

# 부동산시장 동향

1. 주택매매시장
2. 주택임대시장
3. 주택금융

# 1. 주택매매시장

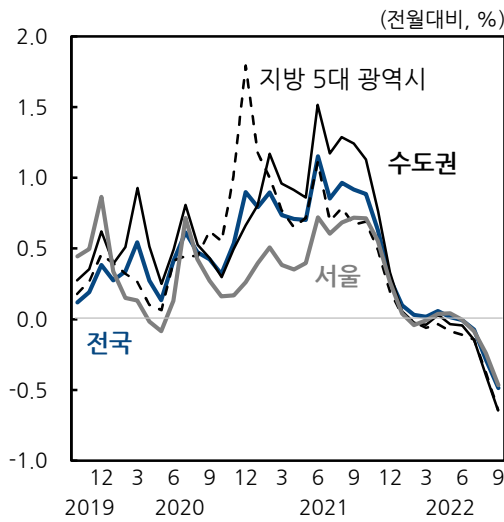
주택매매시장은 수도권과 비수도권 모두 거래량이 크게 감소하며 하락폭이 확대됨.

## 가. 주택매매가격

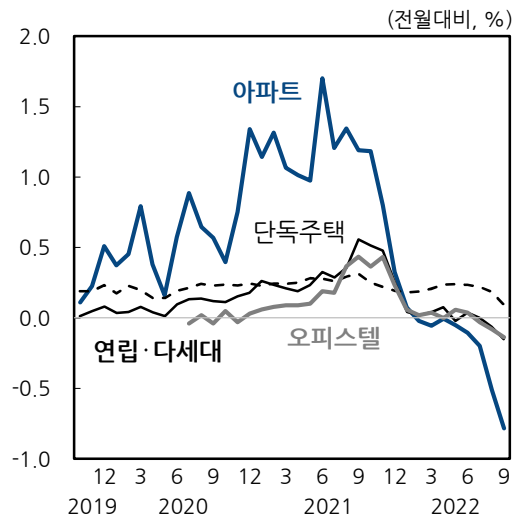
3/4분기 주택매매가격은 전국적으로 하락폭이 확대되는 모습

- 전국 주택매매가격은 수도권과 지방 5대 광역시를 중심으로 하락하여 전분기(0.07%)보다 낮은 -0.85%를 기록하였으며, 하락폭이 점차 확대되는 모습
  - \* 전국 주택매매가격(전월대비, %): ('22년 7월) -0.08 → (8월) -0.29 → (9월) -0.49
  - \* 수도권 주택매매가격(전월대비, %): ('22년 7월) -0.14 → (8월) -0.40 → (9월) -0.64
  - \* 지방 5대 광역시 주택매매가격(전월대비, %): ('22년 7월) -0.14 → (8월) -0.38 → (9월) -0.64
- 주택유형별로 아파트가 전분기(-0.16%)대비 1.48% 하락하였으며, 연립·다세대주택(-0.21%)과 오피스텔(-0.24%)도 하락으로 전환됨.

지역별 주택매매가격



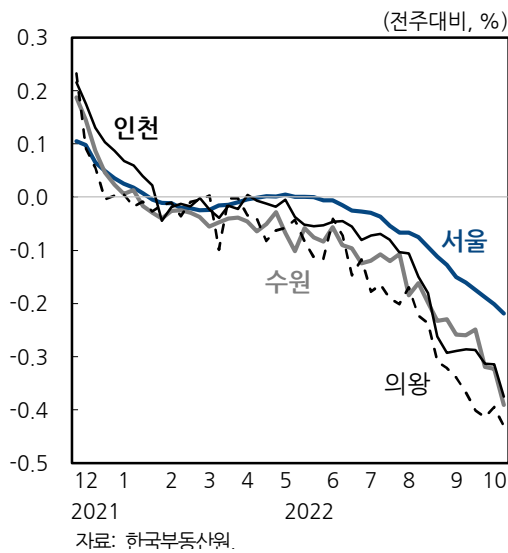
유형별 주택매매가격



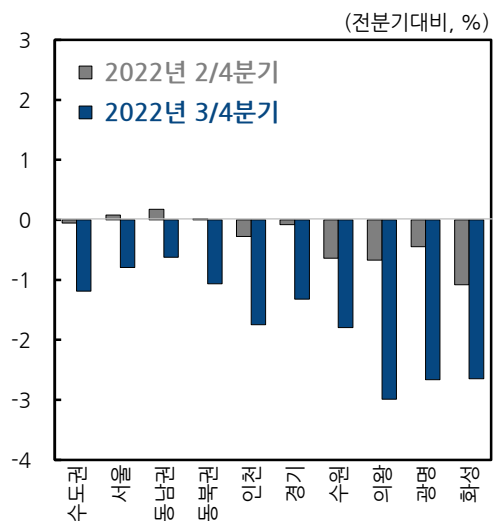
■ 수도권 주택매매가격은 서울이 하락한 가운데, 경기와 인천의 하락폭이 큰 폭으로 확대되며 전분기(-0.05%)보다 1.19% 하락함.

- 서울 주택매매가격(0.08% → -0.79%)이 하락으로 전환된바, 노원구와 도봉구 등 동북권이 크게 하락함.
  - 서울 전 지역이 하락한 가운데, 노원구(-2.4%)와 도봉구(-1.7%)의 하락폭이 크게 확대되었으며, 중구(-1.15%)와 송파구(-1.12%) 등도 약세를 보임.
  - \* 서울 동북권 주택매매가격(%): ('21년 4/4) 1.24 → ('22년 1/4) -0.08 → (2/4) 0.03 → (3/4) -1.07
  - \* 서울 동남권 주택매매가격(%): ('21년 4/4) 2.20 → ('22년 1/4) 0.07 → (2/4) 0.18 → (3/4) -0.62
- 경기 주택매매가격(-0.08% → -1.32%)은 의왕과 광명을 비롯하여 수원 영통구와 주변의 화성, 오산 등 대부분의 지역에서 하락함.
  - 경기지역 대부분에서 하락세가 확대되었으며, 특히 의왕(-3.0%)과 광명(-2.7%) 등 개발호재가 있었던 지역의 하락폭이 두드러짐.
  - 수원 영통구(-3.8%)가 급격히 하락하였고, 주변의 화성(-2.6%)과 오산(-2.7%)도 하락함.
- 인천 주택매매가격(-0.28% → -1.75%)은 연수구를 중심으로 전분기대비 하락폭이 확대
  - 송도 신도시가 포함된 연수구(-3.0%)의 하락폭이 크게 확대되었고, 계양구(-2.0%), 서구(-2.0%) 등 인천의 모든 구에서 주택매매가격이 하락함.

수도권 주간 아파트매매가격



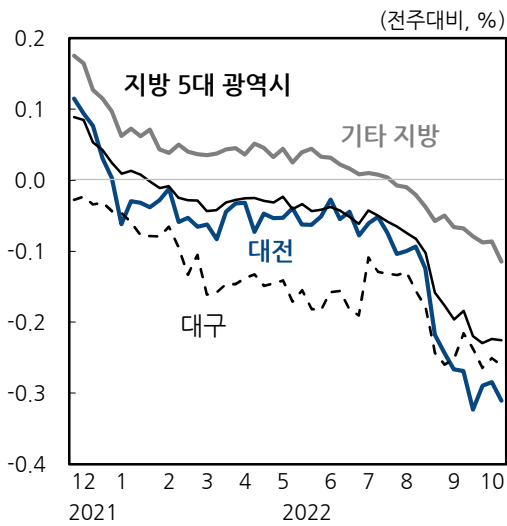
수도권 주택매매가격 변화



■ 비수도권 주택매매가격은 5대 광역시의 하락폭이 확대되고 기타 지방도 하락으로 전환되면서 전분기(0.17%)보다 부진한 -0.54%의 상승률을 기록함.

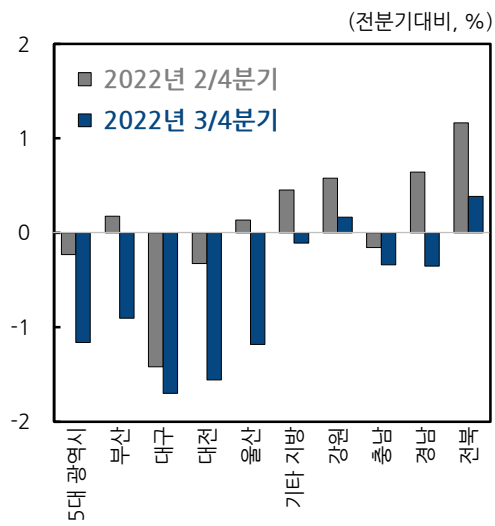
- 지방 5대 광역시(-0.23% → -1.17%)는 대구(-1.7%)와 대전(-1.6%)을 중심으로 하락폭이 확대됨.
  - 대구와 대전의 하락폭이 확대되는 가운데, 울산도 전분기대비 큰 폭으로 하락함.
  - \* 대구 주택매매가격(%): ('21년 4/4) -0.01 → ('22년 1/4) -0.92 → (2/4) -1.42 → (3/4) -1.70
  - \* 대전 주택매매가격(%): ('21년 4/4) 1.59 → ('22년 1/4) -0.28 → (2/4) -0.33 → (3/4) -1.56
  - \* 울산 주택매매가격(%): ('21년 4/4) 1.47 → ('22년 1/4) 0.13 → (2/4) 0.13 → (3/4) -1.18
- 기타 지방(0.45% → -0.11%)은 강원과 전북을 제외한 대부분의 지역이 하락 반전함.
  - 충북(0.4% → -0.2%)과 경남(0.6% → -0.4%) 등 대부분의 지역이 하락으로 반전하였으며, 충남(-0.2% → -0.3)은 하락폭이 소폭 확대됨.
  - 다만, 강원(0.6% → 0.2%)은 강릉과 속초, 전북(1.2% → 0.4%)은 전주와 군산을 중심으로 상승세를 유지함.

