



2024년 상반기 주택시장 분석 및 향후 전망

한국주택금융공사 주택금융연구원

최영상 연구위원

강영신 연구위원

연구진

최영상 연구위원, 정책연구팀



최영상 연구위원은 2017년 3월 한국주택금융공사 주택금융연구원에 입사하였습니다. 부동산금융투자전공으로 대학원에서 박사학위를 받았으며, 현재 주택금융연구원에서 주택정책, 주택금융, 공공주택, 주택시장 규제 등에 대해 연구하고 있습니다. 2017년부터 현재까지 정책연구팀에서 시장 모니터링 연구를 수행하고 있습니다.

한국의 주택시장 및 주택금융시장의 구조적 특수성과 그 형성과정에 대해 지속적으로 연구를 진행하고 있으며, 최근 5년간 민관협력 주택, 도시재생, 빈집 및 노후주택문제, 주거취약계층 문제, 지방 침체의 금융적 대응, 주택 재개발-재건축 문제 등과 관련한 연구 또한 관심을 가지고 진행하고 있습니다.

강영신 연구원, 금융연구팀



강영신 연구원은 2017년 6월 한국주택금융공사 주택금융연구원에 입사하였습니다. 2016년 경영학 석사학위를 받았으며, 현재 주택금융연구원에서 주택 정책 관련 연구 및 주택시장 모니터링 연구를 수행하고 있습니다.

이전에는 개발도상국 지역 개발 ODA사업 등을 수행하는 비영리재단에서 근무하였으며, 이후 석사학위를 받고 연구원에서 농·축산업 및 농촌 지역 개발 관련 연구를 수행하였습니다.

입사 이후에는 채무조정, 하우스셰어링, 해외 주택금융시장 연구 등에 참여하였으며, 주택연금, 지방 침체, 공공주택정책 등 다양한 연구에 다각적으로 참여하고 있습니다.

목차

01 공동주택 가격
동향분석

02 전국 거래량 및
서울 거래량 분석

03 전세시장 동향분석

04 공급-미분양 - PF

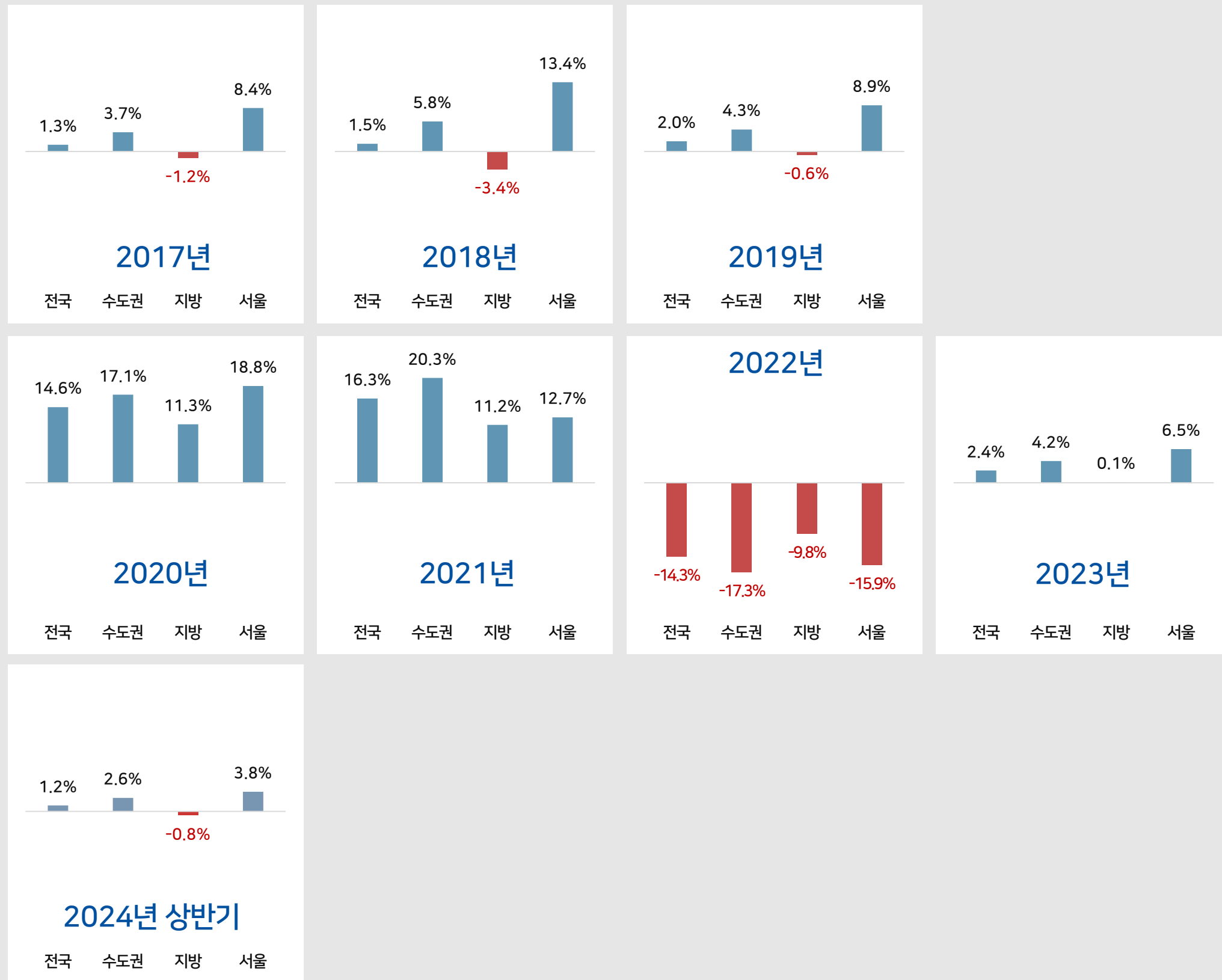
05 주요 고려사항 및
향후 전망

01 공동주택(아파트+연립·다세대) 가격 동향분석

- '23-'24 기간 아파트 가격 변동의 방향성과 연립·다세대(빌라)의 가격 변동 방향성은 차별적 양상을 보임
- '24년 1분기 서울 강북 아파트 중심의 가격상승세는 2분기 들어 서울 동남권으로 확산, 전년 동기간의 상승세에 비해 상승폭은 낮은 것이 특징
- '24년 상반기 주택가격 상승은 서울 지역의 아파트를 중심으로 진행되고 있으며, 비수도권 가격 침체는 지속되는 추세. 특히 지방 광역시의 가격 하락세가 두드러짐

(연도별 공동주택 가격) '17-'24 기간 공동주택은 가격 급등락 양상 및 가격 양극화 양상이 나타남

공동주택 연도별 실거래가 변동률(2017~2024.6월)

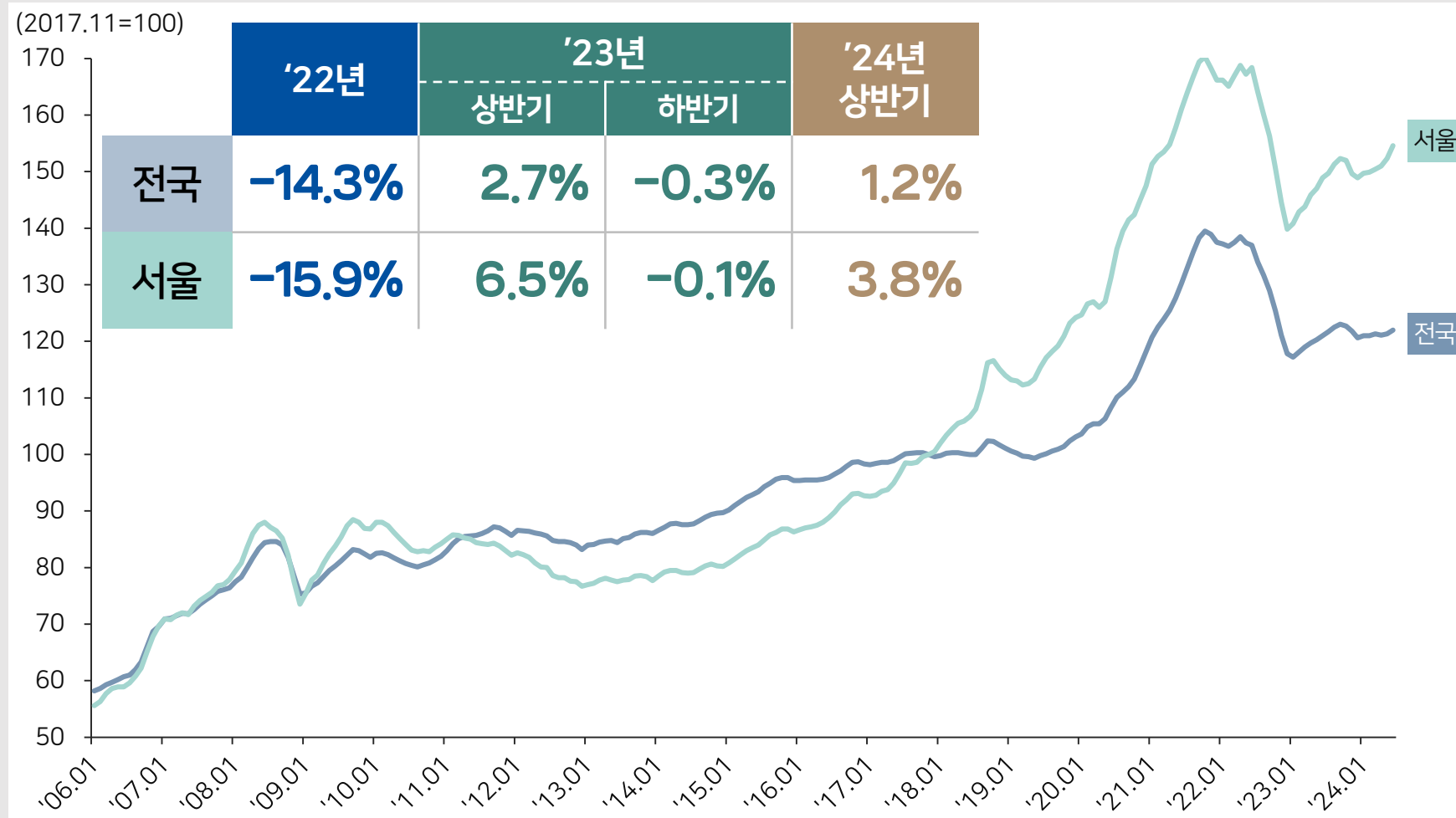


공동주택(아파트+연립 다세대) 가격은 '17-'19 기간 수도권 지방 가격 양극화 양상. '20-'22 기간 급격한 가격 변동성 양상, '23-'24 다시 가격 양극화 양상을 보임

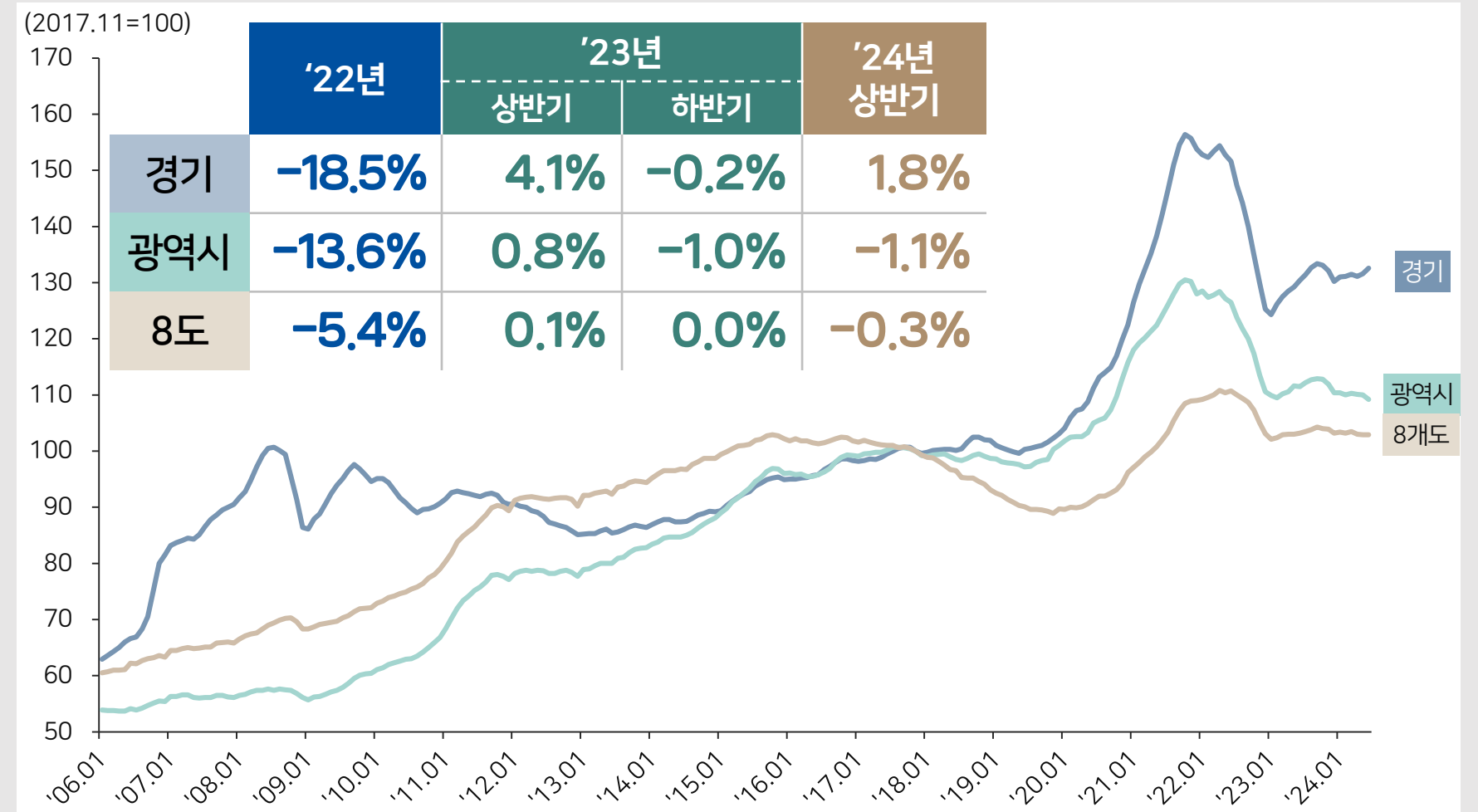
- '17-'19 기간 서울의 경우 10% 내외로 가격 상승, 타 지역 대비 높은 가격 상승세를 보임
- 코로나 19 확산 기간인 '20-'22 기간 공동주택 가격은 유례없는 수준의 전국적 가격 상승 및 가격 급락 양상이 나타남
- '23-24 기간 공동주택가격은 다시 수도권-지방 가격 양극화 양상을 보임, 특히 서울의 경우 타지역 대비 높은 수준의 가격 상승세를 보임

(공동주택 가격) 공동주택 전국 가격 '24년 1.2% 상승, 서울 3.8% 상승, 비수도권 소폭 하락

전국, 서울



경기, 5대 광역시, 8도



'24년 상반기 전국 공동주택 가격 상승률은 아파트 대비 높은 반면, 서울 공동주택 가격 상승률은 아파트 대비 낮게 나타남

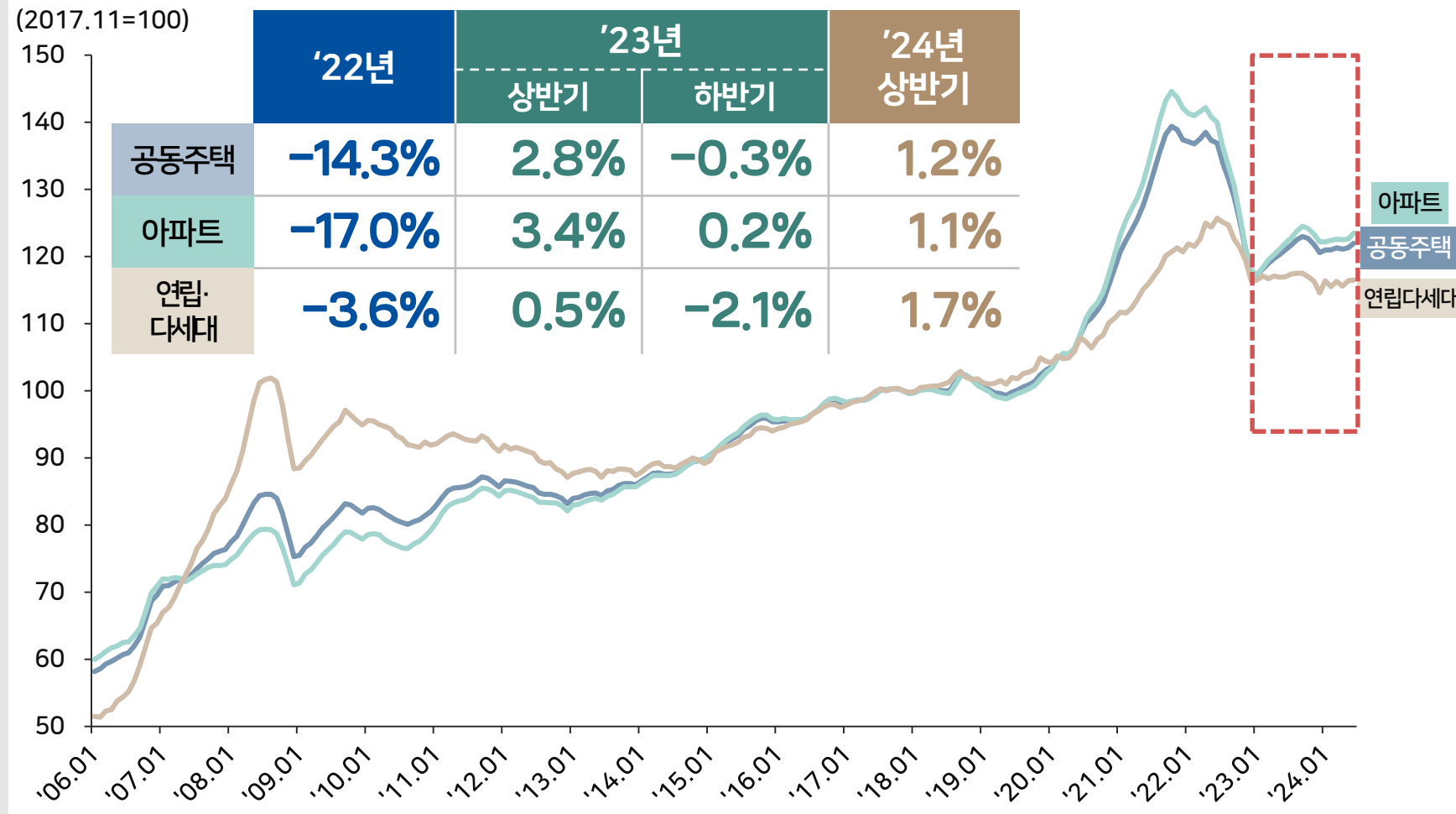
- 전국 공동주택 '24년 1.2% 상승, 전국 아파트 '24년 1.1% 상승
- 서울 공동주택 '24년 3.8% 상승, 서울 아파트 '24년 4.5% 상승

'23-'24 기간 비수도권의 공동주택 가격 변동은 추세적 하락이 지속되는 양상을 보임

- 경기지역 공동주택 '22년 18.5% 하락, '24년 1.8% 소폭 상승
- 지방 5대 광역시 공동주택 '22년 13.6% 하락, '24년 1.1% 하락
- 8도 지역 공동주택 '22년 5.4% 하락, '23년 보합, '24년 하락세

(공동주택 유형별 가격) '23-'24 기간 아파트 - 연립·다세대 간 가격변동은 차별적 방향성을 보임

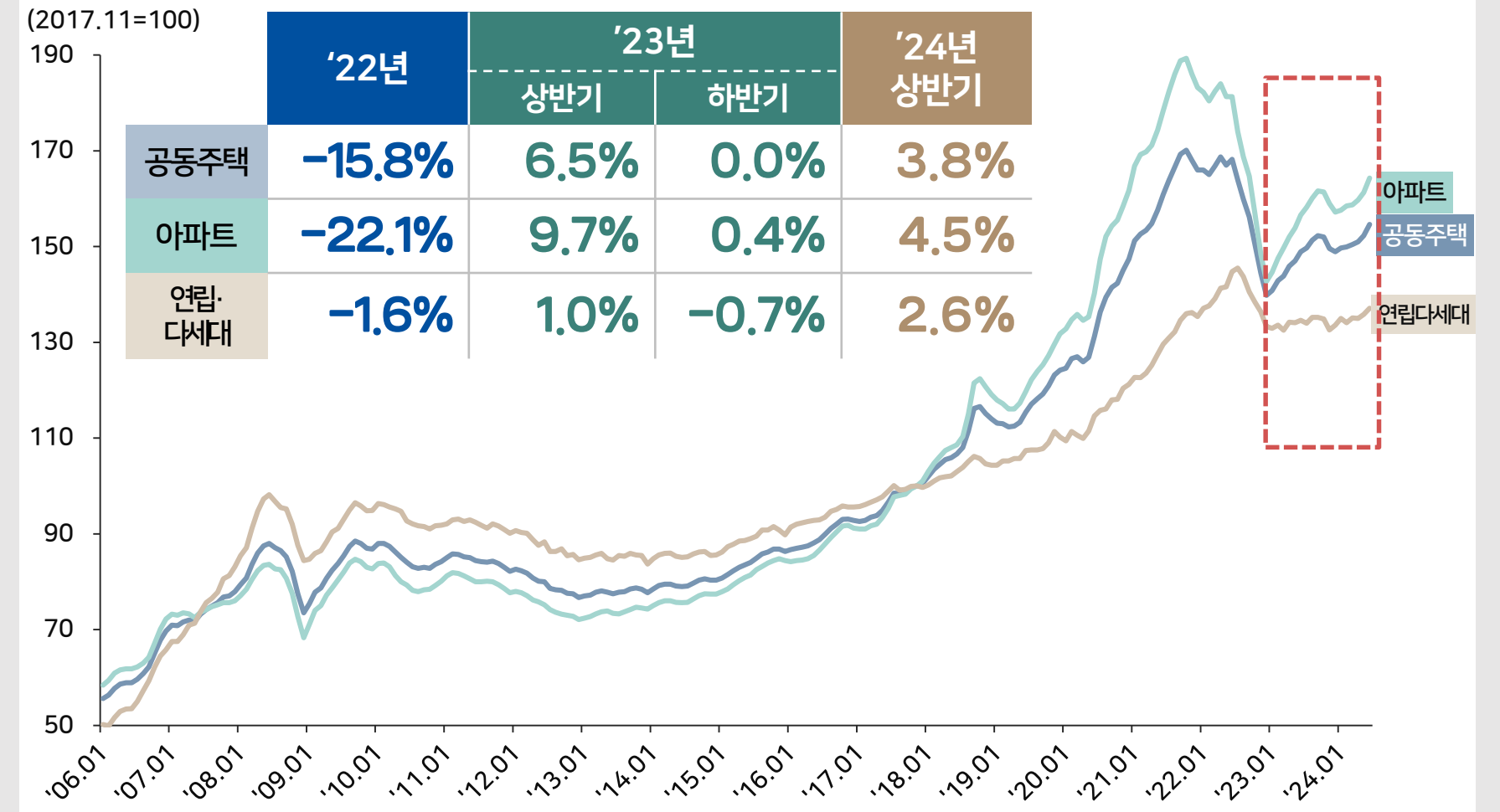
전국



전국 아파트가격은 '22년 큰 폭의 하락 후, '23-'24 기간 가격이 상승세로 전환되면서 반등세가 나타남

반면, 전국 연립·다세대는 '22년 하락 이후, '23년 추가적인 하락세를 보였으며, '24년 들어 소폭 상승세를 보임

서울



특히 서울 아파트 및 연립·다세대는 '22년 동반 가격 하락 이후, '23-'24 기간 아파트는 전반적 상승세를 보인 반면 연립·다세대 소폭 하락 및 상승이 혼재된 보합 양상을 보임

■ 서울 아파트 가격은 '23-'24 기간 상승 추세가 지속된 반면 연립·다세대 가격은 '23년 보합 및 소폭 하락, '24년 상승세로 '23-'24 기간 전반적 가격 추세는 보합 수준을 보임

(연도별 아파트 가격) '22년 큰 폭의 하락 이후, '23-'24 서울 중심으로 가격상승 양상을 보임

아파트 연도별 실거래가 변동률(2017~2024.6월)

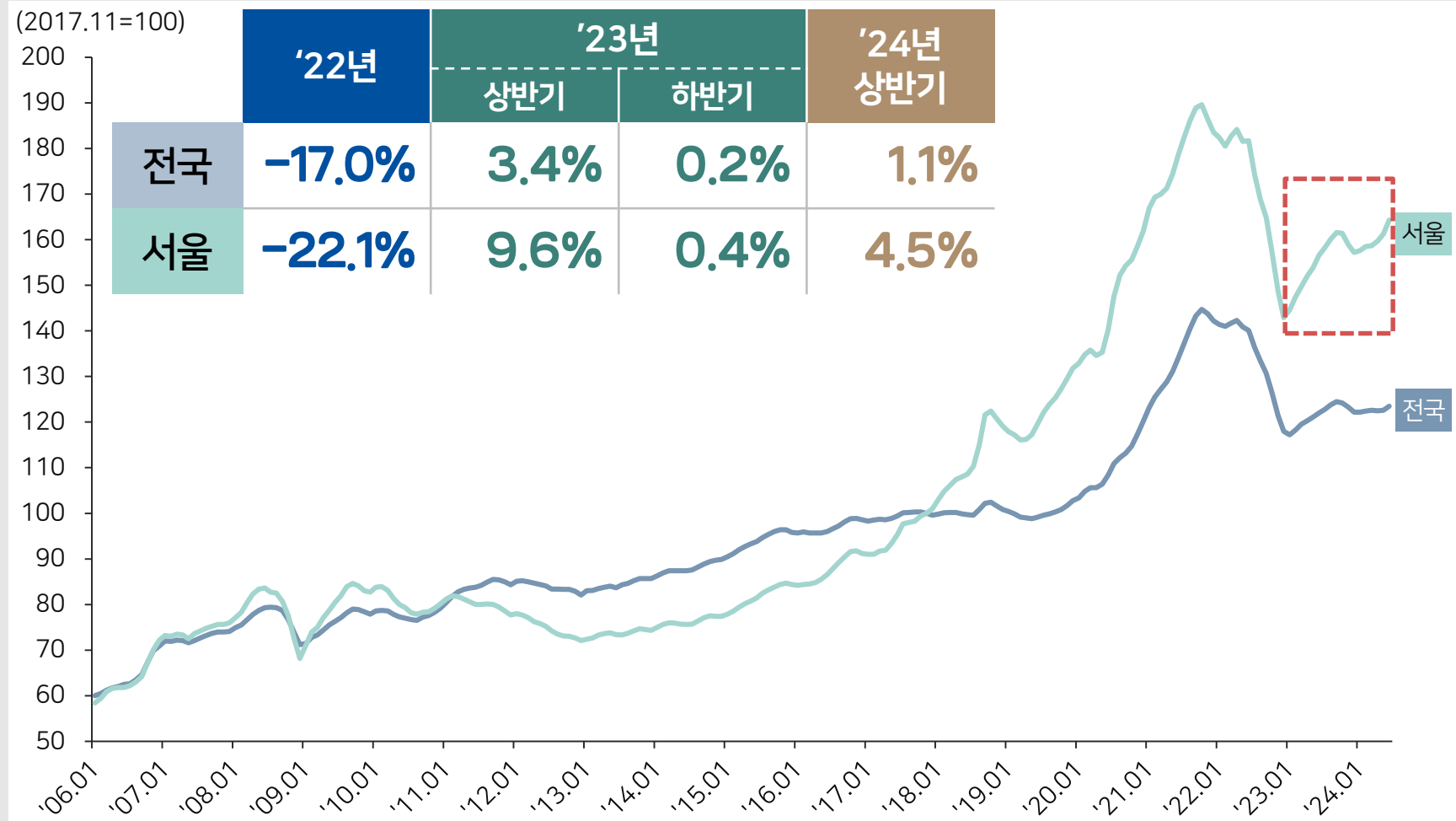


'17-'24 기간 아파트 가격변동은 공동주택 가격 변동을 견인
특히 서울의 경우 '17-'24 기간 10-20% 수준의 가격 상승 및 하락 양상을 보임

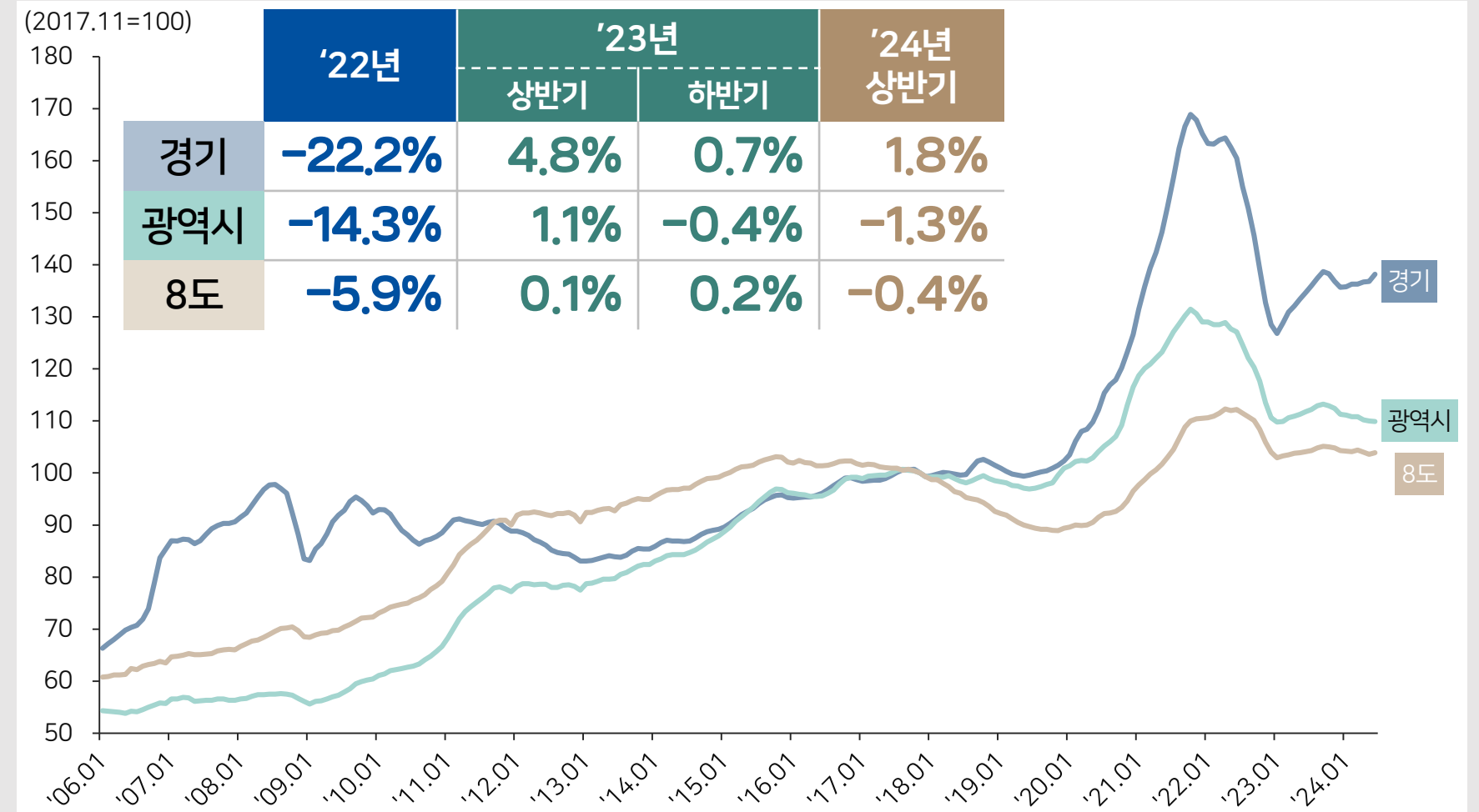
- 전국 아파트 '22년 17% 하락, '23년 3.6% 상승, '24년 상반기 서울지역 가격상승으로 인해 1.1% 소폭 상승세
- 서울 아파트 '22년 22.1% 하락 이후, '23년 10% 상승, '24년 상반기 4.5% 상승
- 비수도권 아파트 '22년 10.5% 하락한 이후, '23년 보합세를 보였으나 '24년 하락세로 전환

(아파트 가격) 서울-경기 '23-'24년 상승세 지속. 지방 '23년 보합, '24년 소폭 하락 추세 지속

전국, 서울



경기, 5대 광역시, 8도



**서울 아파트 가격의 상승은 전국 아파트 가격 상승을 견인
서울 '23년 상반기 반등 이후, '24년 다시 상승세를 보임**

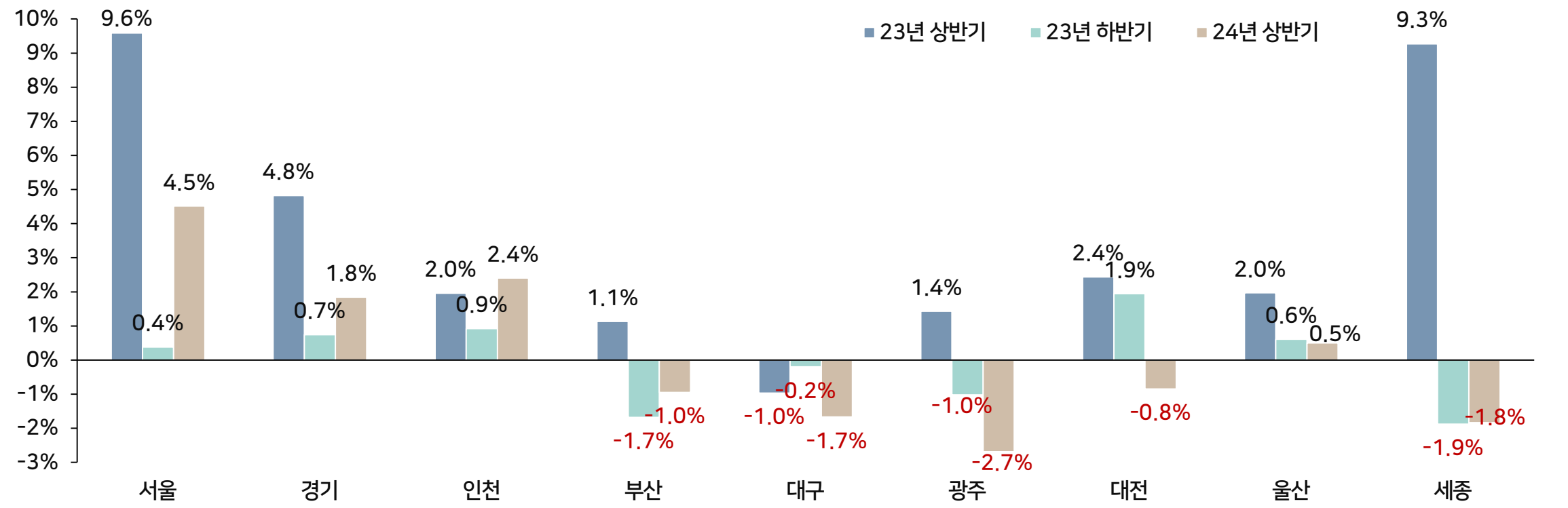
- 전국 아파트 '24년 상반기 가격 상승률은 1.1%
- 서울 아파트 '24년 상반기 가격 상승률은 4.5%

**(경기) 아파트 가격 '23년 상승, '24년 소폭 상승세 유지
(5대 광역시) '23년 보합 수준 변동, '24년 하락세
(8도) '23년 보합세, '24년 하락세**

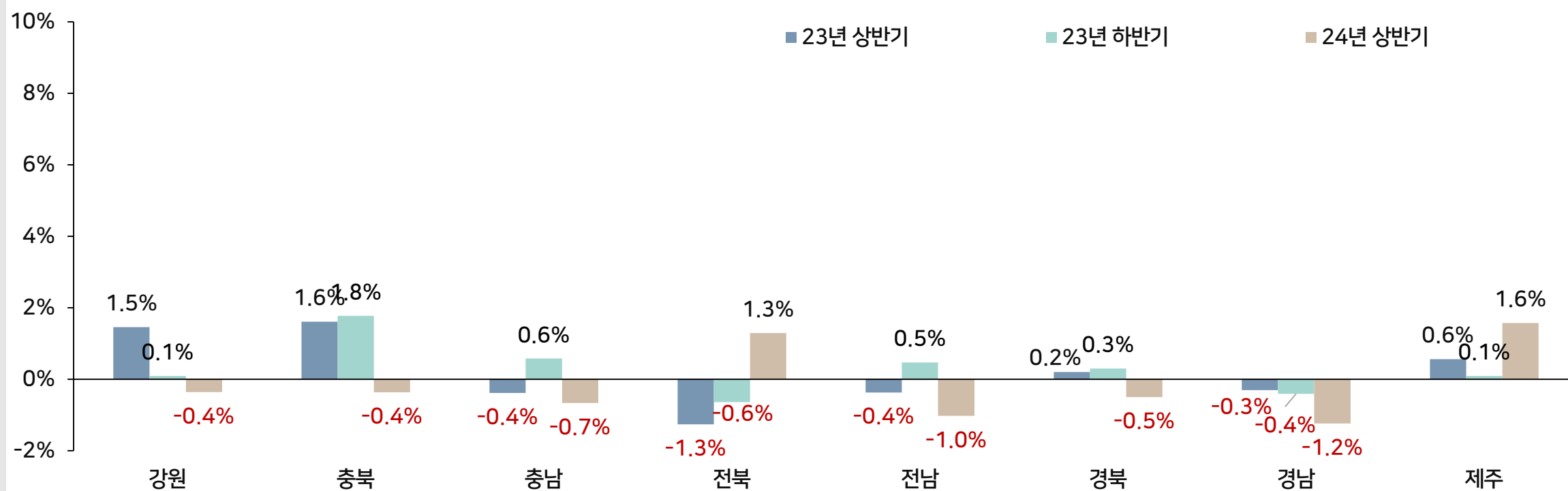
(23-24 지역별 아파트 가격 변동) 수도권 비수도권 가격 양극화 추세, 서울 전년 동기 대비 낮은 상승폭

지역별 실거래가 변동률

2023년(전체) -2024년(~6월) 수도권, 5대광역시



2023년(전체) -2024년(~6월) 8도

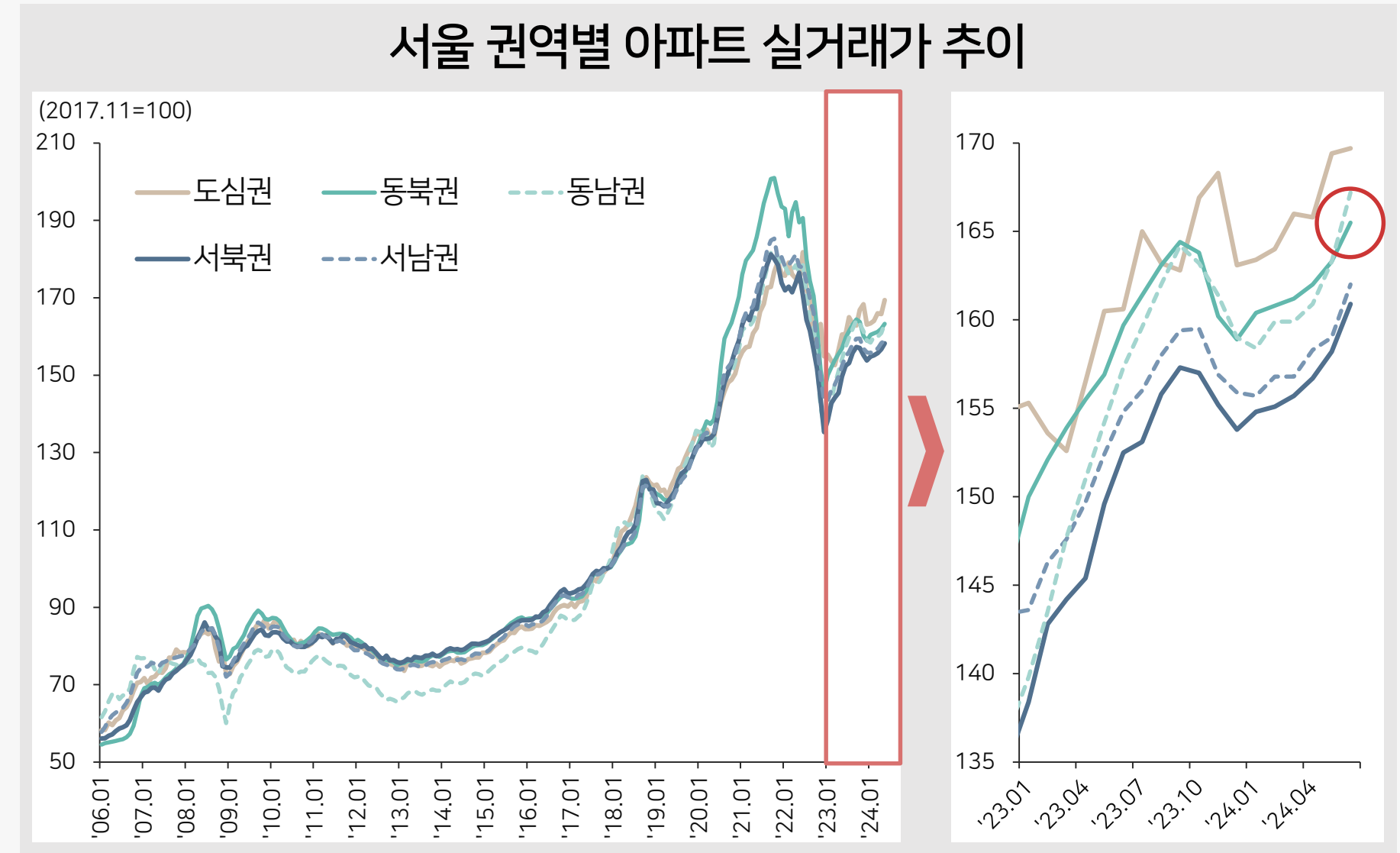
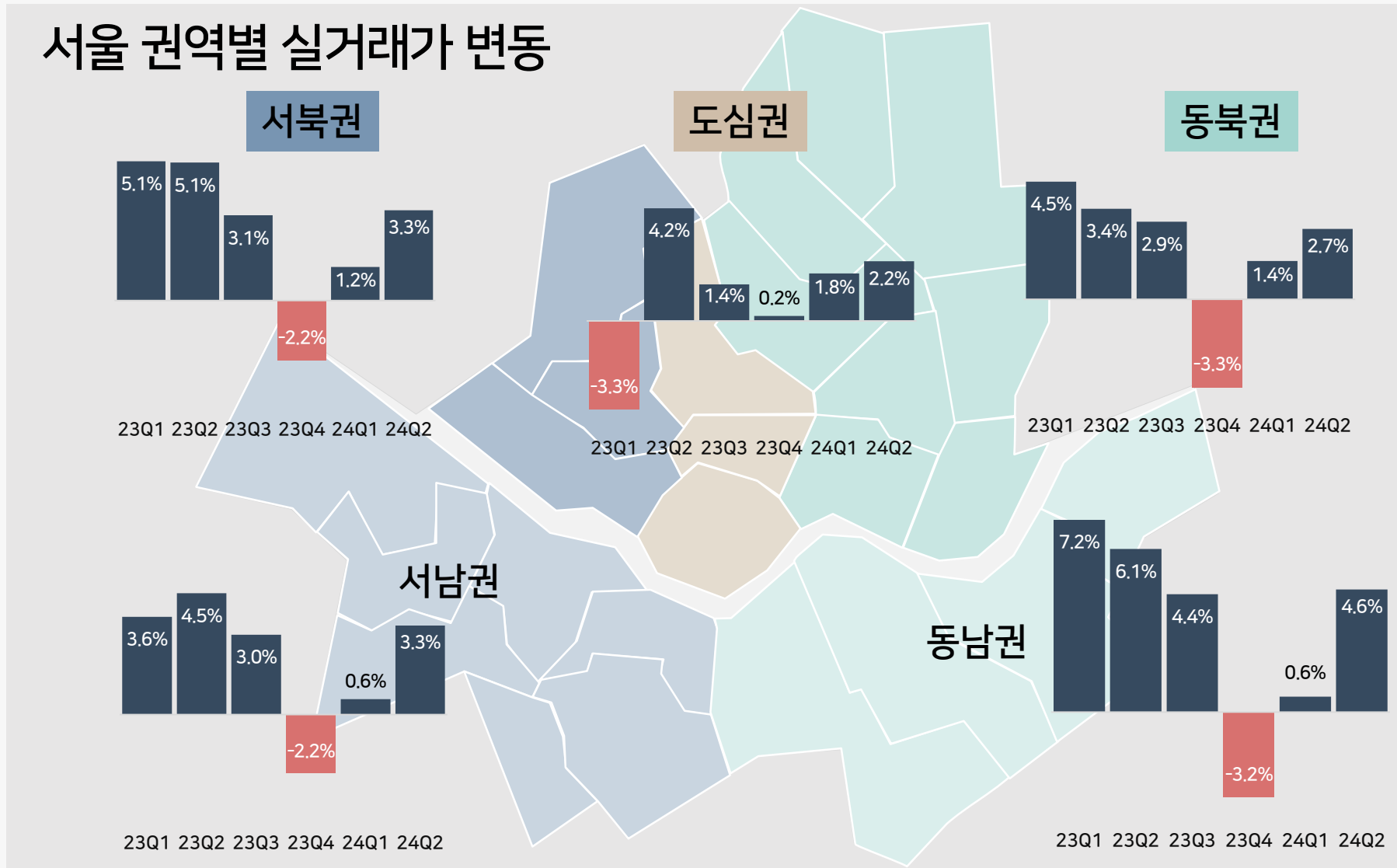


수도권은 상승세이나 전년 동기간 상승폭 대비 낮은 상승세

비수도권은 전년 동기 대비 대부분 지역이 하락세를 보임

- (서울) '23년 상반기 높은 수준의 상승세를 보였으나, 4분기 들어 가격이 하락하면서 하반기는 보합세를 보임. 그러나 '24년 들어 다시 큰 폭의 상승세 나타남
- (경기-인천) 경인지역 또한 '23년 하반기의 보합세가 '24년 들어 다시 상승세로 전환
- (5대 광역시) 울산을 제외한 지방 광역시 대부분 '24년 상반기 1~2% 하락하면서 하락세가 지속

