

2021
7

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

REAL ESTATE MARKET REPORT

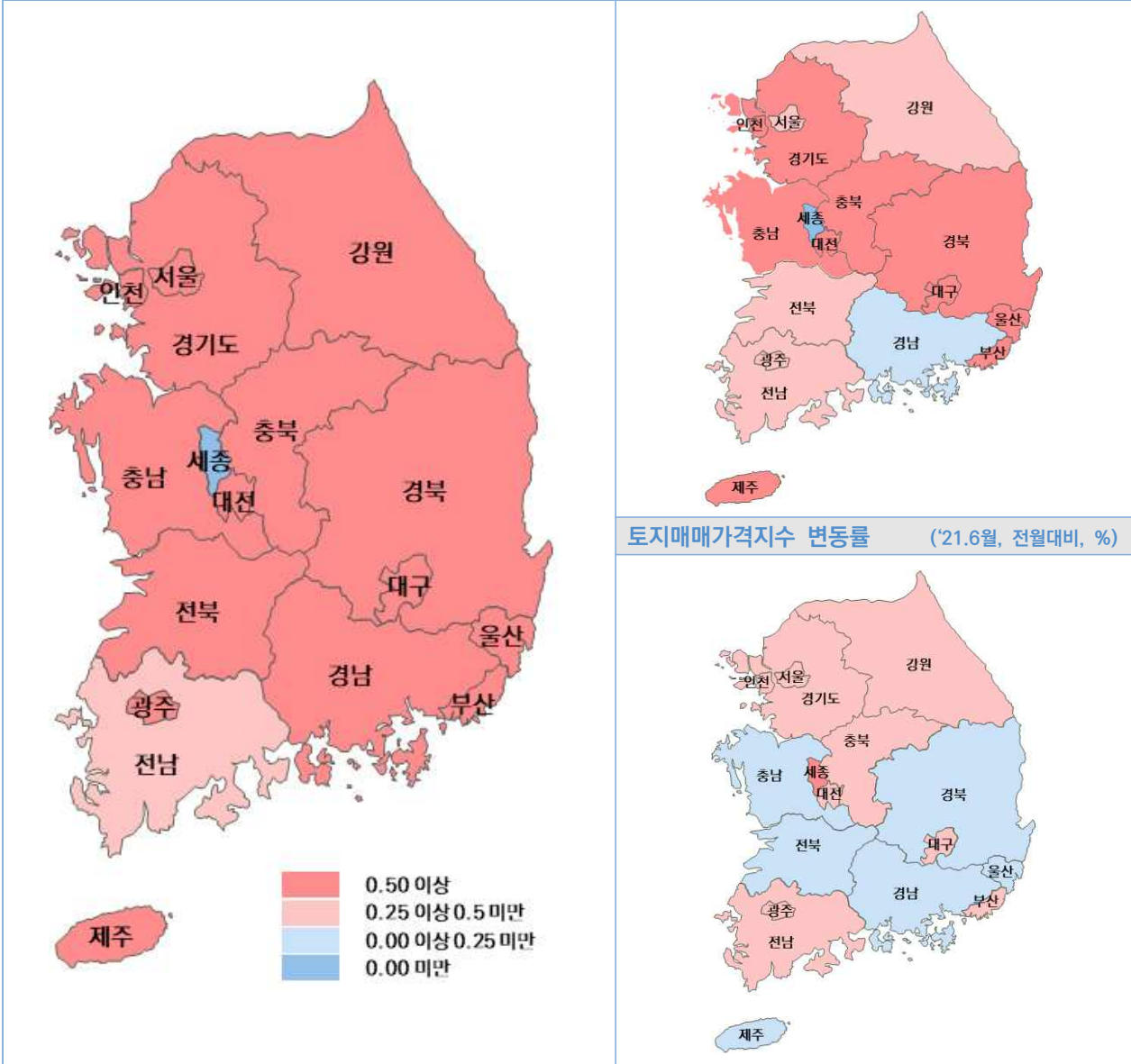
01	부동산경제 동향	01
02	부동산가격 종합	02
03	주택매매시장 동향	03
04	주택전월세시장 동향	05
05	주택공급 동향	06
06	토지시장 동향	08
07	부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부	부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 2.4대책 이후 상승폭을 축소하던 전국 아파트 가격은 경기회복에 대한 기대가 높아지면서 재건축 기대(서울), 교통망 개선(수도권), 비 규제지역 투자수요 증가 등의 영향으로 상승폭 확대
- ◆ 매매가격 상승과 함께 전세가격은 재건축 이주수요 및 방학 학군수요 등의 영향으로 상승폭 확대
- ◆ 주택수요 규제의 영향으로 주택을 대체할 수 있는 중·대형 오피스텔 가격도 동반 강세

아파트매매가격지수 변동률 ('21.6월, 전월대비, %) 아파트전세가격지수 변동률 ('21.6월, 전월대비, %)



출처 : 한국부동산원(범주동일)

주택담보대출액	주택담보대출금리	미국국고채금리(10년물)	부동산시장소비심리지수
1.6조원 ▲ (전월대비)	0.04%p ▼ (전월대비)	0.14%p ▼ (전월대비)	3.5p ▲ (전월대비)
'21.04 697.9조원	'21.05 2.69%	'21.07 1.48%	'21.06 125.2
'21.03 696.3조원	'21.04 2.73%	'21.06 1.62%	'21.05 121.7
		(기준:월초)	

