

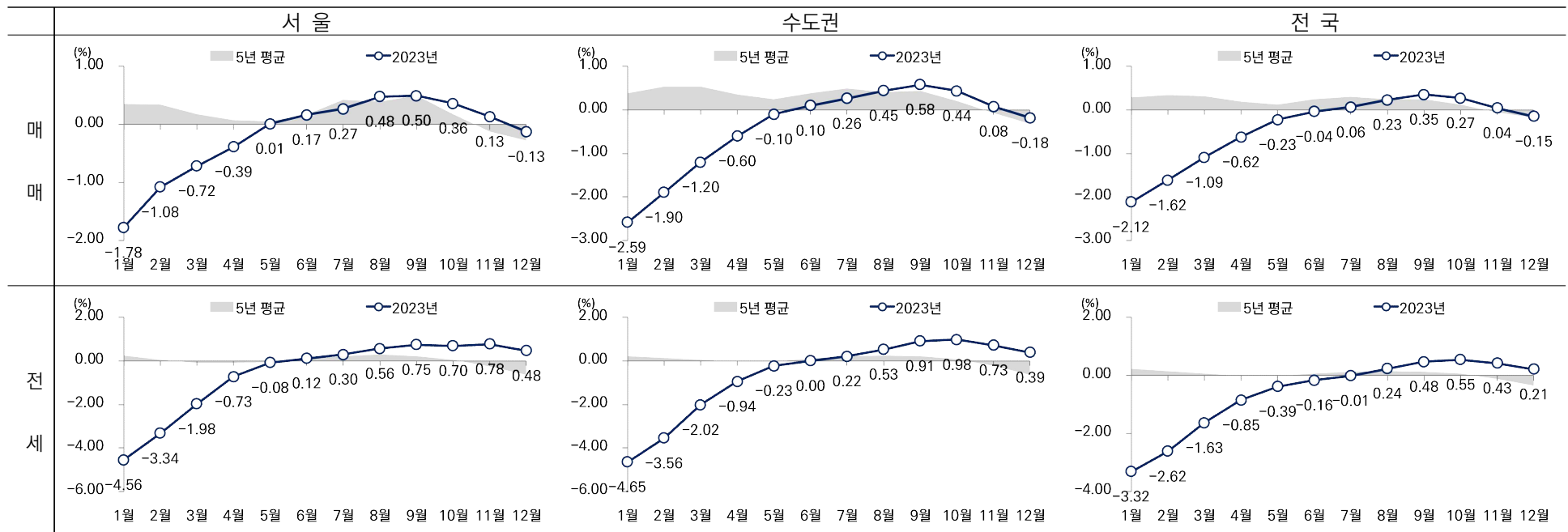
## 주택시장 동향 2023-12

### ■ 주택시장 동향

◎ 주택가격 동향 : 아파트전세는 전 주요 지역에서 상승세 지속, 반대로 매매가격은 하락세 전환

- 아파트전세가격은 전국 0.21%, 수도권 0.39%, 서울 0.48% 상승하여 상승세를 지속하고 있으나 상승폭은 작아지고 있음. 반면 아파트매매가격은 전 지역에서 하락세로 전환되었음. 전국 -0.15%, 수도권 -0.18%, 서울 -0.13% 전월 대비 하락 하였으며 전 지역에서 공히 9월 기준 정점을 기록 후 지속하여 상승세가 둔화되면서 하락세로 전환되었음
- **단기 시나리오** : (i) 매매가는 하락하면서 전세는 소폭 상승세 지속 (ii) 이후 매매가 하락 유지되면서 전세도 하락 전환

아파트가격 변동 : 주요 지역별



자료 : 한국부동산원

◎ 아파트 수급지수 동향

- 아파트수급지수는 시장 회복세 약화로 12월 하락 지속되고 있음. 전 지역에서 그리고 매매와 전세, 월세의 전 점유유형에서 공히 수요는 약화되고 있음. 특히 전세의 경우 가격 상승세는 유지되면서 수급지수는 하락하고 있어 현 전세가격 상승세 유지에 대한 에너지는 소진되고 있는 것으로 해석한다면 전세가격의 하락세 전환 가능성도 있음
- 수요 약세 속에서 시장금리도 고금리로 고정된 상황이 지속되고 있어 향후 시장 변동 방향성은 불확실성이 커지고 있음. 2023년 가격 회복은 기저효과에 기반한 것으로 판단된다면 올해는 수요 약세를 동반한 조정 국면이 지속될 것으로 판단됨. 수급과 가격은 모두 부침을 지속되면서 적정 균형 수준으로 수렴하는 보합 분위기 형성될 것으로 보임

아파트 수급지수 : 주요 지역

구 분	전 국			수도권			서 울		
	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세	매 매	전 세	월 세
2022.12	70.5	70.3	91.8	65.4	63.5	88.6	63.6	60.9	90.6
2023.01	72.8	70.7	89.5	67.9	63.1	86.0	66.5	60.7	86.6
2023.02	74.2	72.4	89.4	69.6	65.8	85.9	67.0	62.6	86.3
2023.03	77.4	76.6	90.0	73.8	71.9	87.2	70.7	68.4	87.9
2023.04	80.5	81.1	90.7	78.2	77.9	88.5	75.1	75.7	89.5
2023.05	84.8	85.5	91.9	83.9	84.5	90.7	82.7	84.2	91.9
2023.06	86.3	87.2	92.5	86.3	87.2	91.6	85.1	87.2	93.0
2023.07	87.5	88.7	93.0	88.2	89.5	92.4	87.3	89.7	93.6
2023.08	89.2	90.8	94.1	90.1	92.0	93.7	89.5	92.6	94.9
2023.09	90.4	92.5	95.1	90.9	94.2	95.0	89.7	93.9	95.1
2023.10	90.2	93.4	95.5	90.2	95.2	95.3	88.8	95.4	95.1
2023.11	88.4	93.0	95.8	87.7	94.3	95.7	85.8	95.6	96.1
<b>2023.12</b>	<b>86.8</b>	<b>92.2</b>	<b>95.2</b>	<b>85.8</b>	<b>93.1</b>	<b>95.3</b>	<b>83.0</b>	<b>94.0</b>	<b>95.6</b>

