

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

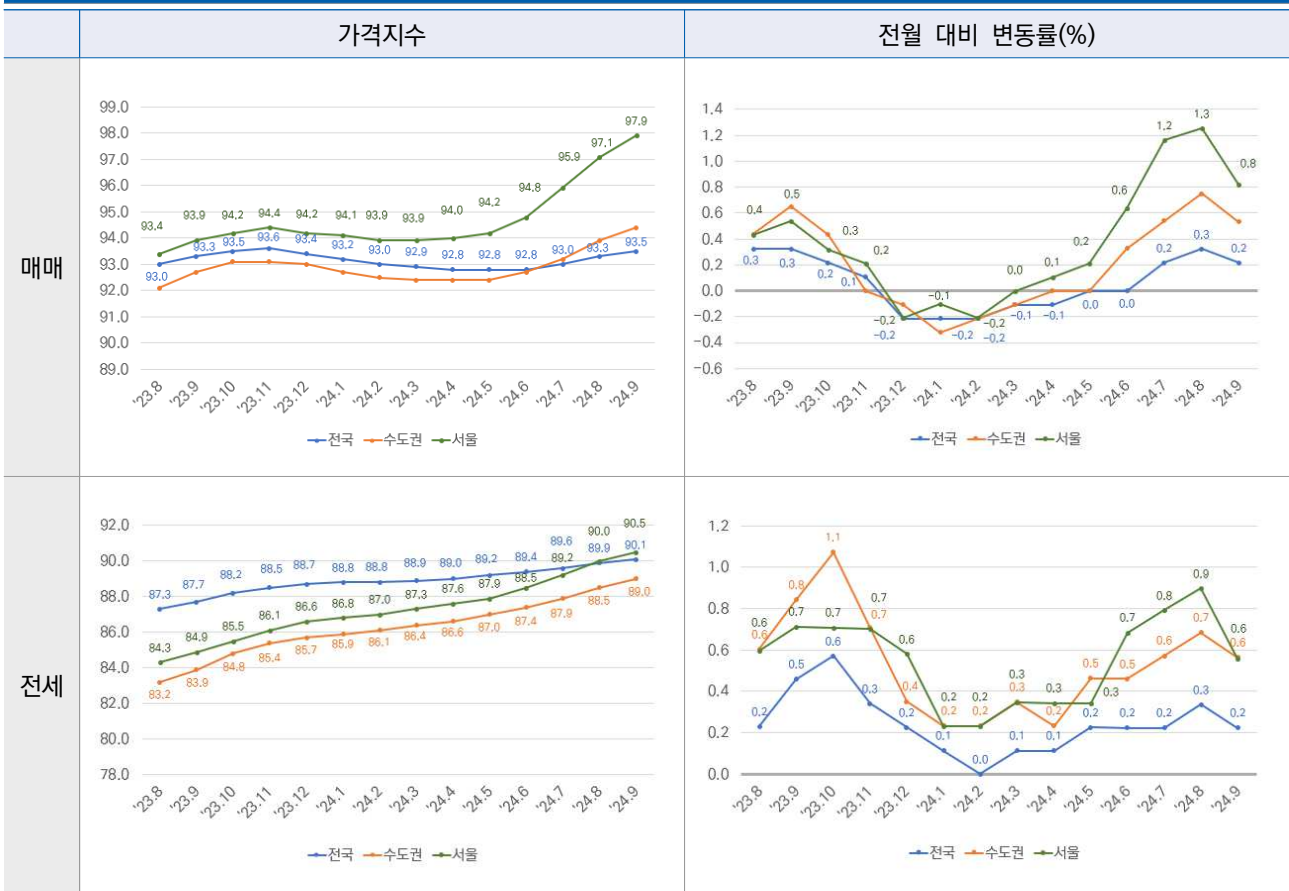
■ 고하희 경제금융연구실 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 전국 등 주요 지역에서 매매·전세 상승세 지속, 그러나 가격 상승 폭은 둔화

