월간 주택시장 동향

2022. April
Vol. 113

알투코리아부동산투자자문(주)
www.R2Korea.co.kr

Contents

Page 03 최근 부동산 ISSUE

Page 07 아파트 시장현황 I 가격동향

Page 08 아파트 시장현황 I 수급동향

Page 10 3월 동향 종합 및 4월 전망

▮ 제20대 대통령 당선인 부동산 정책 공약_ 종합

- 윤석열 당선인의 주요 부동산 공약은 △민간 주도 주택공급 확대 △부동산 세제 완화 △대출 규제 완화 △정비사업 규제 완화 △임대차3법 개정 등임

[제20대 대통령 당선인 부동산 정책 공약]

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>주택공급</td><td>
☐ 신규주택 250만호 공급
• 민간 주도의 주택공급으로 5년간 전국에 250만호(수도권 최대 150만호) 주택 공급
<table>
<tr><th colspan="2">공급방식별</th><th colspan="4">공급주체·유형별</th></tr>
<tr><td>재건축·재개발</td><td>47만호</td><td rowspan="2">민간</td><td colspan="2">분양</td><td>119만호</td></tr>
<tr><td>도심·역세권 복합개발</td><td>20만호</td><td colspan="2">임대</td><td>11만호</td></tr>
<tr><td>국공유지 및 차량기지 복합개발</td><td>18만호</td><td rowspan="4">공공</td><td rowspan="3">분양</td><td>일반분양</td><td>21만호</td></tr>
<tr><td>소규모 정비사업</td><td>10만호</td><td>청년원가주택</td><td>30만호</td></tr>
<tr><td>공공택지·역세권 콤팩트시티</td><td>142만호</td><td>역세권 첫집 주택</td><td>20만호</td></tr>
<tr><td>서울 상생주택, 매입약정 민간개발</td><td>13만호</td><td colspan="2">임대</td><td>50만호</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>250만호</td><td colspan="3">합계</td><td>250만호</td></tr>
</table>
☐ 1기 신도시 재정비사업을 통한 주택 10만호 추가 공급
• 토지용도 변경, 종상향을 통한 재정비사업을 추진하여 장기적으로 10만호 이상 주택 추가공급
</td></tr>
<tr><td>부동산
세제</td><td>
☐ 취득세 부담 완화
• 1주택자의 취득세 세율 단일화 또는 적용 구간 단순화
• 생애최초주택 구매자에 대해 취득세 면제 또는 1% 단일세율 적용
☐ 종합부동산세 개편
• 1주택자 종합부동산세 세율 인하 및 세부담 증가율 상한 인하
• 장기적으로 종합부동산세와 재산세 통합 추진
☐ 양도소득세 인하
• 다주택자 양도소득세 중과세율 적용 한시적 배제(최대 2년)
</td></tr>
<tr><td>대출·금융</td><td>
☐ LTV 규제 개편
• LTV 상한을 지역과 관계없이 70%로 단일화(청년·신혼부부 80%)
☐ 금융지원 강화
• 신혼부부·생애최초 주택구입자 저리 금융지원
• 청년·신혼부부 전세대출 및 대출 상환이자 지원
</td></tr>
<tr><td>기타</td><td>
☐ 정비사업 규제 완화
• 재건축 정밀안전진단 기준 조정 및 30년 이상 노후 공동주택의 정밀안전진단 면제 추진
• 역세권 민간 재건축 용적률 상향(300% → 500%)
• 재건축 초과이익 환수제 완화
☐ 임대차3법 개정
• 임대기간을 2+2년(계약갱신청구권)에서 종전 2년으로 환원
• 전세보증금을 올리지 않은 임대인에게 인센티브 부여
</td></tr>
</table>

자료 : 제20대 대통령선거 국민의힘 중앙 정책공약집

▮ 제20대 대통령 당선인 부동산 정책 공약_ 주택공급

- 재건축·재개발 규제완화, 공공택지 및 역세권 콤팩트시티 건설 등을 추진하여 5년간 250만호 주택공급 공약
- 1기 신도시 특별법을 제정하여 용도변경, 용적률 상향 등 지원으로 10만호 추가 공급