아파트 수급지수 변동 : 주요 지역

구 분	전 국		수도권		서 울	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
2022.12	-4.0	-4.8	-4.1	-5.1	-3.6	-6.2
2023.01	2.2	0.4	2.5	-0.4	2.8	-0.2
2023.02	1.4	1.7	1.7	2.7	0.5	1.9
<b>2023.03</b>	<b>3.2</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>6.1</b>	<b>3.7</b>	<b>5.8</b>
<b>2023.04</b>	<b>3.2</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	<b>6.0</b>	<b>4.5</b>	<b>7.3</b>
<b>2023.05</b>	<b>4.2</b>	<b>4.5</b>	<b>5.7</b>	<b>6.6</b>	<b>7.6</b>	<b>8.4</b>
2023.06	1.6	1.7	2.4	2.8	2.4	3.1
2023.07	1.1	1.5	1.9	2.2	2.2	2.5
2023.08	1.7	2.1	1.9	2.5	2.2	2.9
2023.09	1.2	1.7	0.8	2.2	0.2	1.3
<b>2023.10</b>	<b>-0.2</b>	0.9	<b>-0.7</b>	1.0	<b>-0.9</b>	1.5
<b>2023.11</b>	<b>-1.7</b>	<b>-0.5</b>	<b>-2.5</b>	<b>-0.9</b>	<b>-3.0</b>	0.1
<b>2023.12</b>	<b>-1.6</b>	<b>-0.8</b>	<b>-1.9</b>	<b>-1.2</b>	<b>-2.7</b>	<b>-1.6</b>

자료 : 한국부동산원

◎ 주택거래 및 미분양

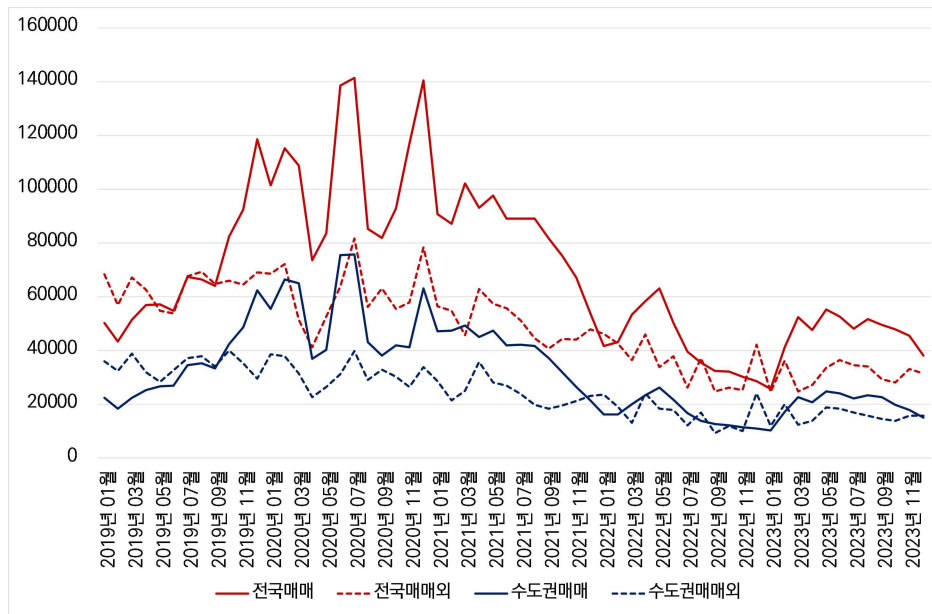
(주택거래) 매매거래 감소에 기인하는 거래 급감

- 12월 기준, 주택거래는 전월 대비 전월 대비 11.3% 감소한 69,591건을 기록했음. 서울과 인천은 전월 대비 각각 3.7%, 33.5% 감소했으며 경기는 보합세를 보였음. 급격한 거래 감소는 매매거래 감소에 기인함
- 12월 기준 매매거래는 전국 16.2% 감소한 38천건을 기록하였고 서울은 17.9%, 인천은 9.9%, 경기는 17.2% 감소하였음. 반면 매매외 거래는 전국은 16.2% 감소했으나 서울과 경기는 각각 11.6%, 27.7% 증가하였으며 인천은 47.4% 감소하였음

