



월간 주택시장 동향

2021. October
Vol. 107

Contents

2021 Residential Market Report

Page 03	최근 부동산 ISSUE
Page 06	아파트 시장현황 가격동향
Page 07	아파트 시장현황 수급동향
Page 09	9월 동향 종합 및 10월 전망

[최근 부동산 ISSUE]

■ 무주택자 내집 마련을 위한 ‘누구나집’ 시범사업 발표

- 청년·신혼부부 등 무주택자가 저렴한 가격으로 장기 거주 후 확정분양가로 분양받을 수 있는 ‘누구나집’ 시범사업 시행
- 화성능동, 의왕초평, 인천검단지구에 6,000세대 이상 공급 예정

❖ 누구나집 시범사업 개요

- 누구나집은 청년·신혼부부 등 무주택자에게 저렴한 가격으로 내집 마련 기회를 제공하고, 주거서비스 사업모델을 바탕으로 부가가치를 창출하고자 도입된 새로운 유형(분양가확정 분양전환형 공공지원민간임대 방식)의 주택임
- 임차인은 보증금으로 집값의 10% 수준을 부담하여 10년간 임대 거주 후 확정분양가격으로 분양받을 수 있어 분양전환가격에 따른 갈등을 최소화하고 계획적인 자금조달방안 마련에 도움을 받을 수 있음

[누구나집 시범사업 주요 내용]

구분	내용
개요	• 무주택 서민, 청년, 신혼부부 등에게 내집 마련의 기회를 줄 수 있는 새로운 형태의 분양전환임대 주택으로, 공공택지 내에 「민간임대주택법」 상 공공지원 민간임대 방식으로 공급
공급대상	• 일반공급 : 무주택자 - 시세의 95% 이하, 전체 공급물량의 80% 이하 • 특별공급 : 무주택자로서 도시근로자 월평균 소득의 120% 이내인 청년·신혼부부·고령자 - 시세의 85% 이하, 전체 공급물량의 20% 이상
주요특징	• 임차인은 집값의 10% 수준의 부담(보증금 최소규모)으로 입주 가능하고 10년간 임대거주 후, 최초 확정된 가격으로 분양받음으로써 확정분양가격 이상의 시세차익이 발생할 경우 임차인이 이익 향유 • 확정분양가격은 감정가격에 사업 착수시점부터 분양시점까지의 연평균 주택가격 상승률 1.5%를 적용한 가격을 상한으로 정하여 민간사업자의 수익을 확보 및 사업 참여가 가능하도록 함 • 협력적 소비와 공유경제에 기반한 주거서비스*를 통해 주택을 단순한 주거공간이 아닌 가치를 생산하고 공유하는 플랫폼으로 조성 * 카셰어링, 교육·보육, 의료·건강·뷰티, 세탁·클린서비스, 반려동물관리 등 주거영역 전반에 걸친 주거서비스 제공

자료: 국토교통부 보도자료('21.09.07.)

❖ 시범사업 공모사업지 현황

- 누구나집 시범사업 공모대상지로 화성능동, 의왕초평, 인천검단의 3개 지역(6개 사업지구)이 선정되었으며, 해당 사업 지역에 총 6,000세대 이상 공급 예정

[누구나집 택지공모 사업지 개요]

위치	유형	건설규모	면적(㎡)	세대수(호)	비고
화성능동A1	아파트	60~85㎡	47,747	899	LH
의왕초평A2	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	45,695	951	
인천검단AA26	아파트	60㎡이하	63,511	1,366	
인천검단AA31	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	34,482	766	iH
인천검단AA27	아파트	60~85㎡	100,657	1,629	
인천검단AA30	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	20,876	464	
계			312,968	6,075	

자료: 국토교통부 보도자료('21.09.07.)

