

# 주택시장 동향

발행처 (재)대한건설정책연구원 | 발행인 김희수 | 홈페이지 www.ricon.re.kr

주소 서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관) | 전화 02-3284-2600 | 팩스 02-3284-2620

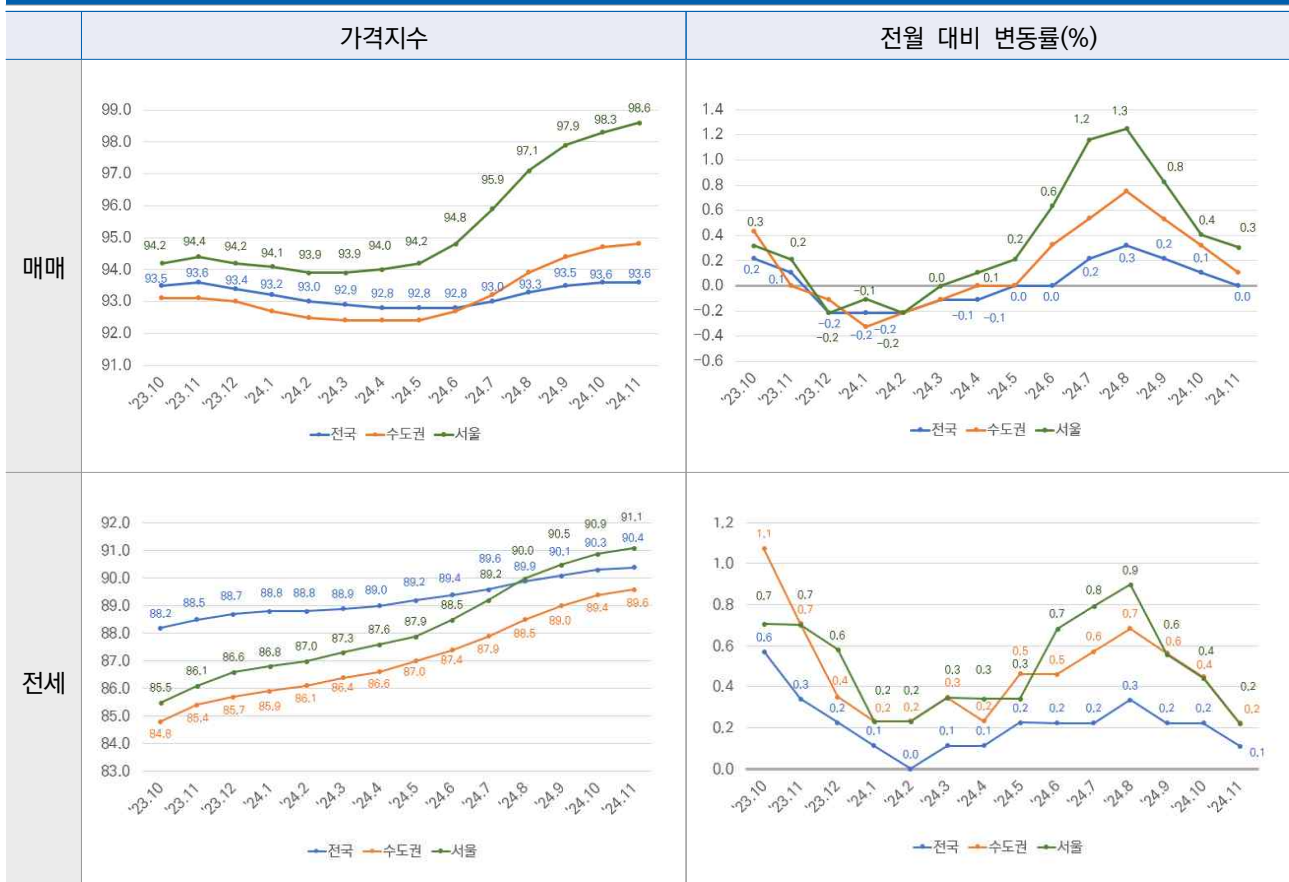
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