(미분양) 준공후 미분양은 지속 증가하여 1만호 수준 넘어섰으며, 미분양은 증가세로 전환되어 미분양 위험 심화

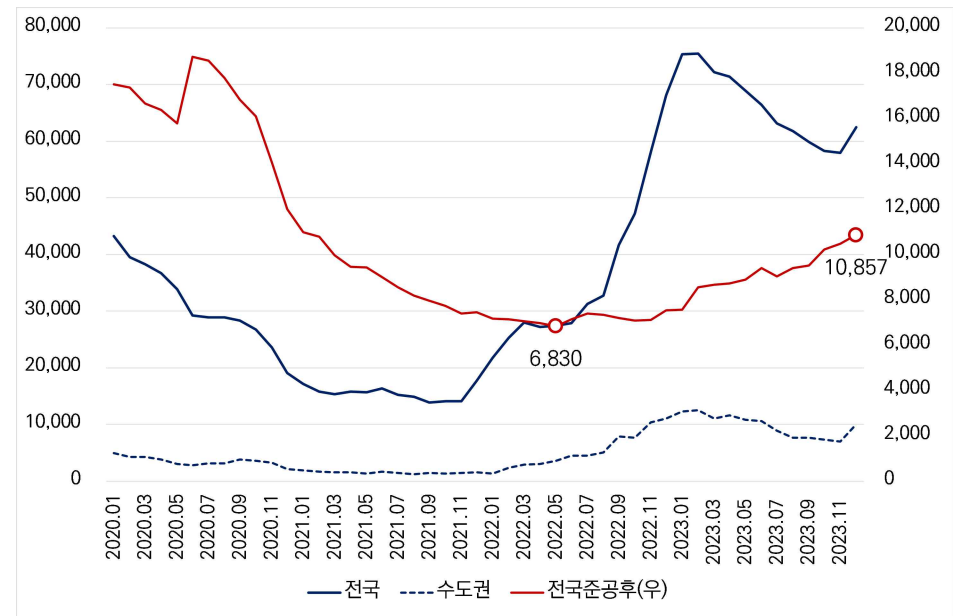
- 2023년 12월 기준, 미분양은 총 62,489호로 집계되었으며, 전월 (57,925호) 대비 7.9%(4,564호) 증가하여 다시 증가추세로 전환하는 변동을 보였음. 준공 후 미분양은 10,857호로 전월 (10,465호) 대비 3.7%(392호) 증가하였음

주택거래 동향



자료 : 한국부동산원

미분양 동향



자료 : 국토교통부

- 준공후 미분양 물량은 안정적으로 낮은 수준을 유지했던 2021년 12월 대비 전국은 1.5배 증가하였으며, 수도권은 3.6배, 서울은 8.9배, 인천은 4.0배, 경기도는 2.7배 증가세를 보였으며 지방의 경우 전국 증가세보다 낮은 1.3배 증가하였음. 지방의 경우 전국보다 높은 증가세를 보인 곳은 대구 8.3배, 광주 8.2배, 전남 2.8배 임

◎ 공급 동향 : 인허가 및 착공

(인허가와 착공)

- 12월 기준 인허가 물량은 전년 대비 25.5% 감소한 수준에 그쳤음. 이는 12월 인허가 물량이 2만호의 전월 실적 대비 급증한 9만4천호 기록한데 기인함. 전월까지의 추세를 12월 적용하면 전년 대비 인허가는 55% 내외 수준에 불과한 것으로 급격한 공급 위축 추세였음. 특히 이러한 추세는 착공 통계를 보면 잘 나타나고 있으며, 12월 기준, 착공 물량은 전년 대비 45.4% 감소하였음
  - 수도권에서의 인허가 물량 감소 폭이 작게 나타난 것은 3기 신도시 등을 통한 기존 공급계획 프로세스에 따른 인허가 조기 추진의 확대에 기인하는 것으로 판단됨 (수도권에서의 아파트 인허가 물량은 전년 대비 15% 증가하였음)
- 유형별 동향 : 착공 물량 감소가 인허가 대비 크게 나타난 것은 서울과 수도권에서의 아파트 착공 감소가 큰 폭으로 발생 한데 기인하면 지방에 집중되었던 미분양 위험이 수도권으로 확대되고 있는 시장 상황(앞 미분양 통계 참조) 반영하고 있음

주택인허가 동향

지역별 (단위:호)	2023년			2022년		전년대비 증감	
	11월	12월	1~12월	12	1~12월	12월	1~12월
전 국	20,553	94,420	388,891	54,755	521,791	72.4%	△25.5%
수도권	11,739	60,453	180,412	23,573	190,833	156.5%	△5.5%
(서울)	937	2,781	25,567	3,979	42,724	△30.1%	△40.2%
(인천)	2,479	5,523	24,141	2,830	18,701	95.2%	29.1%
(경기)	8,323	52,149	130,704	16,764	129,408	211.1%	1.0%
지 방	8,814	33,967	208,479	31,182	330,958	8.9%	△37.0%

유형별 (단위:호)	2023년			2022년		전년대비 증감	
	11월	12월	1~12월	12	1~12월	12월	1~12월
계	20,553	94,420	388,891	54,755	521,791	72.4%	△25.5%
아 파 트	16,367	91,202	342,291	48,508	427,650	88.0%	△20.0%
(수도권)	10,272	59,238	161,452	20,612	140,415	187.4%	15.0%
(서 울)	527	2,532	21,284	3,055	25,337	△17.1%	△16.0%
비아파트	4,186	3,218	46,600	6,247	94,141	△48.5%	△50.5%

자료 : 국토교통부

### 주택착공 동향

지역별 (단위:호)	2023년			2022년		전년대비 증감	
	11월	12월	1~12월	12	1~12월	12월	1~12월
전 국	28,783	38,973	209,351	25,306	383,404	54.0%	△45.4%
수도권	15,367	23,478	105,286	13,052	186,408	79.9%	△43.5%
(서울)	4,629	308	20,576	3,289	62,585	△90.6%	△67.1%
(인천)	4,355	5,400	14,096	2,707	22,218	99.5%	△36.6%
(경기)	6,383	17,770	70,614	7,056	101,605	151.8%	△30.5%
지 방	13,416	15,495	104,065	12,254	196,996	26.4%	△47.2%