(서울 권역별 아파트) '24년 서울 아파트 시장은 서북권의 가격상승세가 동남권으로 확산되는 양상

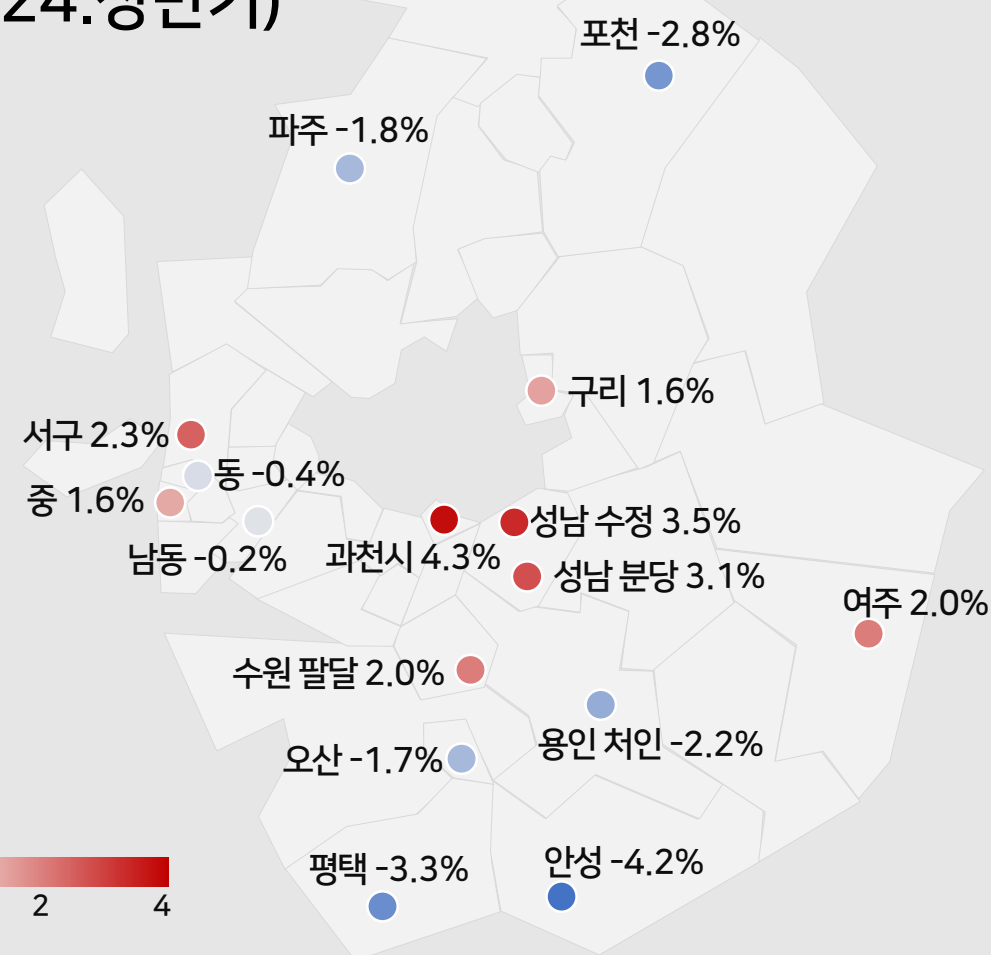


'24년 상반기 1-5월 가격 상승은 서북권이 주도하였으나, 6월 동남권 가격이 급상승하면서 2분기 상승세는 동남권이 주도

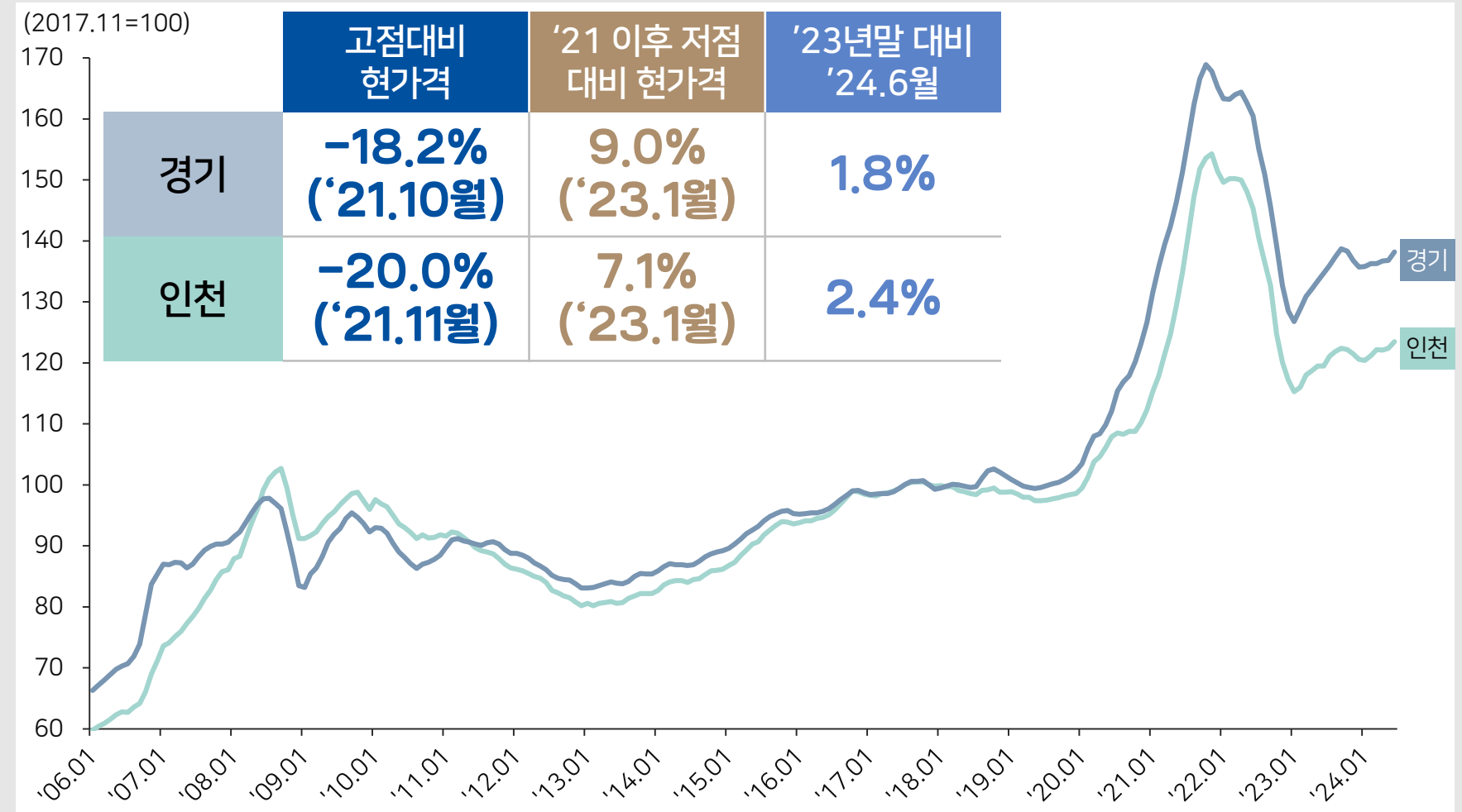
- '23년 상승을 주도한 서울 동남권의 경우 '23년 1-3분기 가격 상승률이 약 19%에 달했으나 4분기에는 3.2% 하락하는 양상을 보였음
- '24년 상승 지역인 도심권의 경우 '23년의 가격 상승폭이 크지 않았으며, 서북권과 동북권 또한 동남권 대비 상승폭이 낮았던 지역인 것이 특징
- '23년 서울 주택가격 상승을 주도한 지역은 동남권이었으나, '24년 상반기 아파트 가격은 강북지역의 상승세가 강남으로 확산되는 양상을 보임

(경인 권역별 아파트) 경기 서울근교 상승, 외곽지역 하락, 인천의 경우 상승과 하락 지역이 혼재

경인 실거래가 변동
상하위 지역('24.상반기)



경인 아파트 실거래가 추이



경기지역은 서울 근교인 과천, 성남 수정구, 고양 덕양구, 구리 등을 중심으로 상승, 상대적으로 외곽인 안성, 평택 중심 하락
인천지역의 경우 대부분 지역 보합 수준의 가격 변동을 보이는 가운데 서구와 중구가 상승하여, '24년 상반기 2.4% 상승

■ 경기도는 서울 인접 지역과 경기 외곽 지역의 시군별 가격 양상이 차별적인 것이 특징. 경기도 전체는 '24년 상반기 1.8% 상승, 저점 대비 9% 상승

■ 인천시는 경기도에 비해 상대적으로 고점 대비 하락폭은 더 크고, 저점 대비 상승폭은 더 작은 편으로 '24.6월 현재 저점 대비 7.1% 상승

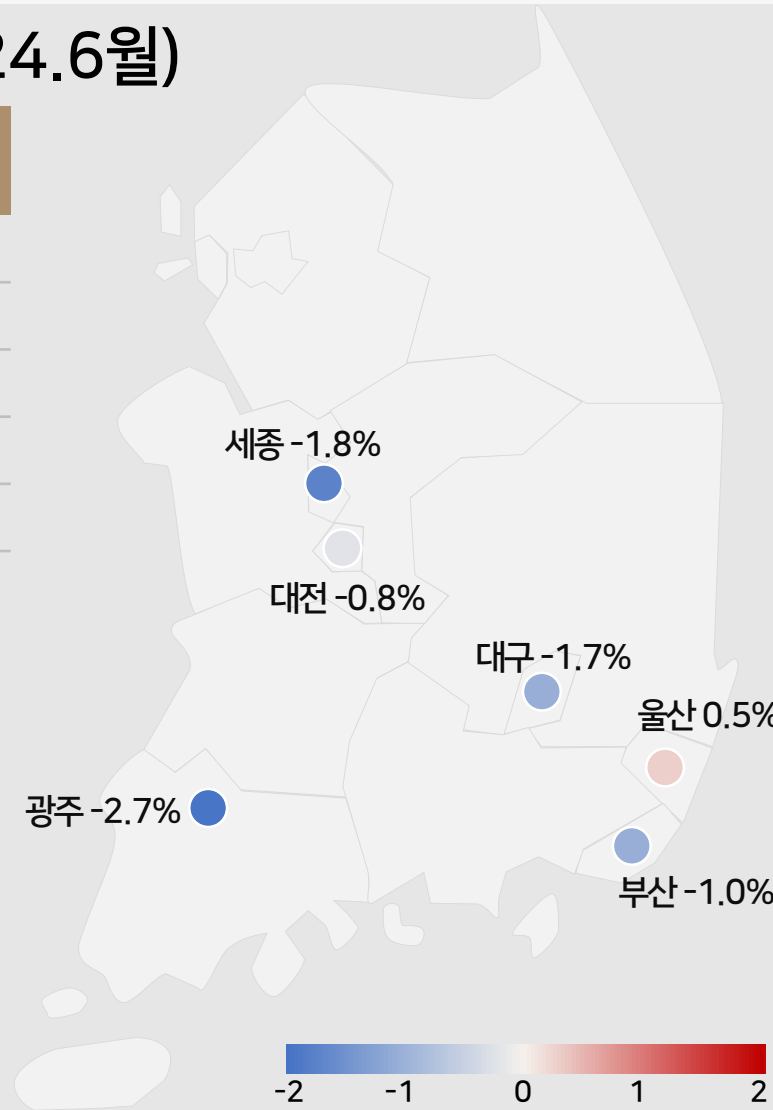
(5대 광역시 아파트) 울산 제외 광역시 대부분 하락추세 지속, 특히 대구-광주 하락폭 점진적 확대

2024년 5대 광역시 실거래가 변동 (~'24.6월)

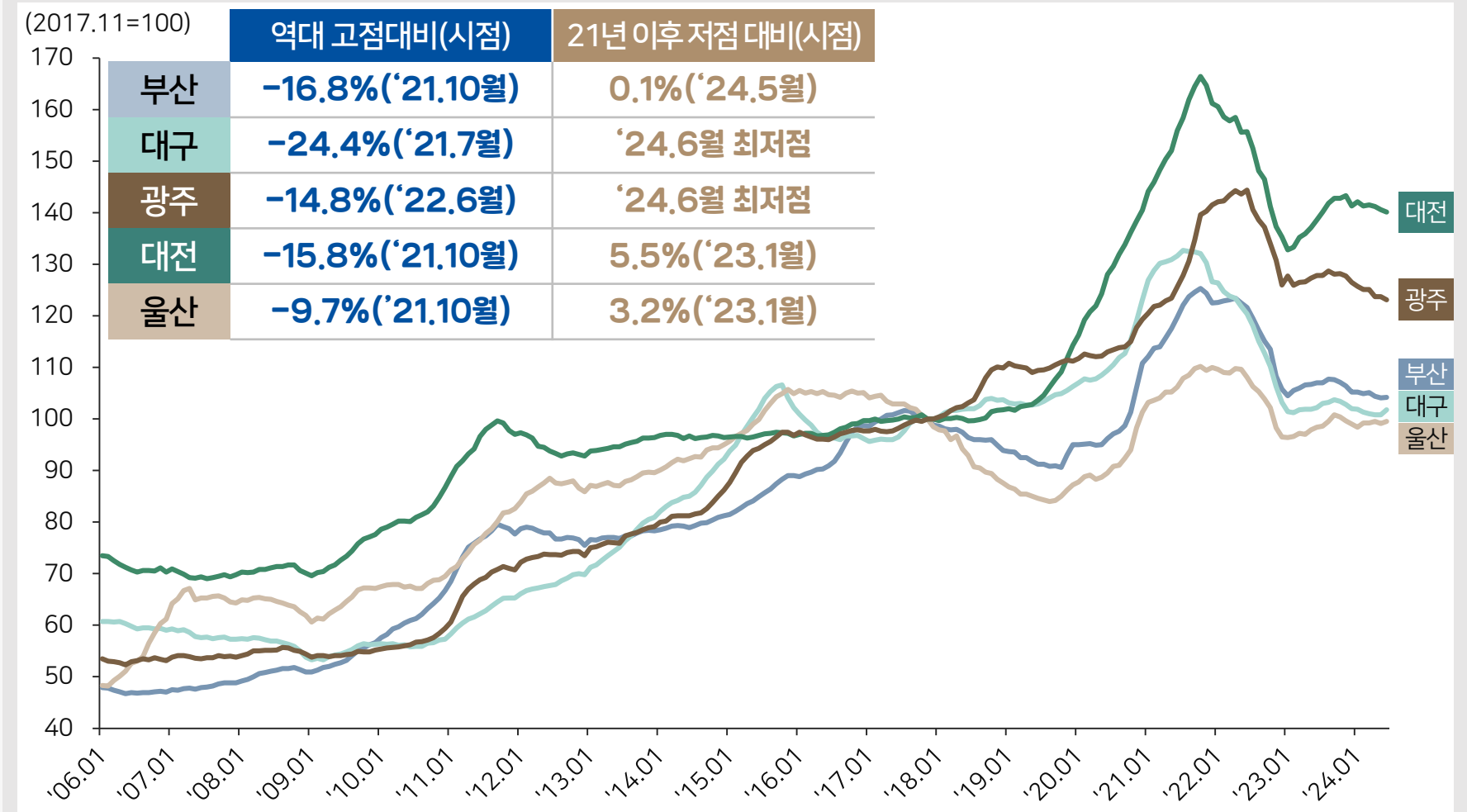
	'22년	'23년		'24년 상반기
		상반기	하반기	
부산	-13.8%	1.1%	-1.6%	-1.0%
대구	-18.5%	-1.0%	-0.2%	-1.7%
광주	-11.0%	1.4%	0.9%	-2.7%
대전	-16.0%	2.4%	-1.1%	-0.8%
울산	-22.7%	2.0%	0.6%	0.5%

구군별 변동 상하위 지역('24.상반기)

	상승 1위		하락 1위	
	부산	서구 0.1%	사하구 -3.2%	
대구	중구 0.6%	수성구 -3.0%		
광주	동구 -0.6%	남구 -4.2%		
대전	서구 -0.2%	중구 -3.0%		
울산	중구 0.2%	동구 -1.0%		



5대 광역시 아파트 실거래가 추이



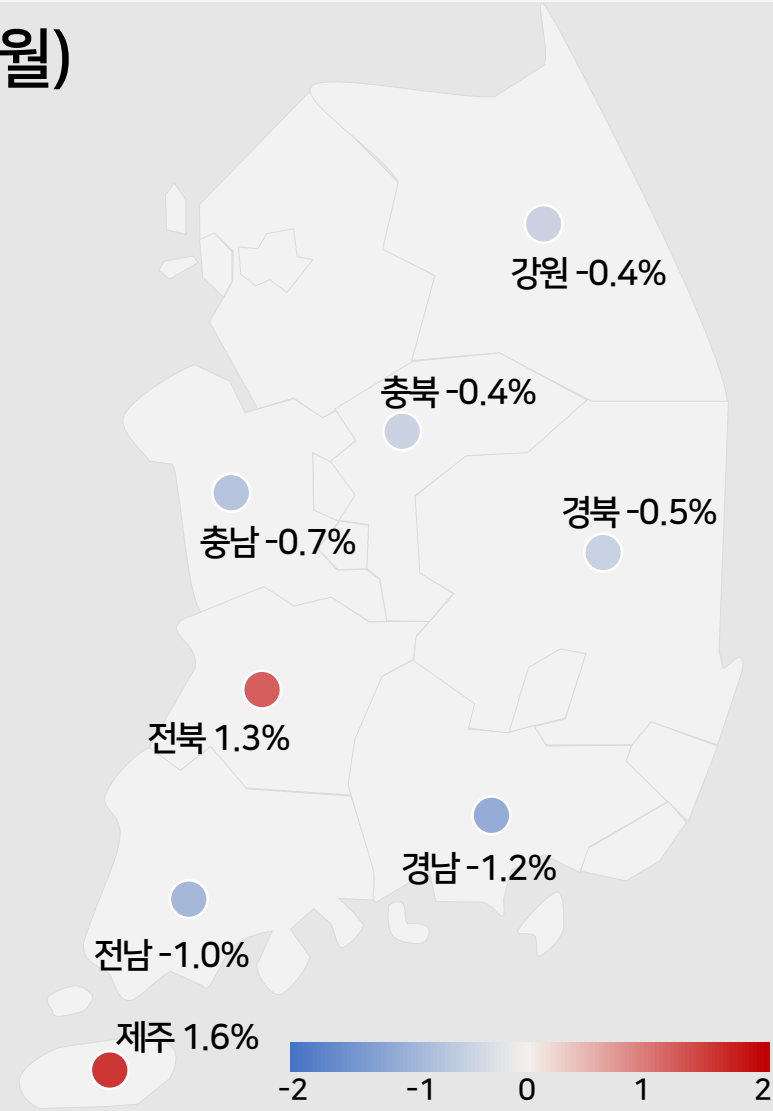
5대 광역시 중 '23년 하반기에 이어 지속적으로 하락하는 지역은 대구·광주·부산이며, 특히 대구 가격 하락폭은 전국 최대 수준

- 부산은 '24년 5월 '21년 이후 역대 최저가격을 갱신하였으며, 대구와 광주는 '24.6월 가격이 최저점
- 각 광역시의 상반기 구별 가격변동을 보면 광주 남구가 가장 크게 하락하였으며, 대구 중구가 가장 상승폭이 크게 나타남
- 대구의 경우 구별로 상승 지역과 하락 지역의 차이가 가장 큰 편

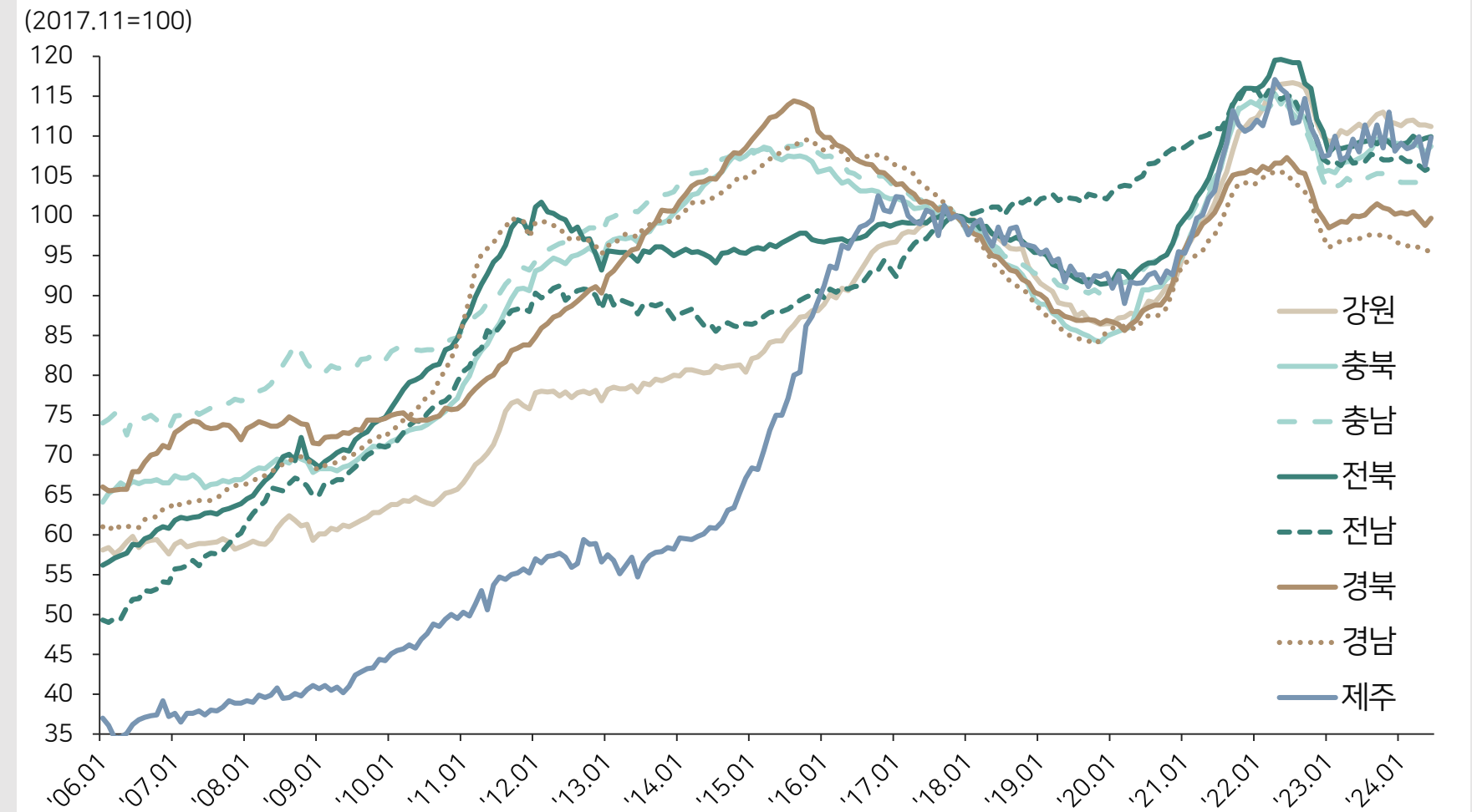
(8도 아파트) '24년 상반기 8도 대부분 지역 소폭 하락 및 보합세, 특히 전남과 경남 하락세 두드러짐

2024년 8개도 실거래가 변동 (~'24.6월)

지역	'21년 이후 고점대비(시점)	'24년 변동률
강원	-4.7% ('22.7월)	-0.4%
충북	-5.7% ('22.12월)	-0.4%
충남	-9.1% ('22.12월)	-0.7%
전북	-8.1% ('22.5월)	1.3%
전남	-8.5% ('21.11월)	-1.0%
경북	-7.1% ('22.6월)	-0.5%
경남	-9.6% ('22.4월)	-1.2%
제주	-6.2% ('22.4월)	1.6%



8개도 아파트 실거래가 추이

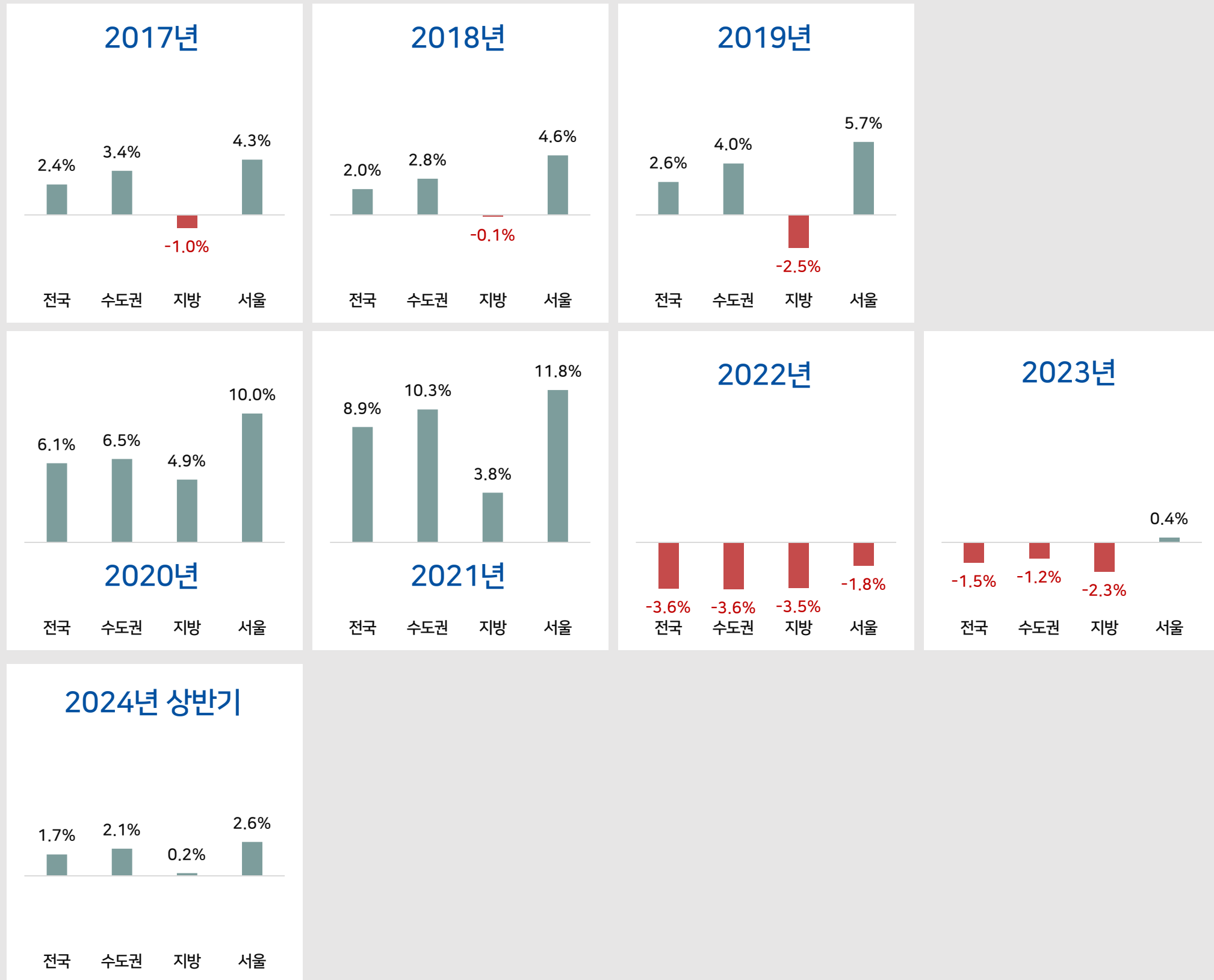


**'24년 8도 아파트 실거래가 전북과 제주 제외한 대부분의 지역에서 소폭 하락세를 보이며 전년도의 하락세를 지속
특히 경남, 전남, 충남 지역은 '21년 이후 최저가격 수준을 갱신하며 하락폭을 점진적으로 확대**

- 고점대비 하락폭이 가장 큰 지역은 경남으로 '24.6월 가격은 고점이었던 '22년 4월 대비 -9.6% 하락
- 전남과 충남 또한 고점 대비 하락 폭이 큰 지역으로 현재 가격은 고점 대비 각각 -8.5%, -9.1% 하락

(연도별 연립·다세대 가격) '22년-'23년 하락 지속. '24년 수도권 소폭 상승, 지방 보합세를 보임

연립·다세대 연도별 실거래가 변동률(2017~2024.6월)

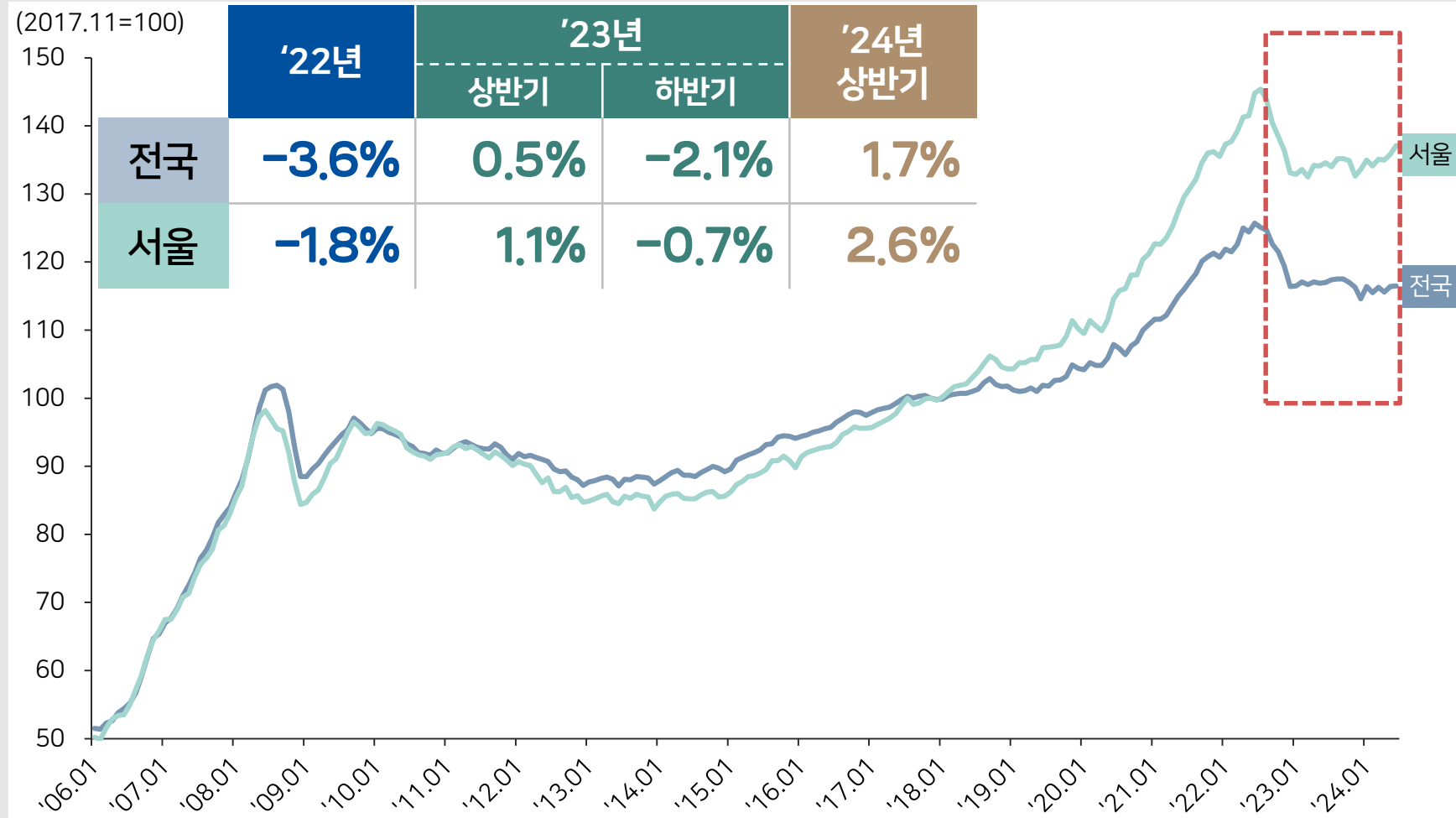


'17-'24 기간 연립·다세대 가격 변동성은 아파트에 비해 현저히 낮음
 특히 '22년 가격 하락세는 '23년에도 지속, 이후 '24년 상반기 소폭 상승세를 보임

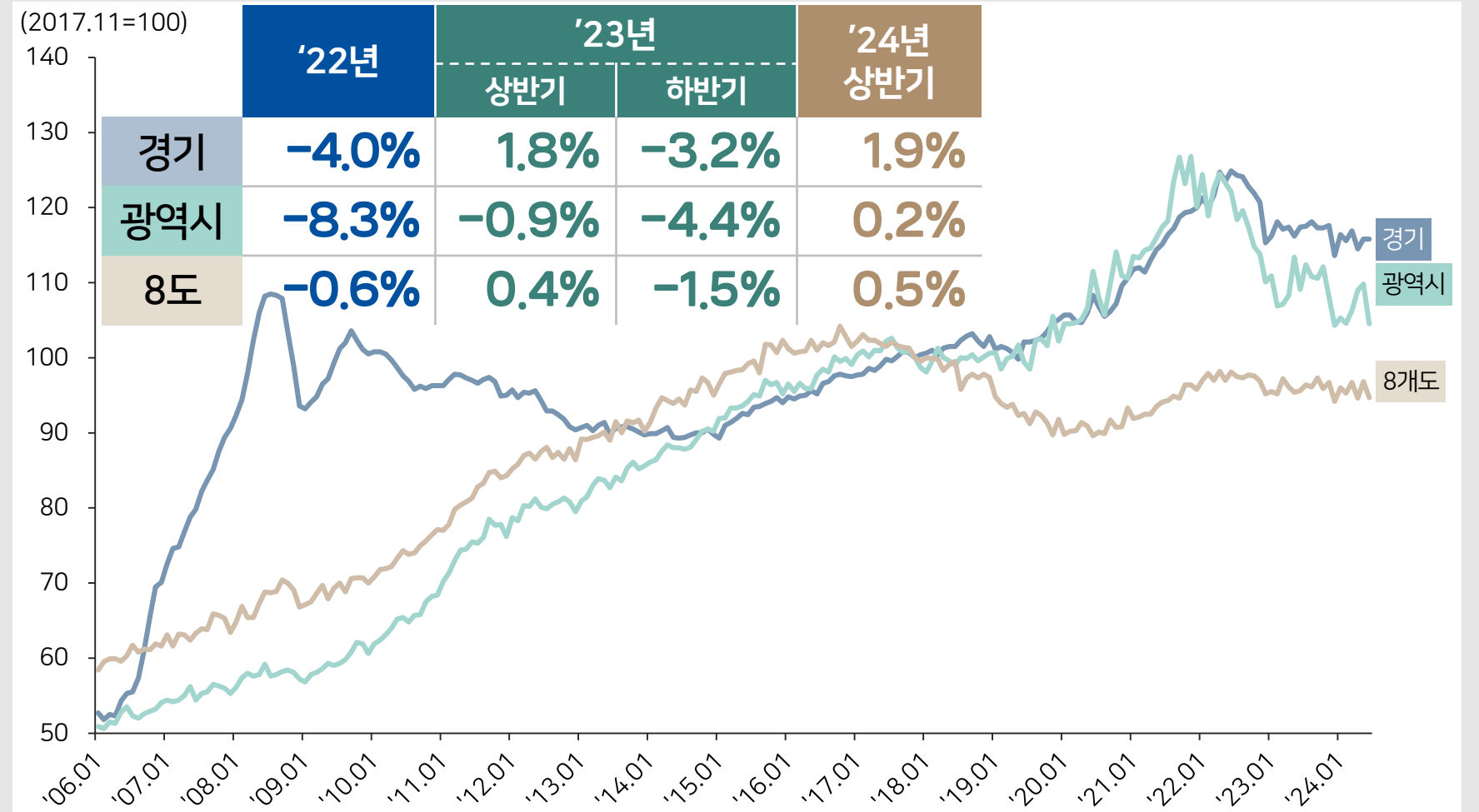
- '17-'19 기간 연립·다세대 가격은 수도권 - 지방 양극화 양상이 나타났으나 변동폭은 아파트에 비해 낮았음
- '20-'22 기간 전국 대부분의 연립·다세대 가격이 높은 수준의 변동성을 보였으나, 상승과 하락의 변동률은 아파트에 비해 현저히 낮았음
- '23-24 기간 연립·다세대 가격은 아파트와는 달리 전국이 동조적 하락추세 및 보합 수준의 변동성을 보이는 것이 특징

(연립·다세대 가격) 서울-경기 '23년 하락 '24년 상승 전환. 5광역시 '23년 큰 폭 하락, '24년 보합

전국, 서울



경기, 5대 광역시, 8도



전국 및 서울 연립·다세대 '22년 6월을 정점으로 하락세를 보임, '24년 반등세에도 불구하고 고점 대비 하락폭은 큰 편

- 전국 연립·다세대 가격 '22-'23년 하락세 지속, '24년 1.7% 상승
- 서울 연립·다세대 가격 '22년 하락, '23년 보합세, '24년 상승세

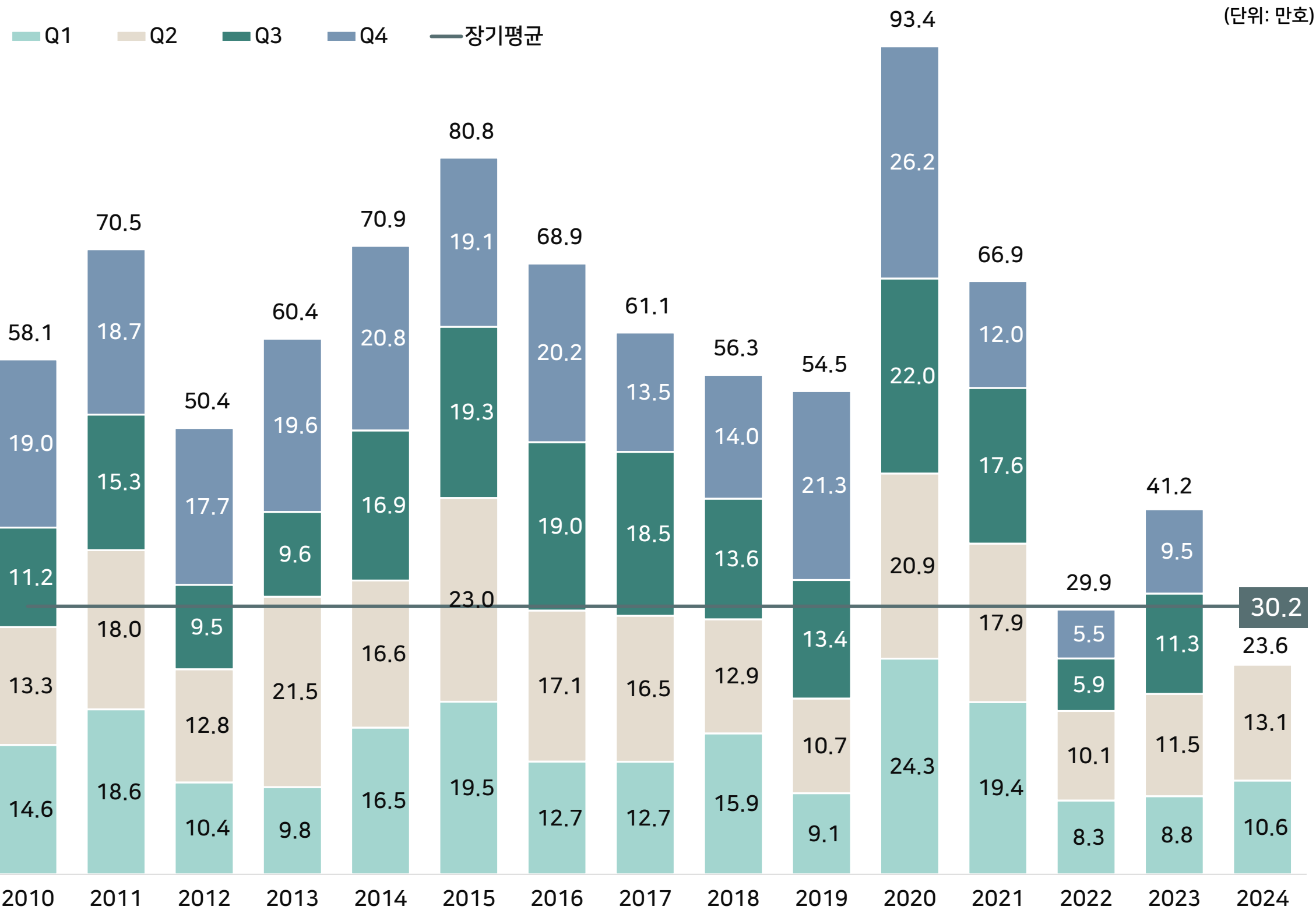
(경기) 연립·다세대 가격 '23년 하락세, '24년 1.9% 상승 (5대 광역시) '23년 큰 폭의 하락세, '24년 보합 수준의 변동 (8도) '23년 하락세 지속, '24년 보합 수준의 변동

02 전국 거래량 및 서울 거래량 분석

- '24년 상반기 전국 주택 거래량은 대부분의 지역에서 장기 평균을 하회하였으나, '24.1분기 거래량은 '23.1분기 대비 증가 양상을 보임
- 서울의 '24년 월별 거래량은 '23년에 비하여 큰 폭의 증가세를 보이고 있으며, '24.6월 거래량이 6.2천 건에 달해 월 장기 평균 거래량(6.8천 건)에 근접한 수준
- 최근 서울지역 아파트 가격 상승 및 거래량 증가는 비수도권 가격 하락 지속으로 인한 지방 아파트 투자 수요의 서울 유입 및 수도권내 서울 아파트 투자수요 유입 등이 주요원인으로 추정

(전국 거래량) 전국단위 분기 누적 거래량 전년과 비슷한 양상, 장기 평균은 현저히 하회

전국 분기별 아파트 매매 거래량

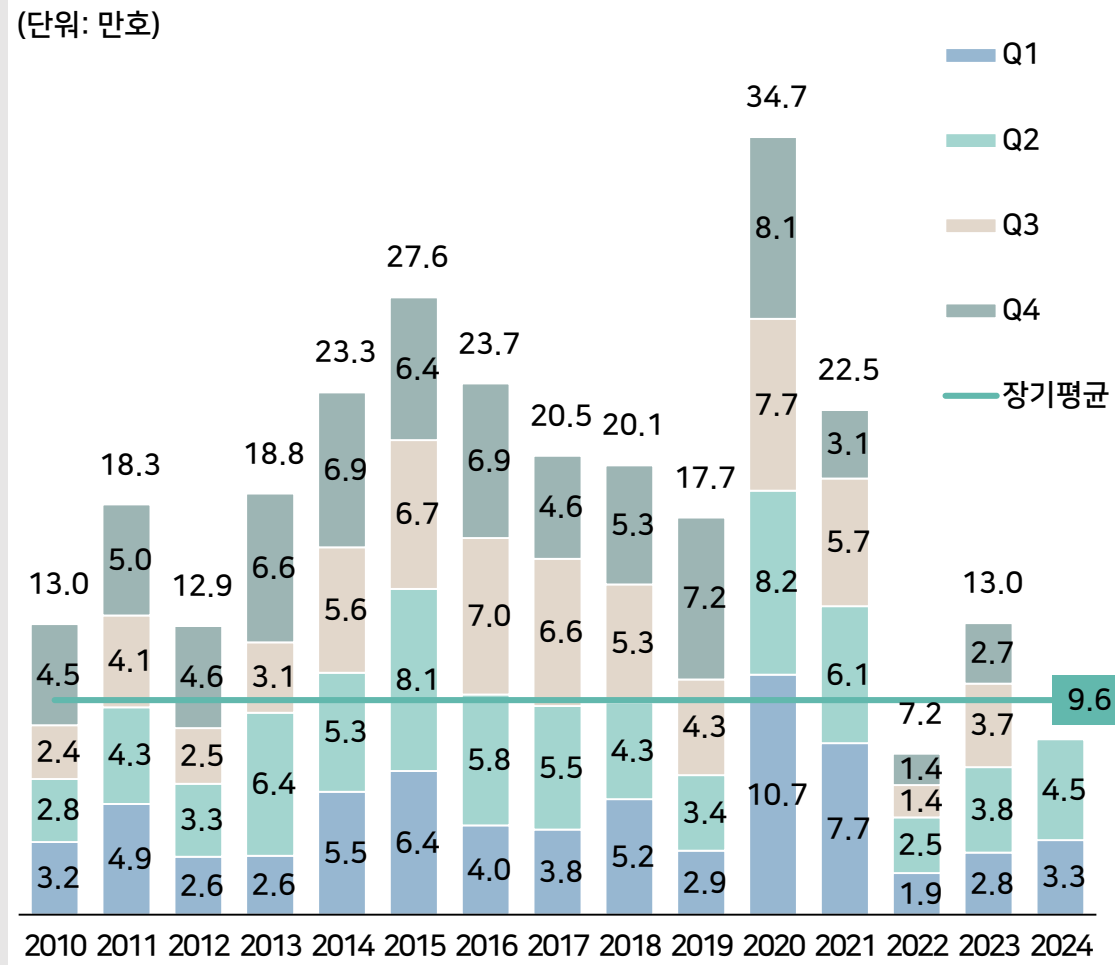


'24년 상반기 전국 거래량은 장기평균대비 현저히 낮은 편이나 1분기 거래량은 '22년 이후 증가 추세

- ▣ '24.2분기까지의 거래량은 2분기 장기평균보다 6만호 이상(약20%) 낮은 편
- ▣ '24.1분기의 경우 비교적 거래량이 낮았던 '22, '23년보다는 2만호 가량(약20%) 높게 나타남
- ▣ '24년 상반기 거래량은 전년 대비 높은 편이나, '22-'23년의 거래량이 역대 최저수준이었음을 고려할 필요가 있음

