2021 하반기 주택·부동산 경기전망

2021.6.30.

CERIK 경제금융연구실 김성환

CERIK

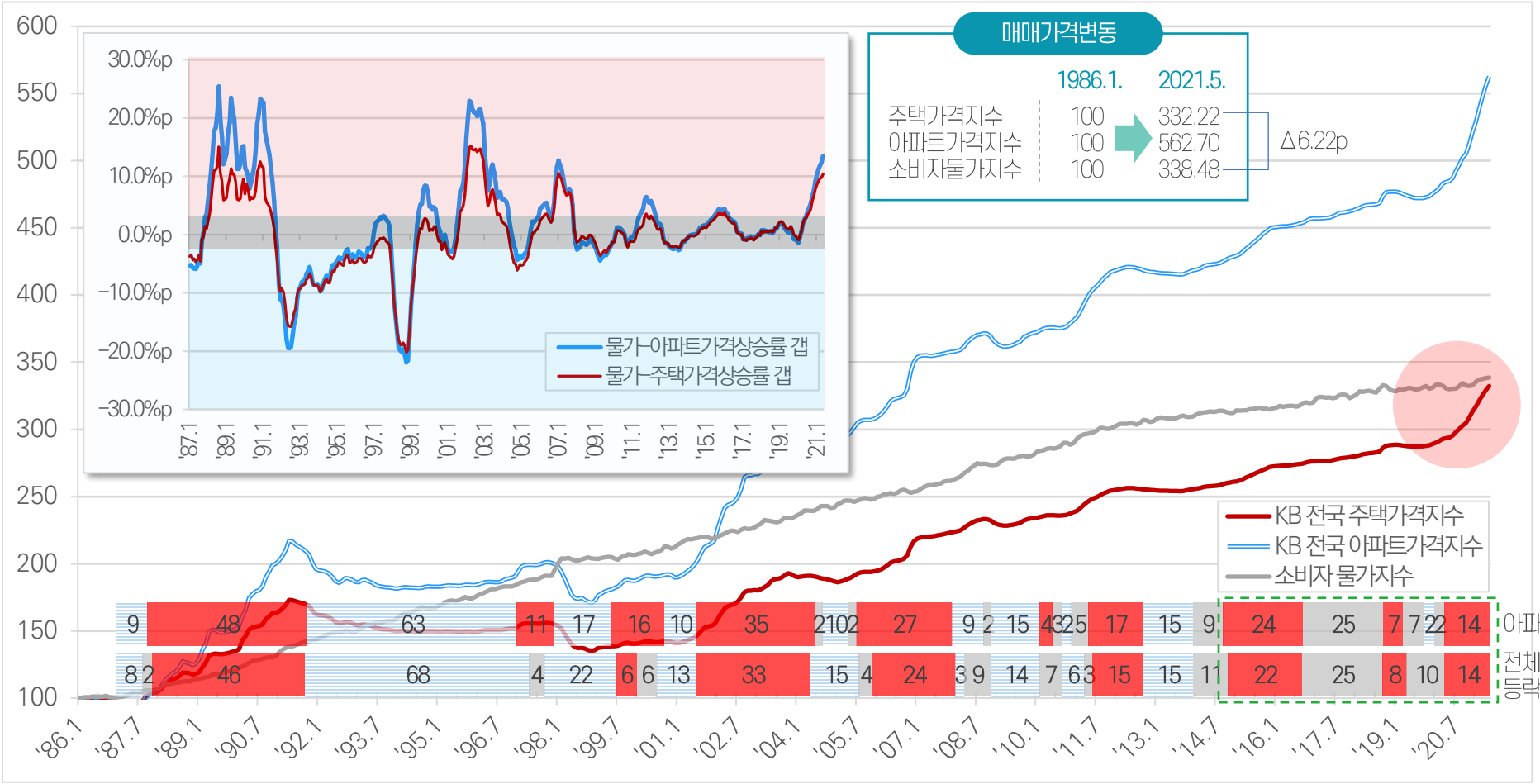
I

2021 상반기 시장동향 및 특징

1-1

전국주택가격, 물가 상승률 초과하나?

1986년 1월 이후 **소비자물가지수 3.38**배 vs. KB 전국 **주택매매가지수 3.32배**
상승 : **APT 203개월**, 전체주택 168개월 / **하락** : **APT 152개월**, 전체주택 164개월



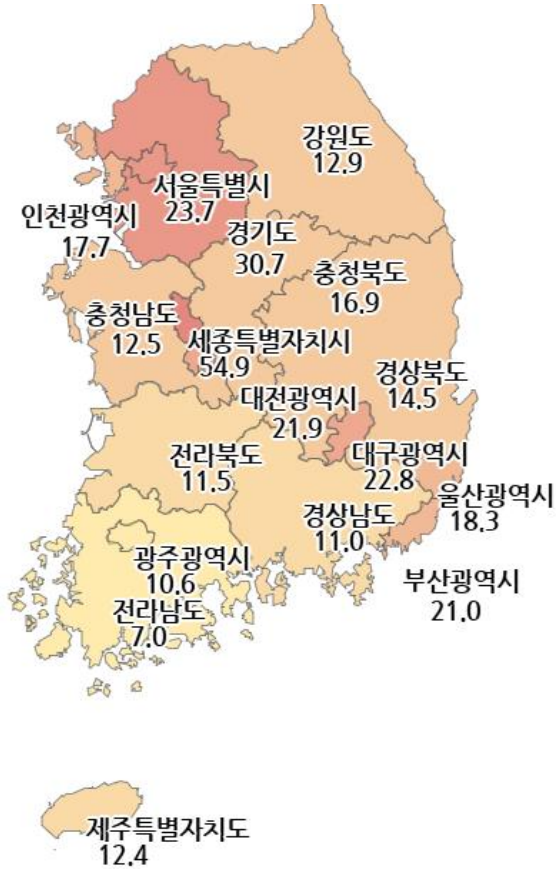
*주1 : KB주택가격지수의 최대 시계열인 1986.1.=100으로 환산/ 주2 : 2개월 미만 상승·보합·하락세는 이전 추세에 통합 / *자료 : 통계청(2021), KB국민은행(2021)

1-2

지역별 연간 가격 상승폭

연간 매매상승률 대비 전세상승률의 gap은 **실수요의 크기**를 **가늠 가능**한 proxy var.
매매-전세 gap 최대 지역은 **세종**(22.5%p), 전세 상승률이 큰 지역은 **경남**, **울산**, **경북**

연간 매매상승률(%)



—

연간 전세상승률(%)

=

매매-전세상승률 gap(%p)

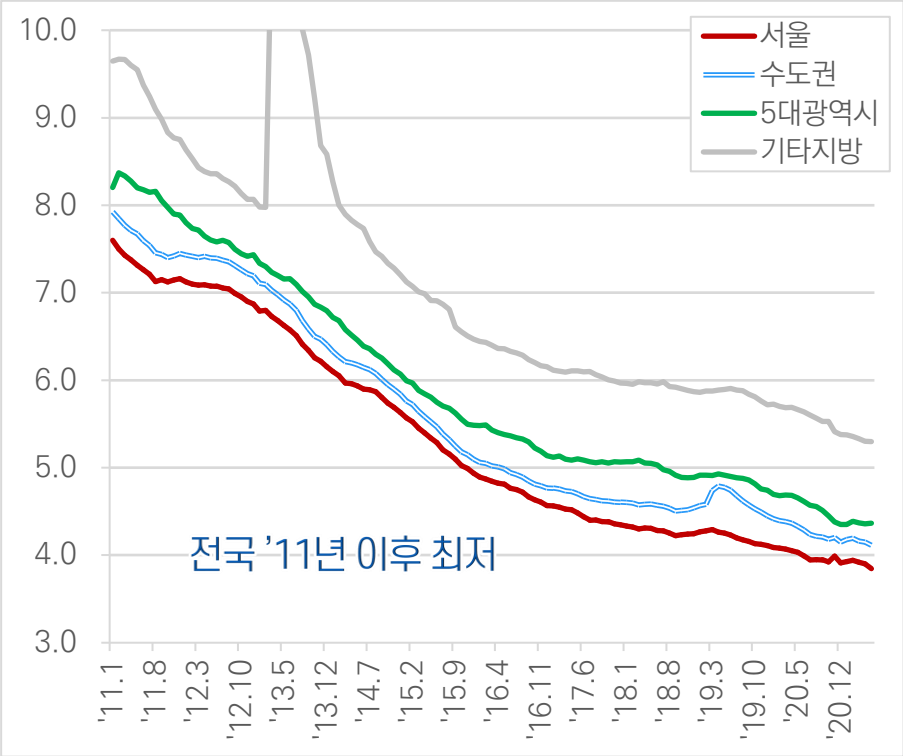
*주 : 보고서 작성 시점 당시 가장 최근에 발표된 '21.3.(전세 포함) 기준 실거래가지수의 전년 동월 대비 각각의 상승률을 구한 것임. /*자료 : 한국부동산원(2021), 저자 재구성

1-3

상승률 : 월세 < 전세 < 매매

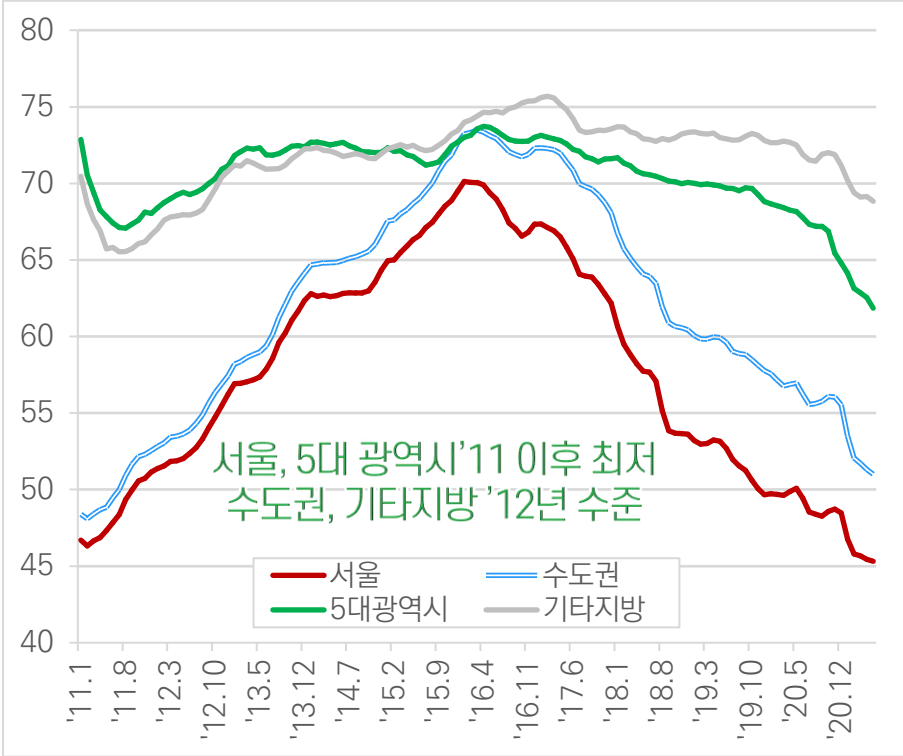
월세 및 전세 수요의 증가로 가격 상승요인 있었음에도 매매/전세 비율 지속 하락세
서울과 5대 광역시는 '11년 이후 최저 수준으로, 매매가 고평가 가능성 높아

APT 실거래 전세 대비 연세 비율(%)



*주 : 월세를 연간으로 환산한 연세 개념을 활용한 것임.
*자료 : 부동산114(2021)

APT 실거래 매매 대비 전세 비율(%)

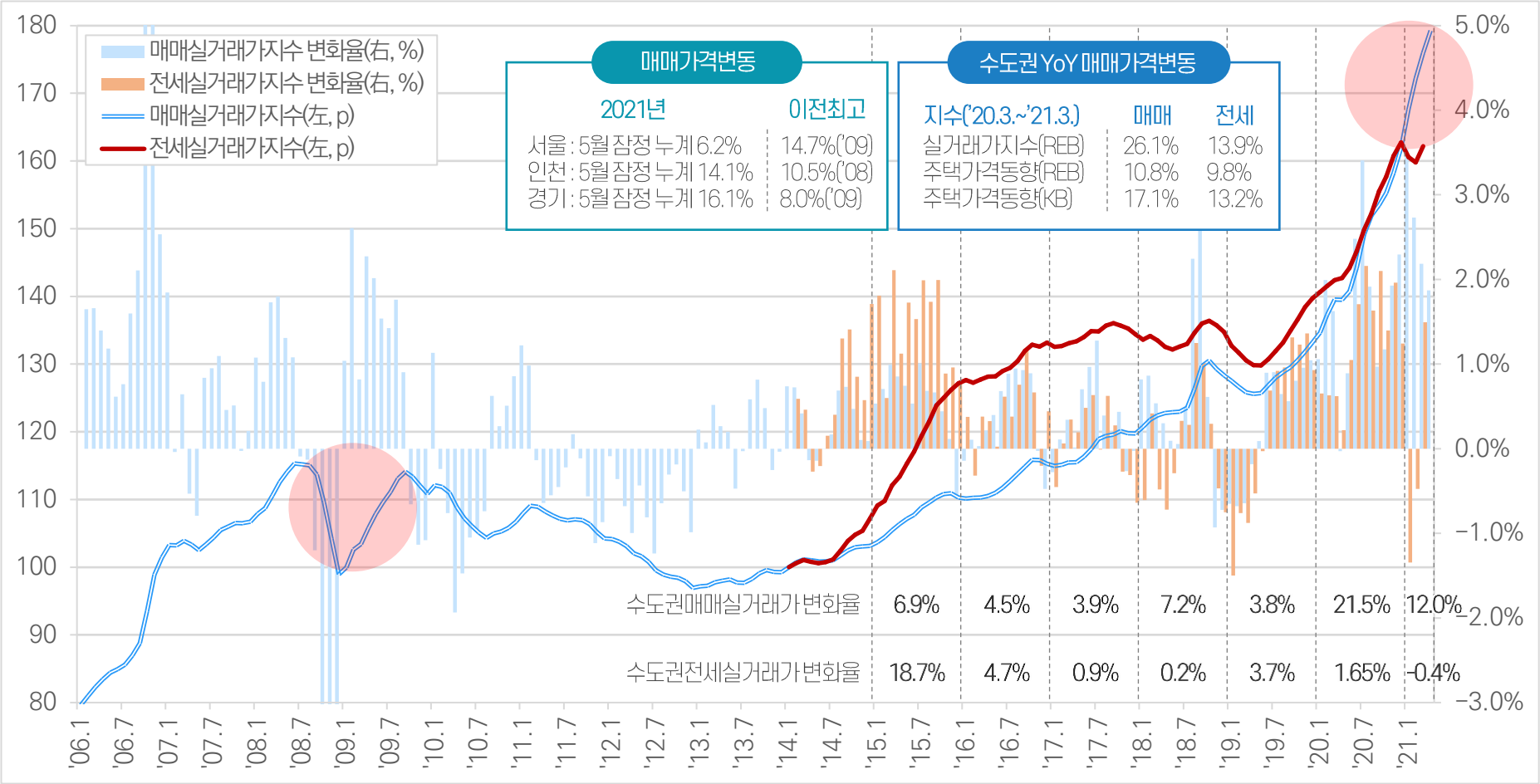


*자료 : 부동산114(2021)

1-4

수도권 APT 매매 12.0% ↑ (5월 누적)

부동산원 주택가격동향조사 : 수도권 APT **매매 7.0%, 전세 3.9% 상승**(실거래가와 방향 상이)
경기 5월까지 **누적 APT 가격 상승률 16.1%, 인천·경기** 5월 **누적 상승률 역대 최고**



