



월간 주택시장 동향

2022. January
Vol. 110

Contents

2022 Residential Market Report

Page 03	2021년 주요 부동산 ISSUE
Page 11	아파트 시장현황 가격동향
Page 12	아파트 시장현황 수급동향
Page 14	오피스텔 시장현황 가격동향
Page 15	오피스텔 시장현황 수급동향
Page 16	2021년 결산 및 2022년 전망

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

■ 2021년 부동산 정책

- 2021년은 공급 확대에 중점을 두어 공공주도의 복합사업·정비사업 확대, 신규 공공택지 지정 등 '25년까지 전국 대도시 83만 호의 주택을 공급하는 부동산 정책이 발표됨
- 지난 해 발표된 수도권 127만 호 주택공급 대책과 합하여 전국 210만 호 이상 주택 공급 계획
- 부동산 세제는 다주택자 및 투기수요자의 보유세·양도세를 늘리는 방향으로 개편하여 '21년부터 시행됨

[2021년 주요 부동산 정책]

구분	주요내용	발표일
공급 확대	공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 • '25년까지 서울 32만호를 포함하여 전국 대도시 83.6만호 주택 공급부지 확보 • '21.12월 현재 약 44.6만호 공급 가능한 후보지 확보	'21.02.04.
	재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안 (서울시) • 재개발 주거정비비수제 폐지 및 주민동의절차 간소화 등 규제 완화 • '25년까지 재개발 규제완화를 통해 총 13만호 공급	'21.05.26.
	도심 주택공급 확대 및 아파트 공급속도 제고 (제19차 위클리 주택공급 브리핑) • 도심 주택공급 확대를 위한 오피스텔·도시형생활주택 건축기준 완화 및 기금·세제혜택 지원 • 주택건설사업계획 통합심의 활성화 등 아파트 공급속도 제고	'21.09.15.
대출 규제	가계부채 관리 강화방안 • '22.1월부터 총 대출액 합산 2억 원 초과 시 차주단위 DSR 적용 - 단계별 확대 적용하여 '22.7월부터는 총 대출액 합산 1억 원 초과 시 적용 • 현행 차주단위 DSR(은행 40%, 제2금융권 60%)의 제2금융권 비율을 50%로 하향 • 비주택 담보대출(토지·오피스텔·상가 등)에 대한 LTV 규제를 모든 금융권에 확대 도입	'21.04.29. '21.10.26.
부동산 세제 개편	재산세 • 1주택자가 보유한 공시가격 6억 원 이하 재산세율을 과세표준 구간별 0.05%p 인하 - '21.6월부터 3년('21~'23)간 한시 적용하며, 주택시장 상황 등을 고려하여 추후 재검토	'20.11.03.
	종합부동산세 • 종합부동산세율 일괄 인상 및 세부담 상한 상향 적용 ('21.06.01. 시행) - 2주택 이하 개인은 과세표준 구간별 0.1~0.3%p 인상 - 3주택 이상(조정대상지역 2주택) 개인의 세율은 0.6~2.8%p 인상되어 최고 6%까지 적용되며, 세부담 상한이 300%까지 상향 • 1주택자 공제금액 확대(9억 원 → 11억 원) 및 연령별 공제율 각 10%p 상향	'20.07.10. '21.09.07.
	양도소득세 • 투기수요 차단을 위한 단기보유 및 다주택자 양도소득세 강화 ('21.06.01. 시행) - 2년 미만 단기보유 주택에 대한 양도소득세율을 60~70%로 인상 - 조정대상지역 다주택자 양도소득세 종과세율 10%p 인상 - 양도소득세 과세표준 10억 원 초과 구간 신설 및 최고세율 45% 적용 • 1세대 1주택 양도소득세 비과세 기준금액 상향(9억 원 → 12억 원)	'20.07.10. '20.07.22. '21.12.08.

자료 : 국토교통부, 금융위원회, 서울시 보도자료

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

■ 공급 확대_ 공공주도 3080+ 대도시권 주택공급

- '25년까지 전국 대도시(수도권 61만호 + 5대 광역시 등 22만호)의 주택 공급부지 확보 계획
- '21.12월 현재까지 약 44.6만호의 신축주택 공급이 가능한 후보지 확보

❖ 공공주도 3080+ 개요

- 「공공주도 3080+」는 정부·지자체·공기업이 '25년까지 전국 대도시(수도권 61만호 + 5대 광역시 등 22만호)의 주택 공급부지를 확보하는 대책임
- 新개발모델 도입(도심공공주택복합사업, 공공 직접시행 정비사업) 및 정비·재생사업 활성화(소규모 정비사업, 도시재생)를 통해 도시구조를 개편하고 주택공급을 확대

[공급 부지확보 추계치 총괄('21~'25년)]

(단위 : 만 호)

구분	총계	도심공공주택복합사업			공공 직접시행 정비사업	소규모 주택정비 관리지역	도시재생	신규 공공택지	단기공급확대	
		역세권	준공업	저층주거					비주택 리모델링	신축매입
합계	83.6	12.3	1.2	6.1	13.6	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	7.8	0.6	3.3	9.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천·경기	29.3	1.4	0.3	1.3	2.1	1.6	1.1	18.0	1.4	2.1
5대 광역시	22.0	3.1	0.3	1.5	2.2	3.2	1.1	8.3	0.9	1.4
추진현황 ('21.12월)	44.6	3.3	0.4	5.3	3.7	2.9	0.4	27.2		1.5

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.12.22.), 「공공 가로·자율주택정비 16곳 선정...23일부터 2차 공모」

❖ 도심공공주택복합사업 추진현황

- 도심공공주택복합사업은 역세권, 준공업지역, 저층주거지 등 기존 민간사업으로는 개발이 어려워 저이용, 노후화되고 있는 지역에 대해 공공 주도로 부지를 확보하여 주택을 공급(공공분양 70~80%, 공공임대 + 공공자가 20~30%)하는 사업임
- '21.12월 현재 약 8.96만호 공급이 가능한 부지를 확보하였으며, 1차 후보지 중 일부는 발표 후 10개월 만에 지구지정이 완료됨
- 지구지정 완료지구 : 증산4(주택공급활성화지구), 연신내·쌍문역동측·쌍문역서측·방학역·신길2(주거상업고밀지구) 등