[최근 부동산 ISSUE]

■ 민영주택 신혼부부·생애최초 특별공급 사각지대 개선

- 기존 신혼부부·생애최초 특별공급은 1인 가구, 소득 초과자, 무자녀 신혼 가구 등의 청약에 제약 존재
- '21.11월부터 특별공급 물량의 30%를 추첨으로 공급하고, 1인 가구, 소득 초과자, 무자녀 신혼 가구에 청약기회 부여

❖ 신혼부부·생애최초 특별공급 사각지대

- 현행 생애최초 특별공급은 혼인 중이거나, 유자녀 가구로 자격을 한정하고 있어 1인 가구의 신청이 불가능하며, 소득기준(160% 이하)으로 인해 대기업 맞벌이 신혼 가구는 신청이 불가함
- 신혼부부 특별공급의 경우 자녀수 순으로 공급하여 자녀가 없는 신혼부부는 당첨이 어려움

[기존 신혼부부·생애최초 특별공급제도]

구분	신혼부부 특별공급	생애최초 특별공급
청약조건	1. 혼인기간 7년 이내 2. 혼인기간 중 무주택자 3. 도시근로자 월평균소득 최대 140%(맞벌이 160%) 이하	1. 주택소유 이력 無 2. 혼인 중 또는 有자녀(미혼)가구 3. 5년 이상 소득세 납부 4. 도시근로자 월평균소득 최대 160% 이하
공급방법	• 자녀수 순으로 공급하되 자녀수가 같으면 추첨, 저소득층에 70% 우선 공급	• 추첨으로 선정하되 저소득층에 70% 우선 공급
공급비율	• 민영주택 공급물량의 20%	• 민영주택 공급물량의 10%(공공택지는 20%)

자료 : 국토교통부 보도자료('21.09.08)

❖ 신혼부부·생애최초 특별공급 제도개선 사항

- 최근 1인 가구의 증가 추세, 내집 마련 이후 혼인·출산을 희망하는 주거수요 변화 등을 고려하여, 그간 신혼·생애최초 특별공급 사각지대에 위치했던 1인 가구, 소득기준 초과자, 무자녀 신혼 가구에 청약기회를 부여할 수 있도록 특별공급 제도가 일부 개편됨
- 기존 특별공급 대상자에게 70%를 우선 공급하고, 잔여 30%는 요건을 완화하여 1인 가구, 소득기준 초과자, 무자녀 신혼 가구도 청약 신청이 가능하도록 개편함
- 단, 1인 가구는 60㎡ 이하의 주택만 신청 가능하며, 소득기준 초과자는 자산기준(약 3.3억 원)을 적용함
- '20년 공급실적 기준 추첨제를 적용하는 물량은 연간 약 1.8만호(신혼 1.2만호 + 생애최초 0.6만호) 수준으로 예상되며, 관련규정 개정을 통해 '21년 11월 이후 민영주택 사전청약부터 개편된 제도를 적용할 예정임

[신혼부부·생애최초 특별공급 제도개선 사항]

구분		신혼부부 특별공급		선발방식	생애최초 특별공급	
		소득기준			소득기준	선발방식
		외벌이	맞벌이			
기존	우선(70%)	100% 이하	120% 이하	자녀순	130% 이하	추첨제
	일반(30%)	140% 이하	160% 이하		160% 이하	
개선	우선(50%)	100% 이하	120% 이하	자녀순	130% 이하	추첨제
	일반(20%)	140% 이하	160% 이하		160% 이하	
	추첨(30%)	소득요건 미반영		추첨제 (자녀수 미고려)	소득요건 미반영	추첨제 (1인가구 가능)

자료 : 국토교통부 보도자료('21.09.08)

[최근 부동산 ISSUE]

■ 도심 주택공급 확대 및 아파트 공급속도 제고 방안 마련

- 도심 주택공급 활성화를 위해 오피스텔·도시형 생활주택의 건축 규제 완화 및 기금·세제 지원 방안 추진
- 아파트 공급속도 제고를 위한 통합심의 의무화, 고분양가 관리제도 및 분양가 상한제 제도 개선

❖ 도심 주택공급 확대 방안

- 도심 내 주택공급 활성화를 위하여 오피스텔의 바닥난방 허용 기준을 전용면적 120㎡까지 확대하고, 도시형 생활주택은 '원룸형' 유형을 '소형'으로 개편하여 허용면적 기준을 확대하고 공간구성 제한을 완화할 계획임
- 또한, '21~'22년간 오피스텔·도시형 생활주택 등이 집중 공급될 수 있도록 기금지원 한도 상향 및 금리 인하, 세제 혜택 등 인센티브를 지원할 예정임