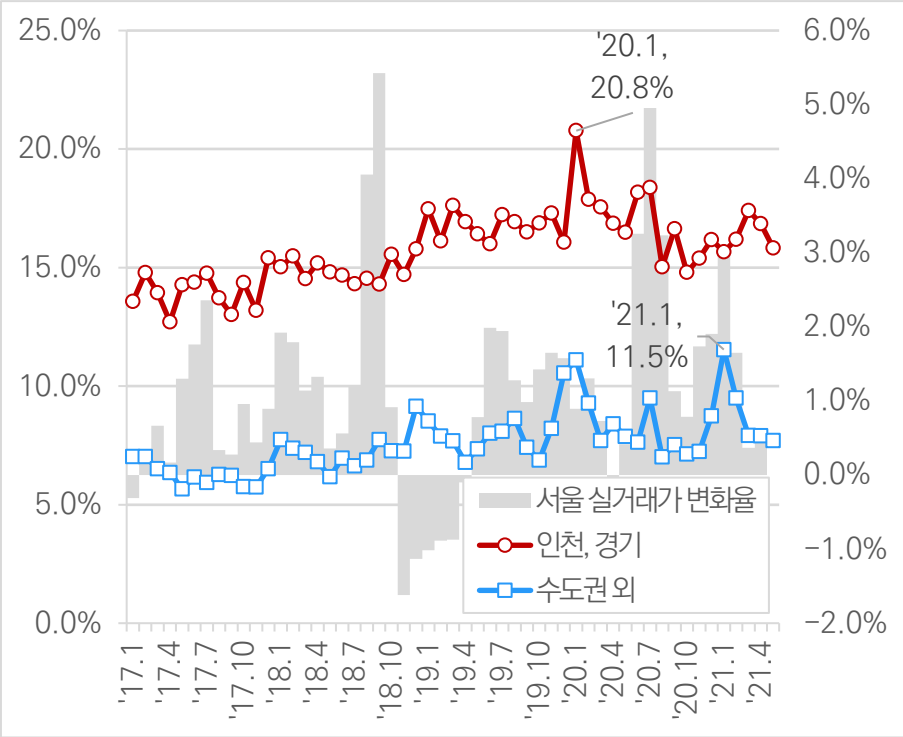
*주1 : 전세실거래지수의 시작점인 2014.1. = 100으로 환산 / *주2 : 실거래가 지수는 신규 계약과 재계약이 모두 집계되어 과소추정의 우려가 있으므로 해석에 유의해야함.
*자료 : 한국부동산원(2021)

1-5

서울로의 수요 유입과 가격 영향

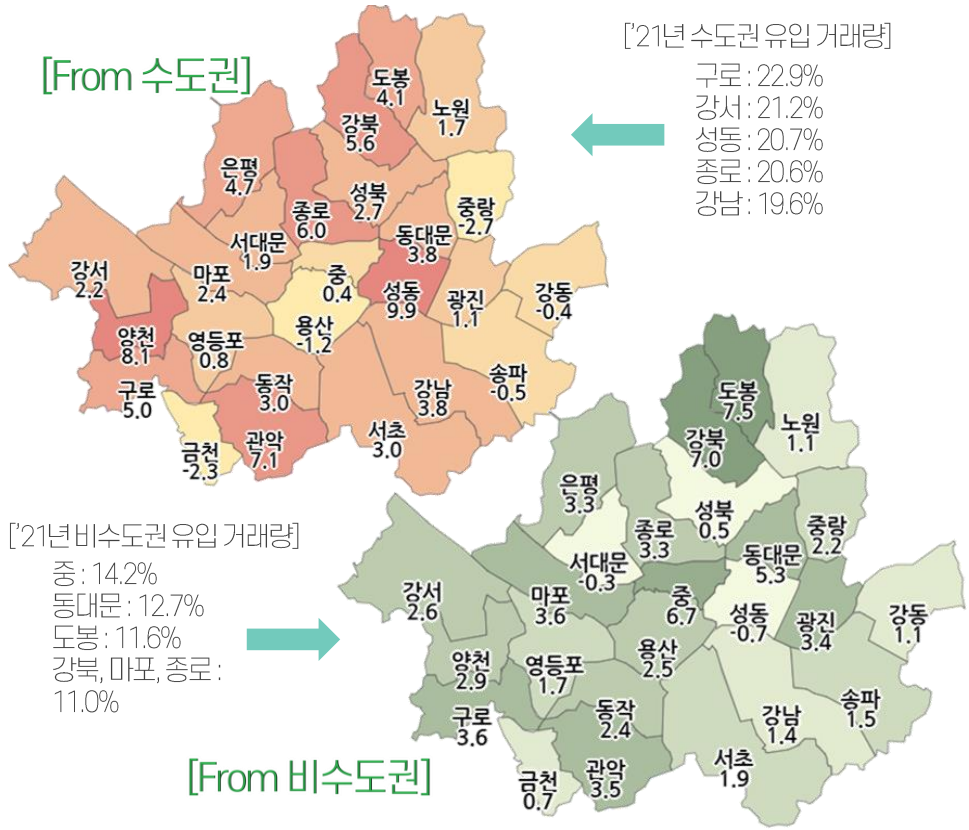
서울로 유입되는 **순매매량 증가**추세, 다만 가격에 직접 영향 미쳤다 보기는 어려워
집중지역 존재, **수도권 유입** 매매 중 **성동구**, **비수도권 유입** 매매 중 **강북·도봉** 변화 커

서울로 유입되는 주택 매매등기 추이와 서울 주택가격 상승률 추이(%)



*주 : 데이터 상 '기타'로 표기된 거래는 총 거래 합산에서 제외하였음.
*자료 : 법원(2021), 한국부동산원(2021)

수도권 및 비수도권 매매유입 변화('17~'21, %p)



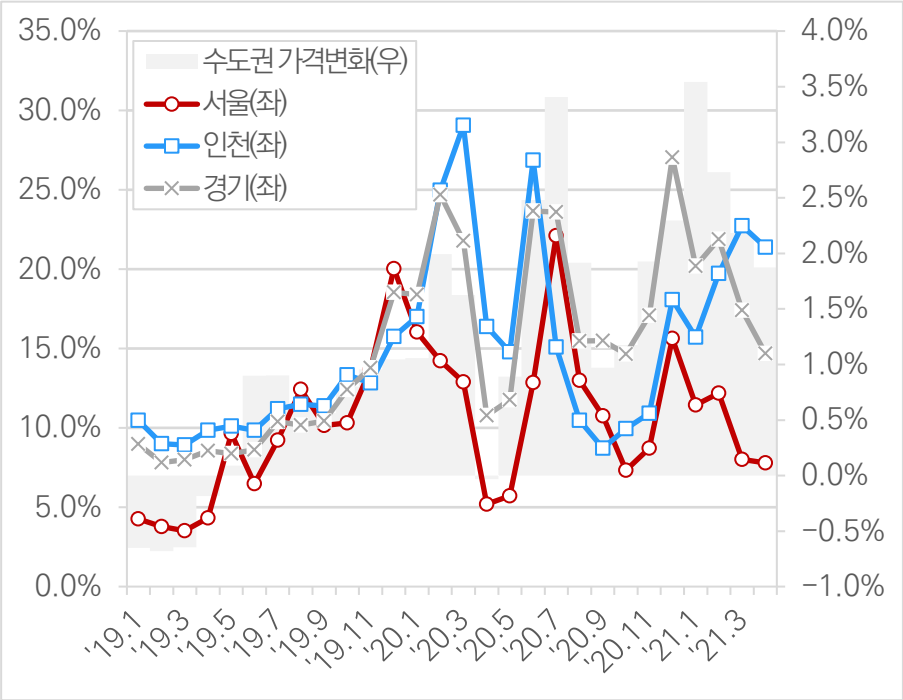
*주 : 2017년도 거래 유입비율 대비 2021년도 거래 유입비율의 차를 구한 것임.
*자료 : 법원(2021), 저자 재구성

1-6

부동산 포털 매물 추이와 가격 간 관계

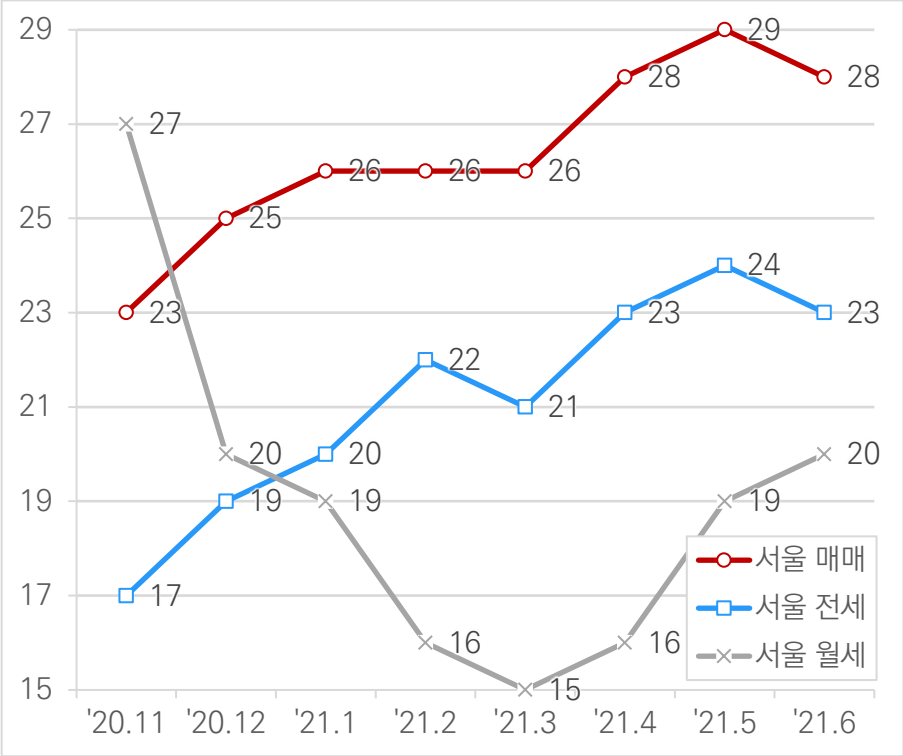
매물 **생존일**과 **거래량**은 **반비례** 관계 / 수도권 매물과 거래량 추이 유사하게 나타나
'21년 들어 **매물 수 소폭 감소, 생존일 장기화, 거래량 감소**하면서 **가격 상승 둔화**

부동산 포털 매물수 대비 거래량과 아파트 가격 상승률(%)



*자료 : 한국부동산원(2021), 네이버 부동산(2021)

서울 매물 생존일 추이(일)



*자료 : 아파트지인(2021)

I

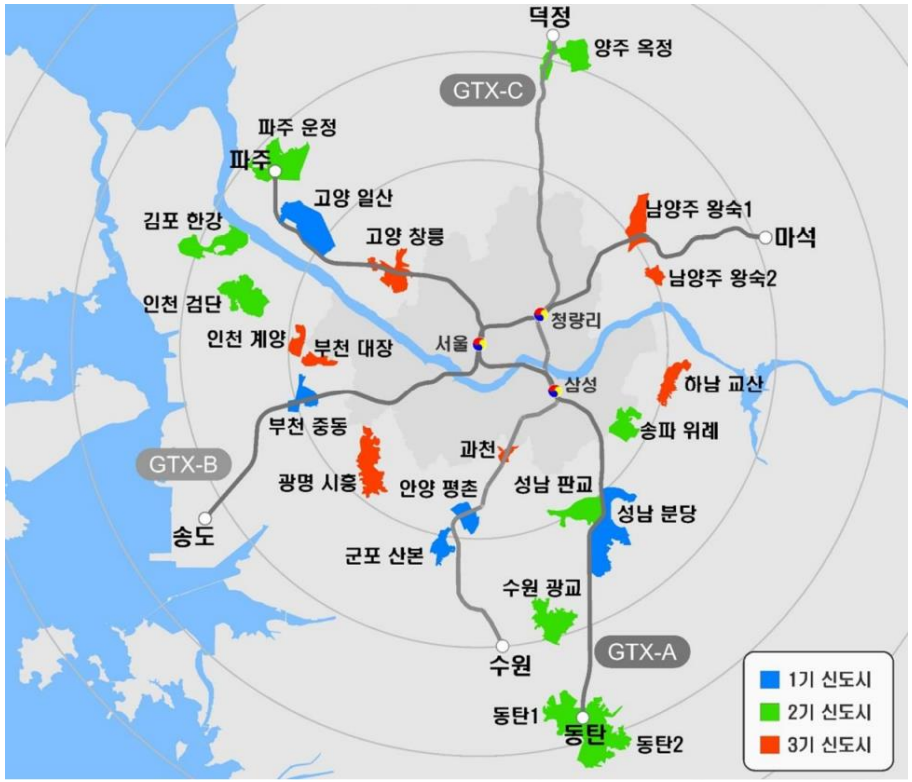
수도권시장동향·특징

1-7

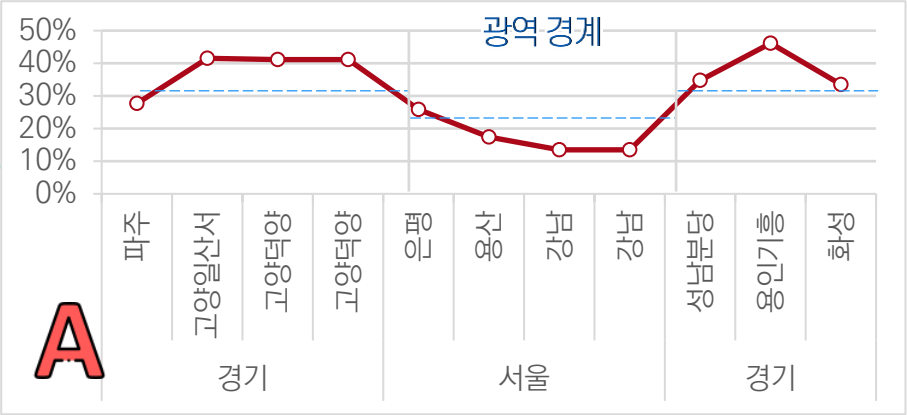
접근성 향상 기대

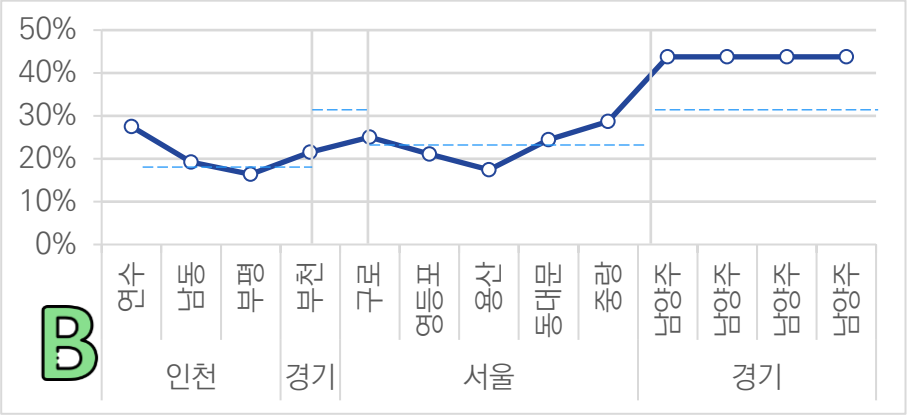
교통 여건 개선 기대로 인해
인천, 경기 **집값 상승 견인**

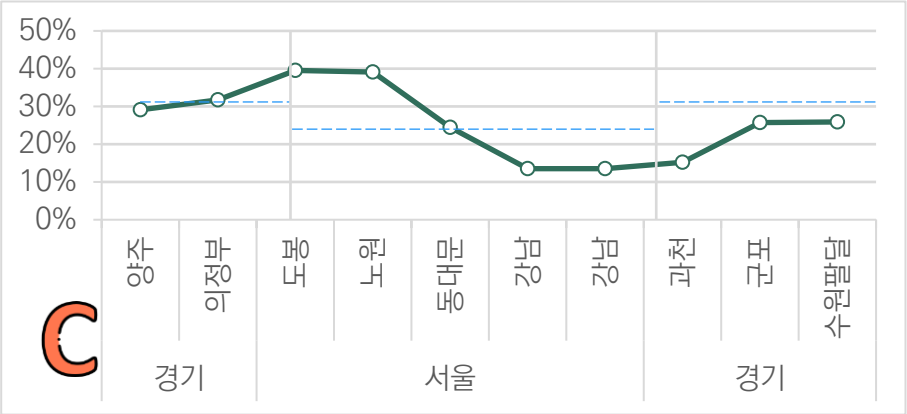
GTX 통과 지역 APT '20.1Q 대비 가격 상승(%)



*주 : 전략환경영향평가를 마친 노선만 표기하였음. 현재 논의 중인 노선은 미포함
*자료 : 대도시권광역교통위원회(2021.4.29.)