(권역별 거래량) 경기-인천 거래량 및 5대 광역시 거래량, 8도 거래량 장기평균 하회

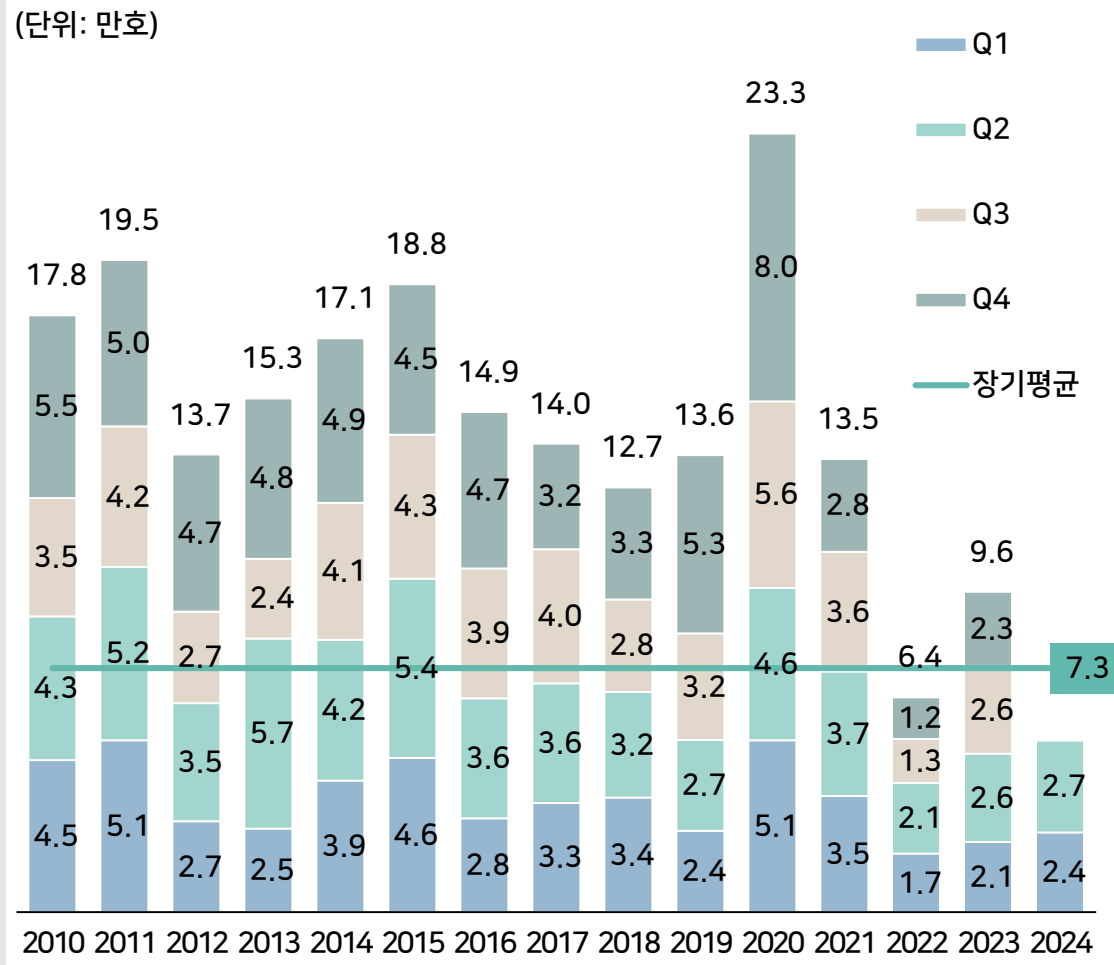
경기·인천 분기별 아파트 매매 거래량



수도권 거래량 전년동기 대비 증가

- 수도권 거래량은 역대 최저치였던 '22년 동기간 대비 소폭 증가세이나, 상반기 거래량은 7.8만호로 장기 평균보다 1.8만호 낮은 수준

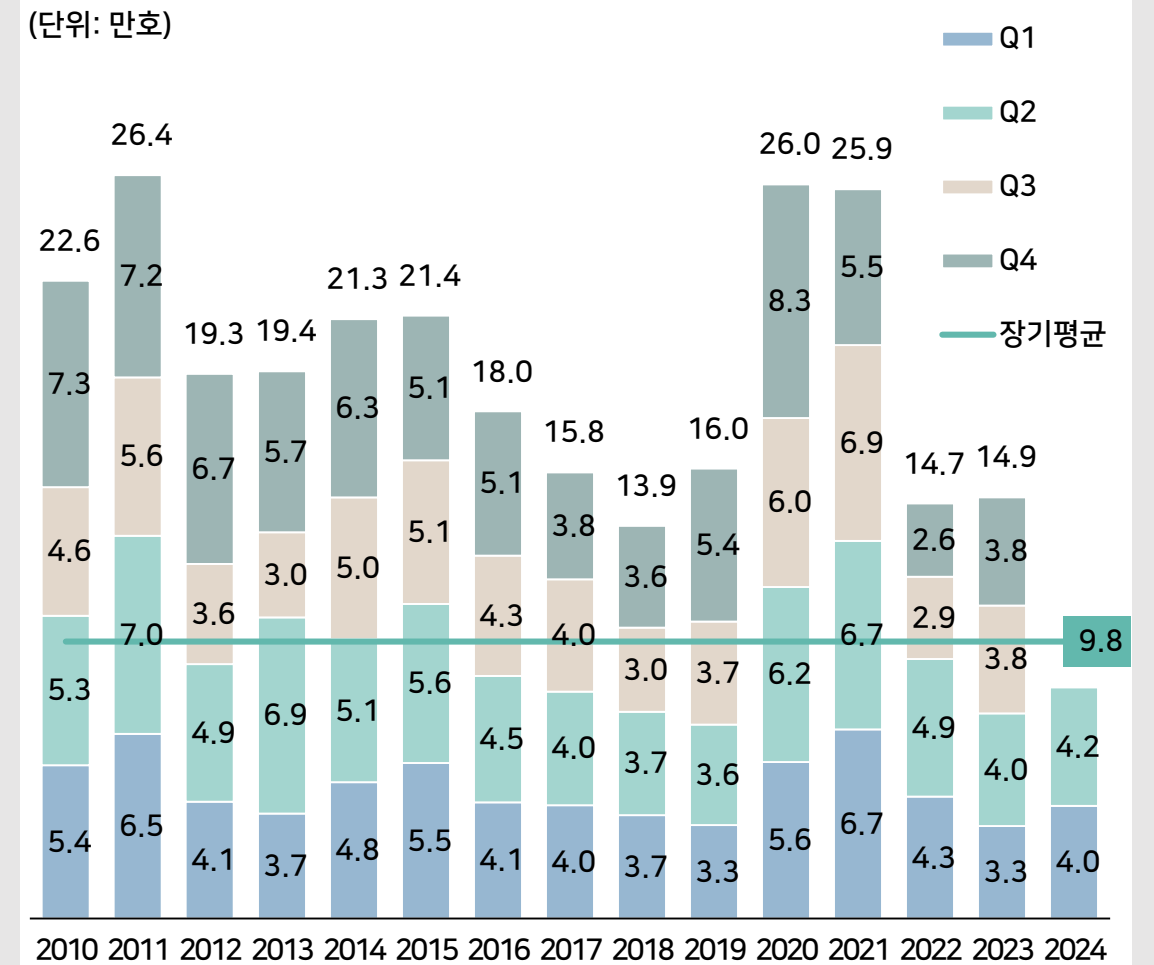
5대 광역시 분기별 아파트 매매 거래량



5대 광역시 전년동기 대비 비슷한 수준

- 5대 광역시의 경우 '20년은 역대 최대, '22년에는 역대 최저치를 기록한 후 '23년 증가하였으나 장기평균보다 낮은 편
- '24년 상반기 거래량은 5.1만호

8개도 분기별 아파트 매매 거래량

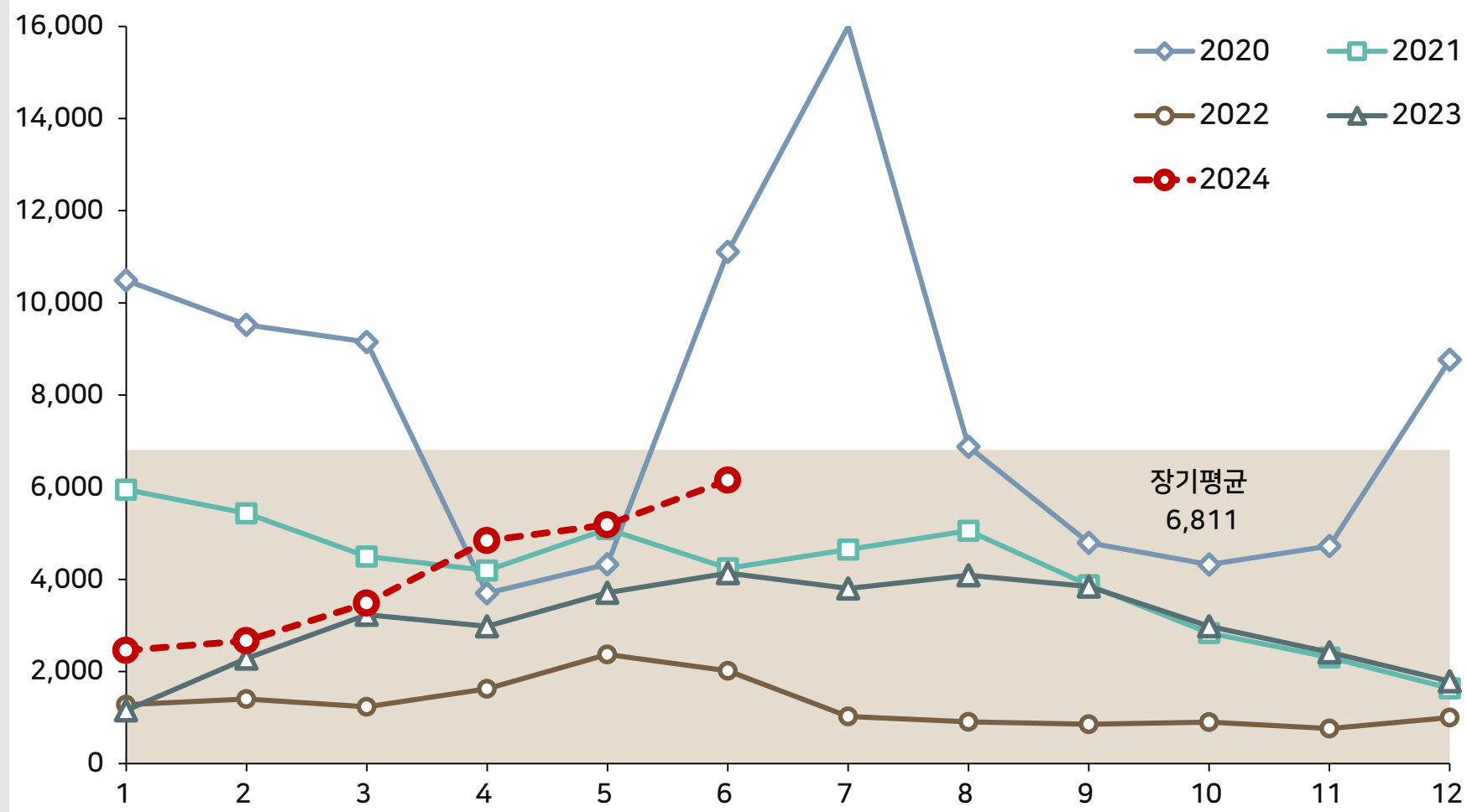


8도 거래량 전년동기 대비 소폭 증가

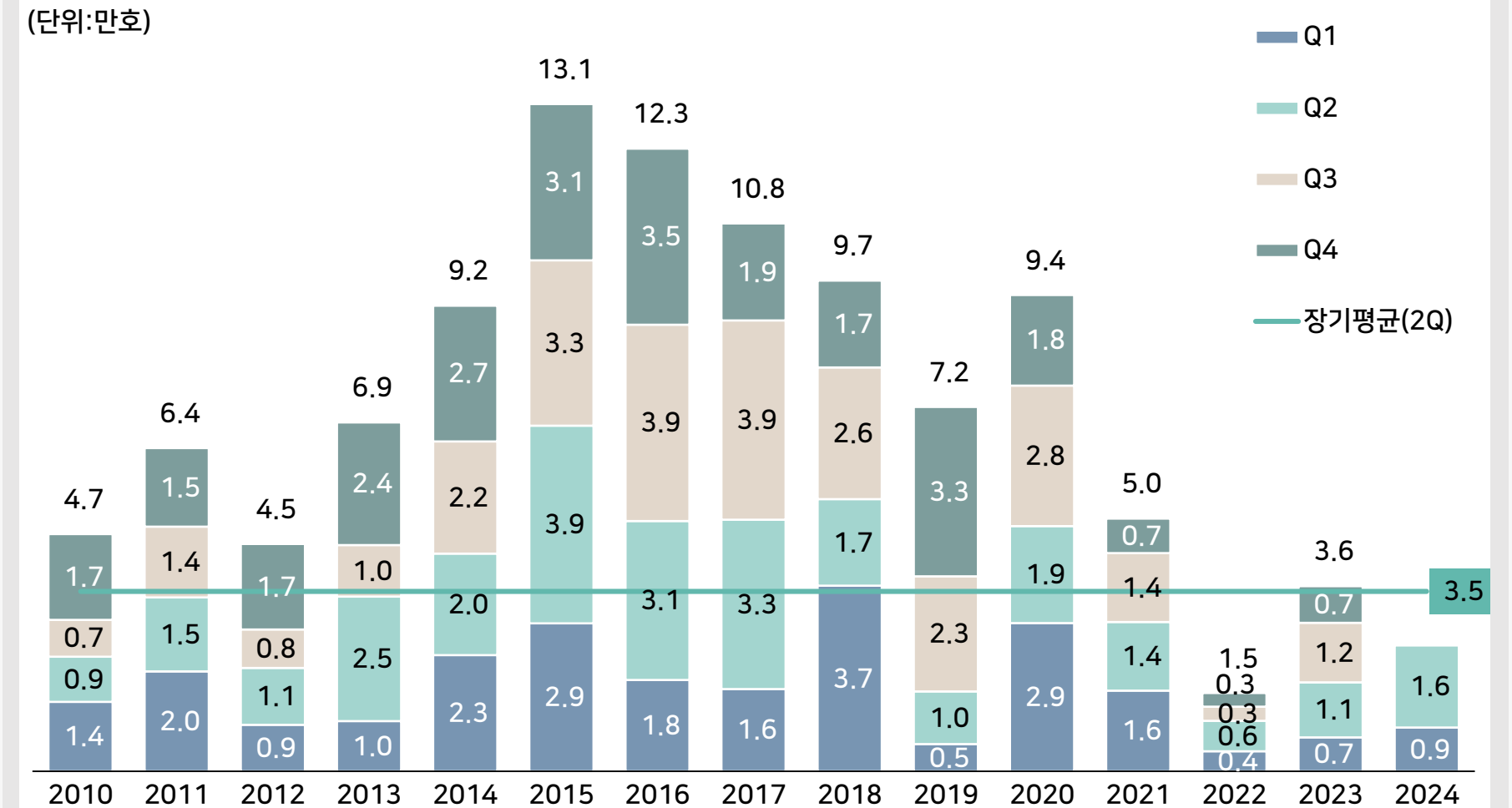
- 8도의 경우 타지역에 비하여 '22년의 거래량 감소폭이 적었지만 장기평균보다는 낮은 편
- '24년 상반기 거래량은 8.2만호로 장기평균보다 1.6만호 가량 낮은 수준

(서울 거래량) 서울 월별 거래량 분기별 거래량 3년내 최고 수준으로, 월별 거래량 장기평균에 근접

월별 아파트 매매 거래량



분기별 아파트 매매 거래량



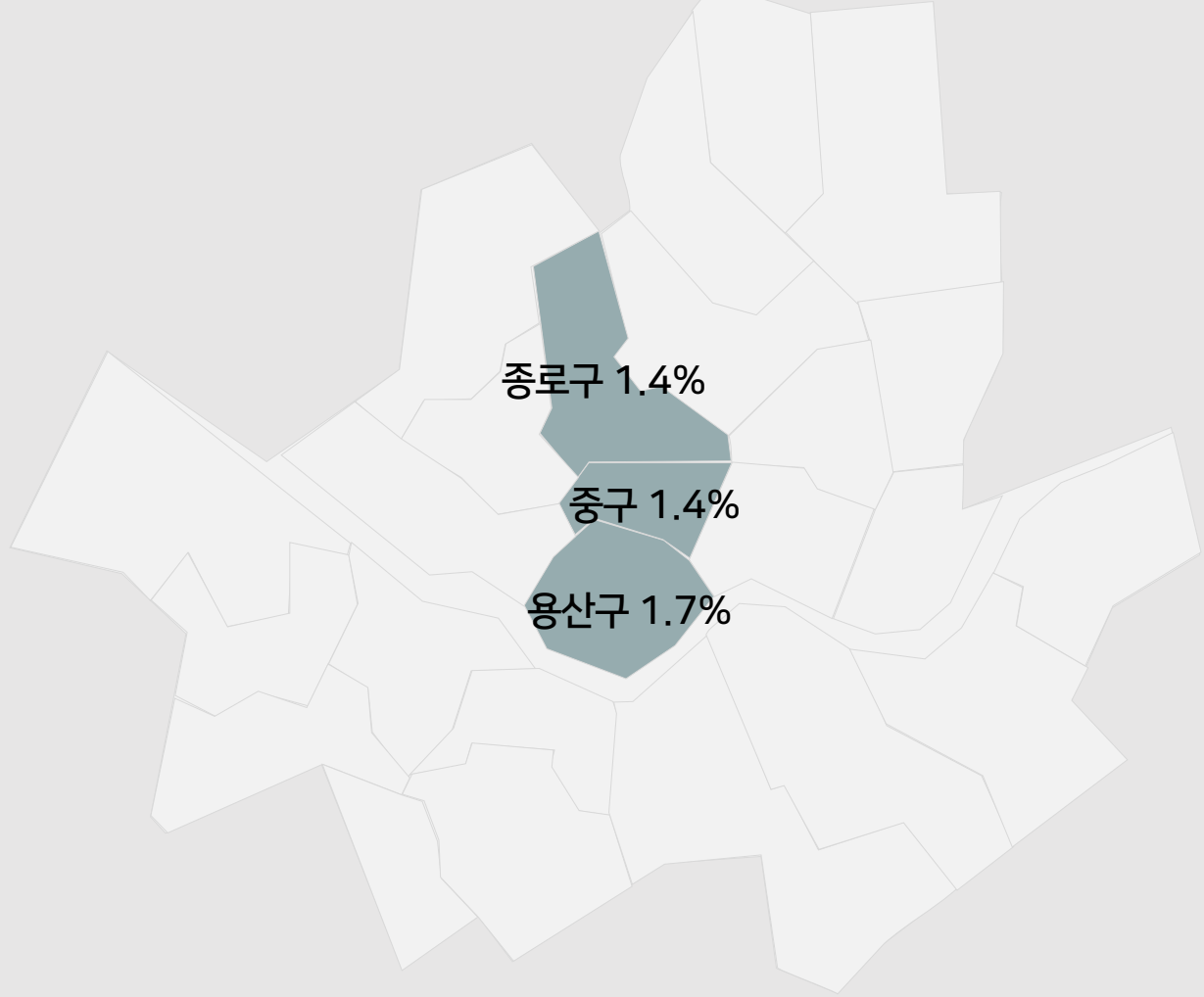
서울 '24년 월별 거래량은 '22-'23년 대비 증가세, 6월 거래량은 약 6.2천호로 월 거래량 장기 평균(약 6.8천건)에 근접

- '22년 거래량은 매월 거래량이 역대 최저 수준으로 5, 6월을 제외하고 모두 2,000건 미만이며 가장 높았던 5월에도 2,400건 미만
- '23년 거래량은 상반기 증가하다가 하반기 하락하는 양상을 보였으며, 가장 높은 달은 6월로 4,136건 기록
- '24년 거래량은 '22-'23년 대비 증가, 6월 거래량 장기평균치에 근접. 상반기 총 거래량은 2.5만호가 거래되어 장기평균보다는 1만호가량 낮은 편

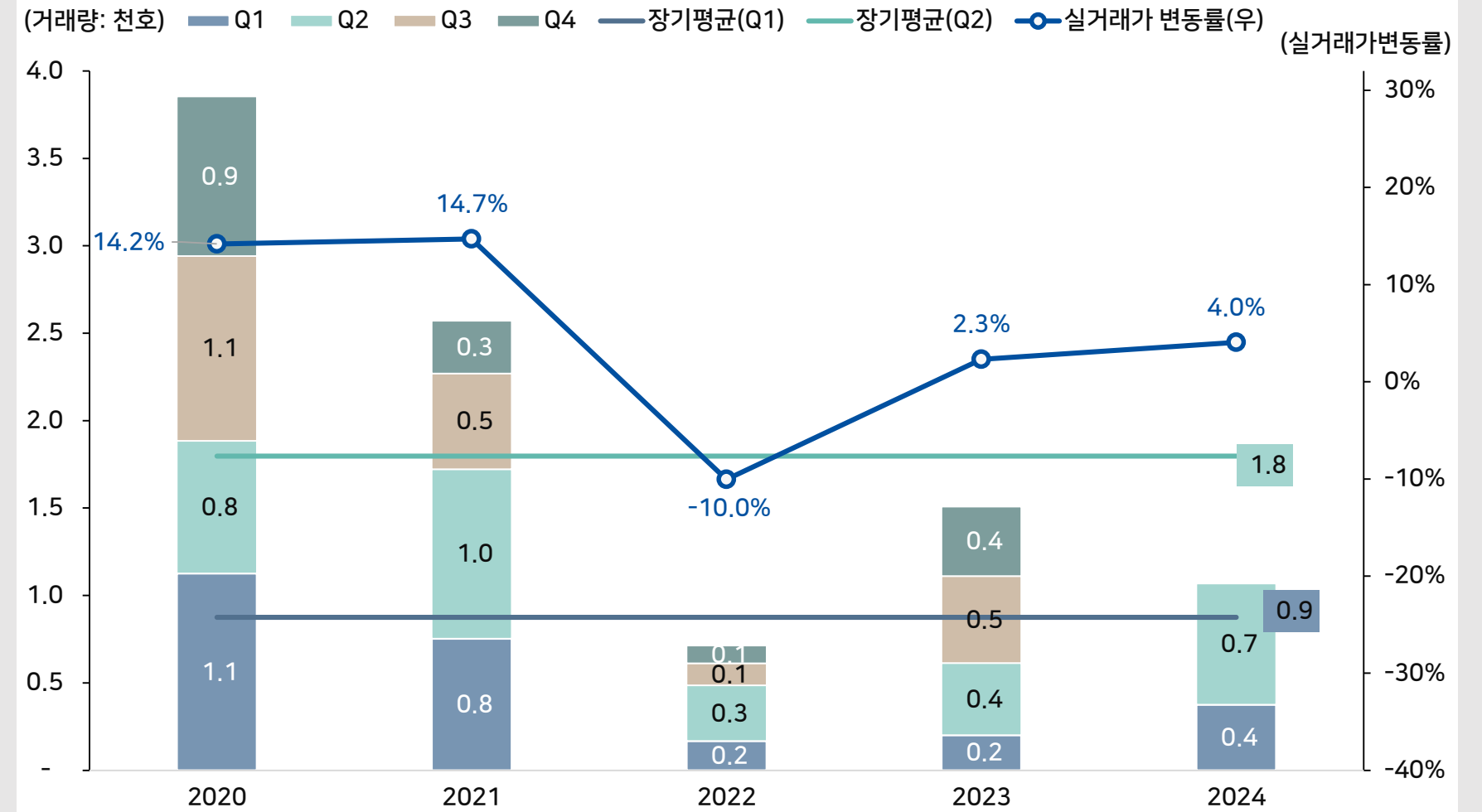
(서울 도심 거래량) 도심권 아파트 '23년말 대비 '24년 4% 상승, 거래량은 장기평균 대비 하회

서울 도심권 실거래가 변동률

22년		-10.0%
23년	상반기	0.8%
	하반기	1.6%
24년 상반기		4.0%



서울 도심권 매매 거래량 및 매매 실거래가 변동



서울 도심 아파트 가격은 '23년 소폭 상승세를 보였으며, '24년에는 전년대비 큰 폭의 상승세를 보임

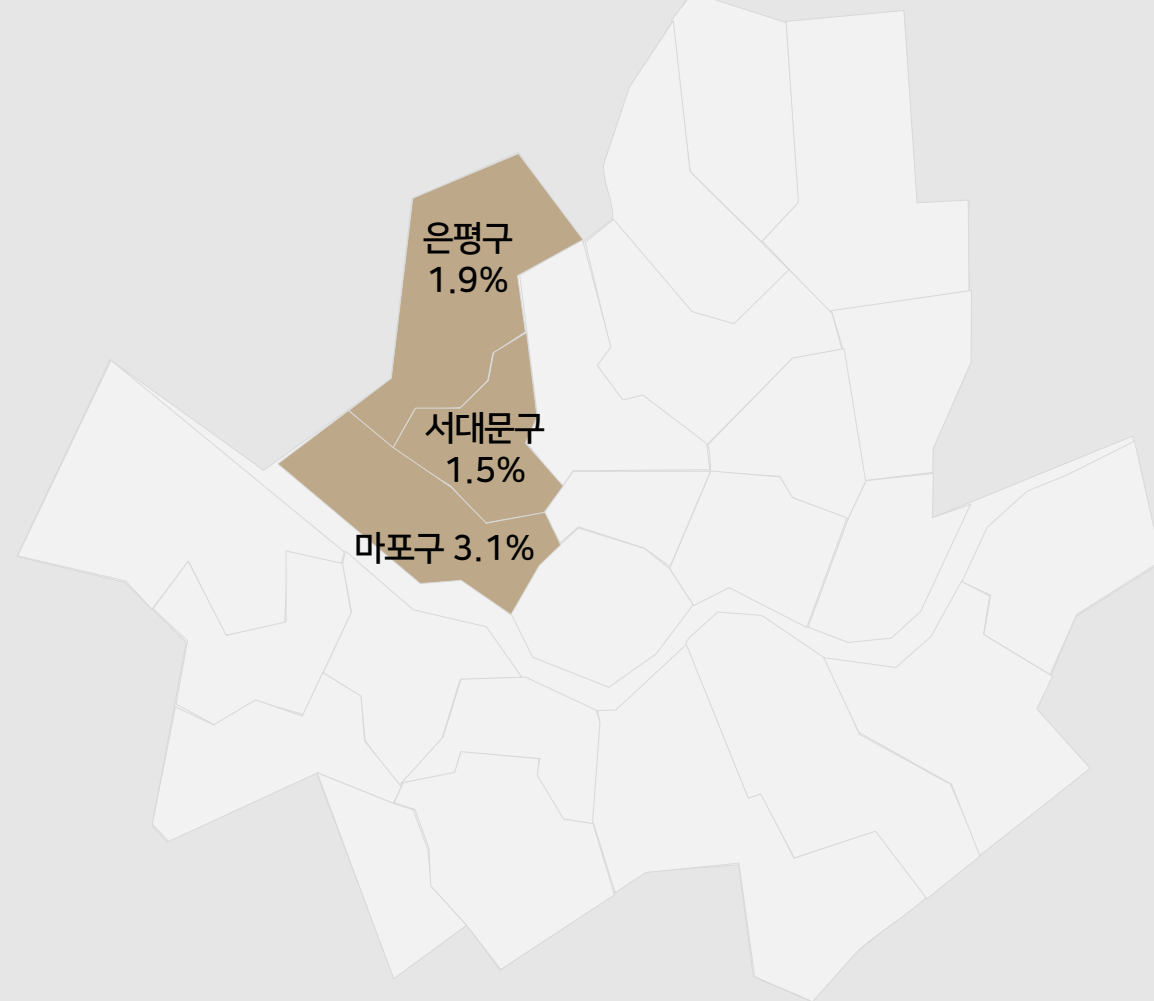
'23년 서울 도심 아파트 가격은 다른 서울 권역 대비 가격 상승폭이 현저히 낮았던 것이 특징

- 서울 도심권역은 '22년 약 -10% 하락한 이후 '23년 상반기 보합 수준의 상승률을 보이다가 하반기에 상승폭이 커지며 '23년 총 2.3% 상승
- '24년 들어 서울 도심권역은 서울 권역 중 상승률이 낮은 편이지만 4.0% 상승

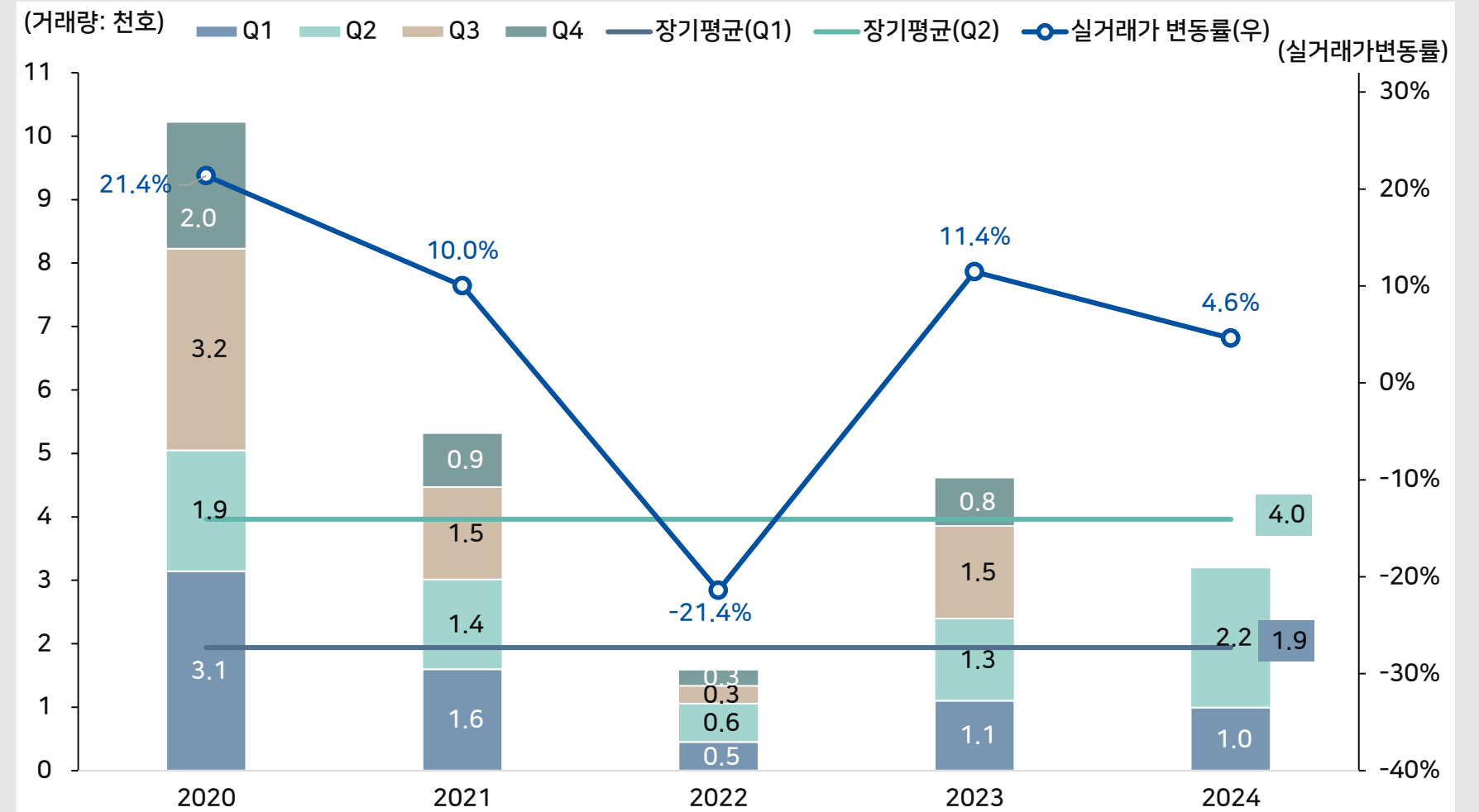
(서울 서북 거래량) 서북권 '24년 약 4.6% 상승, 거래량 장기평균 대비 낮으나 2분기 크게 증가

서울 서북권 실거래가 변동률

22년	-21.4%
23년 상반기	10.5%
23년 하반기	0.9%
24년 상반기	4.6%



서울 서북권 매매 거래량 및 매매 실거래가 변동



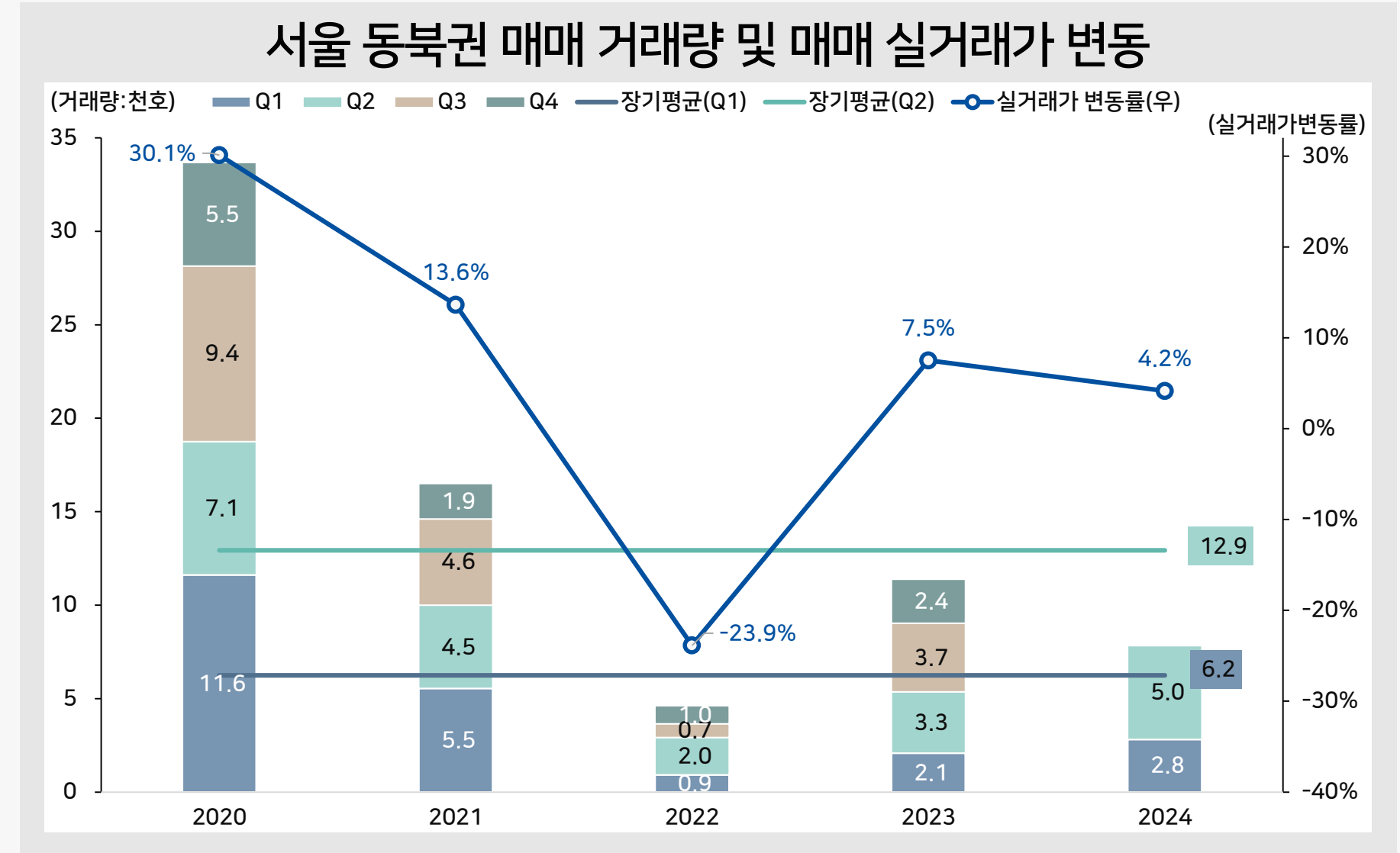
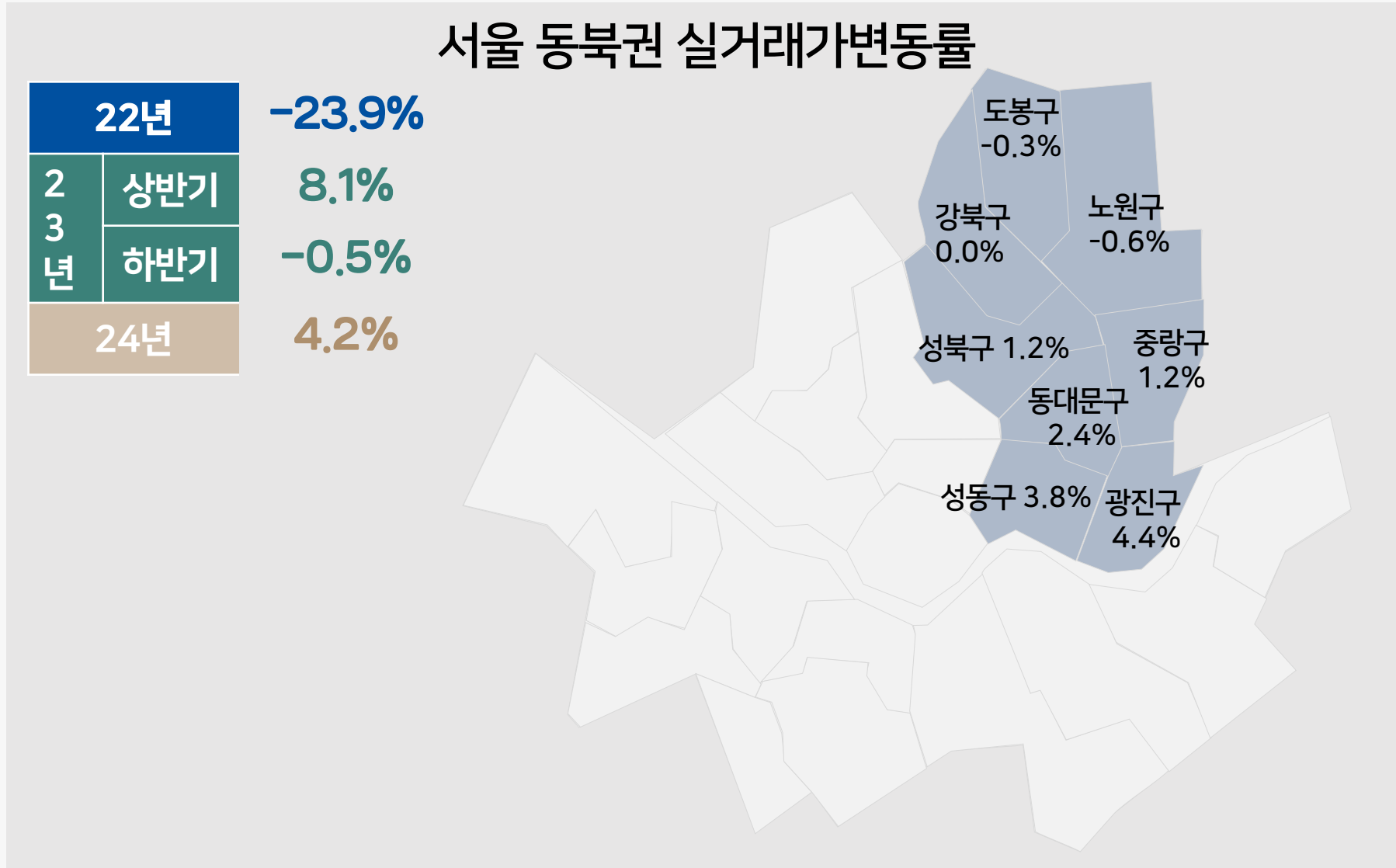
서울 서북권 아파트 가격은 '23년 약 11% 이상의 상승세를 보였으며, '24년에는 약 4.6% 상승

서울 서북권 아파트 거래량은 타 권역 대비 많은 것이 특징으로 분기 거래량은 장기 평균에 미달하나 월 거래량은 장기 평균에 근접

■ 서울 서북권은 '22년 -21% 하락한 이후 '23년 상반기 10% 이상 상승하였으나 하반기에는 상승세가 꺾이며 '23년 총 11.4% 상승

■ '24년 서북권의 아파트 가격 상승률은 동남권 다음으로 높은 편으로 최근의 서울 아파트 가격 상승을 주도, 특히 월별 거래량은 장기평균 근접

(서울 동북 거래량) 동북권 '24년 약 4.2% 상승, 거래량은 장기평균을 하회하는 것으로 나타남

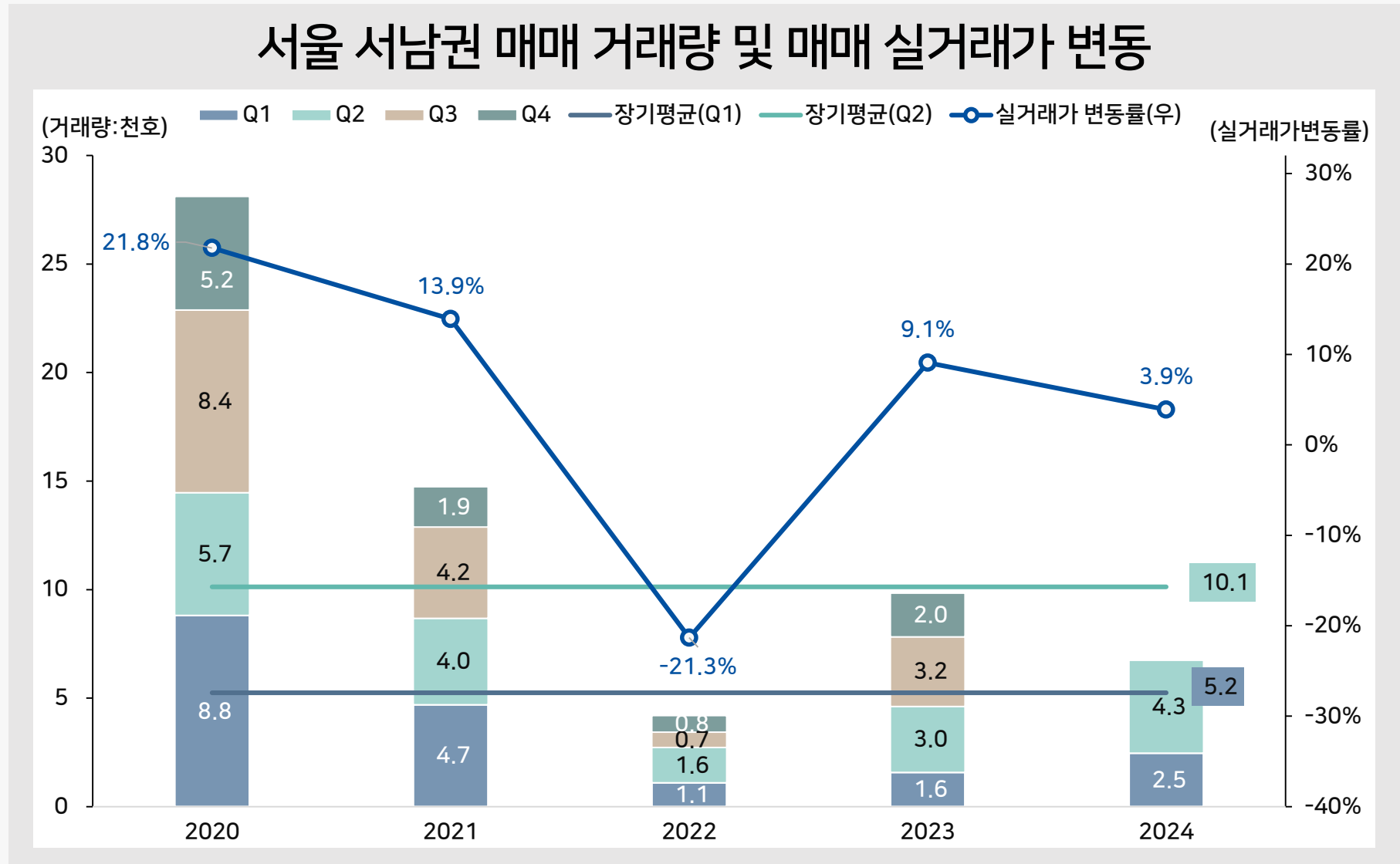
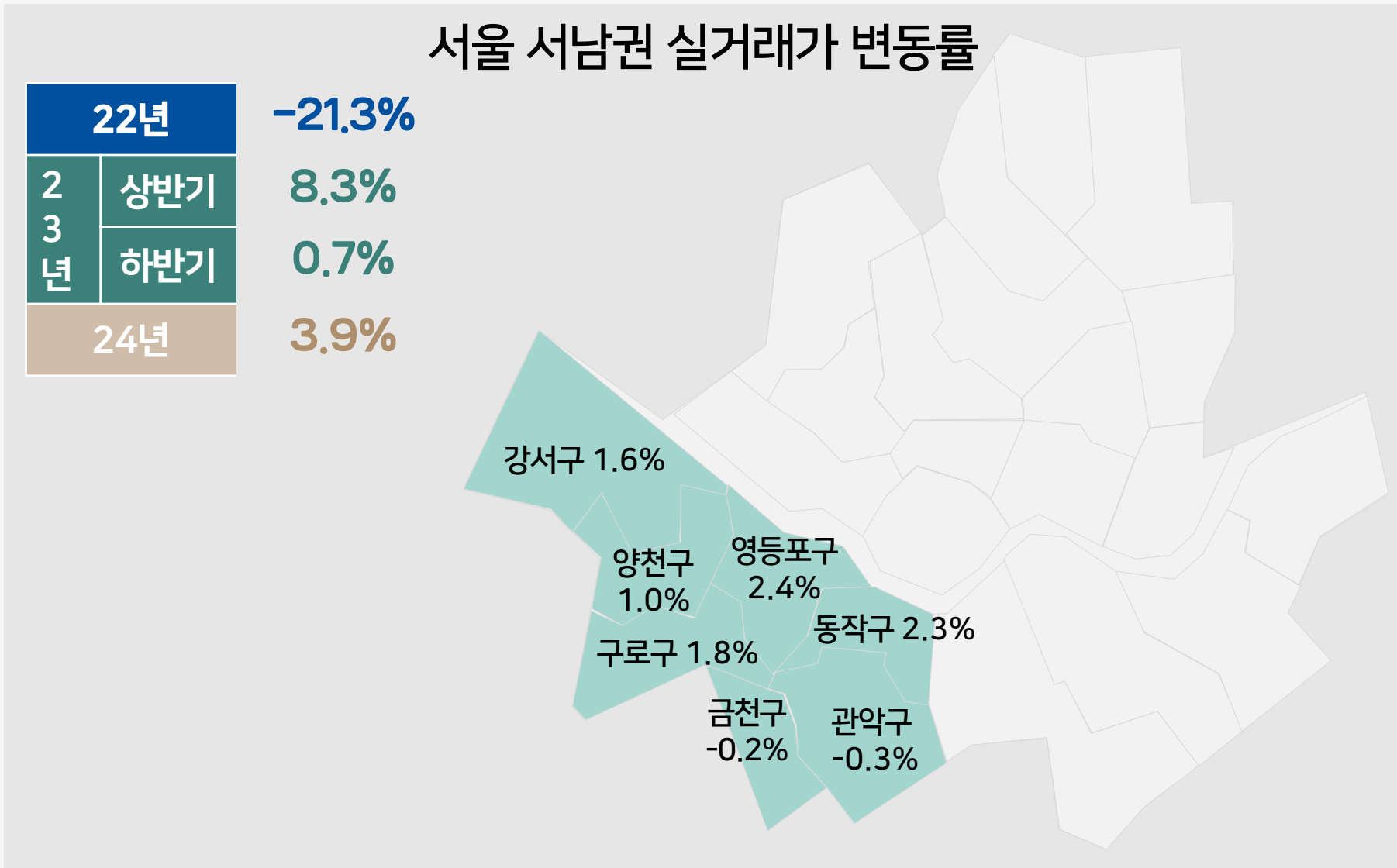