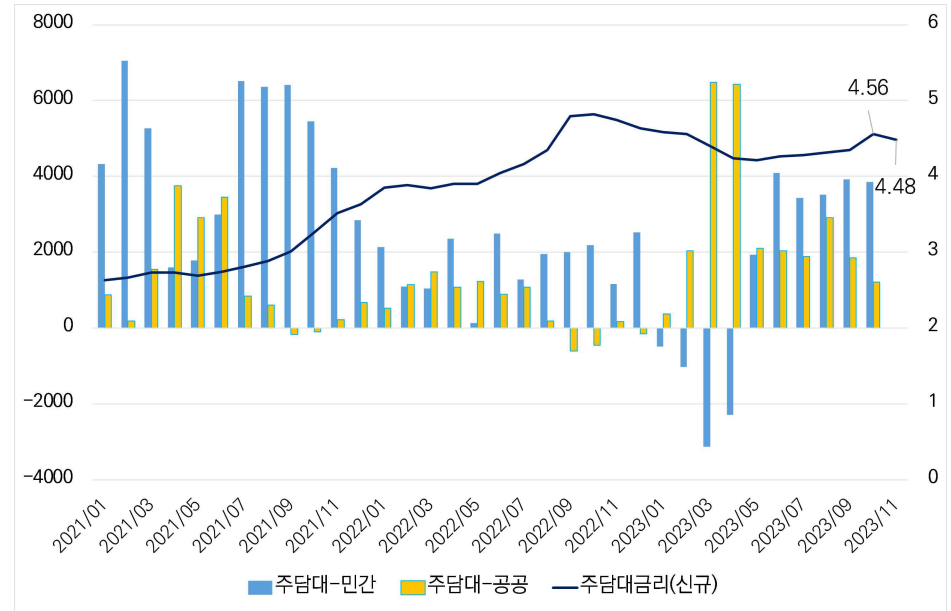
유형별 (단위:호)	2023년			2022년		전년대비 증감	
	11월	12월	1~12월	12	1~12월	12월	1~12월
계	28,783	38,973	209,351	25,306	383,404	54.0%	△45.4%
아 파트	25,412	36,529	170,114	20,456	299,022	78.6%	△43.1%
(수도권)	14,063	22,475	88,687	10,681	139,967	110.4%	△36.6%
(서울)	4,216	0	15,520	2,465	45,099	순감	△65.6%
비아파트	3,371	2,444	39,237	4,850	84,382	△49.6%	△53.5%

자료 : 국토교통부

### ◎ 주택담보대출

- 예금취급기관의 주택담보대출 금리는 소폭 하락하였음. 상반기 말 상승세로 전환된 후 11월 기준 전월 대비 소폭 하락하였음
  - COFIX 금리가 1월 기준 전월 대비 소폭 하락(4.0%→3.84%)했으나 지속 소폭 상승 추세를 보이고 있음
- 예금취급기관 주담대는 금리 보험세 추세로 일정한 증가세를 유지하고 있어 매매수요와 거래 감소에도 불구하고 대환 등 다양한 니즈로 주담대 순증은 일정 수준을 유지함
- 반면 공공부문 주담대는 지속하여 감소하고 있음. 특례보증자리론에 대한 수요 증가로 예금취급기관 주담대 감소를 보완하기도 했으나 최근 감소 추세를 보임. 1월 특례보증자리론이 종결되어 수요 위축 악화는 지속될 것으로 판단됨