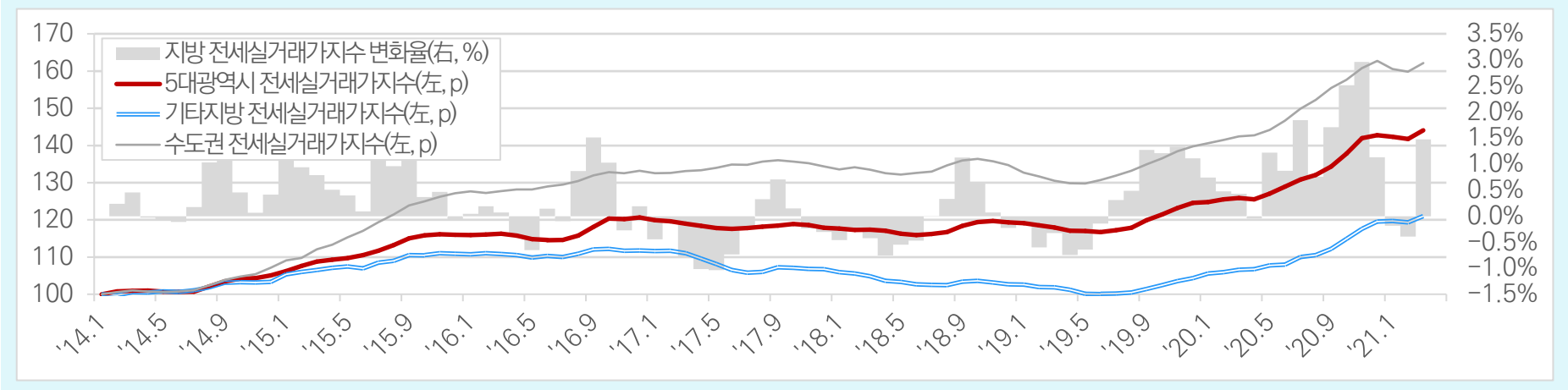


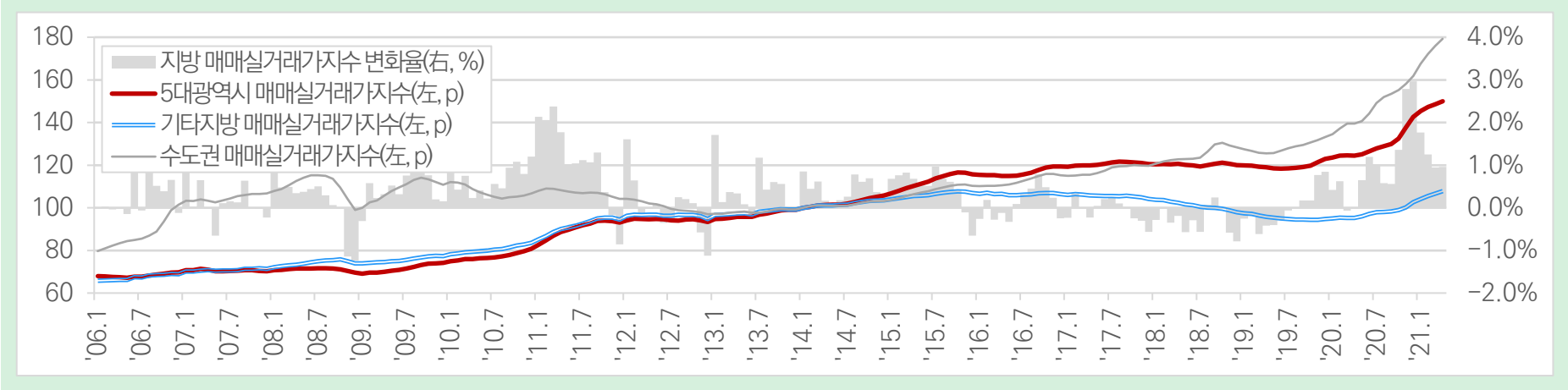
*주 : GTX 통과 지역은 전략환경영향평가서를 기준으로 함. 향후 노선 변경 가능성 존재
*자료 : 한국부동산원(2021)을 저자 재구성

1-8

상반기 지방 매매가 상승세 지속… 상승세는 소폭 둔화

상반기 지방 전세, 수도권과는 달리 **전고점**을 **돌파**하고 다시 **사상 최고치 기록** 중
지방 매매는 **5대 광역시**에서 **상승폭 둔화** / **기타 지방**은 둔화세는 아니나 **상승폭 적어**





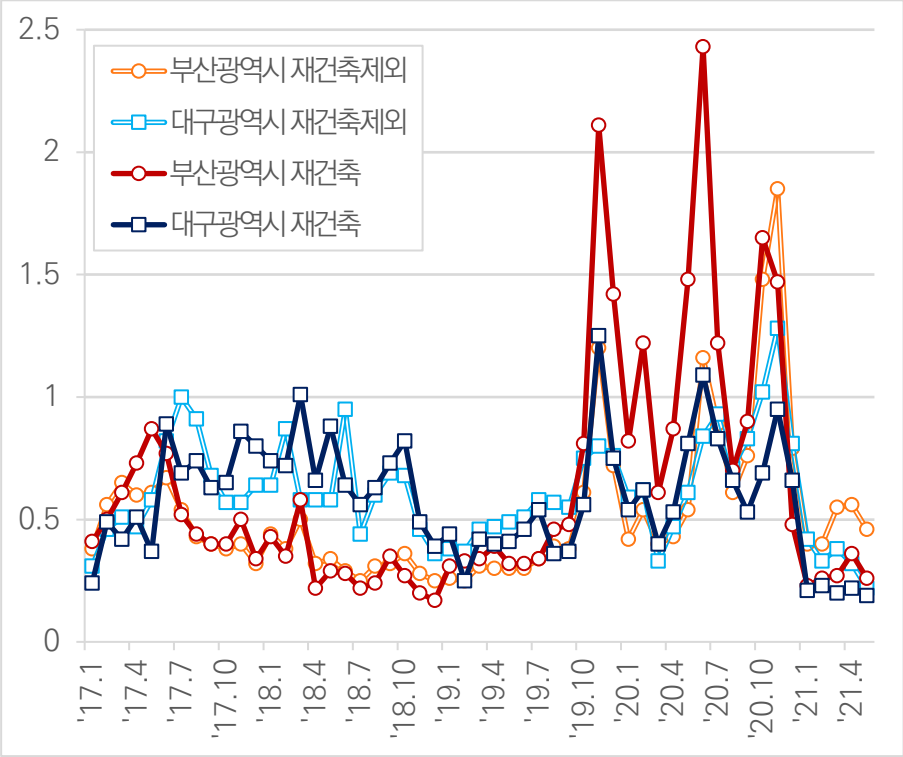
*주 : 전세실거래지수의 시작점인 2014.1. = 100으로 환산 / *자료 : 한국부동산원(2021)

1-9

지난 해 수주 인식 많았던 지방 재건축, 착공 증가세

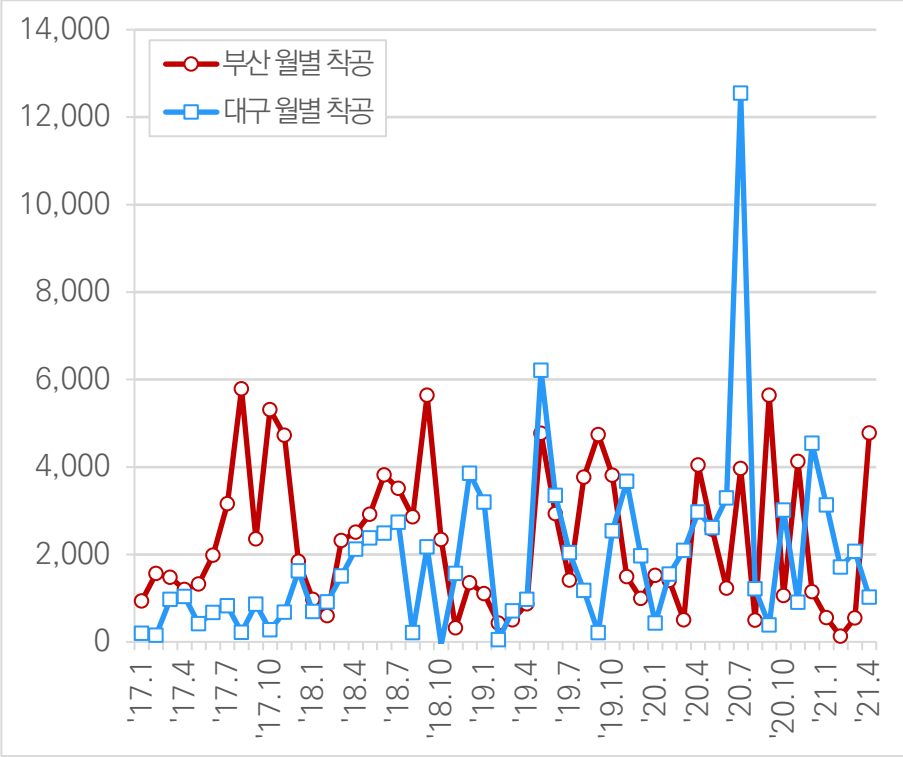
매매 시장에서의 **관심** 역시 **재건축 매물**에 집중됐으나 **'21년** 접어든 이후 **전년과 상이해**
전년 수주량과 금년 착공량 증감 간 큰 차이를 보이지 않음 → 여전히 **분양경기**는 양호

부산, 대구지역 유형별 거래회전률(%)



*주 : 거래회전률이란 (실거래가 가격공개 단지별 거래건수)/(해당단지 세대 수 총합)임.
단, 회전률이 낮은 나홀로 아파트 등이 제외돼 실제보다 다소 높게 나타날 수 있음.
*자료 : 부동산114(2021)

부산, 대구지역 월별 착공 추이(호)



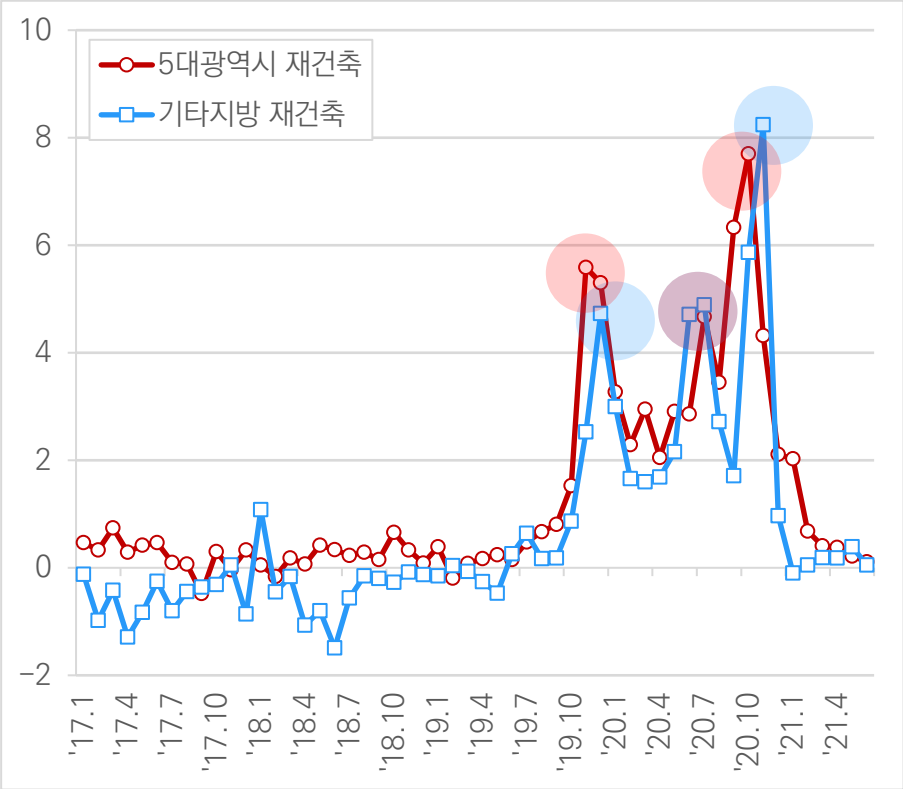
*주 : 착공량 중 음수(2018년 중)가 나타나는 이유는 착공 취소 등 행정상의 착오로 환입되었기 때문임.
*자료 : 국토교통부(2021)

1-10

재건축 대상 주택 가격과 서울 유출 거래

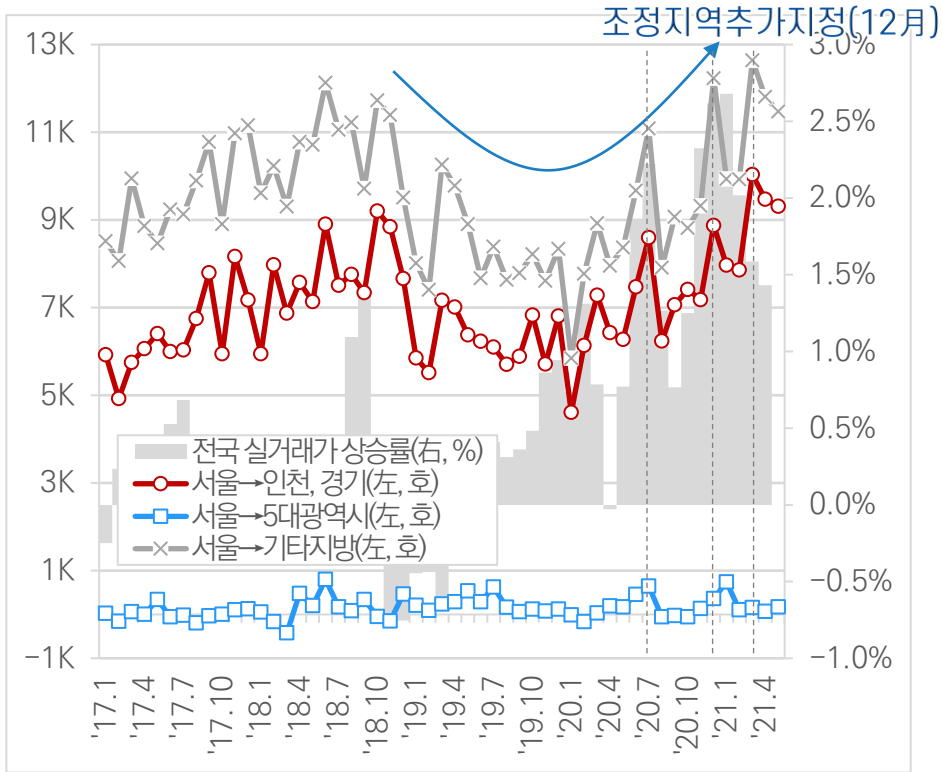
지방 재건축 가격 상승률은 '19년말 수준으로 안정… **5대광역시→기타 지방 흐름** 나타내
서울 외부로 **순 유출되는 매매거래**와 전국 **주택가격상승률 추이**가 **유사**한 흐름 보여

지방 재건축 가격 상승 추이(%)



*자료 : 부동산114(2021)

서울에서 순(net)유출되는 매매등기(左, 호)와 전국 주택가격 상승률 추이(右, %)



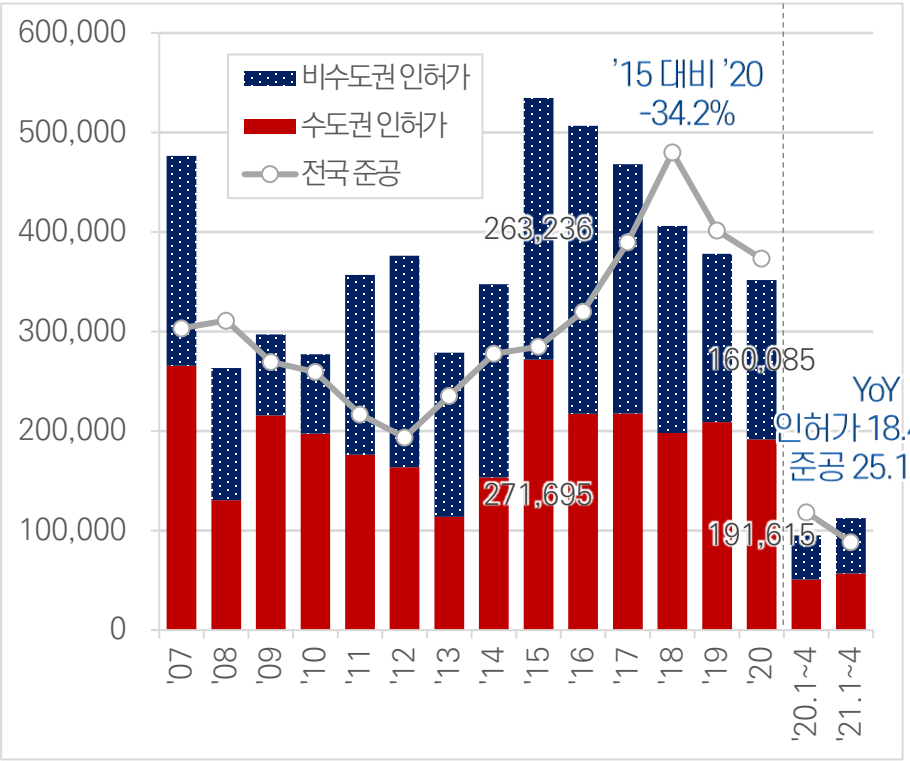
*주 : 데이터 상 '기타'로 표기된 거래는 총 거래 합산에서 제외하였음.
*자료 : 법원(2021)

