

2024 주택·부동산 경기전망

2023. 11. 1.

CERIK 경제금융·도시연구실 김성환

- 2023년 시장 동향 및 특징
- 2024년 전망의 주요 변수
- 2024년 시장 전망 및 시사점



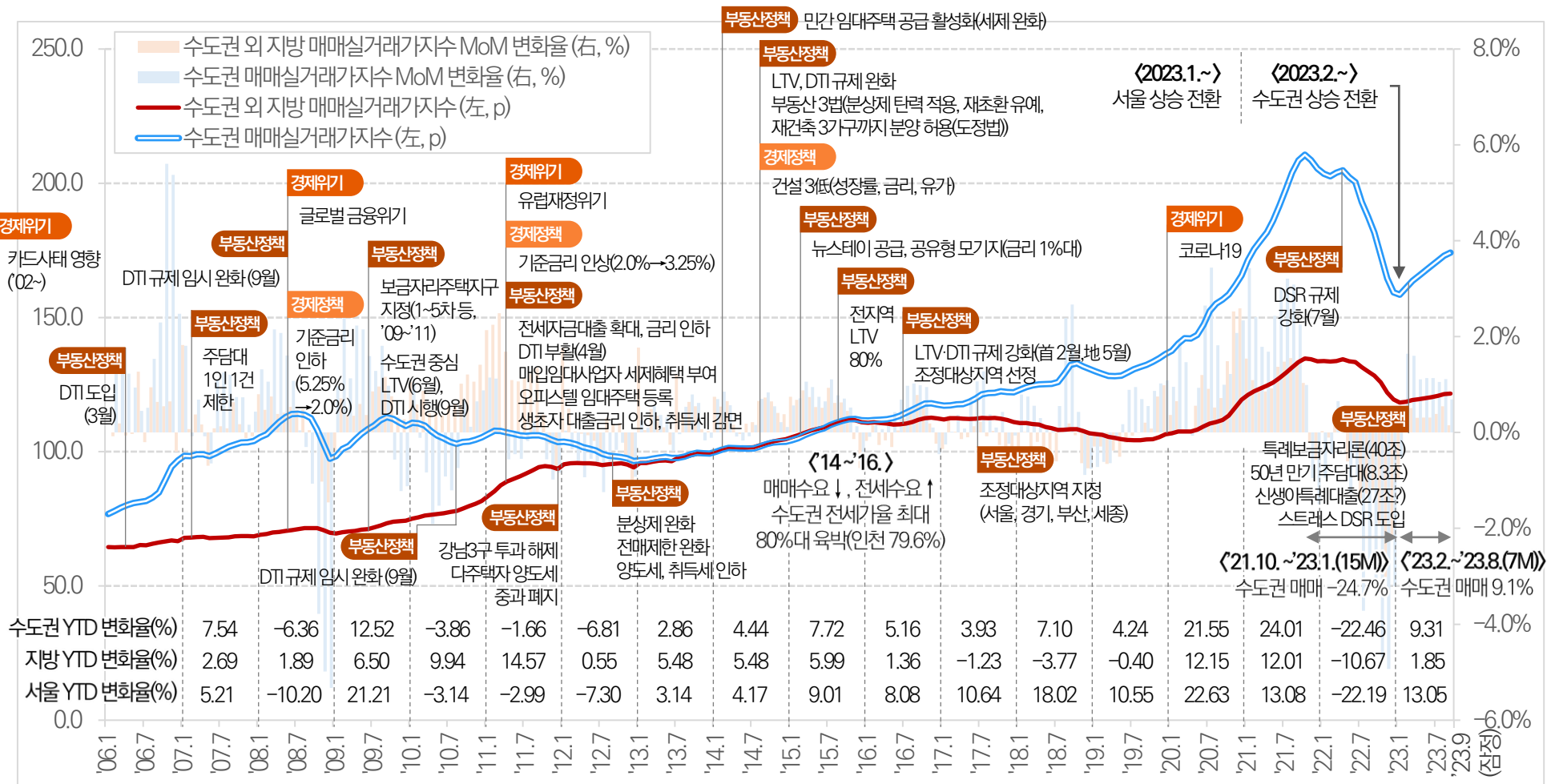
2023년 시장동향 및 특징

1. 수도권 시장 동향 및 특징
2. 지방 시장 동향 및 특징

CHAPT.1.

전국 아파트 매매시장 장기추이 (아파트 실거래가격지수)

- 수도권 아파트 실거래가 올해 들어 9.31% 상승, 서울은 이보다 강한 상승세 보이며 13.05% 상승(9월 잠정치 반영)
- 최근 하락기(15개월) 동안 수도권 아파트 실거래가 24.7% 하락했으며 이후 7개월간 9.1% 상승



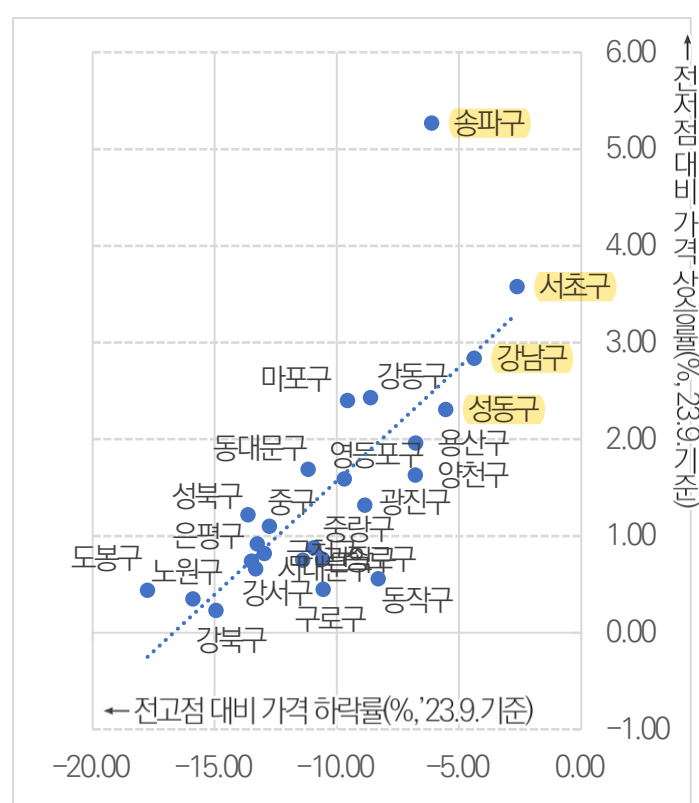
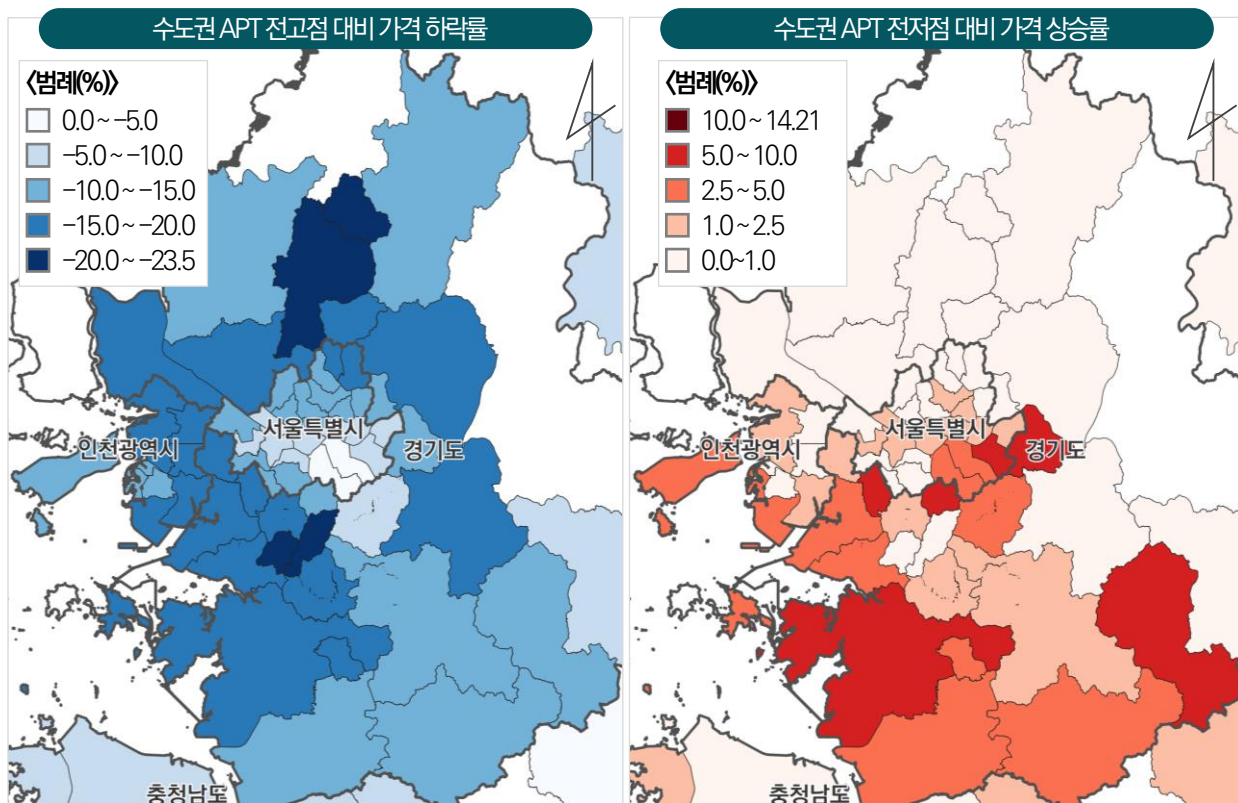
* 자료: 한국부동산원 / 주: 아파트 실거래가격지수를 분석한 것임. 9월 변동률은 잠정치임.