## 주택시장 동향

### 주택가격 동향 올해 내내 이어져 온 상승세, 11월 들어 처음으로 전국 매매가격지수 보합세

- (매매가격) '24년 11월 기준, 전국 아파트 매매가격지수는 93.6을 기록하며 전월과 동일한 수준으로 나타남. 서울과 수도권은 각각 전월 대비 0.3%, 0.1% 상승하여 약한 상승 추세를 이어가고는 있으나, 상승 폭 자체는 축소되는 경향을 보임
- (전세가격) 매매가격지수와 마찬가지로 '24년 9월부터 상승 폭이 축소되는 경향을 보이고 있으며, 이는 금융 당국의 대출 규제 강화 기조가 일정 부분 영향을 미친 것으로 판단됨. '24년 2분기에 수도권과 서울 위주의 상승이 이루어졌던 만큼, 대출 규제의 영향도 서울과 수도권 중심으로 나타나고 있음

지역별 아파트 가격지수

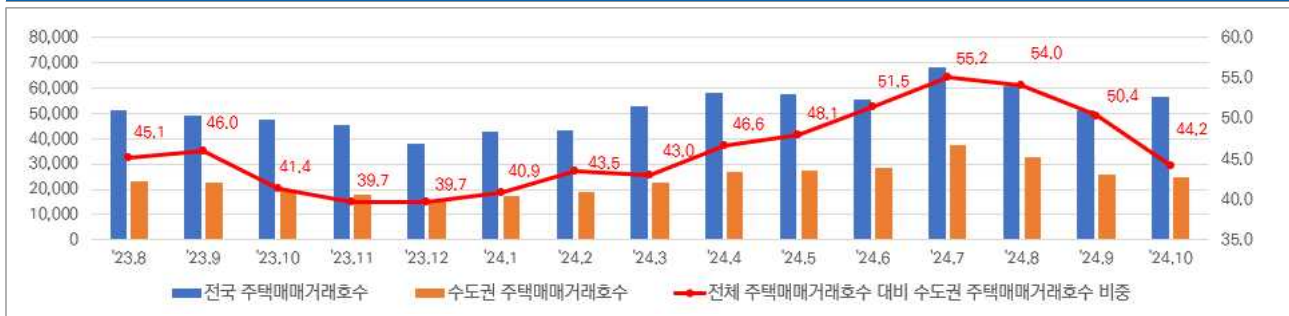


자료 : 통계청, 한국부동산원

## 주택거래 동향 전월 대비 수도권·서울 주택매매거래 감소, 지방은 전월 대비 약 19.4% 증가

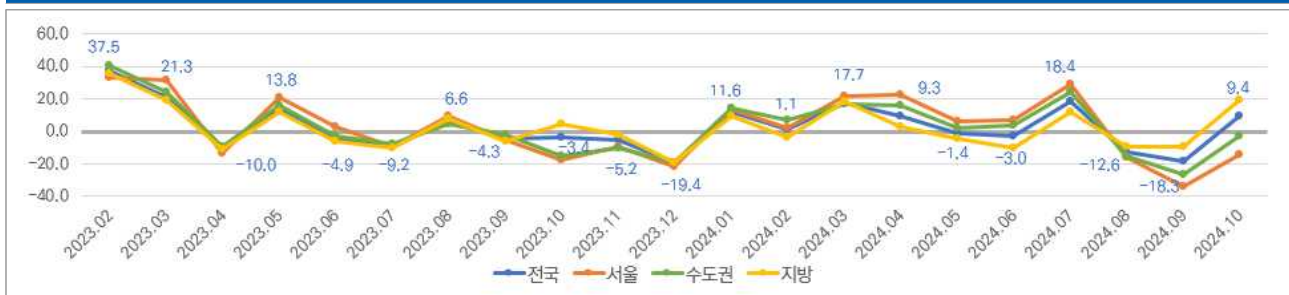
- (주택매매거래) '24년 10월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 56,579건으로 전월 대비 약 9.4% 증가함. 지방 주택매매거래는 전월 대비 약 19.4% 증가한 반면, 수도권과 서울은 각각 3.3%, 14.5% 감소함에 따라 10월은 지방의 주택매매 건수가 전국 주택매매 거래 건수를 견인하는 모습을 보임
- 수도권과 지방에 적용되는 일률적인 대출 제한 기준으로 인해 지방의 주택가격 하락세가 계속될 가능성이 있어 내년부터는 지방 주택의 규제를 완화할 것이라는 정부의 발표가 있었던 만큼, 지방을 중심으로 서서히 매수 심리가 회복될 가능성이 높음
- (유형별 주택거래) 전체 주택거래 건수에서 아파트와 비아파트가 차지하는 비중을 살펴보면, 아파트가 약 79.2%('24년 10월 기준)를 차지하고 있어 아파트 위주의 거래가 이루어지고 있는 것을 알 수 있음(아파트 거래건수 66,945건, 비아파트 거래건수 17,557건)
- 전세보증금 미반환 사건 이슈가 발생하기 이전인 '22년 9월까지만 해도 비아파트 거래 건수 비중은 약 46.1% 수준이었으나, '22년 4분기부터 비아파트 거래 건수가 급격하게 감소하여 현재는 약 20% 수준에 머물고 있음. 이는 비아파트 기피 현상이 뚜렷하게 나타나는 현상으로서 정부가 피해 방지를 위한 정책을 시행 중임에도 이러한 현상은 당분간 지속될 것으로 예상됨