서울 동북권 아파트 가격은 '23년 약 7.5% 수준의 상승세를 보였으며, '24년 1-5월 에는 약 3% 수준의 상승세를 보임

서울 동북권 아파트 가격 또한 '23년 다른 서울 권역 대비 가격 상승폭이 낮았음

- 서울 동북권 실거래가격지수는 '22년 24%가량 하락한 이후 '23년 상반기에는 8.1% 상승
- 하지만 '23년 11월부터 서울 권역 중 유일하게 하락 전환하였다가 '24년 2월 다시 상승 전환하며 '24년 4.2% 상승

(서울 서남 거래량) 서남권 '24년 약 3.9% 상승세를 보이고 있으나, 거래량은 장기평균 하회

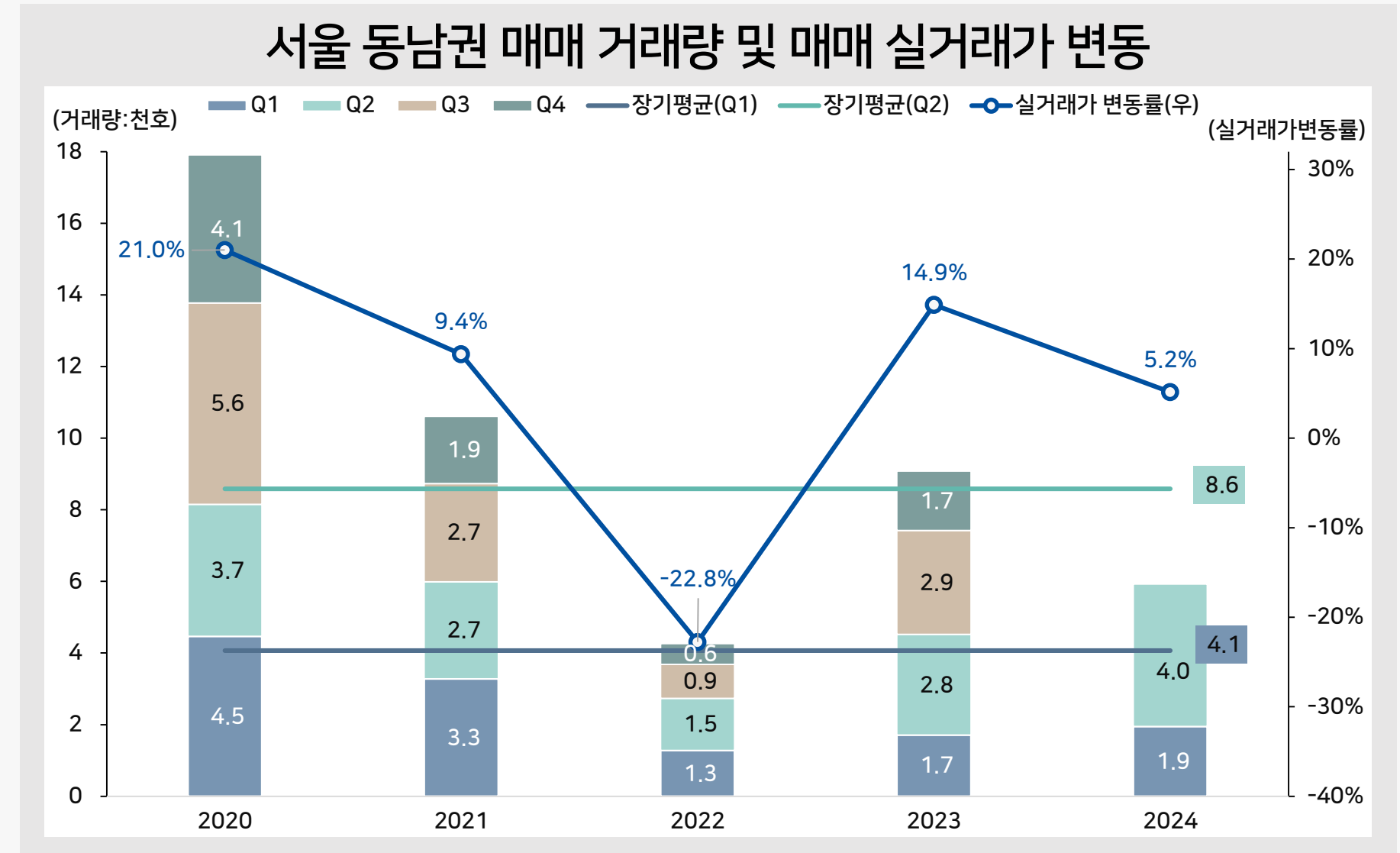
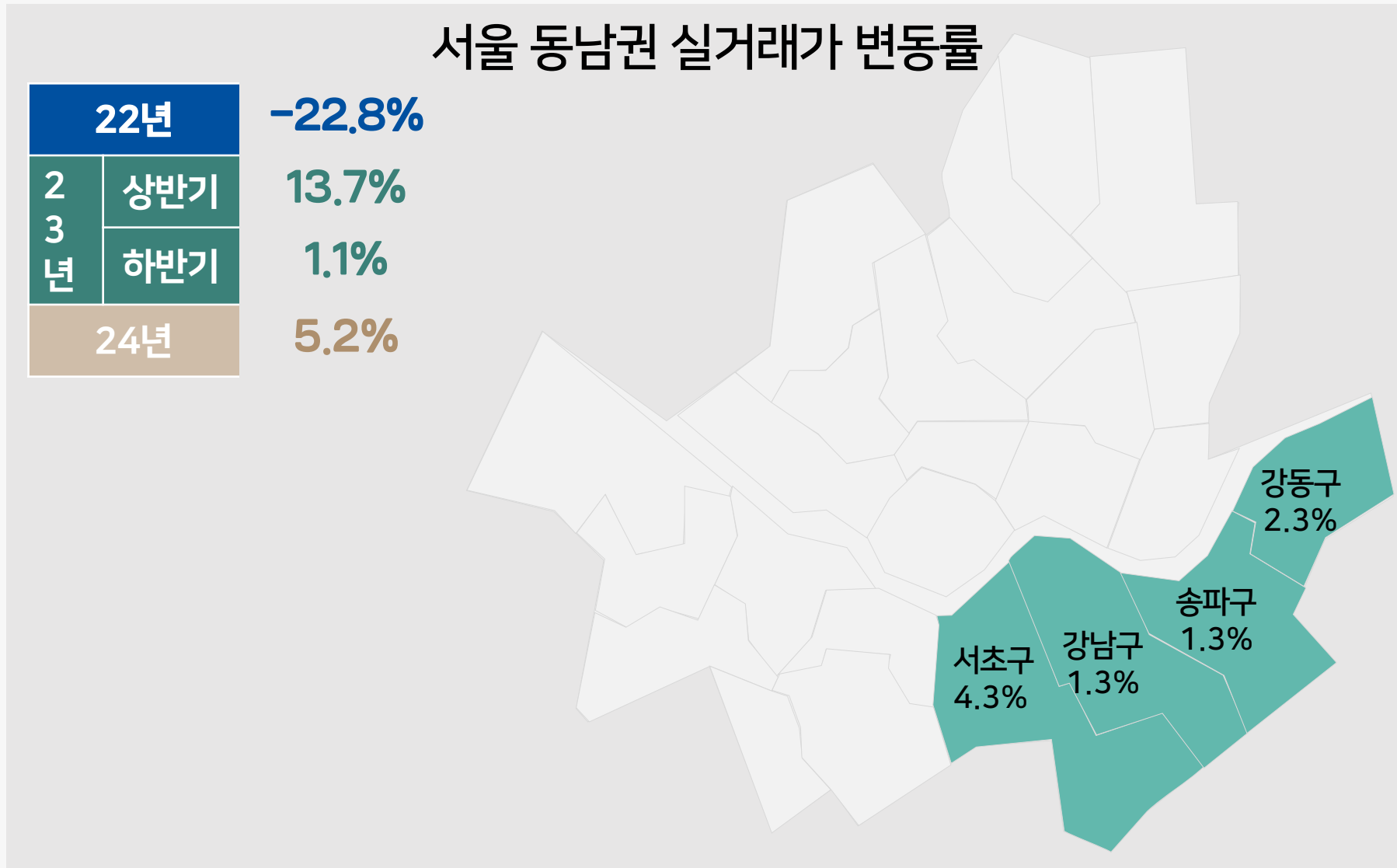


서울 서남권 아파트 가격은 '23년 약 9% 수준의 상승세를 보였으며, '24년 상반기에는 약 3.9% 수준의 상승세를 보임

서울 서남권 거래량은 장기평균을 현저히 하회 하고 있으며 가격 상승폭 또한 강북 권역에 비해 낮은 편

- 서울 서남권은 '22년 -21% 이상 하락한 이후 '23년 상반기에는 8.3% 상승하였으나 하반기에는 상승세가 주춤하며 0.7%의 보합수준 상승
- '24년 들어 서울 서남권역은 서울 권역 중 상승률이 가장 낮으며 3.9% 상승

(서울 동남 거래량) 동남권 '24년 5.2% 상승, 거래량 장기평균 하회하나 2분기 거래량 크게 증가



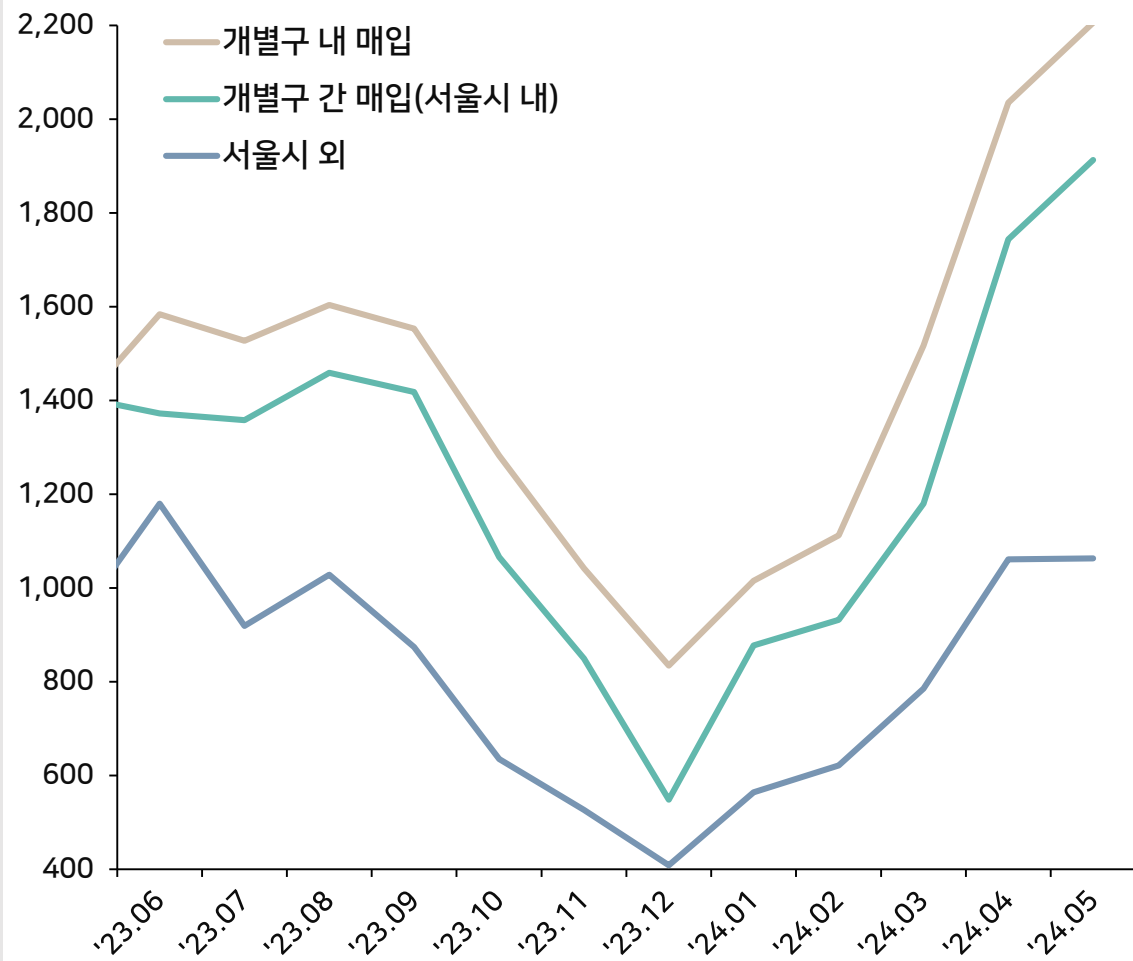
서울 동남권의 경우 '23년 약 15% 상승하면서 아파트 가격수준이 다시 높은 수준에 도달한 것이 특징

이로 인해 '24년 1분기 상승률(0.6%)은 강북 권역 대비 낮았으나, 5-6월 가격이 크게 상승하여 1-2분기 통합 5.2% 상승률을 보임

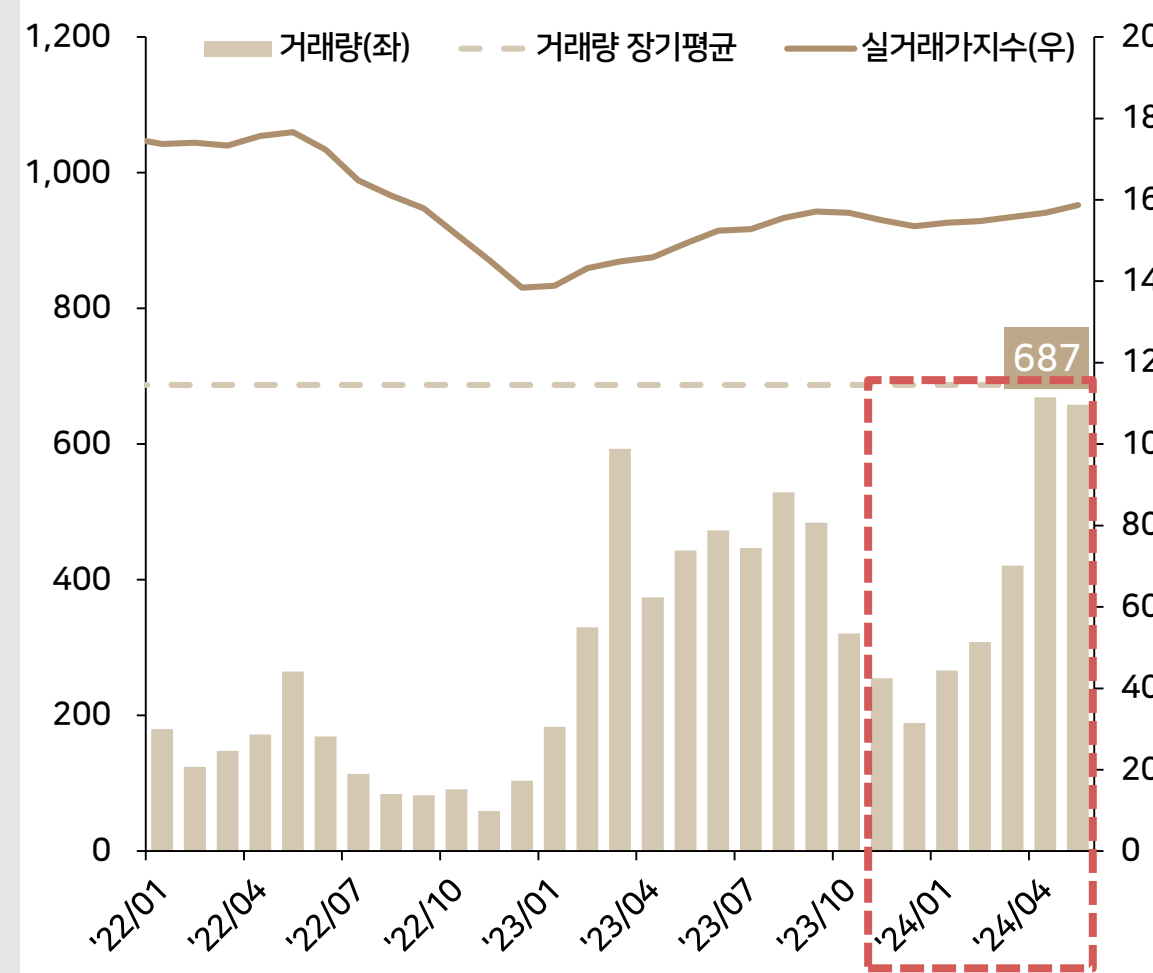
- 서울 동남권은 '22년 가격하락 이후, '23년 약 15% 상승하며 서울 5개 권역 중 가장 높은 상승률을 보임(1-3분기 19% 상승, 4분기 -3% 하락)
- '24년 1분기 동남권 가격은 보합 수준의 낮은 상승률을 보였으나, 5-6월 급격한 가격상승세가 나타나며 서울 권역 중 가장 높은 상승률을 보임

(서울 서북 상승 분석) 서북권 외지인 거래 급증 추세 보이며 거래량 장기평균 도달, 서울 서북권 거래량 회복 및 가격상승은 타지역 수요 집중이 원인으로 추정

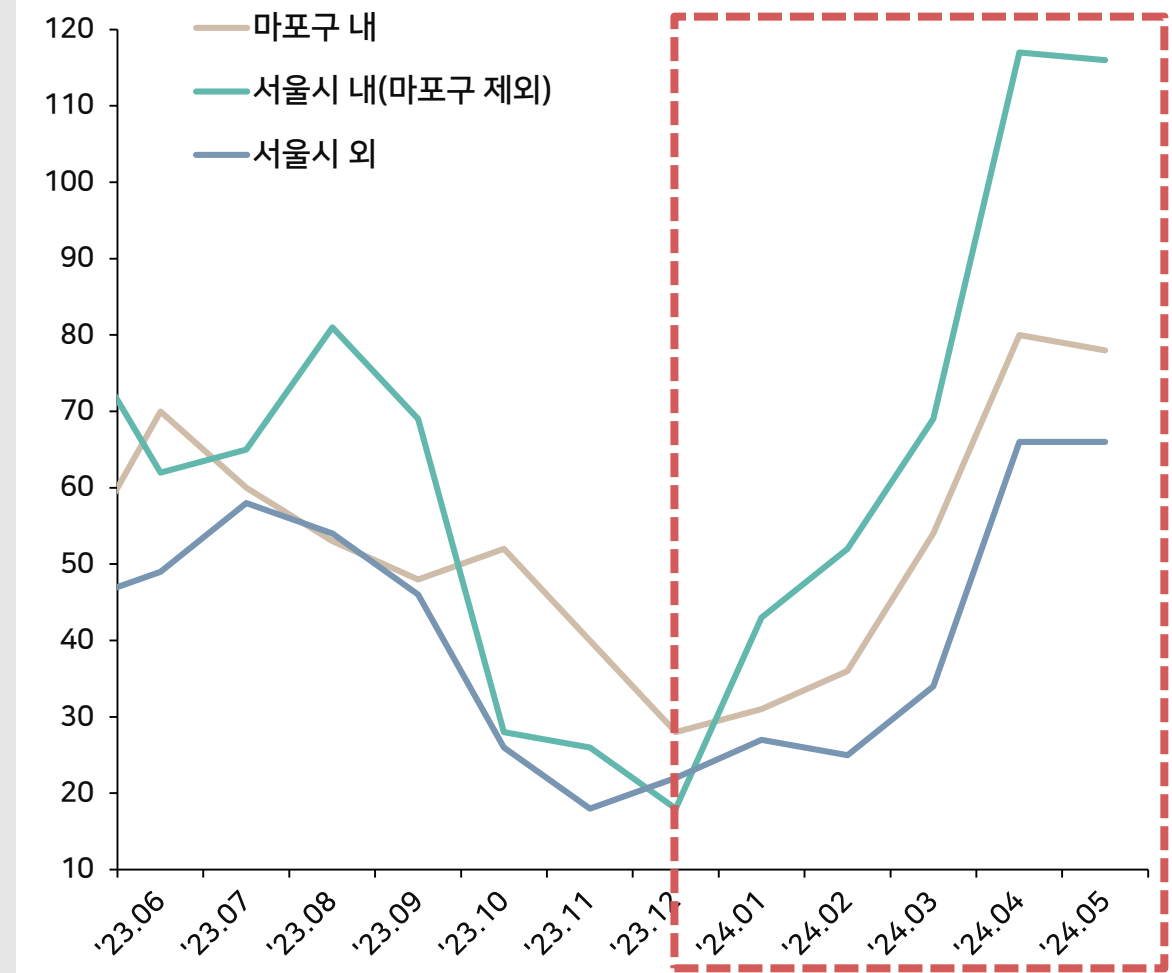
서울 매입자 거주지별 거래현황



서울 서북권 거래량 및 실거래가 지수



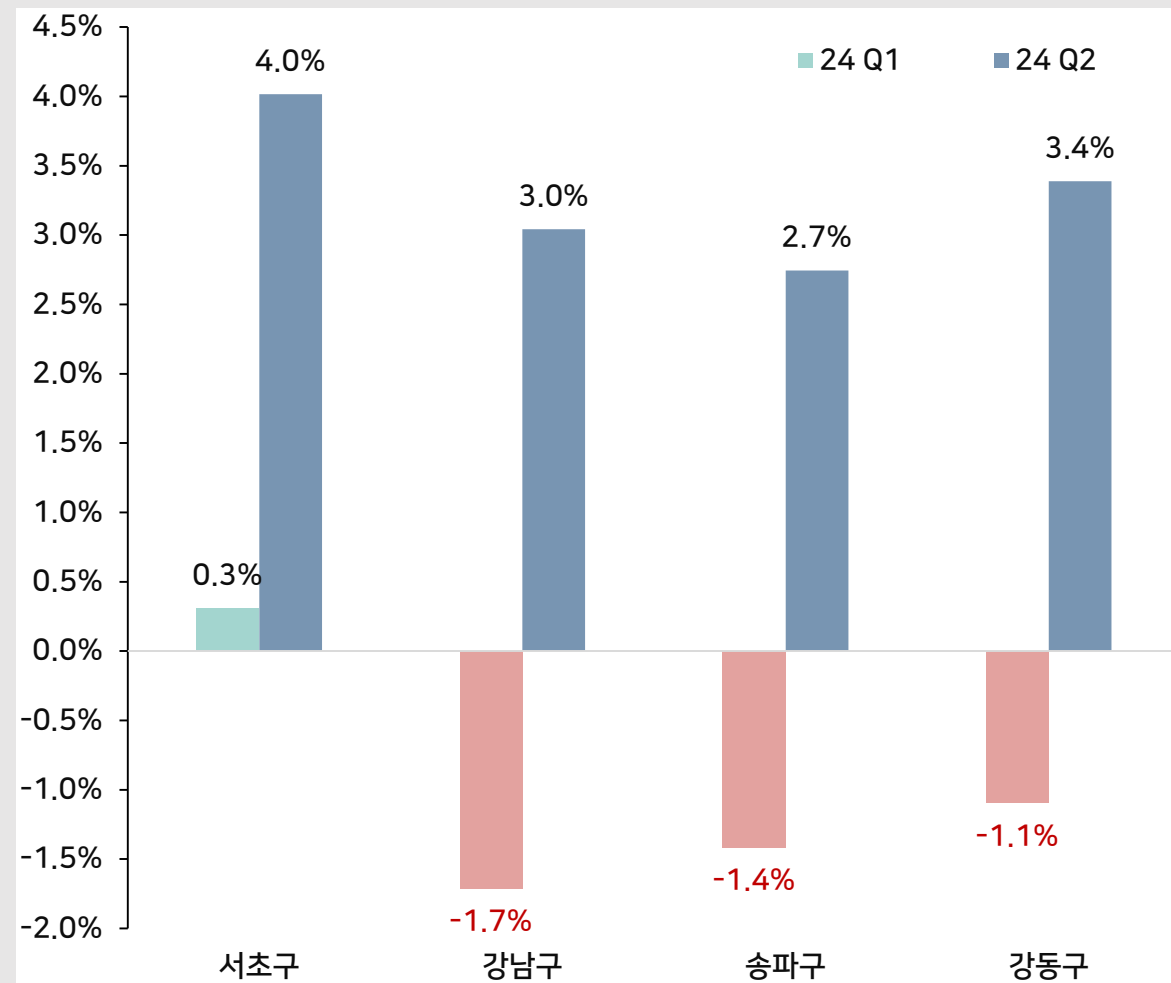
서울 마포구 매입자 거주지별 거래현황



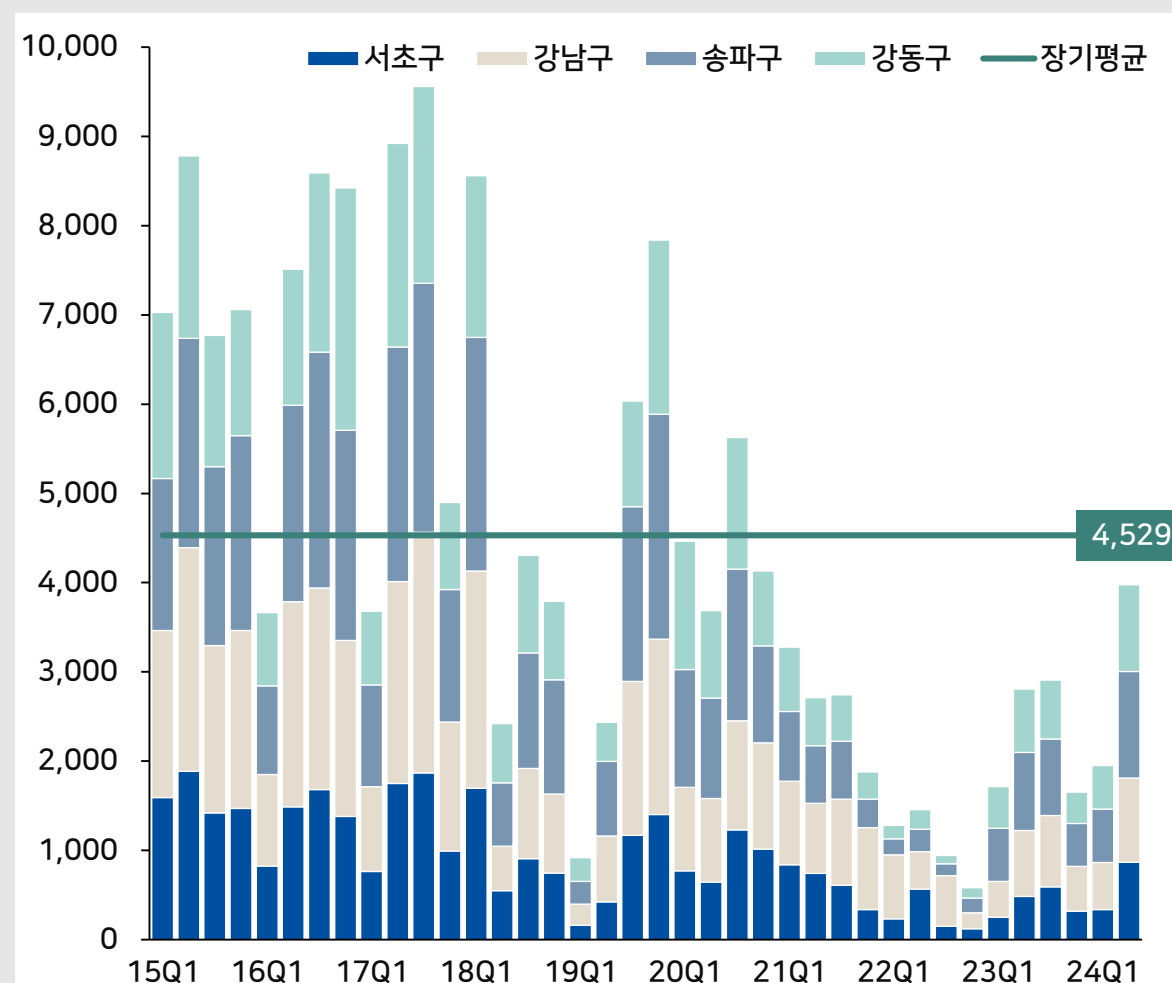
- '23-'24 기간 다주택자 관련 부동산 규제 완화 정책이 진행되는 가운데, 서울시 내 개별구 간 매입거래량이 크게 증가, 1분기 서울 북부 가격 상승세
- 이는 다주택자 및 실수요자의 수요가 부담 가능한 가격을 형성하고 있는 서울 북부(서북권, 도심권, 동북권)에 집중된 것에서 기인했을 것으로 추정
- 이로 인해 서울 서북권 월별 거래량이 최근 장기평균치에 근접했으며, 서울 서북권 마포구의 경우 외지인 거래가 급증한 것으로 나타남

(서울 동남 상승 분석) 서울 동남권 4구, 2분기 들어 가격 상승 본격화, 2분기 거래량 장기 평균 근접 서초구의 경우 최근 외지인 거래 비중이 크게 증가하며, 6월 가격 큰 폭으로 상승

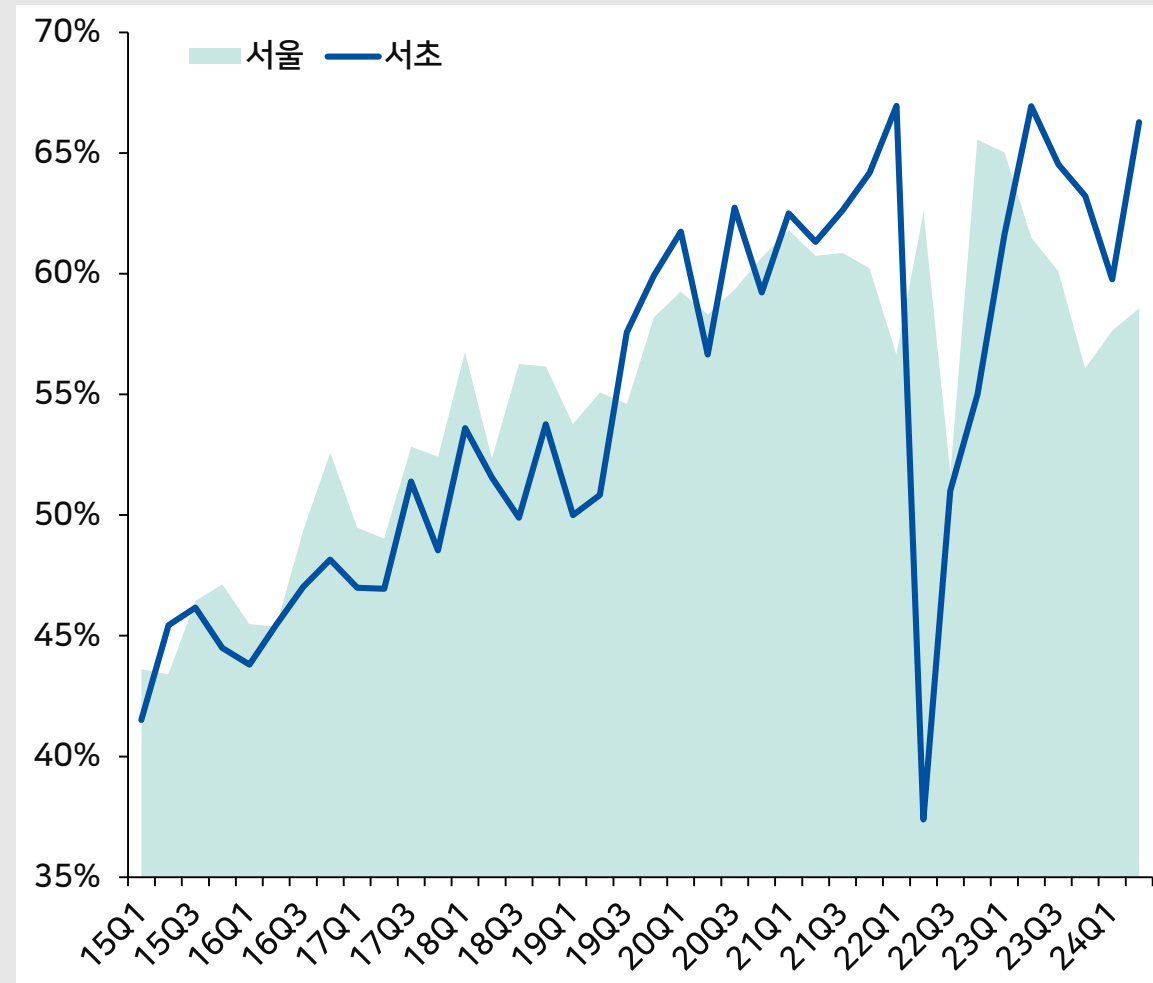
서울 동남권 구별 아파트 실거래가 변동('24년)



서울 동남권 구별 아파트 거래량



서울시 및 서초구 외지인거래 비중



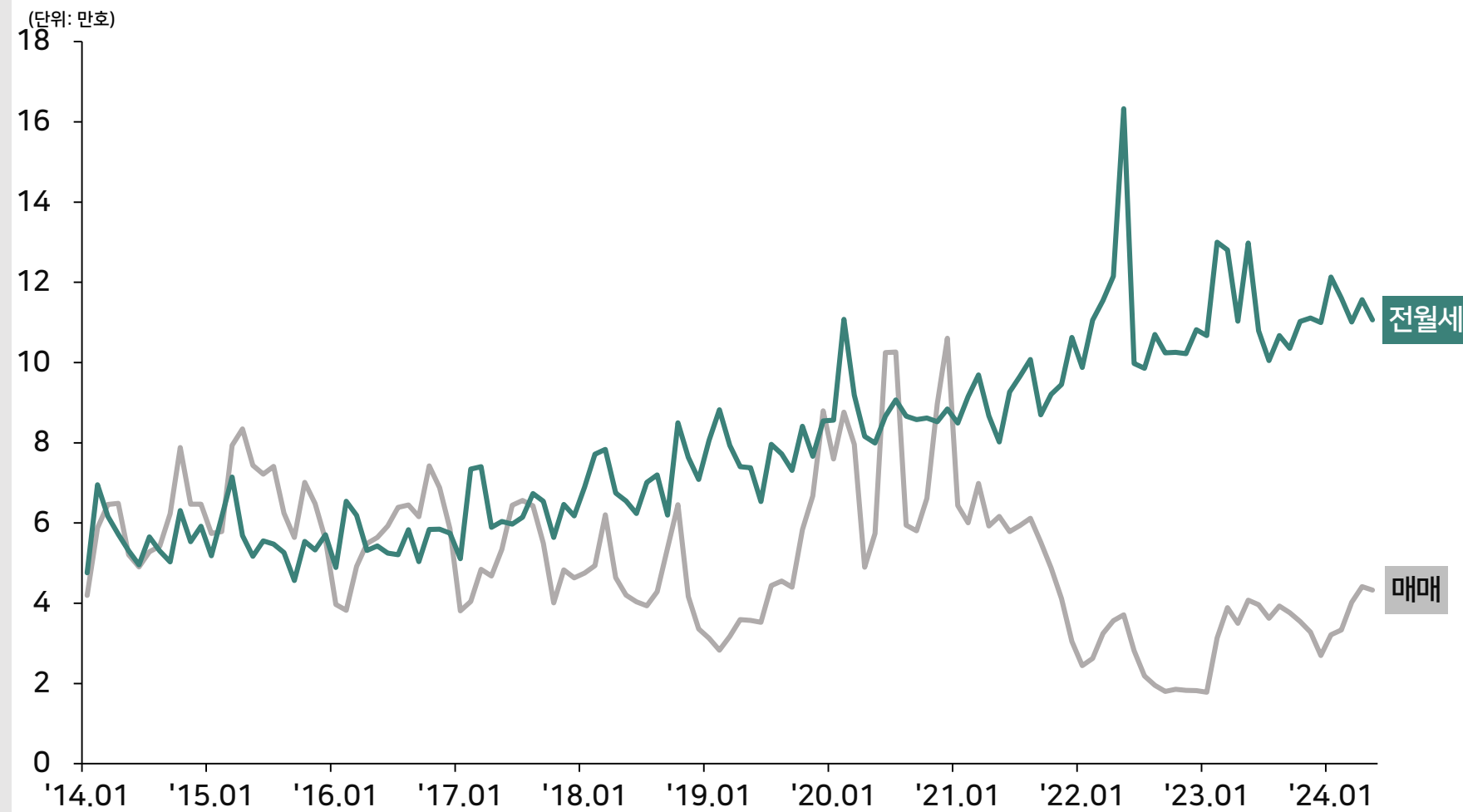
- 서울 동남권 4구를 구별로 살펴보면, '24년 1분기 가격변동은 서초구 제외 하락세를 보임, 이로 인해 동남권 1분기 통합 가격 변동률은 보합세를 보였음
- 그런데 동남권 2분기 거래량이 장기평균에 근접하면서, 아파트 가격도 큰 폭으로 상승. 이로 인해 동남권은 서울 권역 중 '24.2분기 최대 가격 상승폭을 보임
- 서초구는 구외 외지인 거래 비중이 '24.2분기 들어 큰 폭으로 증가, 서울 동남권 가격 상승은 최근 외지인 투자수요 유입이 영향을 미친 것으로 추정

03 전세시장 동향 분석

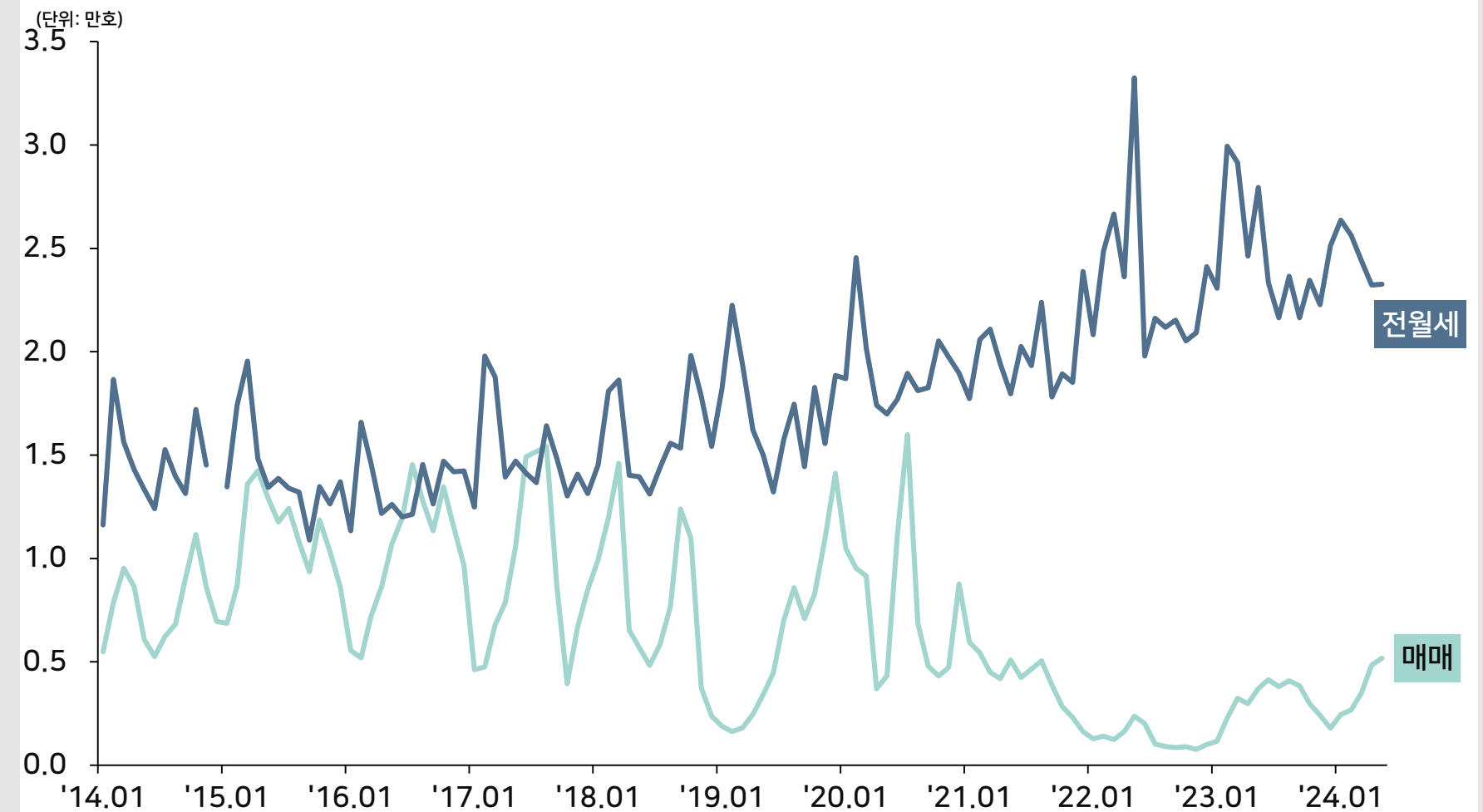
- '17년 이후 임차 거래량 대비 매매 거래량이 크게 감소하는 가운데, '24년 아파트 전세 가격은 상승세를 지속
- 아파트 전세가격과 달리 연립·다세대 전세가격은 하락세가 지속, 또한 연립·다세대 시장의 전세 관련 위험 또한 지속되고 있어, '22-'24 기간 연립·다세대 전세 비중이 큰 폭의 감소 추세를 보임
- 전세 대출금리 하락 추세 및 전세 보증금 미반환 리스크 등으로 인해 비아파트 전세 수요가 아파트 시장으로 이전되면서 '24년 상반기 아파트 전세가격 상승에 영향을 미쳤을 것으로 추정

(매매 - 임차 거래량 추이) '17년 이후 매매 거래 감소 및 임차 거래 증가로 시장간 거래량 격차 확대

전국 매매 · 전월세 거래량 추이



서울 매매 · 전월세 거래량 추이



매매거래량은 '17년 이후 지속적인 감소 추세

전월세 거래량(전세+월세)은 지속적 증가세를 보임

- ▣ 전국 아파트 매매 거래량 및 전월세 거래량은 일정수준을 유지했으나, '17년 이후 격차가 지속적으로 확대
- ▣ 이는 매매 수요와 임차 수요의 비대칭적 양상을 보여줌

서울의 경우 매매와 전월세 거래량 격차가 전국대비 큰 편

매매거래량이 역대 최저 수준을 기록한 '22년의 경우 임차거래량도 사상 최대 수준

- ▣ '24년 서울의 전월세 거래량과 매매 거래량의 격차가 최대수준으로 확대

(아파트 전세가격 추이) '21-'24년 기간 아파트 전세가격은 전국적으로 급격한 변동성을 보임

전국 '21~'24년 분기별 전세 실거래가 변동률



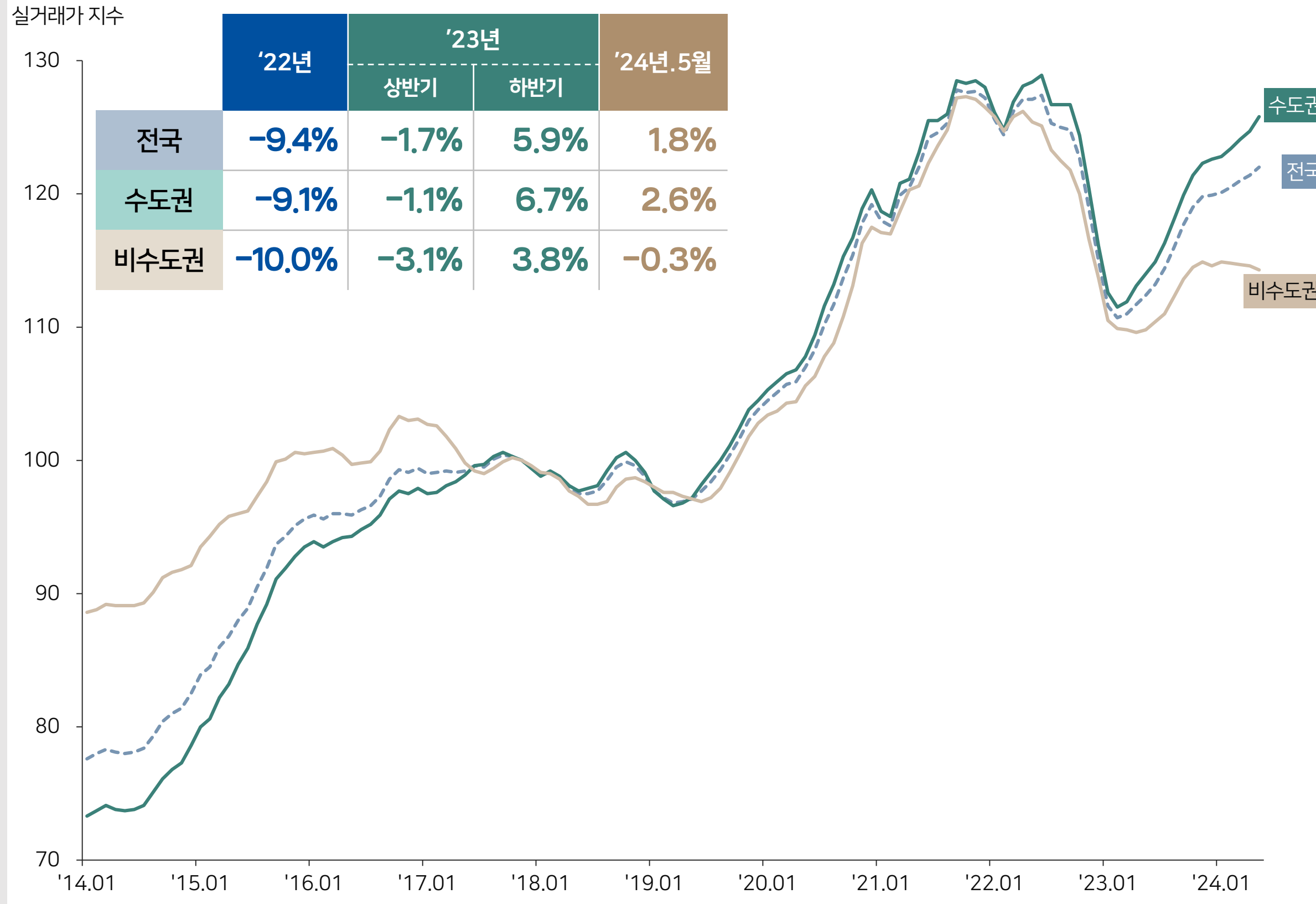
'22년 아파트 전세가격 수도권-비수도권 공통적으로 하락

'22년 전세가격 및 매매가격이 하락하며 역전세-강통전세 확산 우려도 확대

- '22-'23 기간 역대 최대 수준으로 전세 가격이 하락하였으며, 이로 인해 역전세 위험 우려가 전국 단위로 확대
- '20-'22년 약 2년간 전세 가격이 역대 최고 수준으로 높게 유지되었기에, 현재도 역전세 위험은 진행중