주택담보대출 주요 동향



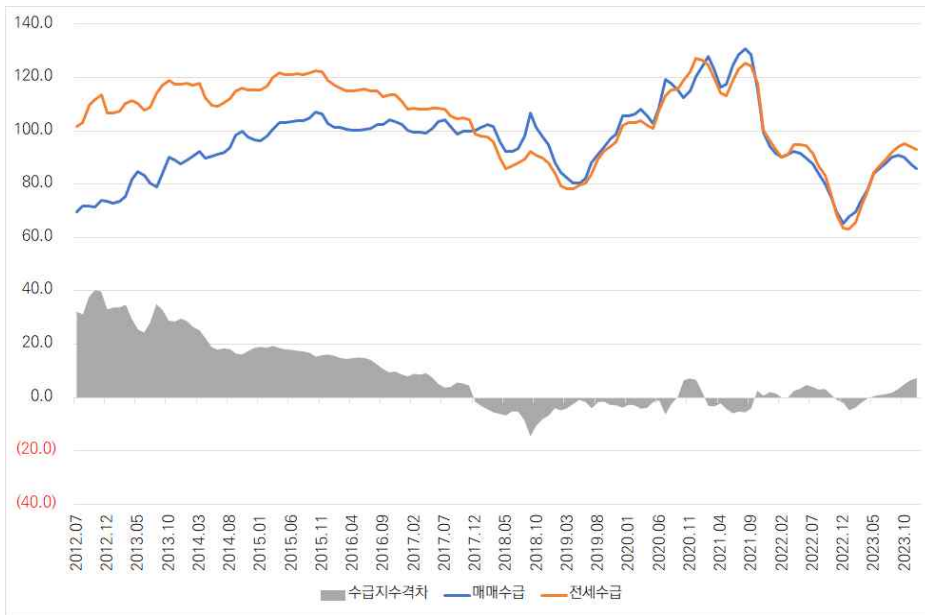
자료 : 한국은행

■ 주택시장 단기 위험 점검 : 최근 전세시장 상황과 **중기 시장 변동성**

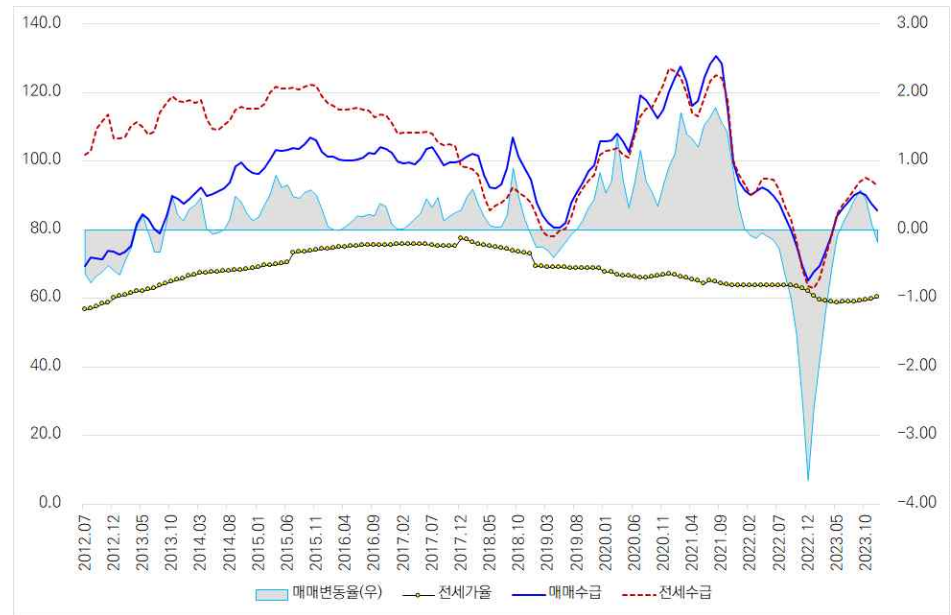
◎ **주택가격 변동 점검 1** (수도권아파트시장) : 전세시장 불안정성의 영향?

- 수도권아파트시장을 중심으로 수급지수와 전세-매매수급지수 격차 변동을 보면 전세수급이 상대적 강세가 유지될 경우 매매수급지수도 동반하여 일정 시간 경과 후 강세로 전환되면서 지속 상승하여 전세수급지수와 격차도 감소하는 패턴을 보였음 → 전세수요 강세가 유지되어 전세가율이 상승했고 이후 매매수요 강세 전환으로 이어졌는데, 그 배경은 매매를 통해 점유 전환이 증가하고 동시에 갭투자 등 투자수요가 확대되어 매매수요가 강세로 전환되면서 매매가격 상승이 발생하게 되었으며 결과적으로 전세가율 상승세 둔화는 변동 패턴이 관찰된 것임

수도권아파트시장 : 매매-전세수급지수 및 격차 변동



수도권아파트시장 : 전세가율, 매매-전세수급지수 및 매매가격 변동



자료 : 한국부동산원

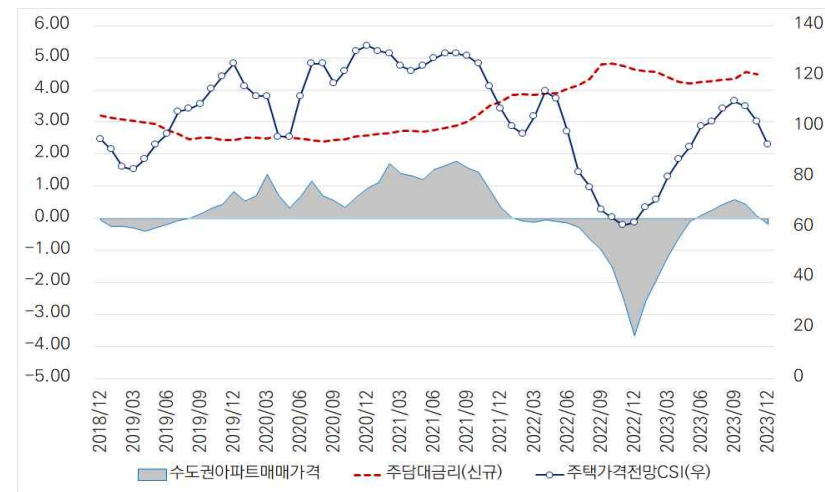


- 최근 수급지수 상황 : 전세의 상대적 강세와 함께 매매와 전세 수급지수의 동반 하락으로 수요는 극심한 약세 유지
  - 공급 감소가 급격하게 확산되면서 인허가 및 준공 물량이 크게 감소하고 있으며 이는 일정 기간 후 입주물량 감소로 이어질 수밖에 없음. 일정한 규모로 유지되는 전세수요 조건에서 입주물량 감소는 공급 부족 등의 문제가 야기되어 결과적으로 전세가격 상승으로 이어질 수 있음. 또한 고금리 여건은 전세보증금 상승으로 이어져 전세가율을 상승시킴
  - 이러한 여건이 지속될 경우 전세가율 상승으로 인해 매매수요 전환 등 추가적인 파생 효과로 전반적인 가격 상승세 전환이 발생할 가능성도 커질 수 있음. 다만 이러한 점유유형별 수요 상호 영향으로 인한 가격 상승은 일정한 기간이 소요된다는 점에서 단기 위험은 크지 않을 것으로 판단되나 공급 기반이 고금리 등 여건으로 크게 약화된 상태에서 매매수요 역시 고금리로 약세가 유지된다면 전반적인 가격 상승 위험은 유지되는 가운데 실수요 등 제반 여건은 악화된 침체 상황이 지속되는 ‘스태그플레이션’ 상황도 가능함

◎ 주택가격 변동 점검 2 (주택가격전망CSI) : 주택가격 시장심리 여건

- 최근 집계된 주택가격전망CSI는 연속해서 3개월 하락하고 있으며 12월 기준 ‘100’ 수준을 하회하는 약세를 보이고 있음
- 최근 주담대(신규) 금리는 소폭 상승과 소폭 하락 등의 부침을 반복하고 있지만 대체적 추세는 높은 수준임. 매매 가격도 하락세로 전환되는 등 주택가격에 대한 시장심리 여건은 악화되고 있음
- 주택시장의 전반적인 침체 지속으로 심리도 크게 위축되고 있으며, 수급지수도 동일함. **단기 가격 전망**은 하락세가 강하게 나타날 것으로 보임

주택가격전망CSI, 주담대금리(신규), 수도권아파트매매가격변동



자료 : 한국은행, 한국부동산원

■ 건설시장 동향 : 건설공사 계약액 ('23년 3/4분기 현재)