비수도권 주간 아파트매매가격



자료: 한국부동산원.

비수도권 주택매매가격 변화

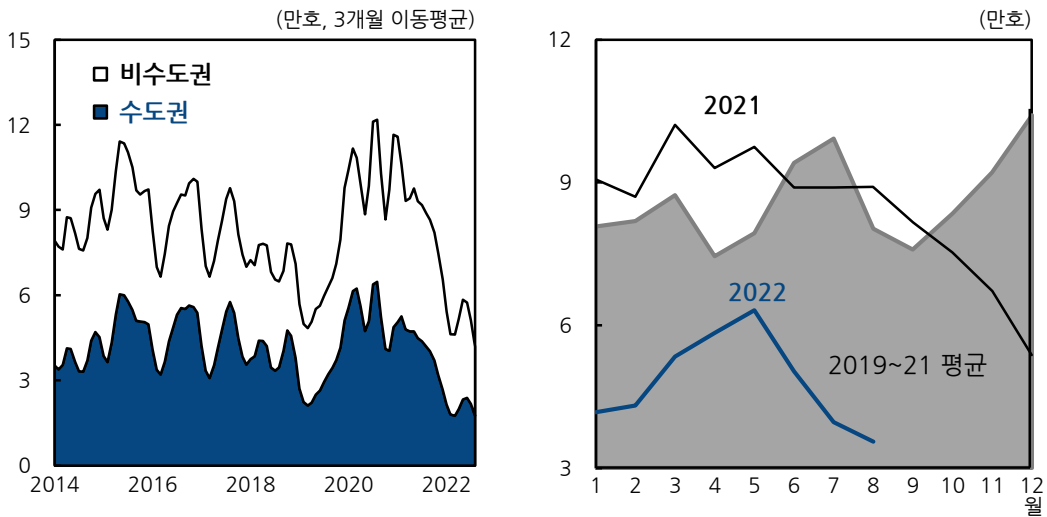


## 나. 주택매매거래

7~8월 전국 주택매매거래는 전국적으로 큰 폭으로 감소하며 매우 낮은 수준을 유지함.

- 7~8월 주택매매거래는 전년동기간(17.8만호) 대비 57.8% 감소한 7.5만호를 기록함.
  - 전국 주택매매 거래량은 최근 3년 동 기간 평균(18.0만호) 대비로도 58.1% 감소함.
  - 수도권은 서울(8.9천호)과 경기(1.6만호), 인천(5.3천호) 모두 거래량이 크게 줄어들면서 전년동기간(8.4만호) 대비 63.4% 감소한 3.1만호가 거래됨.
  - 비수도권도 5대 광역시를 중심으로 전년동기간(9.4만호)보다 52.8% 감소한 4.5만호를 기록함.
- 주택유형별로 7~8월의 아파트 매매거래가 전년동기간 대비 65.7% 감소한 4.1만호를 기록하였으며, 연립·다세대주택은 43.9% 감소한 2.1만호를 기록함.
  - \* 아파트 매매거래(월평균, 만호): ('22년 1/4) 2.8 → (2/4) 3.4 → (7~8월) 2.1
  - \* 연립·다세대주택 매매거래(월평균, 만호): ('22년 1/4) 1.1 → (2/4) 1.5 → (7~8월) 1.0
  - \* 다가구·단독주택 매매거래(월평균, 만호): ('22년 1/4) 0.7 → (2/4) 0.9 → (7~8월) 0.7

### 전국 주택매매거래



주: 신고일 기준임.  
 자료: 한국부동산원.

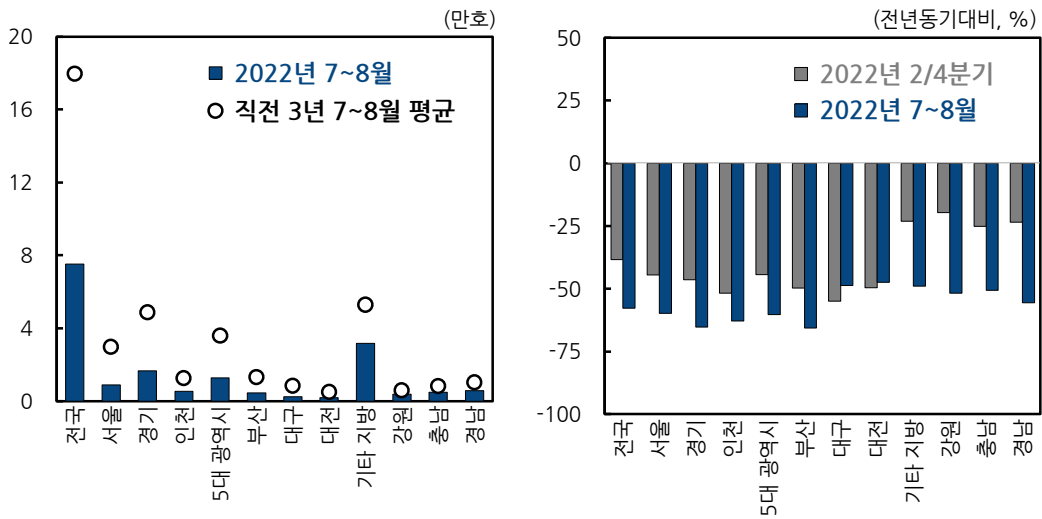
■ 수도권 전 지역에서 거래량이 큰 폭으로 감소함.

- 서울의 주택매매거래는 대부분의 지역에서 큰 폭으로 둔화하며, 전년동기간 대비 59.8% 감소한 8.9천건을 기록
  - 노원구와 성북구 등 동북권(2.5천호)에서 거래량이 매우 감소하였으며, 동작구, 서초구에서도 전년동기간 대비 큰 폭으로 감소함.
- 경기(1.6만호)와 인천(5.3천호)도 주택매매거래가 전년동기간보다 각각 65.3%와 62.9% 감소하며 감소폭이 확대됨.
  - 구리, 광명, 군포 등 서울 인근 지역에서 거래량 감소가 두드러졌으며, 의왕과 용인 또한 전년동기간 대비 거래량이 큰 폭으로 감소함.

■ 비수도권 또한 지방 5대 광역시 및 기타 대부분 지역에서 거래가 큰 폭으로 축소됨.

- 지방 5대 광역시는 전년동기간(3.2만호) 대비 부산(-65.7%)과 울산(-64.4%), 광주(-62.9%)의 거래량이 크게 축소되면서 60.3% 감소한 1.3만호를 기록함.
- 기타 지방은 경남, 강원을 비롯한 전 지역에서 매매거래가 감소하여 전년동기간(6.2만호) 대비 48.9% 감소한 3.2만호를 기록함.

주요 지역별 주택매매거래



주: 신고일 기준임.  
 자료: 한국부동산원.

■ 연령별로 가장 높은 거래비율을 보이던 30대 이하가 지속적으로 감소하며, 60대 이상의 매매 거래가 가장 높은 비중을 차지함.

- 30대 이하와 40대의 거래 비중이 감소하고 50대와 60대 이상의 거래 비중이 증가함.

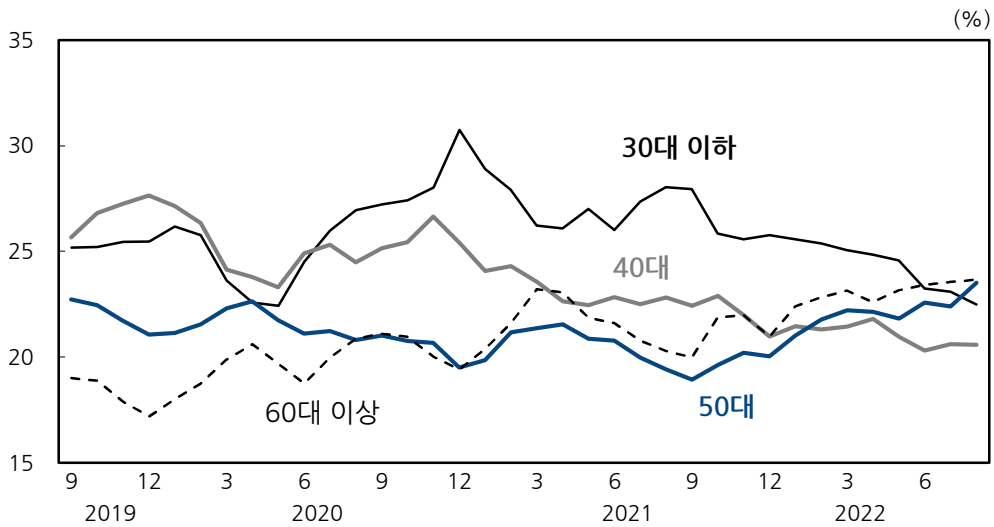
\* 30대 이하 주택매매거래 비중(%): ('21년 4/4) 25.7 → ('22년 1/4) 25.3 → (2/4) 24.3 → (7~8월) 22.8

\* 40대 주택매매거래 비중(%): ('21년 4/4) 22.1 → ('22년 1/4) 21.4 → (2/4) 21.1 → (7~8월) 20.6

\* 50대 주택매매거래 비중(%): ('21년 4/4) 19.9 → ('22년 1/4) 21.7 → (2/4) 22.2 → (7~8월) 22.9

\* 60대 이상 주택매매거래 비중(%): ('21년 4/4) 21.7 → ('22년 1/4) 22.8 → (2/4) 23.1 → (7~8월) 23.6

### 연령대별 주택매매거래



자료: 한국부동산원.