(전국 아파트 전세가격) 수도권 전세가격 '23년 하반기에 이어 '24년 상승세, 비수도권 전세 보합세

전국 전세 실거래가 지수 추이



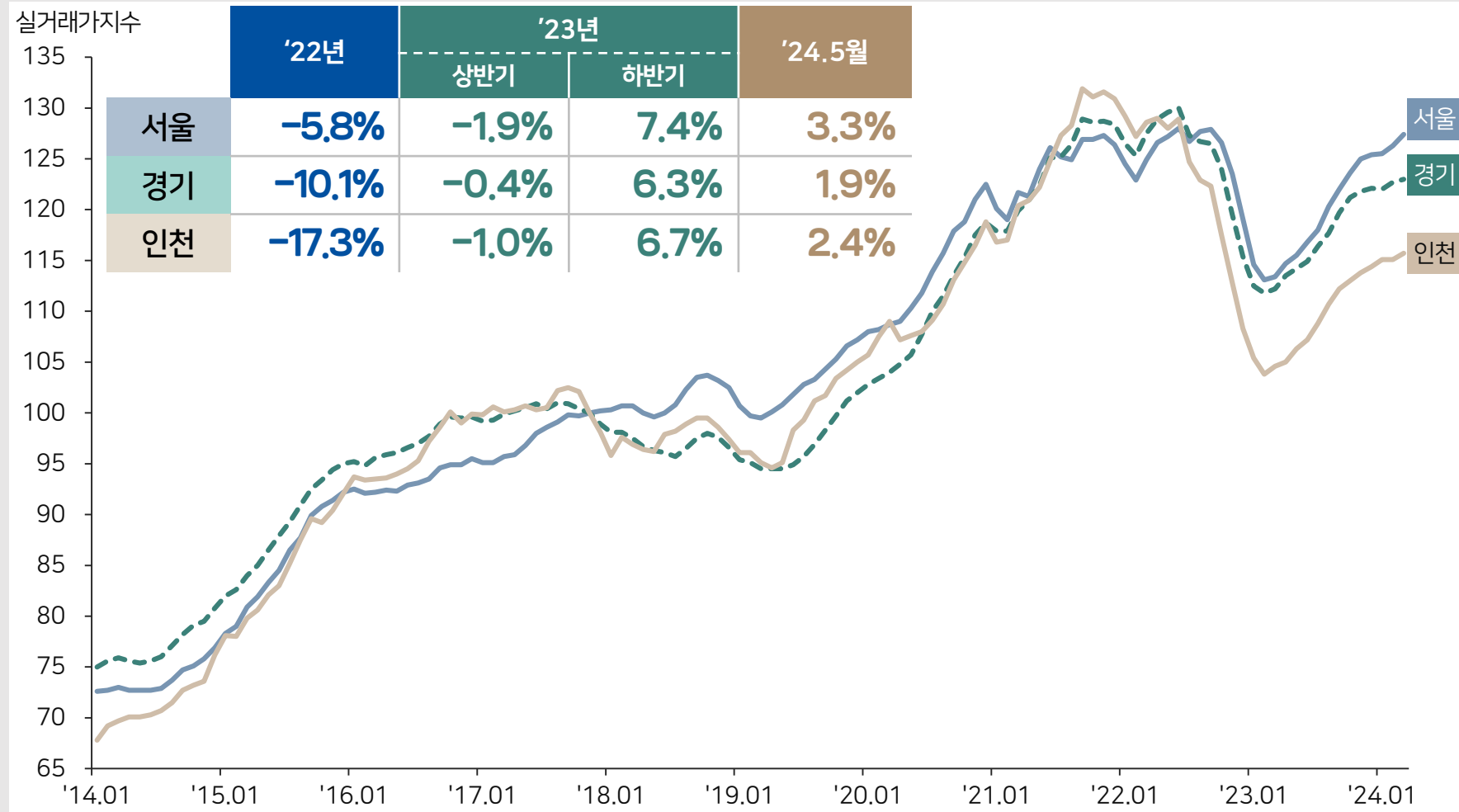
(전국) 아파트 전세가격은 '24년 상반기 1.8% 상승

(수도권) 아파트 전세가격은 '23년 하반기 상승전환, '24년 상반기 2.6%상승

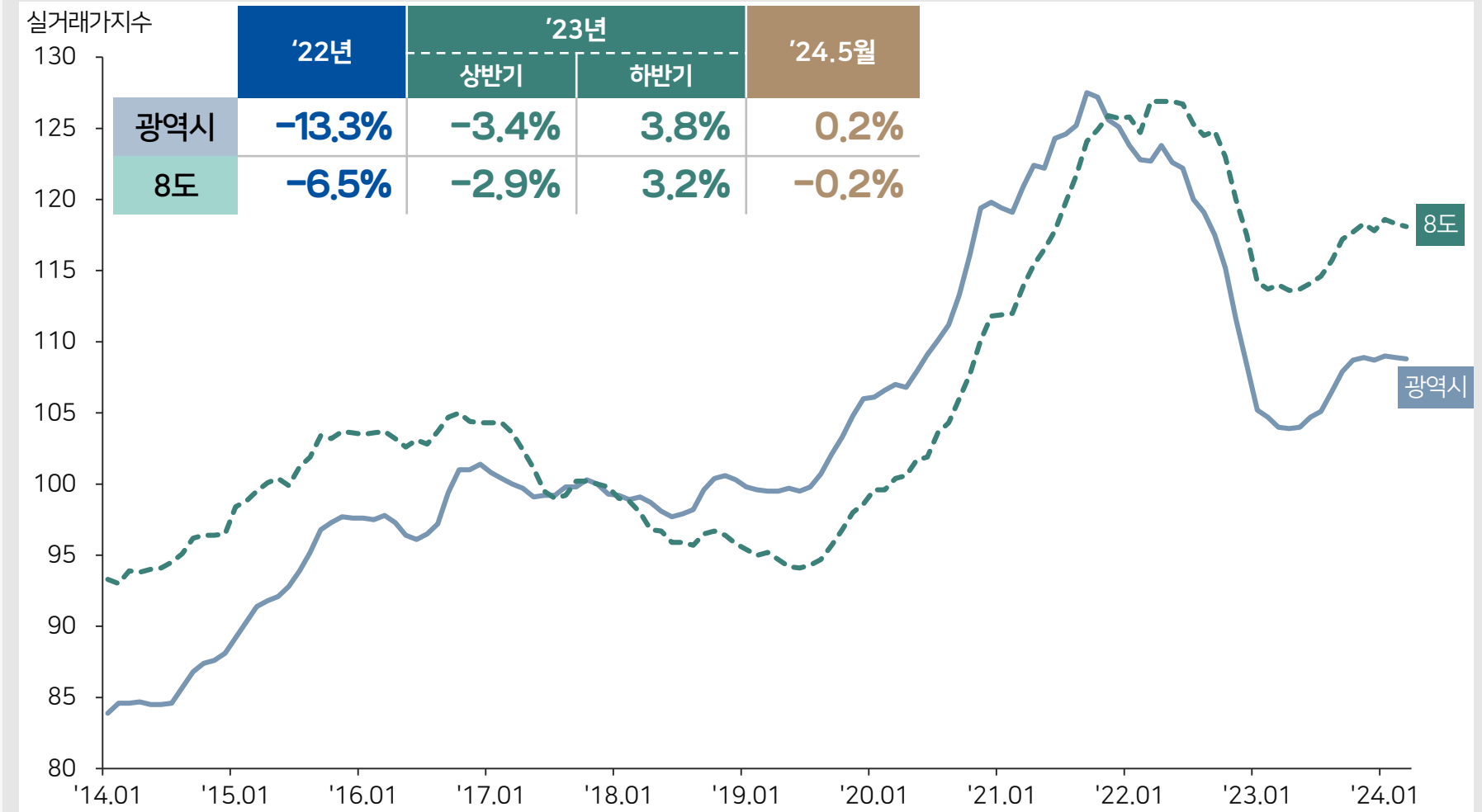
(비수도권) '22년 하락세가 '23년 상반기까지 지속, '23년 하반기 상승전환. '24년 상반기 소폭하락

(권역별 아파트 전세 가격) 수도권 아파트 전세가격 '23년 하반기 상승전환 이후 지속적 상승세

수도권



비수도권

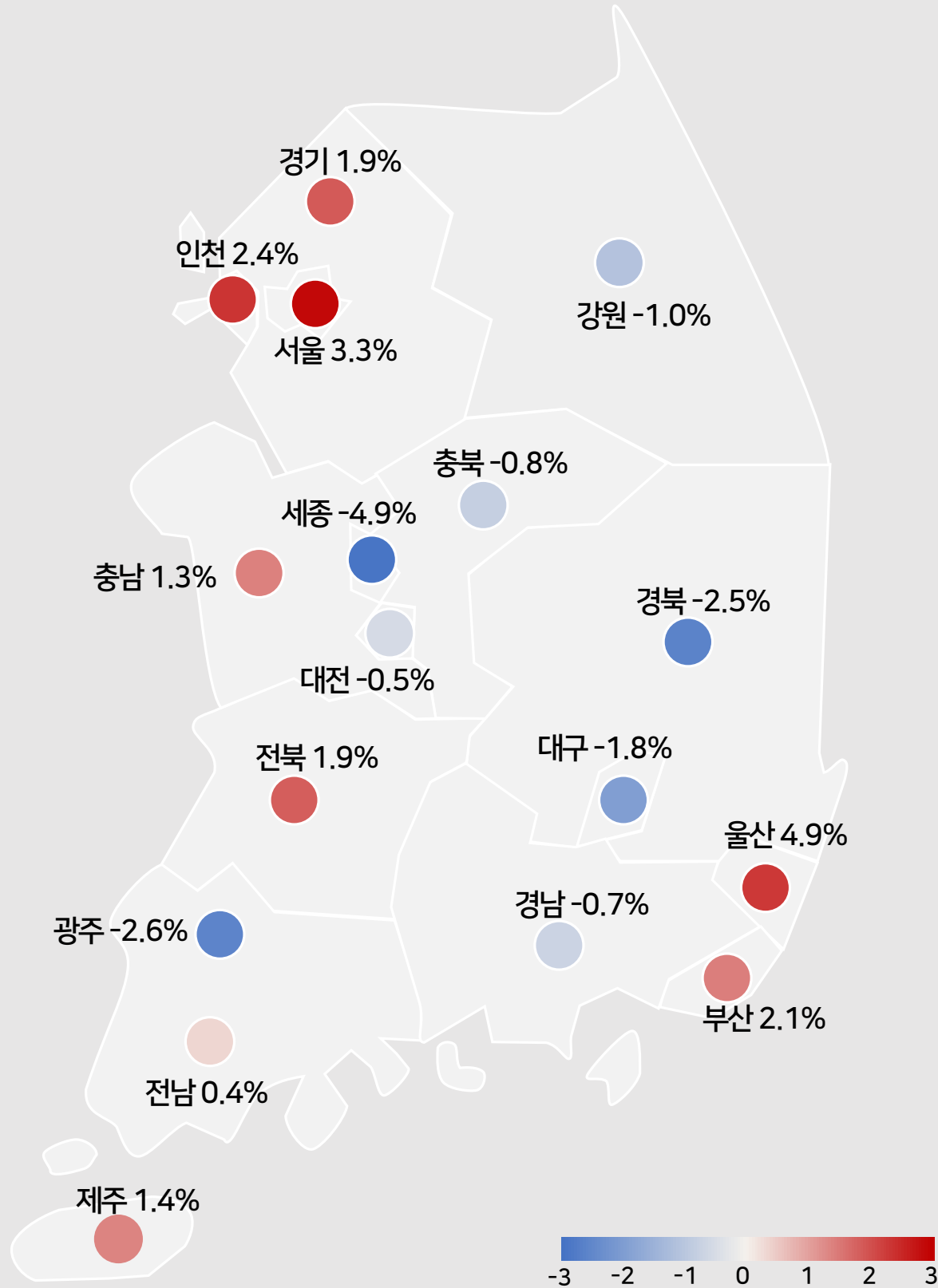


전반적으로 수도권 아파트 전세가격이 비수도권 가격보다 상승폭이 큰 편, 서울의 경우 하락폭을 상당부분 회복

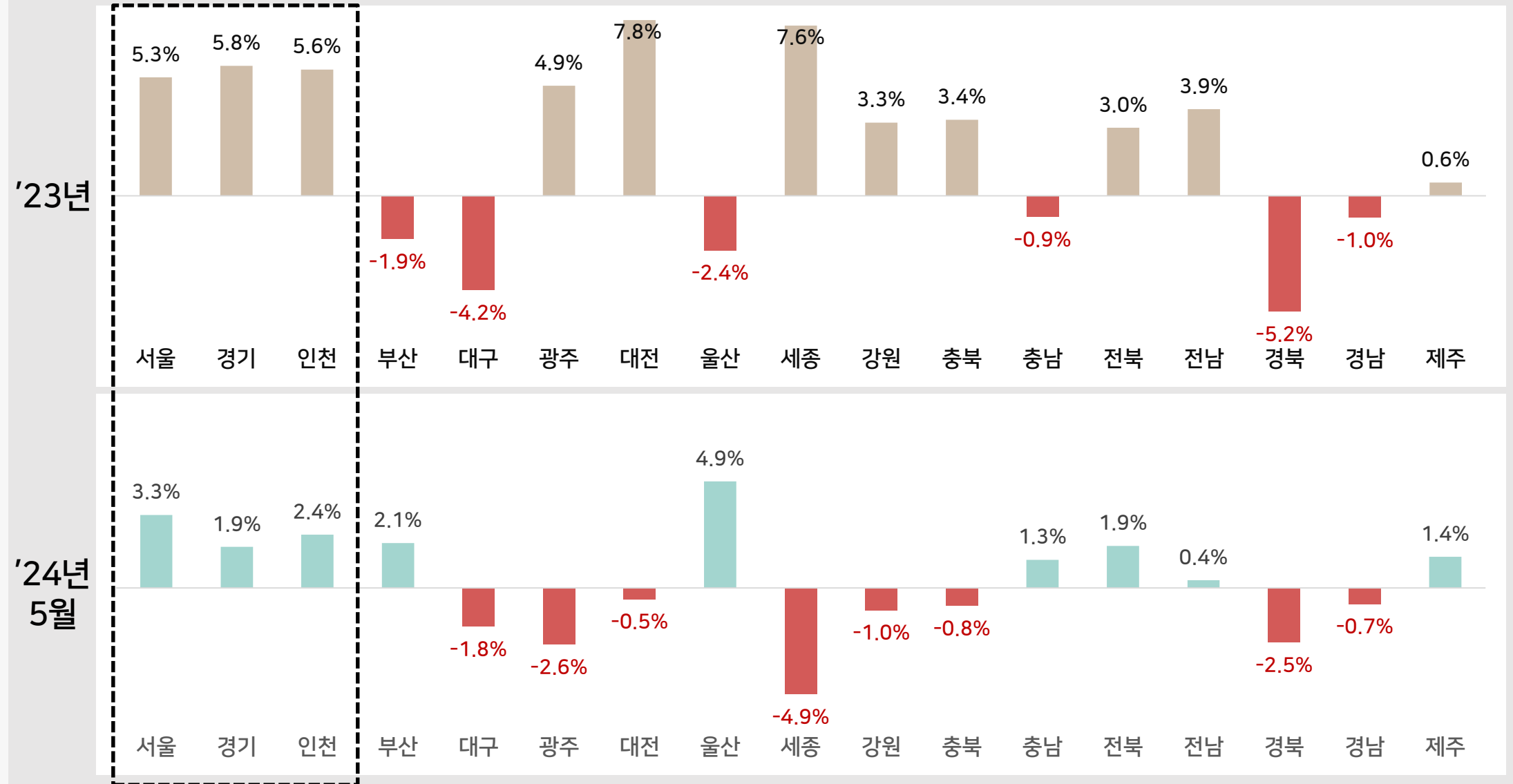
- 수도권의 경우 '22년 인천을 중심으로 큰 폭의 하락세를 보였으나 '23년 하반기 전 지역 상승 전환 후, 서울을 중심으로 지속적 상승세
- 5대 광역시와 8도는 '22년부터 시작된 하락세가 '23년 5월까지 이어지다가 상승 전환하였으나 '24년에 접어들며 보합 국면

(지역별 아파트 전세가격) '24년 수도권 전세가격 상승, 비수도권은 지역별 가격변동 차별적 양상

시도별 전세 실거래가 변동률('24.5월)



'23-'24년 지역별 아파트 전세가 변동

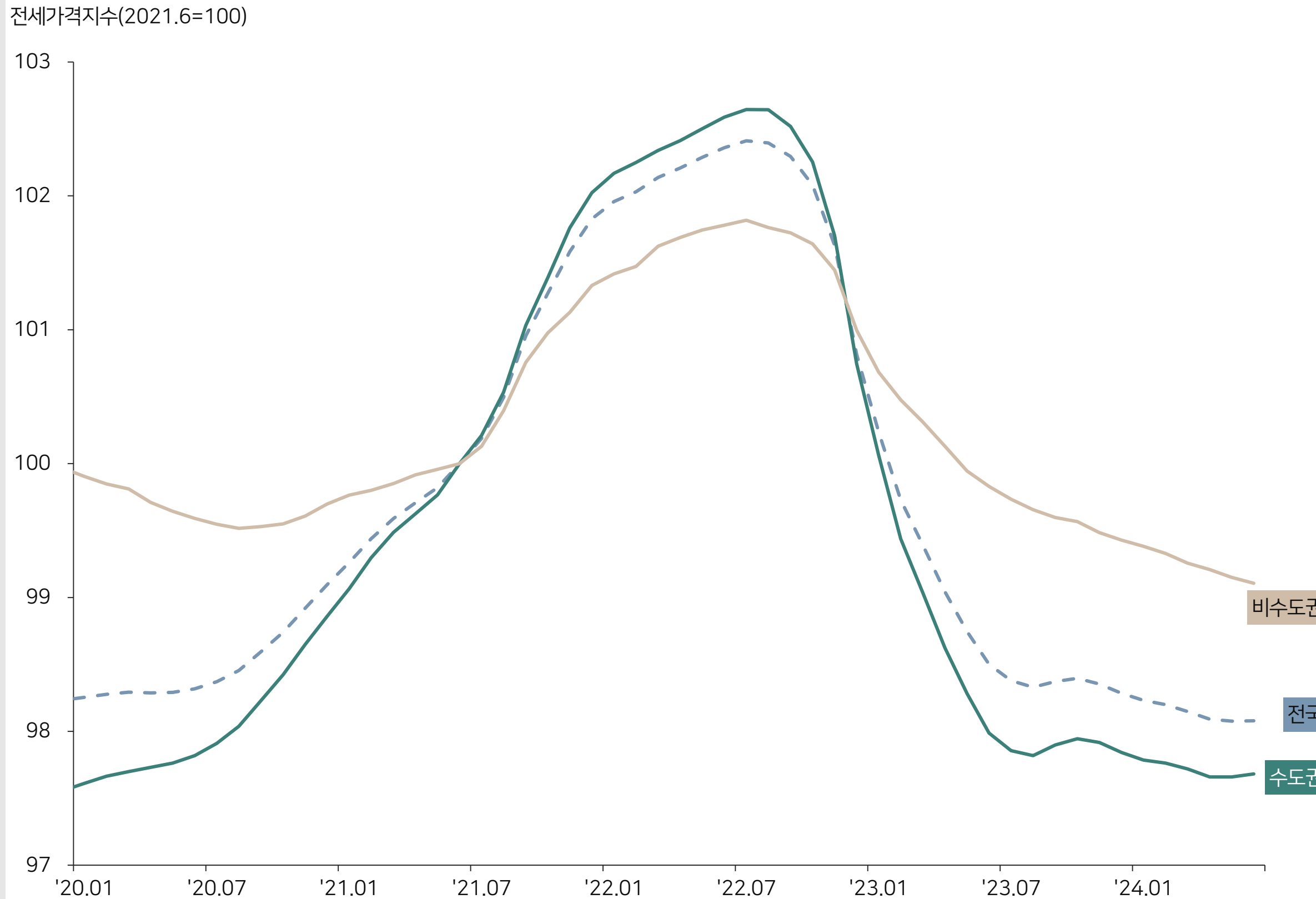


'24년 가격 변동은 수도권과 비수도권 지역별로 차별적 양상을 보임
'24년 비수도권 전세가격은 8도 지역 대부분 소폭 하락세를 보임

- 수도권 전세가격의 경우 '23년의 상승세가 지속되는 양상
- 비수도권은 하락지역과 상승지역이 혼재되어 있으나, 8도 지역 대부분 하락 및 보합세

(연립·다세대 전세가격) 연립·다세대 전세가격 하락세 지속, 아파트 전세가격과 다른 방향성을 보임

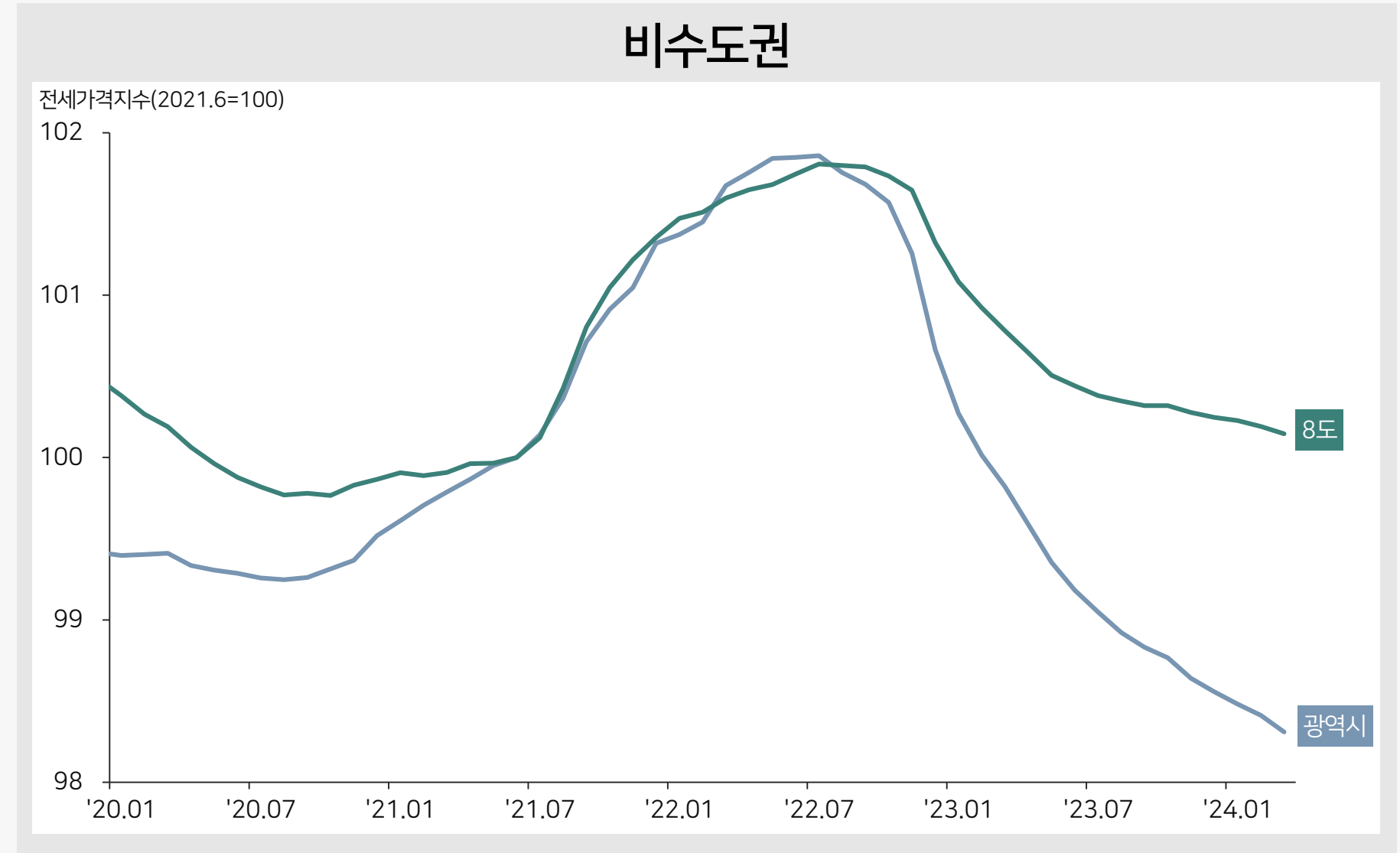
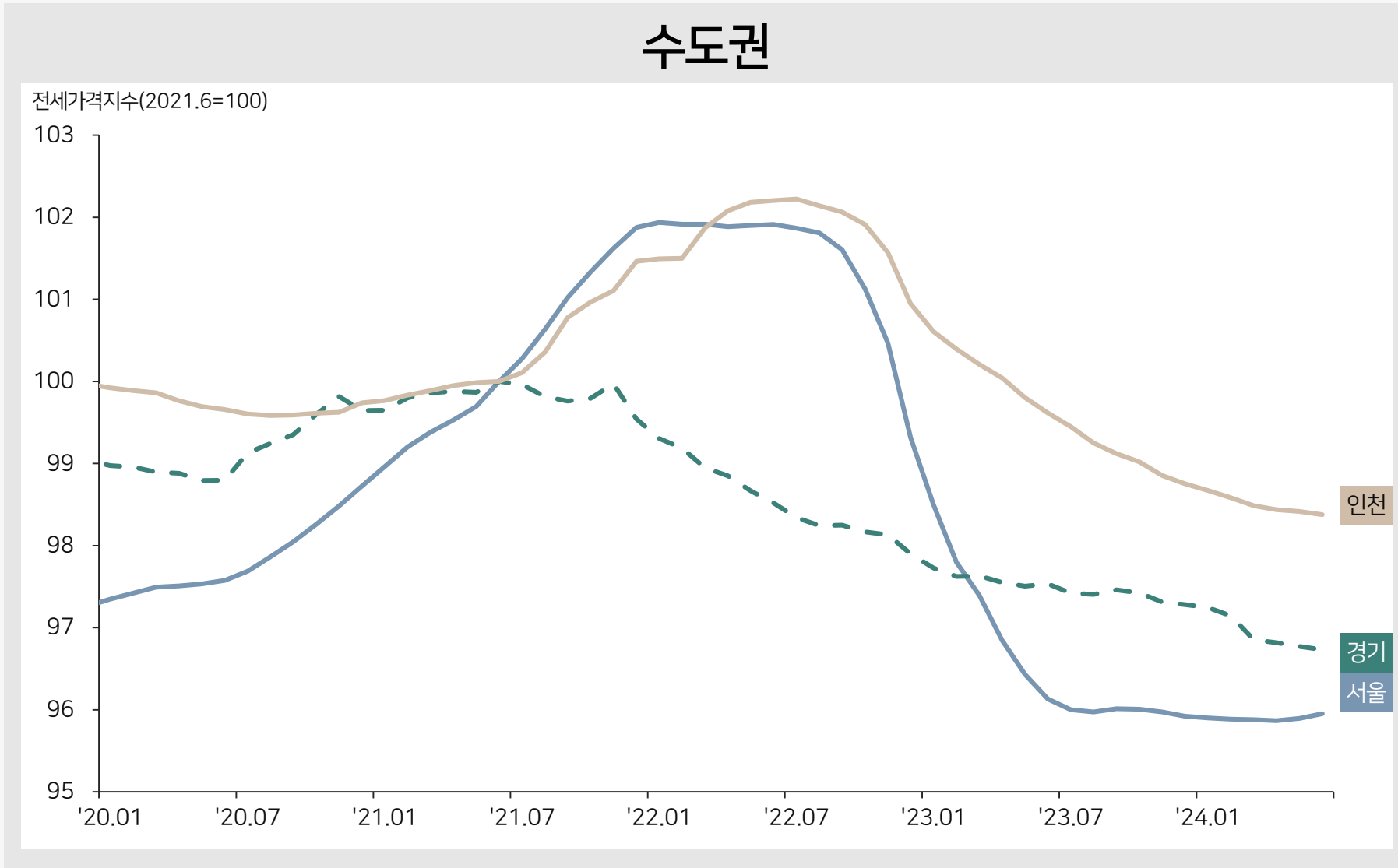
연립·다세대 전세 가격* 추이



(전국) 연립·다세대 전세가격은 '22년 하반기부터 하락세 지속

(수도권) 전세가격 하락폭이 비수도권 대비 크게 나타남. 이는 수도권 역전세 위험 확대 및 전세수요의 이동이 원인으로 추정

(권역별 연립·다세대 전세가격) 수도권에서는 서울, 비수도권에서는 광역시의 하락폭이 큰 것이 특징



수도권 내에서는 서울 연립·다세대 전세가격이 경기 및 인천 대비 상대적으로 하락폭이 큰 것으로 나타남

- 서울 전세의 경우 매매 및 전세가격 변동성 확대에 따른 전세 위험의 확산으로 전세수요 크게 위축, 상대적으로 큰 폭의 하락 양상을 보임
- 경기의 경우 지역별 다양한 가격 분포로 인해 변동의 폭은 크지 않음

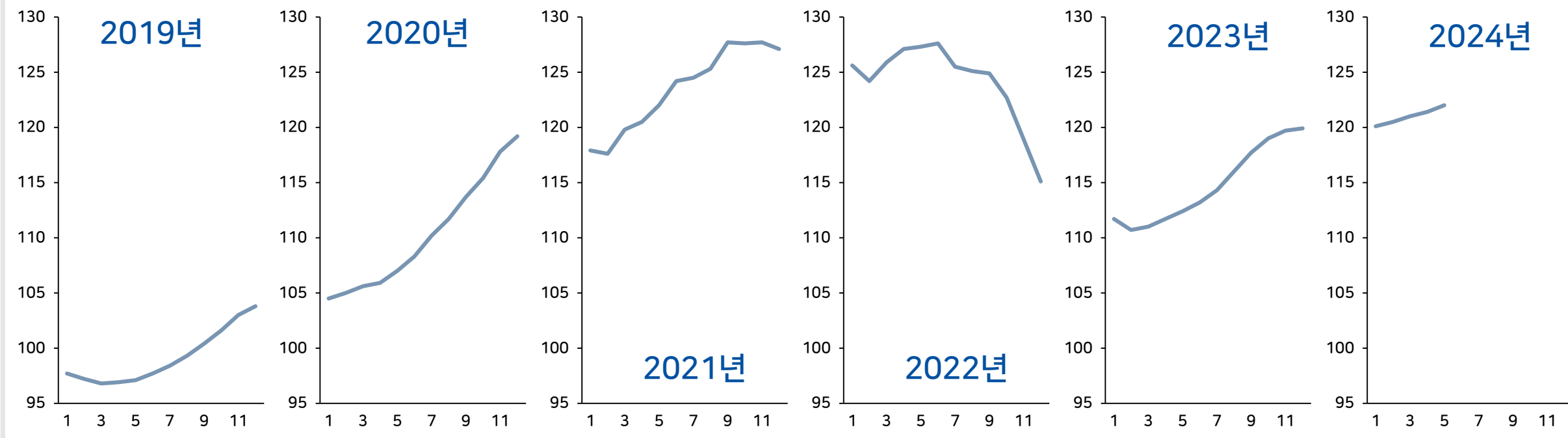
비수도권 연립·다세대 전세가격은 5대 광역시가 8도 지역 대비 큰 하락폭을 보임

- 연립·다세대의 전세가격은 '20년 하반기부터 광역시를 중심으로 상승
- 5광역시의 경우 과거 높은 상승률로 인해 하락시기 보증금 미반환 리스크가 증대, 이로 인해 8도 대비 큰 폭의 하락 양상을 보임

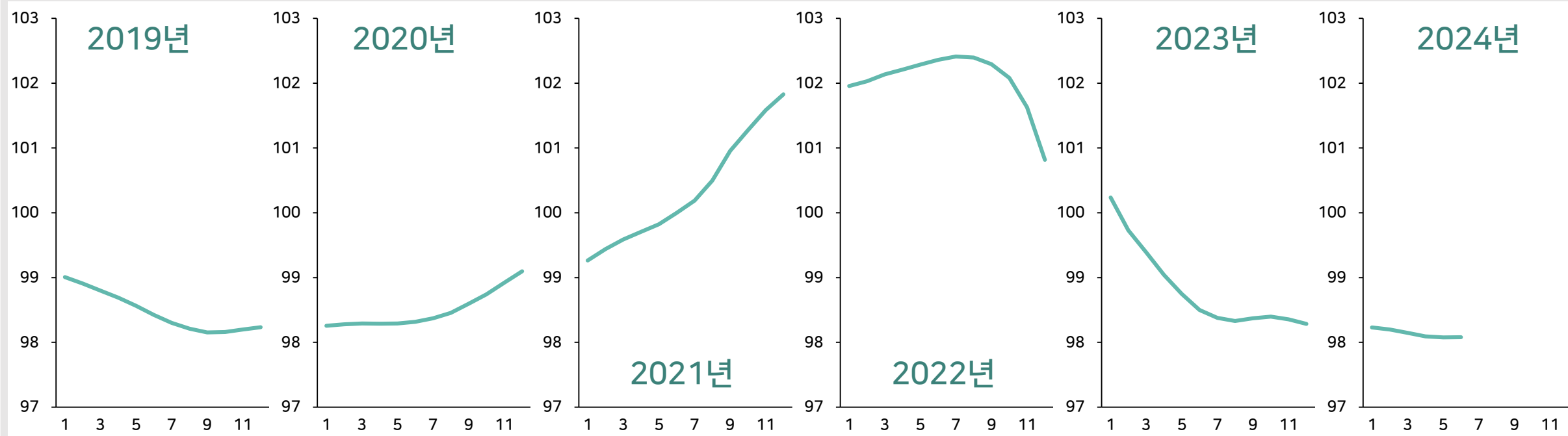
(주택 유형별 전세가 추이) 아파트 전세가 상승으로 아파트 시장의 보증금 미반환 리스크는 최근 완화 반면 연립·다세대 전세가는 하락 지속, 빌라 시장의 미반환 리스크는 진행

공동주택 유형별 전세 가격 추이

아파트(2017.11=100)



연립·다세대(2021.6=100)



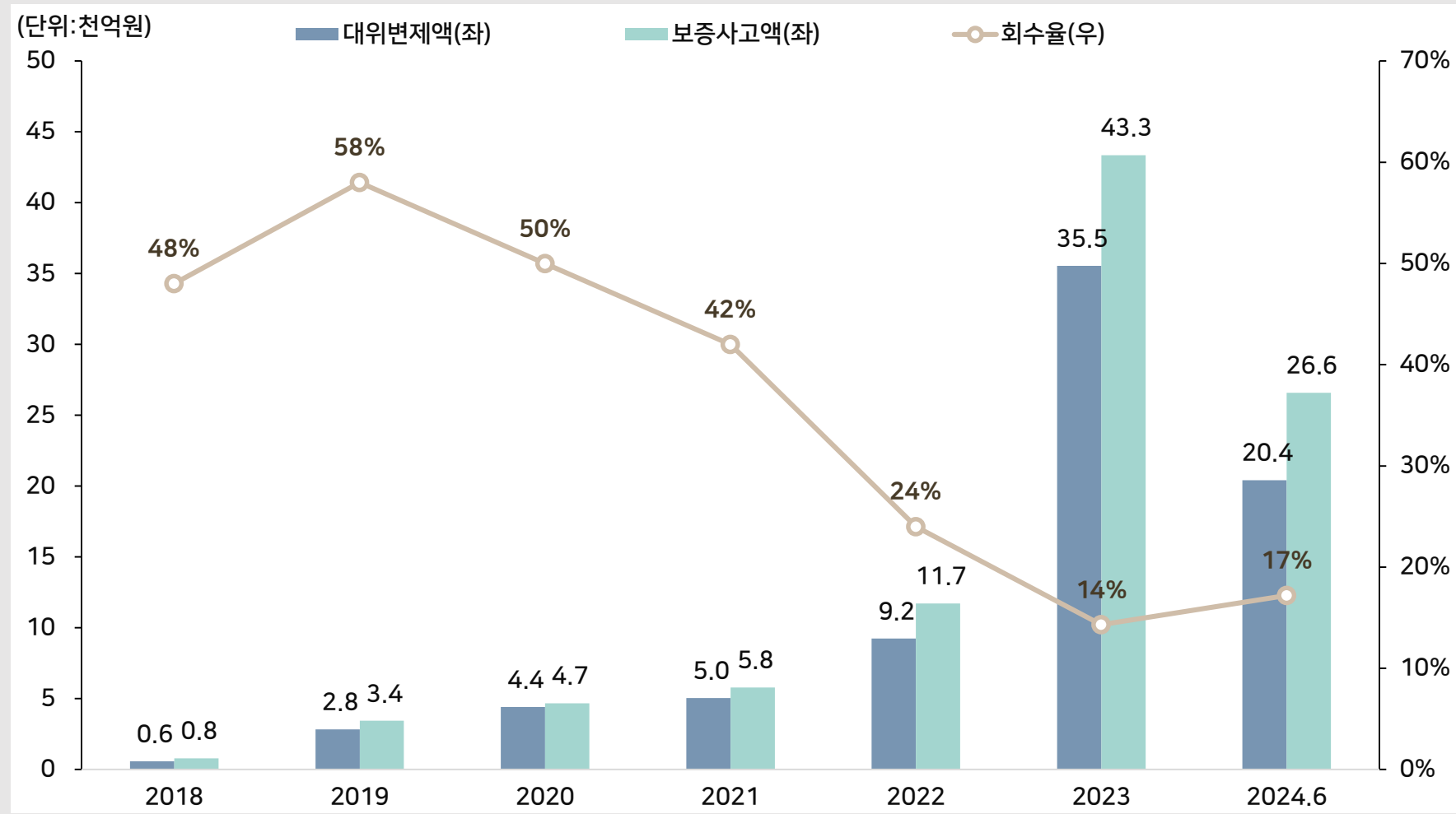
(’22년) 아파트와 연립·다세대 전세가격은 동조적 하락 양상을 보였음

(’23년) 아파트 전세가격이 반등한 기간에도 연립·다세대의 가격 하락세 지속

(’24년) 연립·다세대의 경우 매매가 하락 및 전세가 하락이 지속되고 있어 역전세-강통전세 위험이 여전히 진행중

(전세시장 위험 동향) 전세보증금 미반환 리스크 지속으로 비아파트 전세 빠르게 감소

HUG 전세반환보증 전세반환 규모 추이



전세반환보증 대위변제액 규모 '24년 상반기 2조 돌파

- HUG 전세반환 보증사고액은 '23년 4.3조원을 돌파하였으며, 대위변제액은 3.5조원을 넘어섬
- '24년 상반기에도 이어져 보증사고액이 2.7조원에 육박하고, 대위변제액은 2조원을 초과

주택 유형별 월세 비중

(단위: %)

구분	전체주택				아파트				非아파트			
	5년 평균	'22	'23	'24	5년 평균	'22	'23	'24	5년 평균	'22	'23	'24
전국	46.0	51.6	55.3	57.5	38.3	41.8	43.9	43.9	52.8	59.7	66.1	69.6
수도권	45.0	51.2	54.2	56.7	38.2	43.2	43.6	44.0	50.2	56.7	63.0	66.4
서울	47.6	52.9	56.9	60.1	37.7	43.2	43.5	42.9	52.3	57.2	64.1	68.3
지방	47.8	52.6	57.4	59.2	38.3	39.7	44.4	43.8	59.7	67.9	73.9	77.7

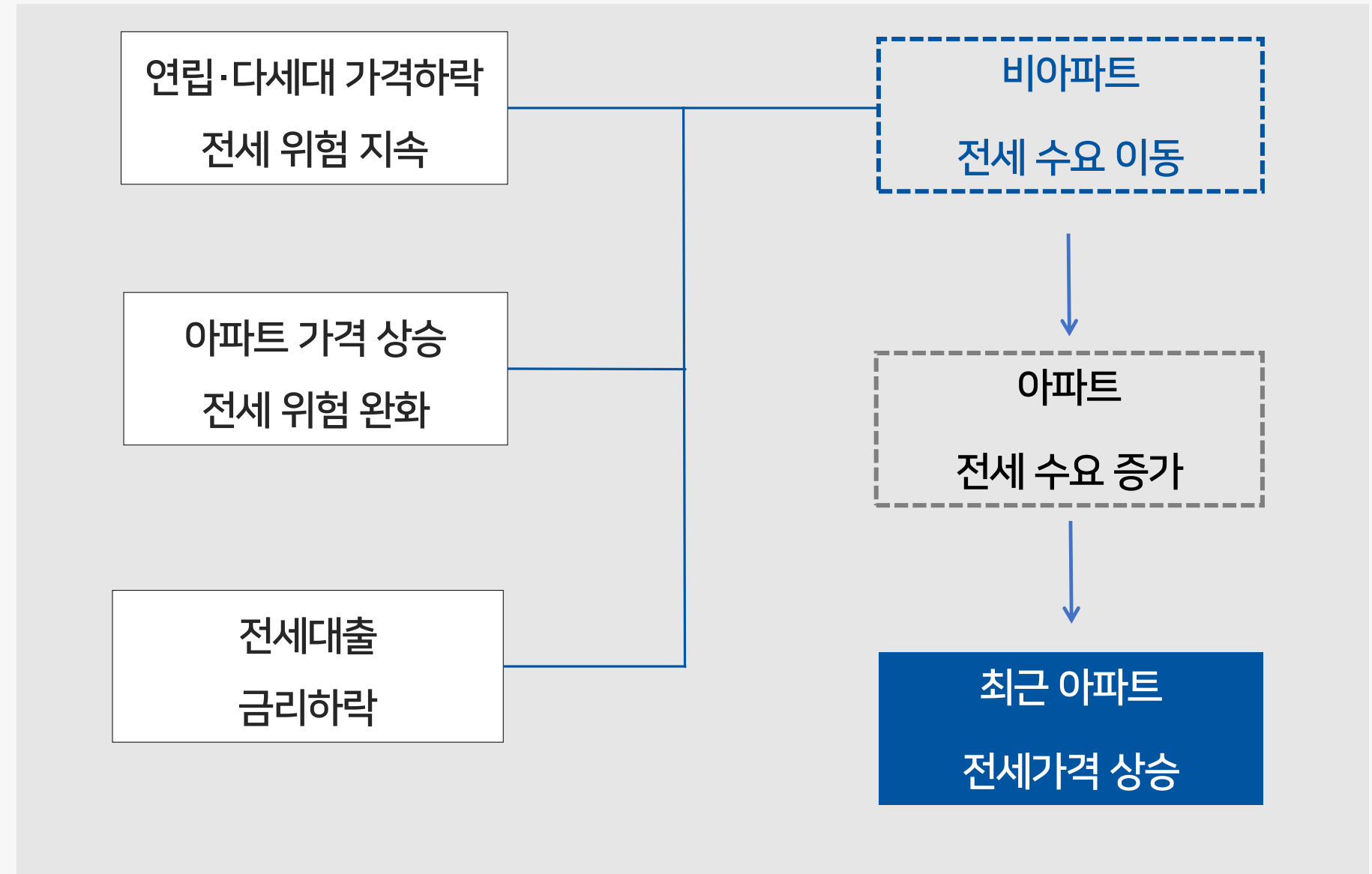
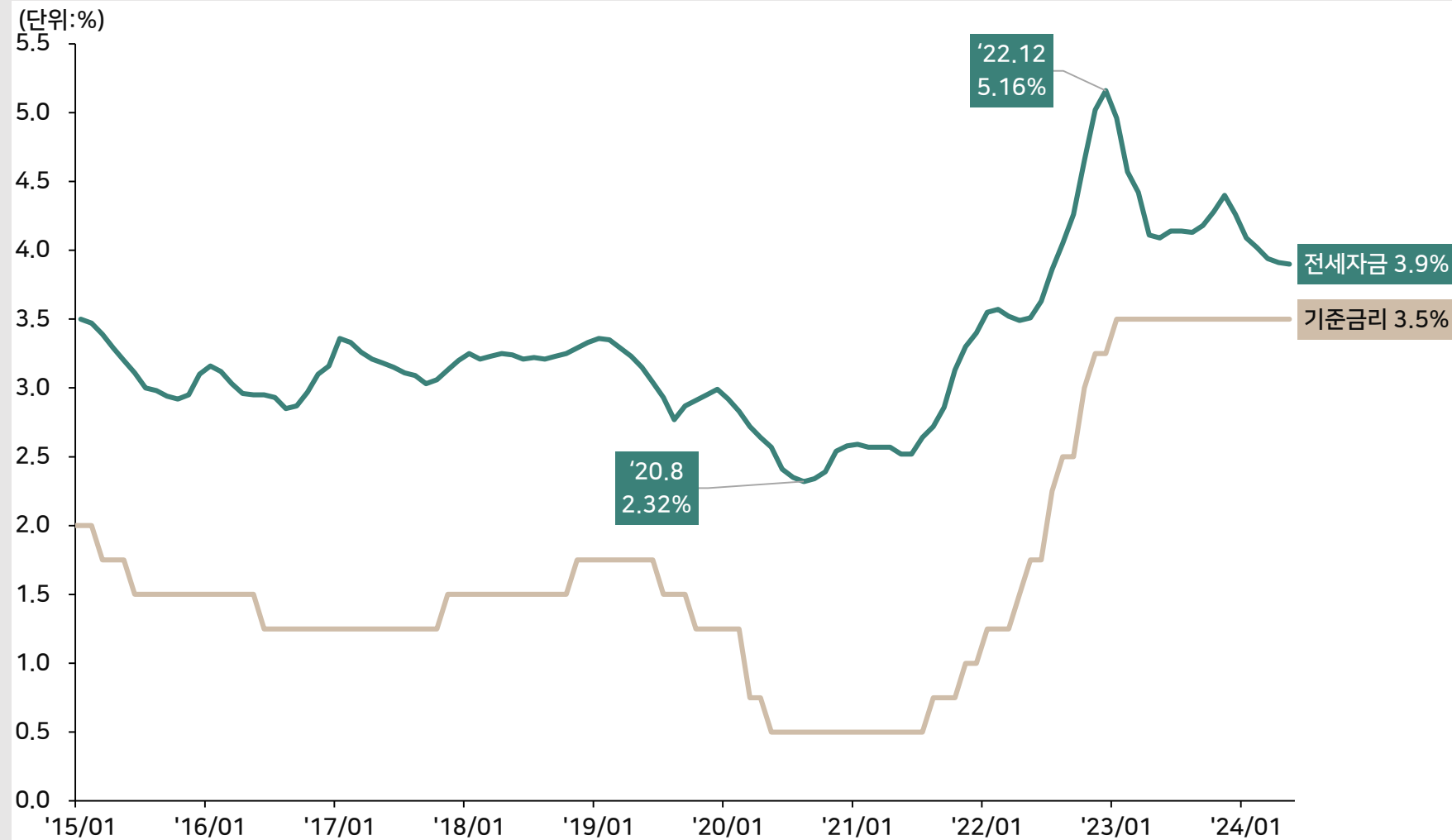
주) 24.6월 누계(1~6월) 거래 건 중 월세 거래량(보증부월세, 반전세 등 포함) 비중