수도권 지역별 전고점 및 전저점 대비 가격 변화율

- ☑️ 수도권을 중심으로 살펴보면 주택가격 하락 대체로 적었던 지역에서 가격 회복도 빠른 모습 나타내
- ☑️ 서울의 경우 강남3구, 성동구 등의 가격 하락이 적었던 반면(가로축), 회복기 상승률은 커(세로축)

'23.9. 기준 수도권 APT 전고점(전저점) 대비 가격 하락률(상승률)

서울 APT 전저점 대비 가격 변화율



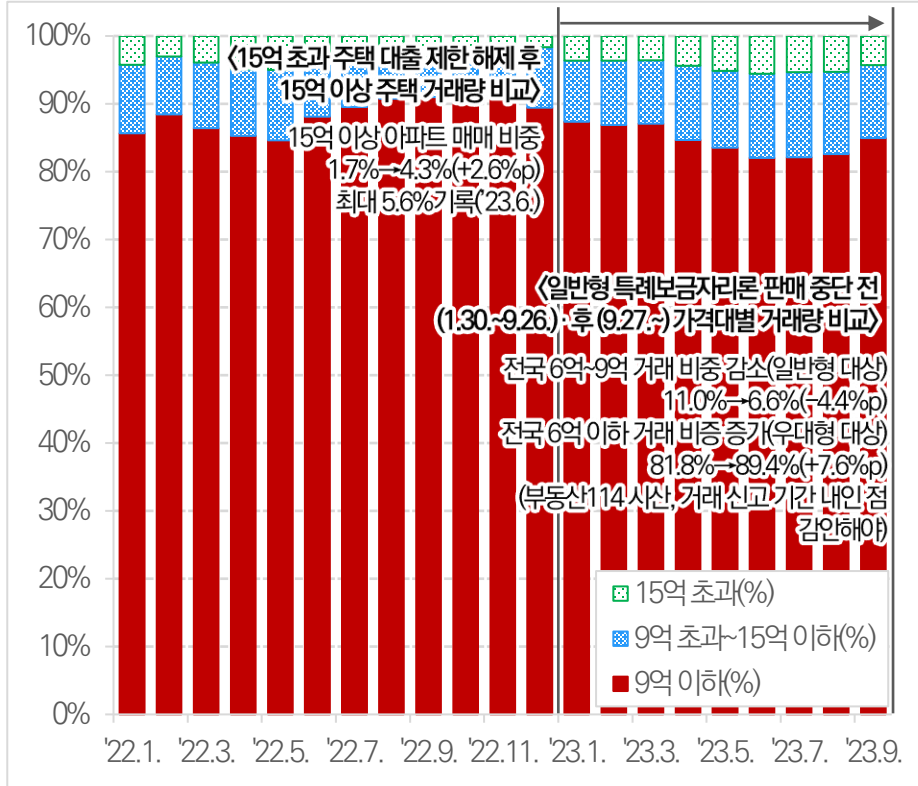
*자료 : 한국부동산원

*자료 : 한국부동산원

단기 정책 변화에 따른 거래량 변화

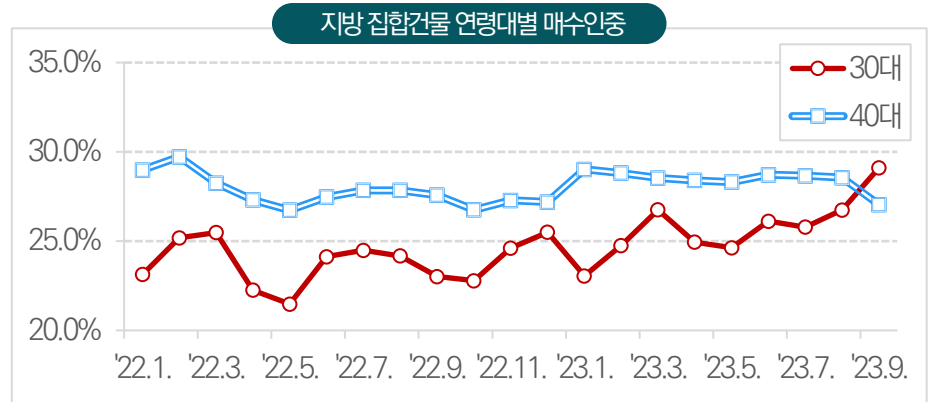
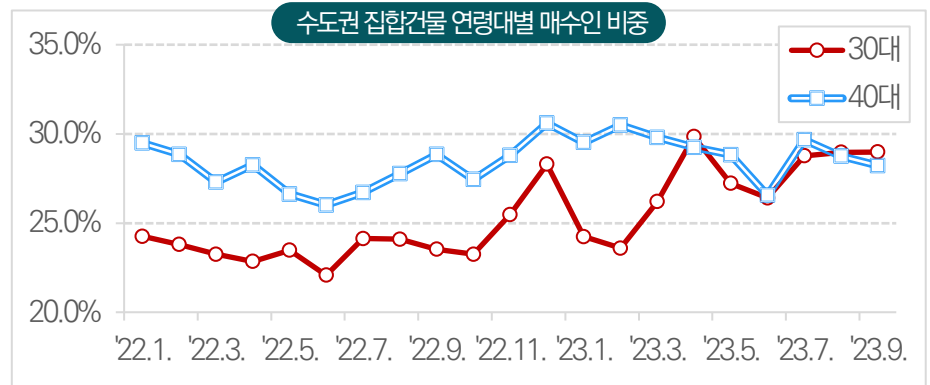
- 15억 초과 주택 대출 제한 해제 / 일반형 특례보증자리론 판매 중단 등 정책 변화에 따라 시장의 선호 변화
- 2023년 들어 전국적으로 30대가 아파트를 포함한 집합건물 매수의 주요 계층으로 자리잡아

수도권 가격대별 APT 거래 비중



* 자료 : 국토교통부, 부동산114

나이대별 집합건물 매수인 비중

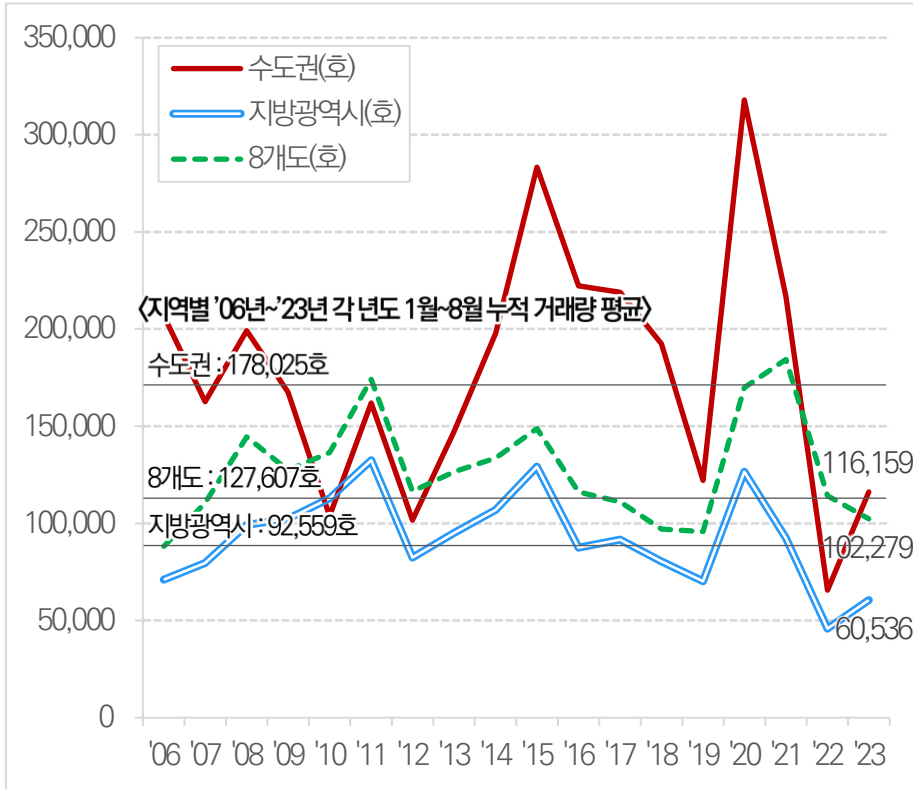


* 자료 : 법원

거래량 증가했으나 여전히 과거평균 대비 적어

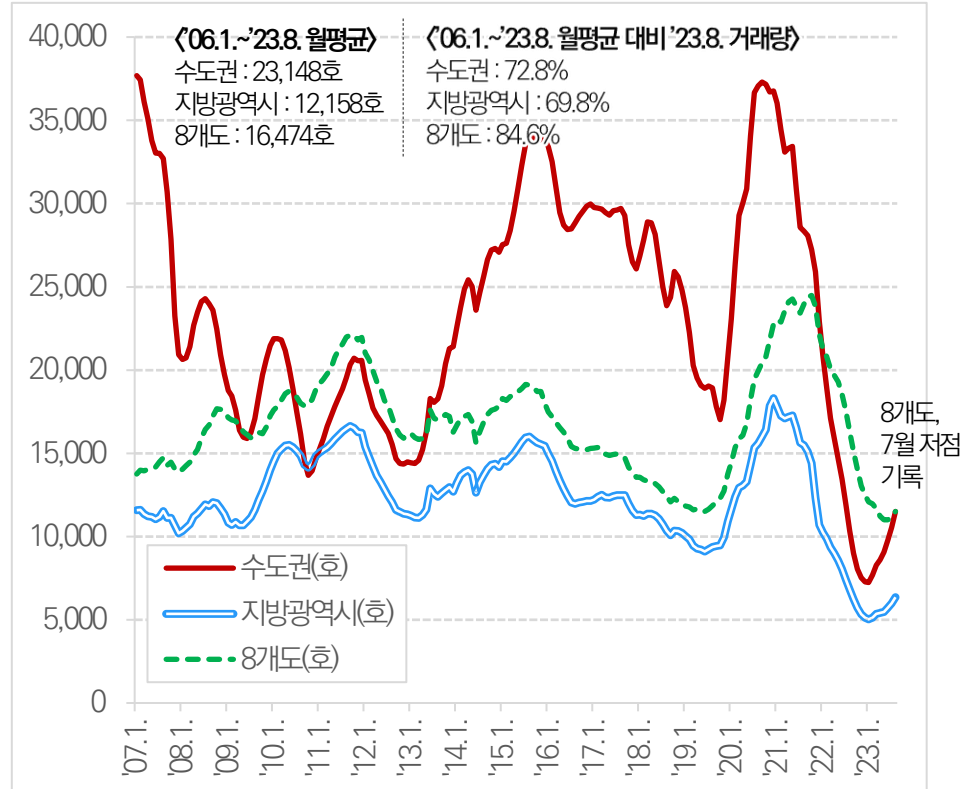
- ☑ 예년 1~8월 누적 거래량 평균과 비교한 결과 수도권 65.2%, 지방광역시 65.4%, 8개도 80.2% 수준
- ☑ 월간 추이를 보더라도 2023년 1월 통계집계 이후 최저 구간을 지나 소폭 회복했지만 여전히 평균에 못 미쳐

아파트 매매거래량 변화 추이(1월~8월)



* 자료 : 한국부동산원

아파트 매매거래량 월간 추이(12개월 이동평균)

