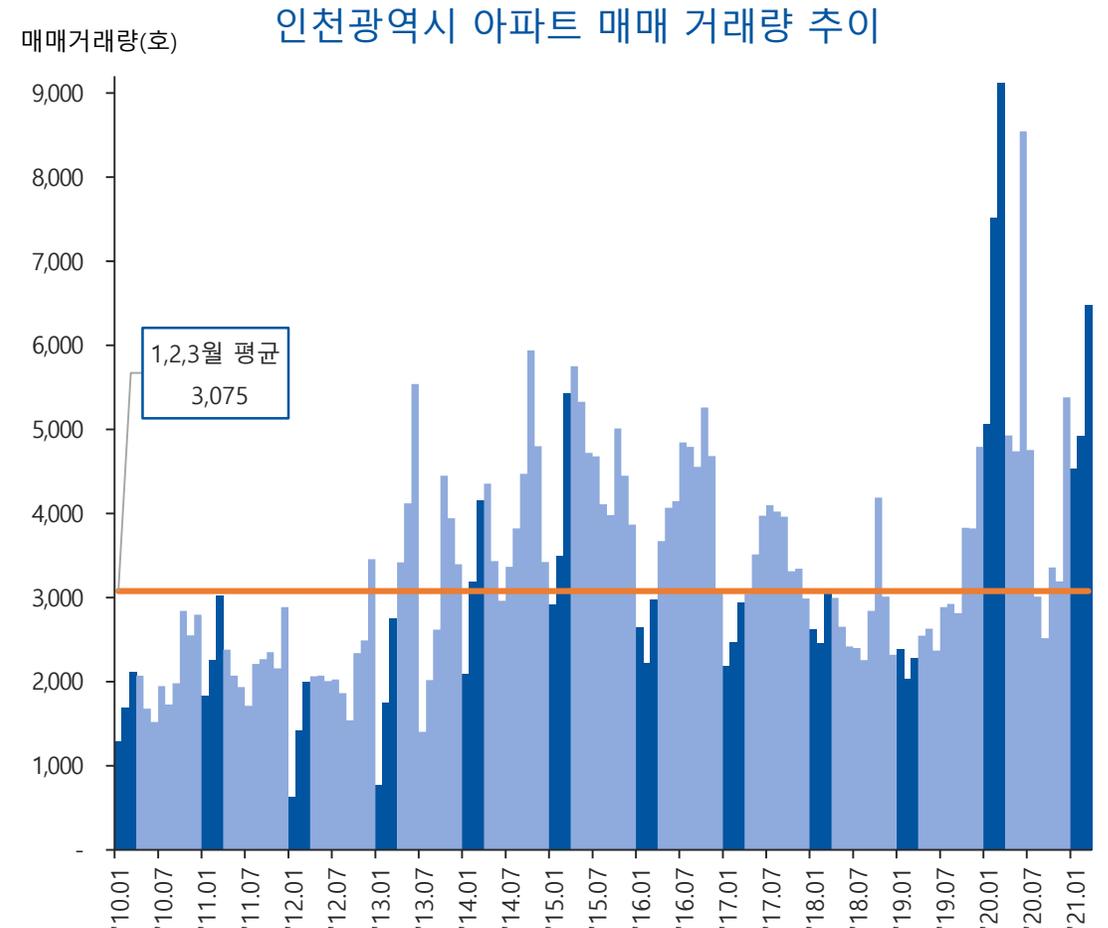
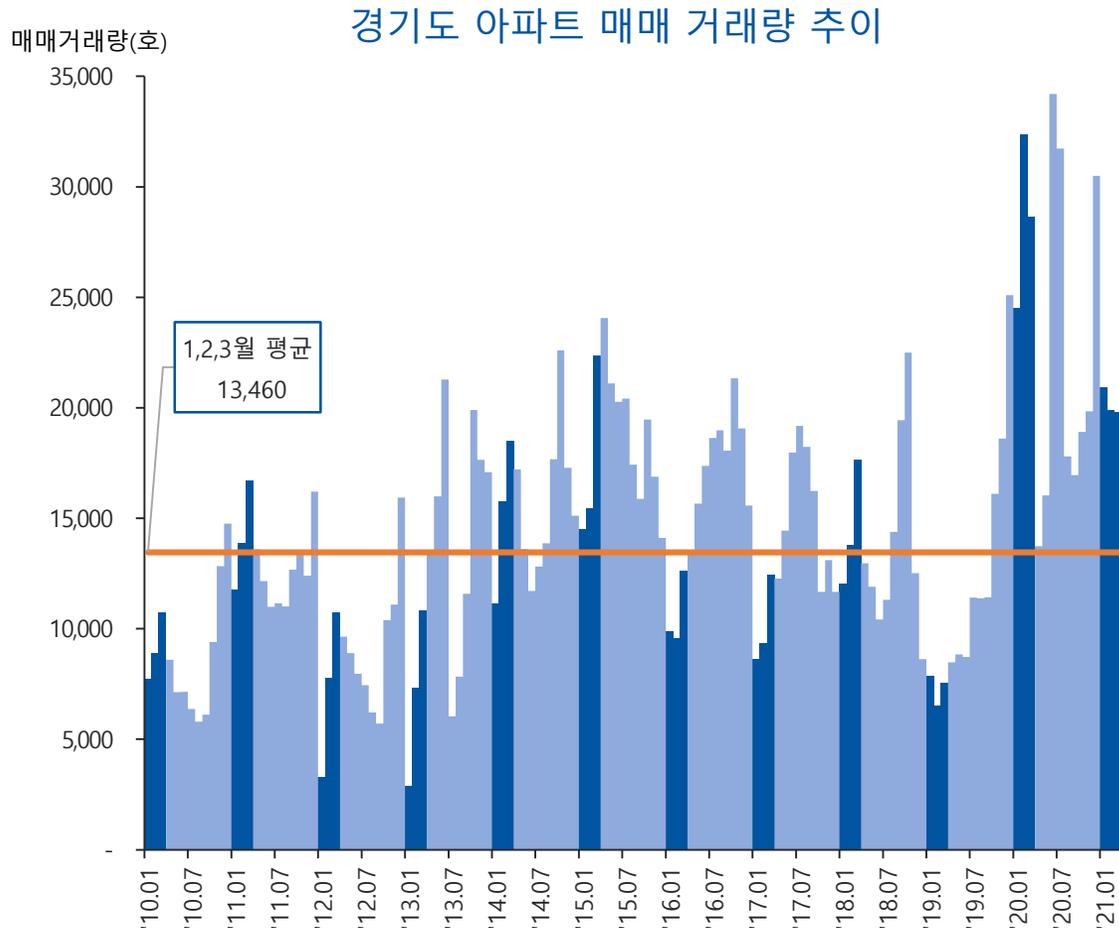