■ 주택수급동향\*은 전국적으로 기준인 100을 하회하며, 공급 대비 수요가 지속적으로 부족한 모습

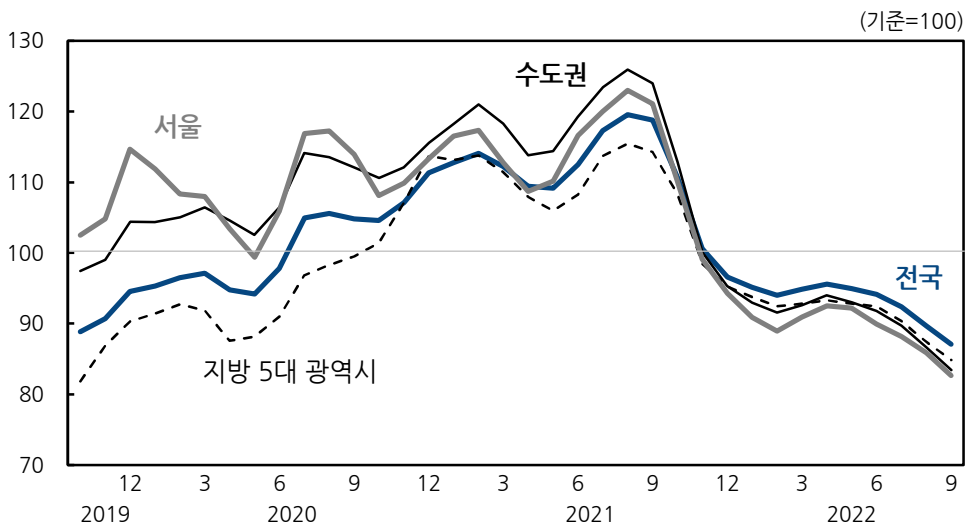
\* 주택수급동향은 0과 200 범위의 지수로 기준인 100보다 커질수록 주택매매시장에서 수요가 공급을 초과하는 상태가 심화됨을 의미함.

- 전국 주택수급동향은 3/4분기에 들어 더욱 낮아지며, 주택 수요 대비 공급량 초과에 따른 수급 불균형이 확대됨.

\* 전국 주택수급동향: ('22년 7월) 92.37 → (8월) 89.68 → (9월) 87.10

- 수도권 주택수급동향(9월 기준 83.40)은 서울(82.67)을 비롯하여 경기(84.33)와 인천(81.18)에서 낮은 수준을 기록함.
- 지방 5대 광역시(84.86)도 모든 지역에서 100을 하회하였으며, 특히 대구(75.28)는 전국에서 가장 낮은 수준을 지속함.
- 한편, 기타 지방(94.61) 또한 기준치(100)를 소폭 하회하였으며, 세종(84.06)과 제주(89.74)는 주택 수요 대비 공급 초과 현상이 지속적으로 심화됨.

주택 매매수급동향



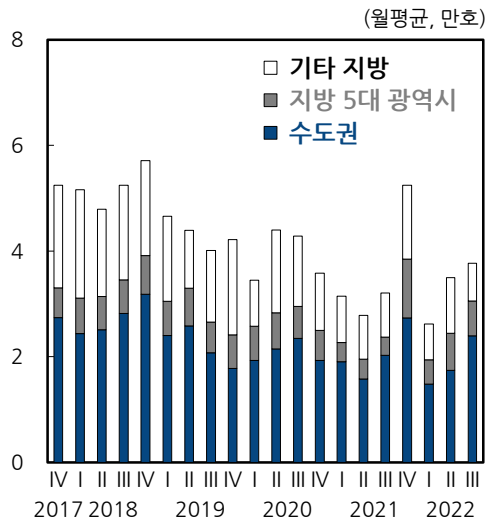
자료: 한국부동산원.

## 다. 신규주택 공급

■ 신규주택 준공물량이 증가하고 주택 인허가실적 또한 양호한 흐름이나 주택 착공물량은 낮은 수준을 지속

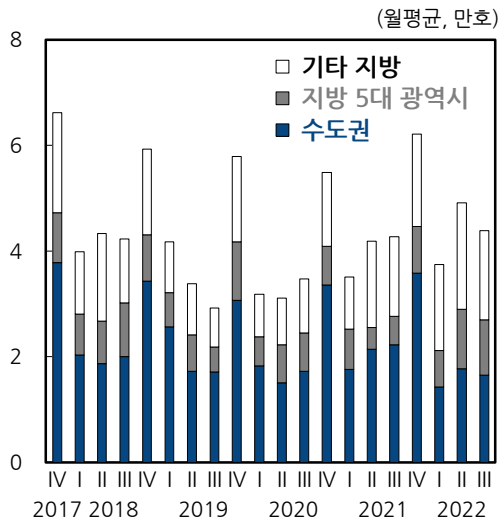
- 7~8월 전국 주택 준공물량은 인천과 지방 5대 광역시를 중심으로 전년동기간(6.6만호) 대비 14.9% 증가한 7.5만호를 기록함.
  - 수도권은 인천(9.1천호)에서 큰 폭으로 증가한 반면, 서울(1.0만호)과 경기(2.8만호)에서 주택 준공물량이 감소하면서 전체적으로 전년동기간 대비 7.1% 증가한 4.8만호를 기록
  - 지방 5대 광역시는 대전(3.0천호)과 울산(1.2천호)을 중심으로 크게 증가하여 전년동기간(6.6천호)대비 100.2% 증가한 1.3만호가 준공되었으며, 기타 지방(1.4만호)은 전년동기간과 거의 유사함.
- 전국 주택 인허가실적은 전년동기간 대비 6.8% 증가한 반면, 착공실적은 7.4% 감소함.
  - 7~8월 전국 주택 인허가물량(8.8만호)은 수도권(3.3만호)에서 감소하였으나, 지방 5대 광역시(2.1만호)와 기타 지방(3.4만호)을 중심으로 전년동기간(8.2만호) 대비 6.8% 증가함.
  - 한편, 전국 착공물량(7.3만호)은 경기(1.7만호)와 인천(1.9천호) 등 수도권을 중심으로 전년동기간(7.9만호) 대비 7.4% 감소함.

주택 준공물량



주: 2022년 3/4분기는 7~8월 수치임.  
자료: 국토교통부.

주택 인허가물량

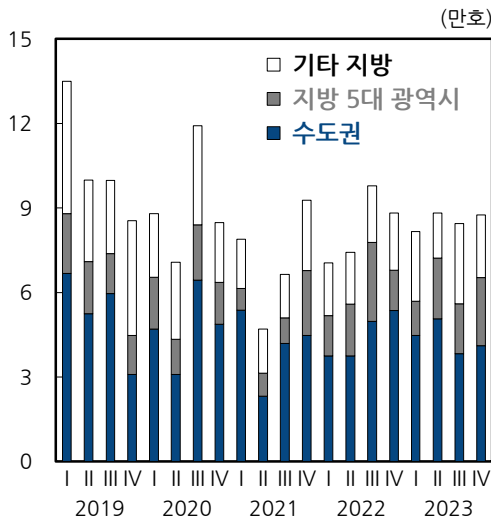


주: 2022년 3/4분기는 7~8월 수치임.  
자료: 국토교통부.

■ 아파트 입주물량은 인천과 지방 5대 광역시를 중심으로 증가하여 예년 수준을 이어가고 있으며, 하반기 입주예정물량도 양호한 수준을 보일 것으로 예상됨.