- **(매매가격)** '24년 9월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 93.5, 수도권 94.4, 서울 97.9로 나타남. 지난달까지는 전월 대비 상승 폭이 꾸준히 확대되는 추세(전국 0.3%, 수도권 0.8%, 서울 1.3% 등 상승)였으나, 이번 달에는 전국·수도권·서울 모두 전월 대비 상승 폭이 둔화되는 경향을 보임(전국 0.2%, 수도권 0.5%, 서울 0.8% 등 상승)
- **(전세가격)** 아파트 전세가격지수는 전국 90.1, 수도권 89.0, 서울 90.5로 나타남. 전세도 매매와 마찬가지로 모든 지역에서 상승세는 지속되고 있으나, 상승 폭 자체는 작아짐(전국 0.3→0.2%, 수도권 0.7→0.6%, 서울 0.9→0.6% 상승)

지역별 아파트 가격지수

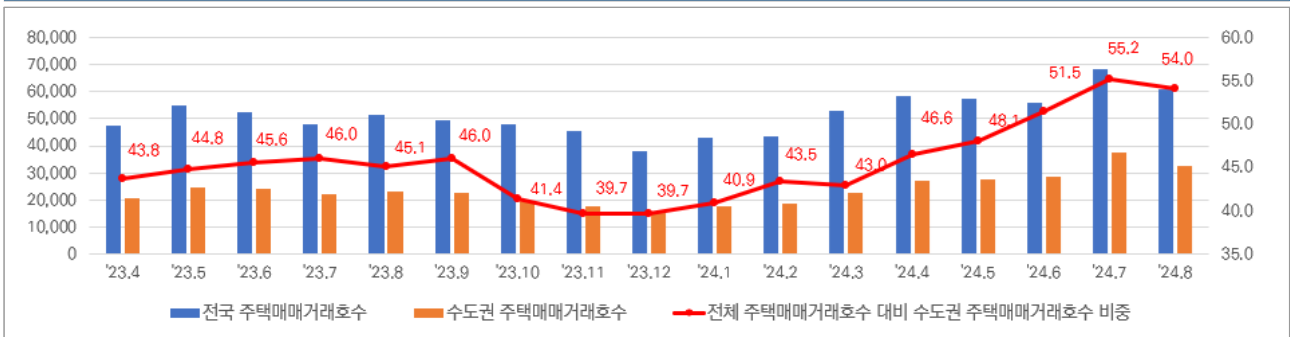


자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 전월대비 주택매매거래 건수 12.6% 감소, 3040세대 거래 비중이 약 49.7% 차지

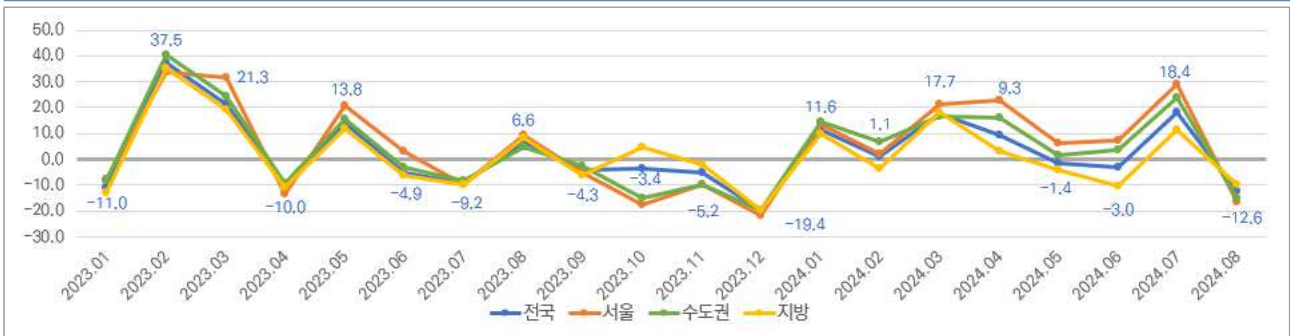
- (주택매매거래) '24년 8월 기준, 주택매매거래 건수는 전월대비 12.6% 감소한 60,648호이며(7월 기준 68,296호), 전체 주택매매거래 대비 수도권 주택매매거래 비중 또한 전월보다 감소한 54.0%로 나타남
- 지난 달에는 주택거래가 활발했던 반면, 이번 달은 서울 16.3% 감소, 지방 9.8% 감소 등 전국적으로 주택매매거래가 감소함
- (매입자 연령대별) 매입자 연령대별 주택매매거래 현황을 살펴보면, 3040세대가 가장 높은 비중을 차지하며, 전국을 기준으로 40대가 25.1%, 30대가 24.5%를 차지하여 두 세대의 거래 비중을 합하면 절반에 가까운 약 49.7% 수준임
- 서울의 경우도 3040세대가 구입한 주택매매거래 비중이 57.2%(30대 28.2% + 40대 29.0%)로서 3040세대가 전체 주택매매거래를 주도하는 주축이 되는 세대임을 알 수 있으며, 서울에서 거래되는 주택의 매입자 비중이 40대 이하가 약 60.6%인 반면, 전국은 53.4%로 나타나 서울 지역이 매입자 연령대가 더 낮은 것으로 분석됨