❖ 신규주택 250만호 공급

- 제20대 대통령 임기동안 민간 주도의 전국 250만호 이상 신규주택 공급을 공약하였으며, 세부계획으로 △재건축·재개발 47만호 △도심·역세권 복합개발 20만호 △국공유지 및 차량기지 복합개발 18만호 △소규모 정비사업 10만호 △공공택지 142만호 △기타 13만호를 제시
- 250만호 공약 내 주거 취약계층을 위한 공급정책으로 무주택 청년에게 국민주택규모(85㎡) 이하 주택을 건설원가로 공급하는 '청년원가주택' 30만호, 역세권 민간 재건축 단지와 저활용 국공유지를 고밀 개발해 토지임대부 방식*으로 청년·무주택 가구에게 시중가격의 50~70%로 공급하는 '역세권 첫집 주택' 20만호 공급이 포함

  * 택지는 공공이 소유해 임대하고 건물만 분양하는 방식

[신규주택 250만호 공급계획]

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>공급량(수도권)</th></tr>
<tr><td>재건축·재개발</td><td>• 정밀안전진단 기준 합리화*, 재건축 초과이익 부담금 완화, 신속 통합 인허가, 용적률 인센티브 등을 통해 공급물량 20~30% 확대
* 구조안전성 가중치 하향, 설비노후도 및 주거환경 가중치 상향 조정
<table>
<tr><th>항목</th><th>구조안전성</th><th>건축마감 및 설비노후도</th><th>주거환경</th><th>비용편익</th></tr>
<tr><td>현행</td><td>50%</td><td>25%</td><td>15%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>공약(안)</td><td>30%</td><td>30%</td><td>30%</td><td>10%</td></tr>
</table></td><td>47만호(30.5만호)</td></tr>
<tr><td>도심·역세권 복합개발</td><td>• 도심 복합개발 혁신지구 제도를 도입하여 도심지역, 역세권, 준공업지역 등 복합개발</td><td>20만호(13만호)</td></tr>
<tr><td>국공유지 및 차량기지 복합개발</td><td>• 차량기지와 지상 전철부지, 미활용 국공유지를 복합·입체화 개발</td><td>18만호(14만호)</td></tr>
<tr><td>소규모 정비사업</td><td>• 기반시설 설치, 용적률 인센티브, 인·허가 절차 간소화 등을 통해 소규모 주택공급</td><td>10만호(6.5만호)</td></tr>
<tr><td>공공택지 및 역세권 콤팩트시티</td><td>• 현재 개발 중인 공공택지 및 GTX 노선상의 역세권 콤팩트시티 건설 추진</td><td>142만호(74만호)</td></tr>
<tr><td>기타</td><td>• 서울 상생주택, 매입약정 민간개발 등</td><td>13만호(12만호)</td></tr>
</table>

자료 : 제20대 대통령선거 국민의힘 중앙 정책공약집

❖ 1기 신도시 재정비사업을 통한 주택 10만호 추가 공급

- 1기 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)의 첫 입주부터 약 30년이 지나면서 건물 노후화 등 생활 불편이 야기되고 있으나, 용적률이 높아 기존 저층 공동주택 대상의 재정비 원칙을 적용하기 어려움
- 「1기 신도시 재정비사업 촉진을 위한 특별법」을 제정하여 인허가 절차 간소화, 안전진단 제도 규제 완화, 재건축 초과이익 환수제도 완화, 금융지원, 토지 용도 변경 및 용적률 상향 등 지원을 통해 장기적으로 10만호 이상의 신규주택 추가 공급 추진

▮ 제20대 대통령 당선인 부동산 정책 공약_ 부동산 세제

- 이전 정부에서 강화된 부동산 세제를 인하하여 세부담을 낮추는 방향의 공약 발표
- 주요 공약은 취득세 부담 완화, 종합부동산세·재산세 통합, 양도소득세 중과세율 한시적 배제 등임

❖ 취득세 부담 완화

- 1주택자의 원활한 주거 이동을 보장하기 위해 현행 1~3%인 취득세율을 단일화 또는 세율 적용구간을 단순화하고, 생애 최초 주택 구입자에 한해서 취득세 면제 또는 1% 단일세율 적용을 추진

[취득세 부담 완화 공약(안)]

구분	현행		공약(안)
	조정대상지역	非조정대상지역	
1주택자	1 ~ 3%	1 ~ 3%	단일화 또는 적용구간 단순화 (생애최초 주택구입 면제 또는 1% 적용)
2주택자	8%	1 ~ 3%	조정지역 2주택 이상 누진과세 완화
3주택자	12%	8%	
4주택이상·법인	12%	12%	