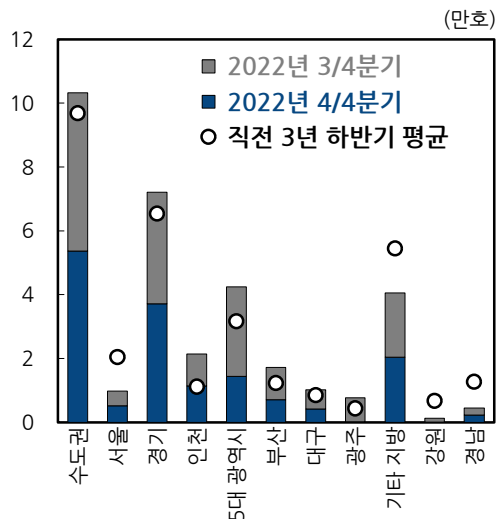
- 3/4분기 전국 아파트 입주물량은 전년동기(6.6만호)대비 47.3% 증가한 9.8만호를 기록
  - 수도권은 서울(4.6천호)의 입주물량이 감소하였으나 경기(3.5만호)의 입주물량이 크게 증가하여 전년 동기(4.2만호)대비 18.6% 증가한 5.0만호를 기록함.
  - 지방 5대 광역시는 부산(1.0만호)과 광주(7.5천호)를 중심으로 증가하여 2.8만호를 기록하였으며, 기타 지방도 전년동기(1.5만호) 물량을 상회하는 2.0만호를 기록함.
- 하반기 아파트 입주예정물량은 인천과 5대 광역시를 중심으로 작년 하반기(15.9만호)보다 높은 18.6만호로 예상
  - 수도권은 서울(9.8천호)에서 작년 하반기(1.4만호) 대비 31.1% 감소할 예정이나, 경기(7.2만호)와 인천(2.1만호)에서는 작년 하반기보다 증가할 전망
  - 지방 5대 광역시는 부산(1.7만호), 광주(7.7천호) 등을 중심으로 증가할 예정이며, 기타 지방은 작년 하반기와 거의 유사한 수준일 것으로 보임.

아파트 입주 및 입주예정물량



주: 2022년 4/4분기 이후는 입주예정물량임.  
자료: 부동산114.

주요 지역의 아파트 입주예정물량

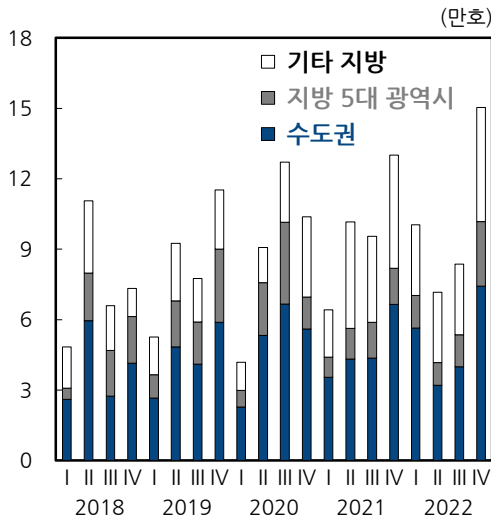


주: 2022년 4/4분기는 입주예정물량임.  
자료: 부동산114.

■ 아파트 분양물량은 인천을 제외한 대부분의 지역에서 감소하였으며, 2022년 하반기 분양예정 물량은 작년보다 증가할 것으로 계획됨.

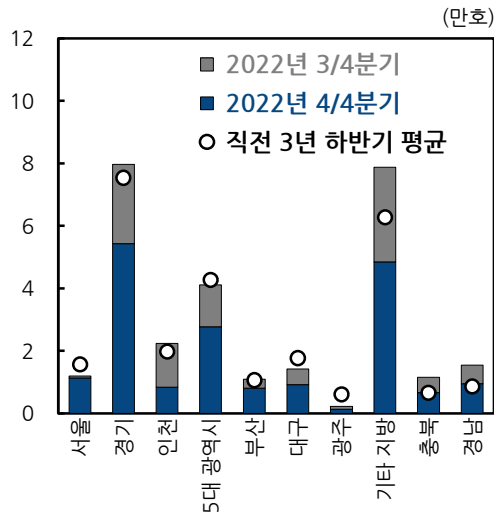
- 3/4분기 전국 아파트 분양실적(8.4만호)은 인천을 제외한 대부분의 지역에서 축소되면서 전년 동기대비 12.5% 감소함.
  - 수도권은 인천(1.4만호)이 큰 폭으로 증가하였으나 서울(0.6천호)과 경기(2.5만호)는 전년동기대비 감소하면서 전체적으로 8.2% 감소한 4.0만호를 기록함.
  - 지방 5대 광역시는 울산(0.3천호)을 제외한 모든 지역에서 전년동기대비 분양물량이 감소하여 11.5% 감소한 1.4만호를 기록함.
  - 기타 지방(3.0만호)에서도 충남, 전남, 경북을 중심으로 전년동기대비 17.9% 감소함.
- 하반기 아파트 분양예정물량(23.4만호)은 수도권(11.4만호)과 지방 5대 광역시(4.1만호)를 중심으로 작년 하반기 물량 수준을 상회할 예정임.
  - 수도권의 분양예정물량은 서울(1.2만호)과 인천(2.2만호)에서 증가하고 경기(8.0만호)에서 감소하여, 작년 하반기 물량(11.0만호) 대비 3.7% 증가한 11.4만호를 기록할 예정임.
  - 지방 5대 광역시는 부산(1.1만호)과 울산(3.7천호)을 중심으로 전년대비 크게 늘어난 물량이 분양될 예정이나, 기타 지방은 7.3% 감소한 7.9만호를 기록할 예정임.

아파트 분양 및 분양예정물량



주: 2022년 4/4분기는 분양예정물량임.  
자료: 부동산114.

주요 지역 아파트 분양 및 분양예정물량

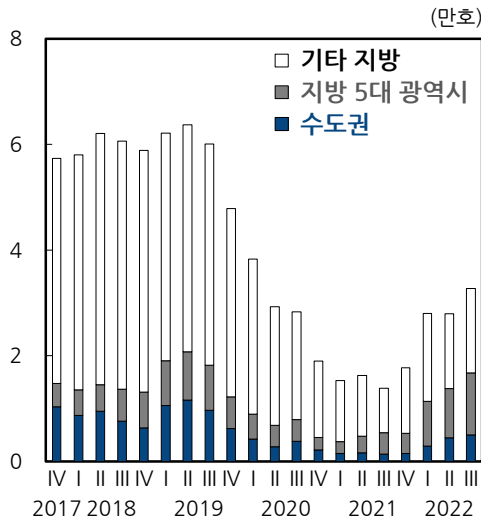


주: 2022년 4/4분기는 분양예정물량임.  
자료: 부동산114.

■ 전국 미분양주택 수는 대구와 경북을 중심으로 대부분 지역에서 증가하는 모습

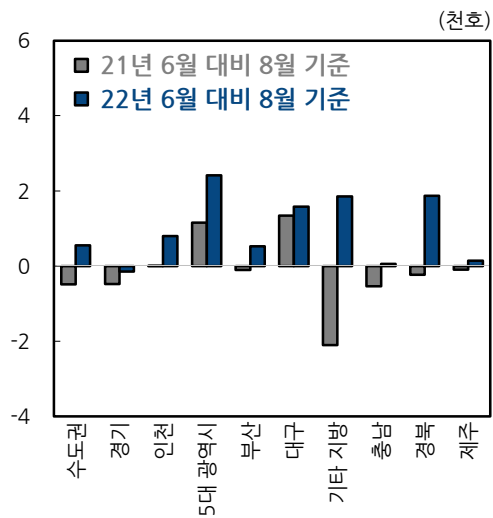
- 2022년 8월 기준 전국 미분양주택 수는 6월 말(2.8만호)보다 증가한 3.3만호를 기록함.
  - 수도권은 인천(418호→1,222호)을 중심으로 6월 말 대비 556호 증가한 5,012호를 기록
  - 지방 5대 광역시는 대구(6.7천호→8.3천호), 부산(1.3천호→1.8천호)을 중심으로 미분양주택이 증가하여 전체적으로 1.2만호를 기록함.
  - 기타 지방은 경북(6.7천호)에서 미분양물량이 크게 증가하며 6월 말 재고(1.4만호) 대비 증가한 1.6만호를 기록함.

미분양주택 수



주: 2022년 3/4분기 미분양주택 수는 8월 기준임.  
 자료: 국토교통부.

주요 지역의 미분양주택 수 변화



자료: 국토교통부.

## 2. 주택임대시장

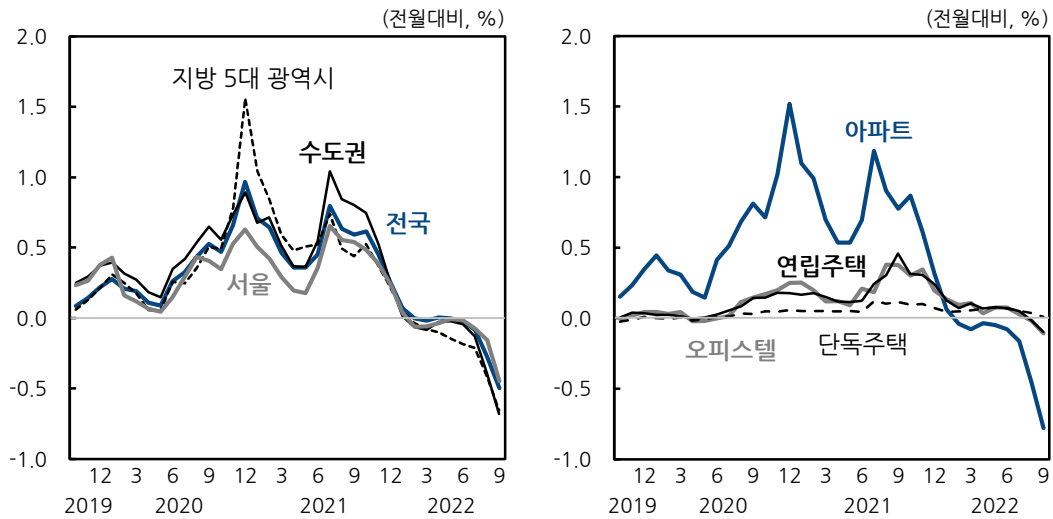
전세가격은 전국적으로 하락세가 지속되었으나, 월세가격은 완만한 상승세를 유지

### 가. 주택 전월세가격<sup>2)</sup>

3/4분기 주택전세가격은 금리인상 등의 영향으로 전국적으로 하락폭이 확대됨.