비아파트 (연립·다세대 + 단독주택) 전세 비율 빠르게 감소

- 전국 비아파트의 월세 비중은 꾸준히 증가하여 22년 59.7%에서 24년 69.6%로 10%p가량 증가하였으나, 동기간 아파트시장 월세 비중은 41.8%에서 43.9%로 약 2.1%p증가
- 지방은 비아파트의 월세 비중이 더 높은 편으로 '24.6월 누계 77.7%

(전세 수요 이동) 전세대출금리 하락 추세와 보증금 미반환 리스크로 인한 비아파트 전세 수요의 이전은 최근 아파트 전세가격 상승에 영향을 미쳤을 것으로 추정

전세자금대출금리 추이

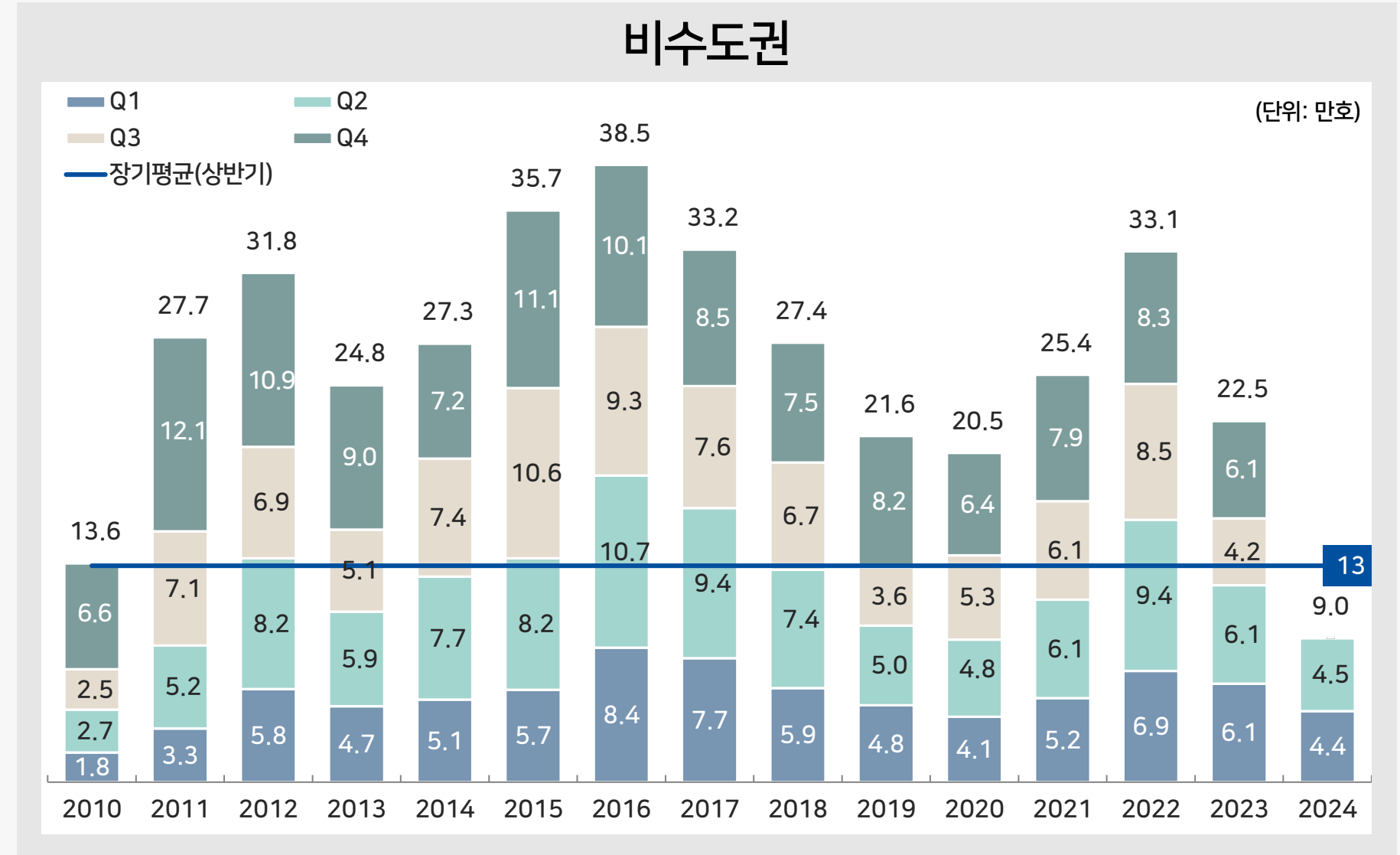
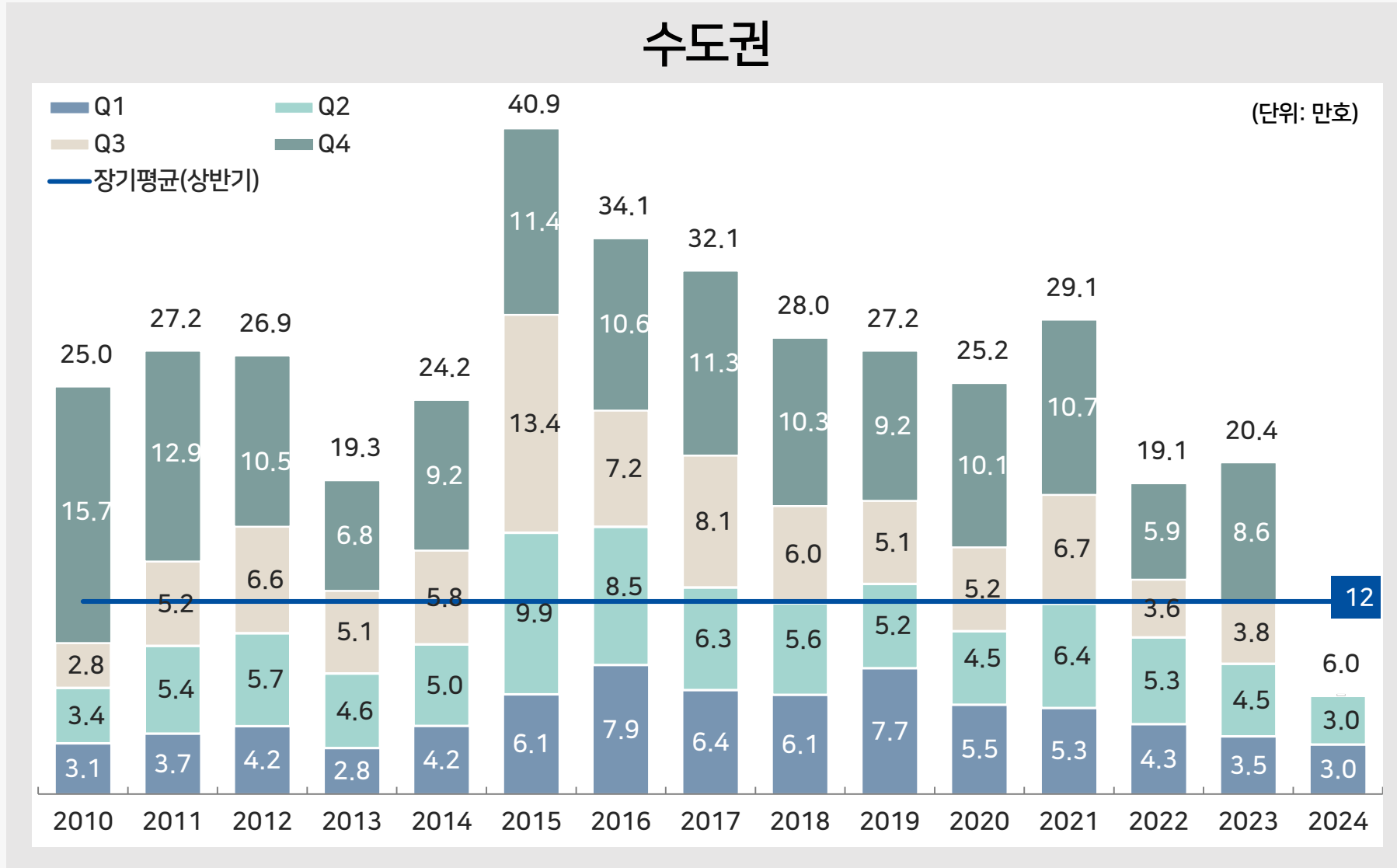


전세자금대출금리는 '22년 하반기 큰 폭의 상승을 보였으나, '23년 하락 전환하였으며 '24년 하락 추세가 지속됨
비아파트는 매매가 하락 및 전세가 하락으로 전세 위험이 지속, 반면 아파트는 매매가 및 전세가 상승으로 전세 위험이 감소

04 공급 - 미분양 - PF

- 최근 인허가 - 착공 - 분양 등 민간주택 공급 지표 대부분이 위축되는 양상을 보임, 더불어 공사비 증가 등의 이슈로 인해 향후 민간부문 주택공급이 감소될 것으로 예상
- 공공부문의 주택착공 또한 '22-'24 기간 큰 폭으로 감소.
정책 기조 상 향후 공공주택 공급확대가 예상되나 최근의 임차 수요 증대를 고려해 볼 때, 공공분양주택 보다는 공공임대주택을 중심으로 공급이 확대될 것으로 전망
- '24년 들어 비수도권을 중심으로 미분양이 다시 증가세로 전환됨.
미분양 증가세 지속은 건설사 및 PF 대출 시장의 부실로 연결될 수 있으므로, 향후 면밀한 모니터링 및 정책 대응 중요

(인허가) 수도권 및 비수도권 인허가 물량이 장기평균 대비 큰 폭으로 감소



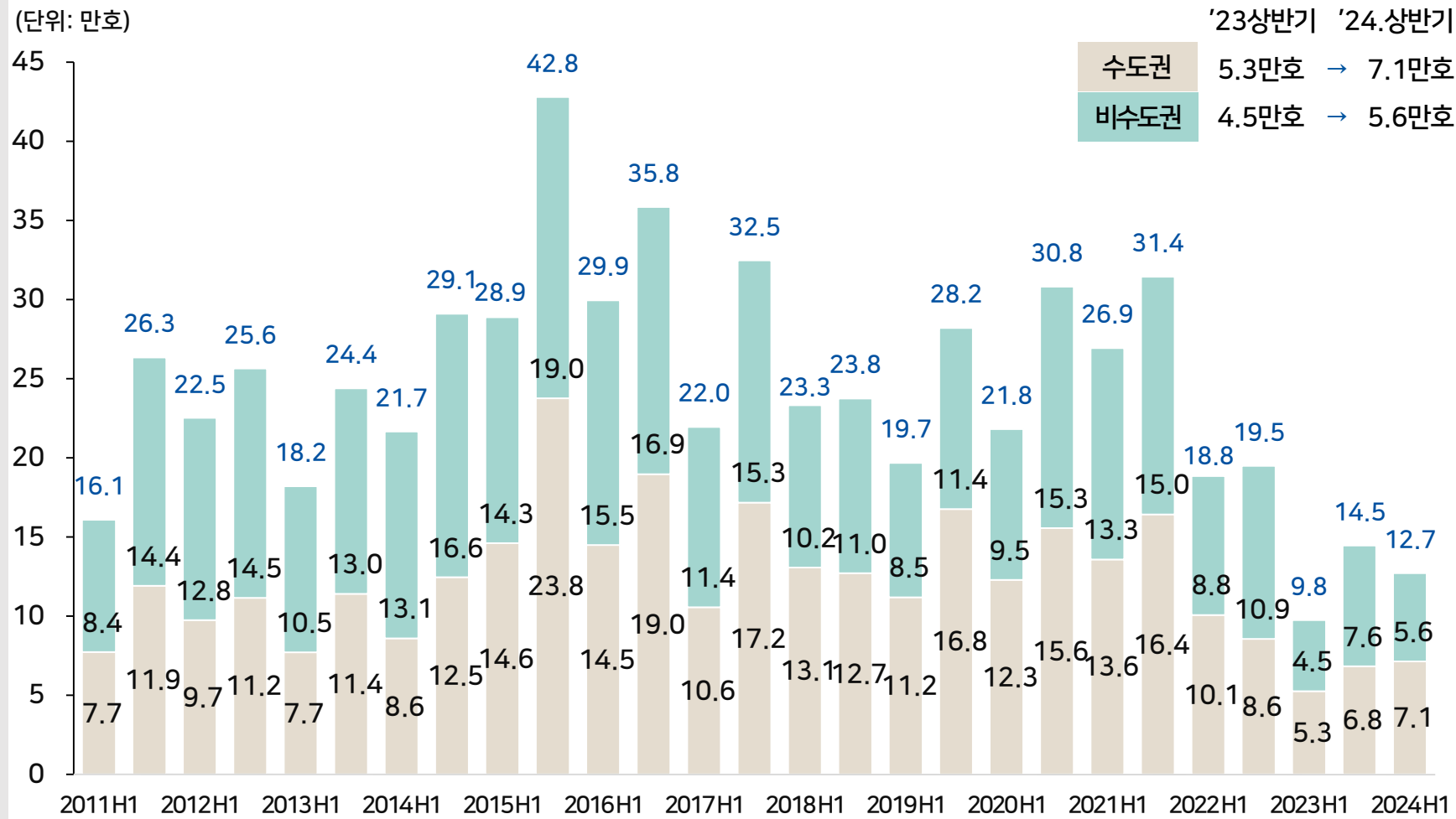
'24년 수도권 및 비수도권의 인허가 물량은 모두 장기 평균 대비 현저히 낮은 편이며, 특히 수도권 '24.1분기는 10년내 최저 수준

■ '24년 상반기 수도권 인허가는 상반기 장기 평균(12만호)을 현저히 하회하는 6만호. '24.1분기 인허가물량은 3만호로 2013년 이후 최저 수준

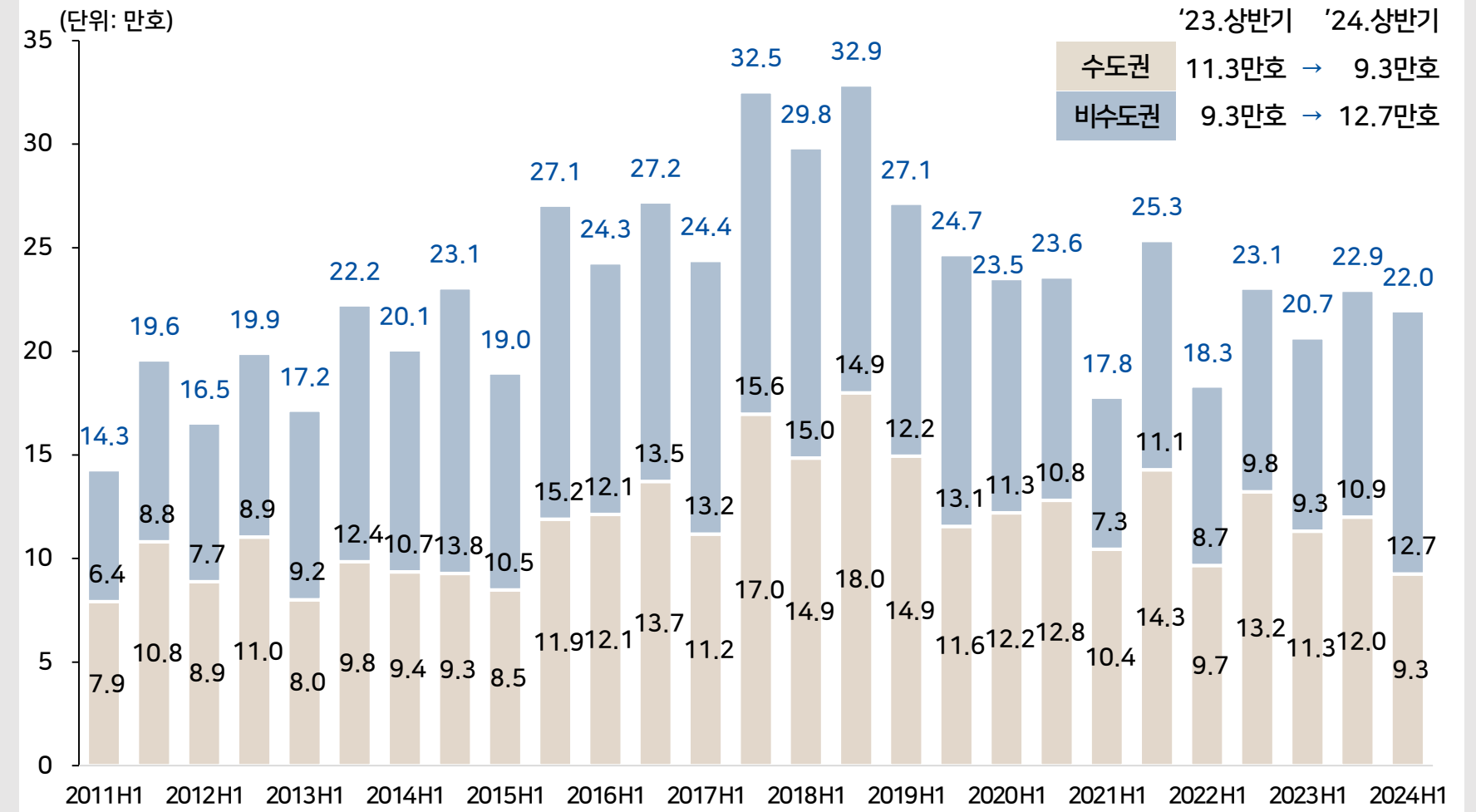
■ 비수도권 인허가는 상반기 장기 평균인 13만호를 하회하는 9만호 수준이며 '23년 동기간 물량(12.2만호) 대비 약 3만호 가량 낮은 수준

(착공 및 준공) 착공 물량 '21년 이후 전반적으로 감소 추세, 준공 물량 또한 전년 대비 감소

착공



준공



'24년 착공 물량은 전년동기 대비 소폭 증가했으나, 전반적으로는 '21년 이후 감소 추세가 지속

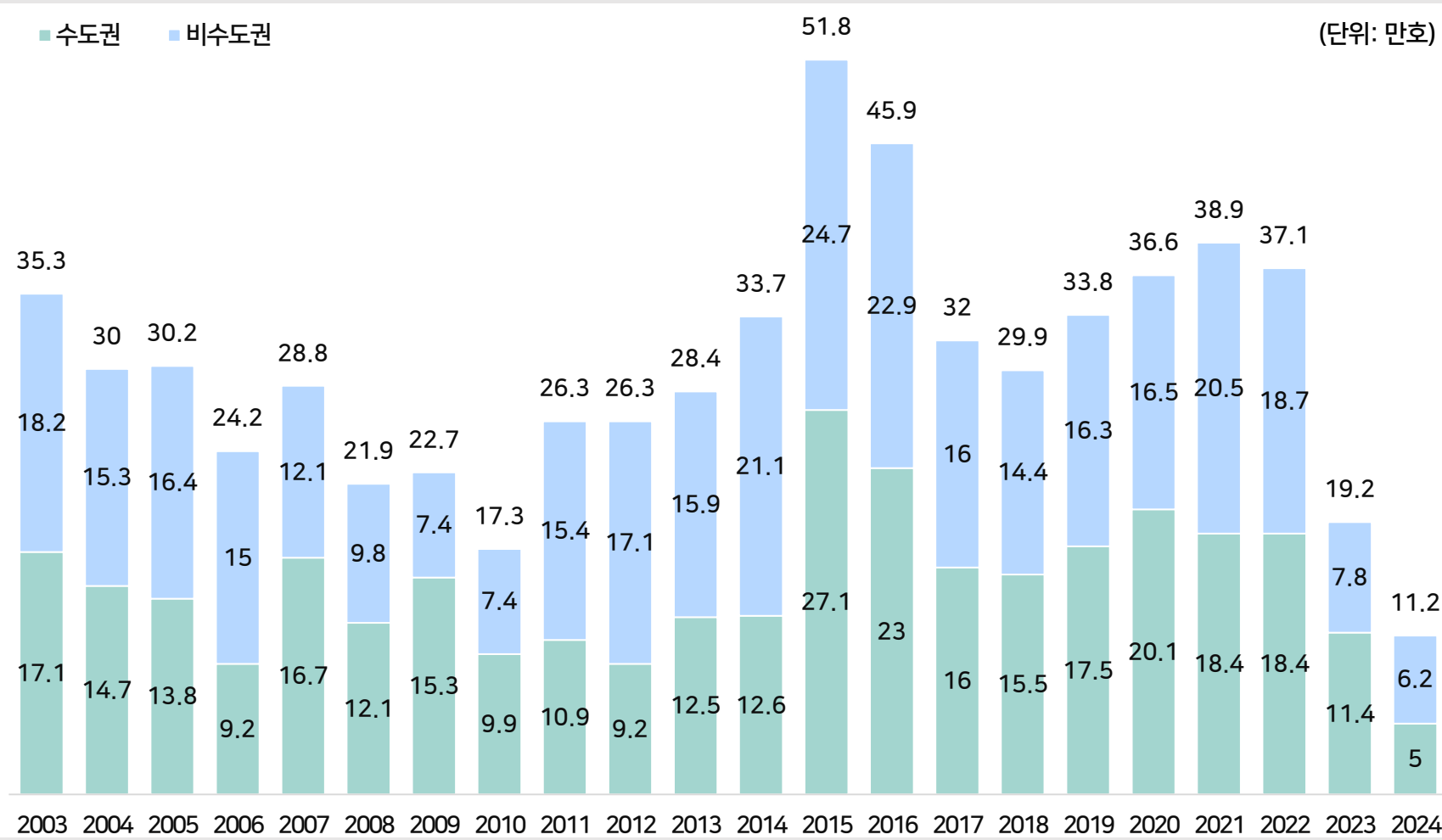
■ 착공물량은 '21년 하반기 약 31.4 만호를 기록한 이후 지속적으로 감소, '23년 하반기 일시적으로 증가하였으나 '24년 들어 다시 감소세

전국 준공 물량은 전년대비 감소하였으나 권역별 차이 존재 수도권은 전년대비 감소한 반면 비수도권은 전년대비 증가

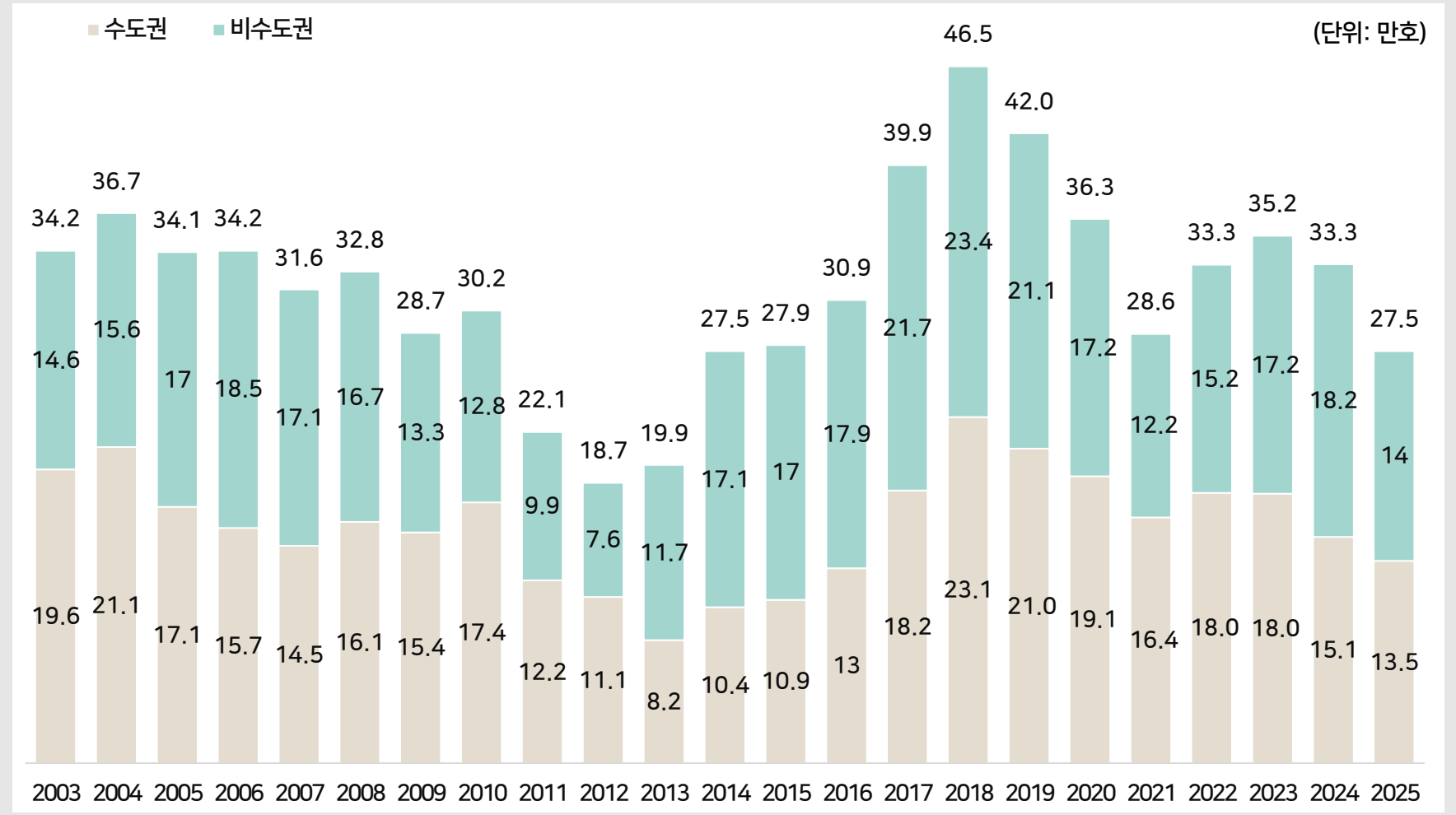
■ 수도권 준공 물량은 '24년 상반기 9.3만호로 전년 동기 11.3만호에 비해 감소하였으나, 비수도권은 '24년 상반기 12.7만호로 '23년 상반기 9.3만호 대비 증가

(분양 및 입주) 분양물량 및 입주물량 감소 추세, 비수도권 입주물량 수도권 대비 많은 것이 특징

분양물량 추이



입주물량 추이 및 입주예정물량 추이



**분양물량은 '22년 이후 큰 폭의 감소 양상을 보임,
현재 추세를 고려해 볼 때 '23년 20만호 이하로 감소한
공급 수준은 '24년에도 지속될 것으로 추정**

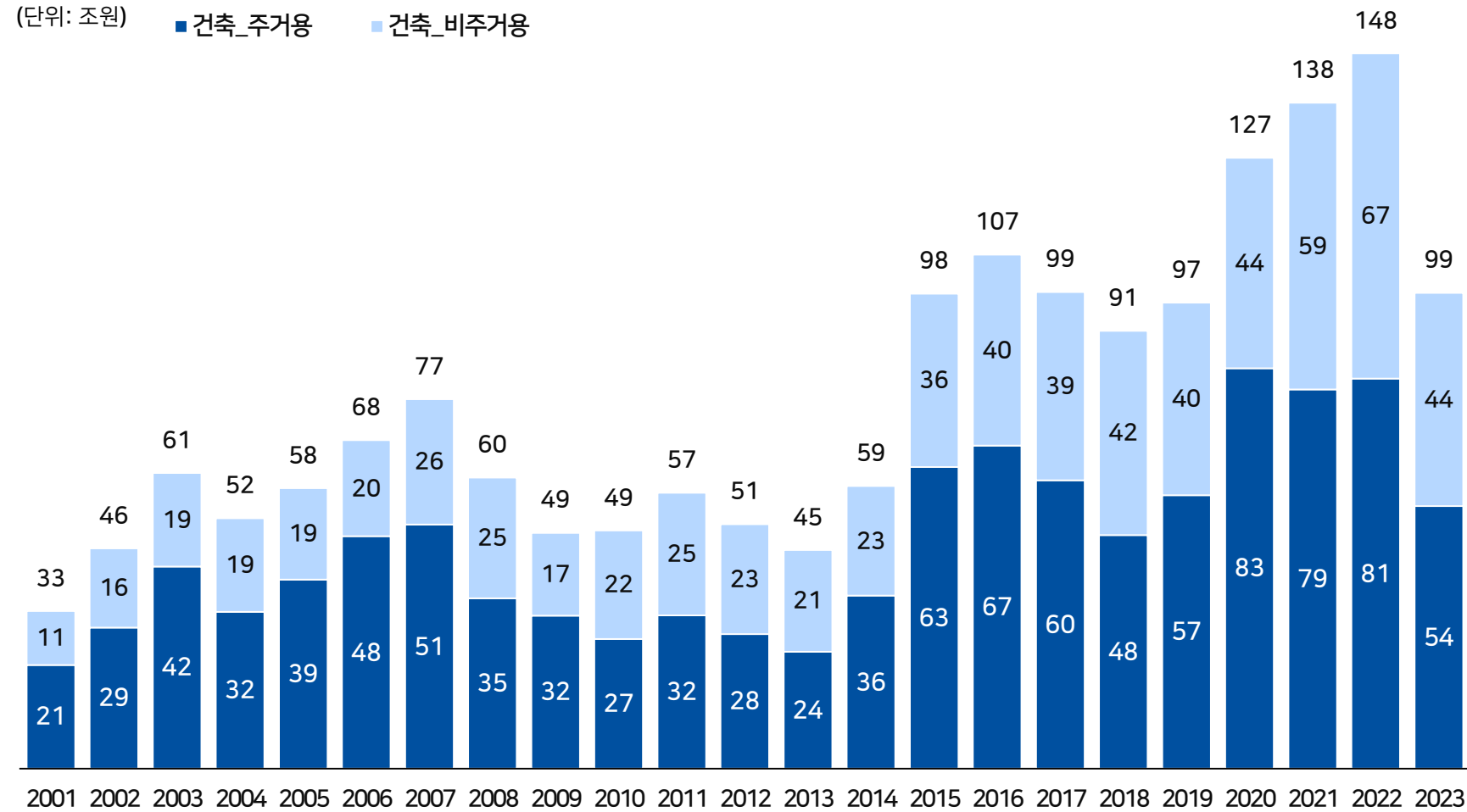
- ▣ '24년 상반기의 분양실적은 11.2만호이며 이는 수도권 분양물량이 크게 줄어든 것에서 기인함

**'24년 입주예정 물량은 '23년 대비 약 2만호 감소
'25년 입주예정 물량은 '24년 대비 크게 감소할 것으로 예상
'24-'25 입주예정 물량 비수도권이 수도권 대비 많은 것이 특징**

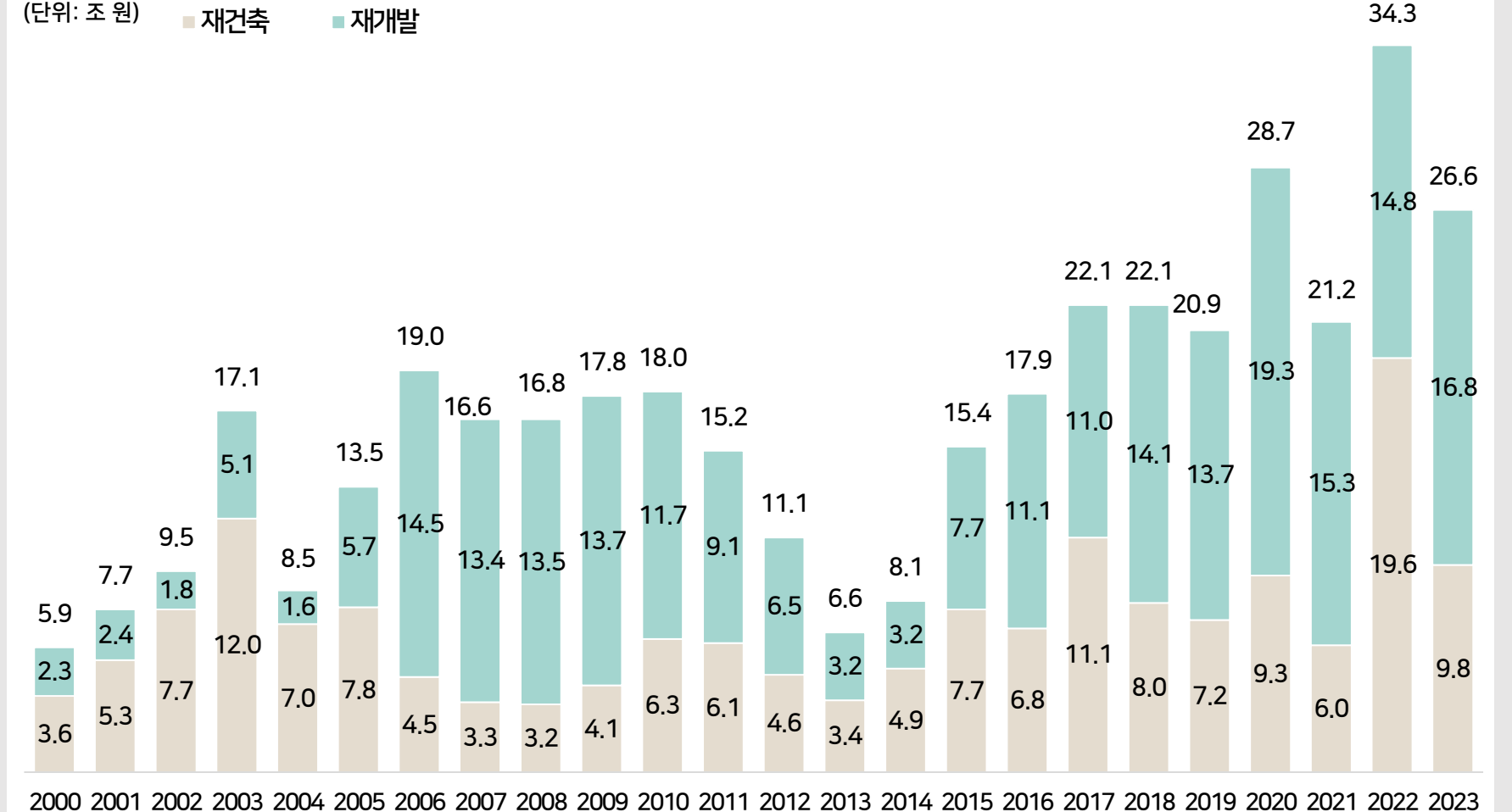
- ▣ '23년 35.2만호와 비교하여 '24년 입주 예정 물량은 33.3만호로 감소하였으며, '25년에는 27.5만호까지 감소할 것으로 예상

(민간주택 공급 및 재정비 사업) 최근 민간주택 수주물량 감소세, 민간 재정비 물량 '22년 대비 감소세

민간주택 수주



재건축 재개발



향후 민간부문 주택공급 규모를 추정할 수 있는 민간주택 건설수주액은 2023년 들어 전년 대비 큰 폭의 감소세를 보임

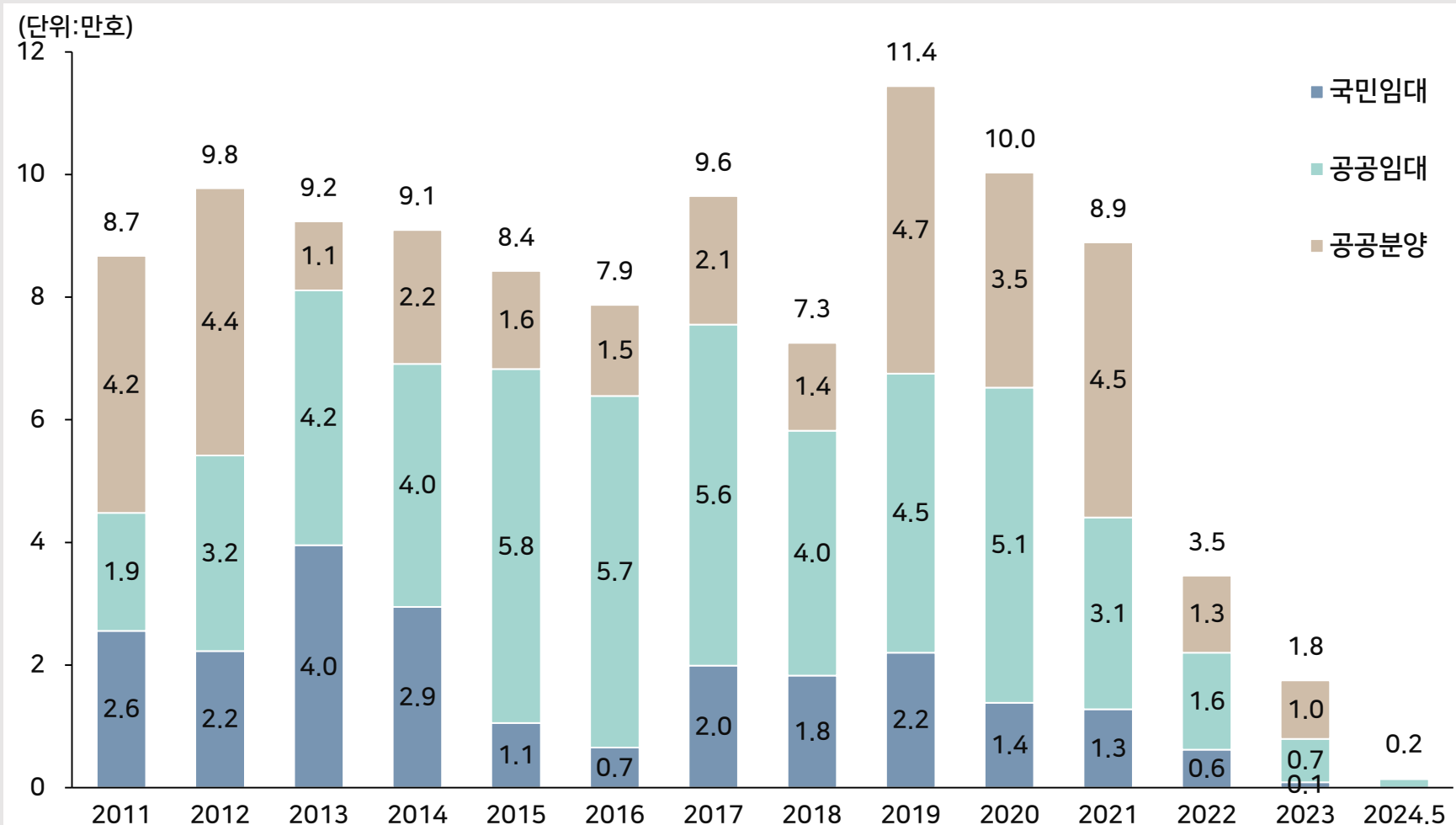
- 민간 주거용 건축 수주는 '20-'22 기간 매년 약 80조원 내외였으나 '23년 들어 약 54조원 수준으로 감소
- 수주 감소 추세가 지속될 경우 향후 민간부문 주택공급물량 감소를 예상

민간 재건축 재개발 수주액은 '22년 역대 최고수준을 기록, '23년 들어 민간부문 재건축 수주물량은 전년대비 감소 추세로 재개발 사업 대비 재건축 사업 물량이 크게 감소한 것이 특징

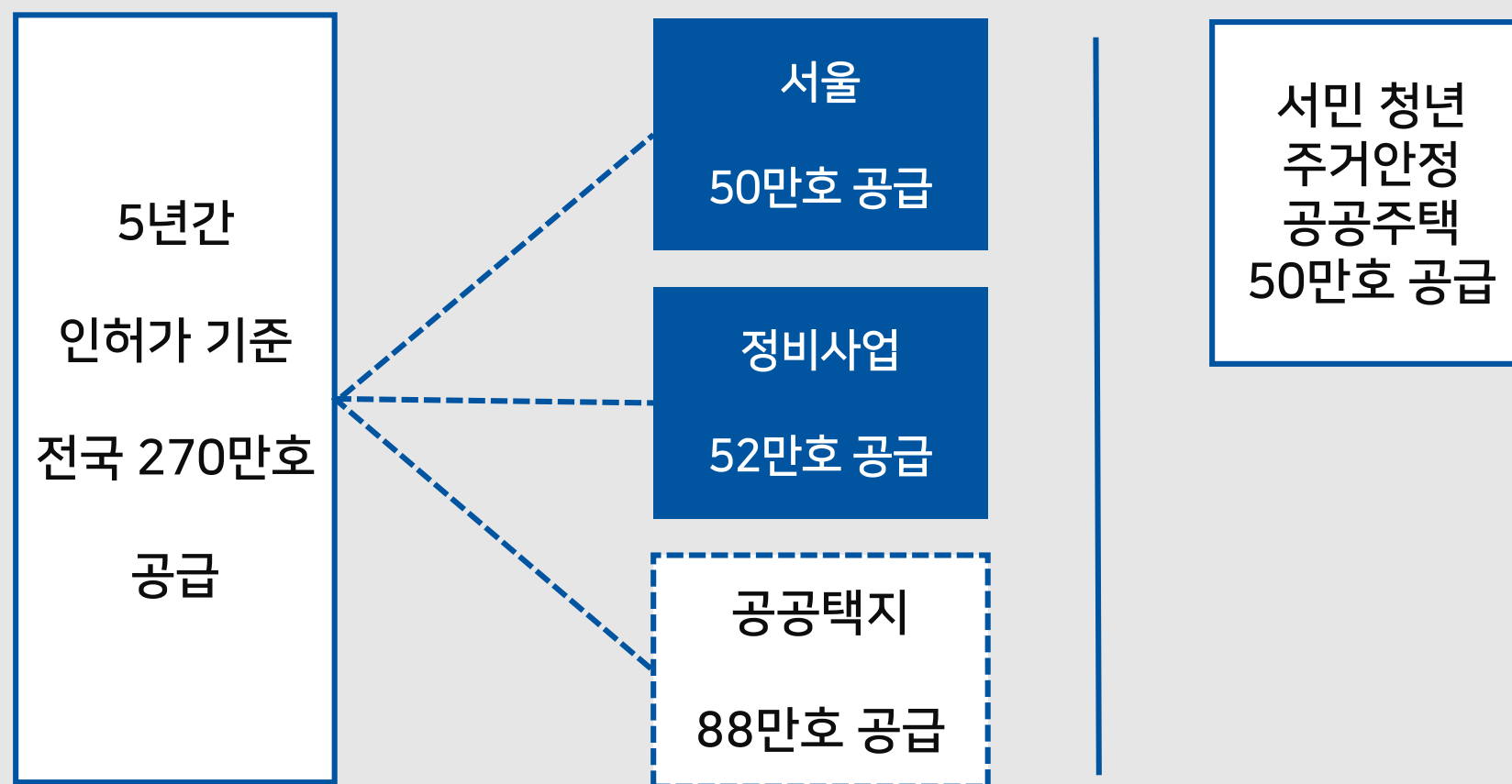
- '23년 재정비 사업 수준의 경우 '22년 대비 큰 감소폭을 보였으나, '22년 재정비사업 물량이 역대 최대 수준이었음을 고려할 필요가 있음