❖ 종합부동산세 개편

- 1주택자 종부세율을 현 정부 이전 수준으로 인하하고, 보유주택수에 따른 차등 과세를 가액 기준 과세로 전환 추진
- 또한, 종합부동산세를 장기적으로 재산세와 통합하거나 1주택자에 대해서는 면제하는 방안을 검토할 예정

[종합부동산세 개편 공약(안)]

구분	현행		공약(안)	
	2주택 이하	조정지역 2주택 + 3주택 이상	2주택 이하	조정지역 2주택 + 3주택 이상
세율	0.6 ~ 3.0%	1.2 ~ 6.0%	1주택자 세율 인하 보유주택 호수에 따른 과세를 가액기준 과세로 전환	
세부담 상한	150%	300%	50%	200%
공정시장가액비율	('21년) 95% → ('22년) 100%		95%로 동결	

❖ 양도소득세 인하

- 다주택자에 대해 적용되는 중과세율을 최대 2년간 한시적으로 배제하여 다주택자의 보유 주택 매각을 촉진

[양도소득세 인하 공약(안)]

보유기간 및 주택수		현행	공약(안)
단기양도	1년 미만	70%	미정
	1년 이상 ~ 2년 미만	60%	미정
2년 이상	1주택	기본세율	1주택자 양도소득세 완화 논의
	2주택	기본세율 + 20%p	중과세율 한시적 배제(최대 2년)
	3주택 이상	기본세율 + 30%p	

▮ 제20대 대통령 당선인 부동산 정책 공약_ 대출·금융

- 주택담보대출에 적용되는 LTV 상한을 지역과 관계없이 70%(생애최초 80%)로 단일화 추진
- 자산형성 기간이 짧은 청년·신혼부부 등에 주택담보대출 및 전·월세 임차보증금 저금리 대출 지원

❖ LTV 규제 개편

- 현재 규제지역 여부, 주택가격, 보유주택 수에 따라 차등 적용되는 LTV 상한을 지역과 관계없이 70%로 단일화(생애최초 주택구매 시 80% 적용)하고, 다주택 보유자에 대해서는 보유주택 수에 따라 LTV 상한을 40%, 30% 등으로 차등화 추진

- LTV 규제 완화 시 DSR 규제도 일부 조정하여 대출 규제 완화의 실효성 확보 예정

[LTV 규제 개편안]

구분	현행[1]			공약(안)
	9억원 이하	9억원~15억원 이하	15억원 초과	
투기과열지구	40%	20%	0%	지역과 관계없이 70%[2] (생애최초 주택구매 80%)
조정대상지역	50%	30%	30%	
非규제지역	70%	70%	70%	

주 : 1) 무주택 서민·실수요자의 LTV 상한은 아파트 가액이 6억 원 이하인 경우 20%p, 6~9억 원인 경우 10%p 가산
2) 주택가격에 따른 LTV 차등 적용 여부는 미정

❖ 금융지원 강화

- 신혼부부 또는 생애최초 주택구입자의 내 집 마련을 지원하기 위해 신혼부부 4억원, 생애최초 주택구입자 3억원 한도 내에서 3년간 저금리 주택담보대출 제공 추진
- 또한, 청년·신혼부부의 전·월세 임차보증금 대출 한도를 상향하고, 대출 상환이자를 지원하여 자산형성 기간이 짧은 계층의 주거비 경감 계획

[청년·신혼부부 등 정책금융 지원방안]

구분	주택담보대출		전세대출	
	신혼부부	생애최초 주택구입자	신혼부부	청년(중위소득 120% 이하)
대출금액	최대 4억원	최대 3억원	수도권 3억원, 그 외 2억원 (임차보증금 80% 내)	최대 2억원 (임차보증금 80% 내)
만기	3년(출산시 최대 5년)	3년	2년(최장 10년)	2년(최장 10년)
대출금리	미정(저금리 지원 예정)		미정(대출 상환이자 지원 예정)	

자료 : 제20대 대통령선거 국민의힘 중앙 정책공약집

▮ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 3월 전국 아파트 매매가격 변동률은 0.01%를 기록하면서 전국적으로 가격 상승폭 둔화가 지속됨
  * ('21.12월) 0.29% ('22.1월) 0.10% ('22.2월) 0.02%
  * (수도권) 0.01% (비수도권) 0.01%
- 서울은 용산구(0.42%), 서초구(0.13%), 강남구(0.08%) 순으로 매매가 상승률이 높았으며, 광진구(△0.17%), 도봉구(△0.07%), 강동구(△0.07%) 등 7개 자치구에서 매매가격이 하락함
- 경기는 양주시(0.40%), 동두천시(0.38%), 이천시(0.32%) 등 경기 외곽지역의 상승률이 높게 나타났으며, 수원시(△0.10%), 화성시(△0.10%), 용인시(△0.06%) 등에서 하락세를 보임
- 수도권 외 지역에서는 세종(△0.43%)이 작년 9월 하락 전환 이후 7개월 연속 하락세를 기록함