- (주체별) 3/4분기 현재, 국가·지자체·공공기관 등이 발주하는 공공공사 계약액은 공공주택지구·도시개발사업 등 택지조성, 학교 건축공사 등의 영향으로 11조 1천억 원으로 전년 동기 대비 5.2% 증가. 반면 민간부문은 전년 동기 대비 46.1% 감소한 34조 4천억 원을 기록하였음
  - 그러나 민간부문 감소 폭이 커지고 있어 전체 계약액은 큰 폭 감소 추세가 이어지고 있음
- (공종별) 토목(산업설비, 조경 포함) 공종 계약액은 전년 동기 대비 21.6% 감소한 11.7조 원을 기록. 건축 공종의 경우 주거용 건축과 공장작업장 등이 감소하면서 43.1% 급감한 33조 8천억 원의 계약액을 기록하였음. 최근 건축수요 위축으로 계약액도 급감하는 양상을 보이고 있어 주택시장 위축이 고스란히 건설시장 침체로 이어지고 있음
  - 건설시장 특성상, 변동 패턴은 민간부문과 건축공종 변동성 위험에 노출되어 있어 주택시장 등 부동산시장 상황이 호전되어야 건설계약액 실적도 회복될 것으로 판단됨

발주자별·공종별 건설공사 계약액 추이

(단위: 조 원, 전년 동기 대비 %)

구 분	'19년	'20년	'21년	'21년				'22년	'22년				'23년			
				1/4	2/4	3/4	4/4		1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	
합 계	230.3	261.4	288.9	66.0	76.0	65.2	81.7	296.8	73.0	82.7	74.3	66.7	68.4	54.7	45.5	
	(5.1)	(13.5)	(10.5)	(15.3)	(19.4)	(12.2)	(△0.8)	(2.7)	(10.7)	(8.8)	(14.0)	(△18.4)	(△6.3)	(△33.8)	(△38.8)	
주 체	공 공	58.9	65.6	62.0	19.7	14.4	10.3	17.7	61.5	20.2	13.7	10.5	17.1	19.4	14.8	11.1
		(19.4)	(11.4)	(△5.5)	(5.2)	(3.1)	(8.9)	(△24.9)	(△0.9)	(2.6)	(△4.9)	(2.2)	(△3.2)	(△3.8)	(8.1)	(5.2)
민 간	171.4	195.8	226.9	46.3	61.6	55.0	64.0	235.3	52.9	69.0	63.8	49.6	49.0	40.0	34.4	
	(1.0)	(14.2)	(15.9)	(20.2)	(23.9)	(12.9)	(8.8)	(3.7)	(14.1)	(12.0)	(16.2)	(△22.5)	(△7.3)	(△42.1)	(△46.1)	
공 종	토목(계)	66.3	57.7	62.7	19.5	14.8	11.6	16.8	73.4	23.3	17.4	14.9	17.9	28.0	15.6	11.7
		(13.2)	(△12.9)	(8.6)	(7.8)	(6.9)	(32.4)	(△1.5)	(17.1)	(19.6)	(17.0)	(27.9)	(6.8)	(20.3)	(△10.4)	(△21.6)
건 축	164.0	203.6	226.2	46.5	61.2	53.6	64.9	223.3	49.7	65.3	59.5	48.8	40.4	39.2	33.8	
	(2.2)	(24.2)	(11.1)	(18.7)	(22.8)	(8.6)	(△0.6)	(△1.3)	(7.0)	(6.8)	(10.9)	(△24.8)	(△18.8)	(△40.0)	(△43.1)	

주 : 토목(계)는 토목, 산업설비, 조경 포함

자료 : 국토교통부



- (기업규모별) '23.3분기 기업 순위별 계약액은 상위 1~50위 기업이 18조 2천억 원(전년 동기 대비 50.8% 감소), 51~100위 기업 2조 원(35.5% 감소), 101~300위 기업 4조 5천억 원(29.3% 감소), 301~1,000위 기업 3조 4천억 원(30.6% 감소), 그 외 기업이 17조 2천억 원(24.2% 감소)을 기록하였음. 기업규모에 따른 변동 폭 차이는 크지 않은 것으로 관찰되고 있음

기업규모별 건설공사 계약액 추이

(단위: 조 원, 전년 동기 대비 %)

구 분	'19년	'20년	'21년	'22년				'23년							
				1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4				
합 계	229.9 (5.1)	260.9 (13.5)	288.2 (10.5)	65.8 (15.2)	75.8 (19.3)	65.0 (12.1)	81.5 (△0.9)	296.4 (2.8)	73.0 (10.9)	82.5 (8.8)	74.2 (14.1)	66.7 (△18.2)	68.4 (△6.4)	54.7 (△33.8)	45.4 (△38.8)
1~ 50위	95.5 (5.3)	106.9 (12.0)	114.9 (7.4)	25.6 (37.6)	31.2 (20.6)	25.3 (0.8)	32.8 (△12.2)	122.9 (7.0)	27.6 (8.2)	33.9 (8.7)	37.1 (46.4)	24.3 (△26.0)	31.0 (12.0)	22.2 (△34.5)	18.2 (△50.8)
51~ 100위	13.7 (8.7)	16.2 (18.4)	19.0 (17.0)	4.4 (△4.1)	5.6 (41.4)	4.4 (40.3)	4.7 (1.5)	17.2 (△9.4)	5.0 (14.1)	5.5 (△1.1)	3.1 (△28.9)	3.6 (△23.0)	3.6 (△27.9)	2.3 (△57.8)	2.0 (△35.5)
101~ 300위	18.8 (2.9)	21.6 (14.9)	27.6 (27.7)	6.1 (14.3)	6.1 (42.6)	6.6 (38.5)	8.7 (21.7)	27.2 (△1.3)	7.5 (21.7)	7.3 (18.7)	6.4 (△4.0)	6.1 (△29.7)	5.9 (△20.6)	5.1 (△29.7)	4.5 (△29.3)
301~ 1,000위	19.8 (12.9)	23.9 (21.1)	24.3 (1.6)	6.2 (11.5)	5.5 (△2.2)	5.5 (5.3)	7.1 (△5.5)	25.0 (2.8)	7.6 (22.0)	6.7 (21.1)	4.9 (△10.9)	5.8 (△17.5)	5.2 (△32.0)	5.1 (△23.1)	3.4 (△30.6)
1,000위 ~	82.1 (3.1)	92.3 (12.3)	102.5 (11.1)	23.6 (2.1)	27.5 (15.2)	23.2 (17.4)	28.2 (10.4)	104.0 (1.5)	25.3 (7.4)	29.2 (6.1)	22.7 (△2.0)	26.8 (△4.9)	22.7 (△10.2)	19.9 (△31.6)	17.2 (△24.2)