[도심공공주택복합사업 후보지 선정 현황]

(단위 : 만 호)

구분	1차 (03.31)	2차 (04.14)	3차 (05.12)	4차 (05.26)	5차 (06.23)	6차 (08.04)	6차 이후	합계
역세권 (주거상업고밀지구)	0.71	0.67	-	1.00	0.47	0.05	0.39	3.28
준공업지역 (주거산업융합지구)	0.05	-	-	-	0.22	-	0.09	0.36
저층주거지 (주택공급활성화지구)	1.75	0.61	1.05	0.16	0.43	0.40	0.91	5.32

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.08.04.), 「제6차 도심공공주택복합사업 후보지 선정」

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

❖ 공공 직접시행 정비사업 추진현황

- 공공 직접시행 정비사업은 토지 등 소유자가 희망하는 경우 LH·SH 등 공기업이 직접 정비사업을 시행하여 사업추진 기간을 단축하고 조합원에게 추가 개발이익을 보장하는 방식임
- '21.12월 현재 공공재개발·공공재건축 35곳의 후보지에 약 3.7만호의 주택 공급이 계획됨
 - 공공 정비사업 후보지 중 6곳은 공공시행자 지정이 완료되었으며, 15곳은 MOU를 체결한 상태임

❖ 소규모주택정비 관리지역 추진현황

- 소규모주택정비 관리지역은 노후 저층주거지에 대해 공공과 민간의 소규모 정비사업이 계획적으로 추진되도록 유도하기 위해 도입된 제도로, '21.12월 현재까지 약 2.9만호의 신규 주택공급이 가능한 후보지가 확보됨
 - 소규모주택정비 관리지역(2.55만호) + 소규모재건축·재개발(0.08만호) + 가로·자율주택(0.28만호)

[소규모주택정비 관리지역 후보지 현황]

(단위 : 만 호)

구분	서울	경기	인천	지방광역시 등	합계
1차 후보지	1.04	0.39	0.11	0.17	1.70
2차 후보지	0.14	0.37	0.11	0.22	0.85
합계	1.18	0.76	0.22	0.40	2.55

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.11.18.), 「소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 9곳 선정」

❖ 신규 공공택지 추진현황

- 수도권 및 지방권의 입지가 우수한 곳에 25만호 내외의 신규 공공택지 추가 확보 계획을 발표(2.4)하였으며, '21.12월 현재까지 세 차례에 걸쳐 약 27.2만 호의 공공택지 입지가 확정
 - 1차(10.1만호) + 2차(1.8만호) + 3차(14.0만호) + 행정중심복합도시 추가공급(1.3만호)

[신규 공공택지 추진현황]

	수도권	지방권	합계
1차 (2.24)	광명시흥(7.0만호)	부산대저(1.8만호) 광주산정(1.3만호)	10.1만호
2차 (4.29)	-	울산선바위(1.5만호) 대전상서(0.3만호)	1.8만호
3차 (8.30)	의왕군포안산(4.1만호) 화성진안(2.9만호) 인천구월2(1.8만호) 화성봉담3(1.7만호)	남양주진건(0.7만호) 양주장흥(0.6만호) 구리교문(0.2만호)	대전죽동2(0.7만호) 세종조치원(0.7만호) 세종연기(0.6만호)
기타	-	행정중심복합도시(1.3만호)	1.3만호
합계	19.0만호	8.2만호	27.2만호

자료 : 국토교통부 보도자료(2021.08.30.), 「제3차 신규 공공택지 추진계획」 재정리

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

■ 공급 확대_ 재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안(서울시)

- 재개발·재건축 주택공급 확대를 위하여 서울시에서 6대 재개발 규제 완화방안 발표
- 재개발 규제 완화를 통해 '25년까지 총 13만호 주택공급 계획

❖ 서울시 재개발 규제완화

- 서울시에서 재개발·재건축 정상화를 통하여 중장기적인 주택수급 안정을 이루기 위해 주거정비지수제 폐지, 구역지정 기간 단축, 총수제한 완화 등의 내용을 담은 6대 규제 완화방안을 발표함
- 기존 재개발 주택공급계획 6만호(공공재개발 3만호 + 민간재개발 3만호, ~'25년)에 이번 규제 완화를 통해 7만호의 추가공급이 가능할 것으로 예상

[재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안]

규제 완화 방안	내용			
주거정비지수제 폐지	• (기존) 재개발구역 지정 시 법적요건과 주거정비지수제 요건 충족 필요 • (변경) 주거정비지수제를 폐지하여 법적요건만 충족하는 경우 재개발구역 지정 가능			
	구분	법적 요건		주거정비지수제 요건(필수)
	필수항목	• 구역면적 1만㎡ 이상 • 노후도(동수) 2/3 이상		• 구역면적 1만㎡ 이상 • 노후도(동수) 2/3 이상
	선택항목 (1개 이상)	• 노후도(연면적) 2/3 이상 • 주택접도율 40% 이하 • 과소필지 40% 이상 • 호수밀도 60세대/ha 이상		• 노후도(연면적) 60% 이상 • 주민동의율 2/3 이상 • 평가점수 70점 이상 • 도시계획위원회 심의
공공기획 도입을 통한 구역지정 소요기간 단축	• 서울시 주도의 공공기획* 도입으로 구역지정 소요기간 단축(통상 5년 → 2년) * 사전타당성조사부터 정비계획 수립단계까지 서울시가 주도하여 정비계획을 수립			
	구분	절차 및 기간		
	기존 (60개월)	사전검토 (6개월)	사전타당성조사 → 기초생활권계획 → 정비계획 (42개월)	정비구역지정 (12개월)
	변경 (24개월)	사전검토 (4개월)	공공기획 (14개월)	정비구역지정 (6개월)
주민동의율 확인절차 간소화	• (기존) 주민제안(10%) → 사전타당성조사(50%) → 정비구역 지정(2/3 이상) • (변경) 주민제안(30%) → 정비구역 지정(2/3 이상)			
재개발해제구역 신규지정 활성화	• 재개발해제구역 중 주거환경개선이 반드시 필요한 지역은 주민합의에 따라 신규구역으로 지정 - 해제지역의 70%가 동북·서남권에 집중되어 해당지역 정비사업 활성화 시 지역균형발전효과 기대			
‘2중 7층 일반주거지역’ 규제 완화	• 제2종일반주거지역 중 7층 이하 총수제한 적용을 받는 지역에서 정비사업 시행 시 제2종일반주거지역과 동일하게 최고 25층까지 건축 가능하도록 규제 완화			
재개발구역 지정 공모 실시	• 구역 지정 활성화를 위해 매년 재개발구역 지정 공모 실시 - 자치구별 주택계획 및 재개발현황 등을 토대로 연 25개 이상 구역 발굴계획			