[전국 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)

자료 : 부동산 114

▮ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 3월 전국 아파트 전세가격 변동률은 △0.05%로 2개월 연속 하락세를 기록함
  * ('21.12월) 0.32% ('22.1월) 0.12% ('22.2월) △0.01%
  * (수도권) △0.07% (비수도권) 0.01%
- 수도권에서는 서울(△0.08%), 경기(△0.04%), 인천(△0.22%) 모두 전세가격이 하락함
- 비수도권은 제주(0.91%), 강원(0.46%), 울산(0.33%) 등에서 상승하였고, 세종(△0.76%), 대구(△0.17%), 광주(△0.17%)에서 하락세를 보임

[전국 아파트 전세가격 변동률]

(단위 : %)

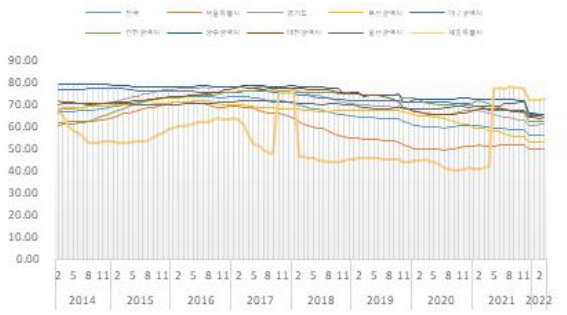
자료 : 부동산 114

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 3월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 56.01%로 전월 대비 0.04%p 하락함
  * ('21.12월) 56.05%, ('22.1월) 56.07% ('22.2월) 56.05%
- 지역별로는 광주(△0.24%p), 세종(△0.13%p)의 전세/매매비율 하락세가 크게 나타남

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

공급동향

❖ 아파트 입주물량

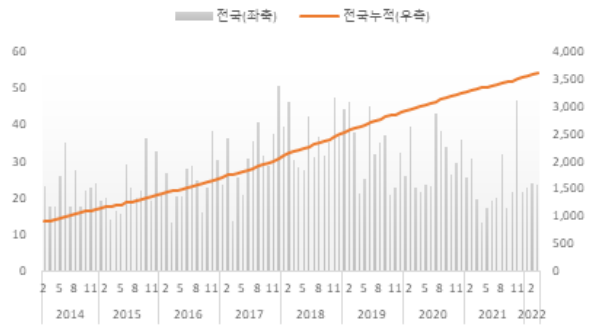
- 3월 전국 아파트 입주물량은 23,647호로 전월(23,929호) 대비 282호 감소함
- 수도권 입주물량은 9,197호로 전월(13,306호) 대비 4,109호 감소하였고, 수도권 외 지역은 14,450호로 전월(10,623호) 대비 3,827호 증가함
- 지역별로는 경기 5,399호(22.8%), 대구 5,268호(22.3%), 서울 2,861호(12.1%) 순으로 입주물량이 많음
- 서울 주요 입주단지는 은평구 증산동 DMC센트럴자이아파트(1,388호), 성북구 보문동1가 보문리슈빌하우트(465호), 양천구 신정동 호반써밋목동(407호) 등 민간 재개발 물량의 입주가 이루어짐
- 경기도 주요 입주단지는 광명시 철산동 철산역롯데캐슬&SK뷰클래스티지(1,313호), 고양시 덕양구 원흥동 고양삼송A24 행복주택(947호), 군포시 금정동 힐스테이트금정역(843호) 등이 있음

❖ 입주예정물량

- 4월 아파트 입주예정물량은 22,026호로 3월 입주물량(23,668호) 대비 1,621호 감소할 것으로 예상됨
- 수도권에서는 서울이 976호로 '20년 11월(497호) 이후 입주예정물량이 가장 적으며, 경기 8,139호, 인천에서 1,112호의 입주가 예정됨
- 비수도권은 충남(2,762호), 울산(1,589호), 대전(1,588호), 부산(1,496호) 순으로 입주예정물량이 많음
- 서울 주요 입주예정단지는 은평구 응암동 힐스테이트녹번역(879호) 재개발 물량이 예정되어 있음
- 경기는 남양주시 다산동 다산지금A5 경기행복주택(2,078호), 시흥시 장곡동 시흥장현서희스타힐스(887호), 화성시 병점동 병점복합타운A1 행복주택(862호) 등 민간·공공임대 물량이 입주 예정임