### 월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

### 지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

### 유형별(아파트-비아파트) 주택거래 현황



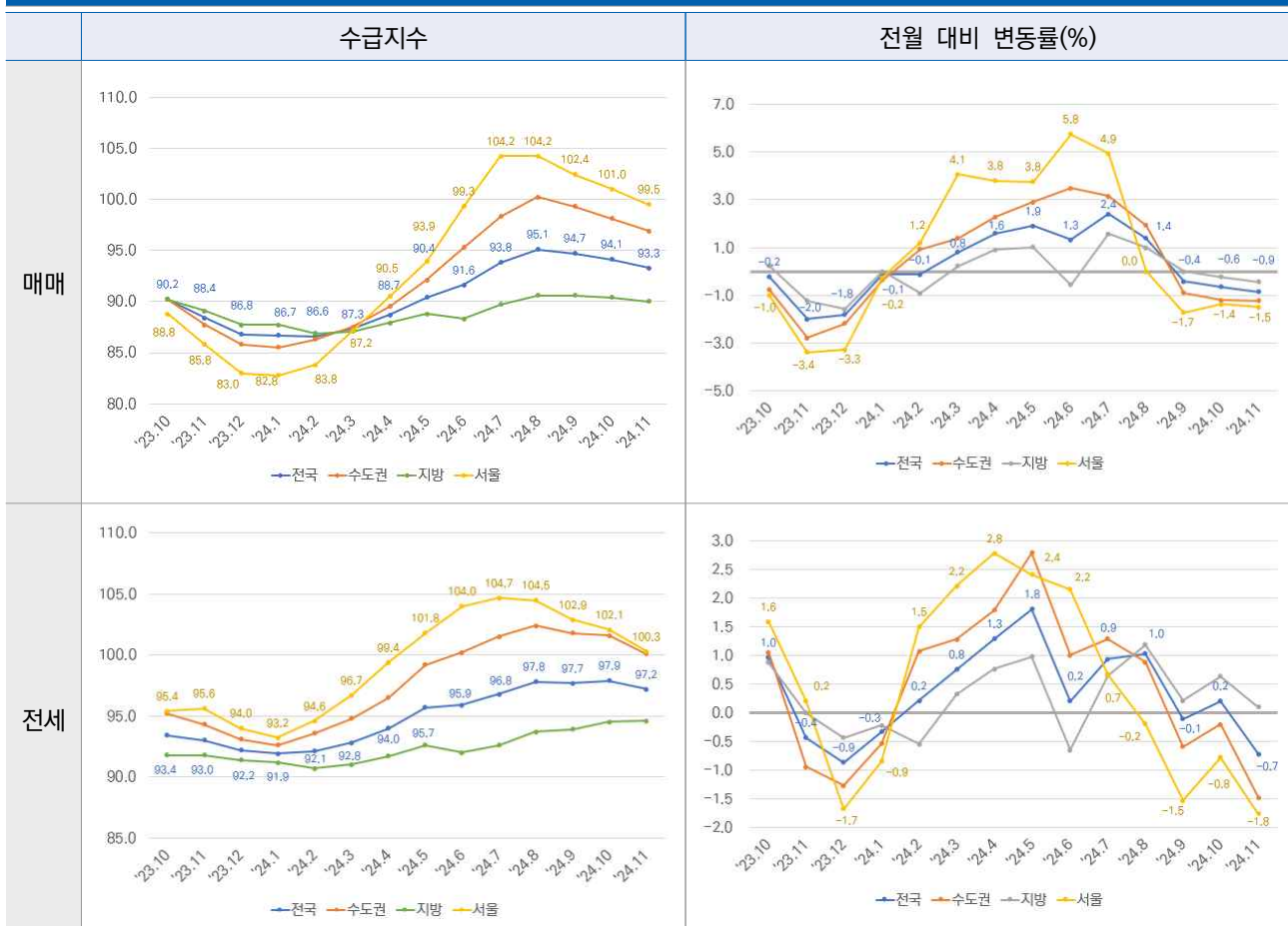
자료 : 통계청, 한국부동산원

주 : '비아파트'는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 포함

### 수급지수 동향 '24년 9월부터 매매 수요 감소 추세, 대출 규제 강화 정책 영향 받은 것으로 보여...

- (아파트 매매수급) 전국·수도권·지방 모두 전월 대비 수급지수가 하락하였으며, 특히 매매수급지수 100을 넘기는 지역은 서울이 유일하였으나, 11월에는 서울 또한 지수가 100 이하인 99.5를 기록하며, 전월 대비 1.5% 하락함
- 서울의 경우, '24년 7월에 처음으로 수급지수 100을 넘기기 시작하면서 약 3개월 간 10월까지 매도자 우위 시장을 형성하였으나, 전국적으로 시장 안정기에 접어들면서 서울도 11월부터 수급지수가 안정화되는 경향을 보임
- '24년 9월부터 실시한 스트레스 DSR 시행 등 대출 규제 강화 기조가 점차 실효성을 발휘하고 있는 가운데, 내년에는 지방 중심으로 대출 규제가 완화될 예정이나, 수도권 중심으로 여전히 대출 규제가 지속될 것으로 예상되므로 상반기까지는 매매 수요는 관망세를 유지할 가능성이 높음
- (아파트 전세수급) 매매수급지수와 마찬가지로 전국·수도권·서울은 모두 하락 추세를 보이기는 하나, 서울과 수도권은 여전히 전세수급지수 100을 넘기는 상황임. 매매 수요가 관망세로 돌아서면 임대차 시장으로 수요가 집중될 가능성이 크므로 상반기까지 임대차 가격 상승 가능성이 존재함

