



월간 주택시장 동향

2021. August
Vol. 105

Contents

2021 Residential Market Report

Page 03	최근 부동산 ISSUE
Page 06	아파트 시장현황 가격동향
Page 07	아파트 시장현황 수급동향
Page 09	7월 동향 종합 및 8월 전망

[최근 부동산 ISSUE]

■ 「공공주도 3080+」 민간제안 통합공모사업 시행

- 지역주민과 민간기업이 도심 공공주택 복합사업을 제안할 수 있는 민간제안 통합공모 시행
- 민간이 자체적으로 사업구역 설정 후, 해당구역 내 토지등소유자의 10%이상 동의 확보 시 사업제안 가능

❖ 제1차 민간제안 통합공모 개요

- `21년 3월 지자체가 제안한 부지 중 도심 공공주택 복합사업 후보지를 선정하였으나, 상당수의 후보지가 서울에 집중되어 지자체 제안이 미흡한 서울 외 지역에서 민간제안으로 후보지를 발굴하고자 민간제안 통합공모를 실시
- 총 428곳의 지자체 제안부지 중 서울의 비중은 74%(317곳)이고, 111개의 후보지 중 서울의 비중은 72%(80곳)임
- 이번 민간 제안 통합공모는 경기·인천과 지방광역시를 대상으로 진행되고, 민간이 자체적으로 사업구역을 설정한 후, 소유자의 10%이상의 동의를 확보하면 사업 제안이 가능함

[제1차 민간제안 통합공모 시행개요]

구분	주요내용
대상사업	<ul style="list-style-type: none"> • 도심복합사업 • 주거재생혁신지구 • 공공정비사업(재개발·재건축·직접시행) • 소규모 재개발·재건축(공공참여형 한정)
대상지역	• 경기·인천 및 지방광역시(부산·대구·대전·광주·울산)
신청주체	• 민간(지역주민, 민간기업 등)
사업제안	<ul style="list-style-type: none"> • 민간이 자체적으로 사업구역 경계를 설정 • 토지등소유자의 10% 이상 동의(소유자수 또는 면적) 시 사업 제안 가능

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.07.22)

❖ 제1차 민간제안 통합공모 추진일정

- 사업 제안은 7월 23일부터 40일간 이뤄지고, 9월 말 후보지를 선정할 예정
- 후보지 선정은 국토부와 지자체가 평가위원회를 구성하여 선정하고, 후보지가 선정된 지역은 LH·지방공사가 세부 사업계획안 마련 후 지구지정 제안 등의 법정 절차를 착수할 계획임

[제1차 민간제안 통합공모 사업제안일정]

구분	일정
접수	7월 23일(금) ~ 8월 31일(화) (40일)
후보지 선정·발표	9월말

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.07.22)

[최근 부동산 ISSUE]

■ 주택담보대출 우대조건 완화 및 금융지원 확대

- 무주택 실수요자와 청년·신혼부부에 대한 금융지원이 7월 1일부터 시행됨
- 무주택 실수요자에게 주택담보대출 규제를 완화하고, 청년·신혼부부에게는 대출지원이 강화됨

❖ 서민·실수요자 주택담보대출 규제완화

- 무주택 실수요자를 대상으로한 서민·실수요자 주택담보대출의 소득기준이 상향되었고, 투기과열지구 내 주택 가격기준도 기존의 6억원에서 9억원으로 상향함으로써 요건을 완화함
- LTV와 DTI도 10%p씩 확대되며 서민·실수요자의 주택담보대출 한도 금액이 증가됨

[주택담보대출 우대조건 및 우대혜택 개선방안]

구분	현행		개선	
	투기과열지구	조정대상지역	투기과열지구	조정대상지역
우대조건	무주택 세대주(공통)		무주택 세대주(유지)	
①소득기준	부부합산 연소득 0.8억 이하 생애최초구입자 0.9억 이하		부부합산 연소득 0.9억 이하 생애최초구입자 1.0억 미만	
②주택기준	6억원 이하	5억원 이하	9억원 이하	8억원 이하
우대수준	최대 4억원 한도(공통)			
①LTV	50%	60%	60% (~6억) 50% (6~9억구간)	70% (~5억) 60% (5~8억 구간)
②DTI	50%	60%	60%	60%
③DSR	은행권 40%/ 비은행권 60%		은행권 40%/ 비은행권 60%	