출처 : 한국은행, 국토연구원, 美 재무부

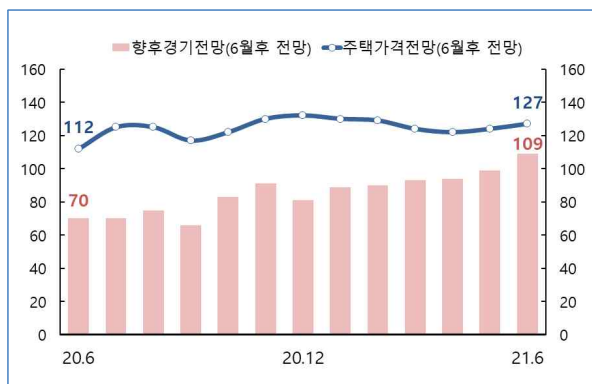
01 부동산경제 동향

- ◆ 경기회복에 대한 기대가 커지면서, 향후경기전망(6개월 후)이 전월대비 10p 상승한 가운데 주택가격 전망(6개월 후) 또한 3개월 연속 상승 추세를 이어가고 있으며, 주택수급지수는 수요우위가 확대
- ◆ 주택담보대출액 증가폭(4월 기준)은 2개월 연속 축소, '20년 8월 이후 상승세에 있던 주택담보대출 금리는 다소 주춤한 상태로 전월대비 0.04%p(5월) 하락하였으나, 향후 금리인상 시 대출 차입자의 이자부담 가중 우려

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

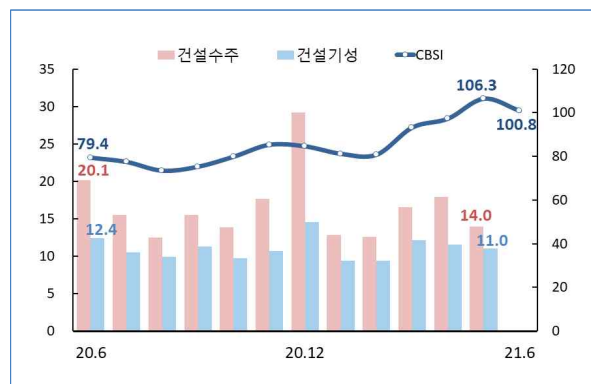
- 6월, 주택가격전망은 향후경기회복에 대한 기대상승과 함께 전월대비 3p 상승한 127을 기록
- 6월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 3개월 연속 상승 후 하락하였으나, 여전히 100이상으로 양호한 수준

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



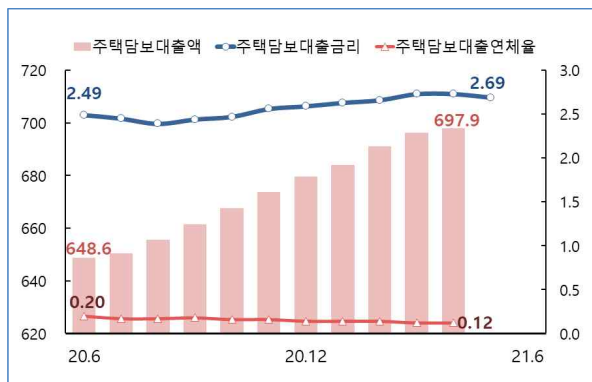
출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

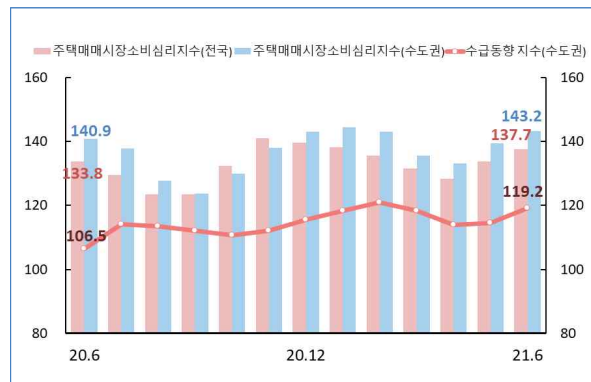
- 4월, 주택담보대출액은 전월대비 1.6조원 증가하는데 그쳐 2개월 연속 증가폭 축소(2월 7조↑, 3월 5.3조↑)
- 6월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 4월 이후 상승세, 수급동향지수도 전월대비 4.8p 상승하며 수요우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

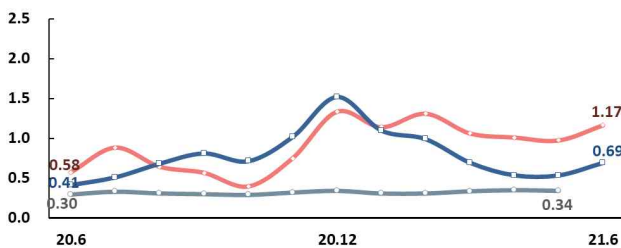
주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

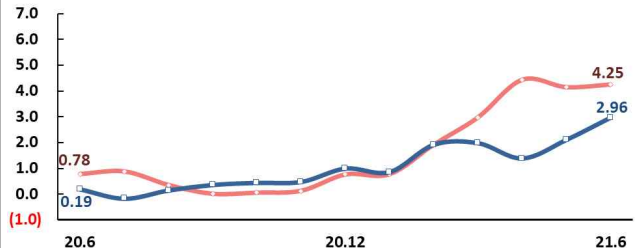
- ◆ 6월, 전국 아파트매매가격은 재건축 기대감이 있는 서울(전월대비, 0.67% ↑)과 교통망개선 호재로 서울 접근성이 높아진 시흥·안산·군포 등 수도권(1.53% ↑)지역 등이 상승세를 주도하며 1.17% 상승
- ◆ 제주시 아파트 가격은 비 규제지역에 대한 투자수요와 고가분양 단지 등의 영향으로 전월대비 3.73% 급등
- ◆ 6월, 전국 아파트전세가격은 물량부족과 재건축 이주수요 및 방학 학군수요 등의 영향으로 0.69% 상승

■ 아파트 매매 ■ 아파트 전세 ■ 토지가격 [전월대비]

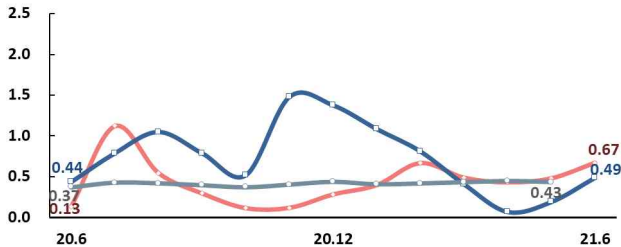
전 국 (전월대비, %)