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

매입자 연령대별 주택매매거래 현황

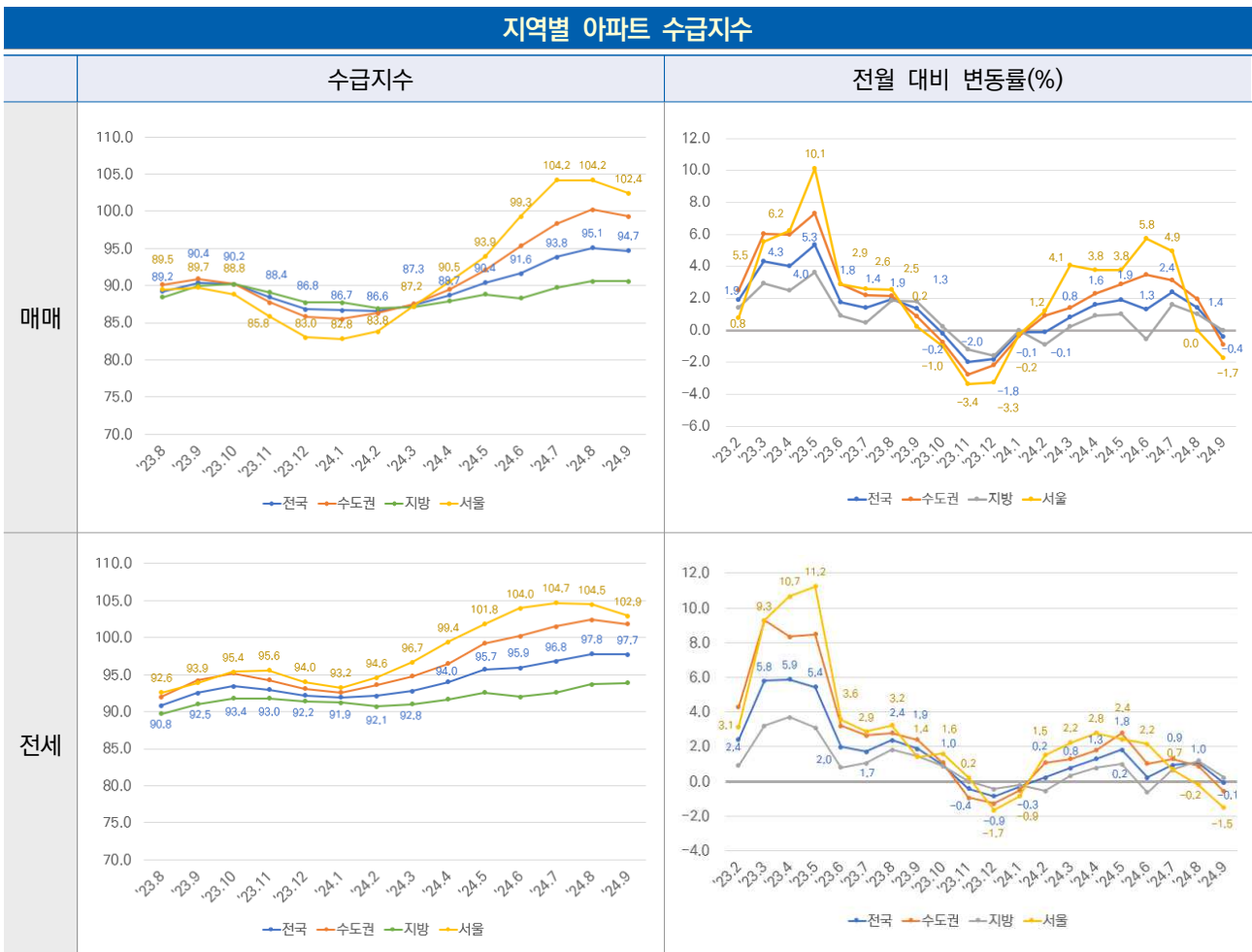


자료 : 통계청, 한국부동산원

주 : '기타'는 거래원인별 통계상 용어로 부동산의 공공용지 협의 취득, 신탁 해지, 가등기에 의한 소유권 본등기 및 기타 사유 등으로 인해 소유권 이전이 이루어진 것을 뜻함

수급지수 동향 금융당국 가계 대출 관리 강화에 따른 수요 위축으로 매매·전세수급지수 소폭 하락

- (아파트 매매수급) '24년 9월 기준, 아파트 매매수급지수는 소폭 하락하여 전국 94.7, 수도권 99.3, 서울 102.4로 나타났으며, 지방의 경우는 90.6으로 보합세를 보임. 수도권의 경우, 지난 달 수급지수가 100을 넘어 매도자 우위 시장으로 들어서는 모습을 보였으나, 이번 달에 다시 99.3를 기록하며 상승세가 약화되는 경향을 보임