자료 : 서울시 보도자료(2021.05.26.), 「서울시, 주거정비지수제 폐지 등 '6대 재개발 규제완화'...주택공급 기반 마련」 재정리

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

■ 공급 확대_ 도심 주택공급 확대 및 아파트 공급속도 제고

- 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 기준 확대, 도시형 생활주택은 허용면적 기준을 확대하고 공간구성 제한을 완화
- 또한, 오피스텔·도시형생활주택 공급 시 기금지원 한도 상향 및 금리 인하, 세제 혜택 등 인센티브 지원 예정

[도심 주택공급 확대 방안]

구분	내용
오피스텔 및 도시형 생활주택 건축규제 완화	• (오피스텔) 오피스텔 내 바닥난방 설치 허용 면적 기준 변경 (전용 85㎡ → 전용 120㎡) • (도시형 생활주택) '원룸형' 도시형 생활주택을 '소형'으로 개편하여 허용면적을 가독형 평형인 전용 60㎡까지 확대하고, 공간구성도 방 2개에서 최대 4개까지 완화* * 완화 세대는 전체 세대수의 1/3 이하로 제한
기금·세제 지원	• (기금 지원) 민간 건설사의 주택도시기금 건설자금 융자 한도상향(현행 대비 40% 상향) 및 대출금리 인하(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 * 토지분 : 4%(기본) + 4%(종과) = 8% / 건축분 : 2.8%(기본) + 1.6%(종과) = 4.4%

자료: 국토교통부 보도자료(2021.09.15.), 「도시형생활주택, 오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다」

❖ 아파트 공급속도 제고 방안

- 사업주체의 아파트 공급 속도를 제고하기 위하여 주택건설사업계획 통합심의를 활성화하고, 분양가 등의 예측가능성을 높이기 위하여 HUG 고분양가 심사기준 개선 및 분양가 상한제 심의기준 구체화 방안을 마련함

[아파트 공급속도 제고 방안]

구분	내용
주택건설사업계획 통합심의 활성화	• 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	• 단지 규모 및 브랜드 등이 유사한 인근 사업장 시세 반영, 세부 심사기준 공개 등 제도 운영과정에서 합리성과 투명성 강화
분양가 상한제 심의기준 구체화	• 분양가 심사 과정에서 지자체의 과도한 재량 축소 및 사업주체의 분양가 예측 가능성 제고를 위해 분양가 심의 기준 구체화

자료: 국토교통부 보도자료(2021.09.15.), 「도시형생활주택, 오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다」

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

■ 대출 규제_ 가계부채 관리 강화방안

- 상환능력 중심의 대출심사 관행 확립을 위해 '22.7월까지 차주단위 DSR 단계별 확대 적용
- 현행 차주단위 DSR(은행 40%, 제2금융권 60%)의 제2금융권 비율을 50%로 하향

❖ 차주단위 DSR 단계적 확대('21.7월)

- 현행 특정 차주에만 적용되는 차주단위 DSR의 대상을 단계적으로 확대하여 '22.7월부터는 총 대출액이 1억 원을 초과하는 경우 차주단위 DSR의 적용을 받게 됨
- 다만, 총 대출액 중 전세자금대출 등 소득 외 상환재원이 인정되거나 정책적 목적의 대출은 차주단위 DSR 적용 제외 대상임
- 현행 금융회사별 DSR 규제는 차주단위 DSR 안착 정도를 보아가며 폐지할 계획임

[차주단위 DSR 단계적 확대도입 계획]

구분	21.7월 이전	1단계(현행)	2단계 ('22.7월→'22.1월)	3단계 ('23.7월→'22.7월)
주택담보대출	투기지역·투기과열지구 9억원 초과 주택	① 신규제지역 6억원 초과 주택	총 대출액 2억원 초과 (①/② 유지)	총 대출액 1억원 초과 (①/② 폐지)
신용대출	연소득 8천초과 & 1억원 초과	② 1억원 초과		
대상자	신규취급 주담대의 8.8%	신규취급 주담대의 12.4%	소차주의 13.2% 소대출의 51.8%	소차주의 29.8% 소대출의 77.2%

자료 : 금융위원회 보도자료(2021.10.26.), 「가계부채 관리 강화방안」

❖ 제2금융권 DSR 기준 강화('22.1월)

- 현행 업권별(은행 40%, 제2금융권 60%)로 차등 적용 중인 차주단위 DSR의 제2금융권 기준을 50%로 하향
- 금융회사 평균 DSR은 최근 증가세가 높은 업권의 규제비율을 강화함

[업권별 평균 DSR 기준치 강화]

평균DSR	은행	보험	상호	카드	캐피탈	저축
현행 규제비율	40%	70%	160%	60%	90%	90%
준수현황	38.3%	51.9%	124.6%	55.7%	70.5%	71.5%
조정비율	40%	50%	110%	50%	65%	65%

자료 : 금융위원회 보도자료(2021.10.26.), 「가계부채 관리 강화방안」

❖ 비주택 담보대출 LTV 한도규제 도입('21.5월)

- 현재 상호금융권에만 적용되고 있는 비주담대(토지·오피스텔·상가 등)에 대한 LTV 한도규제를 모든 금융권에 도입
- 적용한도는 최대 LTV 70%이며, 토지거래허가구역 내 신규 비주담대의 경우 LTV 40%로 강화 적용함