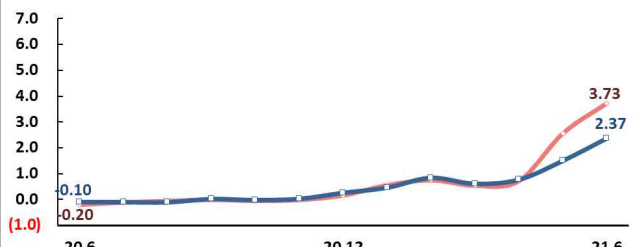
경기 시흥시 (전월대비, %)



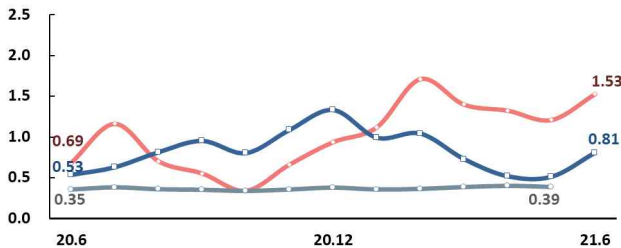
서 울 (전월대비, %)



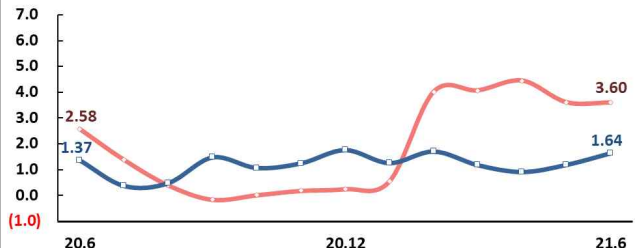
제주 제주시 (전월대비, %)



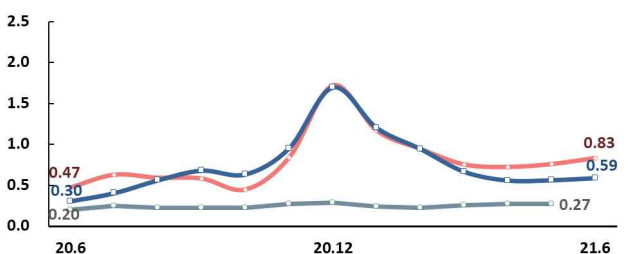
수도권 (전월대비, %)



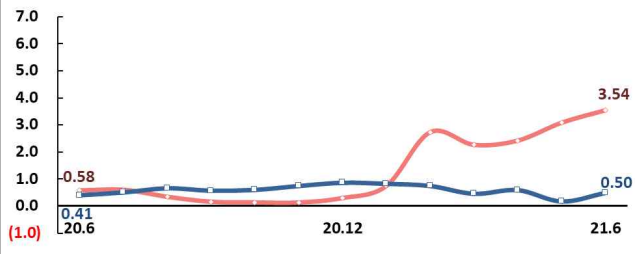
경기 안산시 (전월대비, %)



비수도권 (전월대비, %)



경기 군포시 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

* 주) 6월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 경기(시흥), 제주(제주시), 경기(안산), 경기(군포) 순

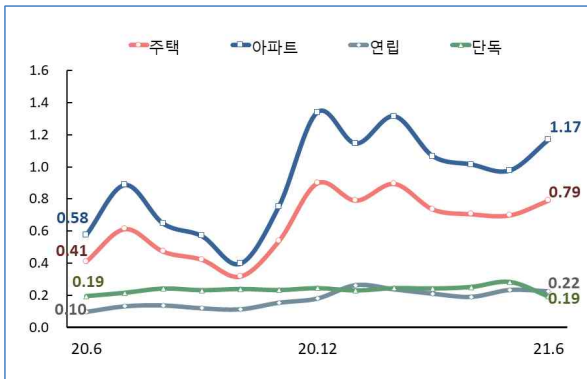
03 주택매매시장 동향

- ◆ 6월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 85~102㎡가 지속적인 강세를 유지, 대형 평형의 희소성과 코로나19에 따른 넓은 주거공간 선호현상으로 인해 102㎡를 초과하는 중·대형 규모 또한 강세
- ◆ 5월, 서울 아파트 거래 중 증여비율은 양도세 및 보유세 강화의 영향으로 상승으로 전환
- ◆ 다주택자에 대한 대출규제·세부담 강화 등의 영향으로 아파트 수요를 대체할 수 있는 오피스텔의 가격 상승폭 확대

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

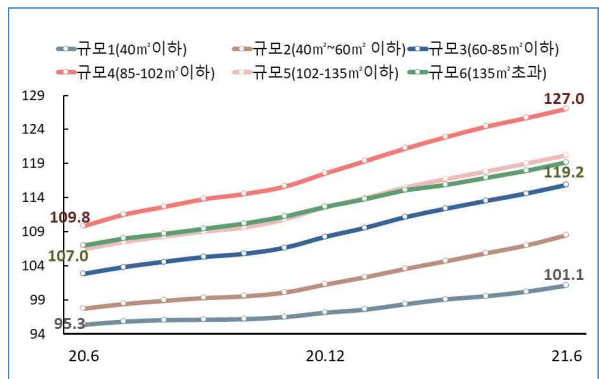
- 주택 유형별로는 아파트(전국)가 전월대비 1.17% 상승하며 단독(0.19% ↑), 연립(0.22% ↑)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 40~60㎡가 전월대비 1.40% 상승하여 강세를 보였고, 60~85㎡(1.10% ↑), 85~102㎡(1.08% ↑)순으로 상승하는 등 중·대형 규모의 동반 강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)

