



월간 주택시장 동향

2022. February
Vol. 111



알투코리아부동산투자자문(주)
www.R2Korea.co.kr

Contents

2022 Residential Market Report

Page 03	최근 부동산 ISSUE
Page 06	아파트 시장현황 가격동향
Page 07	아파트 시장현황 수급동향
Page 09	1월 동향 종합 및 2월 전망

[최근 부동산 ISSUE]

■ 3080⁺ 도심복합사업 8차 후보지 선정

- 3080⁺ 도심복합사업 8차 후보지 선정을 통해 11개 지역에서 약 1만호를 공급할 예정
- 8차 후보지는 11개 지역 모두 서울·경기지역에 위치하며, 그 중 8개 지역은 역세권에 위치함

❖ 3080⁺ 도심복합사업

- 도심복합사업은 '21년 2월 발표된 「3080+ 대도시권 주택공급 대책」을 통해 도입된 주택공급 사업으로 공공 주도로 도심 내 노후화된 지역을 고밀 개발하여 신축 주택을 공급하는 사업임
- 금번 8차 후보지 선정을 통해 주택 10,159호가 공급될 예정이며, 도심복합사업의 1~8차 후보지에서 공급 예정된 주택수는 약 10만호임. 이는 도심복합사업의 목표 주택수(19.6만호)의 51%수준임
- 8차 후보지는 11개 지역으로 선정되었고, 해당 지역에서 용도지역 상향, 용적률 완화 등 각종 규제 완화를 통해 총 10,159호를 공급할 예정임

[도심복합사업 1차~8차 후보지 현황]

구분	서울	인천	경기	부산	대구	울산	합계
구역 수(곳)	52	4	12	4	3	1	76
공급 규모(천호)	55.28	10.60	17.67	7.27	7.44	1.48	99.74

자료 : 국토교통부 보도자료('22.01.26)

❖ 3080⁺ 도심복합사업 8차 후보지

- 8차 후보지는 11개 지역 모두 서울·경기 지역에 위치하고 있으며, 그 중 역세권은 8곳이고, 저층주거는 3곳임
- 금번 후보지에는 장기간 사업이 지체되었던 용산구와 수원의 역세권사업(용산 효창공원앞역, 수원 고색역)이 포함됨
- 용산구와 수원의 사업은 금번 사업 중 사업규모가 1,2번째로 큰 사업으로 각각 지역의 새로운 거점으로 개발될 예정임

[도심복합사업 8차 후보지 개요]

연번	지역	구역명	구분	면적(㎡)	공급호수(호)
1	서울 노원구	수락산역 인근	역세권	2.8만	698
2	서울 구로구	대림역 인근	역세권	6.0만	1,610
3	서울 강동구	고덕역 인근	역세권	6.1만	400
4	서울 중랑구	상봉역 인근	역세권	1.7만	512
5	서울 관악구	봉천역 서측	역세권	0.8만	287
6	서울 관악구	봉천역 동측	역세권	0.7만	305
7	서울 강북구	변동중학교 인근	저층주거	1.3만	293
8	서울 광진구	중곡역 인근	역세권	1.8만	582
9	서울 용산구	효창공원앞역 인근	역세권	7.8만	2,483
10	경기 수원시	고색역 인근	저층주거	10.7만	2,294
11	경기 수원시	권선131-1구역	저층주거	3.3만	695
합계	-	-	-	43만	10,159

자료 : 국토교통부 보도자료('22.01.26)



■ 가로주택 정비사업, 사업비 금융지원 확대

- 국토교통부는 가로주택 정비사업의 활성화를 위하여 사업비 금융지원을 확대함
- 주택도시보증공사(HUG)와 민간금융기관(기업은행)의 협업을 통해 낮은 금리(연 2.9%)로 대출 가능

❖ 가로주택 정비사업, 금융지원 확대

- 가로주택 정비사업 활성화를 위해 사업비에 대한 금융지원을 확대함
 - 가로주택 정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역의 주거환경을 소규모로 정비하는 사업임
 - '22년 1월 301개 사업(3.5만호)이 추진 중이고, 「3080+ 대도시권 주택공급 대책」에 따라 '25년까지 11만호가 공급될 예정임
- 국토교통부는 '18년 주택도시기금을 활용한 융자상품을 신설한데 이어, '22년 1월 부터는 민간금융을 통해 사업비를 낮은 금리로 대출할 수 있도록 지원함
 - 가로주택 정비사업은 사업규모가 영세하고, 미분양 위험이 높아, 정부에서 주택도시기금을 통해 자금조달을 지원함
 - 민간금융을 통한 사업비 진행은 HUG(대출보증)와 기업은행(저금리 대출)이 협업해서 진행할 예정임