자료 : 금융위원회 보도자료(2021.05.31)

❖ 청년·신혼부부 금융지원 확대

- 청년의 전월세 부담 경감을 위해 청년 맞춤형 전세보증의 한도를 상향하고, 보증료를 인하함

[청년 맞춤형 전월세 상품 개선사항]

구분	현행	개선
공급한도	총 4.1조원	한도폐지
1인당한도	최대 7천만원	최대 1억원
보증료	0.05%	0.02%

자료 : 금융위원회 보도자료(2021.05.31)

- 청년·신혼부부 등 전세대출 이용자들의 전세보증의 한도를 5억원에서 7억원으로 상향함

[주택금융공사 전세대출 보증금 기준 확대]

구분	현행	개선
수도권	5억원	7억원
비수도권	3억원	5억원

*대출한도(주공공 2.2억원)는 동일하게 유지

자료 : 금융위원회 보도자료(2021.05.31)

[최근 부동산 ISSUE]

■ 3기신도시 사전청약 제도 개시

- 3기 신도시에 대한 사전청약이 7.16일부터 시행
- 2022년까지 사전청약을 통해 약 6.2만호가 공급예정이고, 2021년에는 약 3만호의 공급이 계획됨

❖ 사전청약 제도

- 사전청약 제도란 공공택지 등에서 공급되는 공공분양주택에 대해 본청약 1~2년 전에 청약을 진행하는 제도로, 금번의 3기 신도시 사전청약부터 적용되는 제도임. 3기 신도시를 비롯한 수도권 주요입지에 적용될 예정임
 - 지구지정 → 지구계획 승인 → **사전청약** → 사업승인 → 주택착공 → **본청약(공공주택사업)**
- 2021년 사전청약을 통해 총 3만2백호를 공급예정이며 7월, 10월, 11월, 12월 총 네차례에 걸쳐 공급 예정임
 - 전체 공공분양 물량 중 일반공급이 15%, 특별공급이 85%이며, 특별공급은 신혼부부(30%), 생애최초(25%), 다자녀(10%), 노부모 부양(5%), 기타(15%)로 구분되어 공급됨

[2021년 청약추진일정]

(단위:호)

구분	내용	세대수
1차(7월)	• 인천계양, 남양주진접, 성남복정1, 의왕청계2, 위례	4,300
2차(10월)	• 남양주왕숙2, 성남신촌, 성남낙생, 성남복정2, 의정부우정, 군포대야미, 의왕월암, 수원당수, 부천원종, 인천검단, 파주운정3	9,300
3차(11월)	• 하남교산, 시흥하중, 양주회천, 과천주암	4,000
4차(12월)	• 남양주왕숙, 부천대장, 고양창릉, 부천역곡, 시흥거모, 안산장상, 안산신길2, 동작구수방사, 구리갈매역세권, 고양장항	12,600

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.07.15)

❖ 사전청약 신청절차

- 신청자격은 '사전청약 입주자모집 공고시점'을 기준으로 청약자격 및 소득, 자산요건 등을 심사하며, 거주요건은 본 청약 입주자모집 공고일까지 거주기간을 충족하면 신청이 가능함
- 공공분양 일반공급 신청은 수도권거주·무주택세대구성원·청약저축가입자 요건을 갖춰야 하며, 특별분양 신청자격은 입주자저축·자산요건·소득요건·무주택세대주의 요건을 갖춰야 함

[사전청약 공급일정]

구분	일정구분		접수기간
공공분양	특별공급(전체)		7월 28일(수) ~ 8월 3일(화)
	일반공급(1순위)	해당지역	무주택 3년, 600만원
		1순위 전체	
	수도권		8월 5일(목)
수도권		8월 6일(금) ~ 8월 10일(화)	
일반공급(2순위)		전체	8월 11일(수)
신혼희망	해당지역		7월 28일(수) ~ 8월 3일(화)
	수도권		8월 4일(수) ~ 8월 11일(수)
당첨자발표			9월 1일(수)