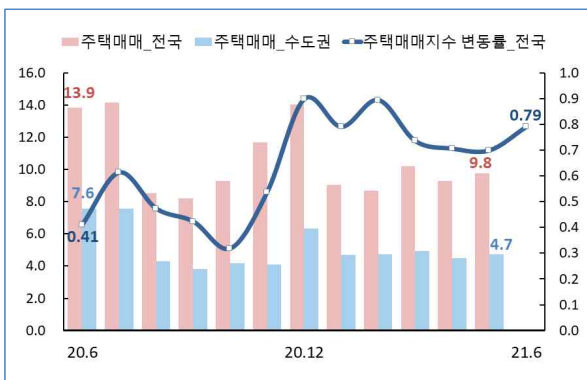


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

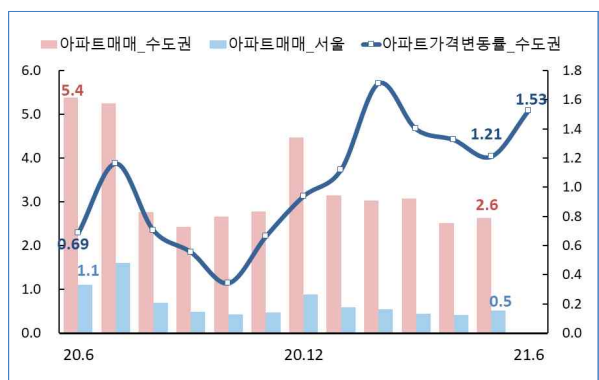
- 5월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 4.8%, 4.5% 소폭 증가
- 5월 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 13.4%(전월대비 0.4%p ↑), 매매 중 평균 외주인 매수비율은 21.1%(전월대비 2.4%p ↑) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

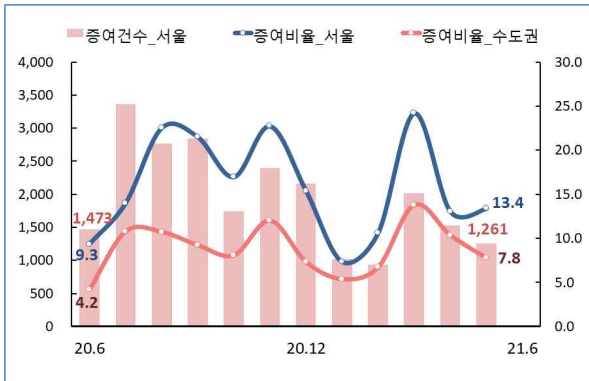
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

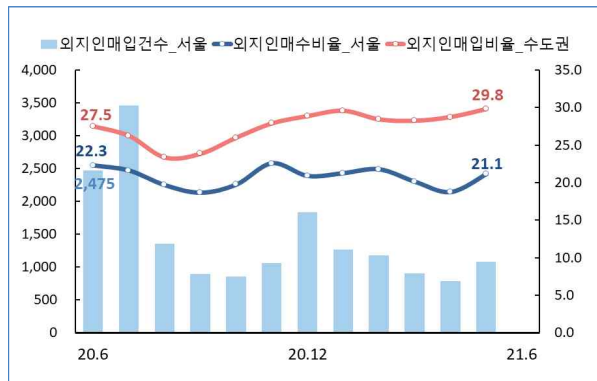
(건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외국인 매수비율

(건, %)



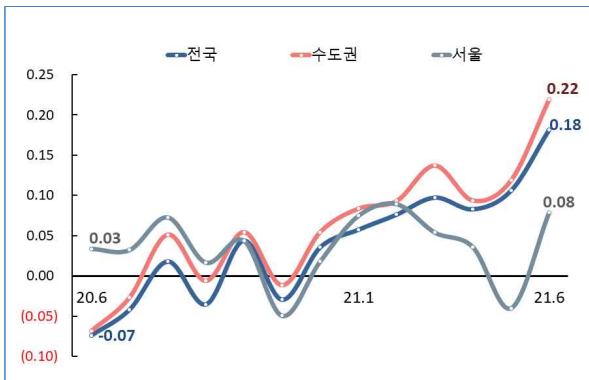
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 6월, 수도권 오피스텔 매매가격은 아파트 매매가격 상승에 따른 대체재 인식으로 85㎡ 이상의 중·대형 오피스텔이 상승을 주도하며, 전월대비 0.22% 상승하며 상승폭이 점차 확대, 소형규모 보다는 중·대형이 강세
- 매매가대비 전세가 비율은 평균 84.6% 수준이며, 수도권(4.77%)에 비해 지방 및 광역시가 높은 전월세전환율을 기록

▶ 매매가격지수 변동률 추이

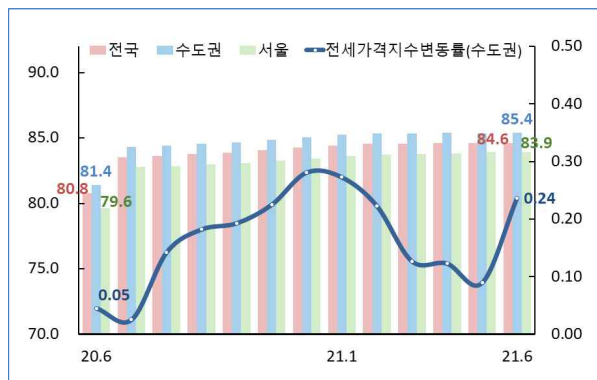
(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가 비율

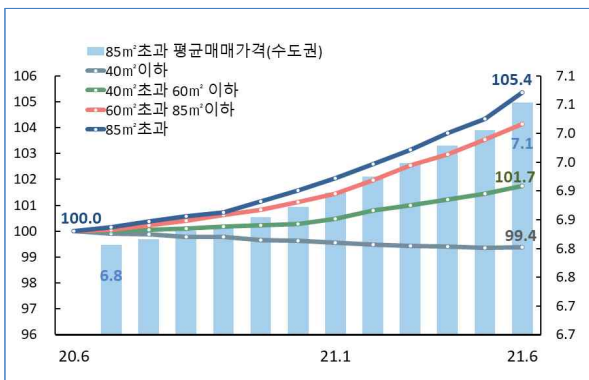
(%)