- 주택전세가격은 전기대비 0.85% 하락하면서 전분기(-0.02%)보다 하락폭이 확대됨.
  - 기준금리의 인상으로 전세자금 대출금리가 가파르게 상승하면서 전세수요가 감소
- 주택유형별로는 단독주택(0.21% → 0.10%)과 연립주택(0.22% → -0.06%)이 전분기보다 낮은 상승률을 보인 가운데, 아파트(-0.16% → -1.39%)의 하락세가 심화됨.

주택전세가격



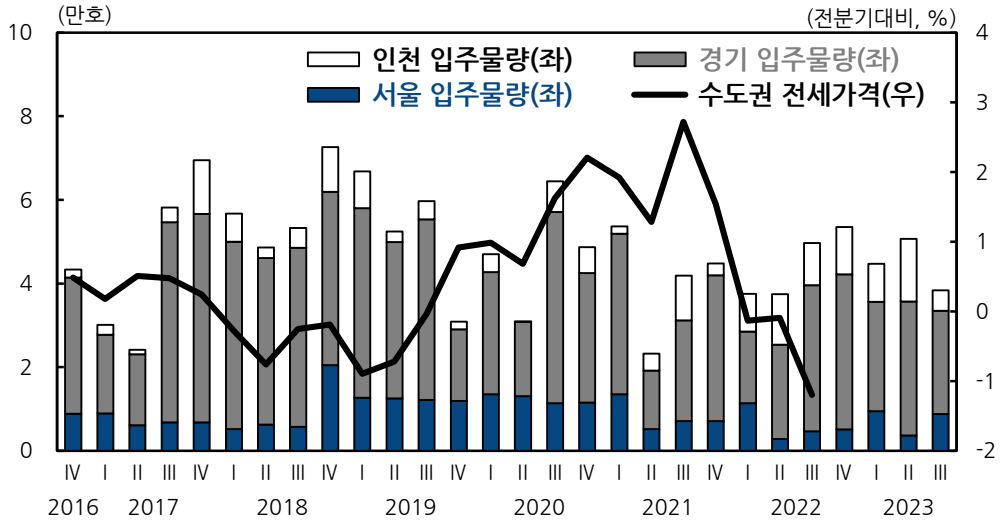
주: 오피스텔은 준주택으로 분류되어 주택전세가격에는 포함되지 않음.  
 자료: 한국부동산원

2) 2021년 6월 이후 주택 전월세가격은 한국부동산원에서 임대차신고로 집계된 데이터를 기초자료로 하여 작성된 것으로, 신고된 계약 중 갱신 계약건을 제외한 신규 계약건을 이용하여 지수를 산정함.

■ 수도권 전세가격은 대부분의 지역에서 전분기대비 하락폭이 확대됨.

- 수도권은 전분기(-0.09%)에 이어 -1.20%의 상승률을 기록하며 하락세를 지속
  - 서울은 강북권역(-0.08% → -0.64%)과 강남권역(-0.03% → -0.71%)의 전세가격이 모두 하락하며 전분기(-0.06%)보다 낮은 -0.68%의 상승률을 기록
  - 경기(-0.01% → -1.36%)와 인천(-0.55% → -2.01%)도 전분기대비 하락폭이 크게 확대됨.
- 수도권 입주물량(5.0만호)은 경기를 중심으로 증가하며 전세가격 하락에 기여했고, 4/4분기에도 유사한 흐름이 이어질 것으로 보임.
  - 경기 입주물량은 전분기(2.3만호)보다 54.7% 많은 3.5만호로 수도권의 전세가격 하락을 견인했으며, 4/4분기(3.7만호)에도 소폭 확대된 물량이 공급될 것으로 예상

수도권 아파트 신규입주물량과 주택전세가격



주: 2022년 3/4분기 이후는 입주예정물량임.  
 자료: 부동산114; 한국부동산원.

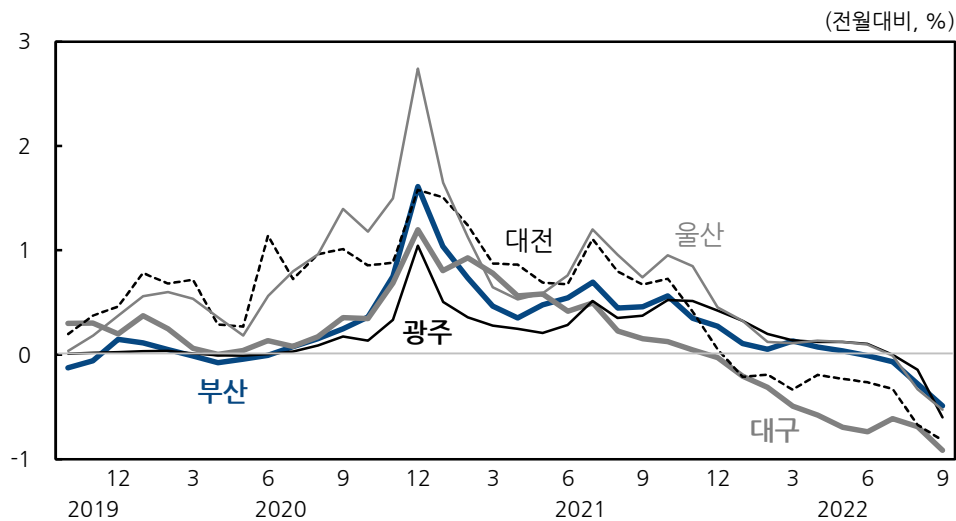
■ 비수도권 전세가격도 대부분의 지역에서 하락세를 지속하며 매매가격 흐름과 동조화된 모습을 보임.

- 지방 5대 광역시도 모든 도시에서 가격 하락세가 유지되면서 전분기(-0.43%)에 이어 1.27% 하락
  - 특히 대구(-1.99% → -2.19%)와 대전(-0.68% → -1.80%)은 매매가격과 더불어 상승률이 큰 폭으로 하락
  - 부산(0.11% → -0.82%), 광주(0.35% → -0.74%), 울산(0.36% → -0.86%)도 하락으로 전환
- 아울러 기타 지방은 전분기(0.40%)의 상승에서 -0.04%의 하락으로 전환됨.
  - 세종(-2.89% → -3.57%)에서 높은 하락세가 지속되었으며, 충북(0.54% → -0.13%)과 울산(0.36% → -0.86%) 등의 지역도 하락 반전함.

■ 한편, 소비심리지수와 전세가격 전망지수가 하락하는 등 관련 심리도 크게 위축되는 모습

- 9월 주택전세시장 소비심리지수는 전월(88.3)에 비해 낮은 85.1을 기록하며 하락세를 지속
- KB부동산 전세가격 전망지수도 기준(100)을 크게 하회하는 75.6을 기록하며, 연말까지 가격 하락세가 이어질 것으로 전망

지방 5대 광역시 주택전세가격

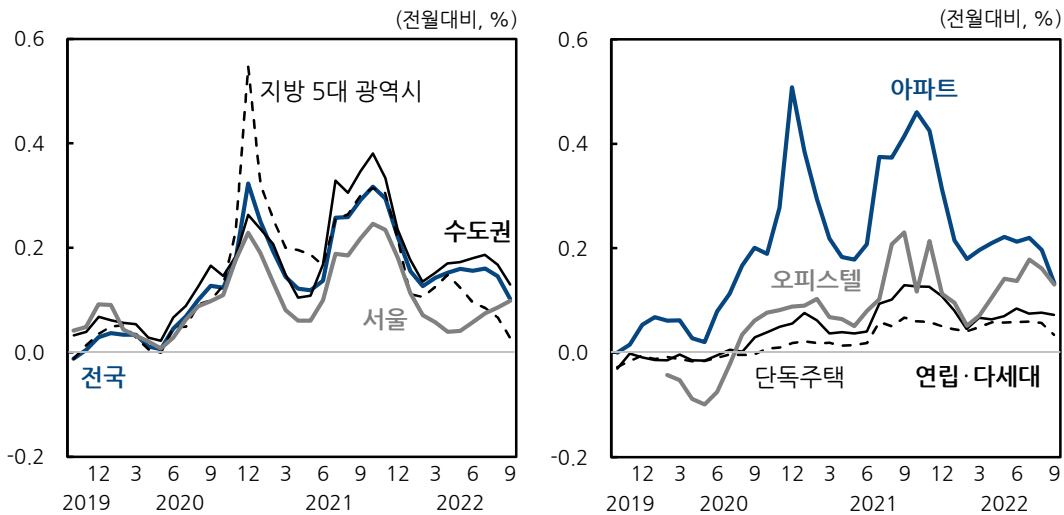


자료: 한국부동산원.