강북 14구 아파트 매매 거래량 추이



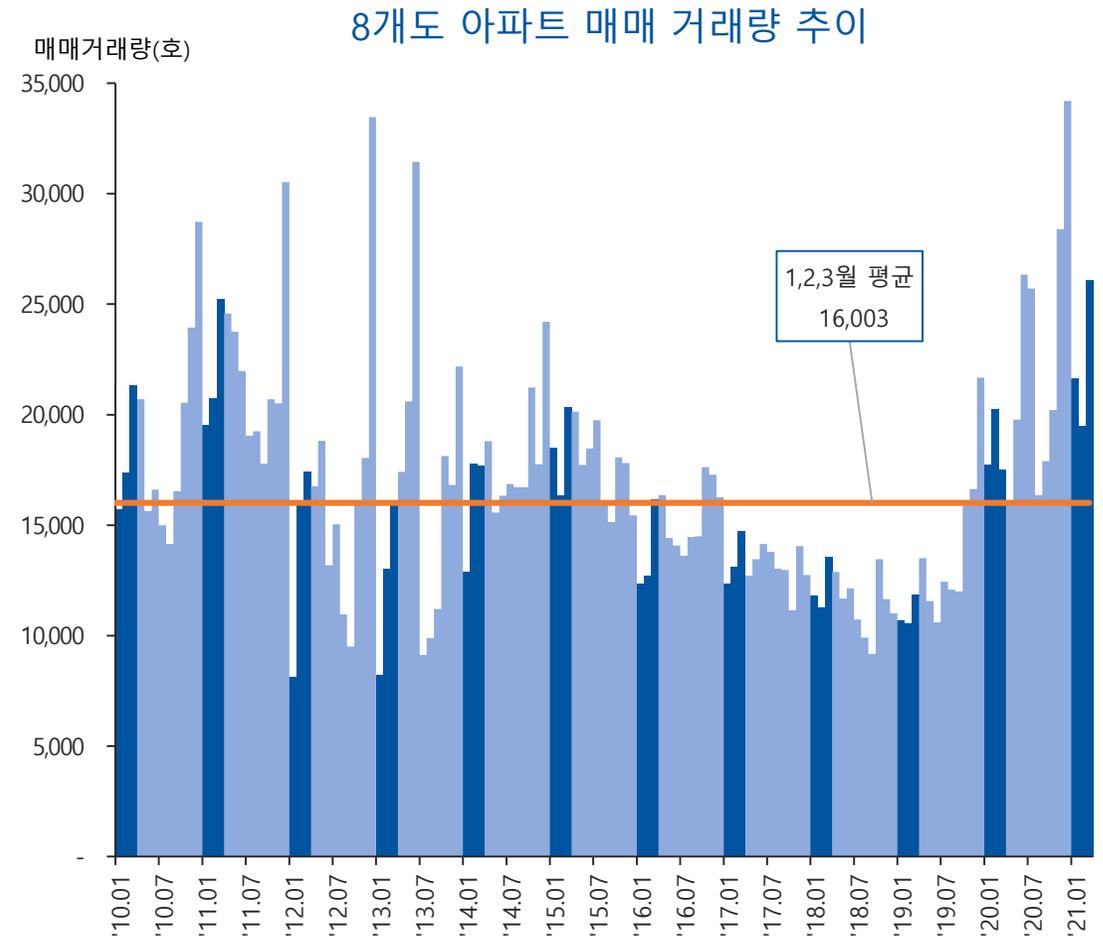
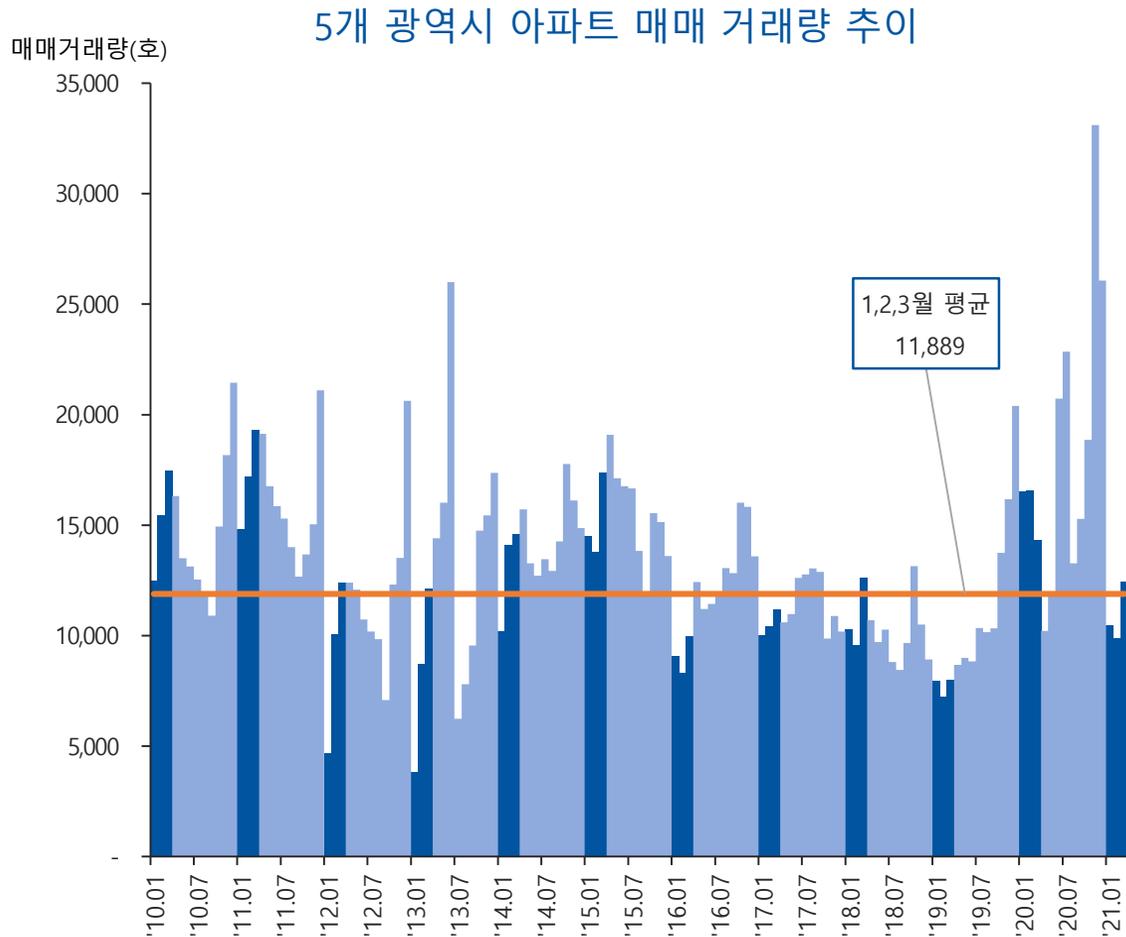
경인지역 거래량은 전년 동기 대비 감소하였으나, 10년 내 두번째로 많은 거래량 기록

- 경기지역 거래량은 10년 내 최대 수준을 보인 전년동기 대비 거래량은 감소하였으나, 10년 내 2번째로 많은 거래량 나타남
- 인천지역 거래량은 경기지역과 비슷하게 전년동기 대비는 감소하였으나, 역대 2번째 많은 거래량을 보임