1-11

상반기 인허가 및 공급

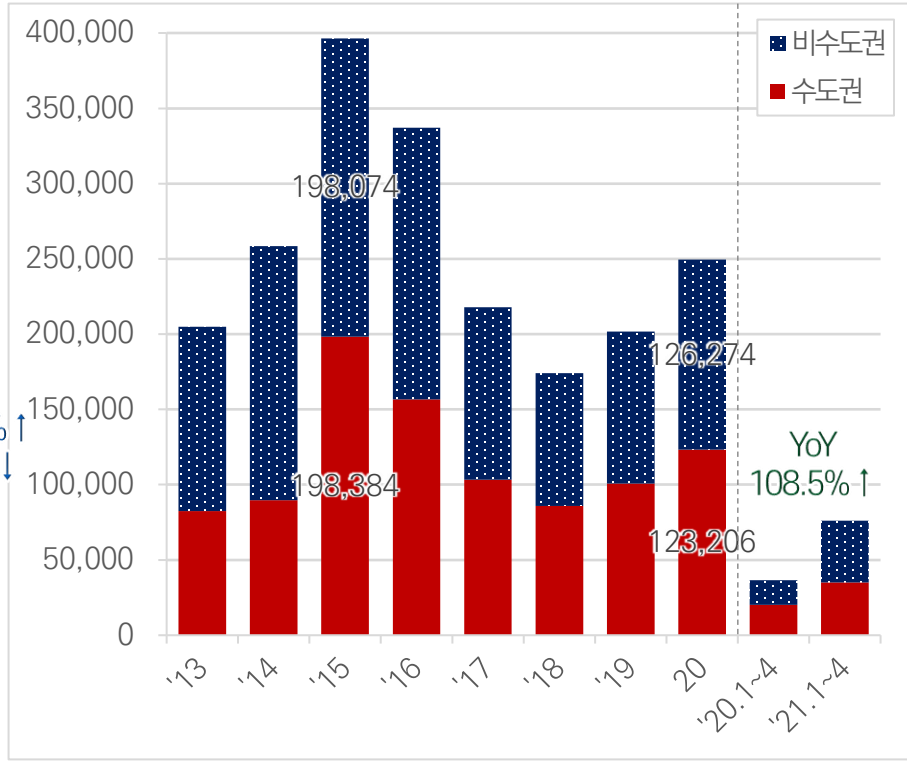
전년 대비 4월까지 지난 해 **기저효과**로 **인허가 늘었으나**(18.4%) **준공은 감소**(25.1%)
4월까지 분양 승인은 **전년 대비 2배** 이상 증가(108.5%)한 7.6만호 수준

'21년 상반기 인허가(호)



*자료 : 국토교통통계누리(2021)

'21년 상반기 분양 승인(호)



*자료 : 국토교통통계누리(2021)

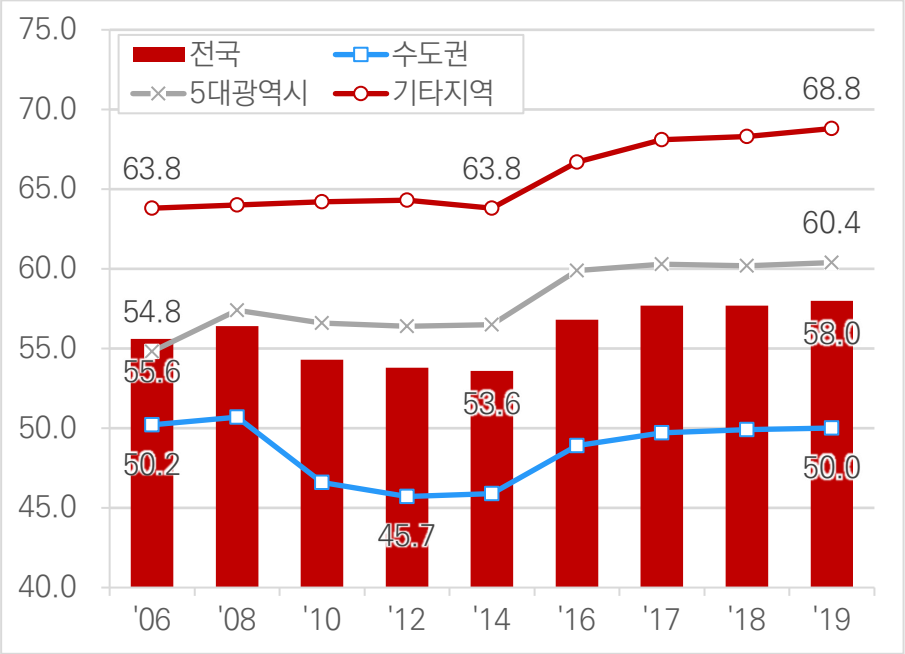
1-12

정부의 주택 정책 방향

한 가구 당 한 채의 주택을 소유하고,
그 주택에 들어가서 (오랫동안) 사셔야 합니다.

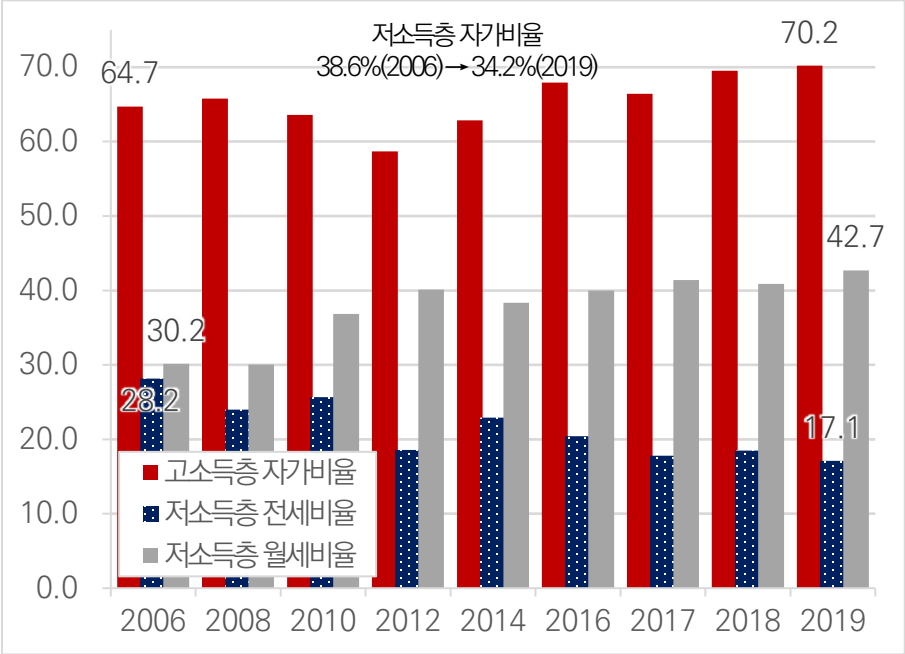
* 자가점유율 제고 *

지역별 자가점유율



*자료 : 국토교통통계누리(2021)

소득구분별 주택점유비율 추이(%)

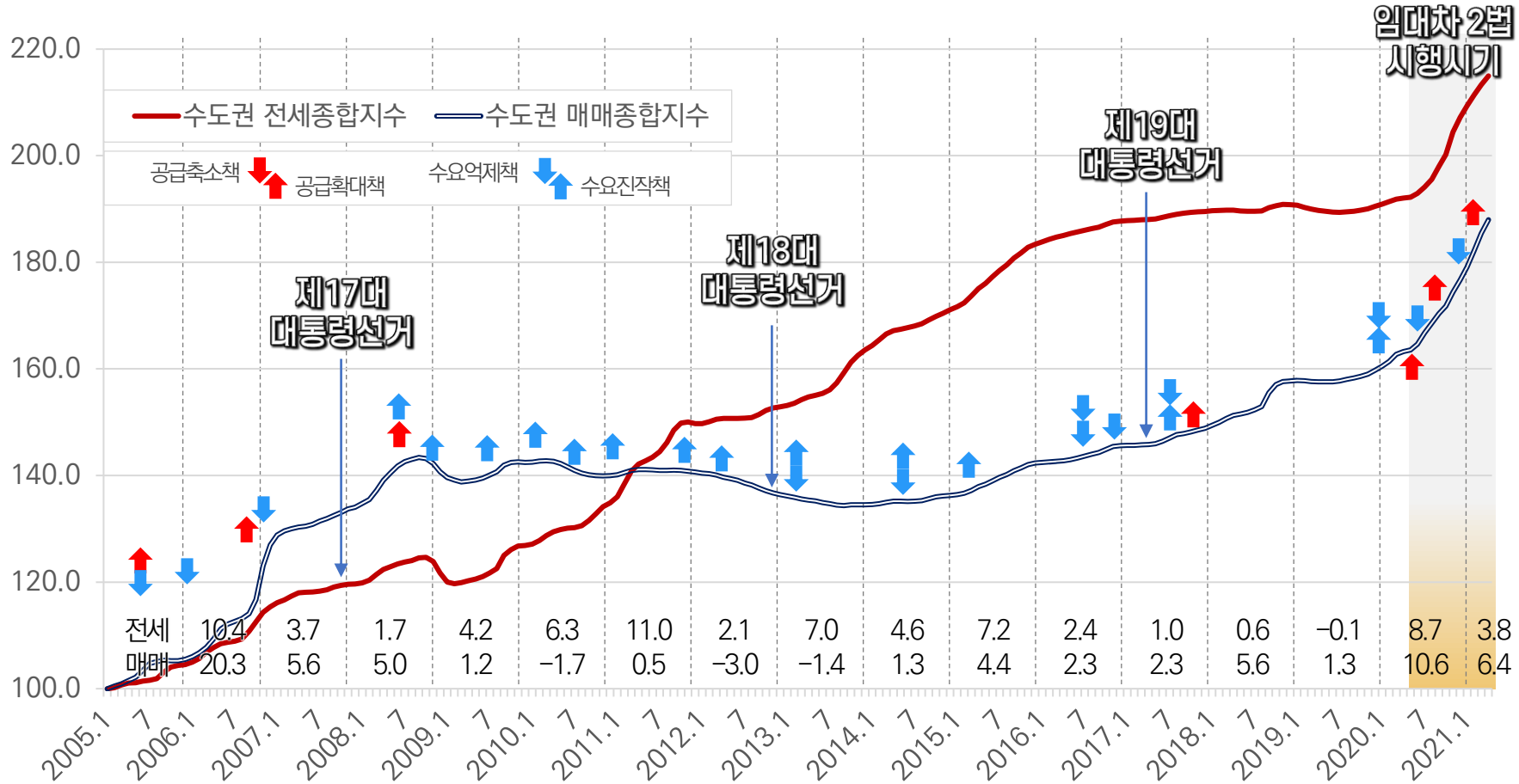


*자료 : 국토교통통계누리(2021)

1-13

정부 정책과 주택가격 추이

정부 주택 정책이 **시장 흐름**을 선도하기는 사실상 어려워
오히려 시장은 정부의 생각이 미처 닿지 못한 영역에서 움직이는 양상 보여



*주 : {수요, 공급} 정책의 방향성은 연구자의 판단에 의해 설정하였음.
*자료 : KB국민은행(2021), 최은영과 구형모(2021), 저자 재가공

WAIT.

_기다려!

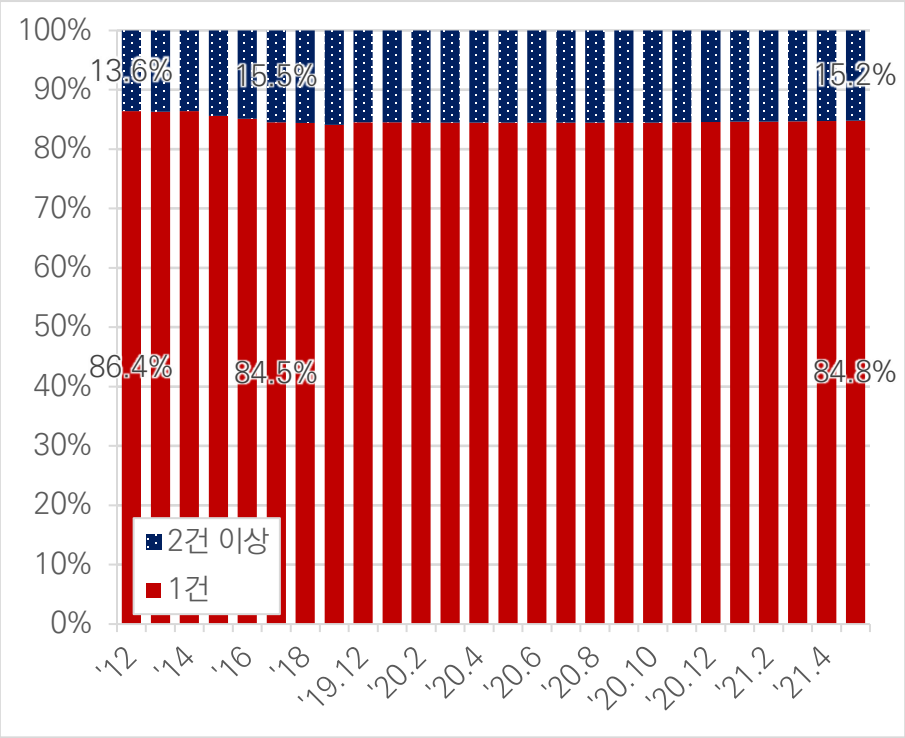
Wealth (inheritance)
After COVID-19
Interest rate
Tax system

2-1

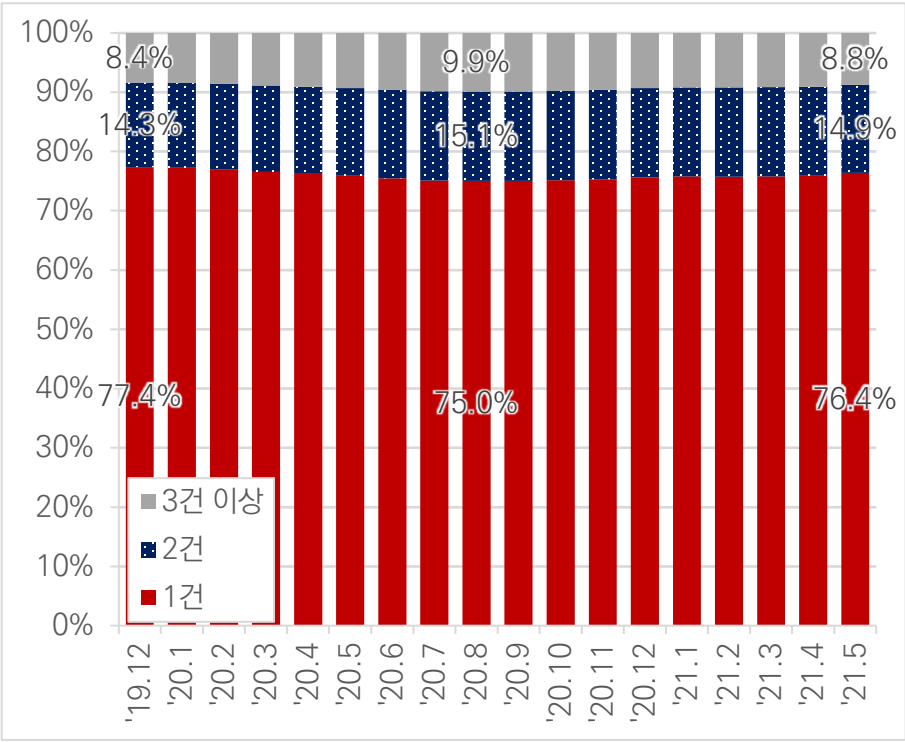
다주택자 비율 추이

등기 소유 기준 **'12년 대비** 다주택 보유 **개인 1.6%p 증가,'17년 이후 감소 미미**
다주택 보유 **법인, 20년** 한 때 **25.0%**로 증가했으나 **'21년 5월** 현재 **23.6%** 수준

다주택 개인 비율 추이(집합건물, 등기소유기준, %)



다주택 법인 비율 추이(집합건물, 등기소유기준, %)



*주 : 3주택 이상 소유한 개인은 2019년 12월 부터 2021년 5월까지 3.4%~3.5% 수준
*자료 : 법원(2021)

*자료 : 법원(2021)