❖ 가로주택 정비사업, 민간금융 대출

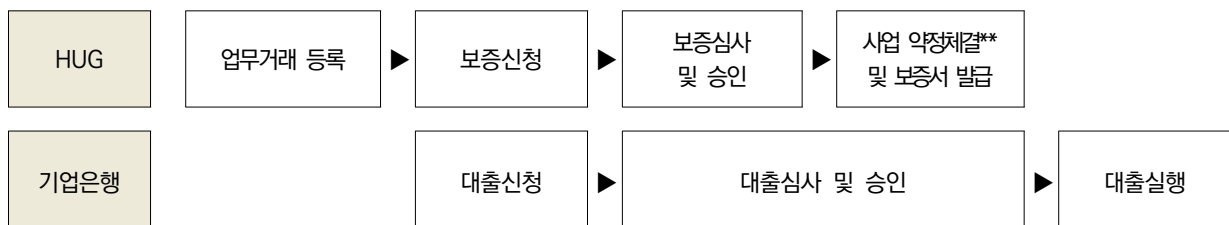
- 사업시행자는 HUG의 대출보증*을 받고, 기업은행에서 연 이자율 2.9%로 총 사업비의 50%까지 대출이 가능함

*HUG 대출보증 : 조합 등이 금융기관으로부터 차입한 소규모주택 정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대해 대출원리금 상환을 책임지는 보증
- 토지 등 소유자에 대해서도 가로주택 정비사업으로 발생하는 이주비*와 부담금*에 대한 대출 보증이 가능함

*이주비 : 종전 토지 및 건축물 평가액의 70%까지

*부담금 : 총 부담금의 70%까지

[가로주택 정비사업 민간금융기관 대출 절차(기업은행)]



** 조합(보증 주채무), 은행(보증사고 처리 협의), 시공사(준공책임), HUG(자금관리)

자료 : 국토교통부 보도자료('22.01.20)

[최근 부동산 ISSUE]

■ 「민간임대주택법」 시행령·시행규칙 개정안 시행

- 「민간임대주택법」 시행령·시행규칙 개정안이 국무회의를 통과하여 1월 15일부터 시행
- 민간임대주택 임대보증금 보증가입 강화, 임대사업자의 설명 의무부여 등 민간 임대사업자에 대한 규정이 개정됨

❖ 임대보증금 보증가입 강화

- 1월 15일부터 「민간임대주택법」 시행령·시행규칙이 개정됨에 따라 임대보증금 보증 가입에 대한 규제가 강화됨
- 임대사업자는 미가입 사유가 없을 시 보증가입이 의무화되었고, 미가입시 과태료가 부과됨
- 임대사업자의 설명의무도 규제하여 임차인의 권리를 강화함

[「민간임대주택법」 임대보증금 보증가입 관련 개정안 내용]

임대보증금 보증 미가입 시 등록말소사유 구체화	• 시장·군수·구청장의 보증가입 요구에 3회 이상 따르지 않거나, 보증 미가입 사유 없음에도 보증 미가입 시 등록말소 가능
임대보증금 보증 미가입 시 과태료 부과 기준 마련	• 기간에 따라 과태료 차등 기준 - 3개월이하 : 보증금의 5% - 3개월초과~6개월이하 : 보증금의 7% - 6개월 초과 : 보증금의 10%
임대사업자의 보증약관 주요내용 설명의무	• 임대사업자가 임차인과 계약을 체결 및 변경할 때, 의무적으로 보증약관의 주요내용을 설명하여야 함
보증가입 면제를 위한 임차인 동의 서식 마련	• 임대보증금 일부금액을 보증대상으로 하거나 보증금이 최우선변제금 이하인 경우, 임차인 동의시 보증가입의무 면제

자료 : 국토교통부 보도자료('21.01.10)

❖ 기타 개정사항

- 추가적으로 임차인의 보호를 위해 표준임대차계약서의 내용을 보완하는 안 등이 개정되었음

[「민간임대주택법」 기타 개정안 내용]

외국인 임대사업자 등록 관리	• 외국인이 임대사업자 등록을 신청 시, 외국인등록번호, 국적, 체류자격, 체류기간을 기재하도록 함
오피스텔 등록면적 확대	• 바닥난방의 설치가 허용되는 오피스텔 면적기준 상향 • 임대등록 가능한 오피스텔의 전용면적을 85㎡에서 120㎡로 확대
표준임대차계약서 내용 보완	• 표준임대차계약서에 '동일단지 100세대 이상 임대주택단지' 표시 항목을 신설 • 임대료 산정 시 직전 임대료 대비 5% 범위 이내에서 시도별 주거관련 지수 가중 평균한 값의 변동률을 적용한 수준에서 산정