출처 : 한국부동산원

▶ 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

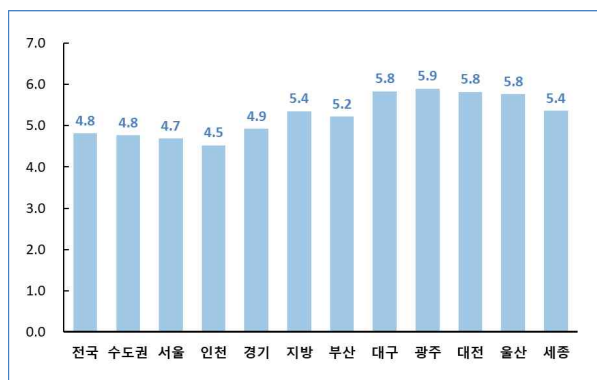
(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 전월세 전환율(6월)

(%)



출처 : 한국부동산원

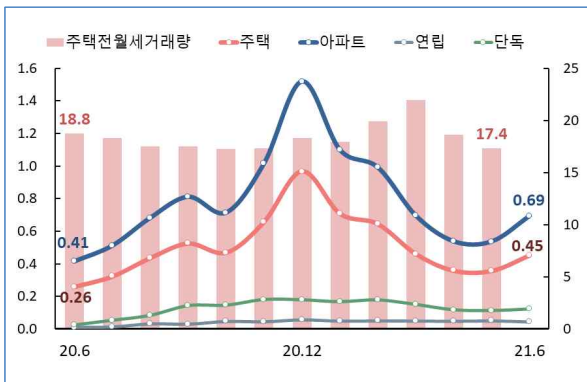
04 주택전월세시장 동향

- ◆ 6월, 전국 아파트 전세가격은 전세물량 부족과 재건축 이주수요 및 방학 학군수요 등이 겹치며 전월대비 0.69% 상승을 기록, 가을 이사철 전세수요 증가가 예상되어 안정세를 되찾던 전세가격의 재상승 우려
- ◆ 6월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 매매가격 상승으로 전월대비 0.4%p 하락한 69.4%, 전월세전환율은 큰 변화가 없으나 주택가격이 상대적으로 높은 수도권 아파트의 전월세전환율은 5.2%로 타 지역에 비해 낮은 수준

□ 전월세가격 & 거래량

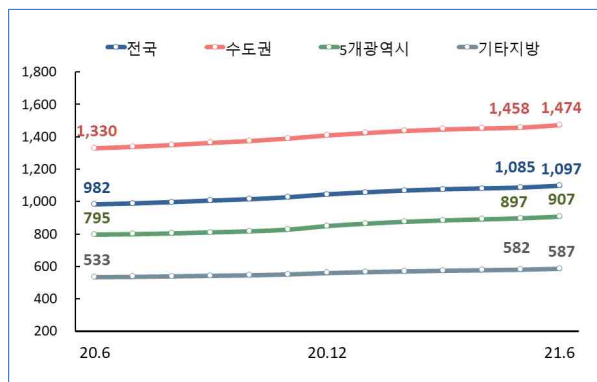
- 5월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 6.9% 감소한 17만 4천건으로 집계
- 6월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.69% 상승, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,474만원을 기록

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)

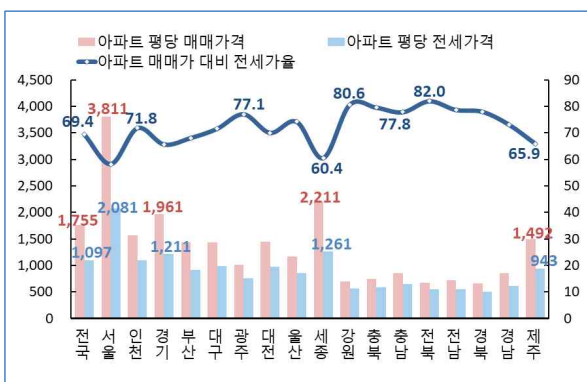


출처 : 한국부동산원

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

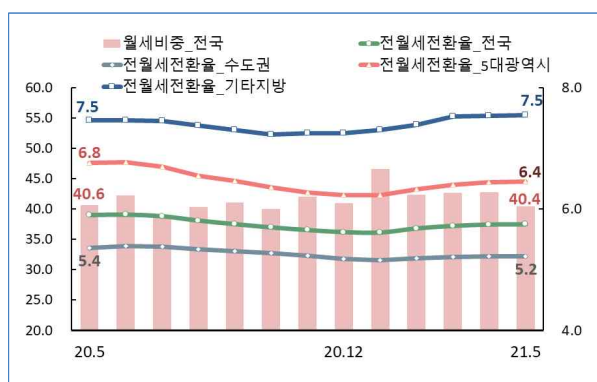
- 6월, 전국 아파트 매매가대비 전세가율 평균은 69.4%로 서울 58.2%, 경기 65.6%, 세종 60.4%, 제주 65.9% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 5월, 수도권 전월세전환율(5.2%)은 지방(7.5%), 5대광역시(6.4%)에 비해 낮은 수준, 전국 월세 비중은 40.4%를 기록

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(6월) 추이 (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

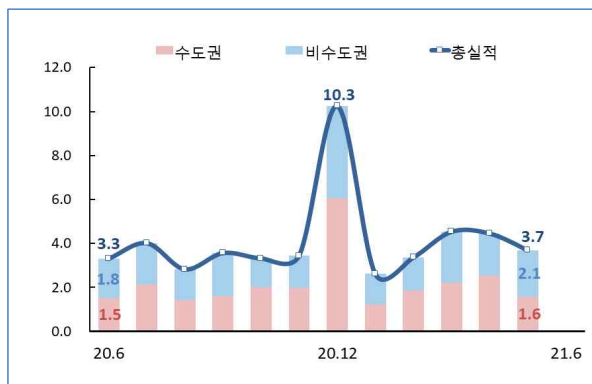
- ◆ 5월, 전국 주택 인·허가 및 착공실적은 전년동월대비 크게 증가, 1~5월(누계) 인허가 물량은 전년 동기간 대비 19.9%, 착공물량은 35.0% 증가 하는 등 주택공급의 선행지표인 인·허가 물량이 점차 개선되는 양상
- ◆ 5월, 전국 주택 준공 및 분양실적은 전년동월대비 크게 감소하였으나, 1~5월(누계) 분양물량은 전년 동기간 대비 25.2% 증가하여, 준공물량을 제외한 인·허가, 착공, 분양 물량의 실적이 개선되며 향후 주택공급 확대 예상