- 또한, 서울도 '24년 1월부터 꾸준히 수급지수가 상승하다가 9개월 만에 처음으로 하락하는 모습을 보여 수요가 위축된 모습을 보였는데 이러한 현상은 9월부터 실시한 스트레스 DSR 시행 등 금융 당국의 가계 대출 관리 강화에 기인한 것으로 판단됨
- (아파트 전세수급) 아파트 전세수급지수는 '24년 9월 기준, 전국 97.7, 수도권 101.8, 서울 102.9, 지방 93.9로 나타남. 매매수급지수와 마찬가지로 전국·수도권·서울은 지수가 각각 0.1%, 0.6%, 1.5% 소폭 하락하였으나, 지방은 전월대비 0.2% 상승하여 수도권과 비수도권 간 차이를 보임



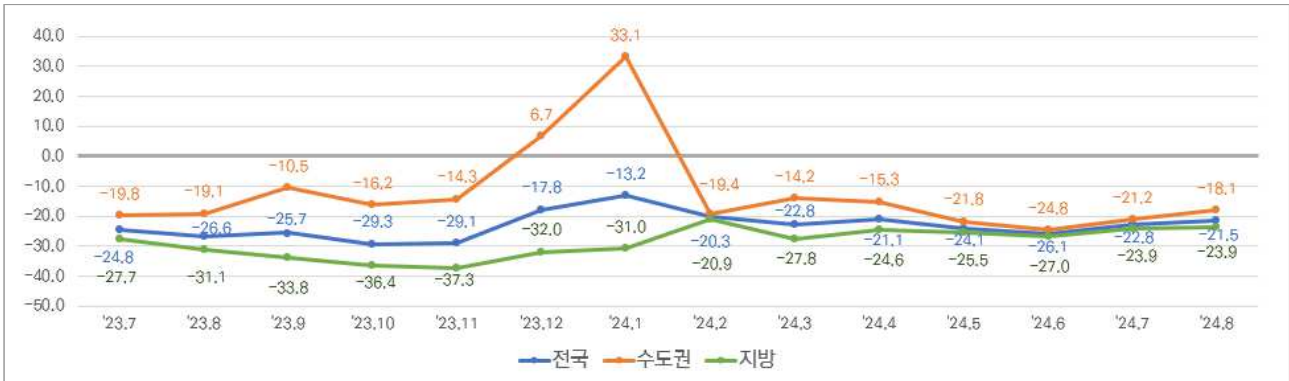
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 전년 동월 대비 착공 실적 108.6% 증가, 미분양주택도 정점 이후 점차 감소 추세