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.07.15)

[아파트 시장현황 | 가격동향]

■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 7월 전국 아파트 매매가는 전월대비 0.35%, 전년 동월대비 20.95% 상승함
- (지역별) 수도권 아파트 매매가는 전월대비 0.39%, 비수도권 0.17%로 상승하며 상승세가 지속되고 있으나, 상승폭은 둔화됨(수도권 $\Delta 0.30\%p$, 비수도권 $\Delta 0.08\%p$)
 - 수도권: 서울 0.37%, 경기 0.42%, 인천 0.39% 상승
 - 5대광역시: 대구 0.05%, 부산 0.33%, 대전 0.27%, 광주 0.07%, 울산 0.07% 상승
 - 경기도 대다수 지역의 상승폭이 둔화되며, 경기도 전체의 상승폭은 전월대비 둔화($\Delta 0.32\%p$)되었지만, 경기도 내 GTX-C노선 연장이 기대되는 동두천(5.26%)과 같이 개발호재가 있는 지역에서는 높은 상승세를 보임

[전국 매매가 변동률]

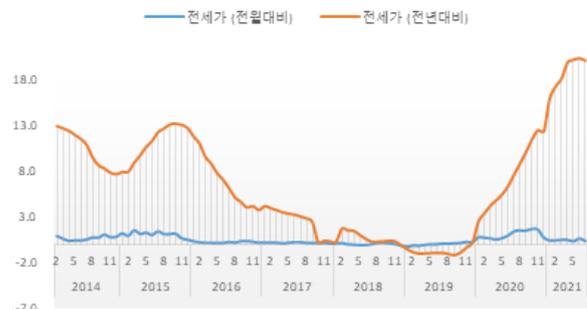
(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[전국 전세가 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

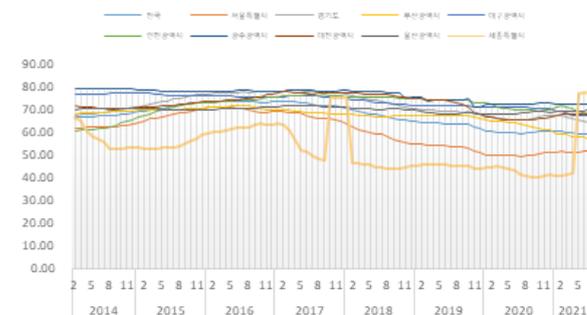
■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 7월 전국 아파트 전세가는 전월대비 0.29%, 전년 동월대비 20.10% 상승함
- 수도권에서는 서울 0.32%, 경기 0.32%, 인천 0.43%로 수도권 전세가격 상승세가 지속됨
- 비수도권 지역에서는 충북(0.46%), 충남(0.19%), 대전(0.18%) 순으로 높게 나타났으며 전남(0.00%), 광주(0.00%)를 제외한 전국에서 상승세를 보임

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 7월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 59.01%로 전월대비 0.07%p 하락함
- 지역별로는 전북(1.11%p), 울산(0.84%p), 세종(0.61%p), 충북(0.44%p) 등의 전세/매매비율이 상승하였으며, 부산($\Delta 0.86\%p$), 강원($\Delta 0.38\%p$), 인천($\Delta 0.37\%p$) 등의 지역에서 전월대비 전세/매매비율이 하락함