5대 광역시 거래량 전년동기 대비 감소, 지방 8도 거래량 전년동기 대비 증가

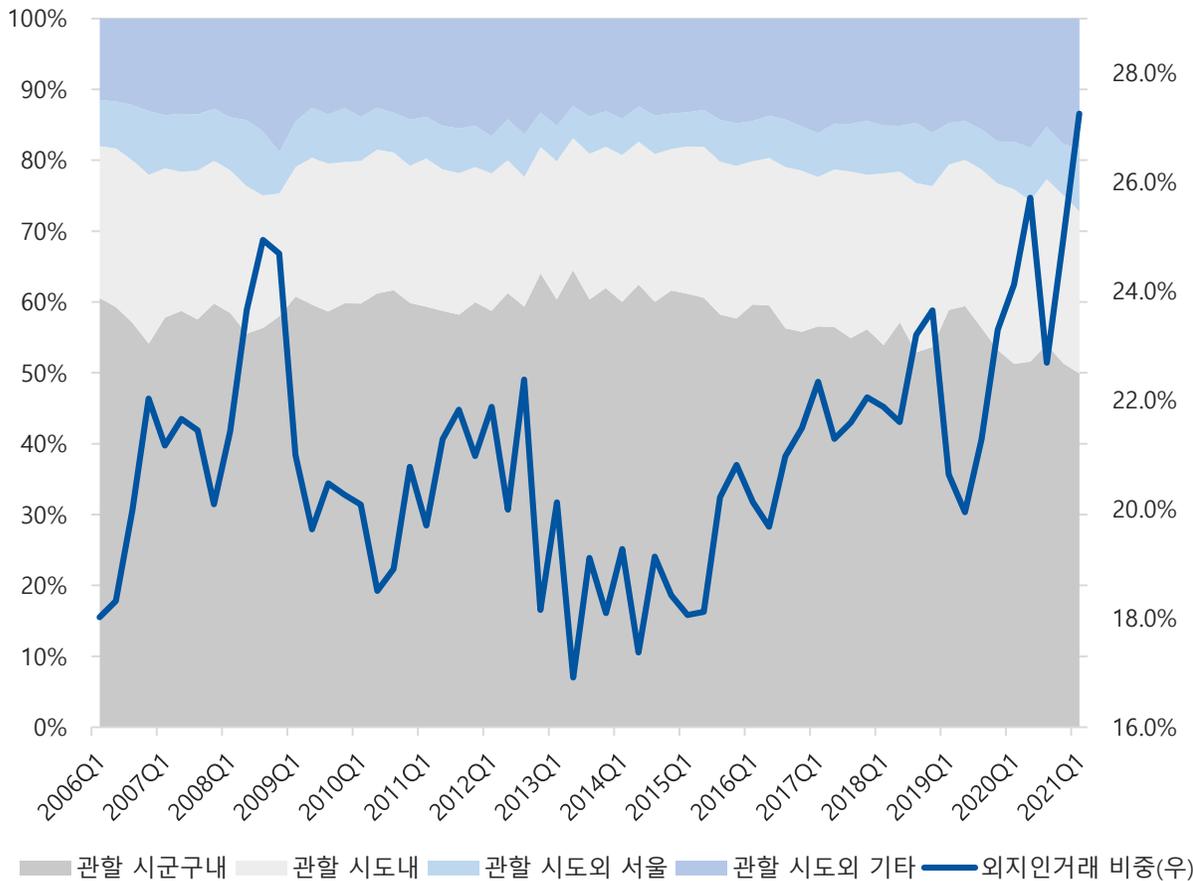
- 5대 광역시 거래량은 10년 내 최대 수준 거래량이 나타난 2020년 3-4분기에 비해 최근 거래량은 크게 감소, 장기평균치 또한 하회
- 지방 8도 통합 거래량은 전년 동기 대비 증가한 것으로 나타났으며, 장기평균치는 상회하는 양상



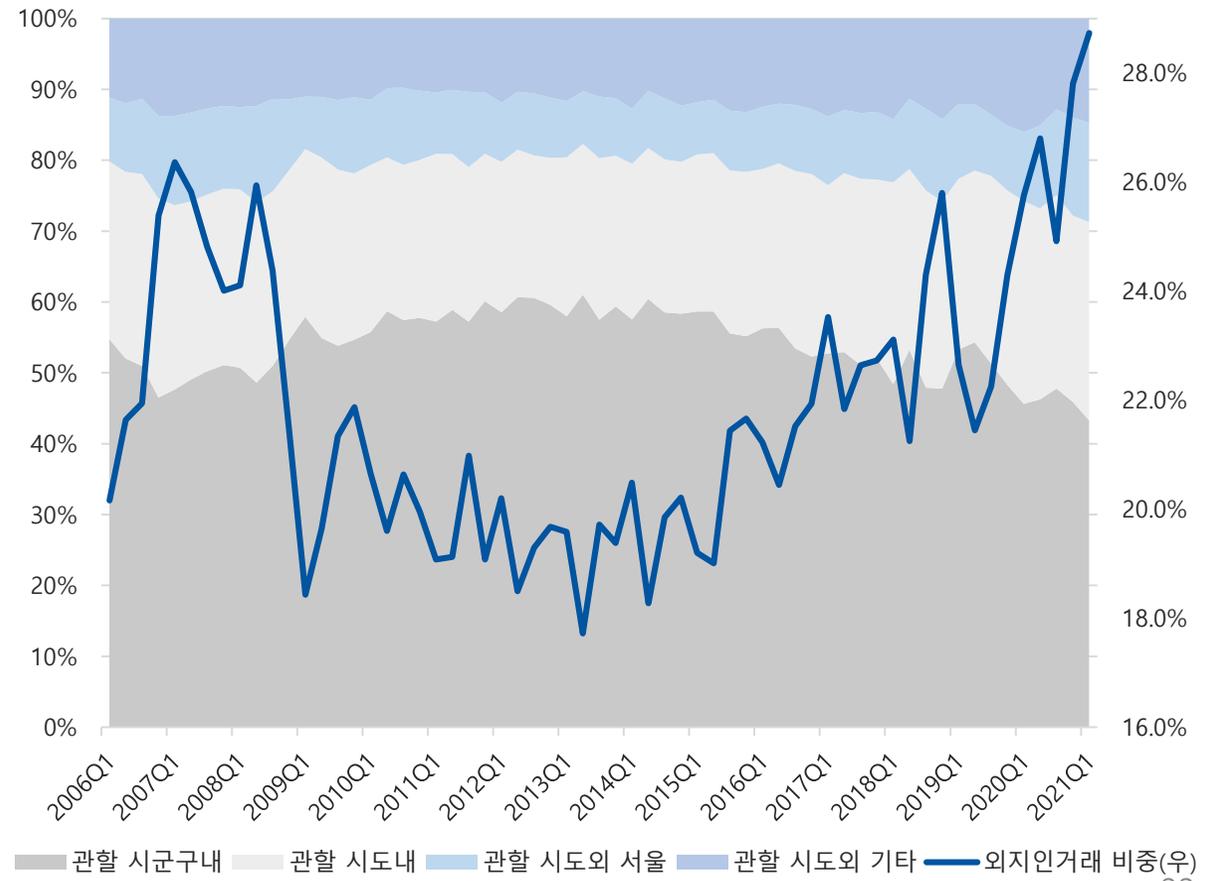
전국적으로 외지인 아파트 거래 비중 증가추세, 수도권 내 외지인 거래 약 30% 근접

- 전국단위 외지인 거래는 2020년 2분기 25.7%로 최대 비중에 도달한 이후 2021년 1분기 최근 들어 27.3%로 전 고점을 초과함
- 수도권의 외지인 거래 또한 2007년 1분기 및 2020년 2분기 26%를 초과한 이후, 최근 더욱 증가하여 28.7%로 약 30%에 근접