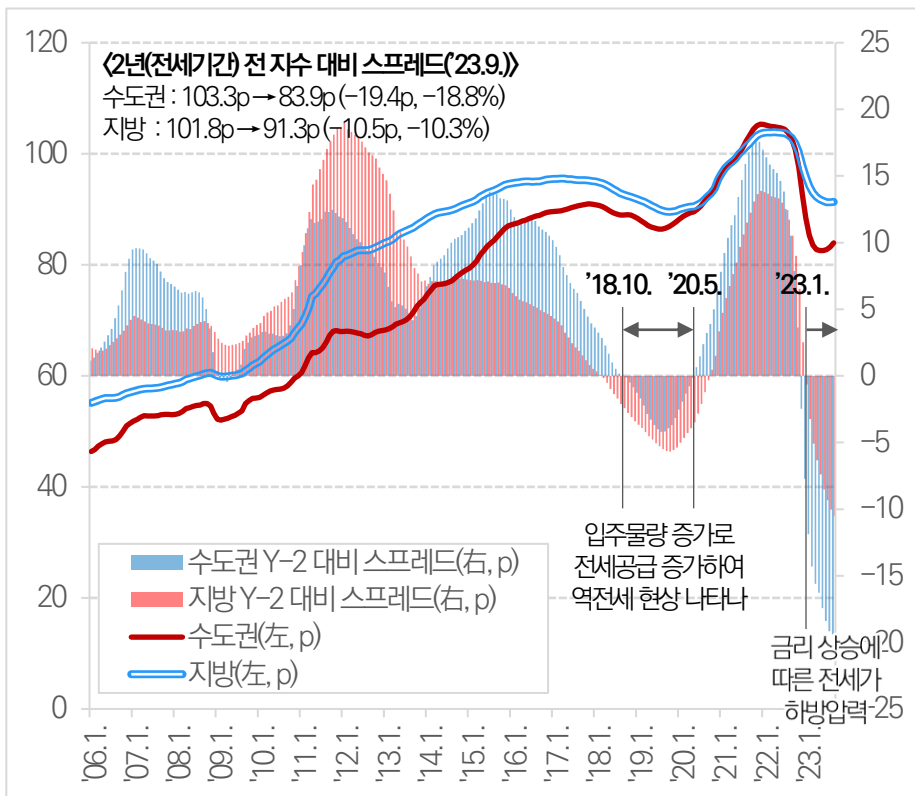


* 주 : 그래프는 해석이 용이하도록 이동평균을 도시 / 그 외 월평균 등은 원자료 사용
* 자료 : 한국부동산원

역전세 구간 통과 중, 월세부터 상승세 나타나

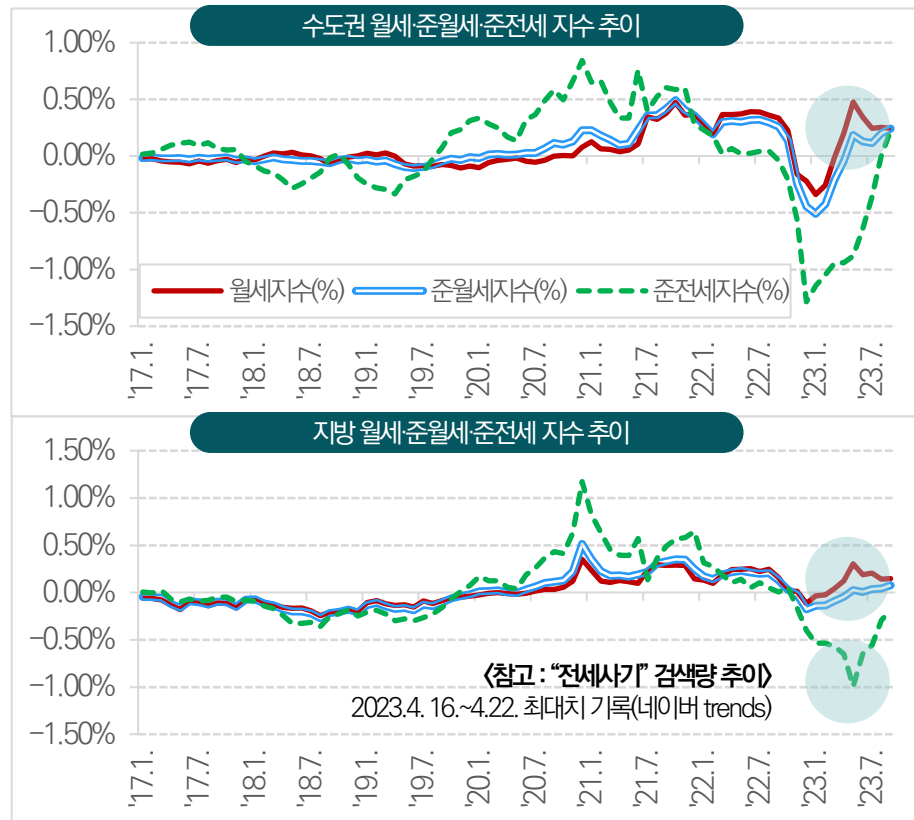
- 9월 월간 전국 아파트 전세가 (한국부동산원) 0.48% 상승했지만 '21년 9월 대비 14.9p 낮아 역전세 구간 통과 중
- 전세보증금 미지급 우려(속칭 전세사기)로 5월 까지 가격 추이 상이했지만 이후 격차 감소

지역별 전세가 지수 및 2년 전 대비 스프레드 추이



* 자료 : 한국부동산원

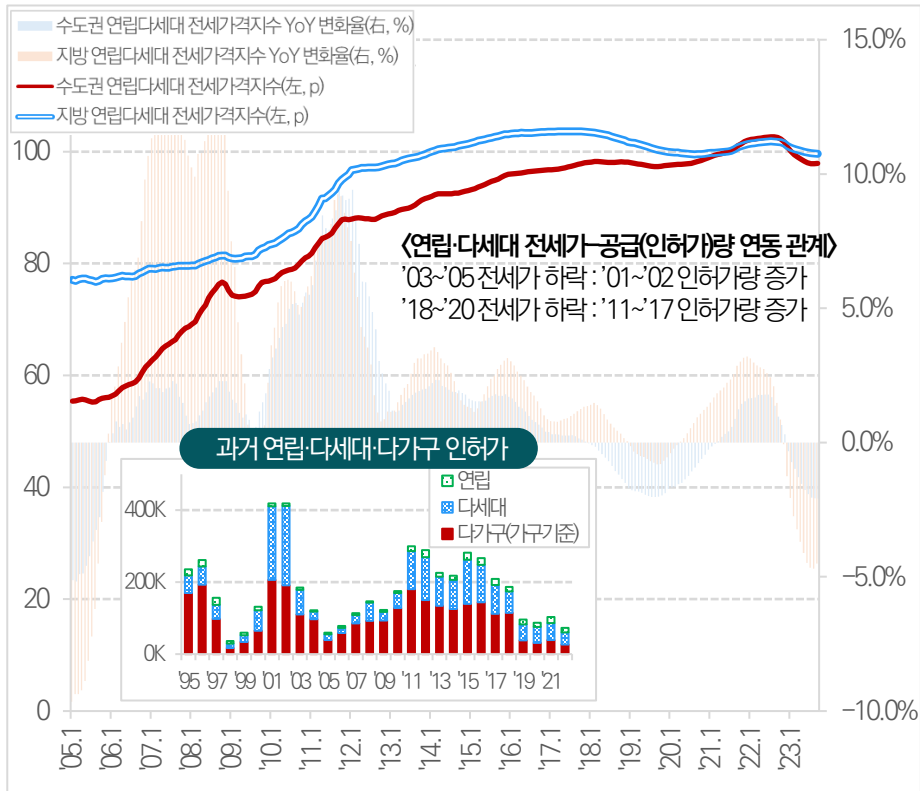
지역별 월세·준월세·준전세 지수 추이



주택 유형별 전세가격 변화 및 선호 비율 변화

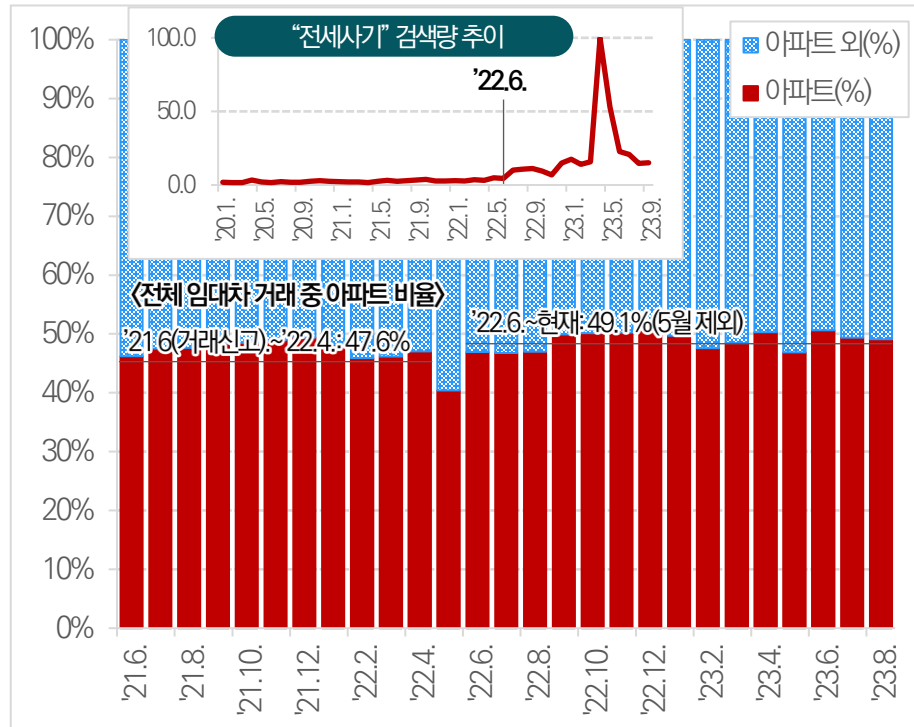
- 연립·다세대 주택의 전세가 하락... 과거에는 공급 이슈였지만 최근에는 수요측 요인인 듯
- 임대 보증금 반환 이슈 발생 이후 임대차 거래 중 아파트 선호 비율 소폭 증가

지역별 연립·다세대 인허가 및 전세가격 변화 추이



* 자료 : 국토교통부, 한국부동산원

임대차 거래 중 아파트 비율 추이



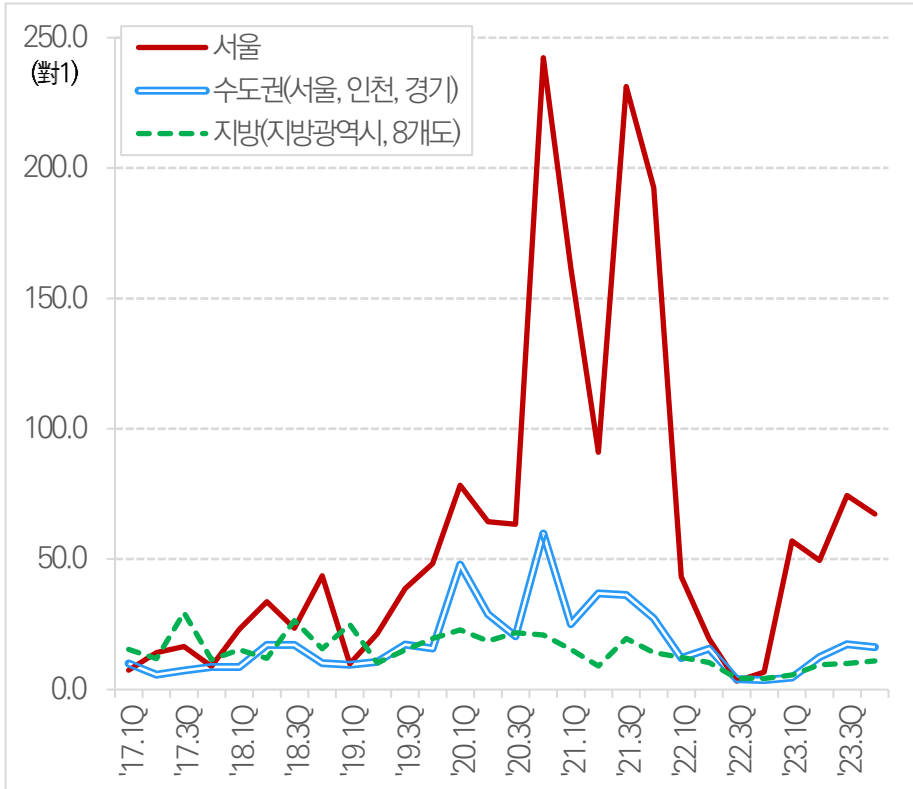
* 주: 각년도 5월을 통계에서 제외한 것은 임대차 계약 신고 유예 만기 도래로 인해 아파트 외 상품의 신고가 많았을 것으로 추측되기 때문이며, 발표일 현재 2024년 5월로 계도기간이 재연장됨.