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 아파트 입주물량

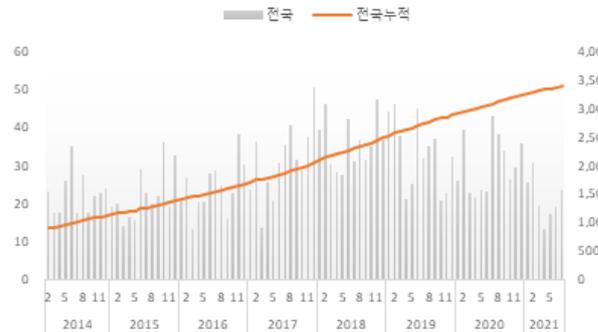
- 7월 전국 아파트 입주물량은 20,114호로 전월 (19,231호) 대비 883호 증가함. 수도권 지역 입주물량은 14,115호(70.2%), 수도권 외 지역은 5,999호 (29.8%)임
- 지역별로는 경기 6,806호(33.8%), 인천 4,355호 (21.6%), 서울 2,954호(14.7%) 순으로 공급물량이 많은 것으로 나타남
- 서울의 아파트 입주물량은 2,954호이며, 주요 입주 단지는 강남구 일원동 디에이치자이개포(재건축) 1,996호, 서초구 방배동 방배그랑자이(재건축) 758호가 있음
- 경기도의 주요 입주단지는 파주시 동패동 e편한세상 운정여반프라임 1,010호, 화성시 오산동 동탄역롯데캐슬 940호, 남양주시 다산동 다산신도시자연&자이(공공분양) 878호 등이 있음

❖ 입주예정물량

- 8월 아파트 입주예정 물량은 31,731호로 7월 입주물량(20,114호) 대비 11,617호 증가함. 수도권 지역에서 20,289호(63.9%), 수도권 외 지역에서 11,442호(36.0%)가 입주예정임
- 지역별로는 경기 12,578호(39.6%), 인천 4,944호 (15.5%), 서울 2,767호(8.7%), 전남 2,330호(7.3%), 충북 2,140호(6.7%) 순으로 입주예정물량이 많은 것으로 나타남
- 서울에서는 송파구 거여동 위례포레샤인17단지(공공분양) 1,282호, 위례포레샤인15단지(공공분양) 394호 등이 입주예정임
- 경기도는 수원시 장안구 정자동 화서역파크푸르지오 2,355호, 평택시 칠원동 평택지제역동문곳모닝힐맘시티2차 1,134호, 하남시 신장동 하남호반베르디움에듀파크 999호, 하남시 망월동 미사역파라곤 925호 등이 입주예정임

[아파트 공급물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2021년		
	8월	9월	10월
전국	31,731	17,644	21,679
서울특별시	2,767	2,260	2,830
경기도	12,578	4,500	10,725
부산광역시	827	90	
대구광역시	1,550	1,986	705
인천광역시	4,944	1,182	1,646
광주광역시	671	1,061	-
대전광역시	-	-	-
울산광역시	-	-	-
강원도	214	2,309	774
경상남도	1,213	1,206	-
경상북도	-	-	299
전라남도	2,330	-	1,665
전라북도	720	1,238	878
충청남도	746	202	381
충청북도	2,140	839	-
제주도	-	-	-
세종특별시	1,031	771	1,776
수도권	20,289	7,942	15,201
수도권 외	11,442	9,702	6,478

자료 : 부동산 114

[서울, 경기도 8월 입주예정물량]

(단위 : 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	세대수
서울	송파구	거여동	위례포레샤인17단지	1,282
	송파구	거여동	위례포레샤인15단지	394
경기	수원시 장안구	정자동	화서역파크푸르지오	2,355
	평택시	칠원동	평택지제역동문곳모닝힐맘시티2차	1,134
	하남시	신장동	하남호반베르디움에듀파크	999
	하남시	망월동	미사역파라곤	925

자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

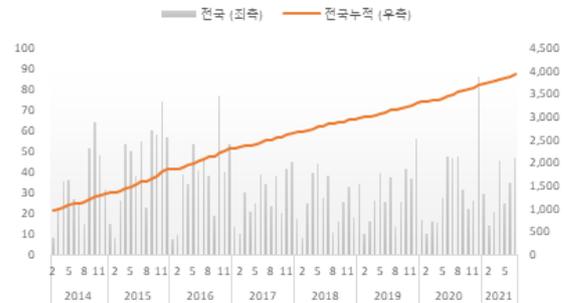
■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 7월 전국 아파트 분양물량은 40,848호로 전월(35,018호)대비 5,830호 증가하였고, 전년 동월(46,616호)대비 5,768호 감소함. 수도권이 19,481호(47.7%), 수도권 외 지역은 21,367호(52.3%) 분양됨
- 지역별로는 경기 18,422호(45.1%), 충남 6,165호(15.1%), 대구 3,995호(9.8%), 경북 2,372호(5.8%) 순으로 분양물량이 많은 것으로 나타남