2-2

매입임대사업자 및 매물 추이

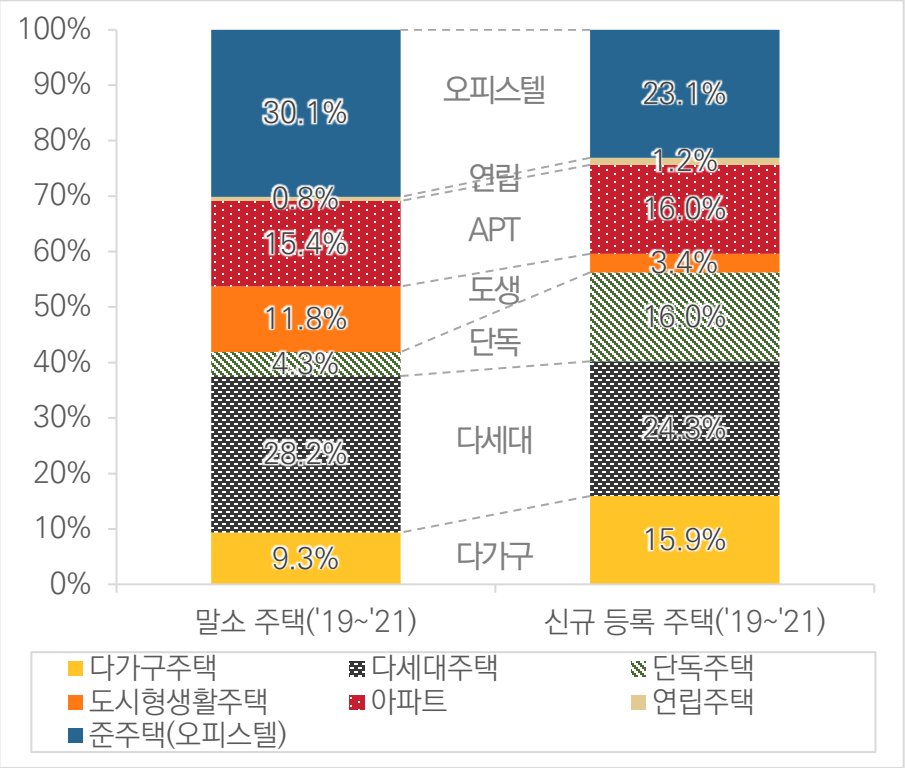
정부의 매입임대사업자 정책 축소에도 불구하고 **재고 증가, 서울 신규 등록 늘어**
오피스텔, 도생 유형은 **말소**되고 **단독, 다가구** 유형의 **신규 등록 늘어나**

서울 K구 매입임대주택 fact sheet

	2019년		2021년
재고	1.39만호		1.44만호 (+5000여호)
평균면적	40.6㎡		39.7㎡ (-0.9㎡)
말소·등록	말소 2.5천호 (2019~2021, 서울 1.5천호 말소)		등록 3.0천호 (2019~2021, 서울 2.1천호 등록)
아파트 비율	17.0%		17.1% (+0.1%p)

*주 : 평균면적 산출 시 이상치(<2㎡, >100,000㎡)를 제외 및 수정하였고, 그 외 수치 산출 시 면적 이상치에 관계 없이 모두 포함함.
*자료 : 공공데이터포털(2021)의 자료를 저자 가공

서울 K구 매입임대주택 유형별 등록·말소 현황



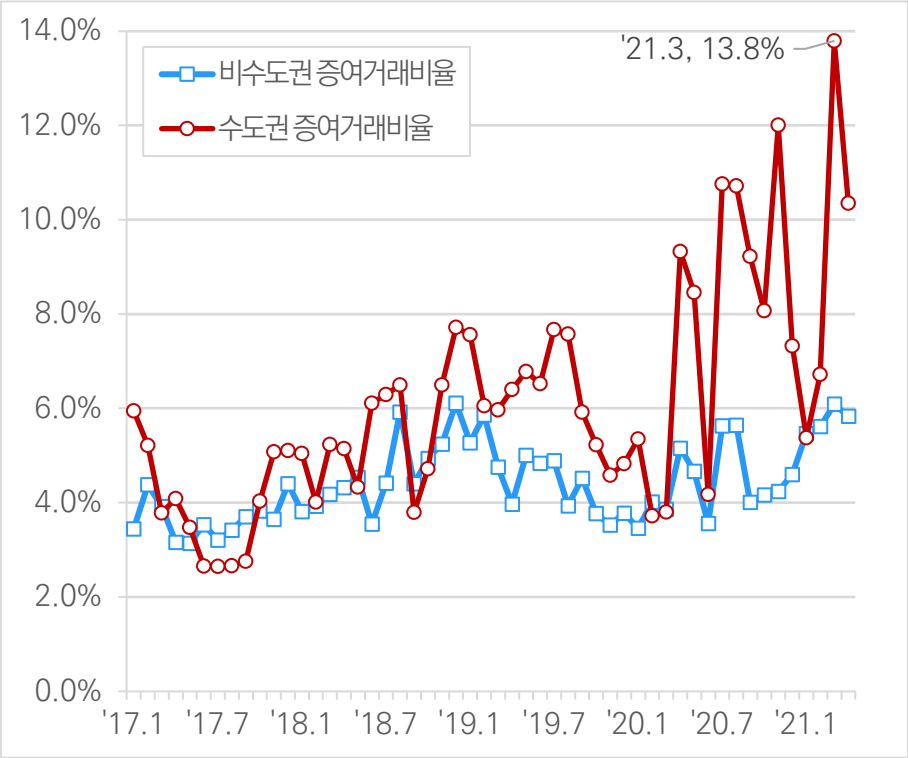
*주 : 지나치게 큰 면적(예. 10만㎡이상)은 건축물 대장 면적을 기준으로 수정, 지나치게 작은 면적(2㎡ 미만)을 가진 물건은 제외
*자료 : 공공데이터포털(2021)의 자료를 저자 가공

2-3

증여 증가, 수증자 중 40대 이하 비율 증가

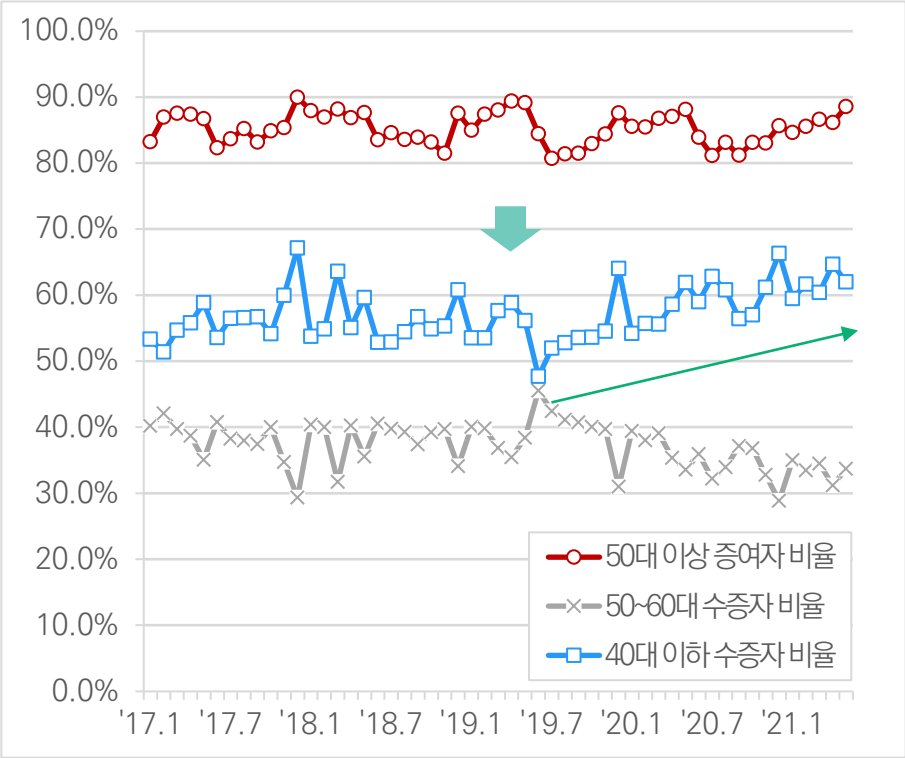
수도권 아파트 '21년 **1~4월** 거래량 대비 **증여 거래량 9.0%**(전체 208,032건 中 증여 18,733건)
40대 이하 수증자 비율은 '19년 6월 저점(50% 미만) 기록 후 꾸준한 **증가세**

수도권 아파트 증여 거래 비율 추이(%)



*자료 : 한국부동산원(2021)

나이대별 증여 비율 추이(%)



*주 : 데이터 상 '기타'로 표기된 거래는 총 거래 합산에서 제외하였음.
*자료 : 법원(2021)

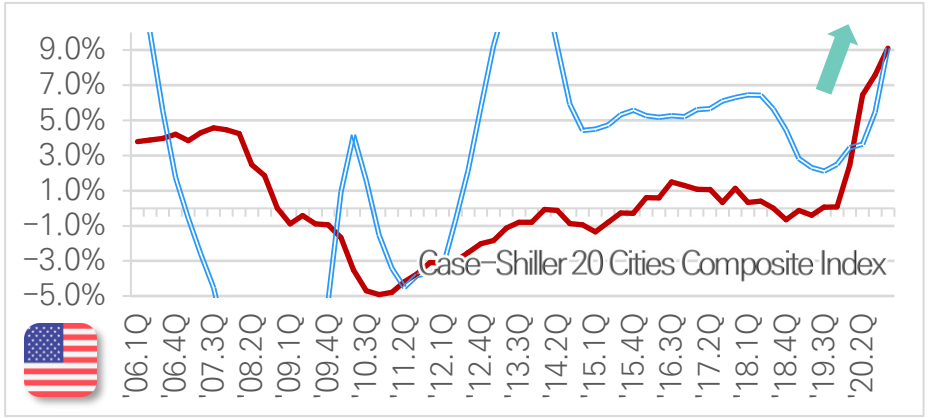
2-4

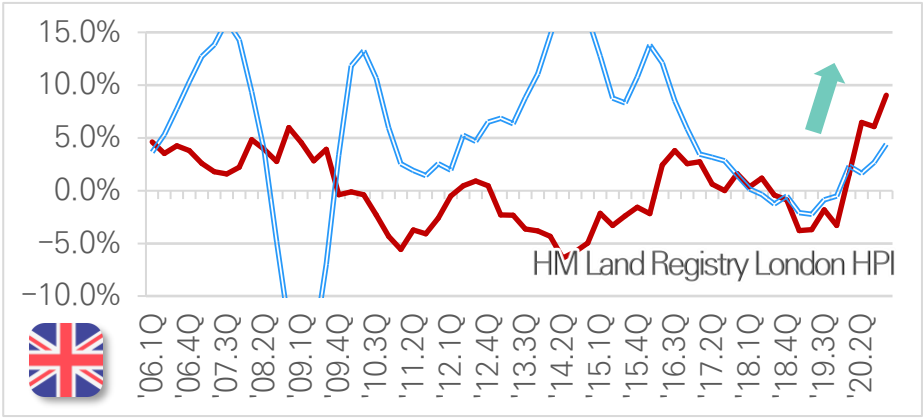
글로벌 주택 시장

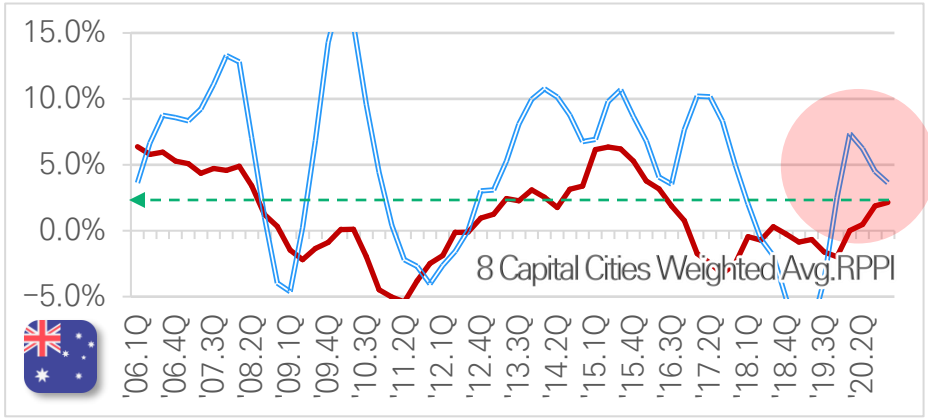
최근 해외 주요 국가의 **자산 가격 상승**은 **유동성 공급**과 무관하지 않음
호주는 여타 국가 대비 **신용갭 확대 폭**이 **적고, 주택 가격**도 비교적 **안정적**(최근 상승)

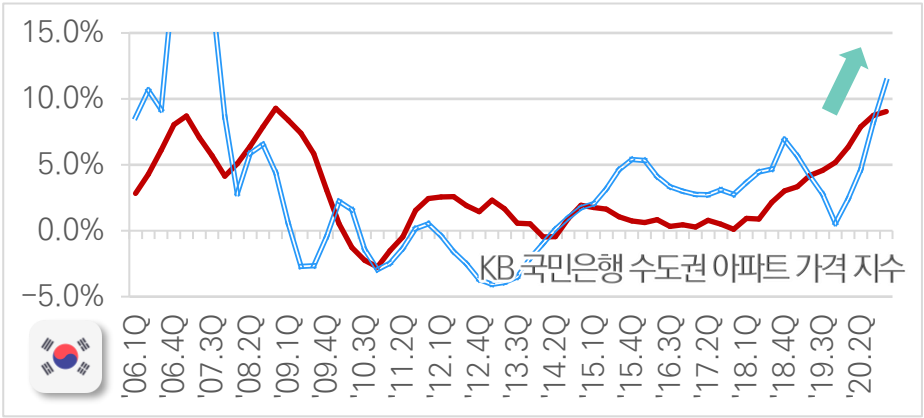
Capital-to-GDP gap
Housing Price Index

글로벌 신용갭과 주택가격 추이









*주 : 홑선은 신용갭의 YoY 변화율이고, 겹선은 주택가격의 YoY 변화율임 / *자료 : BIS(2021), FRED(미국, 2021), HM Land Registry(영국, 2021), ABS(호주, 2021), KB(한국, 2021)

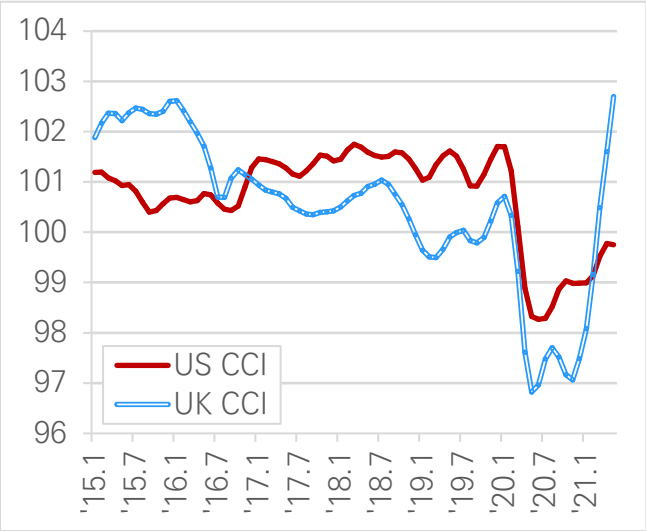
2-5

미국 경제와 금리 인상 가능성

백신접종으로 인한 **경제 정상화 기대감**으로 **소비심리 회복**
유동성, **소비**, 원자재, 공급 체인 등 여러 요인 중첩돼 **인플레이션 시현 → 테이퍼링 시사**

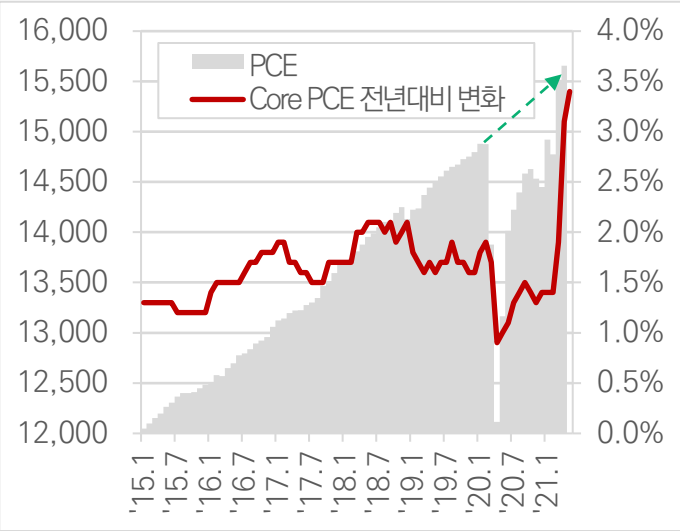
주가지수회복	백신접종	소비심리회복	물가상승	유동성↓/금리↑
S&P500 DOW NASDAQ '20.3.~ '21 H.H	美 : 46.1% 英 : 47.9% 韓 : 8.7%	美 : CCI 99.7 英 : CCI 102.7 韓 : CCI 100.7	美 : CPI 5.0%('08~) 英 : CPI 2.1%('19~) 韓 : CPI 2.6%('17~)	COVID δ-변이 보복소비 가능성 채권 수급/긴축 발작

영,미 소비자신뢰지수(OECD)