■ 월세통합가격<sup>3)</sup>은 수도권을 중심으로 완만한 상승세를 유지하는 모습

- 월세통합가격은 전세 대비 월세를 선호하는 수요가 지속되면서 전분기(0.47%)에 이어 0.41%의 상승률을 기록
  - 수도권(0.52% → 0.49%)은 서울(0.14% → 0.26%), 경기(0.80% → 0.63%), 인천(0.49% → 0.52%) 등 모든 지역에서 상승세를 이어감.
  - 지방 5대 광역시(0.37% → 0.18%)는 대구(-0.36% → -0.43%)의 하락세가 유지된 반면, 부산(0.65% → 0.39%), 울산(1.68% → 0.99%) 등에서 상승세가 다소 둔화됨.
- 보증금 유형별 분류에서는 보증금이 적을수록 임대가격의 상승폭이 높은 현상이 지속됨.
  - 월세(0.64% → 0.61%), 준월세(0.56% → 0.50%), 준전세(0.21% → 0.09%)의 순으로 높은 상승률을 보였으며, 전분기에 비해서는 소폭 낮아진 모습
- 주택유형별로는 아파트(0.65% → 0.55%)의 상승률이 여전히 가장 높았으며, 연립주택(0.22% → 0.22%)과 단독주택(0.17% → 0.15%)은 전분기와 유사한 상승률을 기록

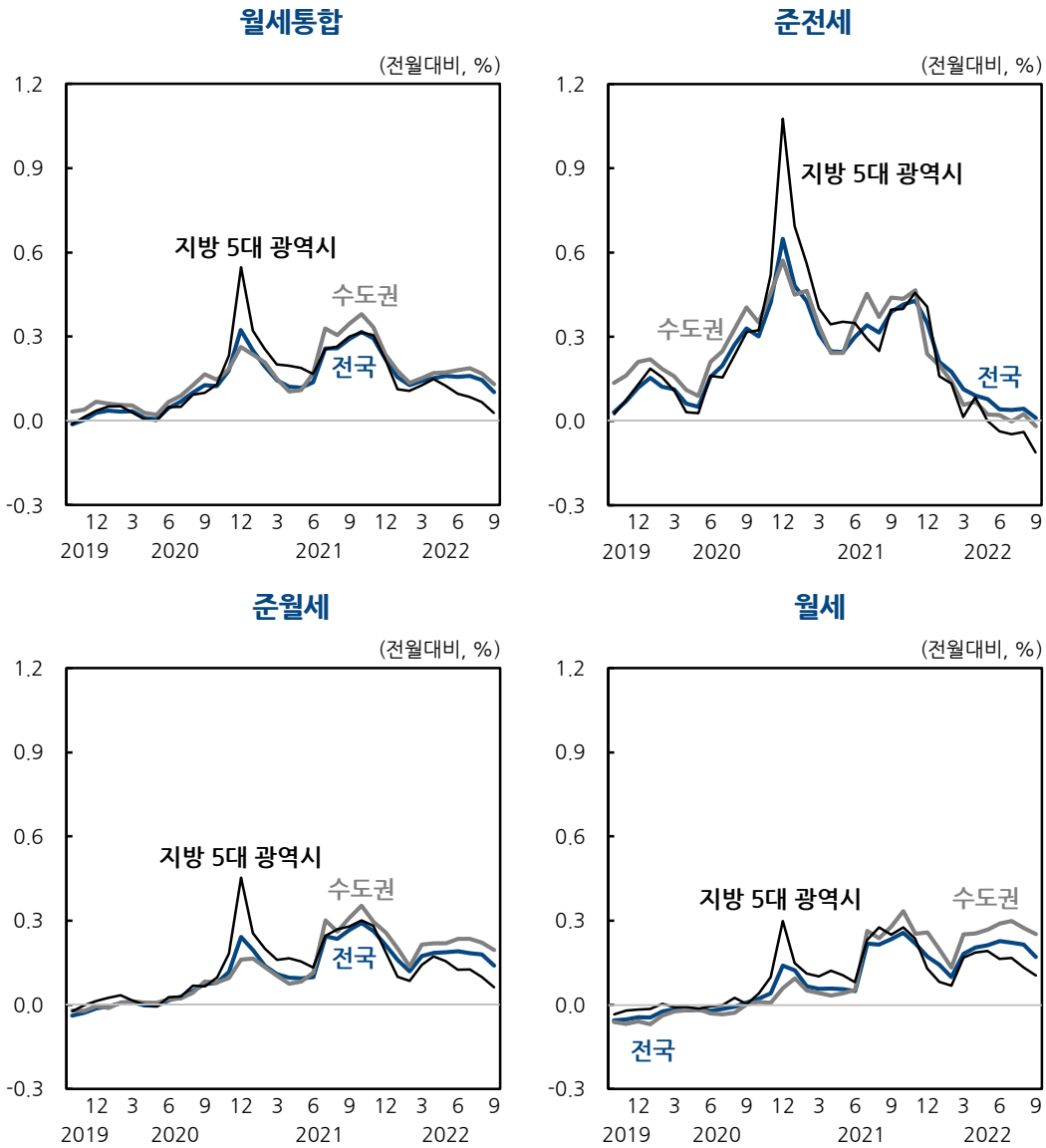
주택월세통합가격



주: 오피스텔은 준주택으로 분류되어 주택월세통합가격에는 포함되지 않음.  
 자료: 한국부동산원.

3) 월세통합가격은 한국부동산원에서 월세(보증금이 월세의 12개월분 미만), 준월세(보증금이 월세의 12~240배), 준전세(보증금이 월세의 240배 초과) 지수를 각각 산정한 후 월세 유형별 거래량 비율을 가중치로 적용하여 생산되는 지수(2021년 6월=100)임.

보증금 유형별 주택월세가격



주: 월세(보증금이 월세의 12개월분 미만), 준월세(보증금이 월세의 12~240배), 준전세(보증금이 월세의 240배 초과)로 분류함.  
 자료: 한국부동산원.

## 나. 주택 전월세거래

7~8월 전월세거래(월평균 13.5만건)는 전년동기간 대비 -2.2%의 증가율을 기록

\* 국토교통부의 전월세 거래량은 신고된 거래건수와 확정일자 건수를 합산하여 신고일 기준으로 작성되고 있으나, 전월세신고제의 도입으로 시계열 비교가 용이하지 않아 당분간 계약일 기준의 실거래가 전월세 거래량을 사용

● 수도권 임대차거래(월평균 8.8만건)는 전년동기간 대비 2.6% 감소

\* 수도권 전월세 거래량(월평균, 만건): ('22년 1/4) 10.4 → (2/4) 9.7 → (7~8월) 8.8

● 비수도권 임대차거래(월평균 4.7만건)는 전년동기간 대비 1.3% 감소

\* 비수도권 전월세 거래량(월평균, 만건): ('22년 1/4) 6.0 → (2/4) 5.1 → (7~8월) 4.7

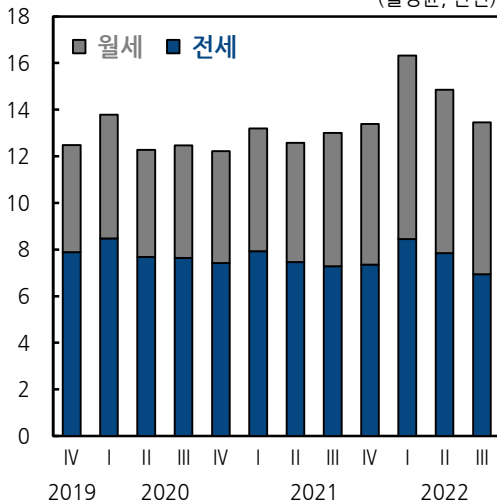
● 한편, 월세거래 비중은 수도권이 전분기와 유사한 수준을 유지한 가운데, 비수도권의 상승세가 확대되면서 전분기(47.2%)보다 높은 48.5%를 기록

\* 수도권 월세거래 비중(%): ('22년 1/4) 47.9 → (2/4) 46.5 → (7~8월) 46.5

\* 비수도권 월세거래 비중(%): ('22년 1/4) 48.9 → (2/4) 48.5 → (7~8월) 52.2

전국 전세 및 월세 거래량

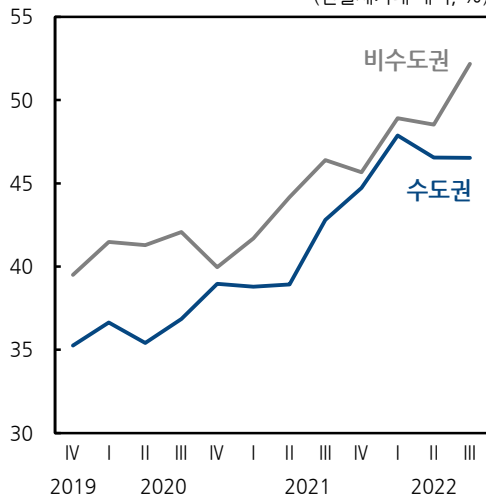
(월평균, 만건)



주: 2022년 3/4분기는 7~8월 수치임.  
자료: 국토교통부, 실거래가 전월세 원자료.