□ 인·허가 & 착공

- 5월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 17.2% 감소한 36,950호로 전년동월대비 30.7% 증가
- 5월, 전국 주택 착공실적은 52,407호로 전월대비 15.8% 증가, 전년동월대비 17.2% 증가

▶ 주택 인·허가실적 추이

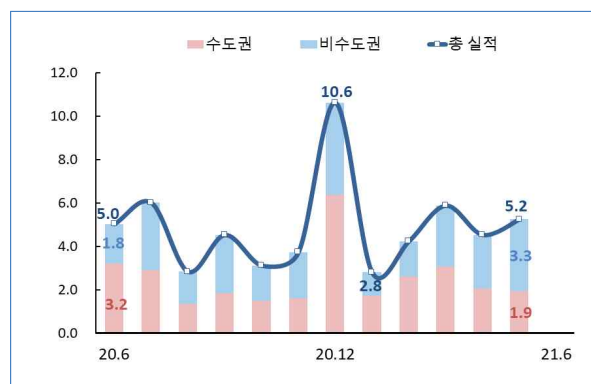
(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



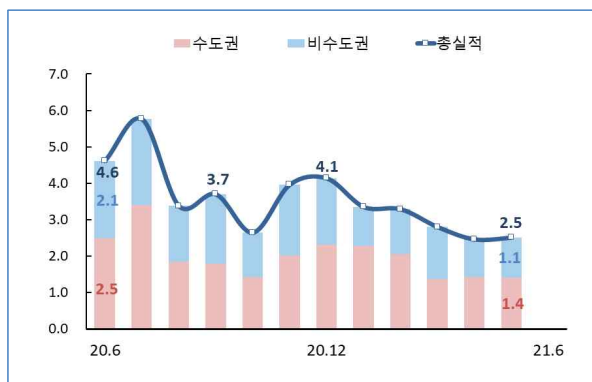
출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 5월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 2.1% 증가한 25,095호로 전년동월대비 33.7% 감소
- 5월, 전국 주택 총 분양실적은 21,239호로 전월대비 21.2% 감소, 전년동월대비 48.6% 감소

▶ 주택 준공실적 추이

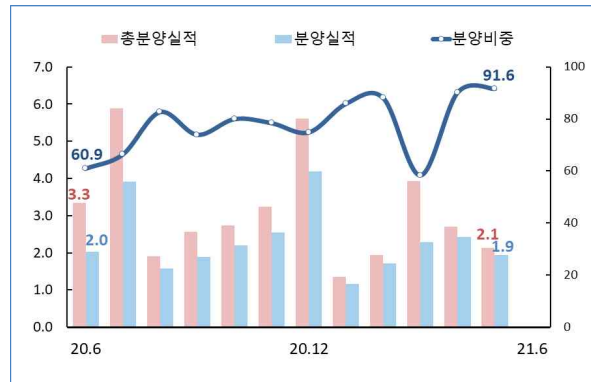
(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 총분양실적 : 분양, 임대, 조합을 모두 합산한 실적

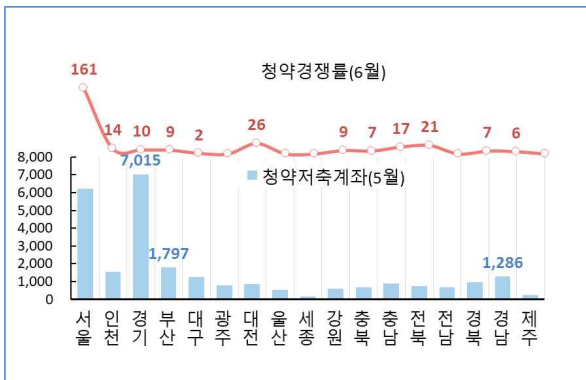
05 주택공급 동향

- ◆ 6월, 아파트 평균 청약경쟁률은 서울지역이 160대 1이 넘는 경쟁률을 보이며 강세를 이어갔으며, 수도권에서는 투자 수요가 많은 인천이, 수도권 외 지역에서는 대전, 충남, 전북 등에서 전국 평균(13.6대 1) 경쟁률을 상회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

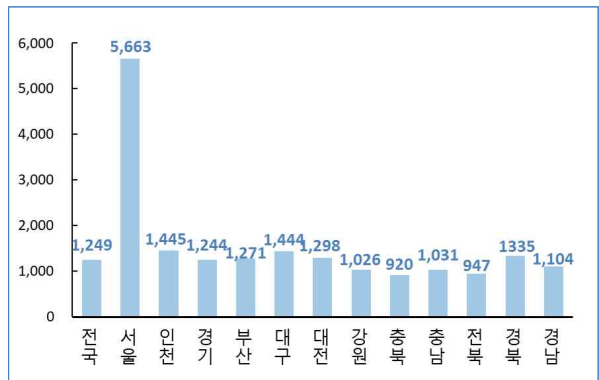
- 6월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 13.6대 1로 서울(161.2대 1), 대전(25.5대 1) 등이 강세
- 6월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,249만원으로, 서울(5,663만원), 인천(1,445만원), 대구(1,444만원), 대전(1,298만원) 등 지역에서 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(6월) 및 계약(5월)현황 (천 계약, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(6월) (만원/3.3㎡)



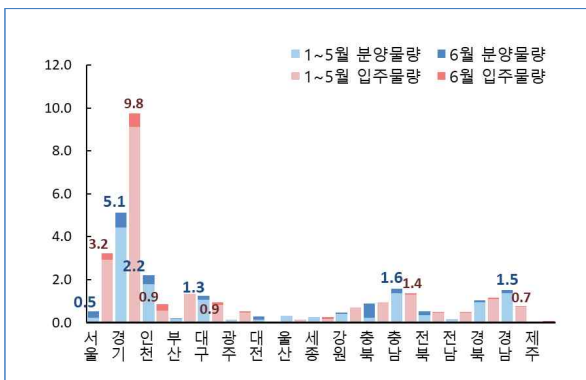
출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