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

■ 부동산 세제 개편

❖ 재산세

- 특례세율을 신설하여 1주택자가 보유한 공시가격 6억 원 이하 재산세율을 과세표준 구간별 0.05%p 인하
- '21.6월부터 3년('21~'23)간 한시 적용하며, 주택시장 상황 등을 고려하여 추후 재검토

[2021년 주택 재산세율]

과세표준	표준세율 (공시가격 6억원 초과 · 다주택자 · 법인)	특례세율 (공시가격 6억원 이하 1주택자)	감면액
0.6억원 이하	0.10%	0.05%	0 ~ 3만원
0.6억원 초과 ~1.5억원 이하	6만원 + 0.6억원 초과분의 0.15%	3만원 + 0.6억원 초과분의 0.10%	3 ~ 7.5만원
1.5억원 초과 ~3.0억원 이하	19.5만원 + 1.5억원 초과분의 0.25%	12만원 + 1.5억원 초과분의 0.20%	7.5 ~ 15만원
3.0억원 초과 ~3.6억원 이하	57만원 + 3억원 초과분의 0.4%	42만원 + 3억원 초과분의 0.35%	15 ~ 18만원
3.6억원 초과		-	-

❖ 종합부동산세

- '21.6월부터 종합부동산세율이 일괄 인상되었으며, 법인의 종합부동산세 세부담 상한이 폐지됨

[2021년 주택 종합부동산세율]

과세표준	2주택 이하			3주택 이상 및 조정대상지역 2주택		
	2020년	2021년		2020년	2021년	
		개인	법인		개인	법인
3억원 이하	0.5%	0.6%	3.0%	0.6%	1.2%	6.0%
3억원 ~ 6억원	0.7%	0.8%		0.9%	1.6%	
6억원 ~ 12억원	1.0%	1.2%		1.3%	2.2%	
12억원 ~ 50억원	1.4%	1.6%		1.8%	3.6%	
50억원 ~ 94억원	2.0%	2.2%		2.5%	5.0%	
94억원 초과	2.7%	3.0%		3.2%	6.0%	
세부담 상한	150%	150%	폐지	200~300%	300%	폐지

- 1주택자의 경우 비과세 기준을 종전 공시가격 9억 원에서 11억 원으로 상향하였으며, 고령자 세액공제율을 각 10%p 상향하고 중복적용 한도도 70%에서 80%로 인상함

[1주택자 종합부동산세 개정안]

비과세		고령자 공제			장기보유 공제		공제 합산 한도	
2020년	2021년	연령	2020년	2021년	보유기간	2021년 (유지)	2020년	2021년
공시가격 9억원 이하	공시가격 11억원 이하	60~65세	10%	20%	5~10년	20%	70%	80%
		65~70세	20%	30%	10~15년	40%		
		70~75세	30%	40%	15년 이상	50%		

[2021년 주요 부동산 ISSUE]

❖ 양도소득세

- 2021년부터 소득세율에 과세표준 10억 원 초과 구간을 신설하고 최고세율 45%를 적용함

[2021년 소득세 기본세율]

과세표준	2020년	2021년
1,200만원 이하	6%	6%
1,200만원 초과 ~ 4,600만원 이하	15%	15%
4,600만원 초과 ~ 8,800만원 이하	24%	24%
8,800만원 초과 ~ 1.5억원 이하	35%	35%
1.5억원 초과 ~ 3억원 이하	38%	38%
5억원 초과 ~ 10억원 이하	42%	40%
10억원 초과(신설)	42%	45%

- 투기수요를 차단하기 위하여 2년 미만 단기보유 주택에 대한 양도소득세율은 60~70%로 인상하고, 조정대상지역 내 다주택자 양도소득세 중과세율을 10%p 인상하는 개편안을 '21.6월부터 시행함
- 다만, 1세대 1주택자의 경우 양도소득세 비과세 기준금액을 9억 원에서 12억 원으로 상향하여 실거래 가격이 12억 원 이하인 경우 비과세 혜택을 적용받게 됨('21.12.08. 시행)

[단기보유 주택 및 조정대상지역 내 다주택자 양도소득세 개정안]

보유기간 및 주택수		'20년	'21.1~5월	'21.6월 이후
단기양도	1년 미만	50%	40%	70%
	1년 이상 ~ 2년 미만	40%	기본세율	60%
2년 이상	1주택	기본세율		기본세율
	2주택	기본세율 + 10%p		기본세율 + 20%p
	3주택 이상	기본세율 + 20%p		기본세율 + 30%p

- 장기보유특별공제의 경우 거주요건을 신설하여 연 8% 공제율을 보유기간 연 4% + 거주기간 연 4%로 구분하여 계산하며('21.1.1. 이후 양도분부터 적용), 거주하지 않은 경우 최대 30%의 공제율을 적용함

[양도소득세 장기보유특별공제 개정내용]

기간(년)		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년 이상
2020년	보유	24	32	40	48	56	64	72	80
2021년	보유	12	16	20	24	28	32	36	40
	거주	12(8*)	16	20	24	28	32	36	40
	합계	24(20*)	32	40	48	56	64	72	80
다주택자		6	8	10	12	14	16	18	20~30**

* 보유기간이 3년 이상(12%)이고 거주기간이 2년~3년(8%)인 경우 20% 적용

** 연 2%p씩 상승하여 15년 보유 시 최대 30% 적용

[아파트 시장현황 | 가격동향]

■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 2021년 전국 아파트 매매가격은 전년 대비 18.36% 상승함. 수도권은 19.36% 상승하였으며, 지방은 14.59% 상승함
- 전국에서 아파트 매매가격은 상승하였으나, '20년 대비 상승률은 소폭 감소함
 - 전국 : ('20년) 20.60%, ('21년) 18.36%
 - 수도권 : ('20년) 21.13% ('21년) 19.36%
 - 5대 광역시 : ('20년) 20.90% (21년) 15.82%
 - 지방 : ('20년) 18.60% (21년) 14.59%
- 서울의 2021년 아파트 매매가격 상승률은 도봉구(27.23%)에서 가장 높았으며, 노원구(19.79%), 중랑구(18.61%) 순으로 지난 해에 이어 강북 지역에서 높은 상승률을 보임
- 월별로는 연초 높은 상승률을 보였으나 지난 해부터 지속적으로 상승한 아파트 가격에 대한 부담과 금융권 대출 축소 등의 영향으로 상승세가 둔화됨