- (주택 인허가 실적) '24년 8월 누계 기준, 주택 인허가 실적은 200,155호이며, 전년 동월 대비 전국은 21.5%, 수도권은 18.1%, 지방 23.9% 감소한 수준임
- 인허가 실적을 전년도와 비교하였을 때, '23년도에는 6월 누계 기준으로 이미 202,808호였으나, 올해는 8월 누계 기준임에도 200,155호에 그쳐 여전히 건설업계에서는 신규 사업 기피 현상이 강한 것으로 판단됨

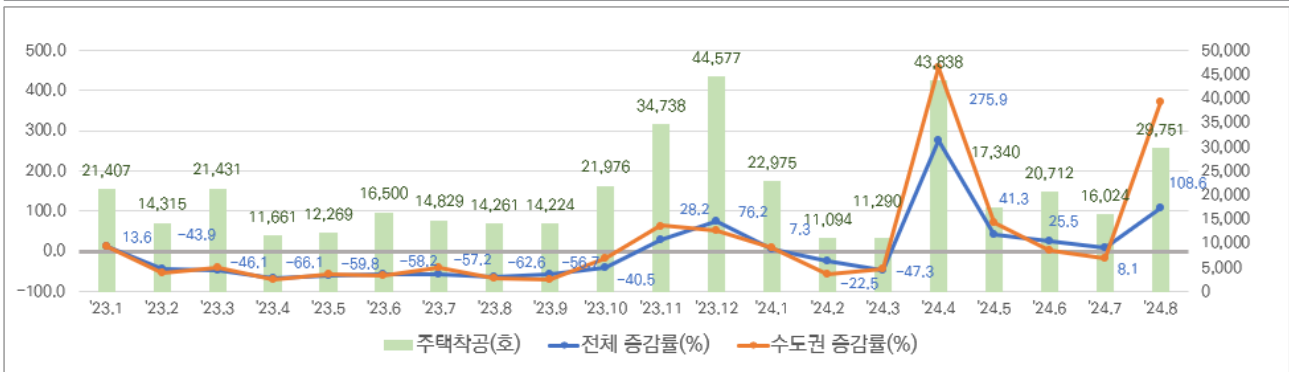
- (주택 착공 실적) 주택 착공은 29,751호로 전년 동월 대비 108.6% 증가하였으며('24년 7월 착공물량 1,195호), 전국분 만 아니라 수도권도 전년 동월 대비 372.5% 증가하여 선행지표인 인허가 실적과는 다르게 주택 공급지표는 양호한 것으로 나타남
- (미분양 주택) 지난 달에 이어 8월에도 미분양주택은 다소 감소한 67,550호로 나타남. '24년 6월에 역대 최대치인 물량으로 정점을 찍은 후, 미분양 물량이 다소 감소하는 추세로서 공급자의 자금 부담 정도가 일부 완화될 것으로 기대됨
- 또한, 전국 미분양주택 대비 수도권 미분양주택 비중이 '24년 6월 이후 점차 감소하여(6월 20.3% → 7월 19.5% → 8월 18.7%) 수도권 중심으로 미분양주택 물량이 해소되는 추세를 보임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