[도심 주택공급 확대 방안]

구분	내용
오피스텔 및 도시형 생활주택 건축규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> • (오피스텔) 오피스텔 내 바닥난방 설치 허용 면적 기준을 기존 전용 85㎡에서 전용 120㎡까지 확대하여 도심 내 중대형 오피스텔 공급 촉진 • (도시형 생활주택) '원룸형' 도시형 생활주택을 '소형'으로 개편하여 허용면적을 가족형 평형인 전용 60㎡까지 확대하고, 공간구성도 방 2개에서 최대 4개까지 완화* <p>* 부대·기반시설 과부하 방지를 위해 공간구성 완화 세대는 전체 세대수의 1/3 이하로 제한</p>
기금·세제 지원	<ul style="list-style-type: none"> • (기금 지원) 민간 건설사 등에 대한 주택도시기금 건설자금 융자 한도를 현행 대비 약 40% 상향하고, 대출금리는 현행 대비 1%p 인하 • (세제 혜택) 민간사업자가 과밀억제권역 내 준주택을 신축하는 경우 취득세가 종과*되나, LH 등과 매입약정을 통해 공공임대로 공급하기로 한 경우 취득세 종과 배제 <p>* 토지분 : 4%(기본) + 4%(종과) = 8% / 건축분 : 2.8%(기본) + 1.6%(종과) = 4.4%</p>

자료: 국토교통부 보도자료(2021.09.15.)

❖ 아파트 공급속도 제고 방안

- 사업주체의 아파트 공급 속도를 제고하기 위하여 주택건설사업계획 통합심의를 활성화하고, 분양가 등의 예측가능성을 높이기 위하여 '21년 10월까지 HUG 고분양가 심사기준 개선 및 분양가 상한제 심의기준 구체화 방안을 마련할 계획임

[아파트 공급속도 제고 방안]

구분	내용
주택건설사업계획 통합심의 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 사업주체가 주택건설사업 관련 통합심의를 신청하는 경우 특별한 사유 등을 제외하고 원칙적으로 사업계획 승인권자의 통합심의 의무화 - 심의주체가 상이한 경우 광역지자체가 통합심의를 실시할 수 있는 근거 규정도 마련
HUG 고분양가 관리제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 규모 및 브랜드 등이 유사한 인근 사업장 시세 반영, 세부 심사기준 공개 등 제도 운영과정에서 합리성과 투명성 강화
분양가 상한제 심의기준 구체화	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가 심사 과정에서 지자체의 과도한 재량 축소 및 사업주체의 분양가 예측 가능성 제고를 위해 분양가 심의 기준 구체화

자료: 국토교통부 보도자료(2021.09.15.)

[아파트 시장현황 | 가격동향]

■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 9월 전국 아파트 매매가는 전월대비 0.45% 상승함
- 수도권 아파트 매매가는 전월대비 0.61%, 비수도권은 0.22% 상승하면서 수도권을 중심으로 상승세가 지속됨
 - 서울 0.45%, 경기 0.55%, 인천 0.84%
- 서울은 구로구(0.96%), 노원구(0.88%), 강서구(0.80%), 금천구(0.79%), 도봉구(0.72%) 순으로 매매가상승률이 높았으며, 서울시 모든 구에서 매매가가 상승함
- 경기도는 군포시(1.33%), 남양주시(1.20%), 시흥시(1.00%) 등 27개의 시·군에서 매매가가 상승함
- 수도권 외 지역에서는 경북(0.59%), 충남(0.52%), 강원(0.47%) 순으로 높은 상승률을 보였음

■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 9월 전국 아파트 전세가는 전월대비 0.35% 상승함
- 수도권에서는 서울 0.33%, 경기 0.33%, 인천 0.63%로 수도권 전세가격 상승세가 지속됨
- 비수도권 지역에서는 충남(0.73%), 경북(0.56%), 강원(0.55%) 순으로 높게 나타났으며, 세종(△0.01%)은 전세가격이 하락 전환함

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 9월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 58.51%로 전월대비 0.04%p 하락함
- 지역별로는 충남(0.09%p), 경남(0.07%p), 울산(0.05%p) 등의 전세/매매비율이 상승하였으며, 경기(△0.09%p), 인천(△0.07%p), 전북(△0.04%p) 등에서 전월대비 전세/매매비율이 하락함