* 자료 : 한국부동산원, 네이버 trends

판매 청약시장, 지역별·지역간·상품간 차별화

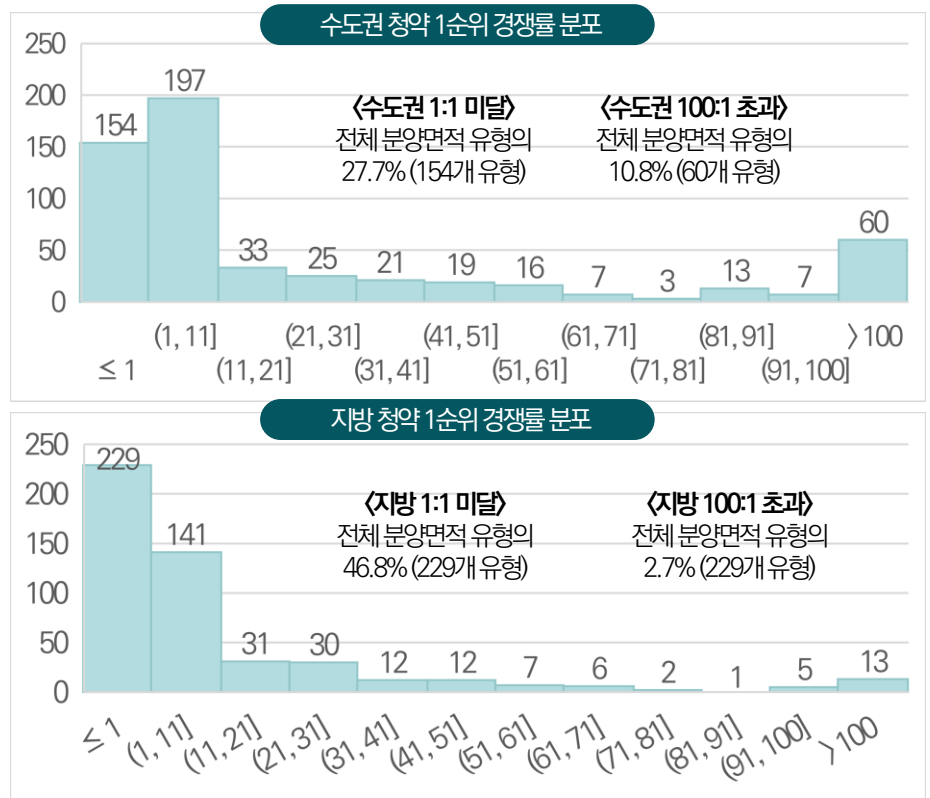
- 2022년 하반기 침체됐던 청약시장, 2023년 들어 서울을 중심으로 경쟁률 상승하며 시장의 관심도 보여줘
- 공사비, 자재비 등 상승 가파르자 분양가 인상 우려로 특정 지역 및 상품에 수요 쏠림 현상 나타나

지역별 평균 청약경쟁률 추이



* 자료 : 한국부동산원

지역별 청약 1순위 경쟁률 분포('23년 분양 물량)

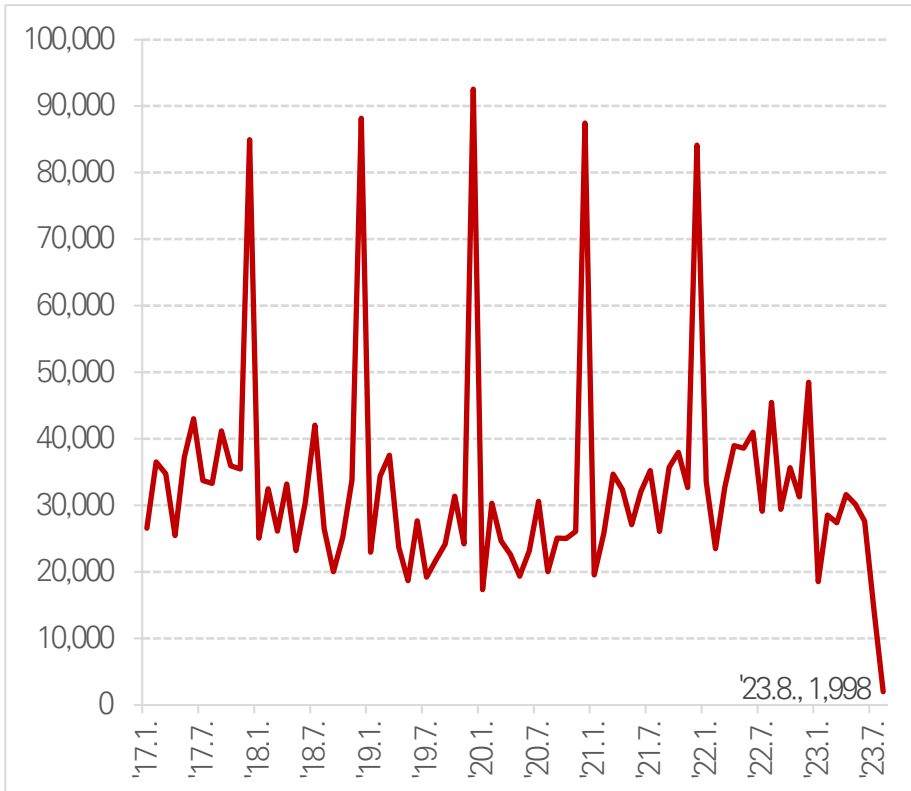


* 자료 : 부동산114

공급지표 하락세 뚜렷... 착공과 분양 감소세 커

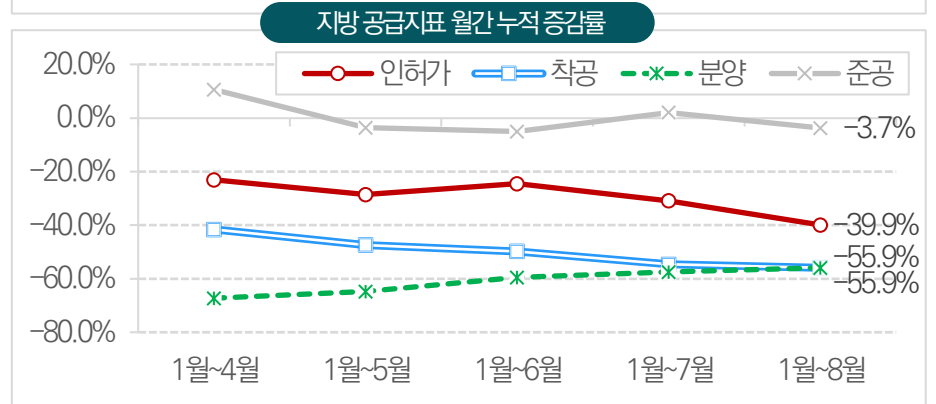
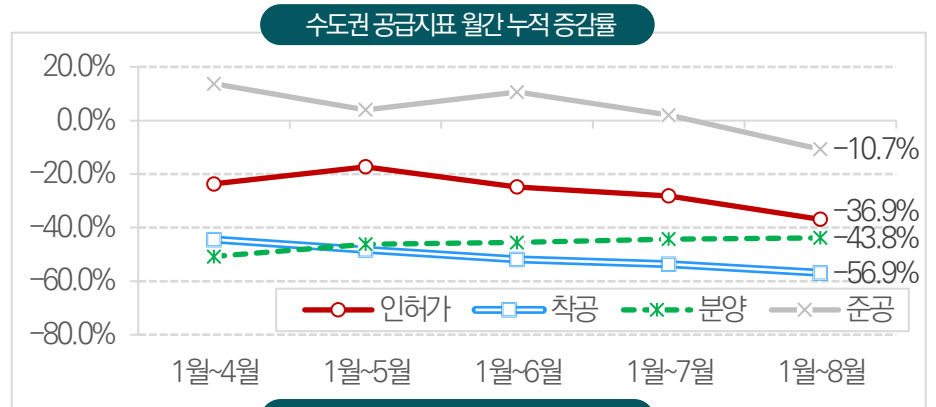
- 2023년 8월 전국 월간 아파트 인·허가 1,998호... 세분화된 통계집계 이후(2007년~) 최저치 기록
- 착공은 수도권과 지방을 가리지 않고 50% 이상 감소, 분양은 지역에 따라 40% 내지 50%대 감소

월간 아파트 인·허가 물량 추이



* 자료 : 국토교통부

지역별 공급지표 월간 누적 증감률 추이



* 자료 : 국토교통부, 부동산114

2023년 시장 동향 종합

- 하반기 들어 가격 상승세 확산됐으나 10월 들어 상승폭이 축소되는 경향 나타내

구분	수도권	지방
1 장기	장기대세 상승세 종료 ▶ 수도권 실거래가 기준 '13.1.이후 상승세 보였고, '21.10.기점으로 하락세 시현	최근 하락세, 이전 고점에 접근 ▶ 올해 초 저점 기록할 당시, '17.7.기록한 이전 고점에 +6%내외까지 접근
2 단기	매매가 상승 전환 ▶ 연초 매매가 상승 전환, '21.10.이후 15개월만 ▶ 동기간 서울 22.2%하락 → 13.1%상승 ▶ 10월 3주 매매가 상승폭 축소	매매·전세·월세 등 전 가격 지표 회복 ▶ 최근 매매가와 전세가 회복에 가깝고(MoM 0.2%~0.5%), 월세 하락세 종료 ▶ 10월 3주 매매가 상승폭 축소
3 거래(매매)	월평균 거래량 증가, 여전히 평균 대비 적어 ▶ 수도권 월간 매매거래량, 평년대비 72.8% ▶ 거래량 증가했음에도 불구하고, 역사상 저점 통과 중	8개도, 7월 중 저점 기록 ▶ 수도권과 지방 5개 광역시 거래량 1월 저점 기록한 가운데 8개도 지속 하락세였지만 7월 저점 기록
4 신규 판매	④ 금융불균형 해소 지연 ▶ '22 대비 경쟁률 높은 사업장 다수 출현, 지역간 상품간 차별화 커져	④ 금융불균형 해소 지연 ▶ 분양가인상 우려로 특정 지역에 대한 선호 집중, 전체 시장에 대한 선호라 판단하기는 어려
5 신규 물량	준공 감소폭 비교적 적지만(지방 YoY -10%) 인허가·착공 누적 감소폭 증가세	

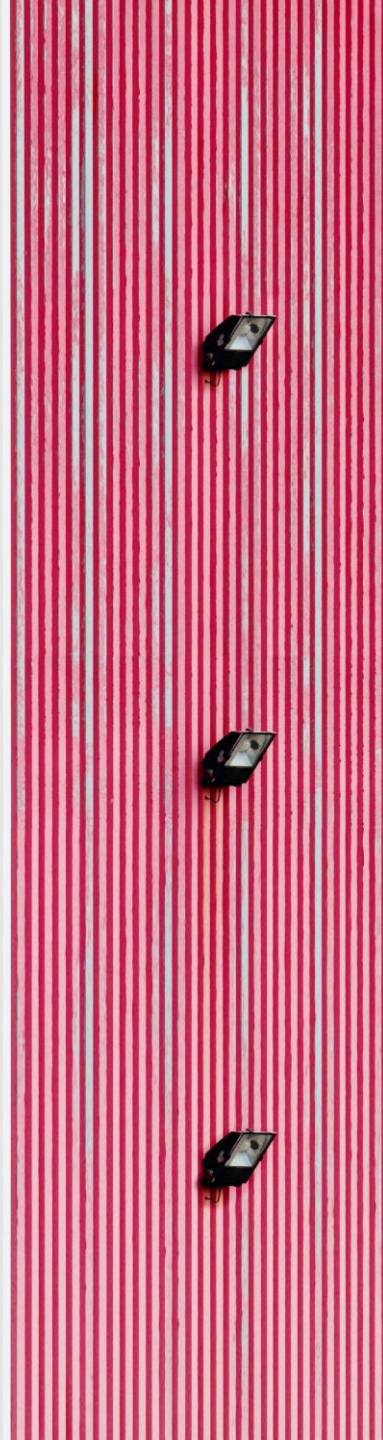
II



2024년 전망의 주요 변수

1. 수도권 시장 동향 및 특징
2. 지방 시장 동향 및 특징

CHAPT.2.