[전국 아파트 매매가격 변동률 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[2021년 월간 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

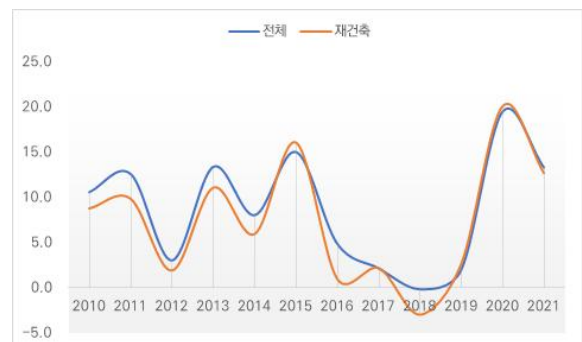
■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 2021년 전국 아파트 전세가격은 전년 대비 13.29% 상승함
 - 전국 : ('20년) 19.47% ('21년) 13.29%
 - 수도권 : ('20년) 21.73% ('21년) 13.94%
 - 지방 : ('20년) 12.34% ('21년) 11.06%
- 지역별로는 충북(20.98%)의 상승률이 가장 높았으며, 인천(19.88%), 대전(15.79%), 경남(15.10%) 순으로 나타남
- 서울은 중구(16.27%), 노원구(16.02%), 양천구(15.96%) 순으로 높은 상승률을 보임
- 평형대별로는 지난 해에 이어 전 평형대에서 전세 가격이 10% 이상 상승함
 - 60㎡ 이하 : ('20년) 17.15% ('21년) 14.62%
 - 60㎡ ~ 85㎡ : ('20년) 20.31% ('21년) 13.39%
 - 85㎡ 초과 : ('20년) 19.61% ('21년) 12.29%

[전국 아파트 전세가격 변동률 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 아파트 공급물량

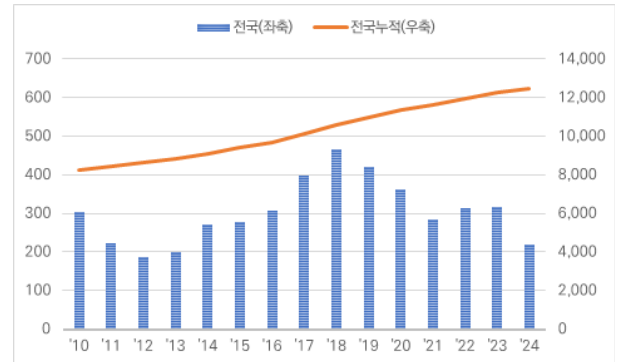
- 2021년 전국 아파트 공급물량은 26.3만호이며, 전년(36.1만호) 대비 27.1% 감소함
- 수도권이 15.1만호 공급되어 전년(19.0만호) 대비 20.39% 감소하였고, 지방이 11.2만호 공급되어 전년(17.1만호) 대비 34.4% 감소함
- 지역별로는 경기도가 10.2만호 공급되어 지난 해(12.3만호)에 이어 공급량이 가장 많았으며, 서울(3.1만호), 인천(1.8만호), 대구(1.6만호) 순임
- 평형대별로는 60㎡~85㎡ 물량이 14.6만호(55.6%)로 가장 많으며, 60㎡ 이하 9.4만호(35.5%), 85㎡ 초과 2.4만호(8.9%)로 나타남

❖ 아파트 공급예정물량

- 2022년 전국 아파트 공급예정물량은 31.4만호로 2021년 대비 약 5.0만호 늘어날 것으로 예상됨
- 수도권에서 16.6만호(53.1%), 비수도권에서 14.7만호(46.9%) 공급 예정임
- 지역별로는 경기도(10.9만호)가 가장 많고, 인천(3.8만호), 부산(2.6만호), 충남(2.4만호) 순임
- 서울 내 주요 공급지역은 송파구(3,374호), 성북구(2,494호), 서대문구(2,386호) 등이며, 경기에서는 화성시(17,661호), 고양시(11,188호), 수원시(10,555호) 순으로 공급예정물량이 많음
- 서울에서는 성북구 길음동(길음1재정비촉진구역) 롯데캐슬클라시아(2,029호), 송파구 거여동(거여2-1) 송파시그니처롯데캐슬(1,945호) 등 대규모 재개발 단지의 공급이 예정됨
- 2022년 평형대별 공급물량은 60㎡~85㎡가 17.4만호(55.3%), 60㎡이하 12.3만호(39.0%), 85㎡ 초과 1.8만호(5.7%)로 2021년과 유사한 평형대별 공급비중이 이어질 것으로 예상됨

[전국 아파트 공급(예정) 물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 아파트 공급예정물량]

(단위 : 호)

지역	2022년	2023년	2024년
전국	314,303	315,572	219,216
서울특별시	20,520	23,265	9,828
경기도	108,578	94,870	63,163
부산광역시	26,285	23,759	6,855
대구광역시	20,780	34,128	19,490
인천광역시	37,799	42,073	21,350
광주광역시	13,789	3,921	4,584
대전광역시	9,863	3,370	9,072
울산광역시	3,904	8,687	2,273
강원도	6,283	6,361	10,037
경상남도	8,992	14,325	14,026
경상북도	3,960	11,231	21,103
전라남도	7,400	8,497	4,285
전라북도	10,575	6,400	6,174
충청남도	24,520	21,698	16,428
충청북도	7,674	10,849	7,125
제주도	124	685	63
세종특별시	3,257	1,453	3,360
수도권	166,897	160,208	94,341
수도권 외	147,406	155,364	124,875

자료 : 부동산 114

[서울·경기 시군구별 아파트 공급예정물량(상위 5개 시군구)]