[전국 매매가 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[전국 전세가 변동률]

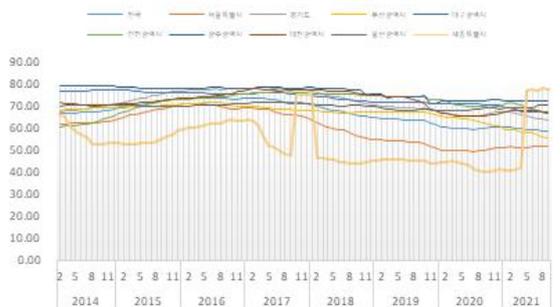
(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 아파트 입주물량

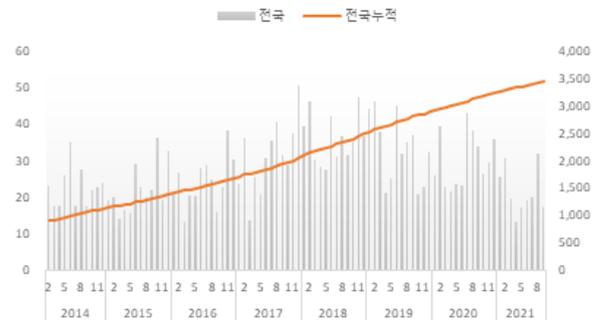
- 9월 전국 아파트 입주물량은 17,308호로 전월 (27,892호) 대비 10,584호 감소함. 수도권 지역 입주물량은 7,664호(44.3%), 수도권 외 지역은 9,644호(55.7%)임
- 지역별로는 경기 4,551호(26.3%), 강원 2,309호 (13.3%), 대구 2,220호(12.8%), 인천 2,118호 (12.2%) 순으로 공급물량이 많은 것으로 나타남
- 서울의 9월 아파트 입주물량은 995호이며, 주요 입주단지는 강남구 삼성동 래미안라클래스(679호), 강남구 대치동 르엘대치(273호)로 강남구 내 재건축 아파트의 입주가 주로 이루어짐
- 경기도의 주요 입주단지는 남양주시 화도읍 남양주두산위브트레지움 (1,620호), 화성시 봉담읍 화성봉담2그랑드비체 (1,456호), 안성시 공도읍 안성공도우방아이유셀 (715호) 등이 있음

❖ 입주예정물량

- 10월 아파트 입주예정 물량은 23,120호로 9월 입주물량(17,308호) 대비 5,812호 증가함. 수도권 지역 15,201호(65.7%), 수도권 외 지역 7,919호 (34.3%)로 수도권에 물량이 집중될 예정임
- 지역별로는 경기 10,725호(46.4%), 서울 2,830호(12.2%), 세종 1,776호(7.7%), 전남 1,665호 (7.2%) 순으로 입주예정물량이 많은 것으로 나타남
- 서울에서는 동작구 신대방동 보라매자이 (959호), 은평구 수색동 DMC SK뷰 (753호), 송파구 장지동 송파위례리뉴빌퍼스트클래스 (494호), 중랑구 망우동 신내역힐데스하임참좋은 (218호) 등이 입주예정임
- 경기도는 평택시 소사동 평택뉴비전엘크루(1,396호), 파주시 당하동 파주운정3A1 국민임대(1,282호), 하남시 감일동 감일예코앤e편한세상(866호) 등이 있음

[아파트 공급물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2021년		
	10월	11월	12월
전국	23,120	46,590	26,143
서울특별시	2,830	2,522	1,447
경기도	10,725	14,538	11,758
부산광역시	90	2,227	5,763
대구광역시	853	5,282	944
인천광역시	1,646	228	811
광주광역시	-	39	-
대전광역시	-	6,079	-
울산광역시	-	256	-
강원도	774	1,192	1,422
경상남도	-	2,234	1,936
경상북도	299	1,391	324
전라남도	1,665	3,491	278
전라북도	878	973	-
충청남도	381	2,132	202
충청북도	1,078	1,692	940
제주도	125	258	-
세종특별시	1,776	2,056	318
수도권	15,201	17,288	14,016
수도권 외	7,919	29,302	12,127