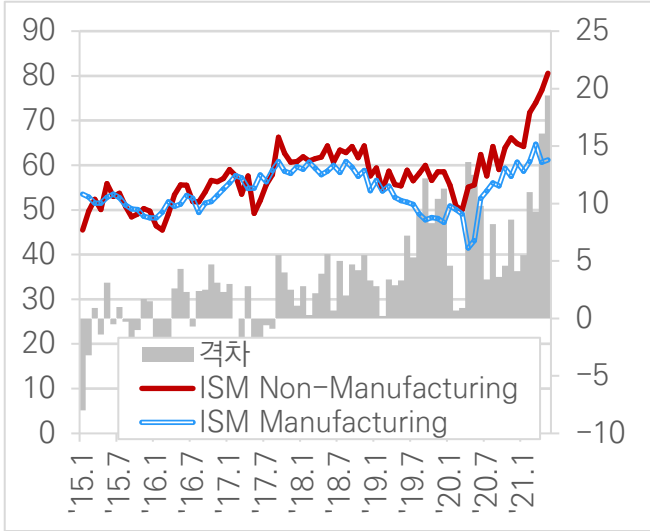
*주 : 장기 평균=100으로 보정/*자료 : OECD(2021)

미 PCE(십억$) 및 core PCE 변화



*자료 : U.S. Bureau of Economic Analysis(2021)

제조업 vs. 서비스업 물가격차



*자료 : The Institute of Supply Mgmt.(2021)

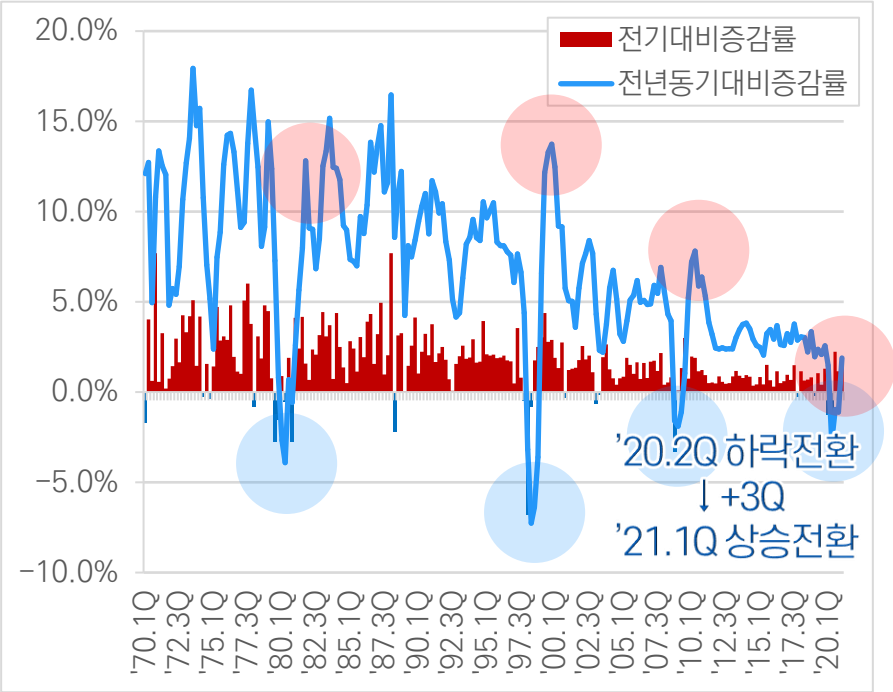
2-6

국내 경제 회복 속도 및 금융안정성

이전 수준의 **회복 속도**… 다만 **바이러스변이** 아직 남아있고, **기저효과 대비 상승폭 적어**
금융안정성 역시 여전히 **양호**하나, **중기·소상공인 유예** 끝나는 **9월말 이후** 주시 필요

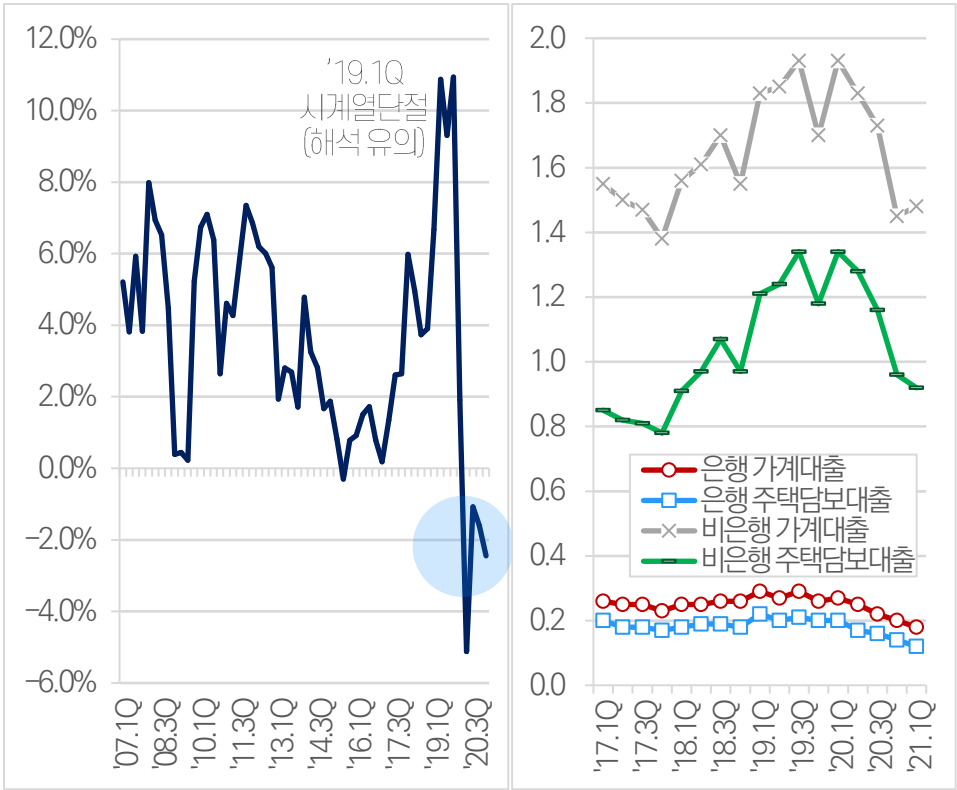
과거 경제 위기 대비 회복 속도(%)

'80년 경제위기 : '80.1Q 하락전환→'81,1Q 상승전환 (4)
'98년 외환위기 : '98.1Q 하락전환→'99,1Q 상승전환 (4)
'08년 금융위기 : '08.4Q 하락전환→'09,3Q 상승전환 (3)



*자료 : 한국은행(2021)

2인 이상 가구 소득 증가율(左, %) 및 대출기관별 가계대출 연체율(右, %)



*자료 : 통계청(2021), 한국은행(2021)

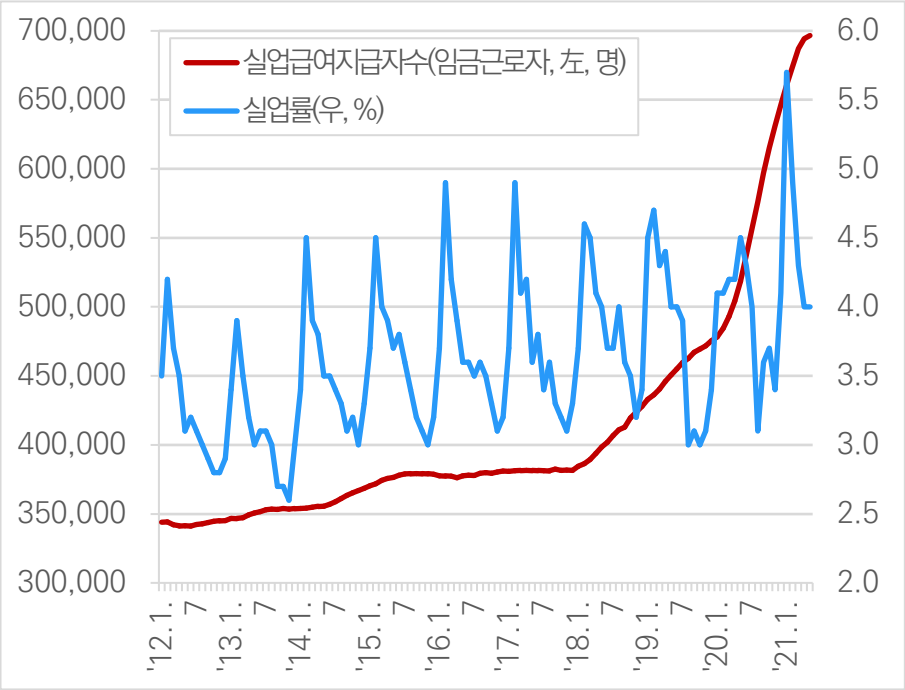
2-7

실업 문제와 금리 인상 시 취약차주의 행태

실업률 및 **실업급여지급자수**는 '21년 중 통계작성(1999~) 혹은 제도 시행 이후 최고 기록
역사적으로 **금리 상승기**에는 **취약차주 연체율**도 **동반 상승**

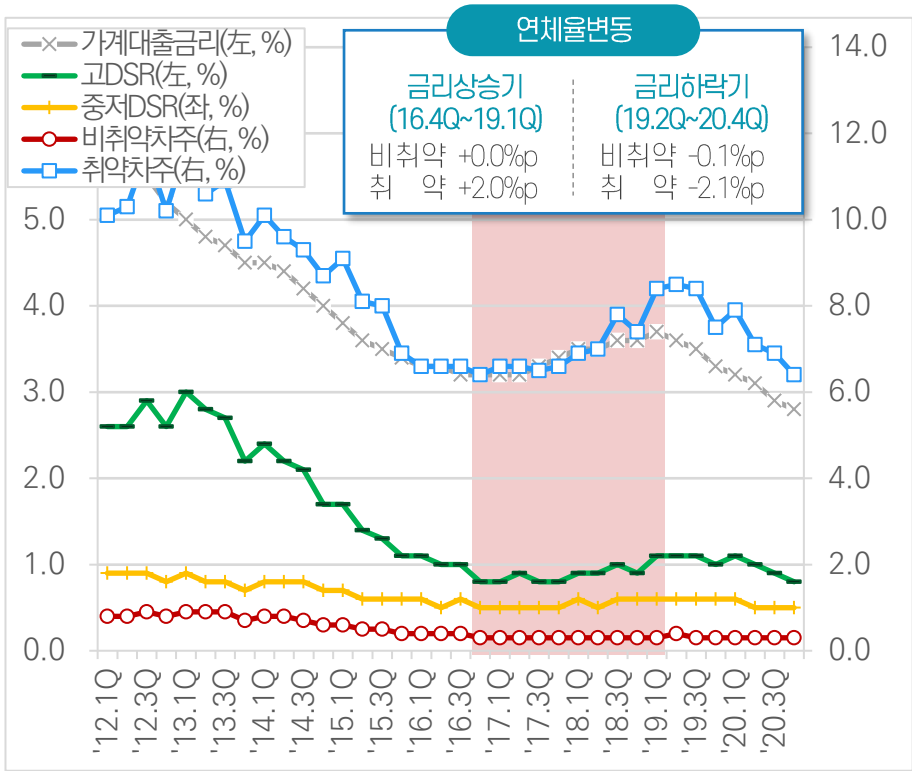
실업률(右, %) 및 실업급여지급자수(左, 명) 추이

'21년 초 실업률 증가는 노년 실업률에 기인…
연령 특성 상 주택담보대출 등에 미치는 영향 적어



*자료 : 고용노동부(2021), 한국고용정보원(2021)

금리 변화에 따른 취약차주의 연체율 변화(%)



*주 : 취약차주란 3개 이상의 금융기관으로부터 차입한 다중채무자로서 저소득(소득 하위 30%) 또는 저신용(신용점수 664점 이하)인 차주임(한국은행, 2021).
*자료 : 한국은행(2021)

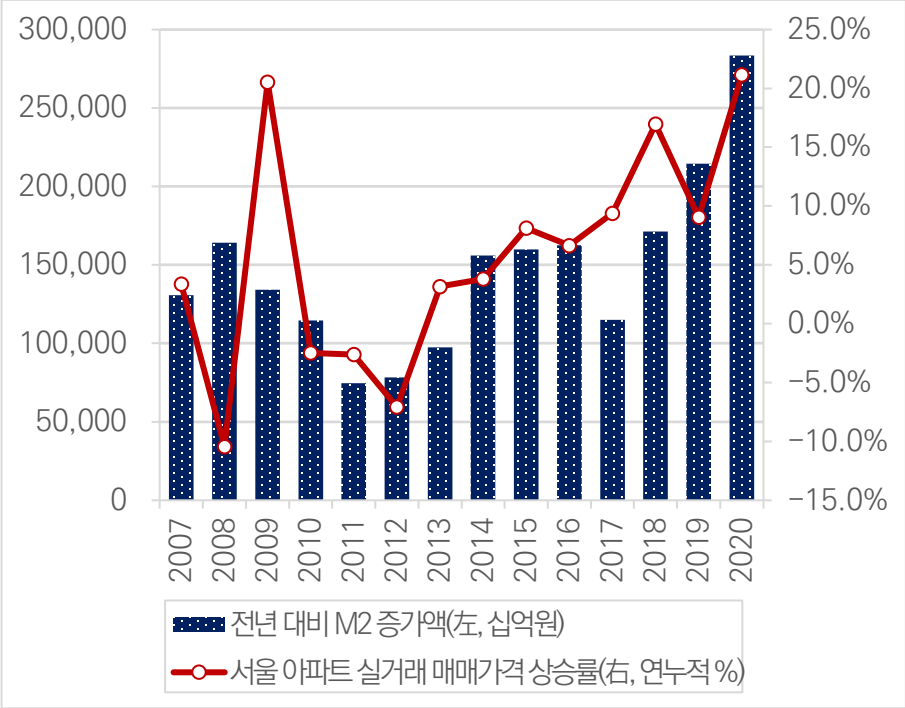
2-8

국내 유동성과 주택 가격

M2 증가액과 **수도권 APT 실거래 매매가격상승률 유사**한 흐름, 시중 **유동성 역대 최고**
M2 대비 실거래가 상승률 역시 **정(正)의 관계** 나타내

M2 YoY 증가액(左, 십억)과 실거래가 상승률(右, %)

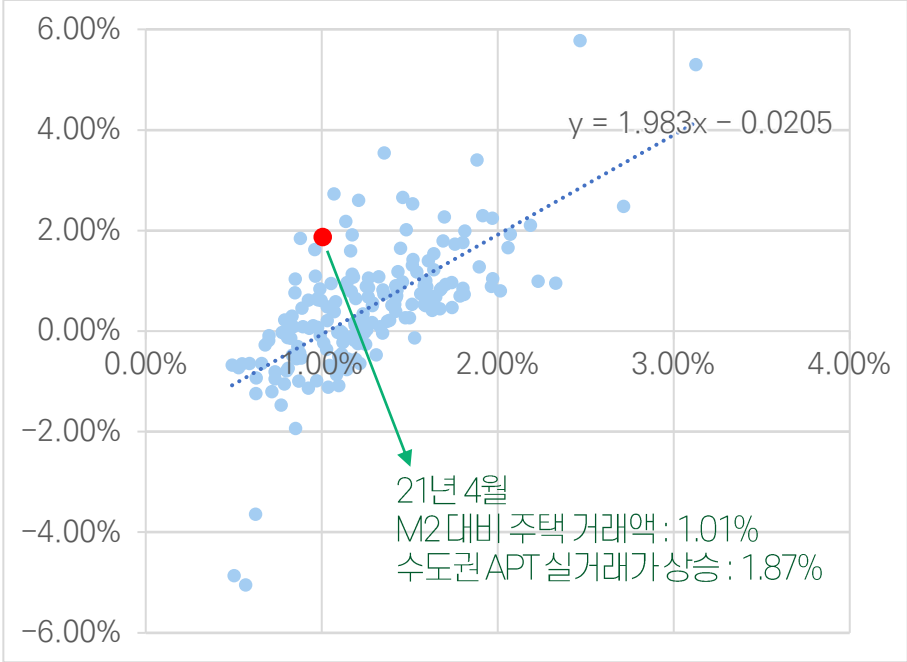
'17년 이후 M2 증가액과 수도권 APT 가격상승률 간 관계 유리된 듯 했으나, 최근 흐름 되찾아



*자료 : 한국부동산원(2021), 한국은행(2021)

M2 대비 실거래가 상승률(%)

월간 가계 및 비영리단체 보유 M2(평잔) 대비 수도권 APT 거래 총액 비율(x축, %)과 수도권 APT 실거래가 상승률(y축, %) 간 관계('06~'21)