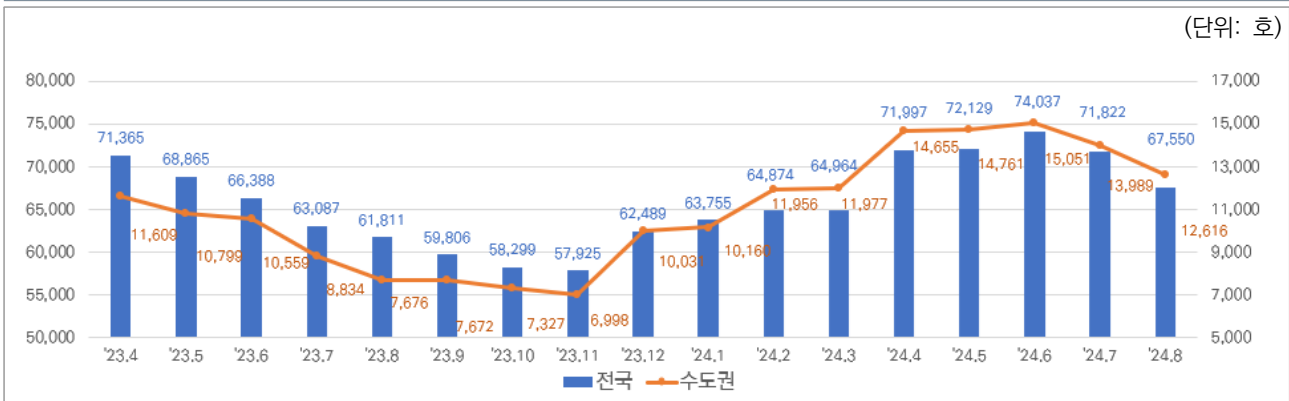
자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택 미분양 현황

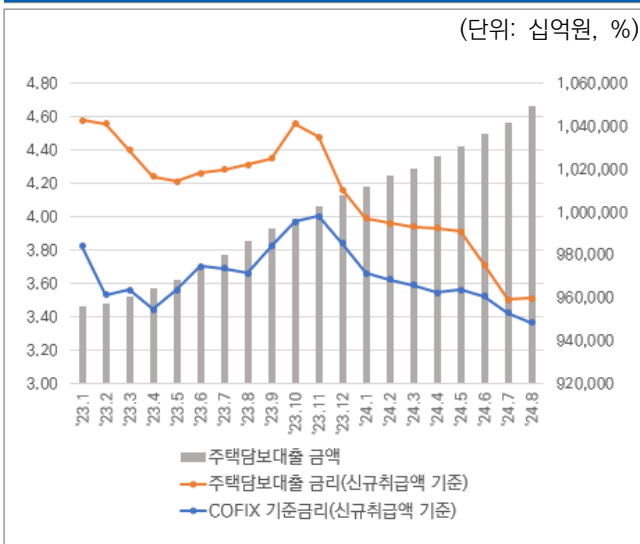


자료 : 통계청, 국토교통부

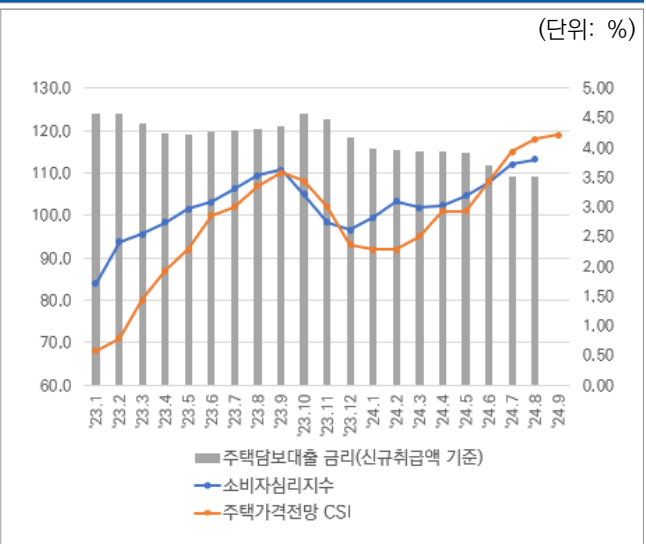
거시경제여건 주택담보대출 전월 대비 0.8% 증가하여 1,049조 기록, 매 달 상승 폭 더욱 커져...