자료 : 부동산 114

[서울, 경기도 10월 입주예정물량]

(단위 : 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	세대수
서울	동작구	신대방동	보라매자이	959
	은평구	수색동	DMC SK뷰	753
경기	평택시	소사동	평택뉴비전엘크루	1,396
	파주시	당하동	파주운정3A1(국민임대)	1,282
	하남시	감일동	감일예코앤e편한세상	866

자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

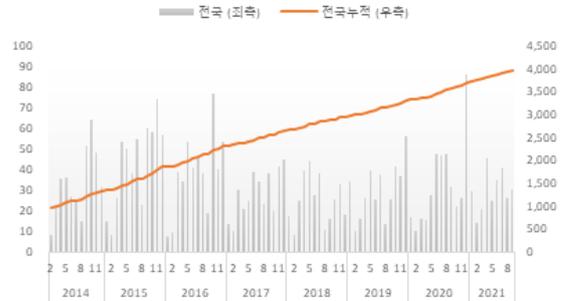
■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 9월 전국 아파트 분양물량은 30,328호로 전월(26,326호) 대비 4,002호 증가하였고, 전년 동월(32,466호) 대비 2,138호 감소함. 수도권이 15,246호(50.3%), 수도권 외 지역은 15,082호(45.2%) 분양됨
- 지역별로는 경기 9,735호(32.1%), 인천 4,503호(14.8%), 전남 2,516호(8.3%), 충남 2,336호(7.7%) 순으로 분양물량이 많은 것으로 나타남

[아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 10월 전국 아파트 분양예정물량은 62,118호이며, 전월 분양물량(30,328호) 대비 31,790호, 전년 동월(21,480호) 대비 40,638호 증가 예정임
- 지역별로는 경기 23,914호(38.5%), 인천 6,184호(10.0%), 광주 4,187호(6.7%), 서울 3,920호(6.3%) 순으로 분양예정물량이 많은 것으로 나타남
- 수도권 주요 분양예정단지로는 서울 서초구 방배동 아크로파크브릿지(1,131호), 관악구 봉천동 봉천4-1-2구역힐스테이트(797호), 은평구 역촌동 센트레빌파크프레스티지(752호), 경기 광명시 광명동 베르몬트로광명(3,344호), 파주시 다율동 운정신도시푸르지오(1,745호) 등이 있음

[지역별 분양예정물량]

(단위 : 호)

지역	2021년		
	10월	11월	12월
전국	62,118	38,547	43,392
서울특별시	3,920	17,664	2,111
경기도	23,914	3,334	16,242
부산광역시	2,788	4,043	5,675
대구광역시	1,896	1,266	1,910
인천광역시	6,184	4,827	1,177
광주광역시	4,187	-	750
대전광역시	3,237	827	4,413
울산광역시	-	-	835
강원도	2,397	-	-
경상남도	2,342	880	320
경상북도	2,732	1,328	8,219
전라남도	190	609	1,740
전라북도	576	1,986	-
충청남도	2,980	1,783	-
충청북도	3,040	-	-
제주도	-	-	-
세종특별시	-	-	-
수도권	34,018	25,825	19,530
수도권 외	28,100	12,722	23,862

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2021년 7월 전국 미분양 아파트는 15,198호로 전월(16,289호) 대비 1,091호 감소하였으며, 수도권 미분양 아파트는 1,381호, 수도권 외 지역은 13,817호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월(1,666호) 대비 285호 감소하였고, 수도권 외 지역은 전월(14,623호) 대비 806호 감소함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	2020년			2021년						
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
미분양(호)	26,703	23,620	19,005	17,130	15,786	15,270	15,798	15,660	16,289	15,198
전월대비(호)	-1,606	-3,083	-4,615	-1,875	-1,344	-516	528	-138	629	-1,091
수도권	3,607	3,183	2,131	1,861	1,597	1,520	1,589	1,303	1,666	1,381
수도권 외	23,096	20,437	16,874	15,269	14,189	13,750	14,209	14,357	14,623	13,817

자료 : 국토교통부

[9월 동향 종합 및 10월 전망]