지역별 아파트 수급지수



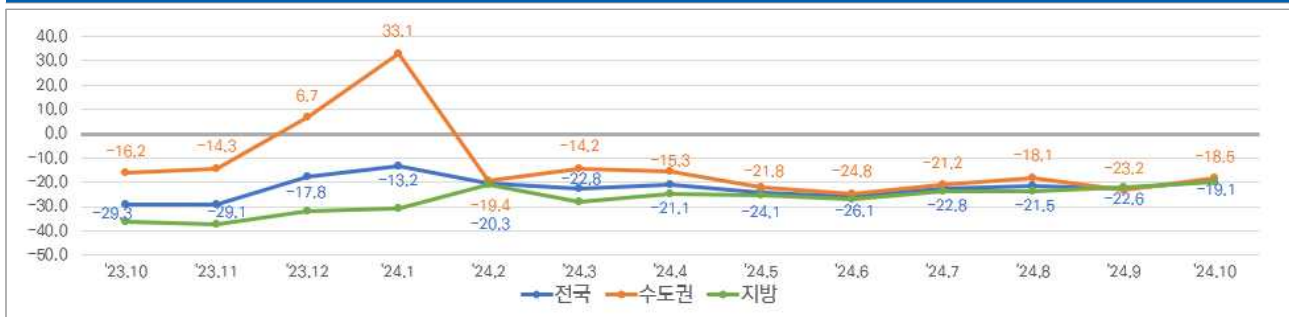
자료 : 통계청, 한국부동산원

### 주택공급 동향 미분양 주택은 점차 감소하고 있으나, 준공후 미분양은 올해 지속적으로 증가 추세

- (주택 인허가 실적) 전년 동월 대비 전국·수도권·지방 모두 각각 19.1%, 18.5%, 19.6% 인허가 실적이 감소하였으며, 올해는 전년 동월과 비교하여 단 한 번도 전년도 실적을 초과한 적이 없음. 주택 건설의 대표적인 선행지표인 인허가 실적이 올해 내내 부진을 면치 못하면서 2~3년 후 주택 공급 부족 우려가 현실화될 가능성이 커지고 있음

- **(주택 착공 실적)** '24년 10월 기준, 주택 착공 실적은 전년 동월 대비 10.0% 증가한 24,170호로 나타났으며, 특히 수도권은 전년 동월 대비 약 26.3% 상승하여 수도를 중심으로 실적 회복세가 뚜렷해지고 있음. 인허가 실적은 여전히 저조하지만 착공 실적부터 서서히 회복세를 보임에 따라 당초 인허가를 득했던 사업장부터 착공이 이루어지는 상황임을 유추할 수 있음
- **(미분양 주택)** 미분양 주택은 '24.7월 이후 점차 감소하는 추세에 있으나('24년 10월 기준 65,836호), 준공후 미분양 주택은 올해 지속적으로 증가하여 '24년 10월 기준 18,307호에 달함. 이는 전월 대비 약 6.1% 증가한 수치로 1년 전인 '23년 10월, 준공후 미분양 주택이 10,224호였던 것을 감안하면 단 1년 만에 약 1.8배 증가한 수준임
- 이미 준공이 완료된 상태에서의 분양되지 않는 주택은 건설업체의 자금 유동성 문제와 금융 비용 증가 등을 야기시키므로 현재 건설경기의 부진과도 맞물려 향후 주택시장의 안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있음

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

준공후 미분양 주택 현황



자료 : 통계청, 국토교통부

## 거시경제여건 '24.7월부터 주택담보대출 금리는 상승 추세, '24.10월부터 주택가격전망은 하락 추세

- (주택담보대출 금리) 올해 10월과 11월 두 차례의 기준금리 인하에도 불구하고, 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 '24년 7월 3.5%에서 점차 상승하여 '24년 11월에는 4.3%로 4개월 만에 약 0.8%p 상승함
- 통상적으로 기준금리 인하에 따라 주택담보대출 금리도 낮아지는 것이 일반적이지만 최근 가계부채 급증과 수도권 중심 주택가격 상승 등의 상황과 맞물려 금융 당국의 대출 규제 강화가 지속되면서 주택담보대출 금리는 상승하는 추세를 보여왔음
- (소비자심리지수·주택가격전망) 금리가 '24년 7월부터 상승하면서 약 두 달 후인 9월에는 올해 내내 상승 추세를 보였던 주택시장 소비자심리지수가 올해 들어 처음으로 꺾이기 시작하였으며, 한국은행에서 발표하는 주택가격전망 지수 또한 '24.10월부터 하락하는 추세를 보임