자료 : 국토교통부 보도자료('21.01.10)

[아파트 시장현황 | 가격동향]

■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 1월 전국 아파트 매매가는 전월대비 0.05%, 전년 동월대비 15.65% 상승함
- 수도권 아파트 매매가는 전월대비 0.04%, 비수도권은 0.06% 상승하며 전년도에 이어 상승세가 지속되고 있으나, 상승폭은 둔화됨
- 서울은 대부분의 구에서 상승폭이 둔화되어 전월 대비 0.1%대의 상승률을 보임. 구별로는 용산구(0.17%), 금천구(0.17%), 마포구(0.14%), 강남구(0.14%) 순으로 매매가상승률이 높았음
- 경기도는 경기도 외곽의 비규제지역의 상승률이 높게 나타남. 지역별로는 가평군(1.76%), 포천시(0.57%), 이천시(0.24%) 순으로 매매가 상승률이 높음
- 수도권 외 지역에서는 광주(0.24%), 전북(0.22%), 경남(0.13%) 순으로 상승률이 높음

■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 1월 전국 아파트 전세가는 전월대비 0.05%, 전년 동월대비 11.16% 상승함
- 수도권에서는 경기, 서울이 각각 0.09%, 0.01%의 상승률을 보임
- 비수도권 지역에서는 경북(0.29%), 경남(0.26%), 충남(0.22%) 순으로 높게 나타났고, 대전(△0.04%), 울산(△0.04%)지역 등 일부지역의 전세가는 전월 대비 하락함

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 1월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 55.97%로 전월대비 0.01%p 상승함
- 지역별로는 경북(0.16%p), 충남(0.1%p), 광주(0.05%p), 경남(0.05%p)등의 전세/매매비율이 상승하였으며, 울산(△0.04%p), 세종(△0.03%p), 제주(△0.01%p) 등에서 전월대비 전세/매매비율이 하락함

[전국 매매가 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[전국 전세가 변동률]

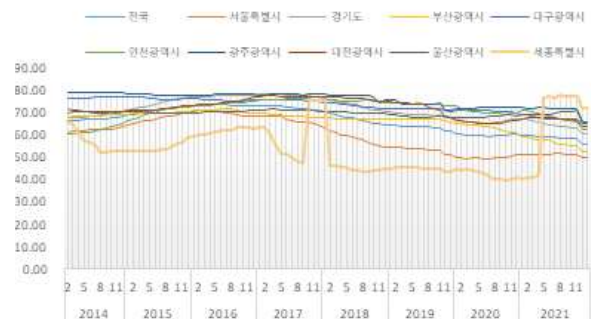
(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 아파트 입주물량

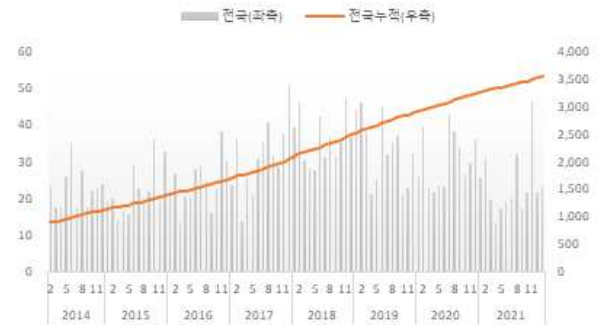
- 1월 전국 아파트 입주물량은 22,570호로 전월 (21,366호) 대비 1,204호 증가함. 수도권 지역 입주물량은 14,797호(65.6%), 수도권 외 지역은 7,773호(34.4%)임
- 지역별로는 서울 5,136호(22.8%), 인천 4,907호 (21.7%), 경기 4,754호(21.1%), 충남 2,040호 (9.0%), 부산 1,990호(8.5%), 순으로 공급물량이 많음
- 서울의 1월 아파트 입주물량은 5,136호이며, 주요 입주단지는 성북구 길음동 롯데캐슬클라시아 2,029호, 송파구 거여동 송파시그니처롯데캐슬 1,945호 등이 있음
- 경기도의 주요 입주단지는 안양시 동안구 비산동 평촌자이아이파크 2,737호, 하남시 학암동 위례썬 우미린 875호, 파주시 다율동 운정신도시파크푸르 지오 710호, 부천시 원미동 이안더부천 219호 등이 있음