2024년 전망의 주요 변수

- 주요국 금리인상 압력 확대, 부동산 PF 부실, 정부의 금융 규제 재강화, 중동 분쟁 등 지정학적 문제 발발

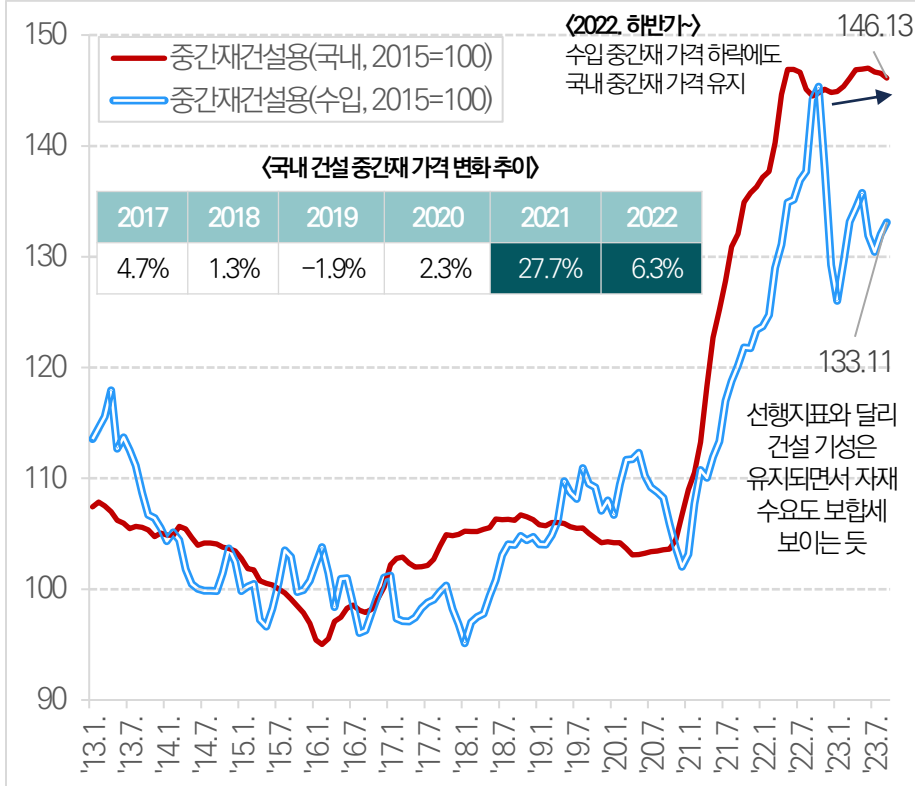
정책여건 및 주요 불확실성 요인	잠재 리스크	정책운용 제약 요인
<ul style="list-style-type: none"> 글로벌 인플레이션 높은 수준 지속 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 주요국 금리인상 압력 확대 중국 및 반도체 IT 경기 회복 지연 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 수출 부진 지속 가능성 기조적 물가하방 경직성, 지정학적 문제 해결 난항 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 겨울철 유가를 비롯한 물가의 상방압력 증가 인플레이션 압력 완화 위한 공공요금 인상 억제 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 에너지 수요 지속되나 공급체계 불안감 고조 부동산 관련 대출 연체율 증가 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 금융기관 건전성 악화 가능성 부동산 PF 관련 익스포저에 대한 신용 경계감 지속 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 건설사 부담(신용보강/회사채 발행), P-CBO 시장 ▶ 부동산 금융 차환 리스크 공공요금 인상 제약, 전세사기, 고금리에 금만기 도래 등으로 채권(공사채/은행채 등) 순발행 지속 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 공급자 금융 수급 여건 악화 가능성 부동산 분양 경기 부진 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 미분양 증가, 부실 사업장 확대 리스크 정부의 부동산 관련 유동성 규제 강화 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택가격 상승세 제한, 주담대 감소 가능성 	<ul style="list-style-type: none"> ① 외환부문 불안 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 내외금리차역전 폭 확대 시 통화절하 압력 ▶ 경상수지 적자 장기화 시대 외건전성 및 신인도 저하 ② 높은 인플레이션 불확실성 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 물가불안 고착화 ▶ 인플레이션 리스크 프리미엄 확대 ③ 금융불안 재연 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 금융시장 유동성 사정 및 중개기능 저하 ▶ 금융시장 변동성 확대 ▶ 금융기관 건전성 악화 ④ 금융불균형 해소 지연 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 높은 주택가격 및 주거비용 지속 ▶ 통화 긴축기 디레버리징 기회 사실상 건너뛰어 금융불균형 해소 폭 축소 ▶ 취약부문의 구조조정 기회 유실 	<ol style="list-style-type: none"> 원화의 대내외 가치 안정성 저하 성장의 하방 리스크 확대 금리 인상 압력 확대 금융시스템 복원력 저하 중장기 성장 잠재력 훼손 (출산율 저하, 경기 충격에 대한 취약성, 자원배분의 비효율성 증가 등)

* 자민·한미 FTA(2023)에 저자 및 파수정

공사비 등 상승으로 분양가 인상 압력

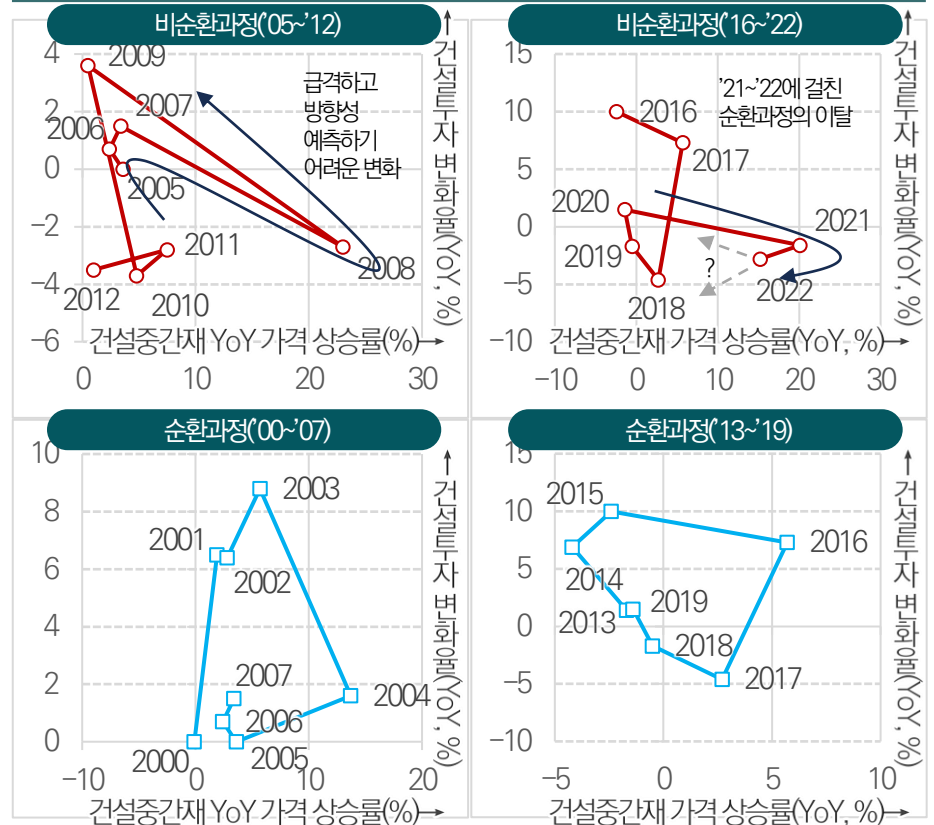
- 중간재 가격 상승세가 파르고 수입 중간재-국내 중간재 가격 격차 커진 것으로 보아 국내 자재 수요 여전한 듯
- 2008~2009년(글로벌 금융위기)과 마찬가지로 건설 중간재 가격-건설 투자 순환 이탈 / 시장의 불확실성 강화

건설 중간재 가격 상승 추이



* 자료 : 한국은행, 대한건설협회

건설 중간재 가격과 건설 투자의 순환과정



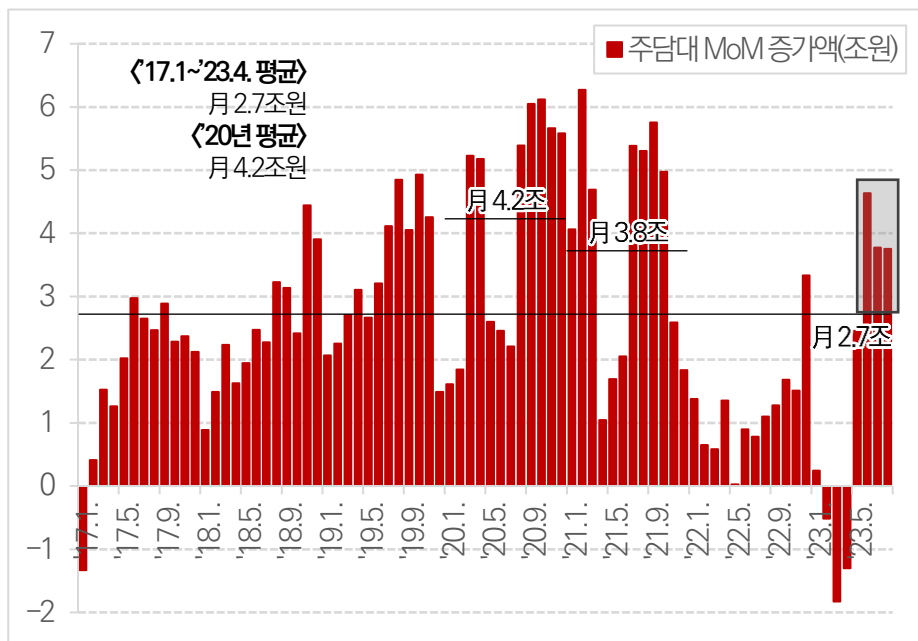
* 자료 : 한국은행, CERIK 시사

주택담보대출의 증가에 따른 시장 영향

- 올해 5월 이후 주담대 증가폭이 장기(17.1~23.4) 평균을 초과했으며 가계부채 증가하자 제도적 조정 실시
- 특례보금자리론 (1월 발표, 3월 실행) 과 50년 만기 주담대(6월 이후 본격 실행) 를 통한 자금 유입, 시장 가격 상승 시기와 유사