(공공주택 공급동향 및 전망) 최근 공공주택 착공 감소세이나, 정책기조 상 향후 점진적 공급증가 예상

공공주택 착공



'22년 8.16 주택 공급 정책, '22년 10.16 공공주택 공급 정책



'22-'24 기간 공공주택 착공 물량 큰 폭으로 감소 특히 '24년 상반기 착공 물량 역대 최저 수준으로 진행 중

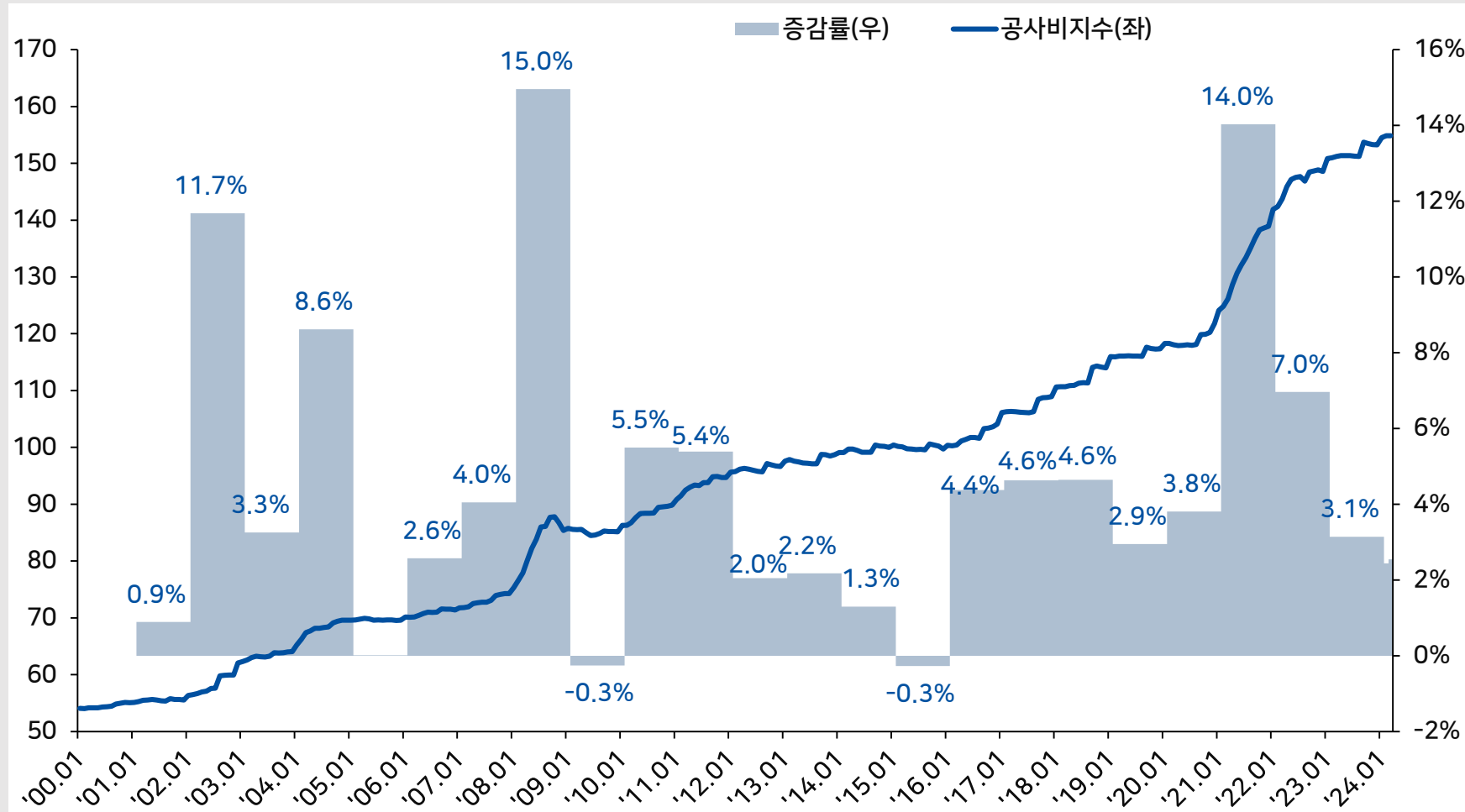
- 공공주택 착공은 '10년 이후 최저 7.3만호에서 최대 11만호 이상의 물량이 착공되어 왔으나 '22년 이후 4만호 이하로 크게 감소
- 특히 '10년 이후 일정수준 유지되어 온 공공임대 착공 물량이 급감

'22년 8.16 공급 정책은 인허가 기준 270만호 이상 공급이 목표 '22년 10.16 공공주택 정책은 공공주택 50만호 공급이 목표

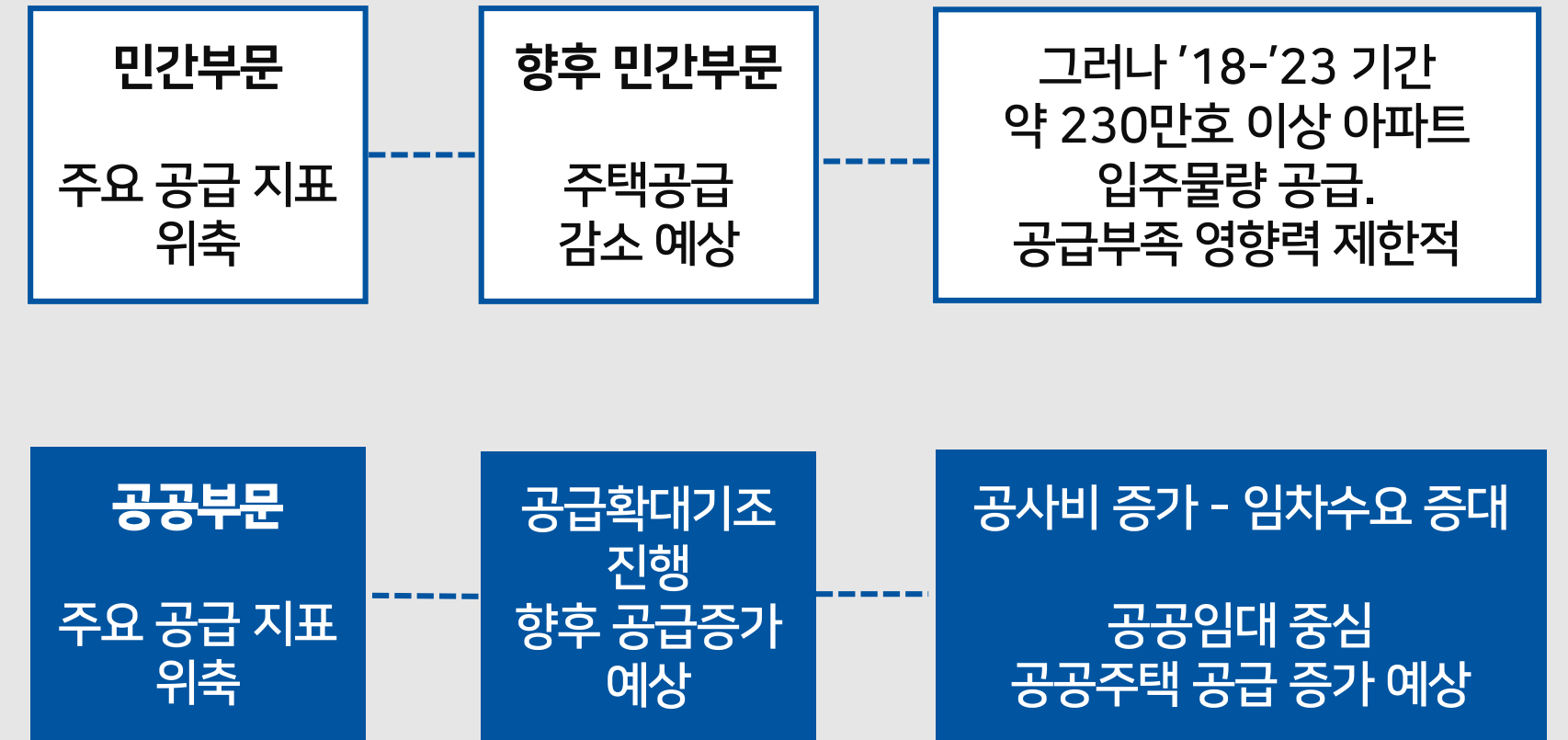
- 공공택지 계획 물량의 진행 및 공공주택 공급확대 정책 진행에 따라 향후 공공주택 공급이 점진적으로 증가할 것으로 예상

(향후 주택공급 전망) 주택공급 감소 예상, 그러나 충분한 기 공급물량으로 인해 공급부족 우려 낮음

건설공사비지수 추이



향후 민간-공공 주택공급 전망



최근 공사비 크게 증가, 공사비 부담 급증, 공사비 관련 분쟁 증가

- 분양 초 고정되었던 분양가에 비하여 공사비가 급증함에 따라, 부담금이 크게 증가하여 이로 인한 분쟁 빈도가 증가*, 향후 침체 지역 분쟁 확산 우려
- 향후 물가상승 및 임금인상 추세 등을 고려해 볼 때 높은 공사비 상승세는 지속될 것으로 예상되며, 이로 인한 문제 또한 확산될 것으로 추정

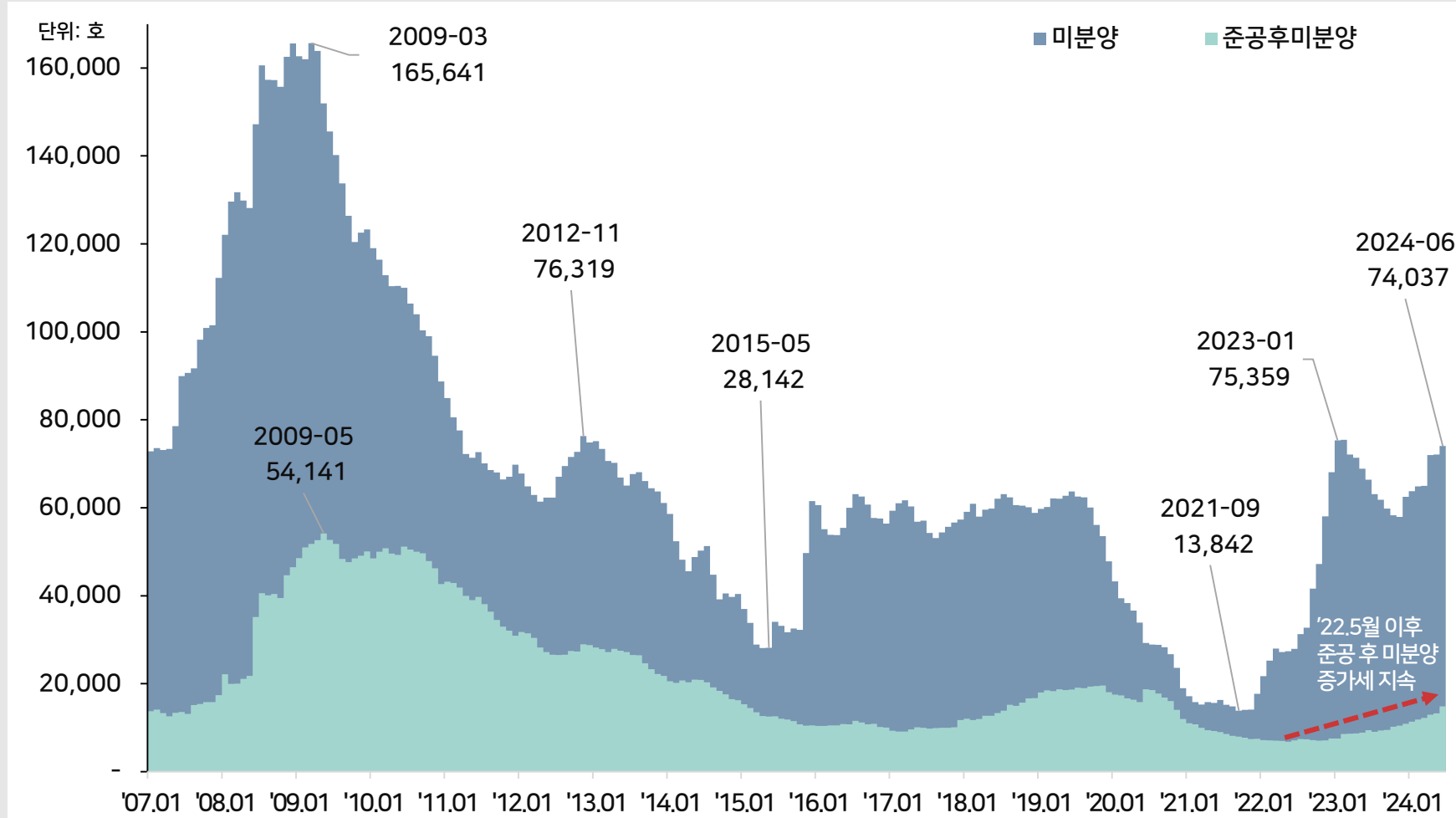
* (공사비 검증 의뢰) 2019년 3건 → 2020년 13건 → 2021년 22건 → 2022년 32건 → 2023년 30건 → 2024년 40건 이상 예상

(민간) 향후 민간부문 주택공급 감소할 것으로 추정, 반면 '18-'23기간 막대한 기 공급 물량으로 인해 공급부족 우려는 낮은 편

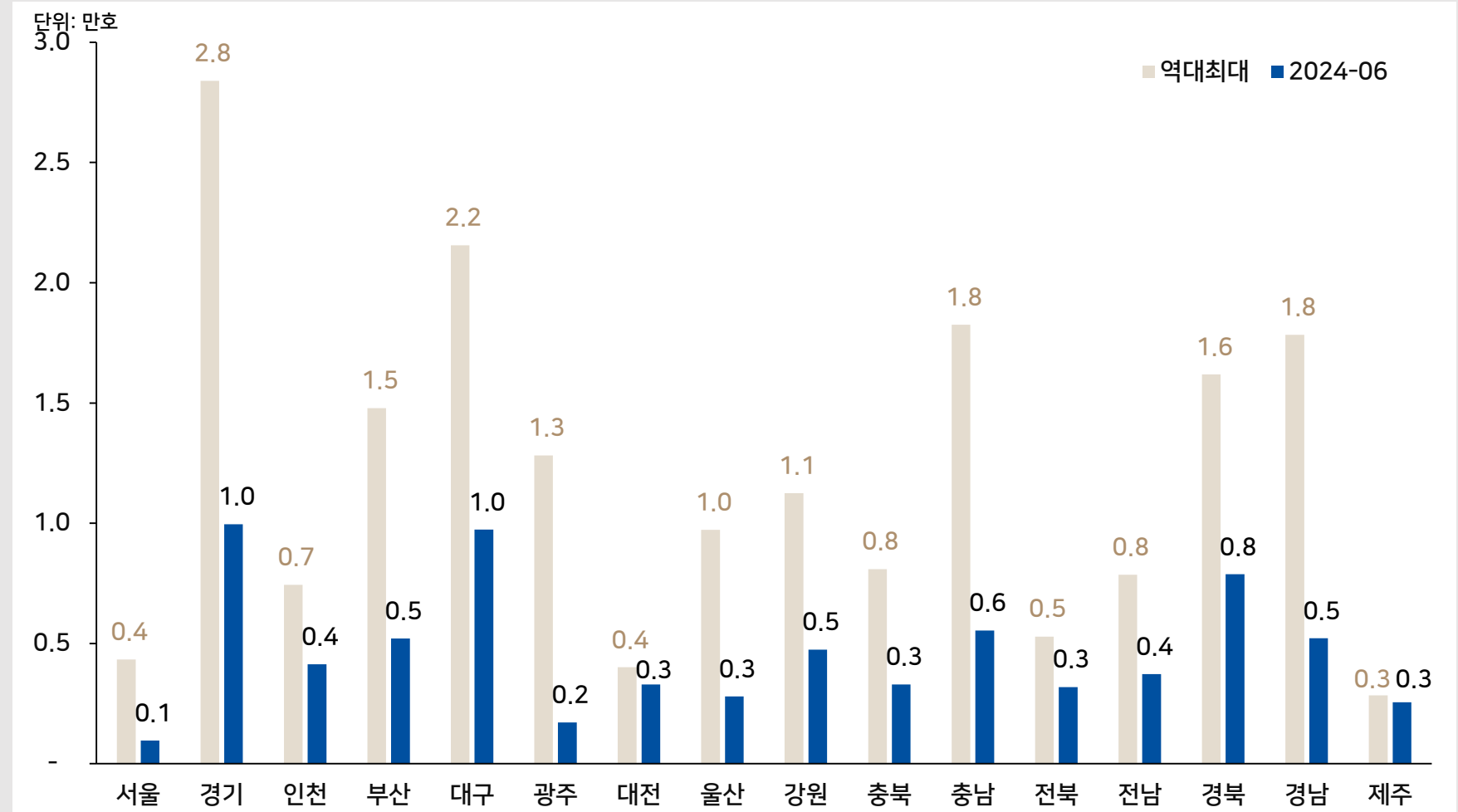
(공공) 공사비 증가 및 고분양가 부담 등으로 인해 향후 공공주택 공급 확대 정책은 공공분양주택 보다는 공공임대주택 중심으로 진행될 것으로 예상

(미분양) 미분양 다시 증가 추세, 준공 후 미분양 2년간 연속적으로 증가, 일부지역 미분양 급증세

미분양 추이(준공후 미분양)



시도별 역대 최대 및 최근 미분양 현황



미분양은 '23년 하반기 소폭 감소추세를 보였으나, '24년 들어 다시 증가세로 전환하여 '24.6월 기준 약 7.4만호

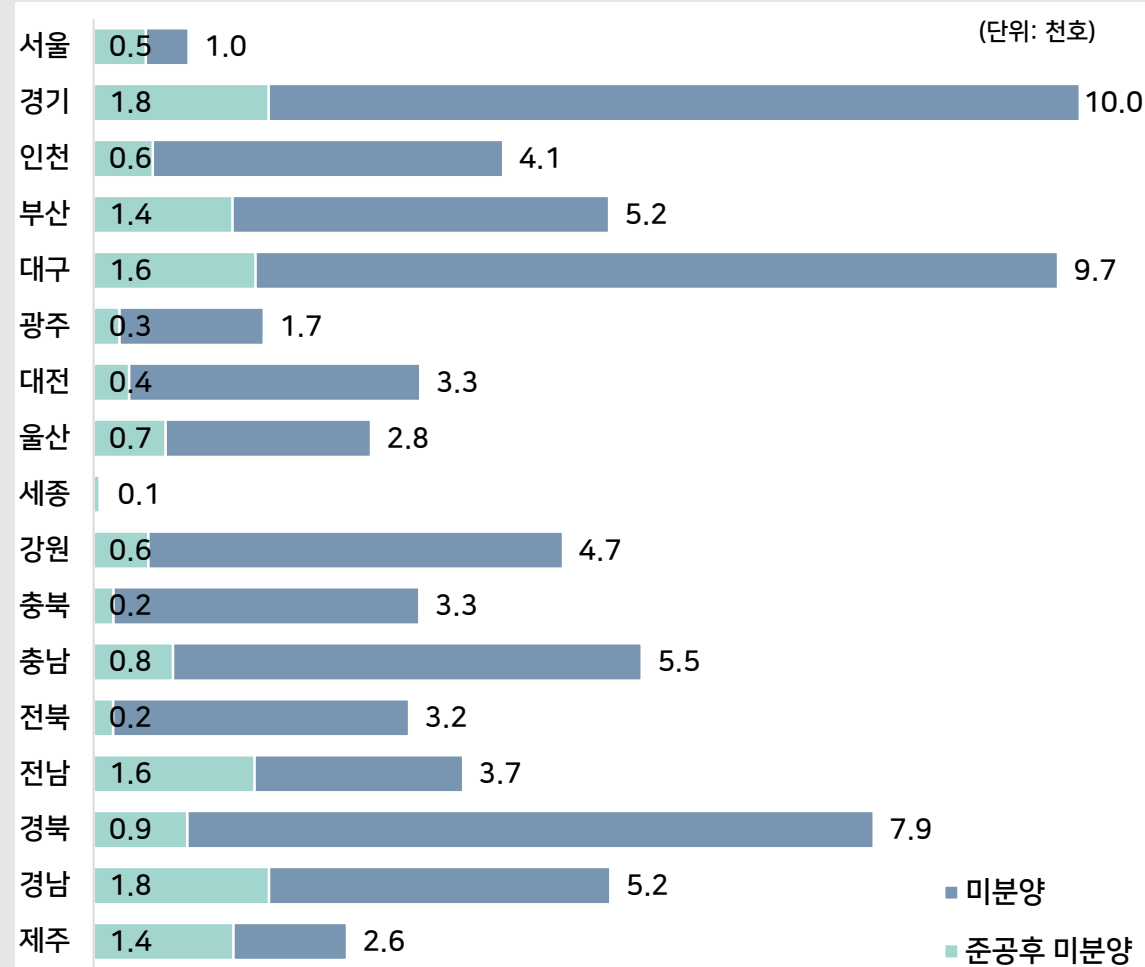
- 미분양은 '21년 약 1만호 수준에서 23년초 7.5만호 수준으로 급증, '23년 하반기 6만호 수준으로 감소하였으나, 다시 증가하여 현재 7.4만호 수준
- 한편 준공 후 미분양은 '22년 5월 이후 약 2년간 지속적으로 증가

미분양물량은 비수도권을 중심으로 증가, 비수도권 일부지역 미분양 단기간 내에 비약적 증가세 나타남

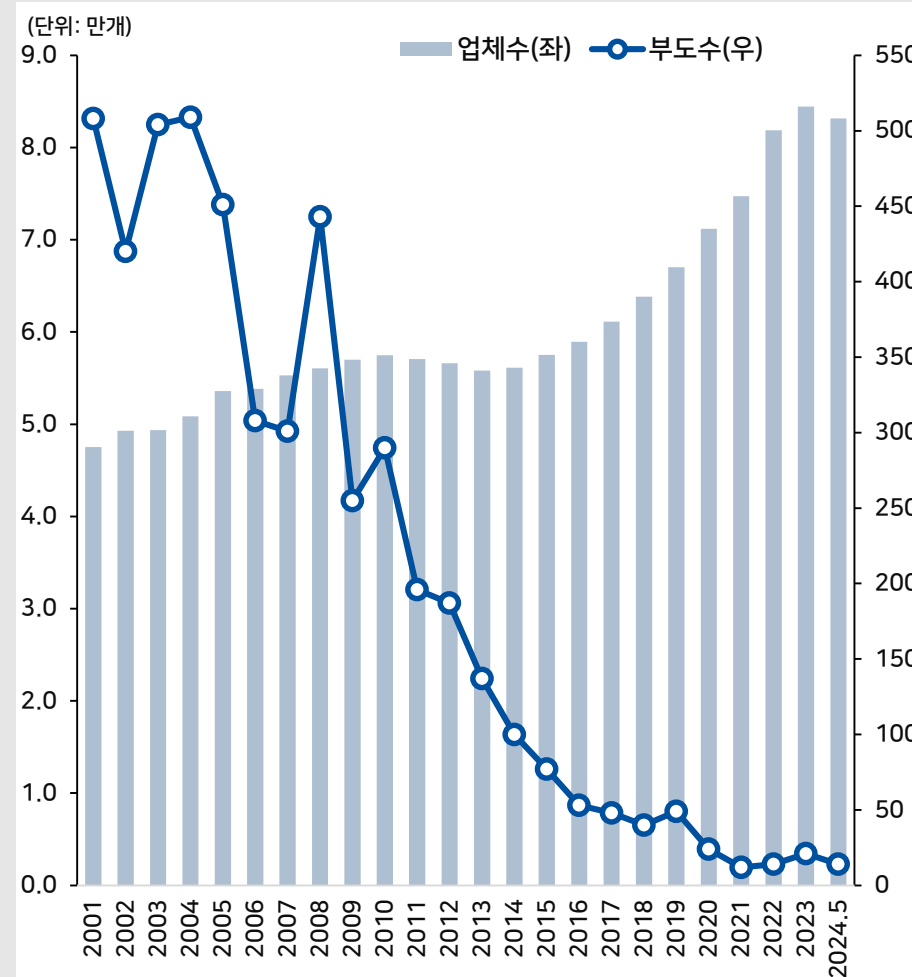
- 비수도권에서는 대구, 경북, 경남 지역 미분양 증가세가 지속되는 가운데 제주의 경우 '24.5월 역대 최고 물량을 갱신하였다가 소폭 하락
- '24.6월에는 경기와 강원 미분양이 각각 1,000호 이상 급증

(미분양 및 건설업계) 미분양 증가추세는 시공사 부실로 연결, 최근 건설회사 부실 확대 중

시도별 미분양 현황('24.6월)



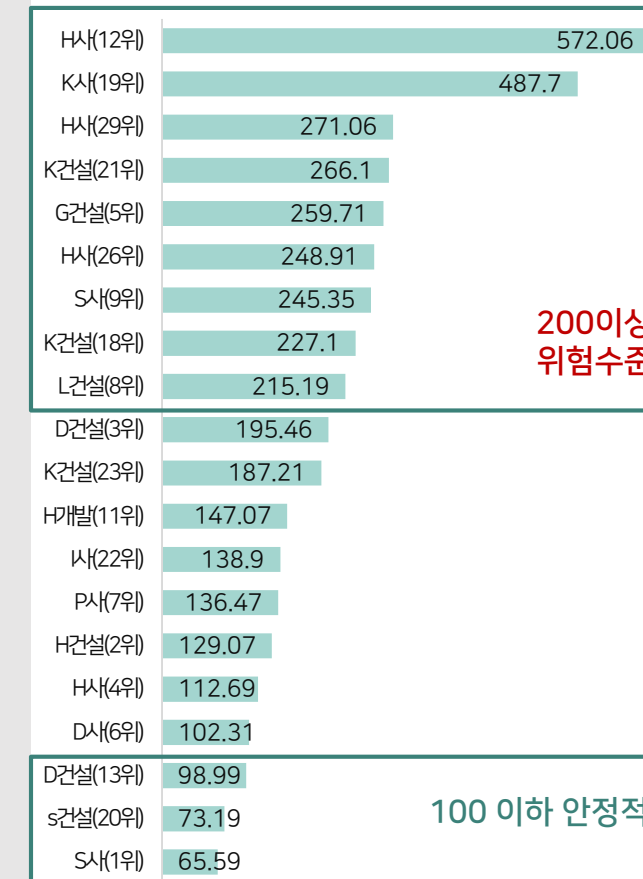
연도별 건설업체 및 부도 수



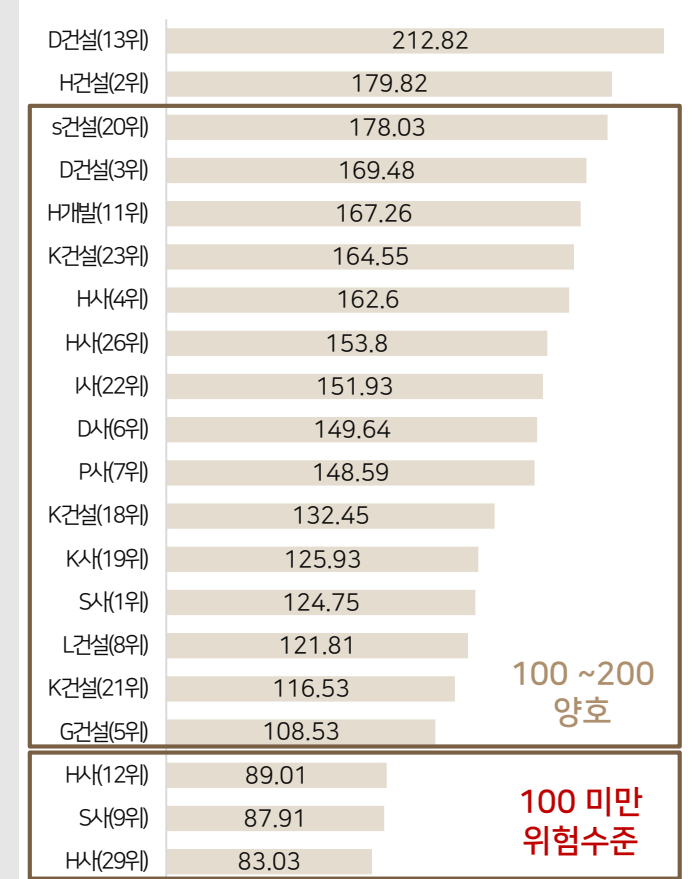
2023년 종합건설 시공능력 상위 업체

주) 시공능력 평가 상위 30개 건설사 중 5월 16일까지 보고서를 제출한 20개 건설사(괄호 안은 시공순위)

부채비율



유동비율



수도권은 경기, 지방광역시는 대구, 8도 지역중 경북 미분양이 1만호에 근접

- 시도별 미분양은 대구가 가장 높은 편이나 준공후 미분양의 경우에는 경남이 가장 높은 편
- 향후 경기권역 및 경상권 미분양 증가 가능성 높음, 비수도권 미분양은 시공사 부실로 연결,

'24.5월 기준 '23년 대비 건설업체 감소('24년14개사 부도)

- 과거 건설경기 침체 시 건설업계의 기업 부도 수준을 고려해 볼 때 면밀한 모니터링 필요

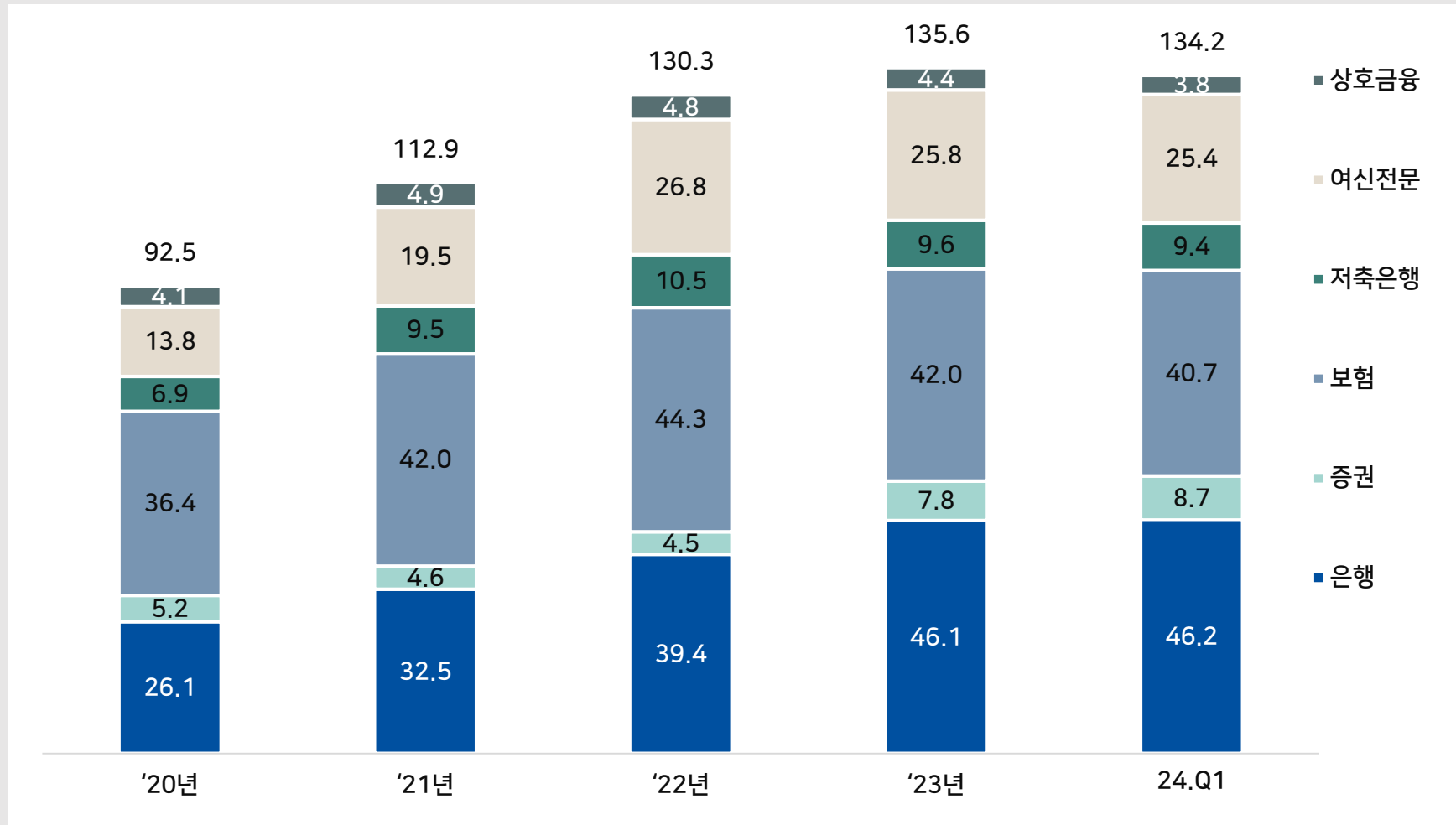
최근 건설업계 부채비율 및 유동비율 측면에서 경영악화 시공사 증가

- 시공능력 평가 상위 30개사 중 상당수 건설사의 부채비율이 위험 수준인 것으로 추정
- 일부 시공사의 유동 비율 또한 위험 수준인 것으로 추정

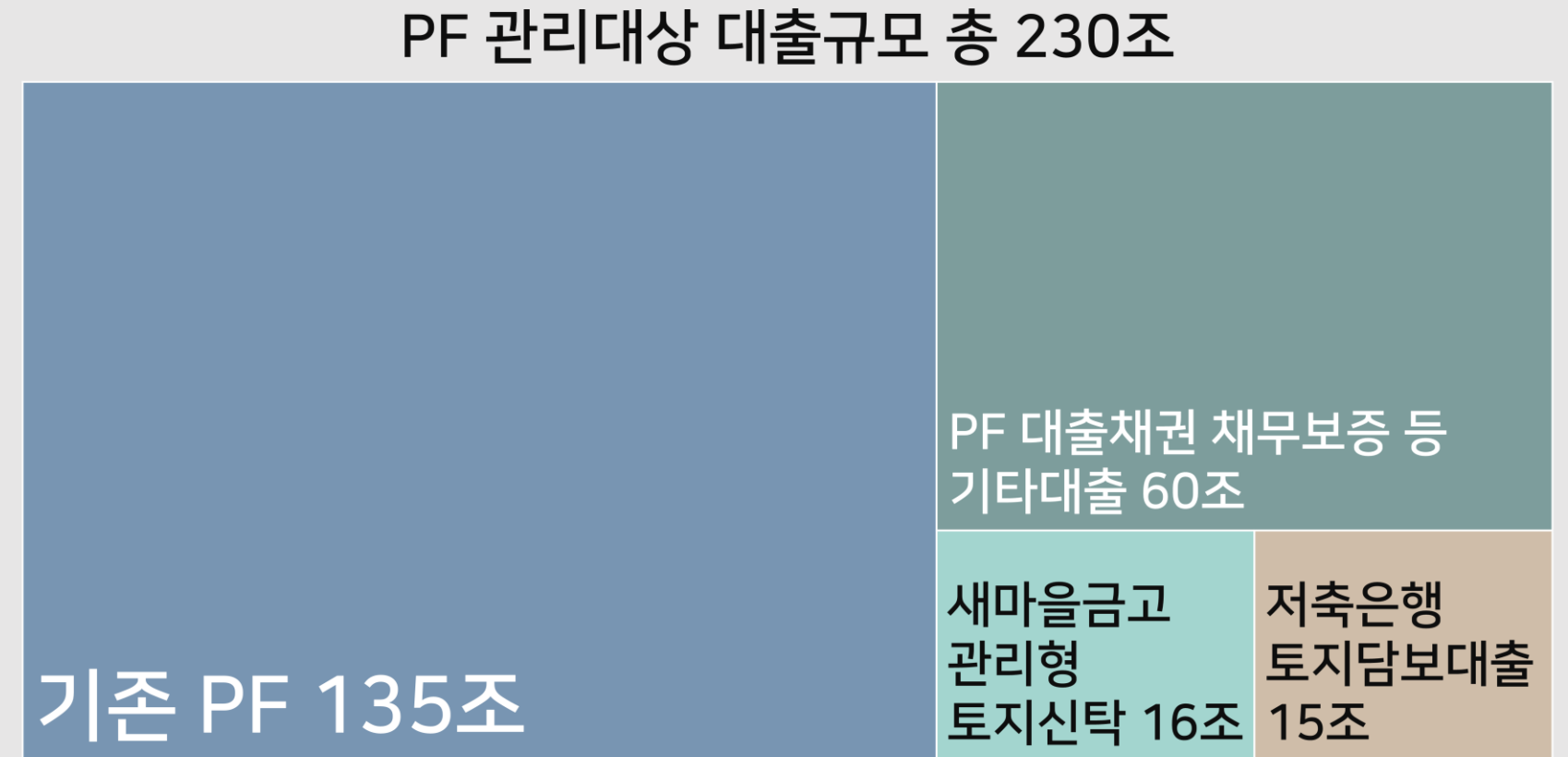
주) 유동비율: 1년내 현금화 할 수 있는 유동자산을 1년내 갚아야하는 유동부채로 나눈 비율

(PF 대출 추정 규모) 최근 PF 대출 잔액 약 134.2조, PF 관련 대출 약 230조 수준으로 추정

금융권 부동산 PF 대출 잔액 추이



PF 관련 대출 추계



금융권 PF 대출 잔액 '20 - '23 기간 92.5조 수준에서 135.6조 수준으로 약 46% 증가, '24년 들어 소폭 감소

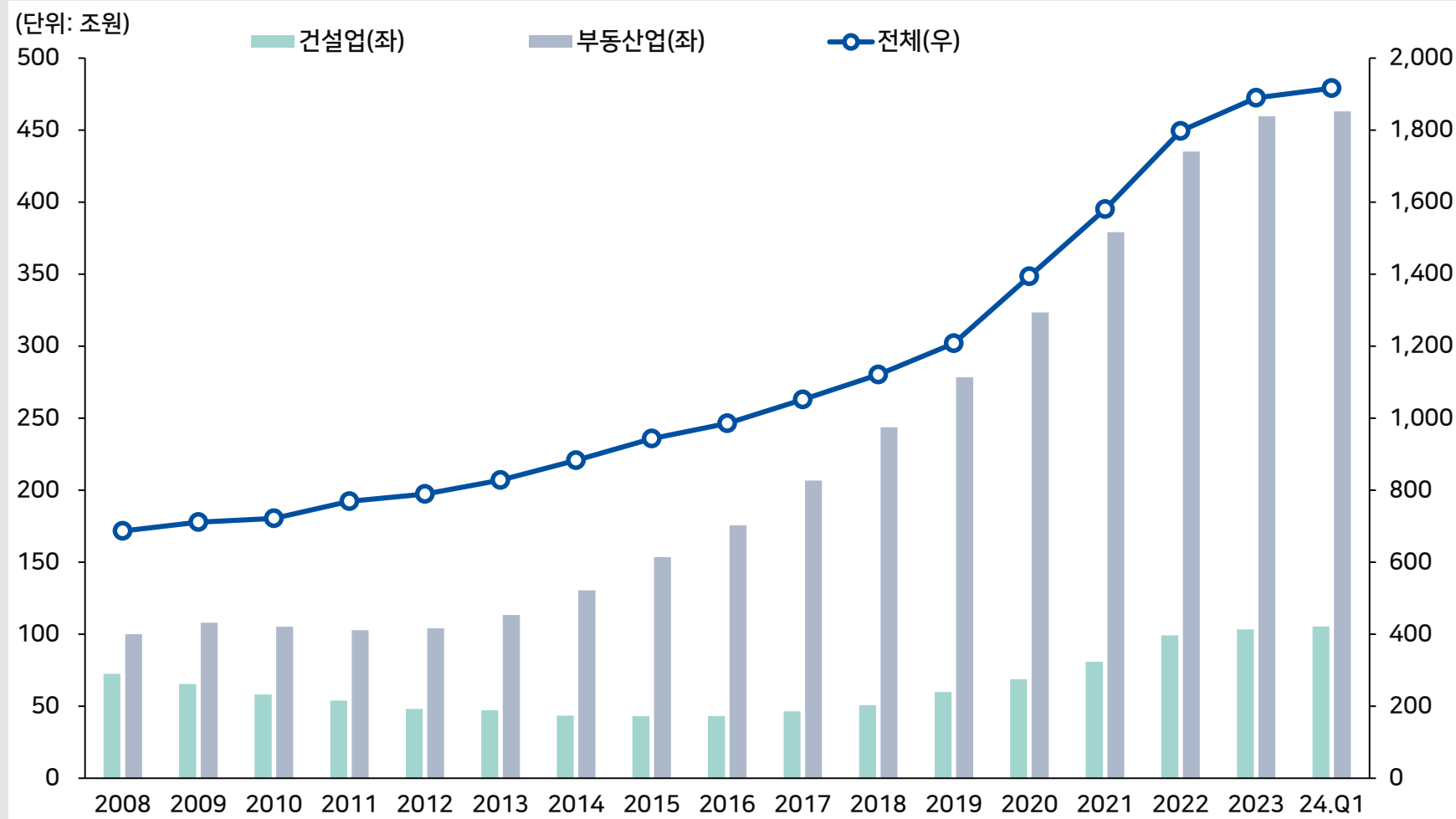
- '24.1분기 PF 대출 잔액 135.6조원 중 은행권이 46.1조, 비은행권이 89.5조원으로 비은행권 대출이 현저히 높은 비중
- 비은행권의 경우 보험 40.7조, 여전사 25.4조, 저축은행 9.4조, 증권사 8.7조, 상호금융 3.8조 수준의 잔액

2024년 정부의 '부동산 PF 연착륙 대책' 에서 관리대상으로 정리한 PF 관련 대출 규모는 약 230조

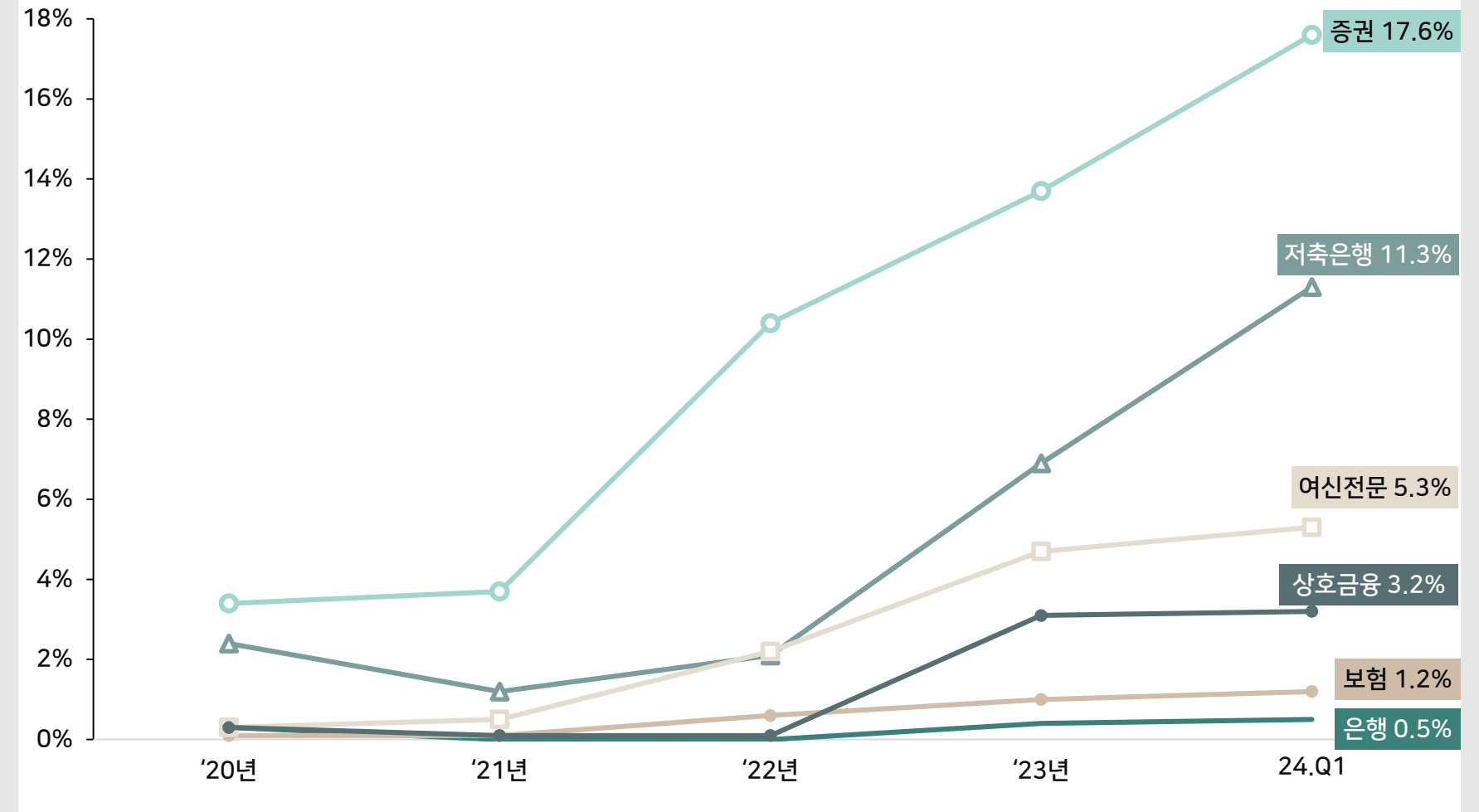
- 이는 기존 PF대출 잔액 135조원에 새마을 금고의 관리형 토지신탁 및 저축은행의 토지담보 대출, PF 대출채권 채무보증 등을 합산한 결과
- 정부에 따르면 전체 PF 사업장 중 부실이 우려되는 규모는 약 3%로 금융권 총당금을 고려해 볼 때 연착륙이 가능할 것이라고 발표

(잠재대출규모 및 연체율) 부동산 - 건설 관련 잠정적 대출 규모 약 500조, 금융권 연체율 증가세

예금취급기관 대출금



금융권 부동산PF 대출 연체율 추이



**부동산업, 건설업에 대한 금융권 대출 잔액은 현재 약 500조원
비은행권 대출이 약 220조원 수준으로 높은 편**

- 일반담보대출로 분류되는 PF 관련 대출 중 브릿지론으로 사용되는 경우도 많을 수 있을 것으로 추정
- 따라서 일반담보대출 등으로 분류된 부동산 PF 관련 대출규모 추정을 위해 건설업과 부동산업 관련 기업대출 규모를 살펴볼 필요가 있음

**금융권 PF 연체율 지속 증가, 특히 비은행권 연체율 큰 폭으로 증가
증권사 및 저축은행의 연체율이 10% 이상의 높은 수준을 보임**

- 금융권 연체율의 경우, 증권사 17.6%, 저축은행 11.3%, 여전사 5.3%, 상호금융 3.2%, 보험사 1.2% 등으로 최근까지 상승세가 지속
- 은행권 또한 금융 건전성 강화 기조로 인해 타 금융기관 대비 연체율이 낮았으나 '24년 연체율 '22년 대비 큰 폭으로 증가(0.01%→0.5%)

05 주요 고려사항 및 향후 전망

- '24년 상반기 서울 아파트 중심의 가격 상승 양상은 부동산 관련 규제완화, 대출상품 금리 하락세, 투자수요 이동 등의 요인들이 영향을 미친 것으로 추정
- 가계부채의 증가 및 시장 과열 우려로 인해 향후 대출규제를 중심으로 한 정책적 대응이 예상되나, 정부의 규제 정책 진행이 점진적일 경우 서울 아파트 가격 상승세는 2024년 하반기에도 지속될 가능성 존재
- 그러나 과거와 다르게 주택 유형별로 차별화된 가격 방향성, 재차 높아진 주택가격 부담 수준, 비수도권의 미분양 확대 및 PF 부실우려, 금융규제 확대 가능성 등을 고려해 볼 때, 추가적인 수요 확장에는 일정한 한계가 있을 것으로 예상
- 따라서 빠르면 '24년 말, 늦어도 '25년 상반기부터 아파트 매매가격이 하향안정화 될 것으로 예상, 연립·다세대 가격의 경우 '24-'25 기간 보합 및 소폭 하락 추세가 지속될 것으로 전망