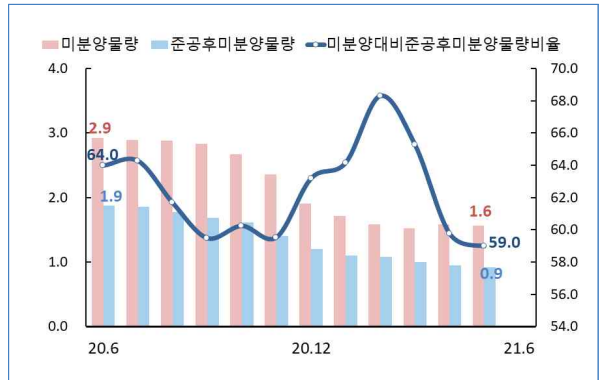
- 6월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 31,306호, 17,366호로 수도권, 충북 등에 집중
- 5월, 전국 아파트 미분양물량은 15,660호로 전월대비 138호(0.9%↓) 감소, 준공 후 미분양 물량 또한 감소추세

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(6월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

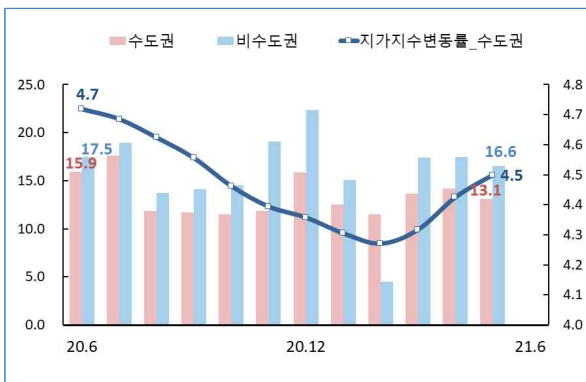
06 토지시장 동향

- ◆ 5월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 20.7% 증가하였고, 토지가격지수 또한 3.93% 상승
- ◆ 6월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 9.5p 상승하며, 상승우위로 전환(96.7→106.2)

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 5월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.34(전년 동월대비 3.93%) 상승한 103.0으로 상승세 지속
- 5월, 공업지역의 토지거래량은 6,127필지로 전년 동월대비 59.1% 대폭 증가(전월대비 15.5%↑)

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

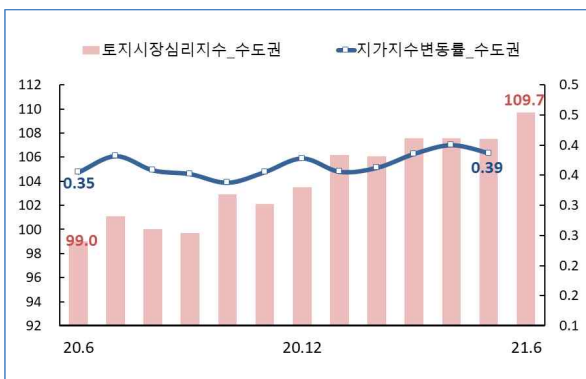
구분		'21.1월	2월	3월	4월	5월
도 시	주거	-11.7	-26.3	-2.0	33.6	13.8
	상업	-10.8	-18.0	3.4	40.6	39.9
	공업	16.6	2.7	30.9	37.9	59.1
	녹지	26.0	12.6	36.7	48.6	20.5
	G.B	-21.6	-19.6	-3.3	-0.9	-21.7
	전체	-8.2	-19.8	1.9	39.0	18.4
비 도 시	관리	27.1	9.2	43.3	49.9	33.9
	농림	8.8	-7.6	30.6	32.5	11.3
	자연환경보전	13.9	9.0	54.0	64.8	20.0
	전체	21.9	4.4	39.9	45.6	28.2

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

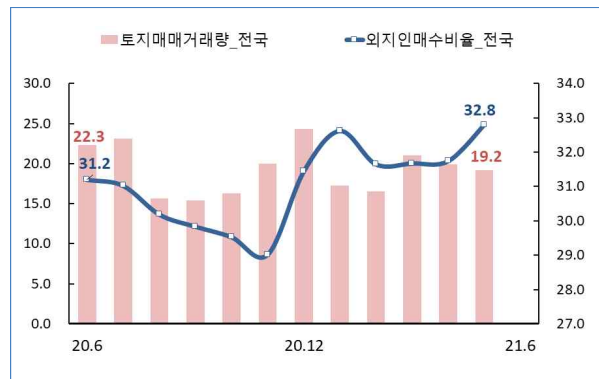
- 6월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 2.2p 상승한 109.7을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 5월)은 전월 대비 0.01%p 축소된 0.39% 상승을 기록
- 5월, 전국 토지거래 중 외지인 매수비율은 32.8%로 과거 1년('20.6~'21.5)평균인 31.1% 보다 높은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