전국 매입자 거주지별 아파트 거래량 비중



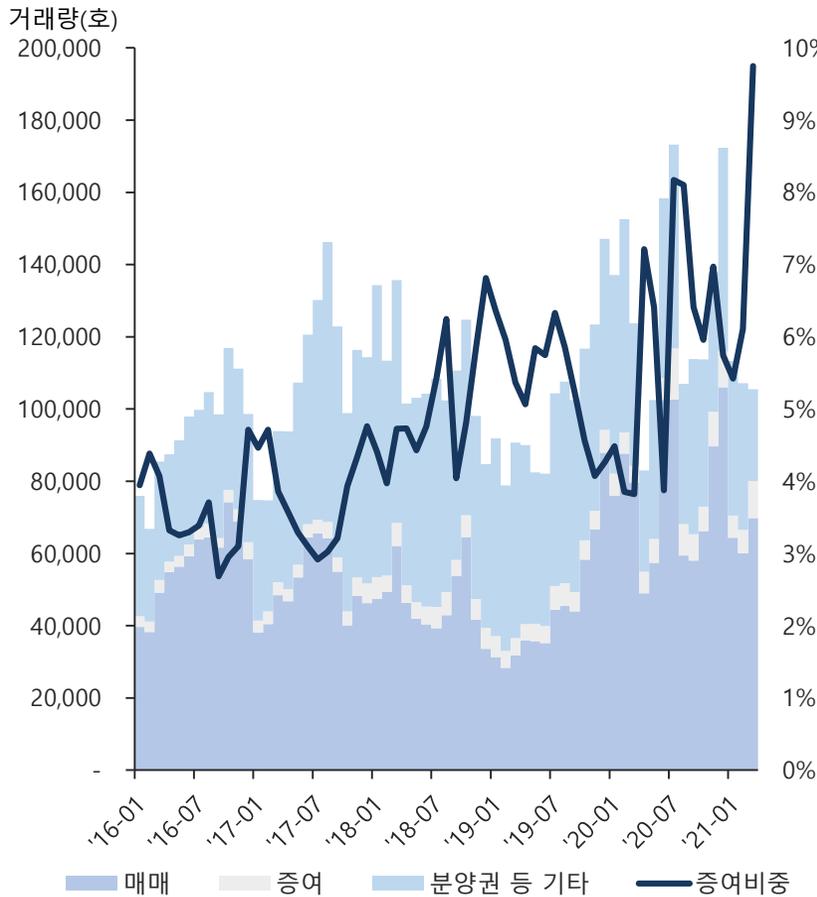
수도권 매입자 거주지별 아파트 거래량 비중



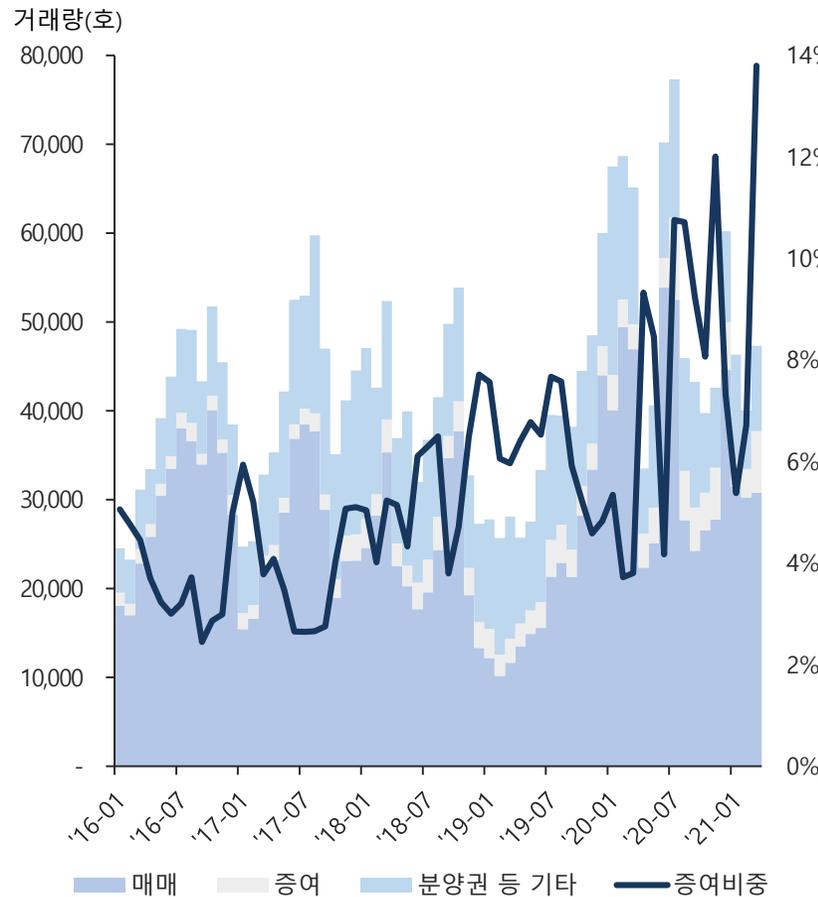
2016년 이후 증여거래 비중 증가세, 특히 서울 · 수도권 1분기 들어 크게 증가

- 전국 거래 원인별 아파트 거래량 추이를 보면 전반적으로 증여거래 비중이 증가하고 있으며, 최근 들어 상승폭 확대 양상을 보임
- 수도권 증여거래 비중은 3월 13.8%로 최대 수준, 서울은 작년 8월(22.8%) 이후 2021년 3월 최대 비중(24.2%) 갱신