서울			경기		
지역	세대수	비율	지역	세대수	비율
송파구	3,374호	16.4%	화성시	17,661호	16.3%
성북구	2,494호	12.2%	고양시	11,188호	10.3%
서대문구	2,386호	11.6%	수원시	10,555호	9.7%
구로구	2,205호	10.7%	평택시	9,363호	8.6%
중랑구	1,619호	7.9%	양주시	8,575호	7.9%

자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

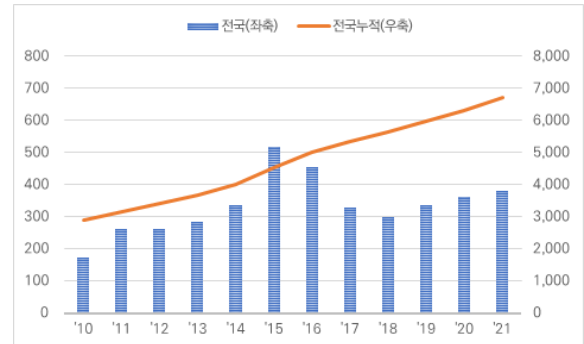
■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 2021년 전국 아파트 분양물량은 38.1만호로 전년(36.0만호) 대비 5.9% 증가함
- 수도권에서는 전년(19.5만호) 대비 6.5% 감소한 18.3만호가 분양되었으며, 비수도권은 전년(16.4만호) 대비 20.8% 증가한 19.8만호가 분양됨
- 서울은 재개발·재건축 분양물량이 분양가 산정 문제로 일정이 지연되면서 2021년 7,814호만 분양되어 전년(41,845호) 대비 81.3% 감소하였으며, 경기·인천의 분양물량은 전년 대비 소폭 증가함

[전국 아파트 분양 물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 2022년 전국 아파트 분양예정물량은 42.5만호로 2021년 분양물량(38.1만호) 대비 11.3% 증가할 것으로 예상되며, 수도권(20.6만호)과 비수도권(21.8만호) 지역 모두 2021년 대비 늘어날 것으로 전망됨
- 올해 분양물량이 평년보다 적었던 서울(7,814호), 부산(7,109호) 등의 경우 2022년 각각 49,566호, 35,417호로 늘어날 것으로 예상됨
- 서울의 분양예정물량은 강동구(15,711호)가 가장 많고, 동대문구(10,491호), 송파구(4,777호) 순으로 나타남

[지역별 아파트 분양(예정)물량]

(단위 : 호)

지역	2021년	2022년
전국	381,537	424,801
서울특별시	7,814	49,566
경기도	131,940	119,438
부산광역시	7,109	35,417
대구광역시	24,981	25,663
인천광역시	43,286	37,416
광주광역시	3,373	17,807
대전광역시	9,110	15,850
울산광역시	4,731	6,777
강원도	14,041	6,931
경상남도	29,230	17,802
경상북도	27,561	17,495
전라남도	8,290	9,161
전라북도	15,259	8,207
충청남도	34,720	21,999
충청북도	14,285	28,404
제주도	813	2,430
세종특별시	4,994	2,703
수도권	183,040	206,420
수도권 외	198,497	218,381

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2021년 10월 기준 전국 미분양 아파트는 2020년 12월 대비 4,930호 감소한 14,075호로 나타남
 - 수도권 1,290호, 비수도권 12,785호로 모두 전년 대비 감소함
- 2021년 아파트 공급물량(26.3만호)이 전년(36.1만호) 대비 크게 감소하면서 전국적으로 미분양물량이 감소한 것으로 나타남

[미분양 아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	'16.12월	'17.12월	'18.12월	'19.12월	'20.12월	'21.10월
미분양	56,413	57,330	58,838	47,797	19,005	14,075
전월대비	-5,099	917	1,508	-11,041	-4,615	233
수도권	16,689	10,387	6,319	6,202	2,131	1,290
수도권 외	39,724	46,943	52,519	41,595	16,874	12,785

자료 : 국토교통부

[오피스텔 시장현황 | 가격동향]

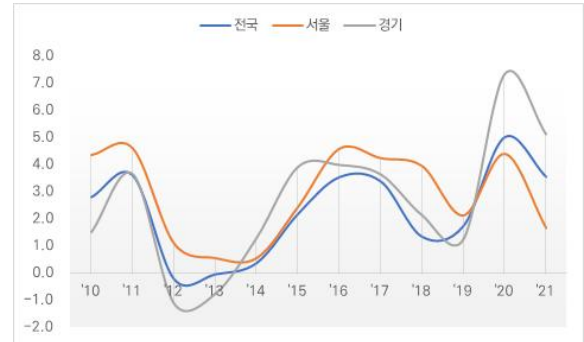
■ 매매시장

❖ 오피스텔 매매시장 동향

- 2021년 11월까지 전국 오피스텔 매매가격은 전년 대비 3.54% 상승함
- ('19년) 1.73% ('20년) 5.02% ('21.1~11월) 3.54%
- 지역별로는 부산(8.56%)의 매매가격 상승률이 가장 높았고, 다음으로 충남(6.31%), 경기(5.11%), 인천(4.97%) 순임
- 서울은 동기간 1.66%의 상승률을 기록하였으며, 자치구별로는 성북구(10.91%), 도봉구(5.54%), 성동구(4.28%)의 상승률이 높게 나타남

[오피스텔 매매가격 변동률 추이]

(단위 : %)



주 : 2021년은 11월까지의 누적 매매가격 상승률임

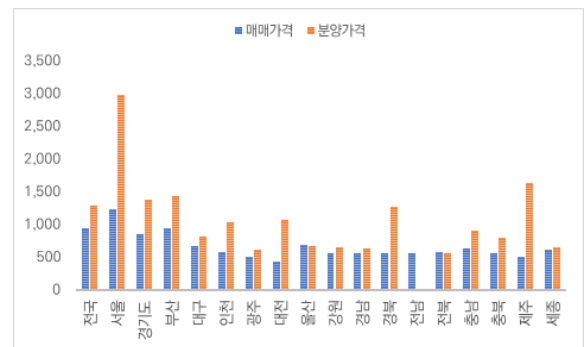
자료 : 부동산 114

❖ 오피스텔 매매가 및 분양가

- 2021년 11월 기준 전국 오피스텔 평균 매매가격은 계약면적 기준 941만원/평으로 나타남
- 지역별 매매가격은 서울 1,234만원/평, 경기 860만원/평, 부산 937만원/평 수준임
- 서울은 양천구(1,550만원/평), 강남구(1,464만원/평), 용산구(1,381만원/평) 등 주요 업무지구가 위치한 지역의 오피스텔 매매가격이 높게 나타남
- 2021년 전국 오피스텔 평균 분양가격은 1,288만원/평으로, 서울이 2,981만원/평으로 가장 높고, 제주(1,630만원/평), 부산(1,444만원/평) 순임