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '24년 8월 기준 주택담보대출은 1,049조(주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 포함)이며, 전월대비 변동률은 매달 0.4~0.5% 증가하는 수준이었으나, 이번 달은 0.8% 증가하여 상승 폭 또한 커진 것으로 나타남(전월대비 변동률 4월 0.5% → 5월 0.5% → 6월 0.6% → 7월 0.5% → 8월 0.8%)
- 내수 경기는 부진한 상황에서 주택담보대출 규모는 매달 역대 최대치를 기록하고 있는 상황이므로 정부 및 한국은행이 '24년 9월부터 대출 규제를 강화하는 기조로 전환한 것은 적절한 시기였다고 판단되나, '24.10월 금융통화위원회의 금리 인하 발표가 있었기에 추후 주택담보대출 규모에 대해서는 지속적으로 모니터링이 필요한 상황임
- **(주택시장 전망)** 국토연구원에서 공표하는 부동산시장 소비자심리지수는 '24년 8월 기준, 112.0에서 113.2로 상승 추세를 보인 반면, 한국은행에서 발표하는 주택가격전망은 '24년 10월 기준, 119에서 116으로 하락한 것으로 나타나 각 지표 간 시차를 고려하였을 때 부동산 상승세가 단기적으로는 점차 둔화되는 시기라고 보여짐

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

자료 : 한국은행, 국토연구원

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

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

주택정책 동향

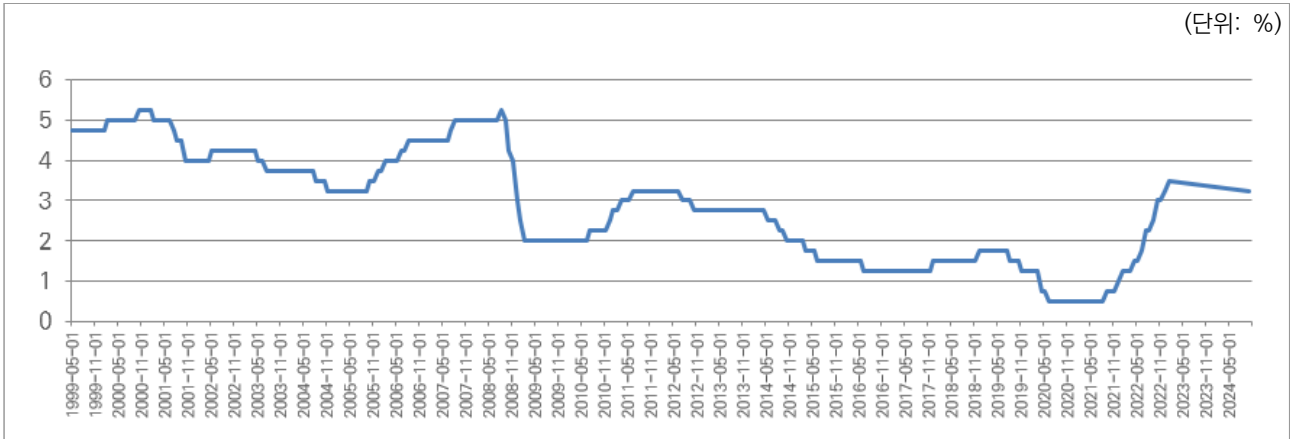
한국은행 기준금리 3.5% → 3.25% 인하(10월 11일)

금융통화위원회가 한국은행 기준금리를 3.5%에서 3.25%로 0.25%p 하향 조정 발표

- 10월 11일, 금융통화위원회는 「통화정책방향」 보도자료를 통해 **한국은행 기준금리 하향 조정을 발표**하고, **하향 조정하게 된 배경**을 ① 대외경제여건, ② 실물경기, ③ 물가, ④금융안정 4가지 측면에서 제시함
- 이에 따라 미국 중앙은행이 지난 9월, 기준금리를 기존 5.5%에서 5.0%로 0.5%p 하향 조정한 이후 **약 한 달여만에 국내 금리 수준 또한 '고금리 장기화' 기조를 마무리**함
- 금융통화위원회는 기준금리 하향 조정의 배경으로 ① 국내 물가상승률의 안정세가 뚜렷해졌으며, ② 내년 물가상승률 또한 2.0% 수준으로 전망되므로 내수부진의 영향을 고려하여 통화정책의 긴축 정도를 소폭 축소하고 영향을 점검하겠다고 발표함