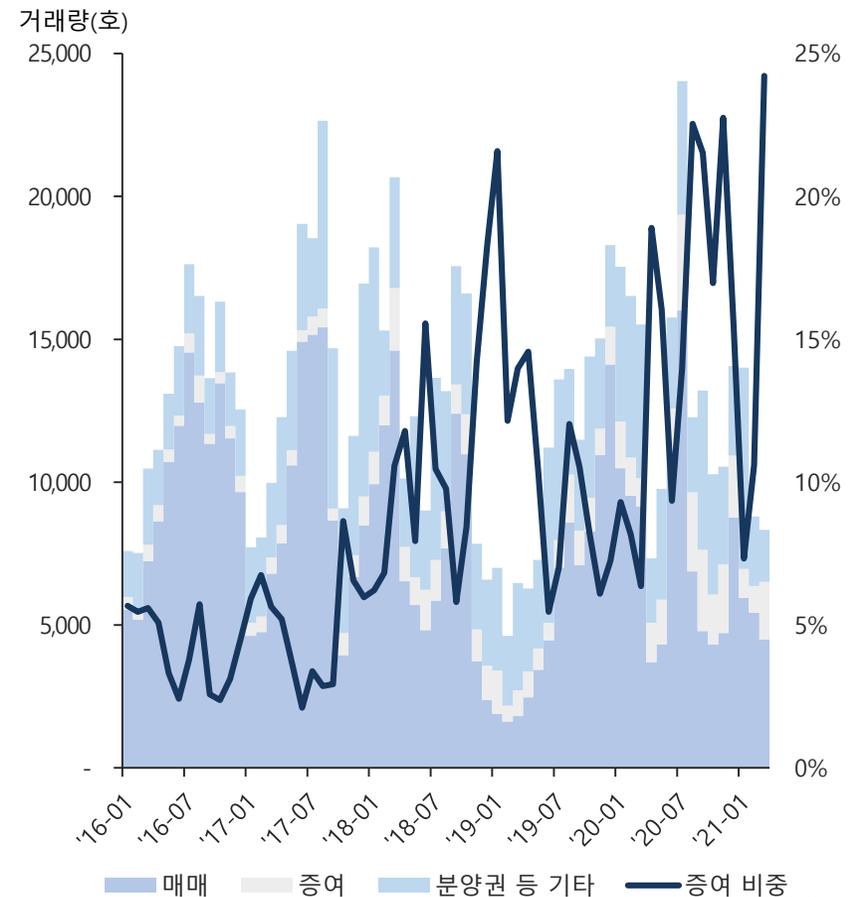
전국 거래 원인별 아파트 거래량 비중



수도권 거래 원인별 아파트 거래량 비중



서울 거래 원인별 아파트 거래량 비중



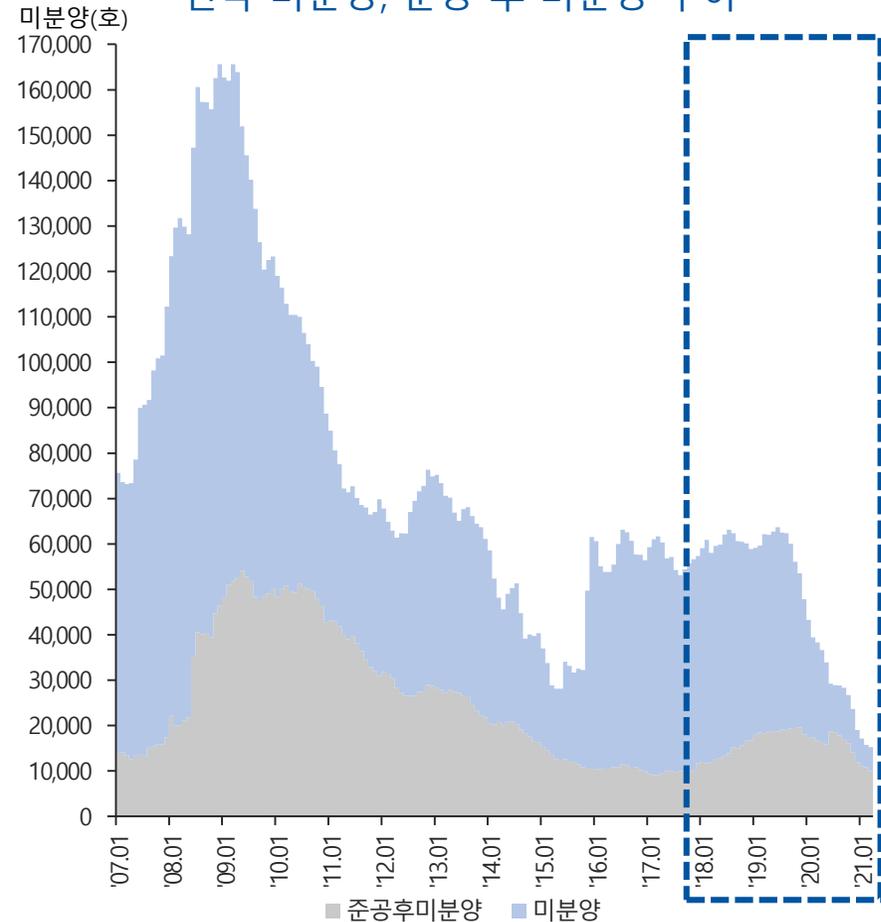
자료 : 한국부동산원

지역별 미분양 현황

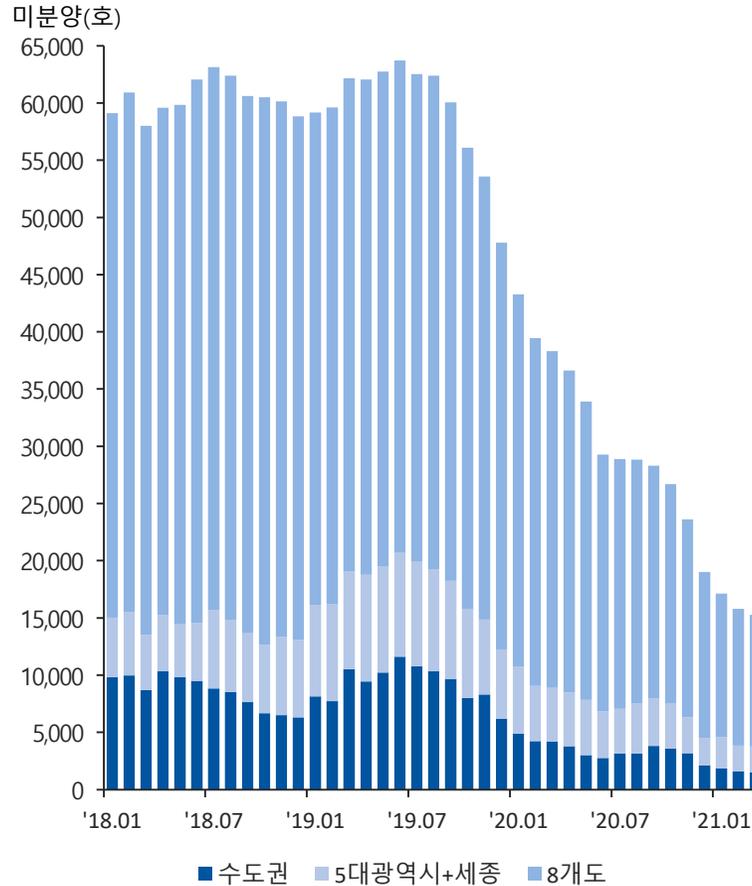
전국 미분양 감소세, 2019년 약 6만호 수준에서 2021년 1분기 1.5만호 수준으로 감소

- 수도권 및 대도시권 미분양은 크게 감소세이며 지방 8도 또한 미분양이 크게 감소하여 4.3만호 수준에서 1.1만호 수준으로 감소
- 준공 후 미분양 또한 최근 감소세, 2020년 3분기 소폭증가 후 지속적으로 감소하여 최근 1만호 미만으로 하락