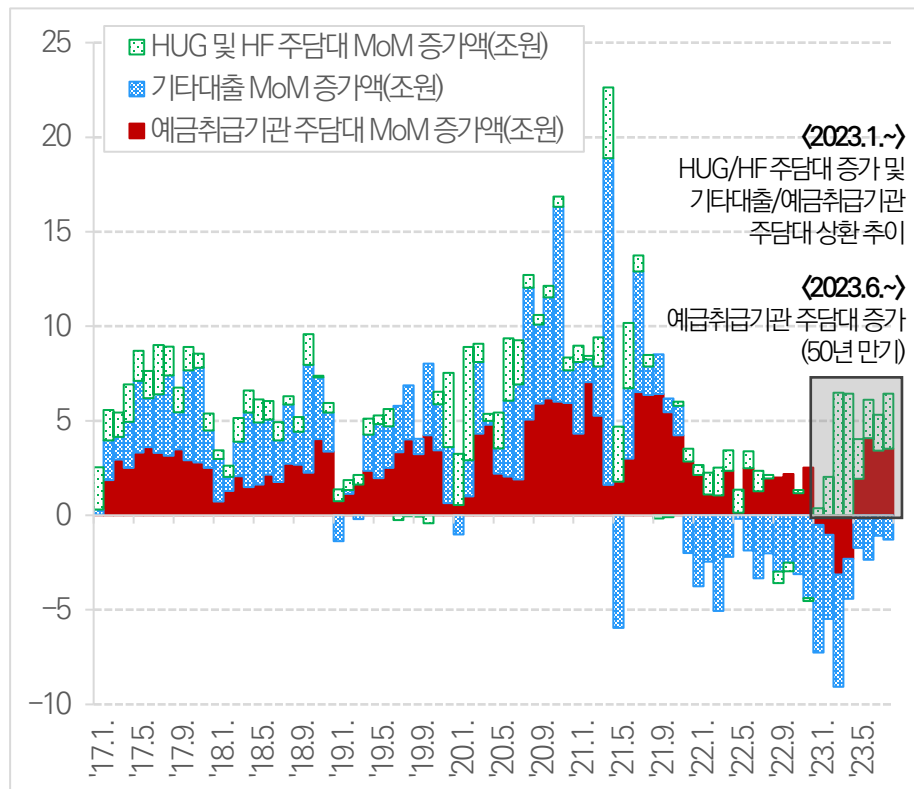
월간 주택담보대출 증감 추이

- 주담대 증가 추이 : 1.9조(5월) → 4.1조(6월) → 3.4조(7월) → **3.5조(8월)**
- 전국 APT 실거래가 변화율 : 9.1%(20년) → 16.8%(21년)



* 자료 : 한국은행

월간 가계대출 증감 추이



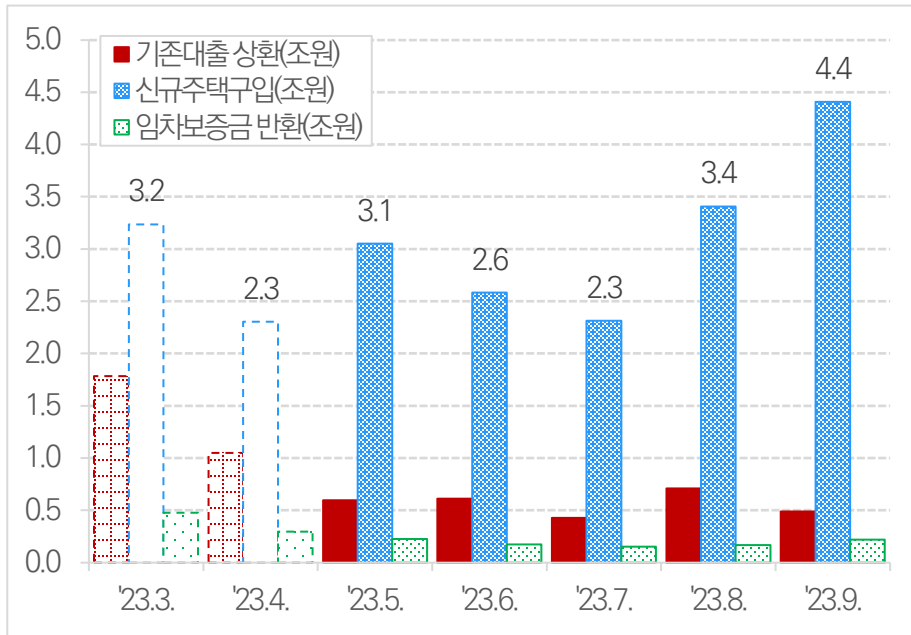
* 자료 : 한국은행

특례보증자리론의 시장 영향

- 월간 특례보증자리론 유효신청액은 9월 기준 4.4조로, '20년과 '21년 월간 주담대 증가액 평균을 상회
- 특례보증자리론 유효신청액 중 신규주택 구입 목적 점차 증가... 9월 기준 64.3%

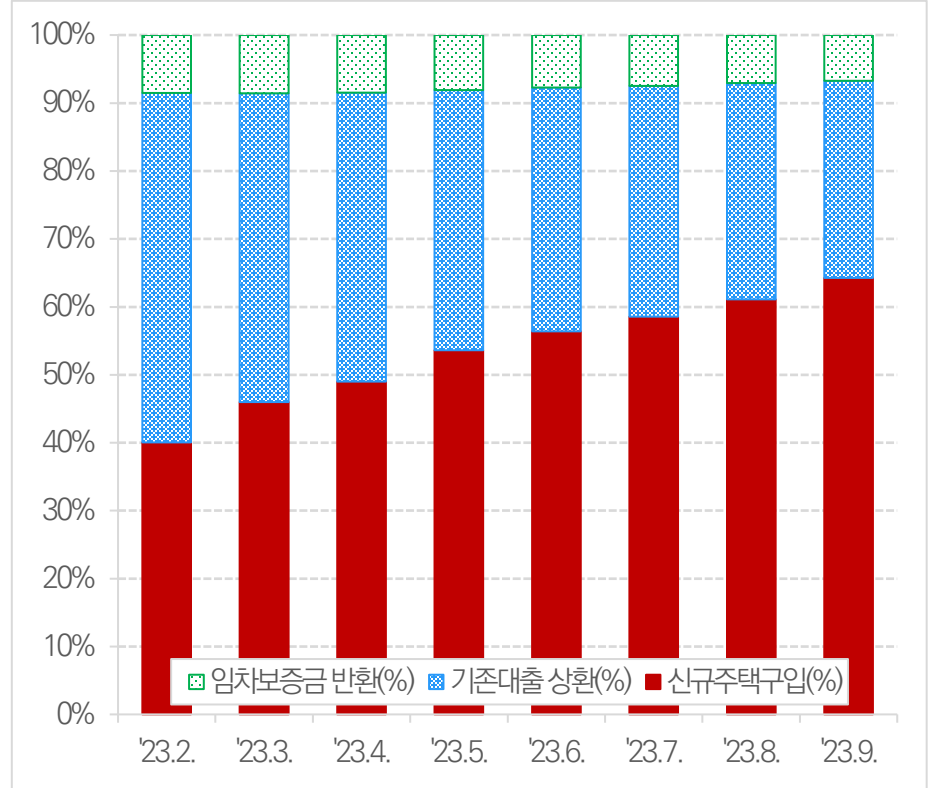
특례보증자리론 유효신청 월간 추이

- '17.1~'23.8. 평균 : 월 2.7조원 / '21년 평균 : 월 3.8조원
- 특례론 39.6조, '21년 연간 주담대 증가액의 86.7%(45.7조)



* 주 : 3월과 4월의 유효 신청액이 발표되지 않아 5월 유효신청액을 기준으로 환산
 * 자료 : 주택도시보증공사

특례보증자리론 사용처별 신청 비율 월간 추이



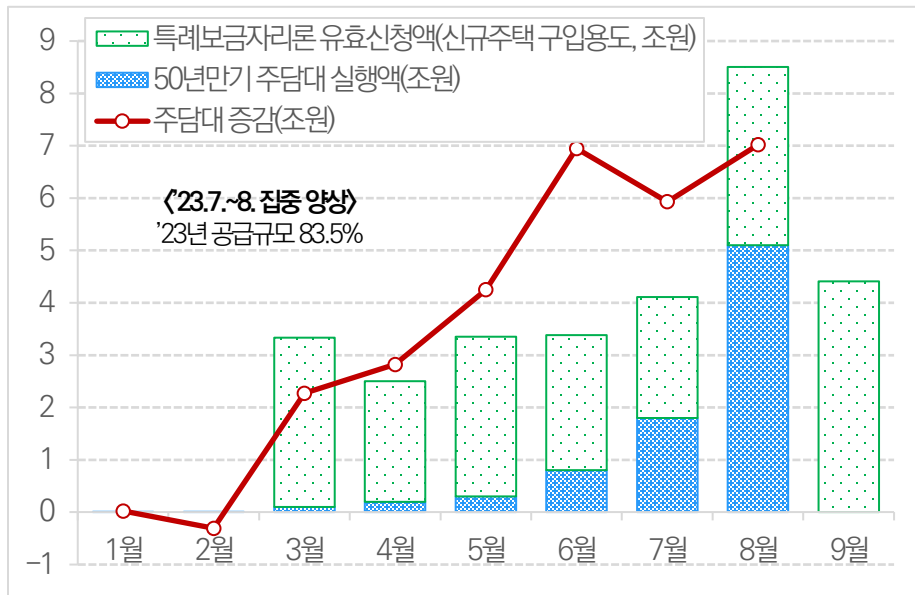
* 주 : 2월~4월은 신청액 기준(유효신청액 통계 부재), 5월 이후는 유효신청액 기준
 * 자료 : 주택도시보증공사

50년 만기 주택담보대출의 시장 영향

- 50년 만기 주택담보대출 본격 실행됐던 7월과 8월, 특례보증자리론과 함께 가계대출 증가에 영향 준 듯
- 수요자의 구매능력을 진작하려는 상품의 취지에 맞는 제도 운영 필요

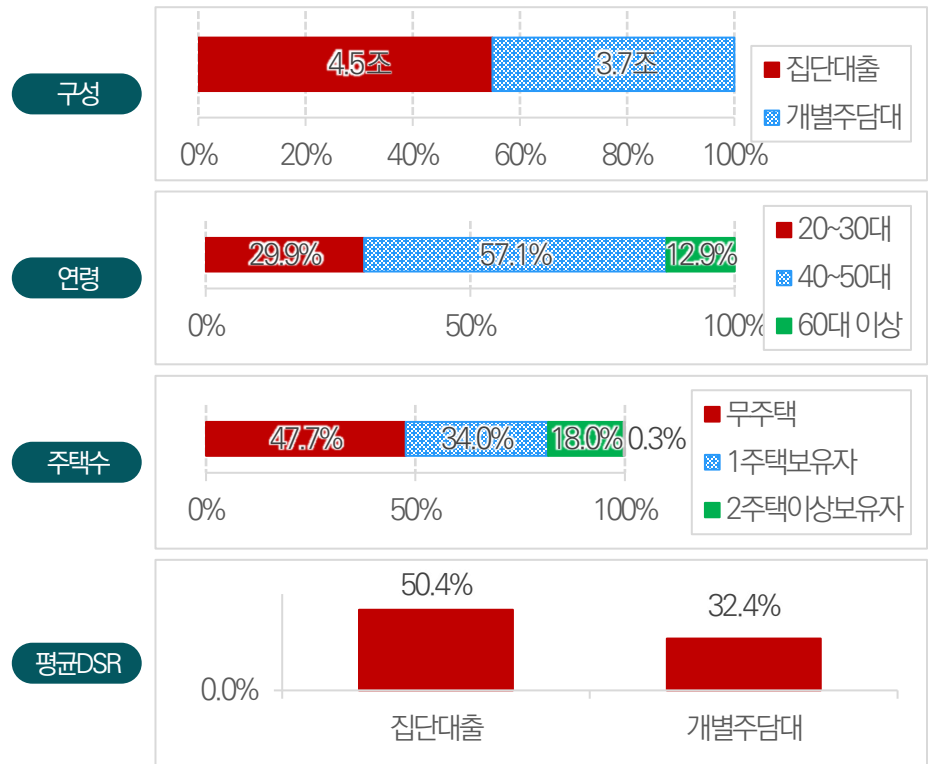
50년 만기 주택담보대출 취급현황(1)