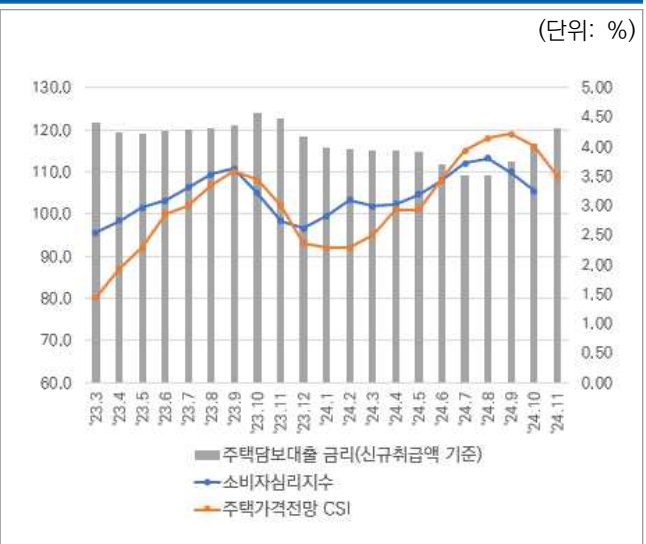
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 국토연구원

주: 부동산시장 소비자심리지수는 0~200 사이 값으로 표현되며, 지수가 100이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

## 주택정책 동향

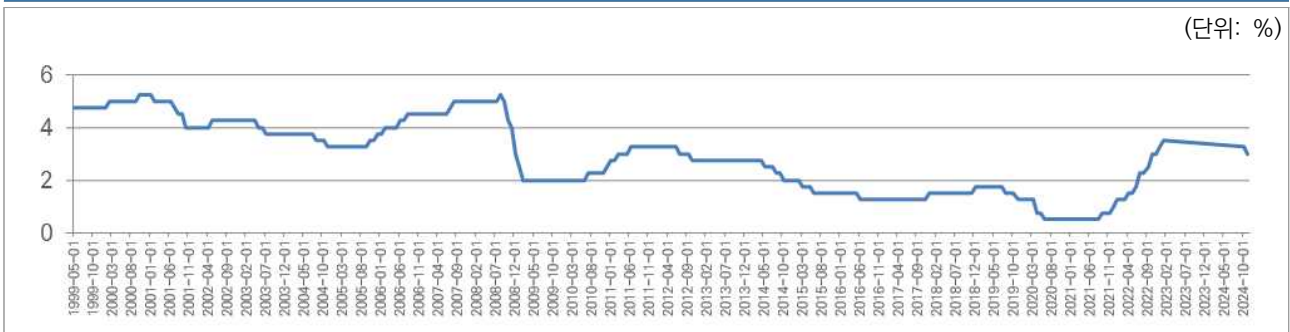
### 한국은행 기준금리 3.25% → 3.00% 인하('24.11.28)

#### ■ 금융통화위원회가 지난 10월에 이어 11월에도 기준금리를 0.25%p 하향 조정

- 11월 28일, 금융통화위원회는 「통화정책방향」 보도자료를 통해 한국은행 기준금리를 3.25%에서 3.00%로 0.25%p 인하한다고 발표함. 이로써 한국은행은 10월 기준금리 인하에 이어 두 달 연속 금리를 인하하였으며, 이러한 배경으로 ① 물가 상승률의 안정세, ② 가계부채 증가는 둔화되는 반면, ③ 성장 하방압력은 증대되어 경기 하방 리스크를 완화하는 조치가 필요하다고 밝혔음
- 또한, 내년에도 정치적 불확실성 증대 등으로 경기 하방 리스크가 커질 것으로 예상되므로 추가적인 금리 인하가 있을 것이라고 예고함
- 올해 두 차례 금리 인하와 내년 금리 추가 인하 예고에도 불구하고, 주택담보대출(신규취급액 기준) 금리는 여전히 낮지 않은 수준이므로 대출 규제 강화 기조가 계속될 때까지 주택매매수요가 증가할 가능성은 낮을 것으로 판단됨