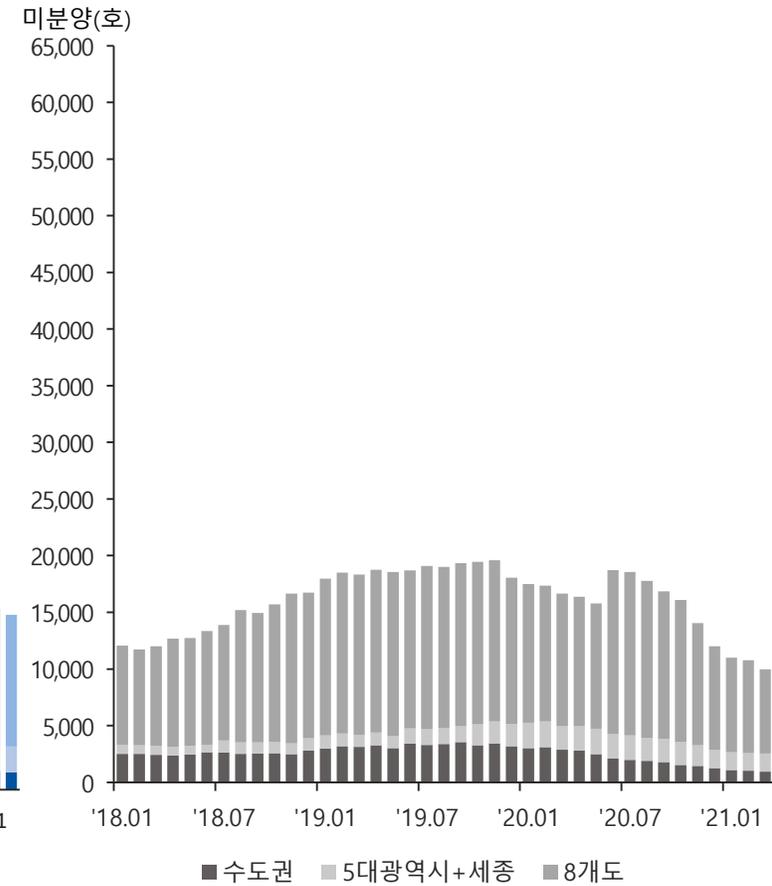
전국 미분양, 준공 후 미분양 추이



권역별 미분양 현황



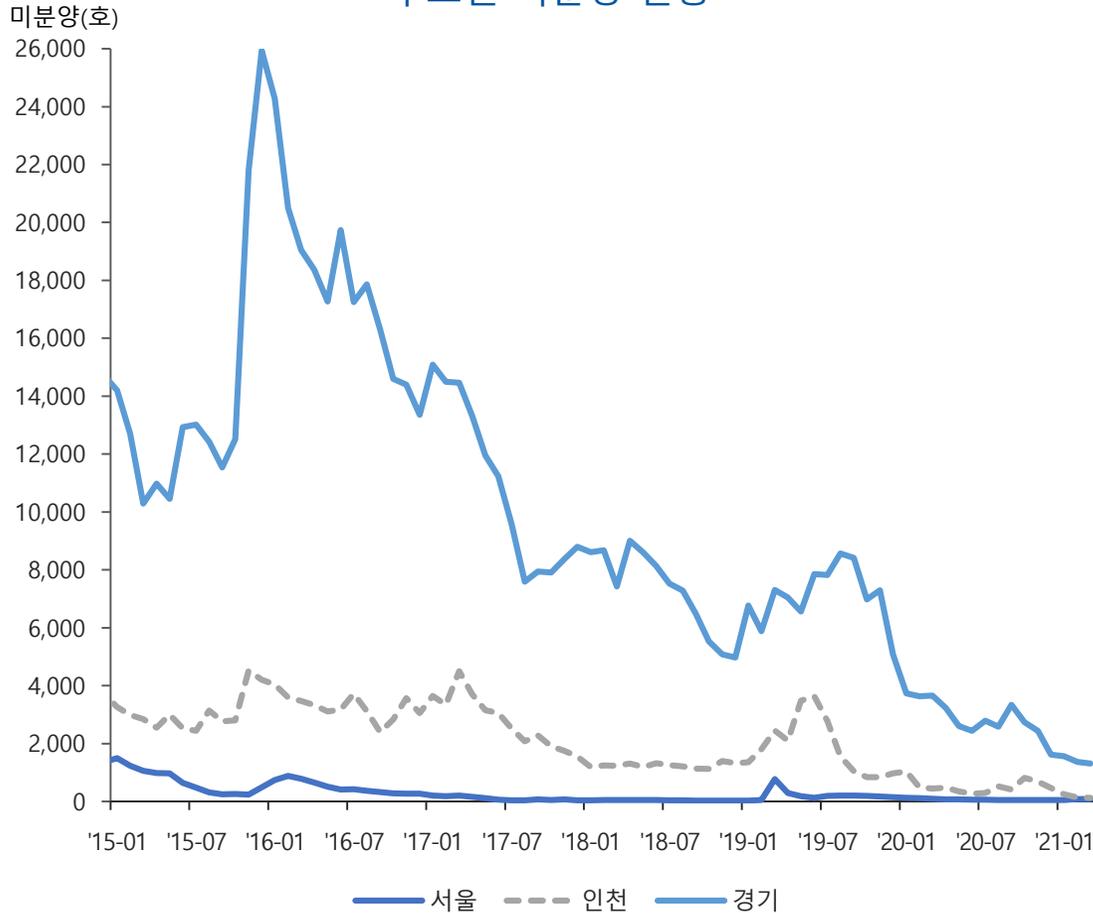
권역별 준공 후 미분양 현황



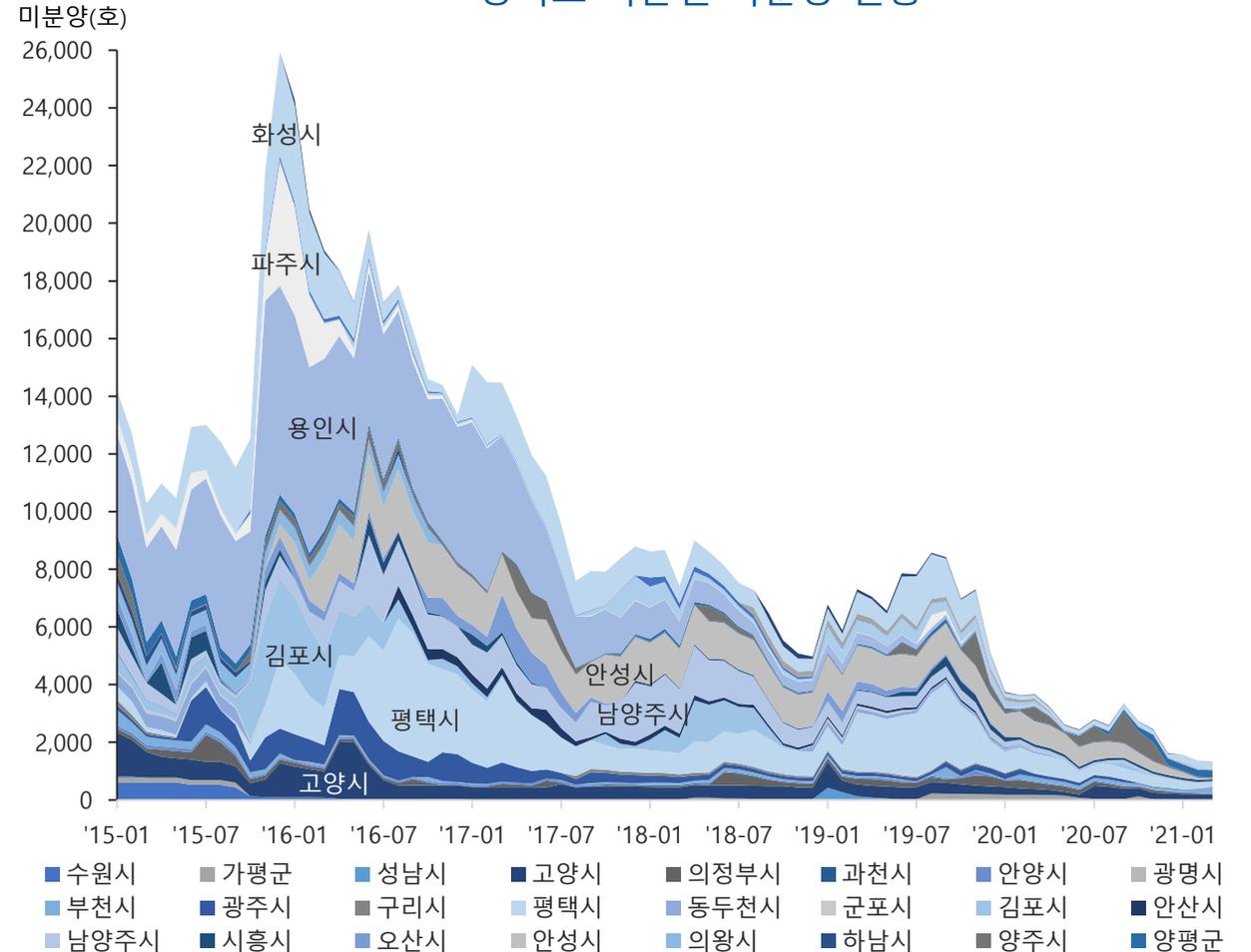
수도권 미분양 2015년 말 약 30.6천호에서 2021년 1분기 1.3천호로 감소