❖ 입주예정물량

- 2월 아파트 입주예정 물량은 23,668호로, 1월 입주 물량(22,570호) 대비 1,098호 증가함. 수도권 지역 12,822호(54.1%), 수도권 외 지역 10,846호(45.1%)로 입주 예정임
- 지역별로는 경기 6,213호(26.8%), 인천 3,470호 (14.9%), 서울 3,139호(13.5%), 광주 2,723호 (11.75%) 순으로 입주예정물량이 많음
- 서울에서는 중랑구 망우동 서울양원S1(행복주택) 924호, 송파구 거여동 호반써밋송파2차 700호, 호반써밋송파1차 689호 외 500호 미만의 재건축, 공공임대 아파트가 주로 입주할 예정임
- 경기도는 고양시 일산동구 식사동 일산자이3차 1,333호, 남양주시 진접읍 남양주부평2지구 서희스타힐스 1,266호 등이 입주예정임

[아파트 공급물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2022년		
	2월	3월	4월
전국	23,668	23,792	21,769
서울특별시	3,139	2,861	976
경기도	6,213	6,093	8,007
부산광역시	1,148	-	1,594
대구광역시	60	5,268	202
인천광역시	3,470	727	1,112
광주광역시	2,723	-	461
대전광역시	360	1,636	1,588
울산광역시	501	22	1,589
강원도	-	1,175	402
경상남도	1,936	1,859	702
경상북도	1,143	765	99
전라남도	975	259	1,403
전라북도	214	450	-
충청남도	686	1,413	2,539
충청북도	-	1,264	-
제주도	-	-	-
세종특별자치시	1,100	-	1,095
수도권	12,822	9,681	10,095
수도권 외	10,846	14,111	11,674

자료 : 부동산 114

[서울, 경기도 2월 입주예정물량]

(단위 : 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	세대수
서울	중랑구	망우동	서울양원S1(행복주택)	924
	송파구	거여동	호반써밋송파2차	700
	송파구	거여동	호반써밋송파1차	689
경기	고양시 일산동구	식사동	일산자이3차	1,333
	남양주시	진접읍	부평2지구 서희스타힐스	1,266
	부천시	중동	힐스테이트중동	999

자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

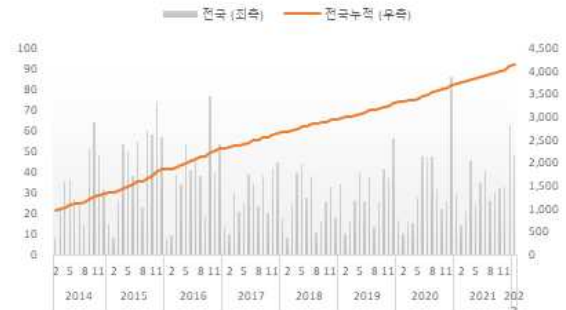
■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 1월 전국 아파트 분양물량은 48,737호로 전월 (62,585호) 대비 13,848호 감소하였으며, 전년 동월(29,220호) 대비 19,517호 증가함
- 수도권 지역은 27,615호(56.6%), 수도권 외 지역은 21,122호(43.4%) 분양됨
- 지역별로는 경기 21,766호(45.1%), 충남 4,442호 (9.21%), 부산 4,234호(8.7%), 인천 4,138호 (8.6%) 순으로 분양물량이 많은 것으로 나타남

[아파트 분양 물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 2월 전국 아파트 분양예정물량은 31,810호 이며, 전월 분양물량(48,737호) 대비 16,927호 감소, 전년 동월(14,128호) 대비 17,682호 증가 예정임
- 지역별로는 경기 13,106호(41.2%), 충남 2,839호 (8.9%), 서울 2,807호(8.8%), 대전 2,495호(7.8%) 순으로 분양예정물량이 많은 것으로 나타남
- 수도권 주요 분양예정단지로는 경기 용인시 처인구 힐스테이트 몬테로이 1BL(1,043호), 2BL(1,318호), 3BL(1,370호)이 분양 예정이며, 인천 연수구 송도동 송도리크스오션SK뷰(1,114호) 등이 있음

[지역별 분양예정물량]

(단위 : 호)