• 월간 주담대 증감의 상당부분 차지하고 있을 것으로 추정 가능



* 주1: 3월과 4월의 유효 신청액이 발표되지 않아 5월 유효신청액을 기준으로 환산
 * 주2: 가계부채 현황 점검회의(23.9.13.) 자료의 속보치를 기반으로 가공해 한국은행 수치와 상이할 가능성이 있음.
 * 자료: 주택도시보증공사, 금융감독원

50년 만기 주택담보대출 취급현황(2)



* 자료: 금융위원회, 금융감독원

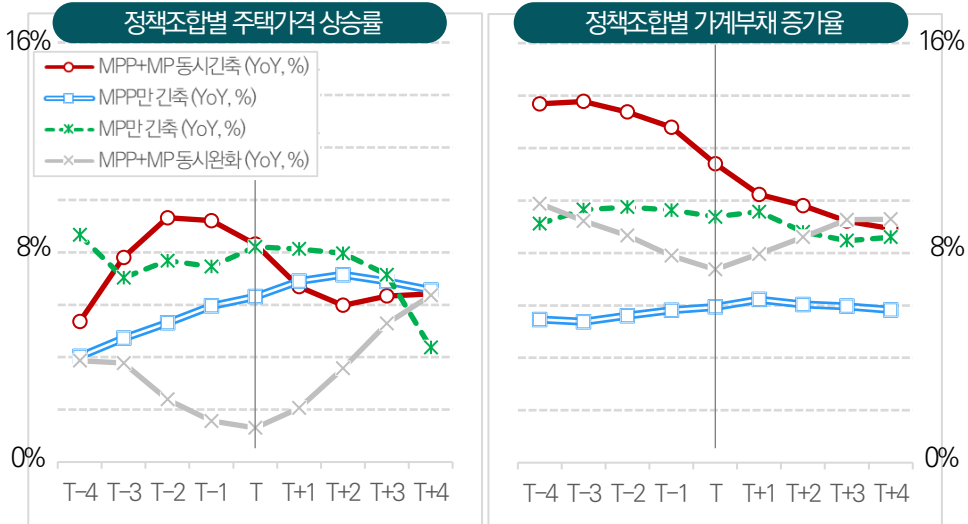
정책 조합별 주택 시장 영향

- ✓ 거시건전성정책(MPP) - 통화정책(MP) 조합, MP·MPP 긴축 동반돼야 주택가격 및 가계대출에 **효과 뚜렷**(한국은행)
- ✓ 향후 주택 **수요 부문에 대한 유동성 확대 정책의 추가 여부 및 유동성 확대 규모 등 주목해야**(신생아 특례론 등)

정책조합별 주택가격 상승률 및 가계부채 증가율

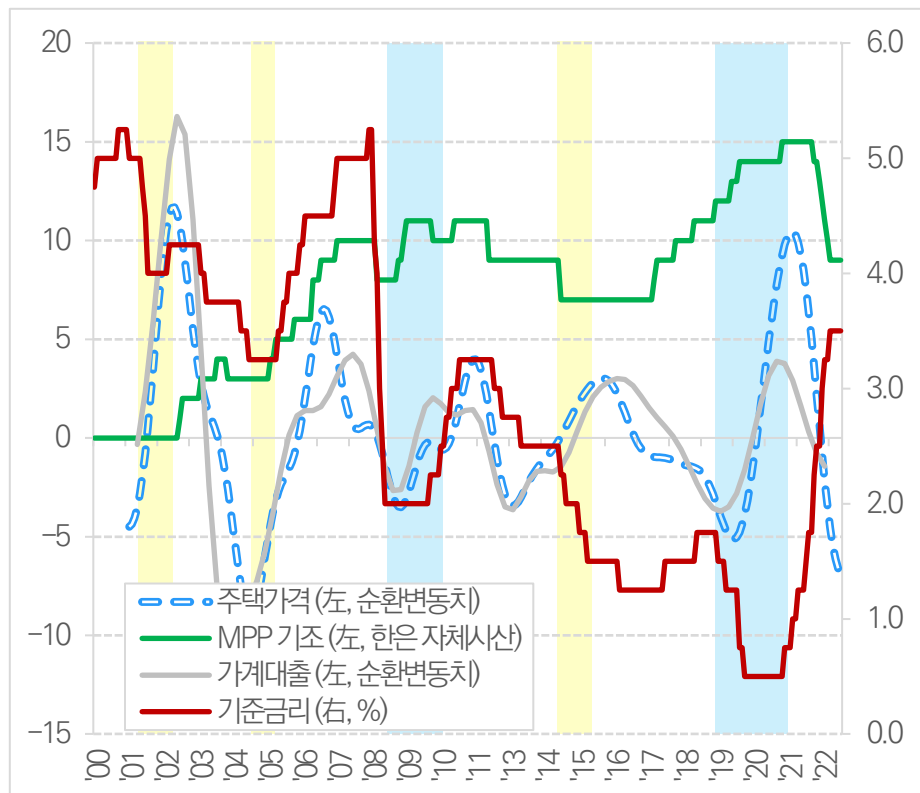
- 주요국 중 명목 GDP 초과 가계부채 보유, **한국과 호주가 유일(BIS)**
- MP만 긴축할 경우 주택가격 T+3분기부터 상승세 본격 둔화

호주	한국	네덜란드	스웨덴	영국	미국	일본	스페인
111.8	104.5	95.0	87.9	83.5	74.4	68.2	53.0



* 주 : 38개국 대상 정책 시행 시기(T) 식별 후 전후 4분기 명목주택가격 상승률을 평균
* 자료 : 한국은행

주택가격·가계부채 순환 및 MPP·MP 기조 간 관계

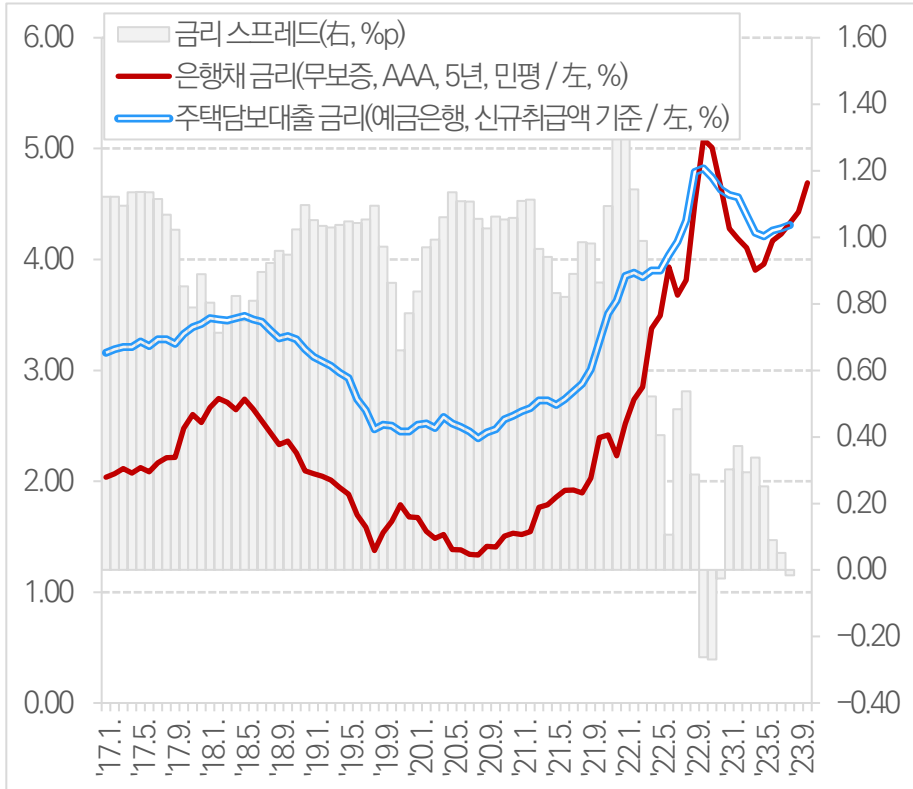


* ■ : MPP 긴축·MP 완화 / ■ : MPP·MP 동시 또는 MP만 완화 시기
* 자료 : 한국은행

금리 상승세 지속 여지 남아 있어

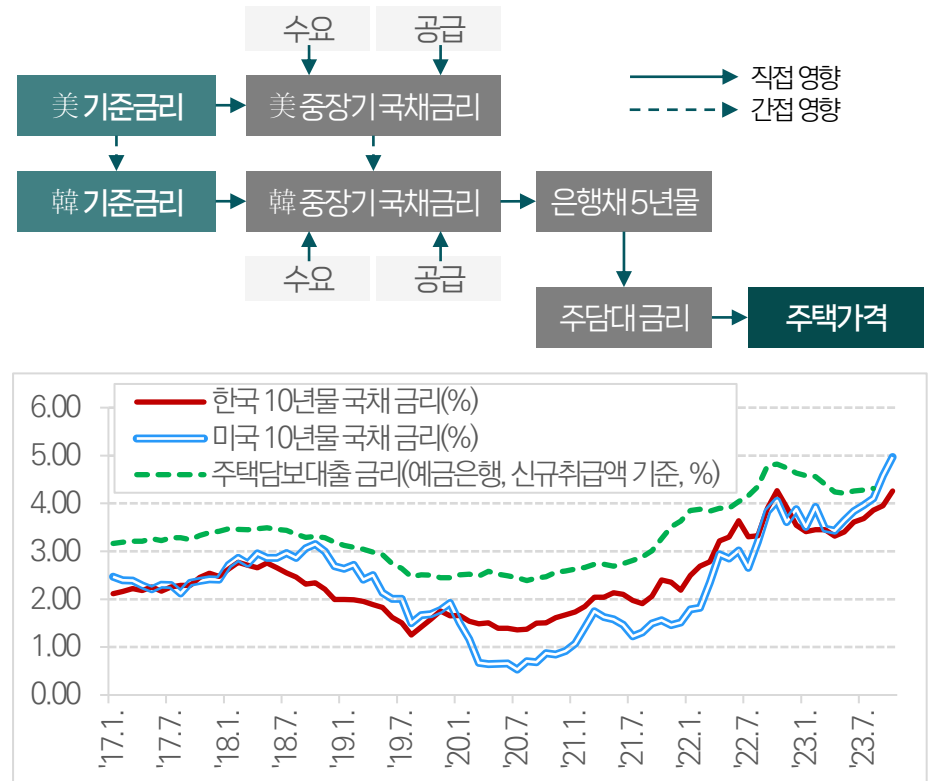
- ☑ 은행 조달금리 대비 주담대 금리 낮아 역마진 상황... 주담대 금리 인상 불가피할 듯
- ☑ 국내 금리에 간접적 영향 미치는 미국 금리 상승세 지속돼 국내 시장금리도 상방 압력 받을 듯