월세거래 비중

(전월세거래 대비, %)

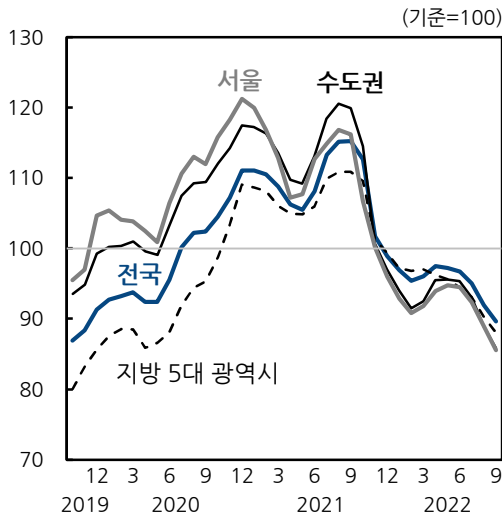


■ 전월세수급\*은 전세를 중심으로 수요 대비 공급 초과 상태를 나타냄.

\* 전(월)세수급동향은 0과 200 범위의 지수로 기준치(100)를 초과할수록 주택 전(월)세시장에서 수요가 공급을 초과하는 정도가 심화됨을 의미함.

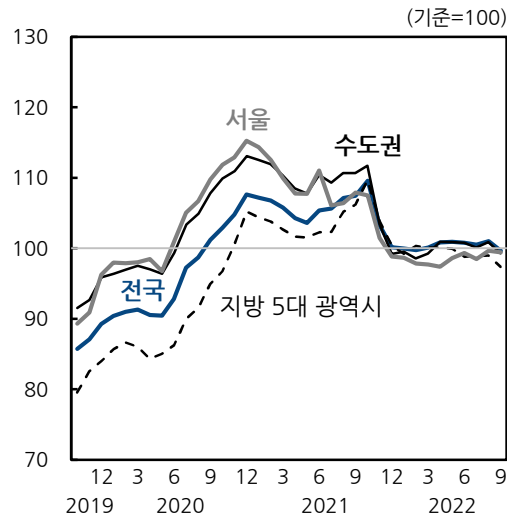
- 9월 전세수급동향은 공급 측 압력이 확대되며 전분기 말(96.7)보다 낮은 89.6을 기록
  - 수도권(95.3 → 85.8)에서는 서울(94.5 → 85.5), 경기(96.1 → 87.0), 인천(94.0 → 81.7) 모두 전분기보다 낮아진 모습
  - 지방 5대 광역시(94.5 → 88.0)는 모든 도시에서 지수가 전분기대비 하락하였고, 기타 지방(100.6 → 97.0)도 대부분의 지역에서 낮아짐.
- 월세수급동향은 전분기(100.8)보다 소폭 낮은 99.6을 기록
  - 수도권(100.8 → 99.3)은 서울(99.3 → 99.4)이 전분기와 유사한 수준을 기록한 가운데, 경기(101.4 → 99.0)와 인천(102.2 → 100.5)에서의 수요세는 상대적으로 다소 약화됨.
  - 지방 5대 광역시(98.8 → 97.4)는 대구(92.5 → 91.4)를 중심으로 초과공급 상태를 보였고, 기타 지방(102.3 → 101.9)은 강원(104.1 → 102.4)을 중심으로 수요 측 상승 압력이 축소됨.

주택 전세수급동향



자료: 한국부동산원.

주택 월세수급동향



### 3. 주택금융

주택담보대출은 작년 4/4분기를 기점으로 증가폭이 지속적으로 둔화되는 모습

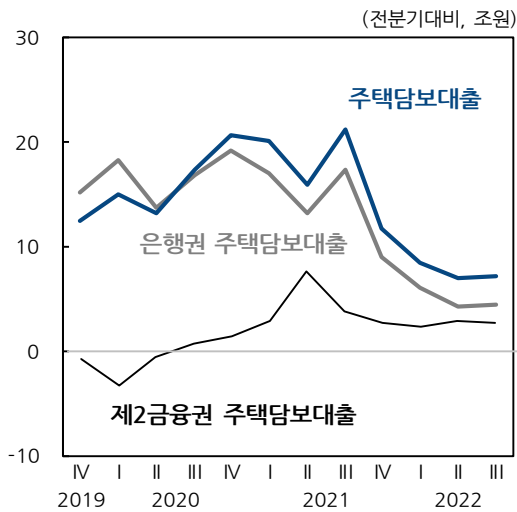
3/4분기 주택담보대출은 대출금리의 인상으로 매매거래가 감소하면서 둔화세가 지속됨.

- 주택담보대출은 전분기(7.1조원)와 비슷한 수준인 7.2조원 증가
  - \* 전 금융권 주택담보대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) 8.5 → (2/4) 7.1 → (3/4) 7.2
  - \* 은행권 주택담보대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) 6.1 → (2/4) 4.2 → (3/4) 4.5
  - \* 제2금융권 주택담보대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) 2.4 → (2/4) 2.9 → (3/4) 2.7

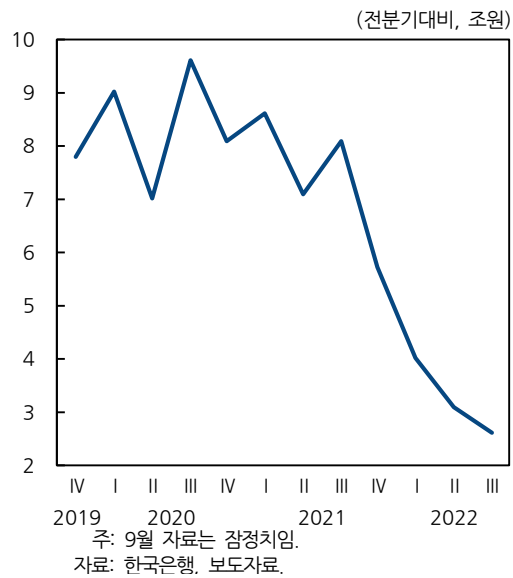
전세자금대출도 전세거래의 감소 등으로 작년 4/4분기 이후 둔화세 지속

- 전세자금대출은 전분기(3.1조원)보다 증가폭이 축소된 2.6조원을 기록
  - \* 전세자금대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) 4.0 → (2/4) 3.1 → (3/4) 2.6

주택담보대출 증감액



전세자금대출 증감액



3/4분기 가계대출은 신용대출 감소폭이 확대되면서 전기대비 감소함.

- 신용대출을 포함하고 있는 기타대출이 대출금리 인상 등으로 1/4분기 이후 지속적으로 감소하며, 당 분기에도 8.5조원 감소함.

\* 기타대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) -12.9 → (2/4) -3.4 → (3/4) -8.5

- 금융권 전체의 가계대출 증감액은 주택담보대출의 증가세가 둔화되고 있는 가운데 기타대출이 감소되면서 전분기(3.8조원)보다 감소한 -1.3조원을 기록

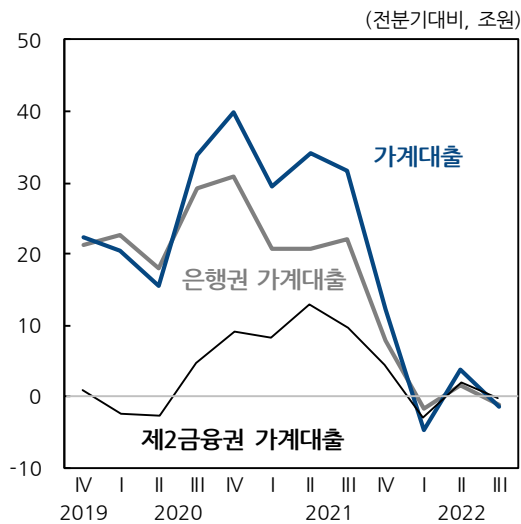
- 은행권(1.7조원 → -1.2조원)과 제2금융권(2.0조원 → -0.1조원)의 가계대출 총액이 모두 감소로 전환

\* 전 금융권 가계대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) -4.6 → (2/4) 3.8 → (3/4) -1.3

\* 은행권 가계대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) -1.6 → (2/4) 1.7 → (3/4) -1.2

\* 제2금융권 가계대출(기간 중 증감액, 조원): ('22년 1/4) -2.9 → (2/4) 2.0 → (3/4) -0.1

가계대출 증감액



자료: 금융위원회, 금융감독원 보도자료.

기타대출 증감액



주: 1) 기타대출은 신용대출을 포함함.  
 2) 보도자료는 속보치 값으로 추후 변동 시 수정.  
 자료: 한국은행, 보도자료.