주 : 기업규모는 비건설업 제외된 것으로 통합발주 통계와 차이가 있음

자료 : 국토교통부

## ■ 주택정책 동향

### ◎ 『2024년 경제정책 방향』 : 주택 및 부동산 부문 (1월 4일)

- 2024년 경제정책은 ‘민생경제 회복’, ‘잠재위험 관리’, ‘역동경제 구현’, ‘미래세대 동행’으로 구분하여 추진. 부동산 관련 이슈는 이중 ‘민생경제 회복’과 ‘잠재위험 관리’에 담겨 있음
  - (민생경제 회복) 역전세와 전세사기 등 피해 방지 및 주거지원 강화
  - (잠재위험 관리) 부동산 PF 연착륙, 가계부채 체계적 관리, 공급망 안정 확보, 금융 안정 및 건전성 제고 등 거시경제 여건 악화와 고금리 고착화로 인해 확산되는 위험요소에 대한 관리에 초점이 맞추어졌음
- ‘민생경제 회복’ : 주택 및 부동산 관련
  - (다세대 및 다가구 지원) 역전세 등 위험에 노출된 등록임대사업자 보유 주택을 LH 혹은 지역주택도시공사에 양도 허용 : 2024년 중 LH 등은 구축 다세대 및 다가구 주택 1만호 이상 매입
  - (공공임대주택 공급) '23년 10.7만호 대비 증가한 11.5만호 이상 공급
  - (서민 및 취약계층 대상 주거지원 확대) 토지임대부, 지분적립형, 공유형 등 다양한 주택유형 유지. 청년 및 신혼부부 선호가 높은 토지임대부 및 지분적립형 대상 세제지원 확대로 분양가 및 임대료 인하 유도
    - 전세대출 : 중소기업 재직 청년 및 출생아 있는 무주택가구 대상 전세대출 확대
    - 정책 모기지 : 디딤돌대출, 보금자리론 예년 수준 공급. 특례보금자리론은 1월 중 종료
  - (지역경제 활성화)
    - 세컨드 홈 활성화 : 인구감소지역 주택 취득 시 1주택자로 간주하여 거래 및 보유 인센티브 확대
    - 주택공급 활성화(지역 중심 건설투자) : 공공부문 주택공급을 추가 확대하고 지역주택도시공사 참여 등을 통한 택지사업 가속화
- ‘잠재위험 관리’ : 주택 및 부동산 관련
  - (부동산PF 연착륙) 자금지원 확대를 통한 연착륙 지원 및 근본적 제도 개선도 추진

- 유동성 공급 : 기존 85조원 유동성 공급을 조속히 집행하면서 필요시 유동성 공급 확대 추진
- 건설공제조합 통한 유동성 지원 강화 : 책임준공보증, 비주택 PF보증 신설, 건설사 특별용자 등
- PF사업자 정상화 지원 : 일시적 유동성 어려움 겪는 사업장은 LH가 매입하여 정상화 후 매각하는 방식 검토. 캠프-민간공동출자 PF정성화펀드가 부동산 매입 시(~'25년) 취득세 50% 감면
- 제도 개선 : 부동산개발사업 추진방식의 근본적 개선을 위한 연구용역 실시
- 부동산시장 정상화 : 「재건축초과이익환수법」 및 「노후계획도시특별법」 후속 작업 신속 추진
- (가계부채 체계적 관리) 가계부채 총량 관리 및 고정금리 비율 확대 등 질적 개선 병행
  - 가계부채 연간 증가율을 경상성장률 이내로 관리. '27년까지 GDP 대비 100% 이내로 관리 : 주택금융정책협의체 운영을 통해 정책 모기지 공급 속도 등 관리 강화
  - 민간금융기관의 고정금리 취급 기반 조성. '27년까지 주담대 고정금리 비중 50% 수준 상향 관리 → 장기고정금리 주담대 공급 확대를 위해 커버드본드 발행 및 투자 활성화 방안 마련

◎ 『1.10 대책』 : 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안 (1월 10일)

(1) 도심 공급 확대

- 재건축 및 재개발 : 준공 30년 경과시 안전진단 없이 재건축 착수 허용. 추진위 및 정비구역 지정 병행
  - 정비사업 추진 요건 건축물의 2/3에서 60%로 완화하여 노후도 실질 적용 확대
  - 자금지원 신설 : 공공성 확보 등 여건에 따라 HUG 보증 적용
- 1기신도시 등 노후계획도시 재정비 : 하반기 기본방침 및 기본계획 제시 및 선도지구 지정
  - 미래도시펀드 조성(12조원)하여 자금지원을 구축하고 신도시 정비 전용 보증상품 출시
- 소규모 정비 및 도심복합사업 : 일반 정비 불가능한 지역 정비사업 활성화 유도
  - 진입 조건 완화를 통해 사업가능 지역 확대 : 노후도 여건 완화 60% 관리지역은 50%
  - 주민동의율 완화 및 통합심의 대상 확대. 기반시설 설치 시 용적률 및 기금융자 인센티브 제공
  - 소규모정비 중심의 중소규모 신규 촉진지구를 지자체와 합동 공모-선정. 미니뉴타운 조성하고 이를 대상으로 용적률