- 수도권 미분양은 2020년 이후 감소세를 지속하여 최근 1천호대로 감소, 특히 인천·서울 미분양은 거의 소멸
- 경기도 미분양 중 큰 비중을 차지하던 용인·평택·안성의 경우, 용인은 2019년 소멸, 평택·안성은 2021년 1분기 들어 거의 소멸

수도권 미분양 현황



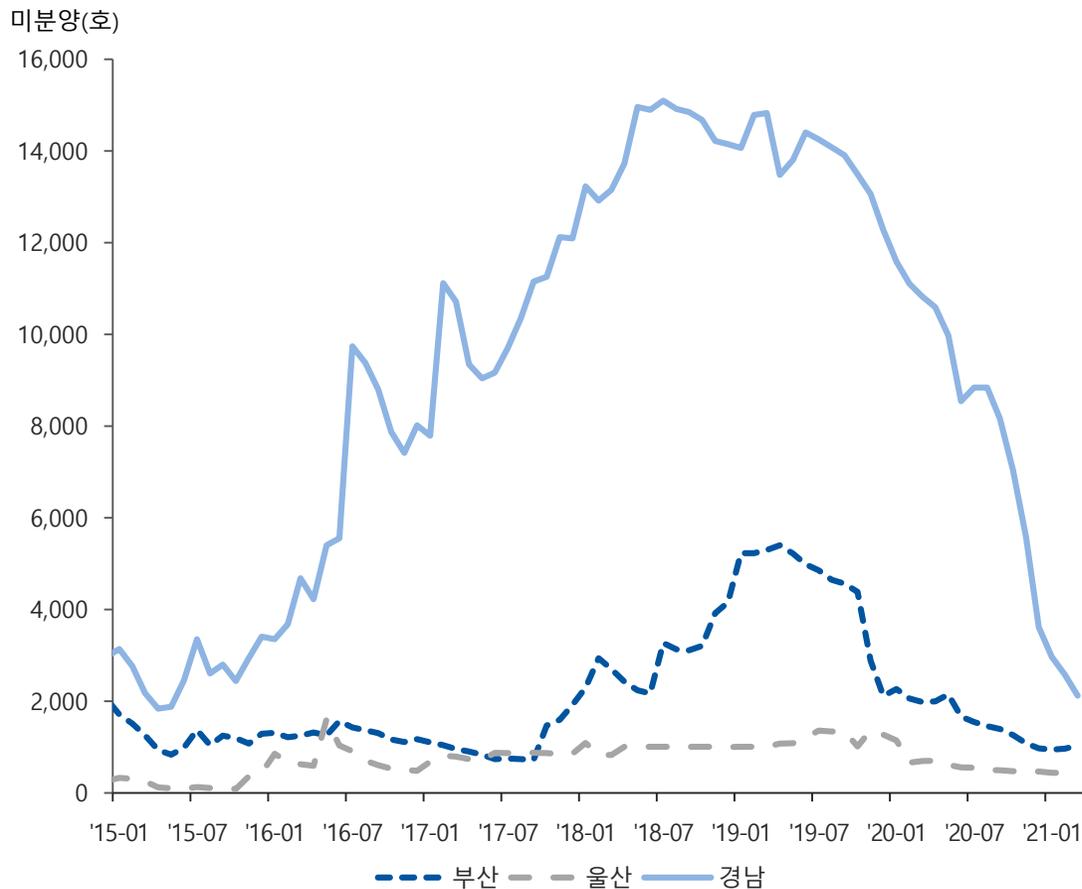
경기도 시군별 미분양 현황



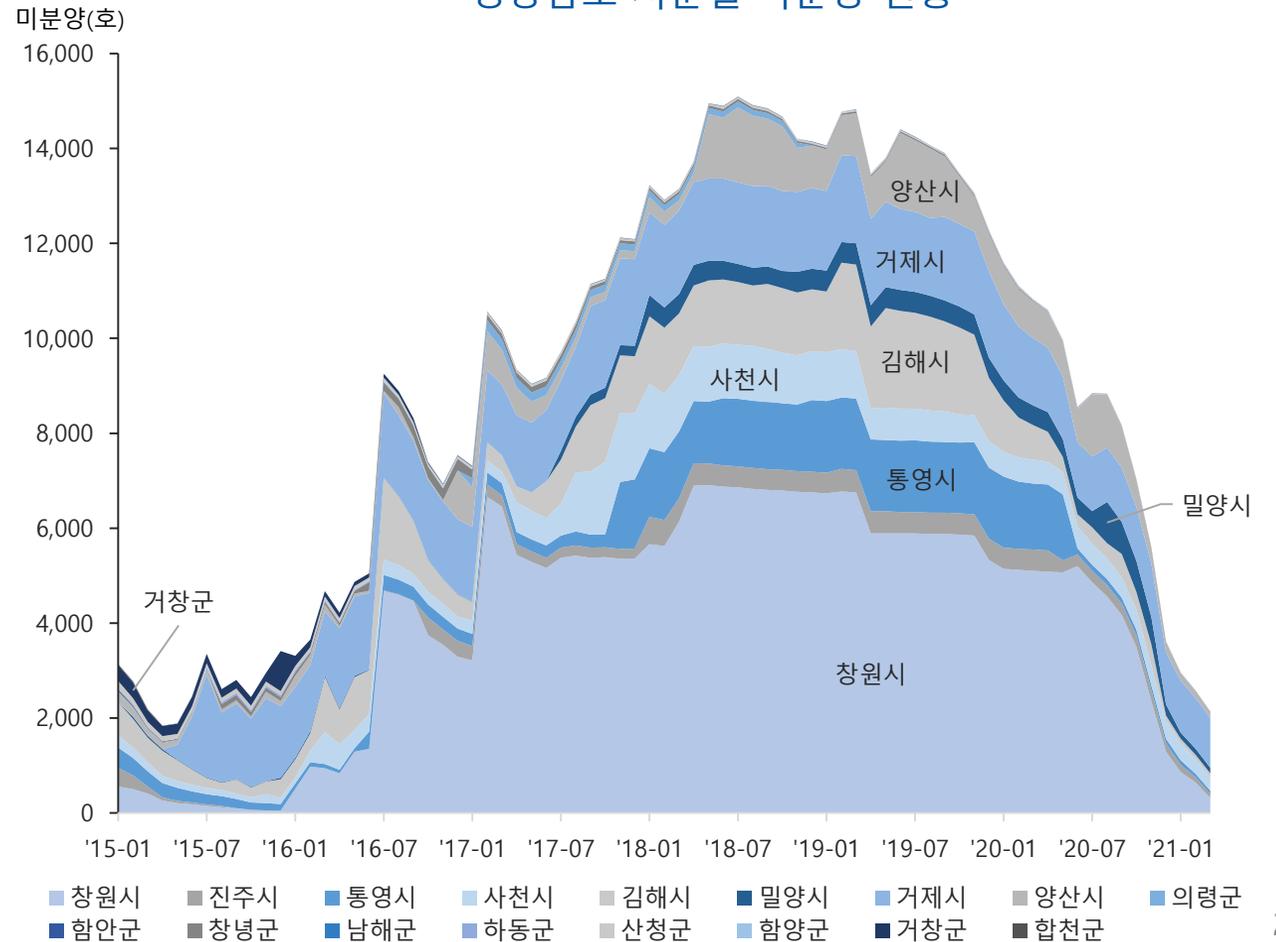
부·울·경 미분양 2018년 초 약 21.1천호 수준에서 2021년 1분기 3.6천호 감소