[아파트 공급물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2022년		
	4월	5월	6월
전국	22,026	28,314	18,397
서울특별시	976	465	298
경기도	8,139	8,631	5,391
부산광역시	1,496	3,330	1,784
대구광역시	202	2,511	2,099
인천광역시	1,112	5,559	2,707
광주광역시	461	1,872	584
대전광역시	1,588	993	-
울산광역시	1,589	-	100
강원도	402	578	1,120
경상남도	702	-	1,042
경상북도	99	116	110
전라남도	1,403	-	96
전라북도	-	1,556	2,068
충청남도	2,762	1,146	970
충청북도	-	1,557	-
제주도	-	-	28
세종특별시	1,095	-	-
수도권	10,227	14,655	8,396
수도권 외	11,799	13,659	10,001

자료 : 부동산 114

[서울·경기 4월 주요 입주예정단지]

(단위 : 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	세대수
서울	은평구	응암동	힐스테이트녹번역	879
경기	남양주시	다산동	다산지금A5경기행복주택	1,313
	시흥시	장곡동	시흥장현서희스타힐스	947
	화성시	병점동	병점복합타운A1행복주택	843

자료 : 부동산 114

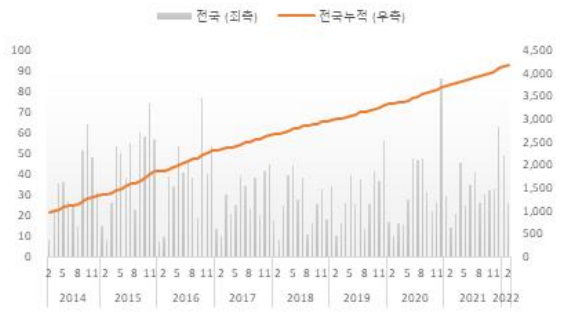
▮ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 3월 전국 아파트 분양물량은 26,780호로 전월(26,343호) 대비 437호 증가함. 수도권 입주물량은 14,703호(54.9%), 수도권 외 지역은 12,077호(45.1%)임
- 지역별로는 경기 12,269호(45.8%), 충북 2,618호(9.8%), 울산 2,198호(8.2%), 인천 2,096호(7.8%) 순으로 분양물량이 많음

[아파트 분양 물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 4월 전국 아파트 분양예정물량은 36,798호이며, 전월(26,780호) 대비 10,018호 증가, 전년 동월(45,979호) 대비 9,181호 감소 예정임
- 지역별로는 경기 12,635호(34.3%), 인천 6,155호(16.7%), 경북 2,994호(8.1%), 대전 2,934호(8.0%) 순으로 분양예정물량이 많음
- 서울 주요 분양예정 단지는 중구 입정동 힐스테이트세운센트럴(535호)가 있으며, 경기는 화성시 장안면 화성유보라아이비시티(1,595호), 수원시 팔달구 지동 115-10 재개발구역(1,154호) 등이 있음

[지역별 분양예정물량]

(단위 : 호)

지역	2022년		
	4월	5월	6월
전국	36,798	28,855	55,751
서울특별시	1,489	4,275	13,616
경기도	12,635	10,196	8,979
부산광역시	864	4,116	2,976
대구광역시	747	1,990	2,628
인천광역시	6,155	3,206	6,796
광주광역시	583	52	3,112
대전광역시	2,934	-	4,127
울산광역시	339	1,080	255
강원도	-	1,383	766
경상남도	2,187	946	1,905
경상북도	2,994	178	2,226
전라남도	903	1,433	992
전라북도	878	-	741
충청남도	2,315	-	2,503
충청북도	1,169	-	3,697
제주도	-	-	432
세종특별시	606	-	-
수도권	20,279	17,677	29,391
수도권 외	16,519	11,178	26,360

