

○ 올 1분기 서울 주택구입 부담 역대 최고 수준으로 상승 ... 서울서 내집마련 더 어려워져

- 1분기 서울의 주택구입부담지수(주택금융연구원 기준)는 전분기보다 12.8포인트 상승한 166.2로 지수가 산출되기 시작한 2004년 이후 최고치

- 지수는 2008년 2분기(164.8)에 정점을 찍은 이후 하락세를 보이며 2015년 1분기(83.7)에 사상 최저치를 찍기도 했으나 2016년 4분기 100을 넘어선 뒤 대체로 상향 곡선

- 주택구입부담지수는 중간소득 가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우 상환 부담을 나타내는 것으로, 지수가 높을수록 주택 구입 부담도 늘어남.

※ 주택구입부담지수(K-HAI) = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월) * 100

- 가계소득 증가 대비 집값 상승 속도가 더 빨라

○ 서울 아파트 중위가격(KB국민은행 기준), 문 정부 4년간 무려 64.6% 상승

- 6억635만(17.5) → 8억9,751만(19.12) → 9억4741만(20.12) → 9억9,833만(21.5)

※ 중위가격이란 아파트를 가격 순서대로 나열 했을 때 가장 중간에 위치하는 아파트의 가격으로 평균가격에 비해 극단값의 영향을 덜 받음

○ 한은, 연착륙을 위한 금리인상 필요성 및 유사시 집값 급락 위험 등을 공식 제기

- 소득대비비율(PIR) 등을 고려할 때 서울 등의 부동산 가격이 고평가됐다고 분석

- 국내외에서 금리 인상, 긴축이 본격화하면 집값이 큰 폭으로 하락할 수 있음을 의미

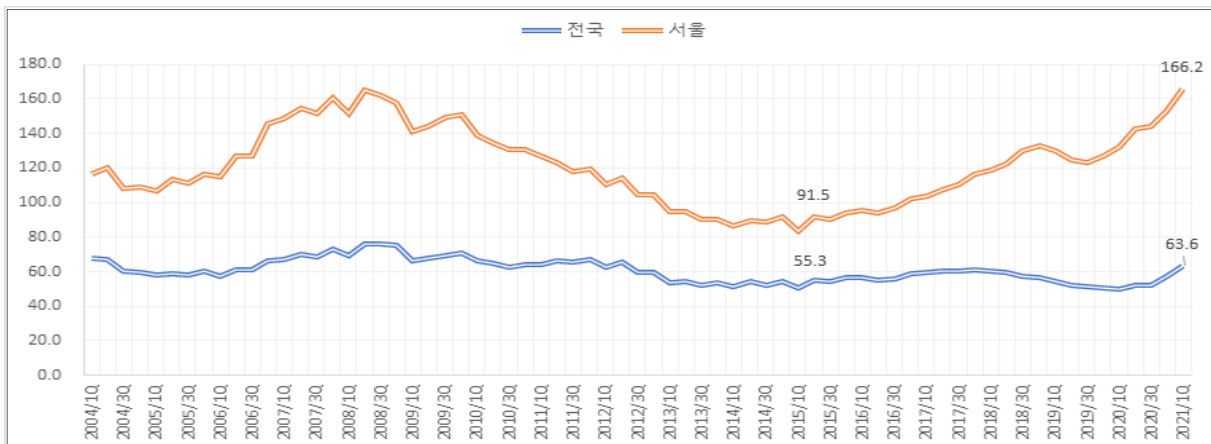
※ 한국은행 '2021 상반기 금융안정보고서'

- '영끌(영혼까지 끌어 모은)' 로 아파트 매입에 나선 2030세대 타격이 심각할 우려

- 금융연구원, 30대 이하 청년층이 받아간 신규 대출, 2020년 3분기 전체의 55.3%

〈그림 1〉 올해 1분기 서울의 주택구입 부담 역대 최고 수준... 내집마련 더 어려워져

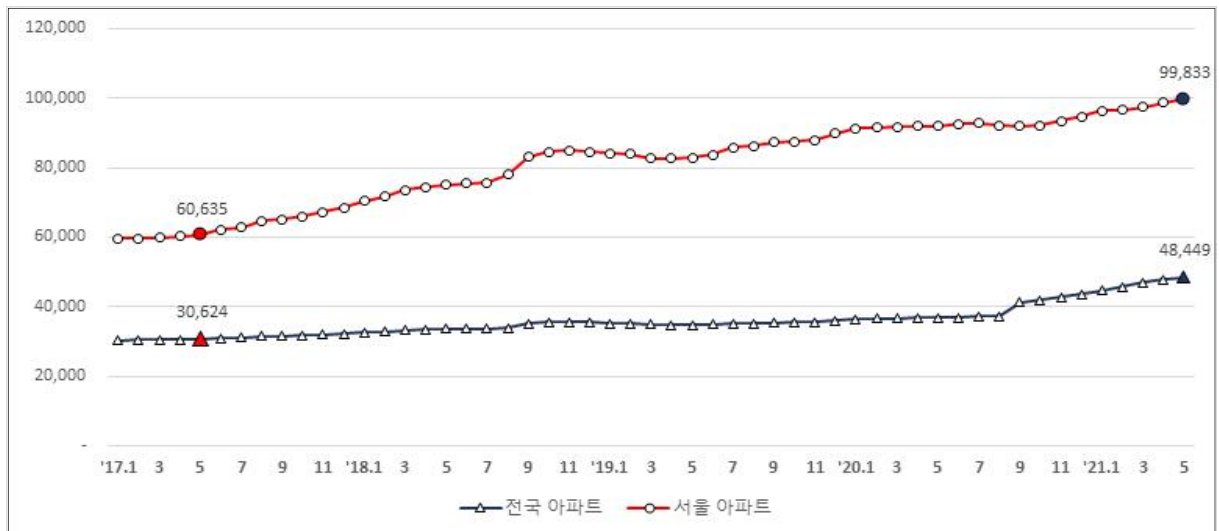
단위: 소득의 25%를 대출 원리금으로 상환하는 경우= 100



자료: 주택금융연구원 주택금융통계시스템, <https://www.hf.go.kr/research/portal/main/indexPage.do>

〈그림 2〉 서울 아파트 중위가격, 문 정부 4년간 무려 3억9,199억원(64.6%) 상승

단위: 만원/단위



자료: KB국민은행, 『월간KB주택가격동향』 <https://onland.kbstar.com/quics?page=C060741>