## 완화 등 특례 부여(상반기 추진) 지원 확대

### (2) 다양한 유형의 주택공급

- 비아파트 공급 여건 개선
  - 도시-건축 규제완화 통해 도생주 등 다양한 주택공급 유도. 2년간 신축소형주택 원시취득세 최대 50% 감면. 도생주 및 오피스텔 PF대출 보증한도 증액 등 지원 확대
- 소형주택 활용도 제고
  - 2년간 준공 소형 신축주택 대상 취득세, 양도세, 종부세 산정시 주택수에서 제외
  - 단기등록임대유형 도입하고 임대기간 10년(기업형) 및 20년(자율형) 기업형 임대사업자 육성 및 도입
- 전세사기 피해지원 및 예방 강화
  - 보증금 피해 경감 : 협의매수 및 우선매수권 지원
  - 피해 임차인 주거지원 강화 : 주거지원 사각지대 보완, 금융지원 확대 및 종합지원체계 강화
  - 전세사기 예방 : 중개사 책임 강화, 위험계약 방지, 전세보증 보증료 지원 확대

### (3) 신도시 등 공공주택 공급

- 공공주택 공급 확대 : 기존 12.5만호 계획 대비 증가한 14만호 이상 공급 확대하여 민간 위축 보완
  - 미매각 토지 및 민간보유 토지의 공공주택용지로 전환하여 사업 추진
  - 공공주택사업에 민간 참여 확대하여 공급 회복 견인
- 3기 신도시 등 공공택지
  - 공급 물량 확대 : 지자체 GD 해제 가능 물량 및 유희부지 등 활용하여 신규택지 2만호 발굴. 신도시 토지이용 효율화 통해 3만호 이상 물량 확충

### (4) 건설산업 활력 회복

- 자금조달 및 유동성 지원
  - 정상사업장 원활한 자금조달 : 저금리 PF 대출 대환 위한 HUG PF보증 발급

- 건설사 보증 PF-ABCP 대출 전환 확대 : HUG-주금공, 3→5조원
- 공공 지원 통한 민간 애로 해소
  - 지방 준공후 미분양 대상 세부담 경감 : 임대주택 활용 시 원시취득세 최대 50% 감면. 임대수요 등 고려하여 준공 후 미분양 주택의 LH 매입 추진
  - 준공후 미분양 매입 시 2년간 세제 산정 시 주택 수에서 제외
- 사업장별 정상화 지원
  - 사업 추진 애로 겪는 민간사업장은 사업성 검토 후 LH매입 후 정상화시킨 후 매각
  - PF정상화 펀드 통해 저하된 사업성 사업장의 재구조화 통해 정상화 지원(캠코)
- 건설사업 리스크 완화
  - 협력업체 : 하도급대금 지급보증을 통해 피해 최소화. 공공부문은 직불체계 전환, 민간 발주자는 직접 지급 권고

◎ 소결

- (개관) 전세수요의 상대적 강세 속에서 수급지수는 하락하고 있으며 전세가격은 상승세를 유지하고 있음. 현 거시경제 여건은 고금리의 뉴노멀이 고착화되는 변곡점 단계를 거치는 국면이므로 거시경제 등 주택시장의 불확실성도 커질 수밖에 없음. 따라서 다양한 시장전개 상황을 점검하면서 다양한 정책적 대응도 수반되어야 할 것으로 판단됨
- (전세시장 불안정성) 전세보증금의 변동 방향성은 단기에 있어 하방 압박보다 상승 압박이 조금 더 우세하게 작용할 것으로 판단되나 전세가격 상승세는 약세가 유지될 것으로 보임. 다만, 지역별로 편차가 있어 스태그플레이션 상황이 관찰될 가능성도 배제할 수 없음
  - 중기 재건축 등 규제 완화로 인해 개발수요가 급격하게 확산될 경우 이주수요 급증으로 전세 물량 부족은 가증될 수 있어 시장 불안정성에 대한 대비는 있어야 할 것으로 보임
- (정부 인식) 최근 정부의 “경제정책 방향”과 “1.10 대책”은 공급 위축과 부동산PF 위험 및 가계부채에 초점이 맞추어져 있으며 동시에 수요 지원은 청년층 및 신혼부부 등을 대상으로 이루어지고 있어 드러난 위험에 대한 관리 대응방안으로는

적절할 수 있으나 향후 주택시장 전개로 발생하는 잠재적 이슈에 대한 대응책으로 부적절할 수 있음

- 특히 고금리 여건에서 경제성장세 유지를 위해 기준금리 동결 선택이 지속될 경우, 전세가율에 대해 하방 압박보다 상승 압박 요인으로 작용할 공산이 큼. 앞에서 본 바와 같이, 주택가격 하락 전망에 대한 기대심리가 강하게 유지되고 있어 상대적인 전세수요 강세와 보증금 상승 압박으로 전세가율은 소폭 상승할 것으로 보임 → 기업형 임대사업자 등 임대시장 변동 위험에 대응한 대책을 막 발표한 상황이므로 곧 발생할 수 있는 전세수급 불일치 가능성은 배제할 수 없음
- 따라서 수요 회복에 대한 정책적 고려가 필요한 시점으로 판단됨. 수요 위축이 만연한 현 상황에서는 투기적 목적의 수요는 크지 않을 것으로 판단되며 실수요 중심의 수요 지원을 확대하고 신축 및 구축 주택시장 모두에 적용되는 금융 지원을 통해 정상적인 시장 작동을 유도하고 이를 통해 주택시장 안정화를 달성하는 것이 가장 적절할 것으로 판단됨