- 다만, 대출 규제에 의한 매수 관망세와 기준금리 인하 예고에 따른 주택담보대출 금리 추가 하락 기대감 등으로 수요자들이 매매를 미루면서 **임대차 시장으로의 수요가 집중될 가능성은 높을 것으로** 판단됨

### 한국은행 기준금리 추이



자료 : 한국은행

### 부동산 PF 상황 점검회의 개최('24.12.19)

#### ■ '24년 12월 19일, 전체 부동산 PF 사업장 대상으로 사업성 평가 결과 발표

- 금융감독원은 「부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황」 보도자료를 통해 '24년 9월 말 기준 **전체 부동산 PF 사업장을 대상으로 사업성을 평가한 결과를** 정리하여 발표함
- '24년 6월 말 기준 금융권 전체의 부동산 PF 익스포저는 216.5조원이었으나, **9월 말 기준으로 210.4조원으로** 평가되어 1차 평가 이후 **약 6.1조원이 감소함**

### 부동산 PF 익스포저 현황

(단위: 조원)

| 구분             | 은행   | 보험   | 증권   | 저축   | 여전   | 상호 등 | 합계    |
|----------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| '24.6월말(1차 평가) | 51.5 | 39.9 | 26.5 | 16.6 | 27.5 | 54.6 | 216.5 |
| '24.9월말(2차 평가) | 50.4 | 39.2 | 28.6 | 15.4 | 26.6 | 50.2 | 210.4 |
| 본PF            | 45.7 | 37.1 | 20.5 | 5.8  | 18.3 | 23.5 | 150.8 |
| 브릿지론           | 4.7  | 2.2  | 8.1  | 2.1  | 5.6  | 0.4  | 23.1  |
| 토담대            | -    | -    | -    | 7.5  | 2.6  | 26.4 | 36.5  |

\* 자료 : 금융감독원, 「부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황」 보도자료('24.12.19)

\*\* PF 익스포저 = PF성 대출(PF대출 + 토담대) + 채부모증 익스포저

- 금융감독원 발표에 따르면 '24.10월 말까지 아파트 사업장 1.3조원, 비아파트 사업장 1.5조원을 정리·재구조화하였으며, 이를 통해 **약 3.5만 호(아파트 1.9만 호, 비아파트 1.6만 호)에** 해당하는 주택이 공급될 것으로 예상함
- 또한, 잔여 사업장 정리가 원활히 진행될 경우, **내년 상반기까지 추가로 약 10.4만 호(아파트 5.6만 호, 비아파트 4.8만 호)** 상당의 주택이 추가로 공급될 것으로 예상하였으며, 이는 내년 공급 부족 우려를 일정 부분 해소할 수 있을 것으로 기대함

### 주거시설 종류별 정리·재구조화 실적('24.10월말, 잠정)

(단위: 억원, 만호)

| 구분         | 아파트    | 주상복합  | 연립주택 | 다세대  | 타운하우스 | 기타    | 합계     |
|------------|--------|-------|------|------|-------|-------|--------|
| 정리완료 규모    | 13,106 | 8,774 | 311  | 631  | 1,059 | 4,592 | 28,474 |
| 공급 세대수(추정) | 1.9    | 0.9   | 0.1  | 0.04 | 0.1   | 0.4   | 3.5    |

\* 자료 : 금융감독원, 「부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황」 보도자료('24.12.19)