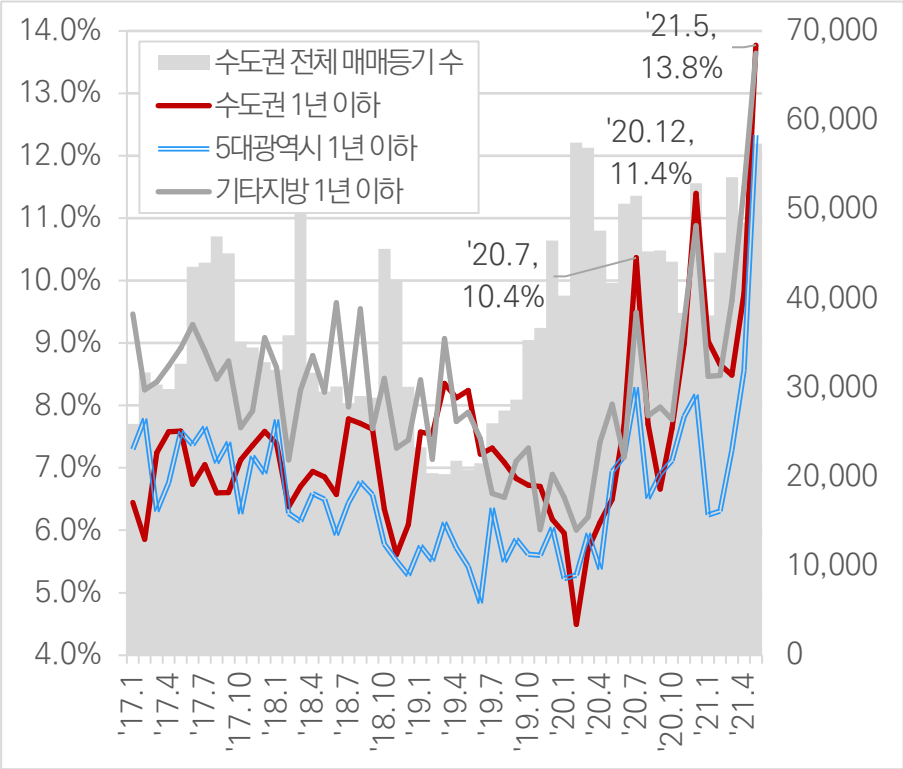
*자료 : 한국부동산원(2021), 한국은행(2021), 부동산114(2021)

2-9

세제 개편에도 단기 보유 매매 비율 증가

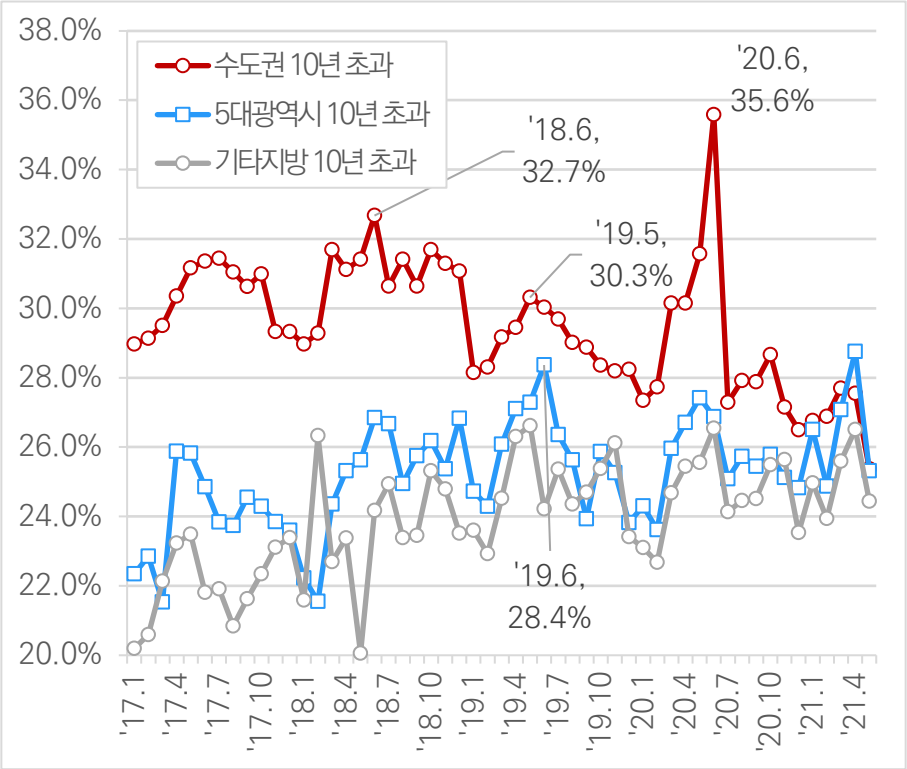
1년 이하 단기 보유 매매 비율,'21년 **5월 들어 최대** (수도권 13.8%, 기타지방 13.6%)
수도권 10년 초과 중장기 보유 매매 비율,'21년 **5월 최저**(25.4%, 5대광역시 25.3%)

지역별 1년 이하 단기 보유 매매 비율(%)



*주 : 데이터 상 '기타'로 표기된 거래는 총 거래 합산에서 제외하였음.
*자료 : 법원(2021)

지역별 10년 초과 중장기 보유 매매 비율(%)



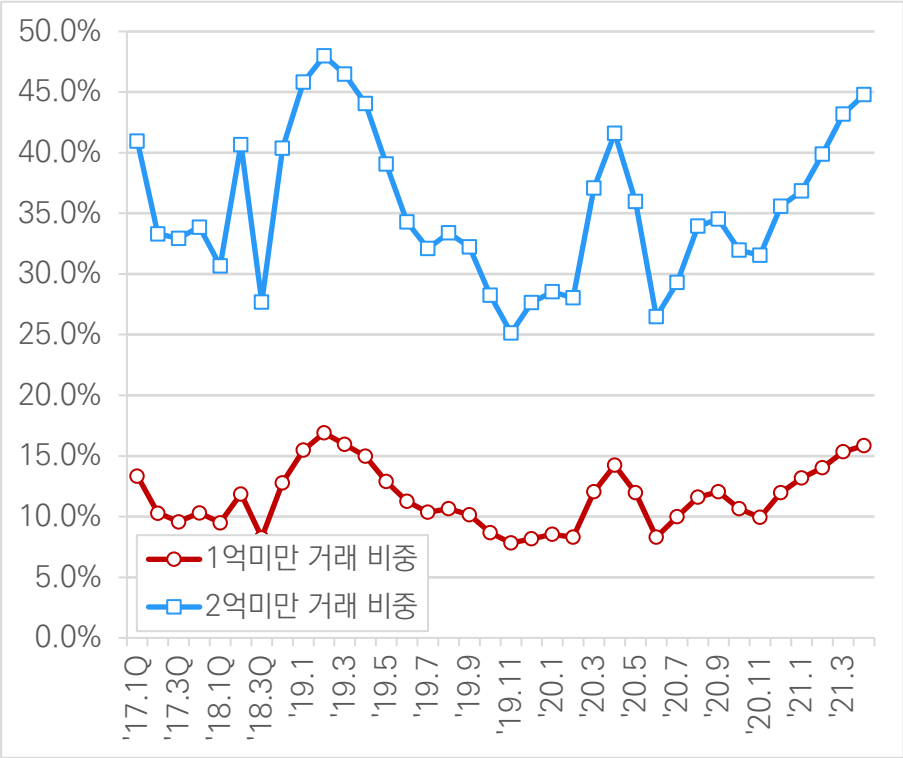
*주 : 데이터 상 '기타'로 표기된 거래는 총 거래 합산에서 제외하였음.
*자료 : 법원(2021)

2-10

세제 혜택 유지된 공시가 1억 미만 주택 수요 집중?

7·10 대책에 포함된 **공시가 1억 미만** 주택 혜택, **거래 전반에 영향 줬다 보기 어려워**
오히려 **보유세**, **거래비용**, **민간주택 분양 시 무주택 요건** 등이 더 큰 영향 미친 듯

실거래가 1~2억 미만 APT 거래 비중 (%)



*주 : 정부에서 발표한 2021년도 공시가격 현실화율(68.4%)에 의하면 공시가 1억 미만은 실거래가 1.46억 원 수준이지만, 자료의 한계로 2억 원을 기준으로 도식화 함.
*자료 : 부동산114(2021)

이벤트별 실거래가 2억↓ APT 거래 비중(%)

이벤트	M-2	M-1	M	M+1	M+2
'19 공시가발표 (2019.3.)	45.8 %	48.0 %	46.5 %	44.0 %	39.1 %
'20 공시가발표 (2020.3.)	28.5 %	28.0 %	37.1 %	41.6 %	36.0 %
7·10대책 (2020.7.)	36.0 %	26.5 %	29.3 %	34.0 %	34.5 %
조정대상지역 확대 (2020.12.)	32.0 %	31.5 %	35.6 %	36.8 %	39.9 %
다주택자 양도세 중과 (2021.6.)	44.8 %	42.8 %	-	-	-

*주 : 2021년 5월 자료는 아직 매매신고 기한이 지나지 않았다는 점을 감안해 수치 해석에 유의하여야 함.
*자료 : 부동산114(2021)를 기반으로 저자 산출

LTV.

_Loan to Value?

Loan으로도 안되면
TH 기하고 있다가
손 양이라도 받자

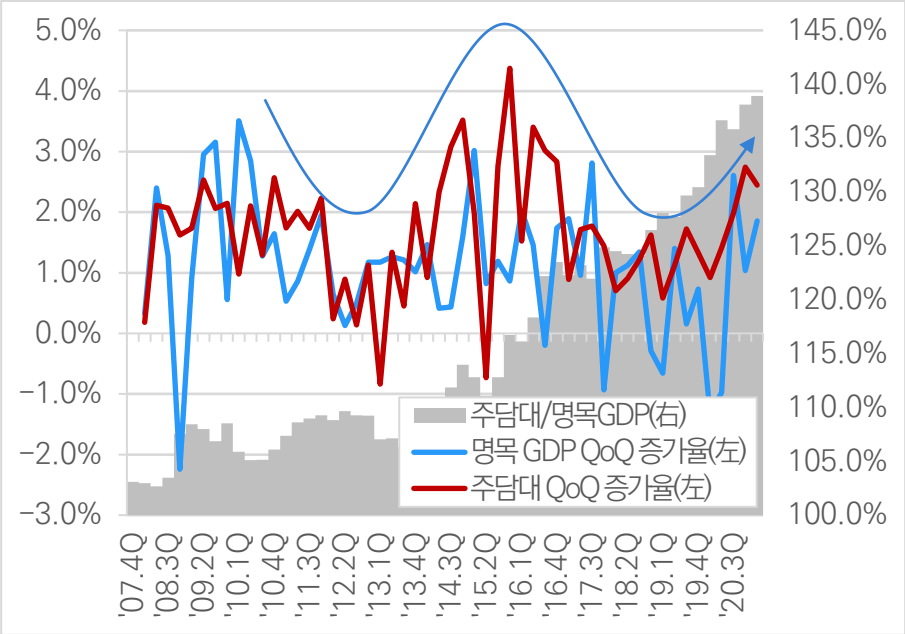
3-1

대출 전반 증가세

명목 GDP 대비 주담대 비율 전년 3분기 소폭 감소 후 4분기부터 **재 증가**
그 외 **가계 신용** 늘고, **부동산 관련 P2P 대출 증가**(주택 구입 목적 P2P 대출 자율 제한 중)

명목 GDP 대비 주담대 비율(%)

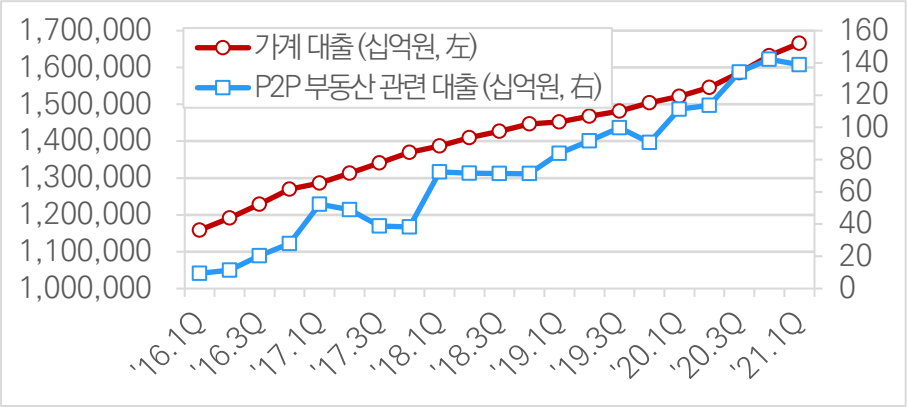
1분기 명목 GDP 대비 주담대 138.9%
1분기 명목 GDP 대비 민간신용 216.3%주)



*주 : 1분기 명목 GDP 대비 민간신용 비율은 한국은행(2021) 추정치이며, 바젤은행감독위원회 권고 산정 기준을 활용하였으므로 국민소득통계와는 차이가 있음.
*자료 : 한국은행(2021)

가계대출(左, 십억원) 및 부동산 관련 P2P 대출 추이(右, 십억원)

2019.6. P2P 부동산 대출 잔액 : 8,797억 원
2020.2. 부동산 대출상품 限 취급사 연체율 : 20.9%(타 업체 평균 연체율 × 2.9) / 자본시장연구원(2020)



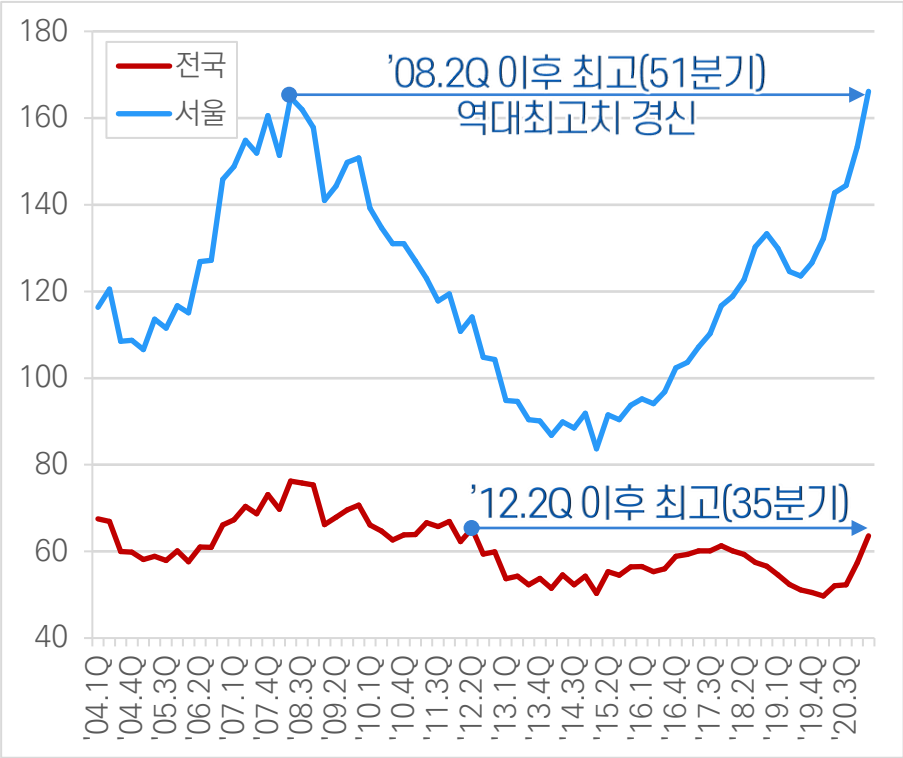
*주1 : 가계 대출은 주택담보대출과 기타대출을 포함함.
*주2 : P2P 금융은 최근 「온라인투자연계금융업법」이 국회 본회의를 통과해 8월 부터 명칭이 변경될 예정이며, 본 고에서는 기존의 명칭을 사용하기로 함.
*주3 : 부동산 관련 P2P 대출이란 (부동산 담보 + 부동산 PF) 잔액을 기준으로 하였으며, 온라인투자연계금융업협회 발기 법인인 8퍼센트, 피플펀드의 공시자료를 합산한 것임.
*주4 : 부동산 P2P 연도별 표시자료는 분기로 연장하여 활용하였음.
*자료 : 한국은행(2021), 8퍼센트(2021), 피플펀드(2021)