- 2018-2019년 큰 증가세를 보인 부산과 경남의 미분양은 최근 들어 빠르게 감소하여, 2020년 1분기 이후 감소 가속화 양상
- 특히, 창원 미분양의 경우 과거 6천호 수준으로 경남 미분양의 상당부분을 차지했으나 최근 거의 소멸, 거제 미분양은 일정수준 유지

경남권 미분양 현황



경상남도 시군별 미분양 현황

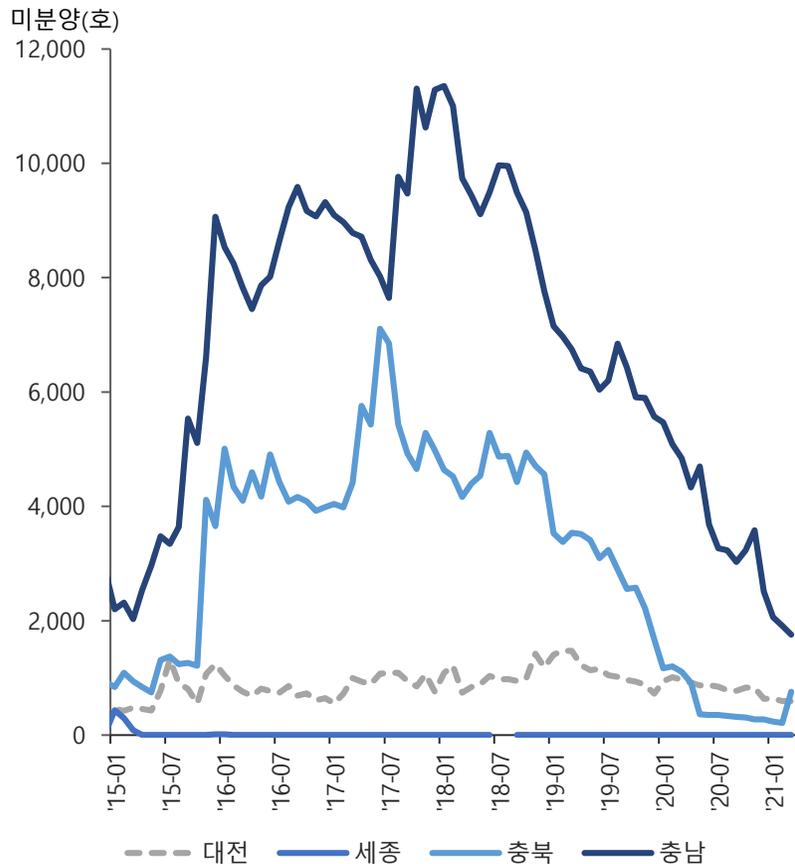


자료 : 국토교통부

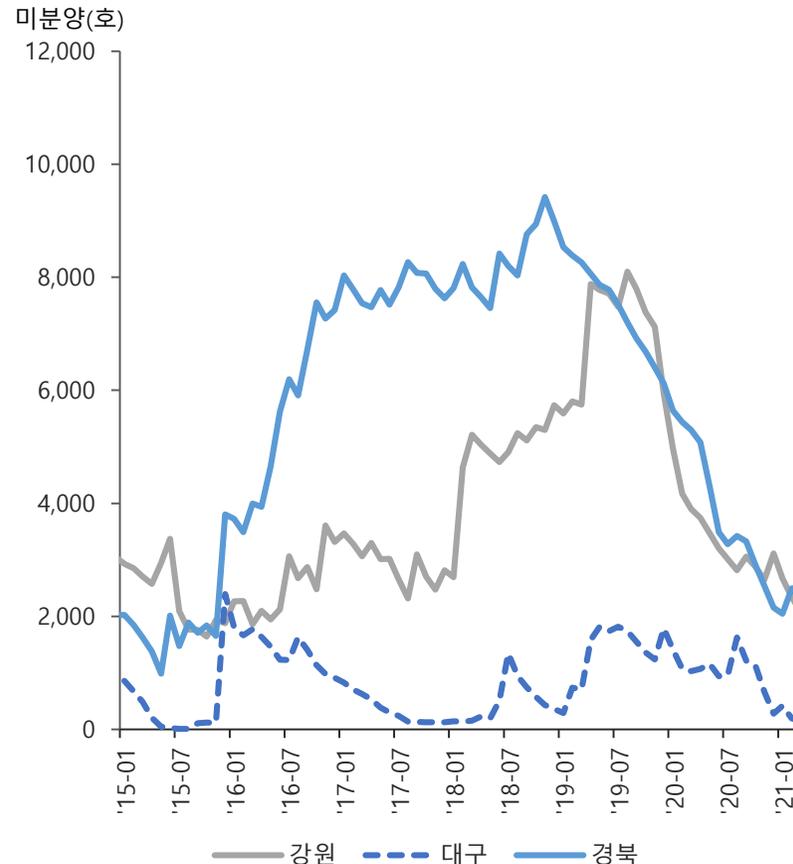
충청권 16.1천호 수준에서 3.2천호로 감소, 강원·경북 또한 최근 감소세

- 충북·충남은 2016년 이후 증가세가 두드러졌으나 최근 빠르게 감소, 특히 충남지역 2018년 초 11.3천호에서 1.7천호로 감소
- 강원·경북의 미분양 또한 최근 들어 감소, 전남·제주는 과거수준 유지, 전북 미분양은 2016년 2.7천호에서 최근 거의 소멸

충청권 미분양 현황



강원, 경북권 미분양 추이



전라, 제주권 미분양 현황