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2022년 2월 전국 미분양 아파트는 25,254호로 전월(21,727호) 대비 3,527호 증가하였으며, 수도권 미분양 아파트는 2,318호, 수도권 외 지역은 22,936호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월(1,325호) 대비 993호 증가하였고, 수도권 외 지역은 전월(20,402호) 대비 2,534호 증가함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	2021년								2022년	
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
미분양(호)	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254
전월대비(호)	-138	629	-1,091	-334	-1,022	233	19	3,616	4,017	3,527
수도권	1,303	1,666	2,022	1,183	1,413	1,290	1,472	1,509	1,325	2,318
수도권 외	14,357	14,623	13,176	13,681	12,429	12,785	12,622	16,201	20,402	22,936

자료 : 국토교통부

▌3월 동향 종합

- (매매시장) 3월 전국 아파트 매매가상승률은 0.01%를 기록하면서 2021년 4분기 이후 전국적으로 상승폭이 둔화되고 있음. 수도권의 경우 서울이 0.04%로 상승폭은 전월 대비 0.01%p 하락하였고, 인천(△0.14%)은 지난 2월 내림세로 전환한 이후 가격하락이 지속됨. 수도권 외 지역에서는 제주(0.41%)의 상승률이 가장 높았고, 세종(△0.43%)에서는 지속적인 하락 추세를 보임
- (전세시장) 3월 전국 아파트 전세가격 변동률은 △0.05%로 지난 2월 하락 전환(△0.01%) 이후 2개월 연속 전세가격 하락이 지속됨. 수도권의 경우 서울(△0.08%), 경기(△0.03%), 인천(△0.22%)에서 모두 하락하였고, 수도권 외 지역에서는 세종(△0.76%), 대구(△0.17%), 광주(△0.17%)에서 하락세를 보임
- (공급시장) 3월 전국 아파트 입주물량은 23,647호로 전월(23,929호)과 비슷한 수준을 유지함. 수도권의 경우 서울 2,861호, 경기 5,399호, 인천 937호가 공급되었으며, 수도권 외 지역에서는 대구(5,268호), 경남(1,859호), 대전(1,636호) 순으로 나타남
- (분양시장) 3월 전국 아파트 분양물량은 26,780호로 전월(26,343호)과 유사한 수준임. 수도권 분양물량은 서울 338호, 경기 12,269호, 인천 2,096호로 경기 지역에 대부분 물량이 집중되었으며, 수도권 외 지역은 충북(2,618호), 울산(2,198호), 세종(1,906호) 순으로 분양됨

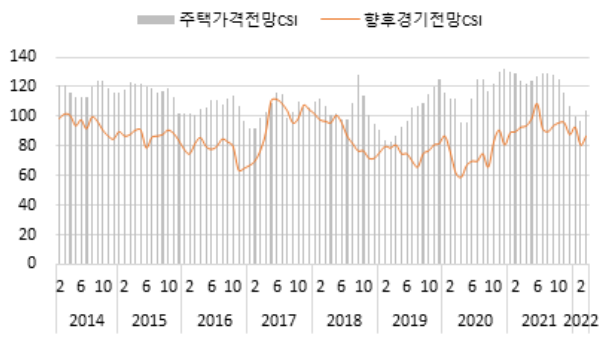
▌4월 전망

- (매매시장) 아파트 가격 고점 인식, 금리 상승, 대출 규제 등으로 아파트 거래량이 지속적으로 감소한 데에 이어 새 정부가 부동산 시장에 대한 전면적인 규제 완화를 공약함에 따라 시장 관망에 따른 거래량 감소 추세가 연장될 것으로 예상됨. 매매가격 또한 이러한 관망에 따라 보합세를 보이거나 하락 전환한 일부 지역에서는 하락세가 지속될 것으로 전망됨
- (전세시장) 전셋값 상승과 금리 인상에 따른 주거비 부담으로 전세수요가 줄고 월세 거래 비중이 커짐에 따라 당분간 전세 가격 하락 추세는 지속될 것으로 전망됨
- (공급시장) 4월 전국 입주 예정물량은 22,026호로 전월(23,668호) 대비 소폭 감소할 것으로 예상됨. 수도권 입주예정물량은 10,227호(46.4%), 수도권 외 지역은 11,799호(53.6%)로 수도권에서는 경기(8,139호)에 물량이 집중되어 있으며, 수도권 외 지역은 충남(2,762호), 울산(1,589호), 대전(1,588호) 순임
- (분양시장) 4월 전국 분양 예정물량은 36,798호로 3월 대비 약 1만호 증가할 것으로 예상됨. 분양시장은 대선 불확실성 해소 및 규제 완화 기대감에 따른 긍정적 요인과 금리인상 가능성 등 부정적 요인이 상존하여 당분간은 안정적으로 유지될 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