- 미국 연준은 9월에 단행한 ‘빅컷’ 이후에도 연말까지 적어도 0.5%p 추가 금리 인하를 시사한 상태이므로 **국내 기준금리 또한 추가로 인하될 가능성이 높으나**, 현재 한국은행은 수도권 주택가격 상승 억제, 가계부채 관리 강화 등의 기조를 보이고 있으므로 **금리를 인하하는 시기 등에 있어서는 불확실한 상황임**

한국은행 기준금리 추이



자료 : 한국은행

「생활숙박시설 합법사용 지원방안(’24.10)」 발표

■ ’24년 10월, 정부는 「생활숙박시설 합법사용 지원방안」 발표

- 정부는 10월 16일, 기존 생활숙박시설을 숙박업 신고, 용도변경 등을 통해 합리적으로 사용할 수 있도록 현실적 지원 방안이 담겨있는 「**생활숙박시설 합법사용 지원방안**」을 발표함
- 생활숙박시설은 당초 외국 관광객 등이 취사가 가능하도록 이용할 수 있는 ‘숙박시설’로서 ’12~13년 처음 도입되었으나(「공중위생관리법 시행령」 및 「건축법 시행령」), **주택에 비해 세제, 금융, 건축기준 등이 완화되어 있어 사실상 주택으로 오용되는 경우가 많아 주거 목적으로 구입한 실거주자 피해 사례가 발생하거나 주거용으로 사용이 불가하다는 것을 알고 있음에도 투기용으로 구매한 수분양자 등의 사회 문제가 발생함**
- 사회 문제를 해결하기 위해 정부는 ’21년 「생활숙박시설 불법전용 방지대책」을 발표하여 신규 생활숙박시설은 관리 강화, 기존 생활숙박시설은 용도변경 특례를 부여하는 등의 방안을 내놓았으나, 이행강제금 유예 기간이 ’24년 12월까지로 약 한달 여를 남겨두었기에 생활숙박시설 소유자와 관련 업계에서 현실적인 지원방안을 요구하는 목소리가 커짐
- 이에 따라 국토부는 신규 생활숙박시설은 주거 전용으로 원천 차단하되, 기존 생활숙박시설은 **형평성 등 사회적 가치를 훼손하지 않는 선에서 ① 개별분양 제한, ② 숙박업 신고 촉진, ③ 용도변경 지원 등 탄력적 대안을 제시하여 공표함**
- ① ‘개별분양 제한’은 신규 생활숙박시설이 신고 기준 이상으로만 분양이 가능하도록 「건축법」을 개정하여 불법으로 사용하는 목적이 없도록 원천 차단하겠다는 내용이며, ③ ‘용도변경 지원’은 현재 생활숙박시설의 주차장은 200㎡당 1대이나, 오피스텔은 세대당 1대임을 감안하여 외부 주차장을 설치하거나 이에 상응하는 비용을 납부할 시 주차장 추가설치를 면제하는 등의 내용을 담고 있음
- 이러한 정부의 발표에 한국주택협회, 한국부동산개발협회, 전국레지던스 연합회, 대한건설협회, 대한주택건설협회 등 관련 업계는 오피스텔 용도변경 지원, 이행강제금 추가 유예 등으로 생활숙박시설 사용 전환의 길이 열렸다는 긍정적 보도자료를 다수 배포함(대한건설협회 보도자료, “건설업계, 정부의 생활숙박시설 지원 방안에 대해 환영입장 발표”, 대한주택건설협회 보도자료, “주택업계, 생활숙박시설 합법사용 지원에 환영” 등)
- 반면 정부가 당초 제시한 유예기간을 지켜 미리 숙박시설로 신고를 하거나, 오피스텔 등으로 용도변경을 진행한 소유자와의 형평성 문제, 금융 대책은 빠져있어 PF 리스크는 여전히 남아있다는 점 등을 고려한 부정적 시각도 여전히 존재함