3-2

주택 구입 부담 역대 최고… 갭투자와 월세 늘어

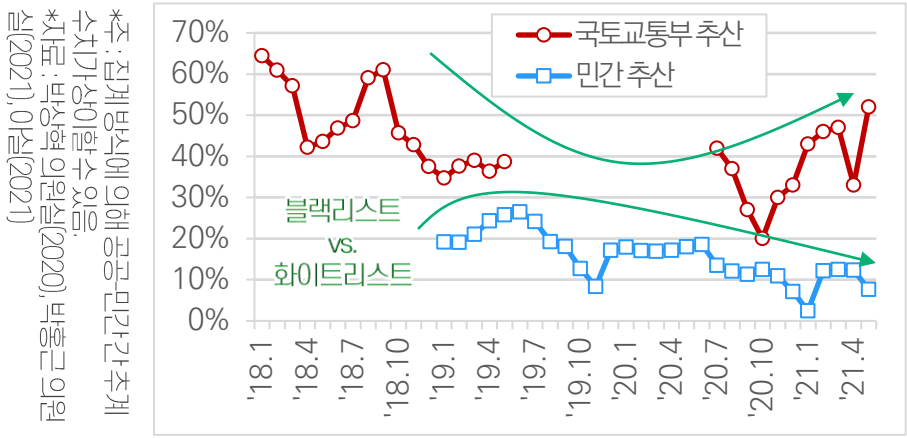
서울 주택구입부담지수, 지수 생산이래 **최고치 기록**
갭투자 추이는 **기관마다 상이, 월세 비중**은 지난 **6월 이후 소폭 확장**(계약갱신청구권 영향)

주택구입부담지수(K-HAI) 추이

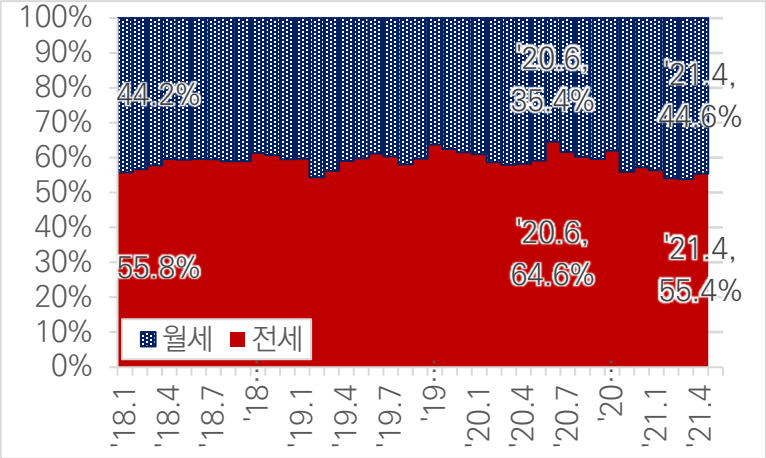


*자료 : 주택금융통계시스템(2021)

서울 갭투자(上, %) 및 월세 비중(下, %) 추이



*주 : 집계방식에 의해 공공-민간간 수치가 상이할 수 있음.
*자료 : 박성혁 의원실(2020), 박홍근 의원실(2021), 이실(2021)



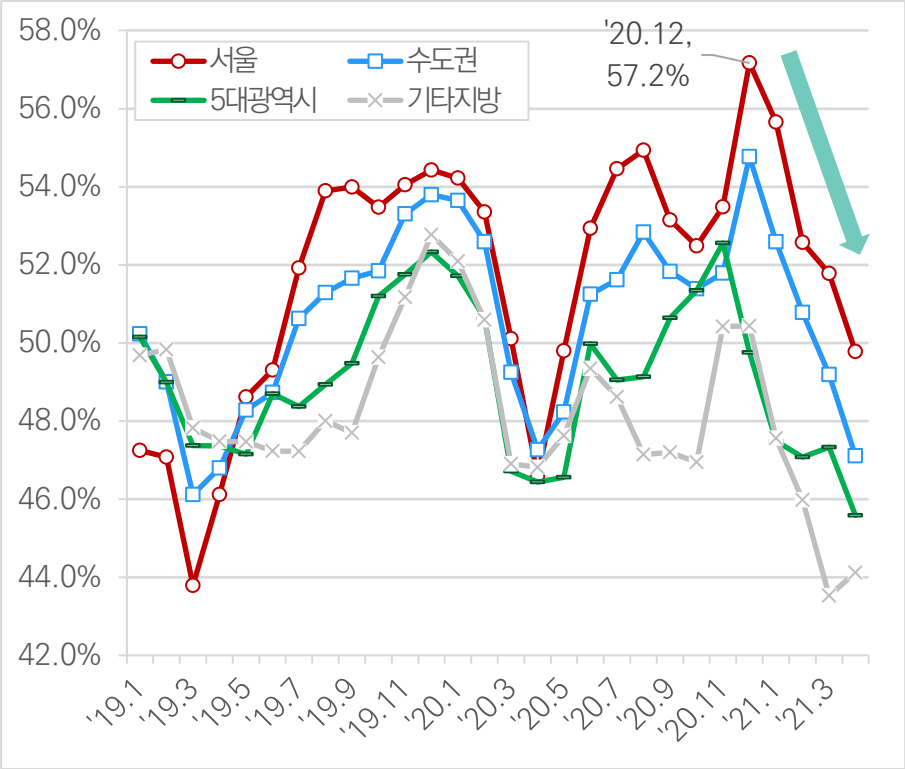
*주 : 확정일자를 기준으로 취합한 자료이므로 재계약 등 확정일자를 받지 않는 계약에 영향을 받아 과소 집계될 수 있음.
*자료 : 법원(2021), 국토교통부(각년도)

3-3

부동산 생애 최초 매입 증가세

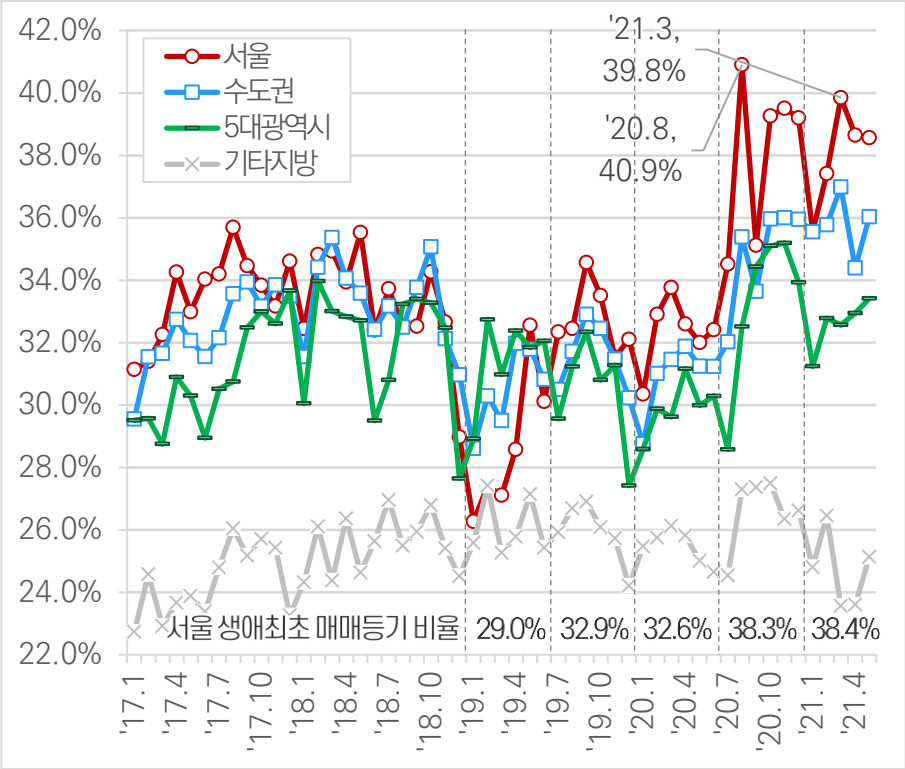
주택 매매거래 중 **3·40대 비중**은 '20년 **11~12월** 각 지역 **최고치 기록 후 감소**세
2019년 상반기 최저 수준 기록했던 **생애 최초 매입 비중**, **'21년 1~5월 38.4%**로 증가

주택 매매거래 중 3·40대 비중(%)



*자료 : 한국부동산원(2021)

소유권이전(매매)등기 중 생애최초 비중(%)



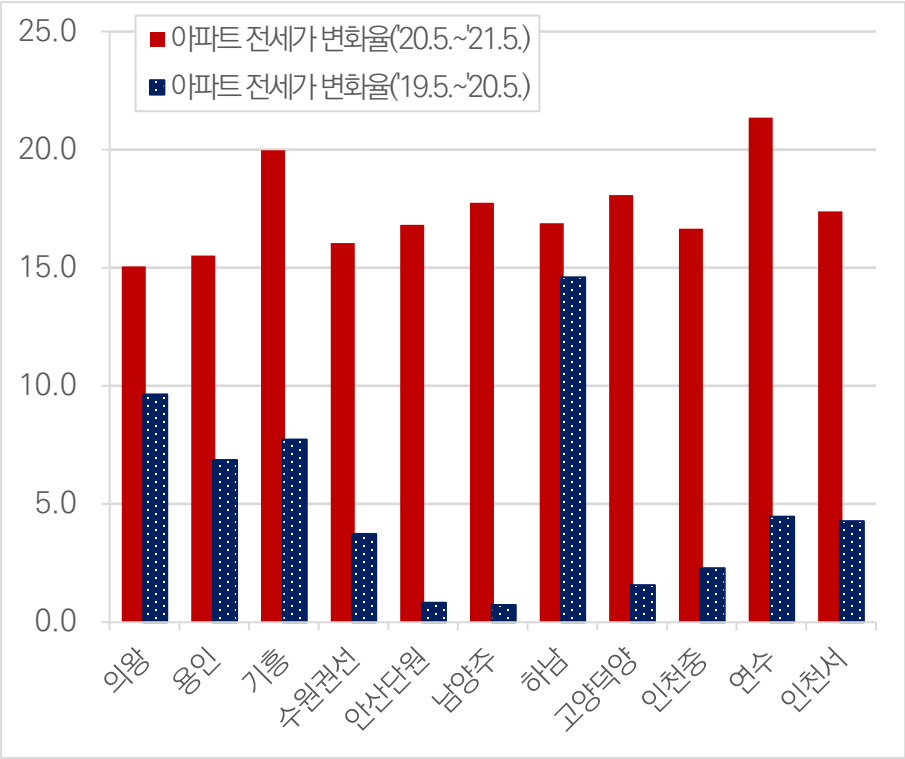
*주1 : 매매로 인한 소유권 이전 등기를 기준으로 집계한 것임.
*주2 : 건물+집합건물+토지 등 모든 부동산 소유권 이전 등기를 대상으로 함.
*자료 : 법원(2021)

3-4

전세 가격 상승 및 분양 인기 상승

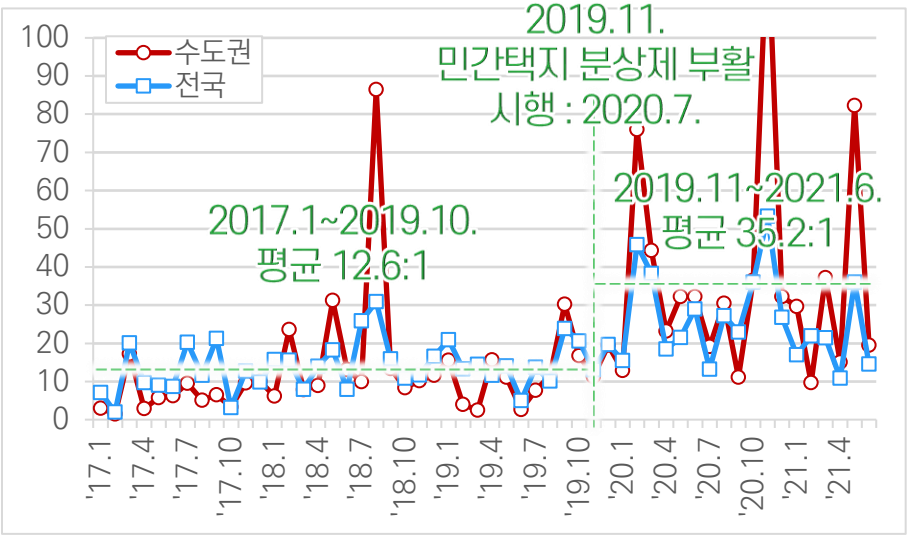
연 15% 이상 상승지역 다수, 여전히 **서울 인근** 및 **교통 결절지(3기 신도시)** 강세
분양 경쟁률 상승, **3기 신도시**(27.3만호) 관심도 증가, **청약종합저축** 수도권 700만좌 돌파

전세 가격 상승 상위 지역(%)

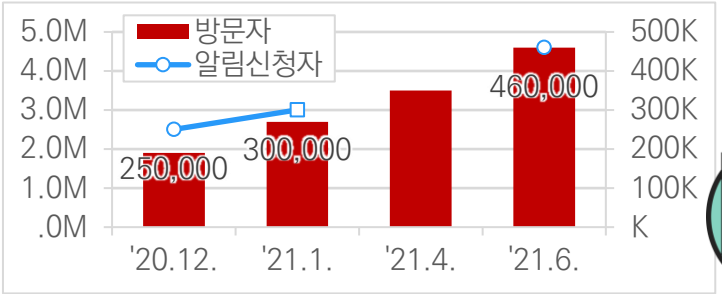


*자료 : 한국부동산원(2021)

분양 경쟁률 추이(대 1)및 3기 신도시 관심도(명)



*자료 : 부동산114(2021)



*자료 : 언론 보도자료(2021.1.4., 2021.4.21.), 3기 신도시 정보 포털(2021.6.)

II

2021 하반기 경기전망

[하반기 가격상승요인]

서울 접근성 향상 기대
(교통 호재)

다주택자,
매매보다 증여 선택

여전한
유동성 수준

쉽게 늘거나 줄지 않는
전세 수요

당정의 규제완화 움직임

3기 신도시 분양가
확인 후 기존주택시장
매매유입가능성

갭투자, 생애 최초
구입비중 증가

서울→지방 유출거래 증가

세제 개편으로 인한 매물 잠김
세제 피해가는 시장 움직임

다주택자 비율 감소 적고,
등록임대사업자
매물 출회 미미

실업률 증가
(노년 실업률?)

역사적으로
고평가된 가격

구입 부담
최대치

금리 인상 가능성
(하반기 하락효과?)

78개월에 달하는
최장 확장국면과
시장의 피로감

포털 매물수 감소했지만,
매물 생존일 증가,
매물 수 대비 거래량 감소

[하반기 가격하락요인]

1-1

공급전망

인허가 **48.5만 호**, 분양 **40만 호** 예상

인허가

민간 : **전년 및 금년 상반기 수주 물량 소화**하며 인허가 증가 전망
공공 : 지난해 코로나 여파로 줄었던 공공물량 추진 필요, LH 사태 분수령

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년e)
합계	726,048	653,441	554,136	487,975	457,514	**485,000**
공공부문	75,802	76,229	81,082	93,626	81,801	**85,000**
민간부문	650,246	576,812	473,054	394,349	375,713	**400,000**

*주 : 단위는 '호'임. / *자료 : 국토교통부(2021), 2021년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분양

분양 시장 인기 지속 / **미분양** 물량 **최저** 수준 / 3기 신도시 및 택지지구 **물량 공급 우려**해 서둘러 공급에 나서며 YoY 20% 가량 증가한 40만 호 예상

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년e)
전국	469,058	311,913	282,964	314,308	349,029	**400,000**

*주 : 단위는 '호'임. / *자료 : 국토교통부(2021), 2021년은 한국건설산업연구원 전망치임.

1-2

매매 및 전세 가격전망

매매가격은 하반기 전국 **1.5% 상승**해 연간 5.5% 상승
전세가격은 하반기 **2.3% 상승**해 연간 5.0% 상승할 것으로 전망

가격

수요 억제 당했지만 여전히 **잔존**하고, 매도인은 **매물 거두며 소폭 상승** 예상
현재 가격 정점이라 단언하기 어렵지만, **고점에 위치**해 있는 것은 **분명**해
하반기에는 3기 신도시 **사전청약 분양가, 기준 금리 인상** 가능성, **규제완화, 20대 대통령 선거** 등 주택 가격에 영향 줄 수 있는 다양한 요인들이 남아있어 시장 예의주시할 필요 있어

구분		2018년	2019년	2020년			2021년(e)		
				상반기	하반기	연간	1~5월	하반기(e)	연간(e)
매매	전국	1.1	-0.4	2.0	3.3	5.4	3.9	**1.5**	**5.5**
	수도권	3.3	0.5	3.1	3.3	6.5	4.8	**1.6**	**6.5**
	지방	-0.9	-1.1	1.0	3.4	4.3	3.1	**1.3**	**4.4**
전세	전국	-1.8	-1.3	1.1	3.4	4.6	2.6	**2.3**	**5.0**

* 자료 : 주택가격은 한국감정원의 '주택종합매매가격지수'를 활용하였음, 2021년 하반기와 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

경청해주셔서
감사합니다

2021 하반기 주택·부동산 경기전망

2021.6.30.

CERIK