[아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 8월 전국 아파트 분양예정물량은 43,625호이며, 전월 분양물량(40,848호) 대비 2,777호 증가, 전년 동월(47,385호) 대비 3,760호 감소 예정임
- 지역별로는 경기 19,524호(44.8%), 충남 4,538호(10.4%) 인천 4,029호(9.2%), 경남 3,315호(7.6%), 순으로 분양예정물량이 많은 것으로 나타남
- 수도권 주요 분양예정단지로는 경기 광명시 광명동 베르몬트로광명 3,344호, 경기 안양시 동안구 비산동 평촌엘프라우드 2,739호, 인천 계양구 작전동 힐스테이트자이계약 2,371호, 경기도 화성시 봉담읍 봉담프라이드시티 2,333호, 용인시 처인구 모현읍 힐스테이트 몬테로이(3BL) 1,370호 등이 예정되어 있음

[지역별 분양예정물량]

(단위 : 호)

지역	2021년		
	8월	9월	10월
전국	43,625	38,368	28,105
서울특별시	1,014	5,176	2,662
경기도	19,524	15,066	4,039
부산광역시	-	-	2,788
대구광역시	2,742	2,310	573
인천광역시	4,029	6,029	2,633
광주광역시	676	1,431	3,214
대전광역시	1,791	4,208	2,763
울산광역시	-	-	-
강원도	1,305	1,520	1,039
경상남도	3,315	1,200	2,563
경상북도	2,067	750	-
전라남도	1,638	678	190
전라북도	-	-	576
충청남도	4,538	-	2,025
충청북도	986	-	3,040
제주도	-	-	-
세종특별시	-	-	-
수도권	24,567	26,271	9,334
수도권 외	19,058	12,097	18,771

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2021년 5월 전국 미분양 아파트는 15,660호로 전월 대비 129호 감소하였으며, 수도권 미분양 아파트는 1,303호, 수도권 외 지역은 14,357호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월대비 276호 감소하였고, 수도권 외 지역은 전월대비 148호 증가함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	2020년					2021년				
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
미분양(호)	28,831	28,309	26,703	23,620	19,005	17,130	15,786	15,270	15,798	15,660
전월대비(호)	-52	-522	-1,606	-3,083	-4,615	-1,875	-1,344	-516	528	-129
수도권	3,166	3,806	3,607	3,183	2,131	1,861	1,597	1,520	1,589	1,303
수도권 외	25,665	24,503	23,096	20,437	16,874	15,269	14,189	13,750	14,209	14,357

자료 : 국토교통부

[7월 동향 종합 및 8월 전망]