지역	2022년		
	2월	3월	4월
전국	31,810	32,983	22,299
서울특별시	2,807	767	4,752
경기도	13,106	9,992	1,328
부산광역시	-	569	3,557
대구광역시	2,421	766	621
인천광역시	1,319	6,135	2,504
광주광역시	849	3,305	-
대전광역시	2,495	2,135	730
울산광역시	339	-	680
강원도	860	1,383	1,077
경상남도	2,333	1,690	969
경상북도	255	1,475	571
전라남도	338	1,248	186
전라북도	-	-	-
충청남도	2,839	1,773	2,401
충청북도	1,849	1,745	2,923
제주도	-	-	-
세종특별자치시	-	-	-
수도권	17,232	16,894	8,584
수도권 외	14,578	16,089	13,715

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2021년 11월 전국 미분양 아파트는 14,094호로 전월(14,075호) 대비 19호 증가하였으며, 수도권 미분양 아파트는 1,472호, 수도권 외 지역은 12,622호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월(1,290호)대비 182호 증가하였고, 수도권 외 지역은 전월(12,785호) 대비 163호 감소함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	2021년									
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
미분양(호)	15,786	15,270	15,798	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094
전월대비(호)	-1,344	-516	528	-138	629	-1,091	-334	-1,022	233	19
수도권	1,597	1,520	1,589	1,303	1,666	1,381	1,183	1,413	1,290	1,472
수도권 외	14,189	13,750	14,209	14,357	14,623	13,817	13,681	12,429	12,785	12,622

자료 : 국토교통부

[1월 동향 종합 및 2월 전망]

■ 1월 동향 종합

- (매매시장) 1월 전국 아파트 매매가 상승률은 0.05%로 전월대비(0.26%) 상승폭이 둔화됨. 수도권지역에서는 서울 (0.27%p), 인천(0.23%p), 경기(0.22%p) 모두 상승폭이 줄어들며 미미한 상승세를 유지하고 있으나, 비규제지역인 경기도의 포천시, 가평군 등에서는 타 지역대비 높은 상승세가 유지되고 있음. 수도권 외 지역에서는 세종시($\Delta 0.1\%$)와 대구광역시($\Delta 0.01\%$)의 아파트 매매가가 전월대비 하락함.
- (전세시장) 1월 일부 지역의 아파트 가격이 소폭 하락하며, 전국 아파트 전세가 상승률은 전월대비(0.26%) 상승폭이 둔화된 0.05%로 나타남. 전세가격이 하락한 지역은 세종시($\Delta 0.18\%$), 대전시($\Delta 0.04\%$), 울산시($\Delta 0.04\%$)등 임
- (공급시장) 1월 전국 아파트 입주물량은 2.3만호로 전월대비 약 0.1만호 증가함. 수도권 지역에서 14,797호, 수도권 외 지역에서 7,773호가 공급되었으며, 수도권 외 지역에서는 충남(2,040호), 부산(1,848호), 강원(1,723호) 순으로 공급물량이 많았음
- (분양시장) 1월 전국 아파트 분양물량은 4.9만호로 전월대비 1.4만호 감소함. 경기 안양시, 성남시, 고양시, 안산시 등 수도권 지역에서 공공분양으로 1.6만호가 분양되었고, 수도권 외 주요 분양 물량으로는 부산광역시 동래구 래미안포레스티지 4,043호, 전남 나주시 나주역자이리버파크 1,554호, 경북 포항시 포항자이에서턴 1,433호 등이 있음

■ 2월 전망

- (매매시장) 대출규제 강화, 기준금리 인상 등으로 인한 대출금리 상승으로 주택 매수심리가 위축되어 주택 거래량이 감소할 것으로 예상됨. 이에 따라 아파트 매매가 상승폭이 둔화될 것으로 예상됨
- (전세시장) 전세자금 대출 규제로 전세자금대출 금리가 오르며 이자부담이 늘어나 전세 수요가 감소하면서 월세나 반전세를 선호하는 수요가 증가할 것으로 전망됨. 이에 따라 전세 물량이 적체되며, 전세가 상승률 또한 상승폭이 둔화될 것으로 예상됨
- (공급시장) 2월 전국 입주 예정물량은 2.3만호로 전월대비 1,098호가 증가할 예정이며, 지역별로는 경기 6,213호, 인천 3,470호(14.9%), 서울 3,139호(13.5%), 광주 2,723호(11.75%) 순으로 공급될 예정임
- (분양시장) 2월 전국 분양 예정물량은 약 3.2만호로 전월 분양물량 대비 1.7만호가 감소할 예정임. 주요 분양단지로는 경기도 용인시에서 처인구힐스테이트 몬테로이 1BL, 2BL, 3BL이 총 3,731호를 동시에 분양할 계획으로 수분양자의 이목이 집중될 것으로 예상됨

[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