■ 9월 동향 종합

- (매매시장) 9월 전국 아파트 매매가상승률은 0.45%로 전월대비 상승폭은 둔화되었으나 지속적인 상승세를 유지하고 있음. 서울은 상대적으로 가격이 저렴하고 재개발 이슈가 있는 도봉구, 구로구, 금천구 등 서울 외곽지역을 중심으로 상승세가 지속되고 있음. 비수도권의 경우 2020년 높은 가격 상승세를 보이던 세종의 매매가상승률이 지속적으로 축소('21.7)0.10% → ('21.8)0.05% → ('21.9)0.00%)된 반면, 대전·충남 지역의 상승세가 이어지고 있음
- (전세시장) 9월 전국 아파트 전세가격 상승률은 0.33%로 매매가격과 마찬가지로 대부분 지역에서 상승세를 지속하고 있으나, 세종의 전세가격 상승률이 전월대비 △0.01%를 기록하면서 하락 전환함
- (공급시장) 9월 전국 아파트 입주물량은 1.7만 호로 전월대비 약 1.0만 호 감소함. 수도권 지역에서는 서울 995호, 경기 4,551호, 인천 2,118호가 공급되었으며, 수도권 외 지역에서는 강원(2,309호), 대구(2,220호), 전북(1,238호), 경남(1,206호) 순으로 공급물량이 많았음
- (분양시장) 9월 전국 아파트 분양물량은 3.0만 호로 전월대비 4천 호 증가함. 서울은 1,008호가 분양되었으며, 경기의 경우 안양시, 파주시 등을 중심으로 9,735호가 분양되었음. 수도권 외 지역에서는 전남(2,516호), 충남(2,336호), 대구(2,311호) 순으로 분양물량이 많았음

■ 10월 전망

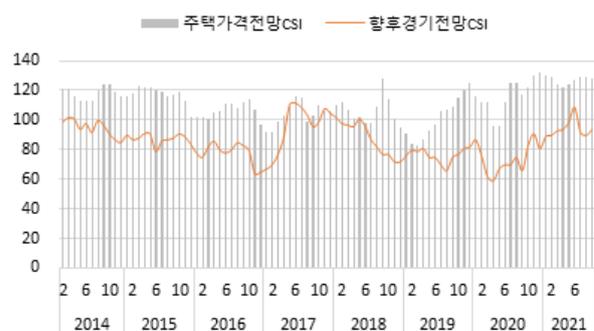
- (매매시장) 전국 아파트 매수심리가 지속적으로 상승함에 따라 10월에도 매매가격 상승세는 유지될 것으로 보이며, 상대적으로 집값이 저렴한 서울 외곽지역과 중소형 아파트의 가격 상승폭이 클 것으로 예상됨. 다만, 기준금리 인상에 따른 대출금리 상승과 일부 은행의 주택담보대출 한도 축소로 인해 상승폭이 다소 둔화될 가능성이 있음
- (전세시장) 재건축 실거주 의무 규제가 폐기되면서 서울 일부 지역의 전세 공급물량이 늘어났으나 여전히 공급자 우위 시장이 지속되고 있어 10월에도 전세가격 상승세는 지속될 전망이다
- (공급시장) 10월 전국 입주예정물량은 약 2.3만 호, 수도권 1.5만 호로 9월 입주물량(1.7만 호) 대비 약 6천 호 증가할 것으로 예상되나, 전년 동기(2.6만 호) 대비 다소 낮은 수준임. 지역별로는 경기(1.1만 호)의 입주 예정물량이 가장 많고, 다음으로 서울에서 2,830호의 입주가 예정되어 있음
- (분양시장) 10월 전국 분양예정물량은 약 6.2만 호이며, 그 중 경기도의 분양예정물량이 2.3만 호로 가장 많은 물량을 차지함. 경기도는 용인(3,731호), 광명(3,344호), 파주(2,489호)를 중심으로 분양 예정임. 서울에서는 방배동 방배6구역 재건축 단지인 아크로파크브릿지(1,131호, 일반분양 676호)의 분양이 예정되어 있음

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



주) 아파트실거래가격지수(2017.11 = 100) 전월대비 변동률
 자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주) 6개월 후의 자산가치 전망을 보여주는 지표
 6개월 후의 자산가치 전망(CSI)100 : 긍정적, CSI<100 : 부정적
 자료 : 한국은행