[지역별 오피스텔 매매가격 및 분양가격]

(단위 : 만원/3.3㎡)



자료 : 부동산 114

■ 임대시장

❖ 오피스텔 임대시장 동향

- 2021년 11월 기준 전국 오피스텔 임대수익률은 4.76%로 전년 동기와 동일한 수준임
- 지역별로는 제주(8.46%)의 임대수익률이 가장 높게 나타났으며, 대전(7.03%), 광주(6.65%), 강원(6.18%) 순임
- 서울의 오피스텔 임대수익률은 4.43%이며, 자치구별로는 강북구(5.25%), 동대문구(5.16%), 관악구(5.13%) 순으로 높게 나타남

[오피스텔 임대수익률 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[오피스텔 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 오피스텔 공급물량

- 2021년 전국 오피스텔 공급물량은 5.5만실로 전년(8.5만실) 대비 약 35.9% 감소함
- 지역별로는 경기(15,597실)의 오피스텔 공급물량이 가장 많았으며, 다음으로 서울(13,910실), 부산(9,073실) 순임

❖ 오피스텔 공급예정물량

- 2022년 전국 오피스텔 공급예정물량은 5.1만실로 2021년 대비 다소 감소할 것으로 예상됨
- 지역별로는 경기(18,635실)가 가장 많고, 서울(8,237실), 대구(5,160실), 인천(4,916실) 순임
- 서울은 종로구(1,147실)의 공급예정물량이 가장 많으며, 다음으로 동대문구(795실), 영등포구(762실) 순임. 경기는 수원시(3,645실), 고양시(2,408실), 김포시(2,367실) 순으로 공급예정물량이 많음

■ 분양동향

❖ 오피스텔 분양물량

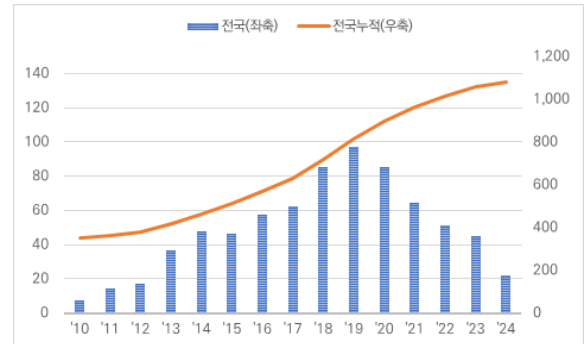
- 2021년 전국 오피스텔 분양물량은 5.5만실로 전년(4.7만실) 대비 약 17.2% 늘어남
- 지역별로는 경기(23,748실)가 가장 많고, 인천(9,886실), 서울(8,537실) 순임

❖ 오피스텔 분양예정물량

- 2022년 전국 오피스텔 분양예정물량은 2.9만실로 2021년 대비 2.5만실 이상 감소할 것으로 예상됨. 수도권 외 분양예정물량은 1.3만실로 올해와 유사한 수준이나, 수도권에서 분양예정물량(1.6만실)이 크게 감소할 것으로 예상됨
- 서울의 분양예정물량은 2,707호이며, 자치구별로는 종로구(474실), 서초구(414실), 중구(366실) 순으로 나타남. 경기의 경우 10,873실이 분양예정이며, 화성시(2,916실), 평택시(1,550실), 오산시(1,385실) 순으로 분양예정물량이 많음

[오피스텔 공급(예정)물량 추이]

(단위 : 천실)



자료 : 부동산 114

[오피스텔 분양(예정)물량 추이]

(단위 : 실)



자료 : 부동산 114

[지역별 오피스텔 분양(예정)물량]

(단위 : 실)

지역	2021년	2022년
전국	55,574	29,547
서울특별시	8,537	2,707
경기도	23,748	10,873
부산광역시	2,497	3,175
대구광역시	2,263	1,124
인천광역시	9,886	2,550
광주광역시	54	523
대전광역시	1,488	1,260
울산광역시	200	52
강원도	28	903
경상남도	1,174	-
경상북도	547	1,151
전라남도	-	-
전라북도	30	166
충청남도	4,715	3,586
충청북도	50	1,477
제주도	140	-
세종특별시	217	-
수도권	42,171	16,130
수도권 외	13,403	13,417

자료 : 부동산 114

[2021년 결산 및 2022년 전망]

■ 2021년 결산

❖ 아파트

- (매매시장) 2021년 전국 아파트 매매가격은 전년 대비 18.36% 상승하여 전년(20.60%)에 이어 지속적으로 높은 상승률을 기록함. 서울은 도봉구(27.23%), 노원구(19.79%), 중랑구(18.61%)의 상승률이 높게 나타났고, 경기도는 동두천시(54.97%), 오산시(44.68%), 안성시(42.12%) 등 서울·경기 외곽지역에 GTX 등 광역교통 계획이 발표됨에 따라 높은 상승률을 기록함
- (전세시장) 2021년 전국 아파트 전세가격 상승률은 13.29%로 전년(19.47%) 대비 상승세는 다소 둔화되었으나 여전히 높은 가격 상승률을 기록함. 지난 해 53.30%의 가장 높은 전세가격 상승률을 기록했던 세종은 2021년 들어 공급물량 확대 및 정부 규제로 인해 매물이 늘어나면서 전남(0.76%)에 이어 가장 낮은 상승률(4.37%)을 기록함
- (공급물량) 2021년 전국 아파트 공급물량은 26.3만호로 전년(36.1만호) 대비 약 10만호 가량 감소하였으며, 세종(7,668호)을 제외한 모든 지역에서 전년 대비 공급물량이 감소함. 지역별로는 경기도가 10.2만호 공급되어 지난 해(12.3만호)에 이어 공급량이 가장 많았으며, 서울(3.1만호), 인천(1.8만호), 대구(1.6만호) 순으로 나타남
- (분양물량) 2021년 전국 아파트 분양물량은 38.1만호로 전년(36.0만호) 대비 약 2만호 증가하였으며, 수도권 18.3만호, 비수도권 19.8만호가 분양됨. 2021년 주요 분양지역은 경기(13.1만호), 인천(4.3만호), 충남(3.5만호) 등이며, 서울(0.78만호)의 경우 분양이 예정되었던 주요 재개발·재건축 단지가 분양가 산정 문제로 일정이 지연되면서 전년 대비 공급물량이 큰 폭으로 감소함