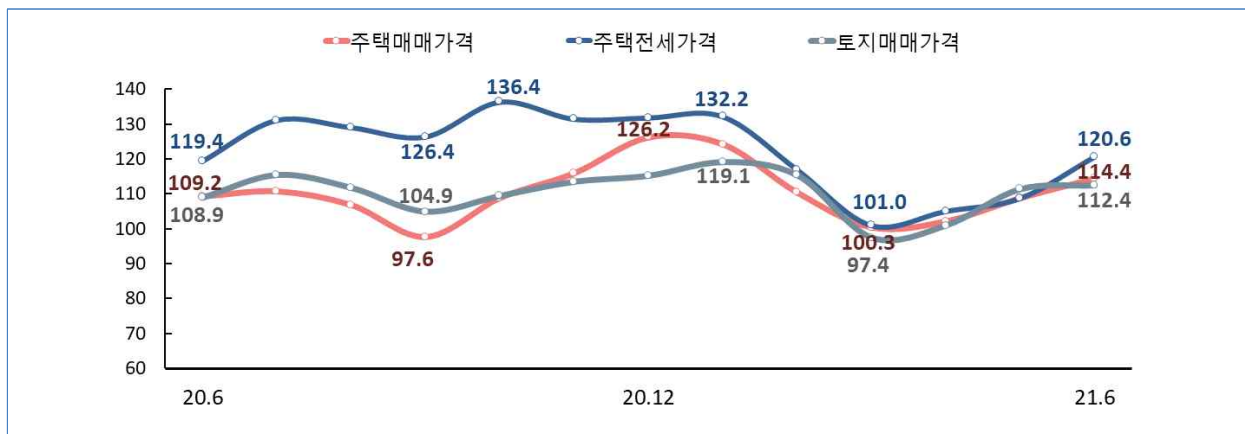
- ◆ 6월, 조사한 부동산시장전망지수(3개월 후)는 주택(매매·전세)과 토지(매매) 모두 상승전망 확대된 가운데, 전세가격의 상승 전망이 대폭 확대되었으며, 거래전망은 조사지수 모두 감소

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 114.4로 전월대비 5.6p ↑, 주택공급 부족 및 경기회복 기대감으로 상승폭 확대
- (주택전세가격전망지수) 120.6으로 전월대비 11.9p ↑, 이주수요 증가와 공급의 부족으로 상승폭 대폭 확대
- (토지매매가격전망지수) 112.4로 전월대비 1.1p ↑, 향후 가격상승의 기대 반영으로 상승세 유지

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)



□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 93.8로 전월대비 2.6p ↓, 매물감소와 가격급등에 따른 관망세 지속
- (주택전세거래전망지수) 92.8로 전월대비 6.2p ↓, 매물감소의 영향으로 거래량 감소 전망
- (토지매매거래전망지수) 100.0으로 전월대비 2.6p ↓, 금리 인상 가능성 등으로 거래량 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[참고] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분			2020년						2021년					
			7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
주택 담보 대출	주택담보대출금리		2.45	2.39	2.44	2.47	2.56	2.59	2.63	2.66	2.73	2.73	2.69	
	주택담보대출액		650.5	655.6	661.5	667.7	673.7	679.6	684.0	691.0	696.3	697.9		
	주택담보대출 연체율		0.17	0.17	0.18	0.16	0.16	0.14	0.14	0.14	0.12	0.12		
심리	부동산시장소비심리지수		121.2	120.3	121.1	128.2	131.7	127.7	125.3	123.4	120.1	117.8	121.7	125.2
	건설기업경기실사지수		77.5	73.5	75.3	79.9	85.3	84.6	81.2	80.8	93.2	97.2	106.3	100.8
	주택사업경기실사지수		68.7	58.1	66.2	72.2	77.6	74.0	85.2	89.0	91.7	90.6	101.2	113.0
	주택매매가격전망지수(RESI)		110.7	106.7	97.6	108.8	115.9	126.2	124.2	110.3	100.3	102.1	108.7	114.4
주택 공급	건설수주액		15.5	12.5	15.5	13.9	17.7	29.2	12.9	12.6	16.5	17.9	14.0	
	건설기성액		10.5	9.9	11.3	10.4	11.7	14.6	9.4	9.4	12.1	11.5	11.0	
	인허가량		40,178	28,268	35,686	33,257	34,474	102,599	26,183	33,647	45,354	44,609	33,950	
	준공물량		57,663	33,804	36,999	26,467	39,624	41,378	33,512	32,905	27,992	24,583	25,095	
	착공물량		60,068	28,326	45,208	31,151	37,234	106,189	27,982	42,306	58,737	45,262	52,407	
	분양물량		58,866	19,040	25,668	27,447	32,409	56,028	13,454	19,447	39,328	26,962	21,239	
	미분양물량		28,883	28,831	28,309	26,703	23,620	19,005	17,130	15,786	15,270	15,798	15,660	
매매	주택	지수	103.5	104.0	104.4	104.8	105.3	106.3	107.1	108.1	108.9	109.6	110.4	111.3
		거래량	141,419	85,272	81,928	92,769	116,758	140,281	90,679	87,021	102,109	93,068	97,524	
	아파트	지수	102.4	103.0	103.6	104.0	104.8	106.2	107.4	108.9	110.0	111.1	112.2	113.5
		거래량	102,628	59,429	58,037	66,174	89,660	106,027	64,371	60,057	69,827	59,232	61,666	
전세	주택	지수	98.4	98.8	99.3	99.8	100.4	101.4	102.1	102.8	103.3	103.6	104.0	104.5
		거래량	183,266	175,355	175,126	172,815	173,578	183,230	179,537	199,157	219,457	186,560	173,631	
		전세가/매매가	65.0	65.0	65.0	65.2	65.3	65.3	65.3	65.1	64.9	64.7	64.5	64.2
	아파트	지수	97.6	98.3	99.1	99.8	100.8	102.3	103.4	104.5	105.2	105.8	106.3	107.1
		거래량	90,685	86,623	85,767	86,145	85,227	88,413	84,902	91,541	96,911	86,674	80,171	
		전세가/매매가	70.2	70.2	70.4	70.6	70.8	70.9	70.8	70.6	70.4	70.1	69.8	69.4
토지	매매가격지수		99.7	100.0	100.3	100.6	100.9	101.3	101.6	101.9	102.2	102.6	103.0	
	거래량		365,187	255,580	258,086	260,322	309,276	381,999	275,532	259,871	310,711	316,463	296,543	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국부동산원, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사' 자료 공표일 변경(매월 초→ 매월 15일)에 따라 동향보고서 발간일이 순연되었음을 안내드립니다.

※ '전국주택가격동향조사' 조사기준일 및 표본 변경으로 인해 7월 자료부터는 7.1~7.31 조사 자료를 사용함(기준 : 조사일 전월 15일 ~ 해당월 14일)을 안내드립니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)