(부동산 규제 완화) '23년 이후 다주택자 - 금융 - 세금 관련 주요 수요규제 정책 폐지 및 완화 진행

- '22년 주택가격이 급락한 후 급격한 시장 침체를 막기 위해 다방면의 수요 및 공급 관련 규제가 완화되었으며, 특히 수요 부문의 규제가 대폭 완화
- '23-'24년에 걸쳐 규제지역 해제, 공급 관련 규제 완화, 다주택자 수요 제한 관련 정책 폐지, 금융 및 세금 관련 규제 완화 등이 연속적으로 진행

주택시장 관련 규제완화 현황

규제지역 해제

(23.01~) 부동산 규제지역
강남 3구-용산구 제외 전면 해제

투기지역 및 투기과열지역
순차적으로 해제

조정대상지역 점진적 해제
규제 지역 총수 112 → 4

공급관련 규제 완화

(23.01) 분양가 상한제
강남 및 용산 제외 전면 해제

(23.04) 분양권 전매제한 규제
완화 (수도권 10년 → 3년 축소)

(24.06) 재건축 초과이익 환수
폐지 입법 진행

(24.01) 재개발 재건축
안전진단 기준 완화

다주택자 규제 완화

(23.01) 실거주 의무 완화
(분상제 2-5년 거주 의무 유예)

(23.01) 일시적 2 주택자 기준
완화(1년내 처분 → 3년내 처분)

(23.03) 1주택 청약당첨자
기존주택 처분 의무 폐지

(23.02) 무순위 청약 자격요건
유주택자 제한 기준 폐지

금융 규제 완화

(22.11) 다주택자 주담대 규제
완화(15억 초과주택 대출 허용)

중도금 대출 규제 대폭 완화
(HUG 분양가 12억 기준)

주담대 사용시 기존주택 처분
(6개월 → 2년 → 3년)

세금 규제 완화

(22.12) 취득세 2주택자
중과에서 3주택자 중과로 변경

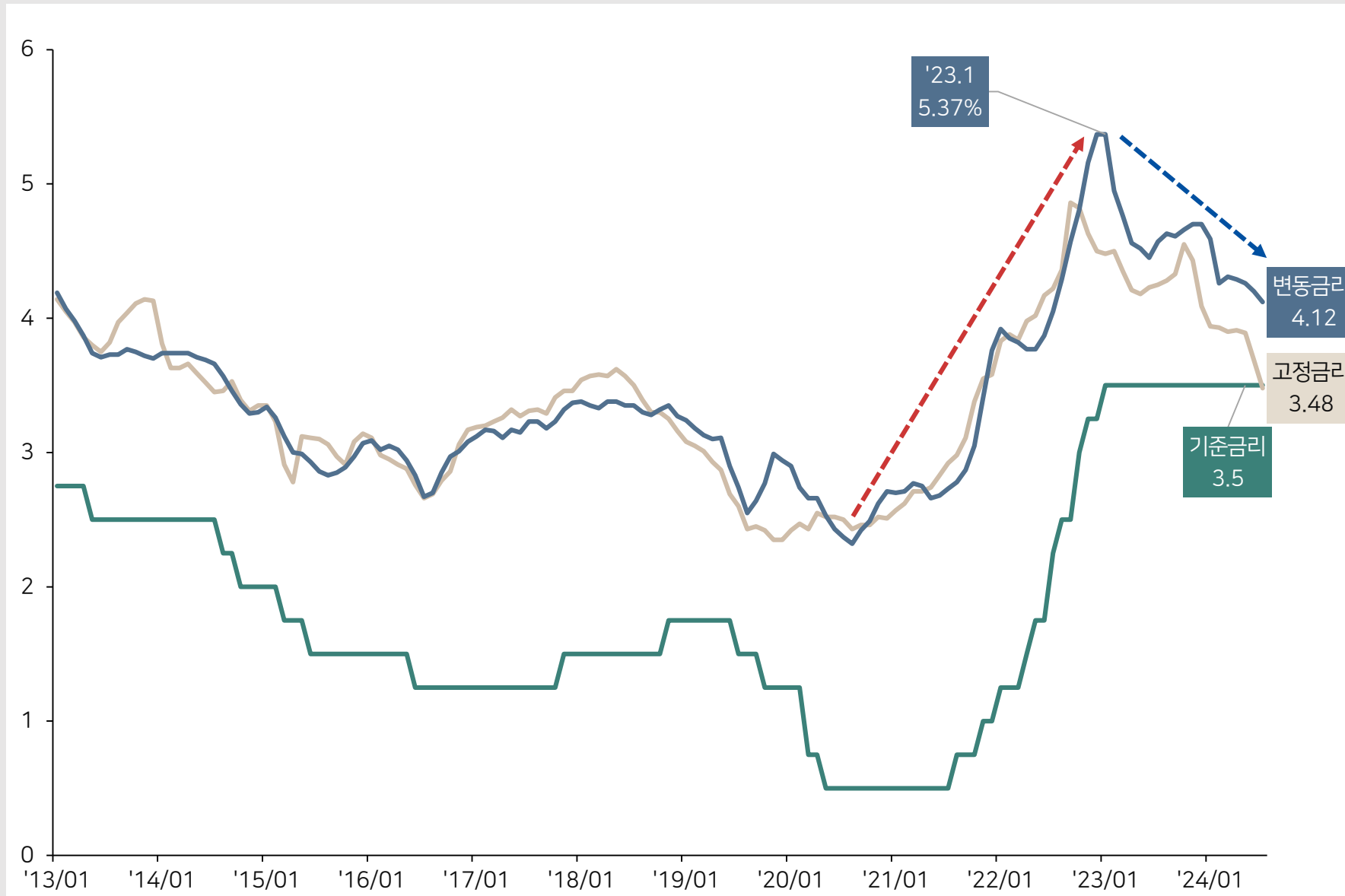
(22.05) 양도세 다주택자 중과
배제 특례 연장

(22.12) 종부세 2주택자
중과에서 3주택자 중과로 변경,
기본공제 확대,
세율 인하

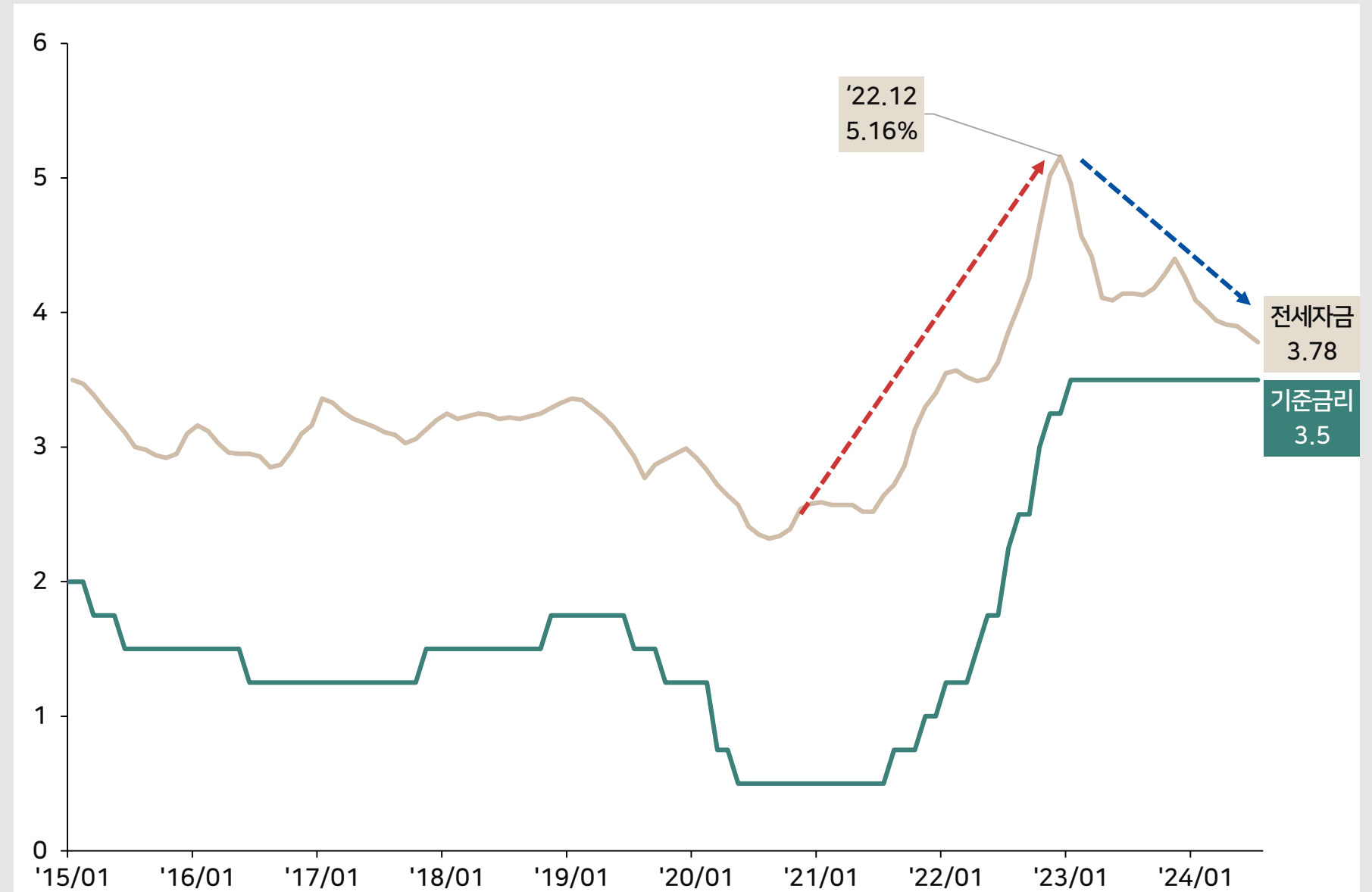
(대출금리 추이) '21-'22년 주담대 및 전세대출 금리 급상승, '23-'24년 하락 추세 지속

- 주담대 변동금리는 '23년 초 5.37%까지 상승했으나, 이후 지속적으로 하락. '24.7월 변동금리 주담대 4.12%, 고정금리 주담대 3.48% 수준
- 전세자금 대출금리 또한 '22년 말 5.16% 수준까지 상승했으나, 이후 지속적으로 하락하여 최근 대출금리는 3.8% 수준
- 주담대 및 전세자금대출 금리의 지속적인 하락은 다주택자 규제 완화와 결합되면서 주택시장 수요의 확장에 영향을 미친 것으로 추정

기준금리 및 주택담보대출(주담대) 금리 추이



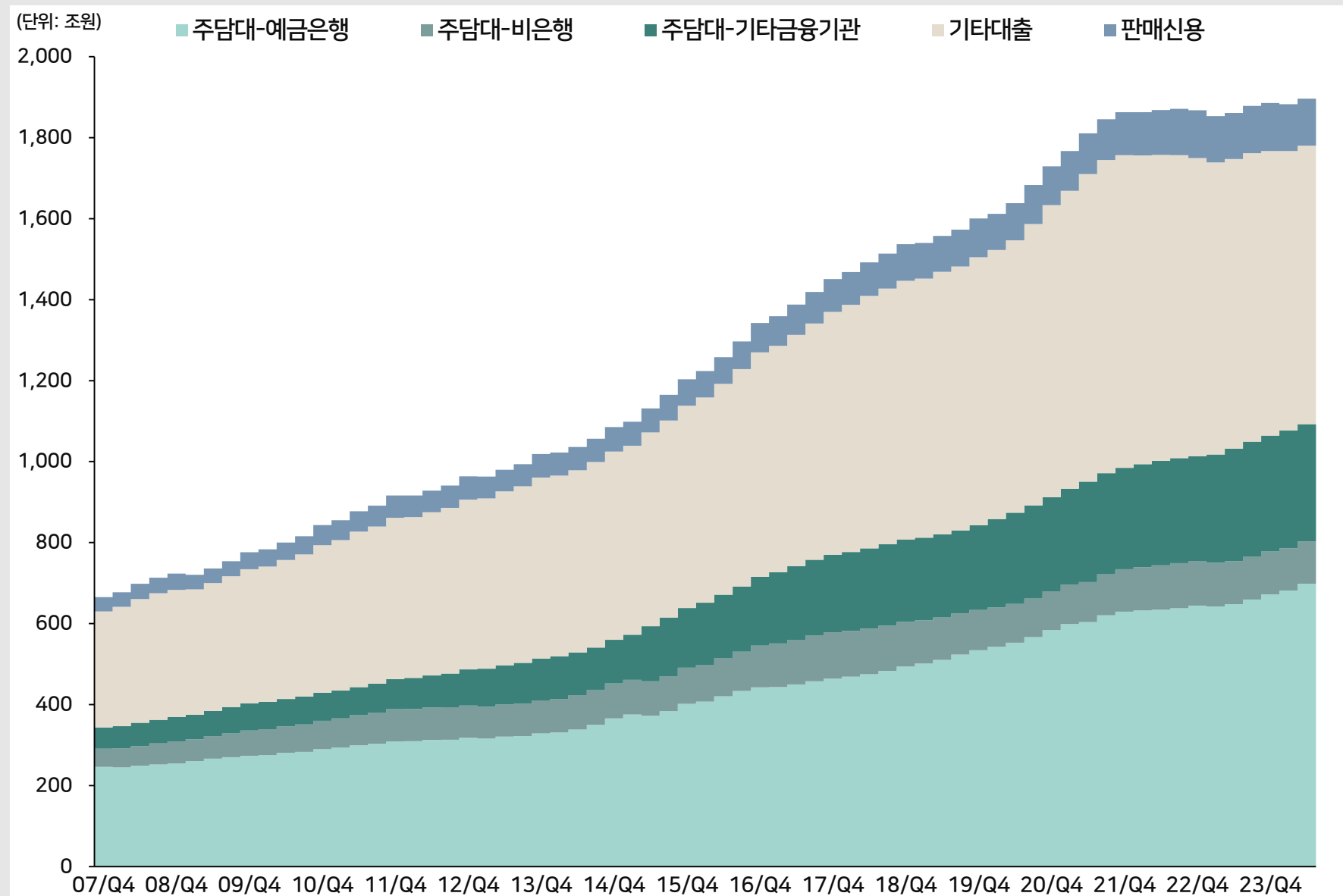
기준금리 및 전세자금대출 금리 추이



(가계부채 동향) '24년 들어 가계부채 증가세 전환, 특히 최근 4-5월 주담대 증가폭 확대

- 가계대출은 '24년 중 2-3월에는 감소 하였으나 4월 이후 다시 증가세로 전환, 이는 은행권 주담대 증가폭이 확대 된 것에서 기인
- 기타 대출은 꾸준히 감소하는 추세를 보인데 반해, 2024년 주담대는 3월을 제외하고 약 4-5조 이상 꾸준히 증가하여 전체 가계부채 증가를 견인

가계신용 및 주택담보대출(주담대) 장기 추이



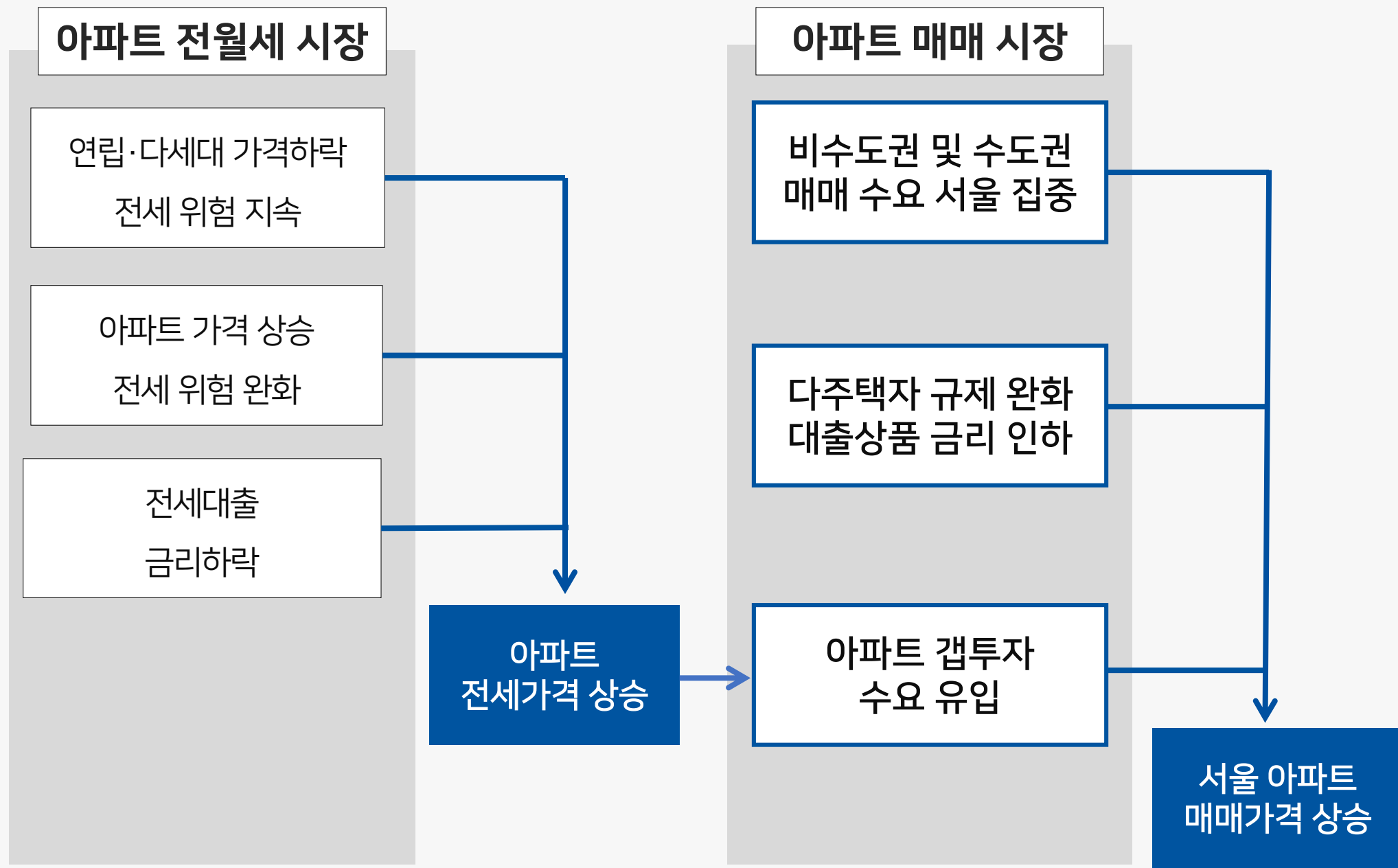
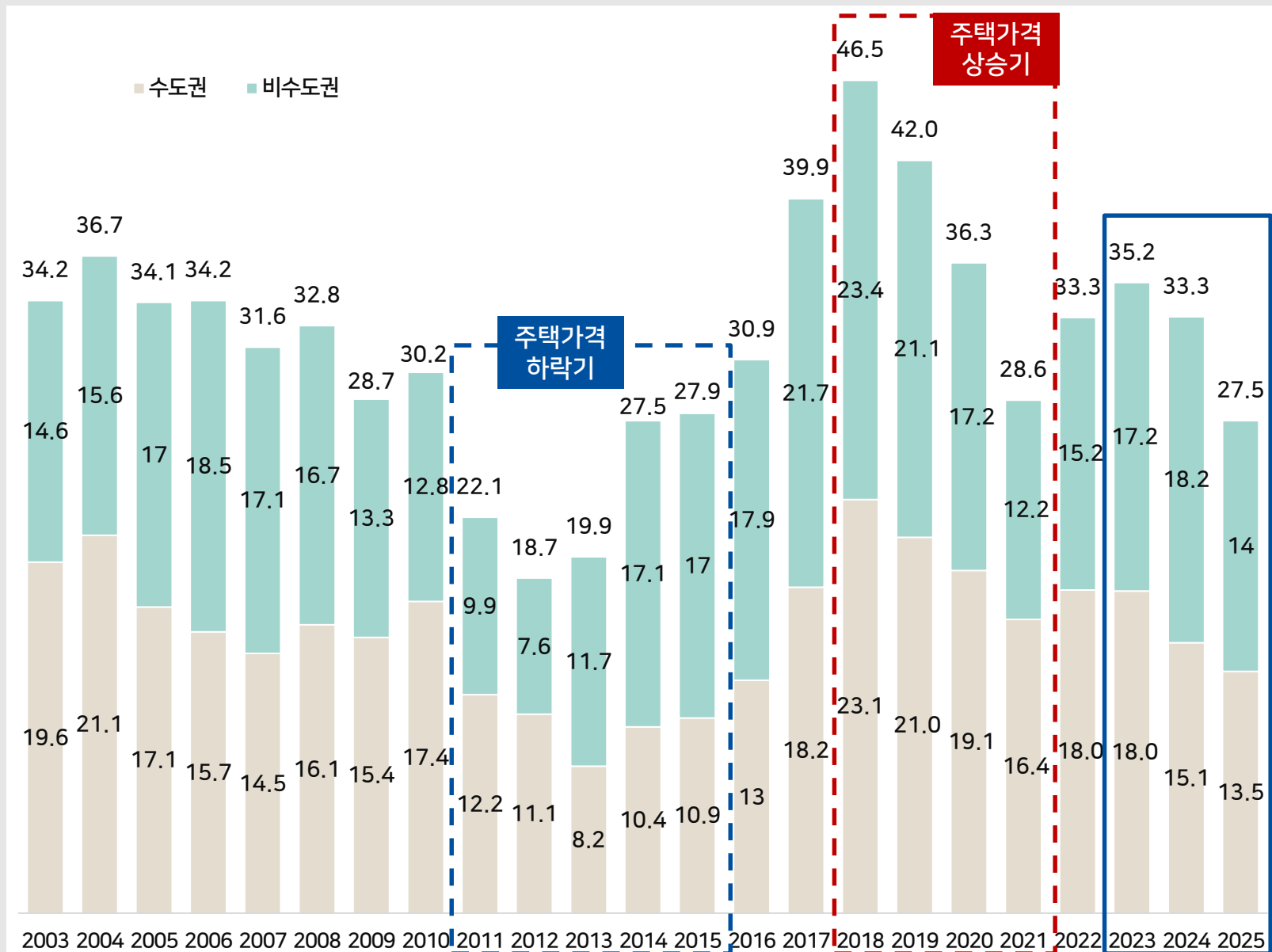
2024년 가계대출 - 주담대 - 기타대출 증감

	가계대출	은행권 주담대	은행권 기타	2 금융권
2024 1월 :	+0.9 조	+4.9 조	-1.5 조	-2.5 조
2024 2월 :	-1.9 조	+4.7 조	-2.8 조	-3.8 조
2024 3월 :	-4.9 조	+0.5 조	-2.2 조	-3.3 조
2024 4월 :	+4.1 조	+4.5 조	+0.6 조	-1.0 조
2024 5월 :	+5.3 조	+5.7조	+0.3 조	-0.7 조
2024 6월 :	+4.2 조	+6.2조	-0.3 조	-1.7 조

(주택수요 이동) 최근 서울 가격 상승은 매매 수요의 서울 집중 및 규제완화에 기인한 것으로 추정 여기에 더해 서울 아파트 시장을 중심으로 갭투자 수요가 추가적으로 유입

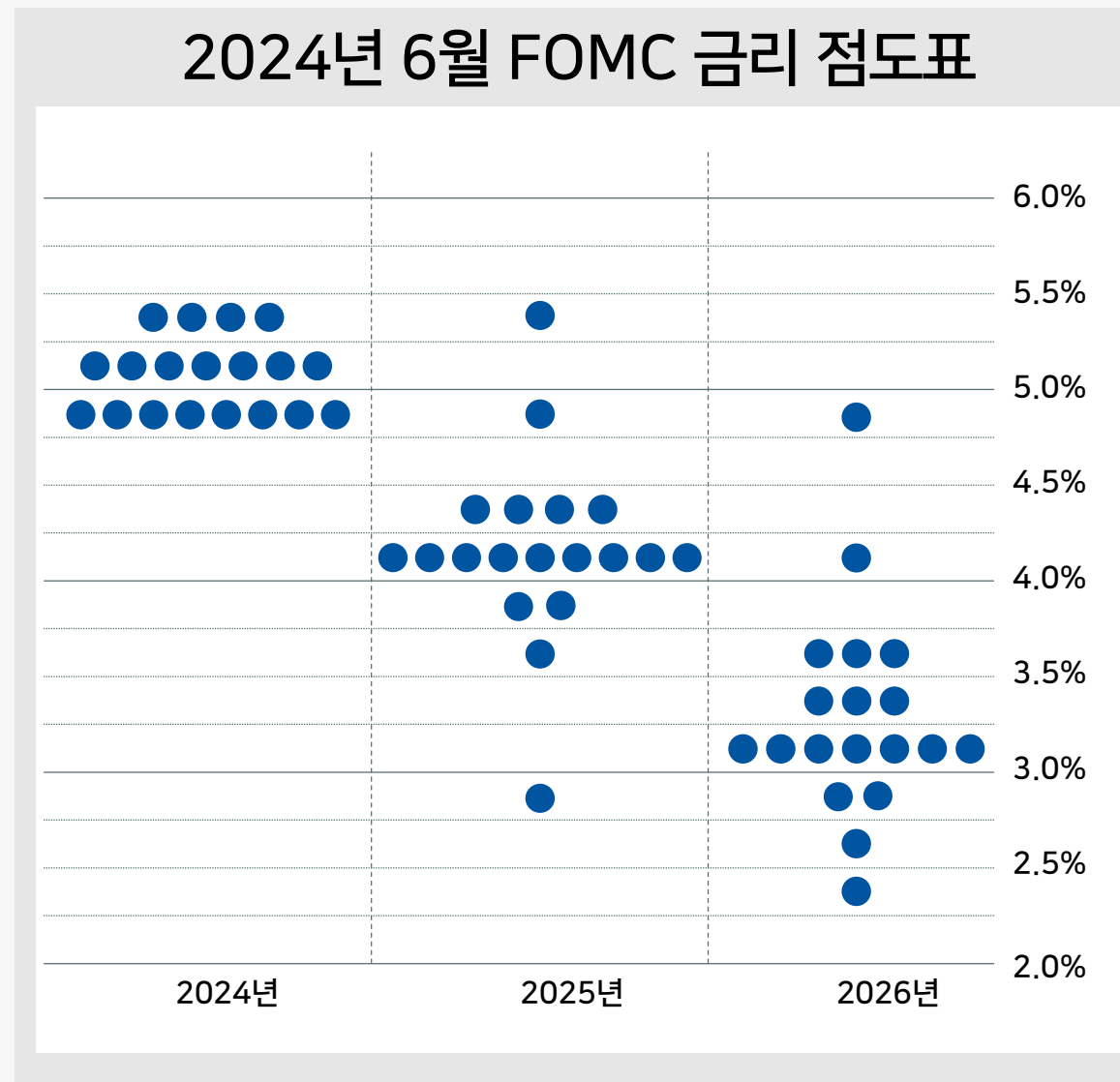
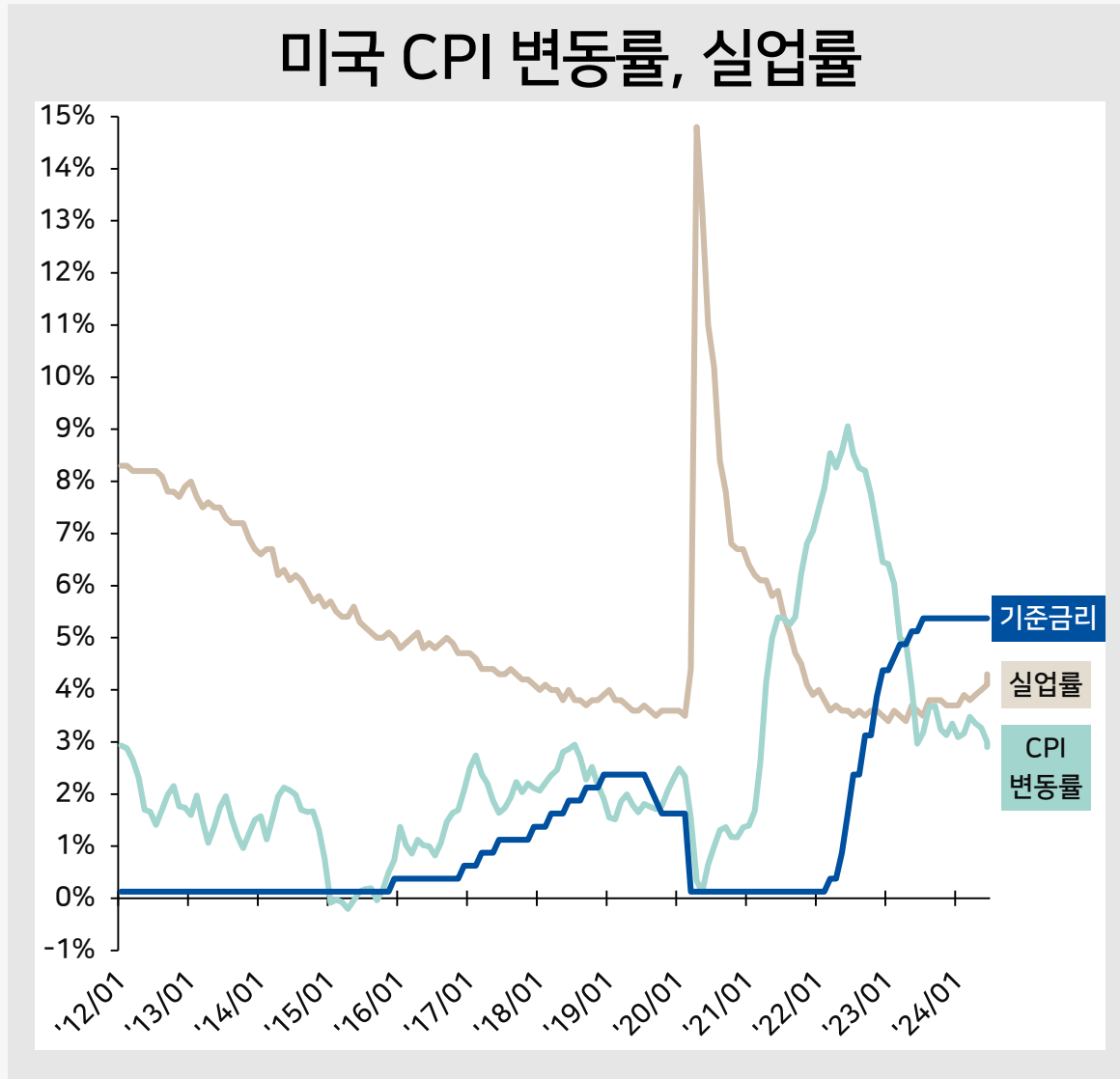
- 전국적 연립·다세대 가격하락 추세, 비수도권 아파트 가격하락 지속에 따라 '24년 1분기 서울 내 부담 가능한 가격 지역을 중심으로 투자수요 집중
- 과거 사례를 고려해 볼 때, 주택공급 보다 주택수요 확대가 가격상승을 주도, '24년 서울 아파트 가격상승은 복합적 수요 유입 및 집중이 원인으로 추정

아파트 입주물량 및 가격 변동



(美 금리 전망) 6월 들어 물가는 안정추세를 보이고 있으나 실업률은 증가추세, 성장률 2.5% 예상

美 연준 금리인하 전망, 최근 금융시장 변동성 확대로 경제여건 불확실성 증대



주요 투자은행 美 금리전망

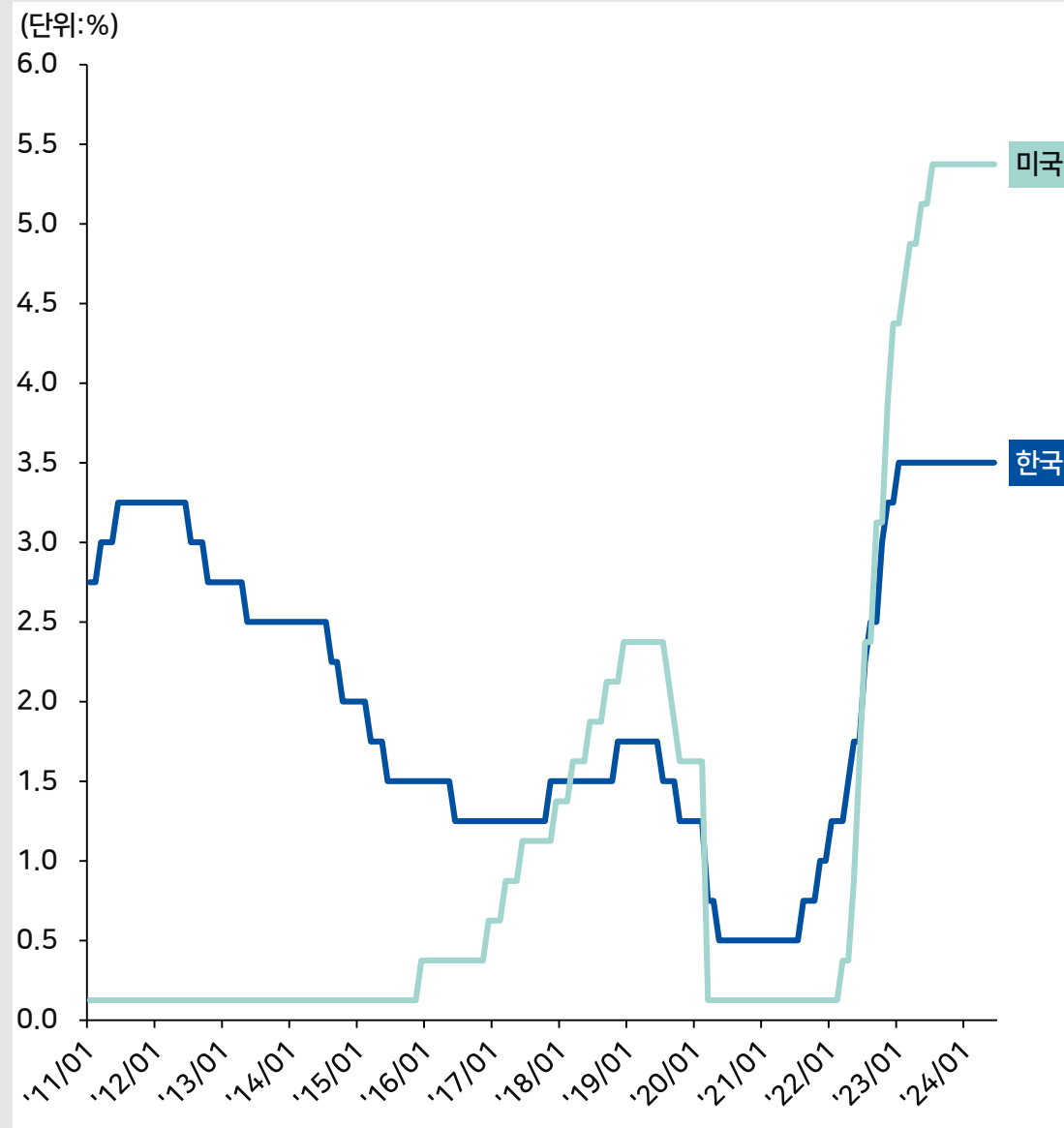
	24.6월	24.Q3	24.Q4	25.Q2	25.Q4
Barclays		5.25	5.25	4.75	4.25
BOA		5.50	5.25	4.75	4.25
Citi		5.25	4.75	3.75	3.50
GS		5.25	5.00	4.50	4.00
MS		5.25	4.75	3.75	3.75
JPM	5.50	5.25	5.00	4.75	4.25
Nomura		5.25	5.00	4.50	4.00
Wells Fargo		5.25	5.00	4.50	4.00
DB		5.50	5.25	4.75	4.75
TD		5.25	5.00	4.50	4.00
연준 점도표			5.25		4.25

최근 노동시장 약세 징후 및 물가안정추세 등으로 인해 주요 미국 금리 인하 전망, 반면 금융시장 변동성 극대화 등 경제여건 불안 증대

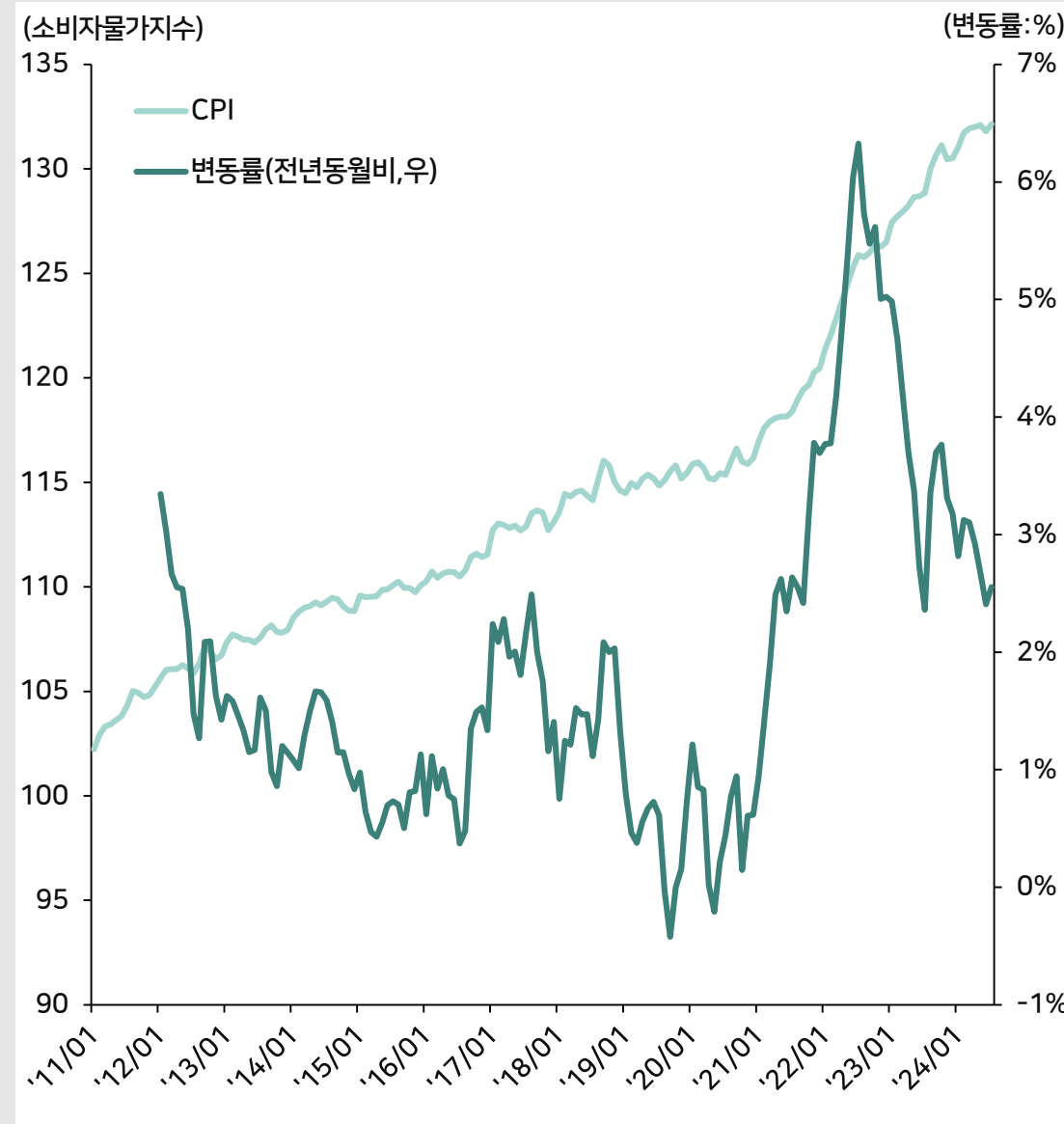
- 미국 7월 실업률은 4.3%로 4개월 연속 상승하였으나, 시장에서는 상승세가 완만하며 노동수요 감소 대비 일자리 공급 증가가 상승세를 주도하는 것으로 평가
- 미국 7월 소비자물가 상승률은 2.9%(전년동월대비)로, 내구재/서비스물가(주거비제외)/노동시장 약세로 인플레이션 안정화 전망 지속, 반면 경기전망은 호조세를 유지
- 최근 미국 및 주요국 증권시장 변동성이 극대화되며, 금융시장 불확실성 확대. 또한 미 대선 등 정치적 이슈 및 러시아·중동 정세 불안 등의 경제여건의 불확실성 증대

(韓 금리 전망) 최근 물가 상승률의 추세적 하락, 근원 물가 둔화 등 물가 안정기 진입 양상이 나타남
주요국 통화정책, 대내외 불확실성, 가계부채 증가 등을 고려하여 물가 목표 수렴까지
긴축기조 유지, 최근 물가와 내수 등 경제 여건에 따라 금리인하 고려 가능성을 시사

미국, 한국 기준금리 추이



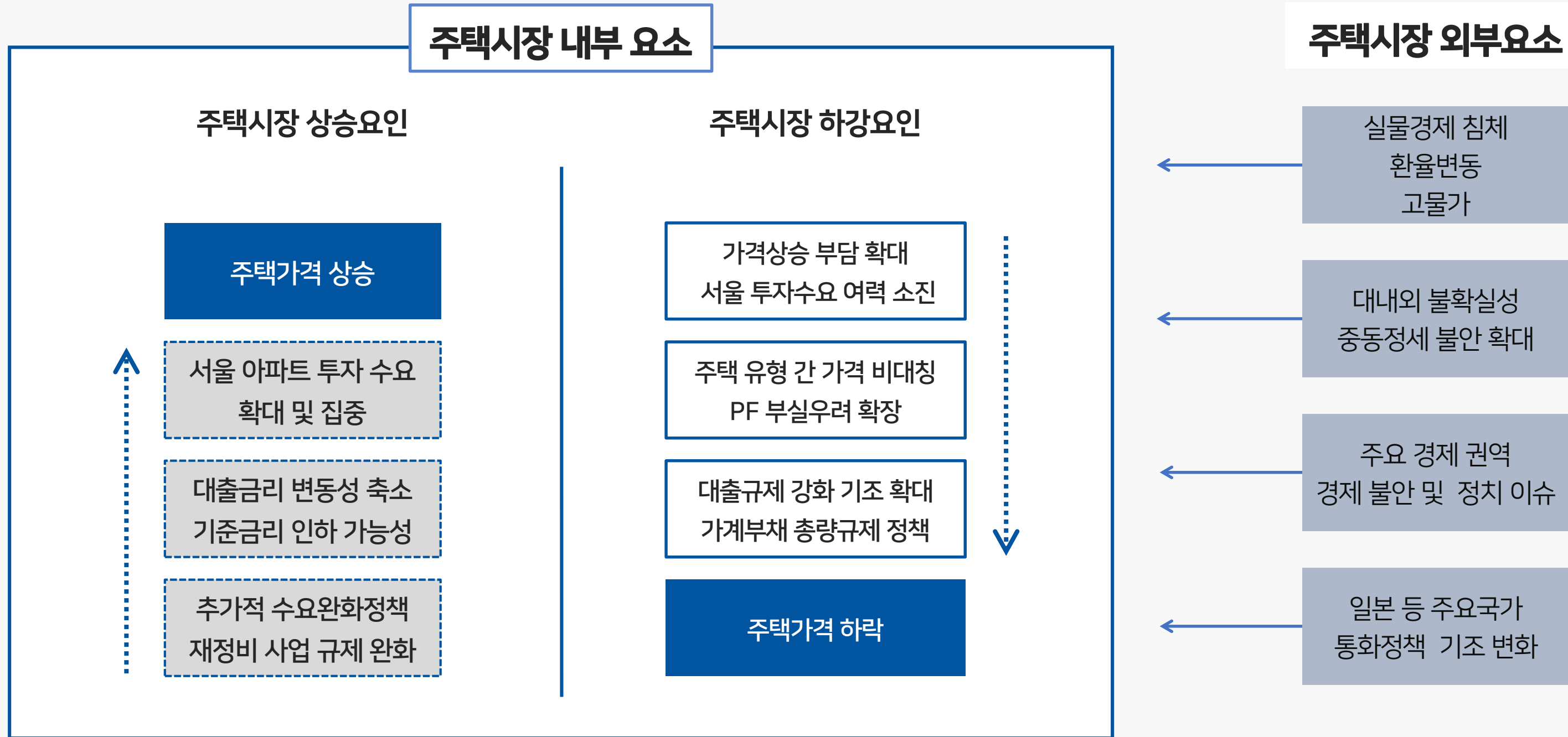
한국 소비자물가 변동률 추이 및 전망



한국 경제 성장률(전기 대비)

연도	경제성장률
2020년	-0.7%(연간)
2021년	+4.6%(연간)
2022년	+2.7%(연간)
2023년	1Q +0.4%
	2Q +0.6%
	3Q +0.8%
	4Q +0.5%
2024년	1Q +1.3%
	2Q -0.2%

(전망 주요 고려사항) 주택가격 전망의 주요 고려사항은 주택시장 내부 요소와 외부 요소로 구분
주택시장 내부 요소 중 가격 상승요인은 단기적으로 강력한 영향력 예상
반면 가격 하락 요인은 중·장기적으로 점진적 영향력 예상



(아파트 전망) 수도권은 '24년 하반기에도 서울을 중심으로 상승 추세를 지속할 것으로 예상되나, 정부의 정책대응 강도에 따라 '25년 상반기에는 보합 또는 하향안정화로 전환 예상
비수도권은 하향 안정화 지속 예상, 일부지역은 보합 전환, 공급 과잉 지역은 하락세 지속

(연립·다세대 전망) 연립·다세대는 '24년 하반기 전반적으로 보합세가 예상되나, 정책 대응에 따라 서울 일부지역에서는 상승세가 나타날 가능성도 존재

아파트 시장 전망				연립·다세대 시장 전망			
	24. 상반기	24. 하반기	25. 상반기	24. 상반기	24. 하반기	25. 상반기	
서울	서울 가격상승 일부지역 큰 폭 상승	가격 상승 추세 지속	보합 혹은 가격 하향안정화 전환	보합 및 하향안정화	보합 일부지역 상승	보합 및 하향안정화	
경기 인천	서울 인접 보합 경기 외곽 소폭 하락	서울 인접 소폭 상승 경기 외곽 보합	하향 안정화	보합 및 하향안정화	서울 인접 소폭 상승 경기 외곽 보합	보합 및 하향 안정화 일부지역 하락 가속	
비수도권	하향 안정화 미분양 多 지역 하락 지속	보합 및 하향안정화	보합 및 하향안정화 공급과잉 지역 중심으로 하락 지속	보합	보합 및 하향안정화	보합 및 하향 안정화 일부지역 하락 가속	