❖ 오피스텔

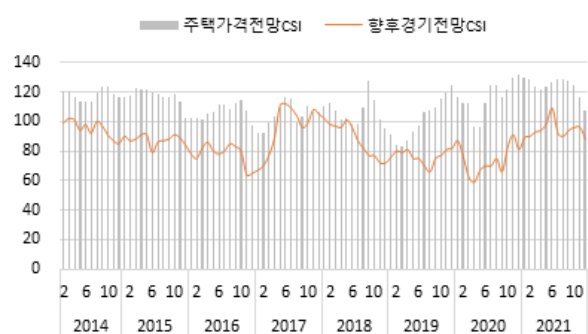
- 2021년 11월 기준 전국 오피스텔 매매가격은 전년 대비 3.54% 상승하였으며, 임대수익률은 4.76%로 전년과 동일한 수준을 유지함. 2021년 전국 오피스텔 공급물량은 5.5만실로 전년(8.5만실) 대비 약 3만실 감소하였으며, 분양물량은 5.5만실로 전년(4.7만실) 대비 약 0.8만실 늘어남. 주요 공급지역은 경기(1.6만실), 서울(1.4만실), 부산(0.9만실), 인천(0.5만실) 등 오피스텔 수요가 높은 수도권 지역과 부산에 공급이 집중됨

[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

[2021년 결산 및 2022년 전망]

■ 2022년 전망

❖ 거시경제 지표

구분	내용
경제성장률	2022년 국내 경제성장률은 2.9~3.1% 수준이 될 것으로 전망됨 - 한국은행(3.0%), KDI(3.0%), IMF(3.3%), OECD(2.9%), ADB(3.1%) 2022년은 코로나19 백신 보급 등으로 내수가 서서히 회복되면서 안정적인 성장을 할 것으로 기대되나, 방역정책이 제대로 작동하지 않는 경우 대면서비스업 중심으로 경제가 위축될 가능성이 있음 - 또한, 기준금리 인상과 금융규제 강화가 빠르게 진행되면서 시장에 충격을 주는 경우, 경기 하방압력으로 작용할 가능성이 있음
금리	2021년 하반기 들어 두 차례에 걸쳐 기준금리가 인상되면서 1%대 기준금리에 접어들 - 0.50%(‘20.05.28.) → 0.75%(‘21.) → 1.00%(‘21.11.25.) 2022년은 미국 연방준비위원회(Fed)의 테이퍼링 종료(‘22.3월 예상) 및 국내 가계부채 증가속도 규제 등의 영향으로 국내 기준금리가 1.25%~1.75% 수준까지 오를 것으로 전망됨
주택공급	2022년 전국 아파트 공급예정물량은 31.4만호로 2021년 대비 약 5.0만호 늘어날 것으로 예상됨 - 수도권 16.7만호, 비수도권 14.7만호
부동산정책	2022년은 정부에서 기 발표한 공급 확대정책에 따라 주택 공급속도를 높이고 중장기적인 공급기반을 확충하는 데 집중할 것으로 전망됨 - 가계대출의 경우 정부가 가계부채 증가율을 관리(4~5%대)하고 가계대출 질적 구조개선 및 건전성 관리 강화 기조를 보이고 있어 향후 부동산 관련 대출 규제는 더욱 강화될 것으로 전망됨

❖ 아파트

- (매매시장) 수도권 지역의 경우 다주택자 규제에 따른 ‘똥똥한 한 채’ 선호 현상으로 인한 수요 증가로 입지가 양호한 지역을 중심으로 가격 상승세가 지속될 것으로 판단됨. 다만, 금리인상 기조 및 대출 규제 강화로 인하여 매수세가 위축되어 ‘20~‘21년의 가파른 상승세가 지속되지는 않을 것으로 전망됨
- (전세시장) 2020년 임대차3법 시행 이후 계약갱신청구권을 행사한 물량이 2022년부터 시장에 나오게 되어 전세가격은 상승세를 지속할 것으로 전망됨. 또한, 내년부터 확대 시행되는 대출 규제(차주단위 DSR)에 전세대출이 포함되지 않아 현재의 아파트 매매수요가 전세수요로 전환되어 전세가격을 상승시킬 가능성이 있음
- (분양시장) 2022년 분양예정물량은 전국 약 42만호이며, 이 중 서울 5만호, 수도권 전체가 20.6만호로 수도권 분양물량이 올해보다 크게 늘어날 것으로 전망됨. 또한 3기 신도시 사전청약 물량 7만호가 계획되어 있어 2022년은 실수요자를 중심으로 분양시장이 활기를 띠 것으로 전망됨

❖ 오피스텔

- 1~2인 가구의 지속적 증가, 아파트 가격 상승 및 규제로 인해 상대적으로 가격이 저렴한 오피스텔의 수요는 꾸준히 증가할 것으로 예상되나, 내년부터 오피스텔에도 차주단위 DSR(은행 40%, 제2금융권 50%)이 적용되면서 실수요 목적을 제외한 오피스텔 수요는 다소 주춤할 것으로 전망됨. 또한, DSR 규제로 인해 자금여력이 부족한 수요자들이 전월세수요로 전환하면서 전월세가격 상승세가 이어질 것으로 예상됨