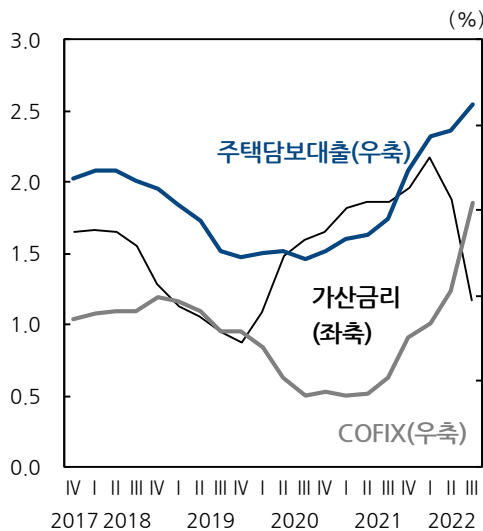
7~8월 예금은행 주택담보대출금리(신규취급액 기준)는 전분기보다 소폭 상승하였으며, 향후 기준금리 인상으로 상승세가 지속될 전망

- 주택담보대출금리는 8월 기준금리의 0.5%p 인상에 따라 COFIX가 전분기대비 0.86%p 상승하였지만 가산금리가 0.55%p 하락하며, 전분기(3.95%)보다 소폭 상승한 4.26%를 기록
  - 3/4분기 COFIX금리(신규취급액 기준)는 전분기(2.07%)보다 상승한 3.09%이며, 가산금리(주택담보대출금리 - COFIX금리(신규취급액 기준))는 전분기(1.88%)보다 낮은 1.33%를 기록
    - \* 주택담보대출금리(%): ('22년 1/4) 3.86 → (2/4) 3.95 → (7~8월) 4.26
    - 3/4분기 금융채금리(5년)는 전분기(3.96%)보다 높은 4.85%를 기록하며 상승세를 이어감.
- 10월 기준금리가 3.00%(+0.5%p)로 상승하면서 주택담보대출금리도 더 높아질 전망

8월 가계대출 연체율(0.17% → 0.21%)과 신용대출 연체율(0.34% → 0.42%)이 전분기대비 높아진 가운데, 주택담보대출 연체율(0.10% → 0.12%)도 소폭 상승

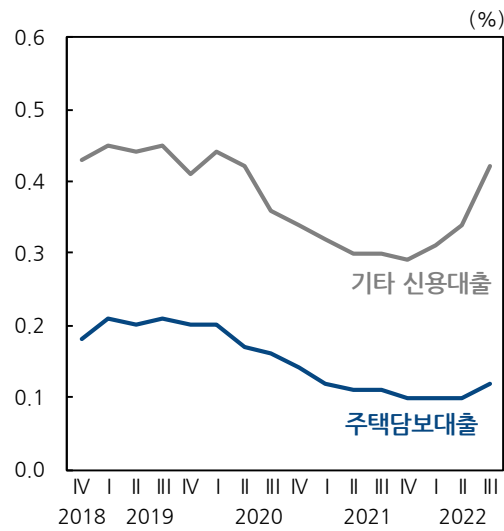
- \* 가계대출 연체율(기간 말 기준, %): ('22년 1/4) 0.17 → (2/4) 0.17 → (8월) 0.21
- \* 신용대출 연체율(기간 말 기준, %): ('22년 1/4) 0.31 → (2/4) 0.34 → (8월) 0.42
- \* 주택담보대출 연체율(기간 말 기준, %): ('22년 1/4) 0.10 → (2/4) 0.10 → (8월) 0.12

주택담보대출 금리



주: 1) 평균 기준임.  
2) 2022년 3/4분기 주담대 금리는 7~8월 기준임.  
자료: 한국은행, 은행연합회.

주택담보대출 연체율



주: 1) 기말 기준임.  
2) 2022년 3/4분기는 8월 기준임.  
자료: 금융감독원.

■ 정책금융(보금자리론 + 적격대출)은 금리 상승으로 인해 전분기대비 대출량은 감소하였지만, 8월부터 인하된 금리\*로 동결됨에 따라 금리 인상에 따른 대출량 감소 영향은 줄어들 것으로 예상

\* 금리 인하(%): 보급자리론 (7월 4.70 → 8월 4.35 → 9월 4.35), 적격대출(7월 4.97 → 8월 4.83)

● 3/4분기 보급자리론 금리(u-보급자리론 15년 만기 기준)와 7~8월 중 적격대출의 평균 대출금리는 각각 전분기(4.13%, 4.41%)보다 높은 4.47%와 4.90%를 기록

\* 보급자리론 금리(%): ('22년 1/4) 3.37 → (2/4) 4.13 → (3/4) 4.47

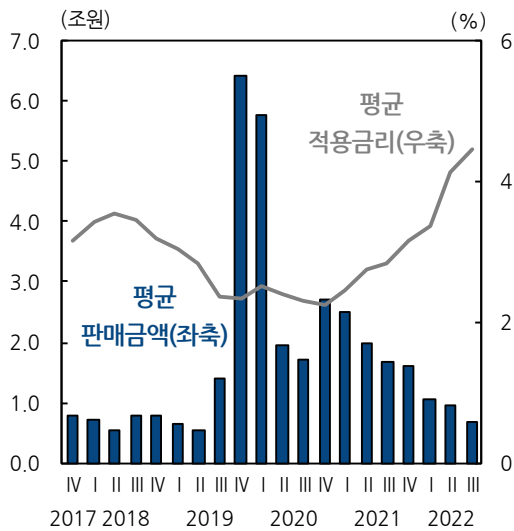
\* 적격대출 평균 대출금리(%): ('22년 1/4) 3.69 → (2/4) 4.41 → (7~8월) 4.90

● 7~8월 중 보급자리론 월평균 판매금액은 전분기(0.97조원)보다 축소된 0.67조원이며, 적격대출 판매금액도 전분기(0.14조원)보다 감소한 0.03조원을 기록함.

\* 보급자리론 월평균 판매금액(조원): ('22년 1/4) 1.07 → (2/4) 0.97 → (7~8월) 0.67

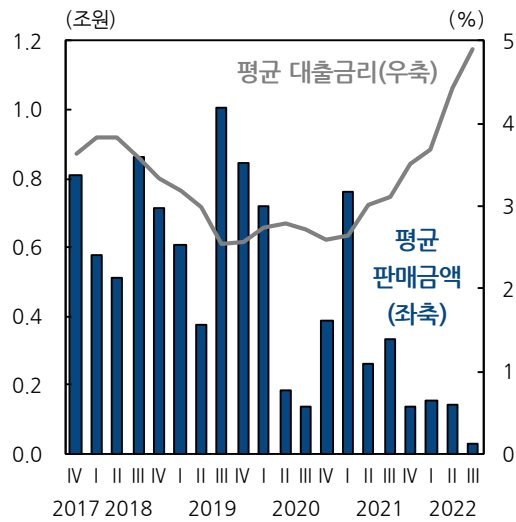
\* 적격대출 월평균 판매금액(조원): ('22년 1/4) 0.16 → (2/4) 0.14 → (7~8월) 0.03

### 보급자리론 금리 및 판매실적



주: 1) 대출금리는 평균 기준임.  
 2) 보급자리론 대출금리는 u-보급자리론 15년 만기 기준임.  
 3) 2022년 3/4분기 판매금액은 7~8월 평균 기준임.  
 자료: 한국주택금융공사.

### 적격대출 금리 및 판매실적



주: 1) 대출금리는 평균 기준임.  
 2) 적격대출금리는 가중평균 대출금리임.  
 3) 2022년 3/4분기 판매금액은 7~8월 평균 기준임.  
 자료: 한국주택금융공사.

2022년 2/4분기 부동산업 대출은 여전히 높은 수준의 증가를 기록함.

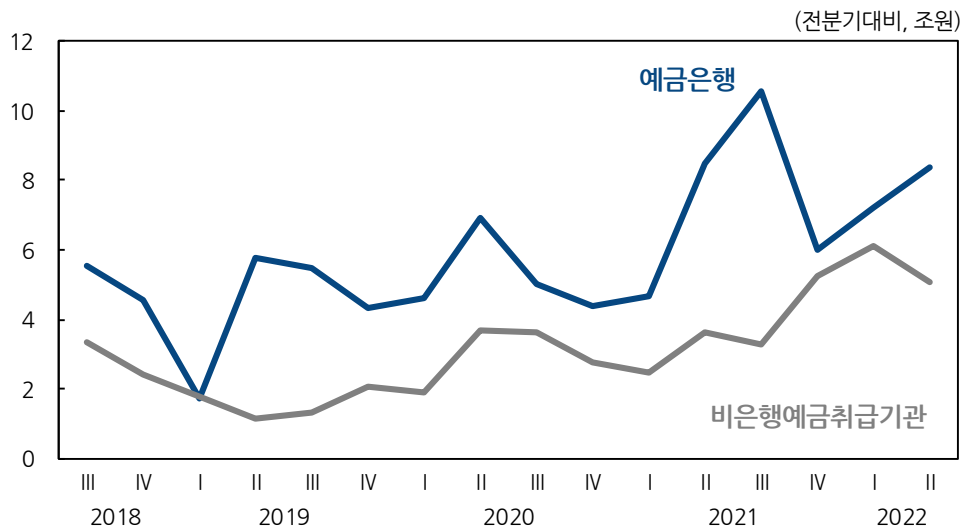
- 부동산업 대출은 상업용 건물투자 등에 기인하여 전분기(13.3조원)와 비슷한 수준인 13.4조원 증가
- 은행권은 전분기(7.2조원)보다 높은 8.3조원이 증가하였지만, 비은행권은 전분기(6.1조원)보다 감소된 5.1조원을 기록

\* 예금취급기관 부동산업 대출(기간 중 증감액, 조원): ('21년 4/4) 11.2 → ('22년 1/4) 13.3 → (2/4) 13.4

\* 은행권 부동산업 대출(기간 중 증감액, 조원): ('21년 4/4) 6.0 → ('22년 1/4) 7.2 → (2/4) 8.3

\* 비은행권 부동산업 대출(기간 중 증감액, 조원): ('21년 4/4) 5.3 → ('22년 1/4) 6.1 → (2/4) 5.1

### 예금취급기관의 부동산업 대출 증감액



자료: 한국은행.