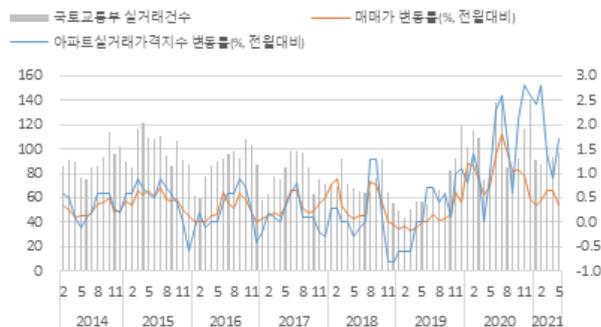
■ 7월 동향 종합

- (매매시장) 7월 전국 아파트 매매가상승률은 0.35%로 전월(0.61%)대비 상승폭이 둔화됨. 수도권은 서울(0.37%), 경기(0.42%), 인천(0.39%) 모두 전월대비 상승폭이 0.31%p, 0.32%p, 0.26%p 씩 둔화되었으나, 교통개선 등 개발호재가 기대되는 경기 동두천시(5.26%)등 일부지역에서는 높은 상승세가 지속되고 있음
- (전세시장) 7월 전국아파트 전세가격 또한 매매가격과 동일하게 상승세가 지속되고 있으나, 대부분의 지역에서 전월대비 상승폭이 둔화됨. 특히 서울(0.32%)지역은 전세가 상승폭이 0.65%p로 크게 감소하였으며 서울에서 가장 크게 감소한 중구(0.26%)는 2.53%p 감소하였음
- (공급시장) 7월 전국 아파트 입주물량은 약 2만호로 전월대비 883호 증가함. 수도권 지역에서는 14,115호(서울 2,954호, 경기 6,806호, 인천 4,355호)가 공급되었고, 서울에서는 재건축아파트가 공급되며 강남구와 서초구 중심으로 공급됨, 경기도에서는 남양주에 공공임대, 공공분양이 대규모로 공급되며 남양주에서만 1,750호(공공임대 872호, 공공분양 878호)가 공급됨. 수도권 외 지역에서는 부산(1,616호), 전남(1,151호), 강원(1,080호) 순으로 공급물량이 많았음
- (분양시장) 7월 전국 아파트 분양물량은 약 4만 호로 전월대비 약 6천호 증가함. 수도권에서는 19,481호가 분양되었는데, 서울(521호)과 인천(538호)의 분양물량은 많지 않고, 경기에서 약 1만 8천호 분양되며 분양물량이 가장 많았음. 수도권 외 지역에서는 충남(6,165호), 대구(3,995호), 경북(2,372호) 순으로 분양물량이 많았음

■ 8월 전망

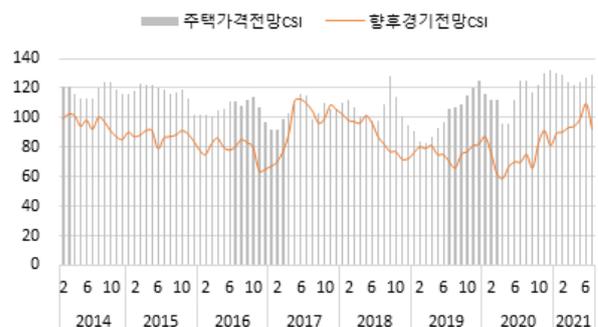
- (매매시장) 3기신도시에 대한 사전청약과, 2·4대책에 따른 수도권 아파트공급에 대한 기대가 확산되며 매매가 상승률은 둔화될 것으로 예상됨. 다만, 주택담보대출의 가격기준을 6억원 이하에서 9억원 이하로 상향해 조건을 완화함으로써 실수요자를 중심으로 매매가격 상승 가능성이 있음
- (전세시장) 법개정안 중 재건축 조합원 실거주 의무화에 대한 규정이 철회됨에 따라 재건축단지가 많은 서울지역의 전세매물이 증가하며 서울지역 전세가격 상승폭이 둔화될 것으로 전망됨. 서울외 수도권지역에서는 3기신도시 사전청약의 당첨확률 상승을 위한 이주수요가 증가하여 해당지역들의 전세가격 상승이 예상됨
- (공급시장) 8월 전국 입주예정물량은 31,731호 이며, 수도권에서는 서울 2,767호, 경기 12,578호, 인천 4,944호가 공급될 예정임. 비수도권은 11,442호가 공급될 예정이며, 전남(2,330호), 충북(2,140호), 대구(1,550호) 순으로 공급예정물량이 많음
- (분양시장) 8월 전국 분양 예정물량은 43,625호이고, 경기도가 19,524호로 분양물량이 가장 많음. 서울에서는 분양가상한제의 영향으로 임대아파트 등을 제외하면 강동구 상일동 e편한세상강일어반브릿지(593호) 한 개단지만 분양이 예정되어 있어 청약경쟁률이 높을 것으로 전망됨

[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