은행채와 주담대 금리 추이 및 스프레드



* 자료 : 금융투자협회, 한국은행

한미 국채 10년물 금리와 주담대 금리



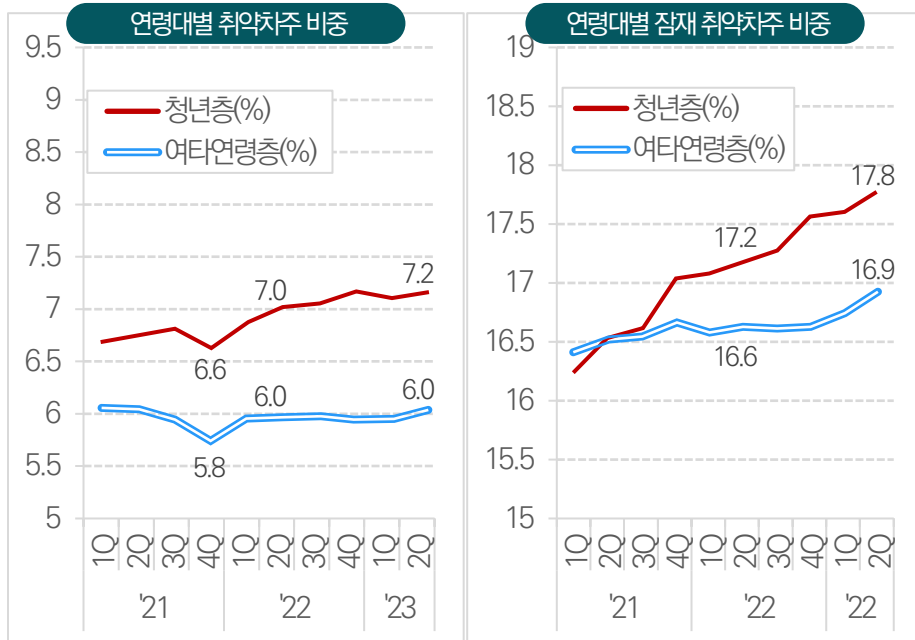
* 자료 : 우리은행(上), 한국은행(下), FRED(下)

취약차주 및 연체율 증가 추세

- 30대 이하 청년은 체증식 상환, 만기 장기화 등 원금상환부담 낮췄지만 **취약차주 비중은 증가 추세**
- 호경기를 기준으로 한 수지분석은 최근 취약차주 및 연체율 증가를 미처 반영하지 못했을 가능성 있어

연령대별 취약차주 및 잠재 취약차주 비중

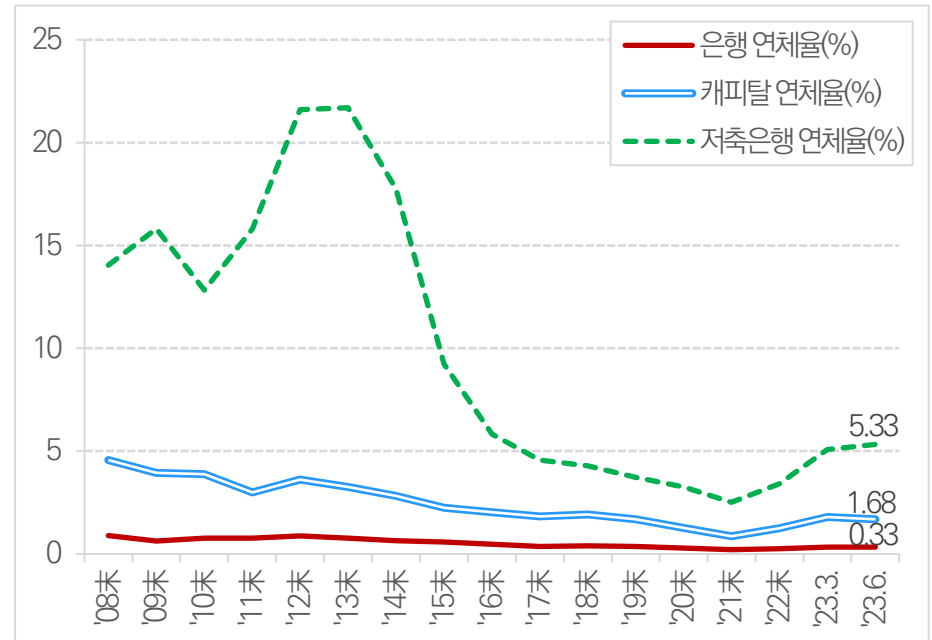
- 주거대출 증가로 청년층 채무상환능력 저하돼 청년 취약차주 증가
- 청년 대상 주택공급 등 취약차주 증가를 막기 위한 대책마련 필요



*주: 취약차주 = {3중 ↑ 채무 + (중신용 or 중소득)} / {2중 채무 + (저신용 or 저소득)}
 *자료: 한국은행

업권별 연체율 증가 추이

- 증가세는 다소 더뎠음에도 불구하고, **전 업권 기준 연체율 증가 추세**
- 저축은행 연체율 5.33%, 2021년말 2.51% 대비 2.82%p 증가**



*자료: 한국은행

PF 시장 리스크

- ❑ 본PF의 사업 단계별로는 분양위험 높은 것으로 평가돼 분양성 높은 사업장에 대한 선호도 심화될 듯
- ❑ 2024년 증권, 캐피탈, 저축은행 등 손실 우려가 현실화 된다면 PF 통한 자금조달 더욱 어려워질 전망

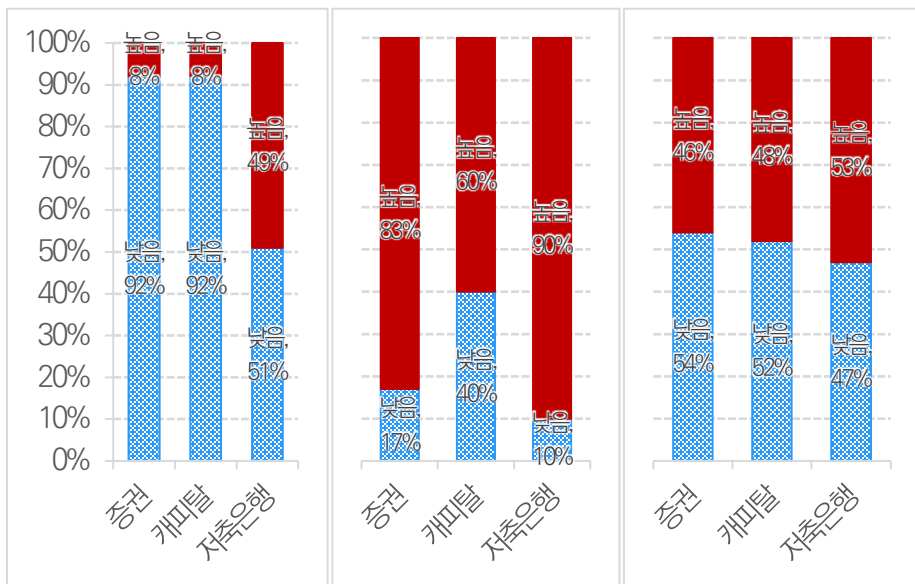
사업 단계별 위험도

- 대체로 준공위험 낮지만 저축은행 준공위험 높은 편
- 분양위험 높게 평가돼 분양성과 보증 요구받을 가능성 높아

업권별 준공위험(본PF)

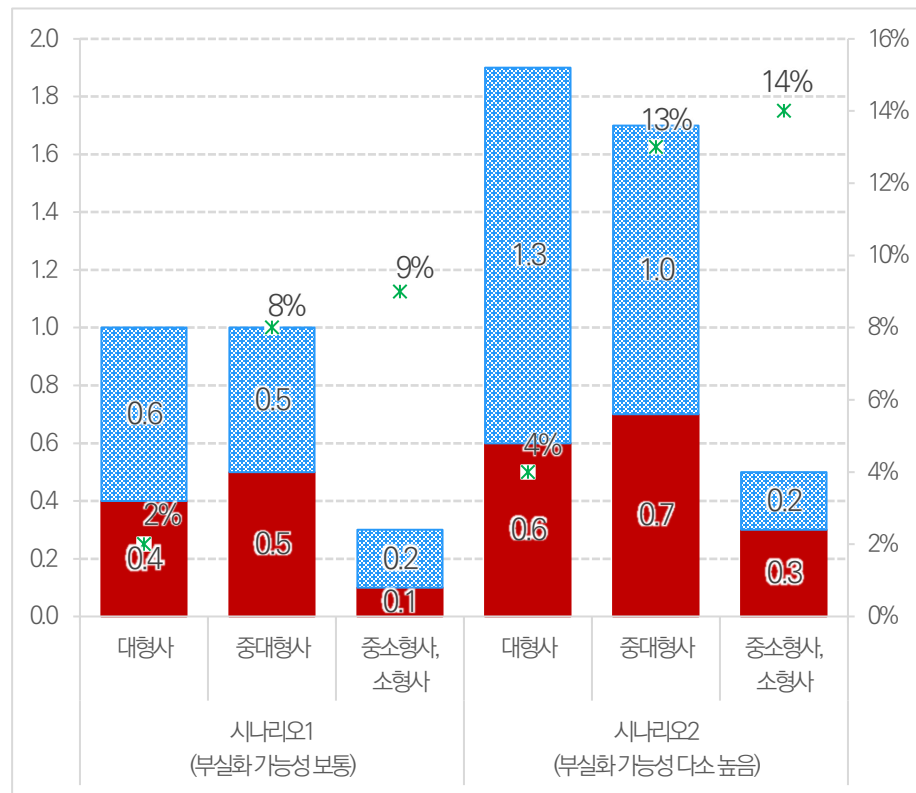
업권별 분양위험(본PF)

업권별 가격위험(본PF, 주)



* 주: 가격위험 = f(가격변동, 시세-분양가gap, PF 용도별 상수) 를 통해 KIS 시산
* 자료: KIS Rating

증권사 PF 손실 추산



* 자료: KIS Rating

대출 올해보다 어려워질 가능성 높아

- ☑ 정부 출범 이후 시장 정상화 위한 대출 정책 완화 지속했으나 가계부채 증가로 9월 이후 규제 강화로 선회
- ☑ 상호저축은행 대출태도 경색 지속되며, 정책 영향으로 은행권 주담대 대출태도 역시 강화세

대출 정책 및 가계부채 관련 언급

대출 정책 변화

- '22 8.1. 생초자 LTV 80%(~6억)
- 12.1. 무주택자 LTV 50% 일원화, 15억 초과 APT 대출 가능
- '23 1.3. 특례보증자리론 출시
- 3.19. '중도금 대출 분양가상한 기준' 및 '인당 중도금 대출보증 한도' 규정 폐지
- 6월~ 시중은행 50년 만기 주담대 본격 판매
- 9.13. 50년 주담대 DSR 산정 기간 최대 40년으로 축소(원칙)
시중은행, 50년 만기 주담대 판매 사실상 중지(8월~)
- 9.27. '일반형' 특례보증자리론 상품 공급 중단



한국은행 총재 (10.23.)

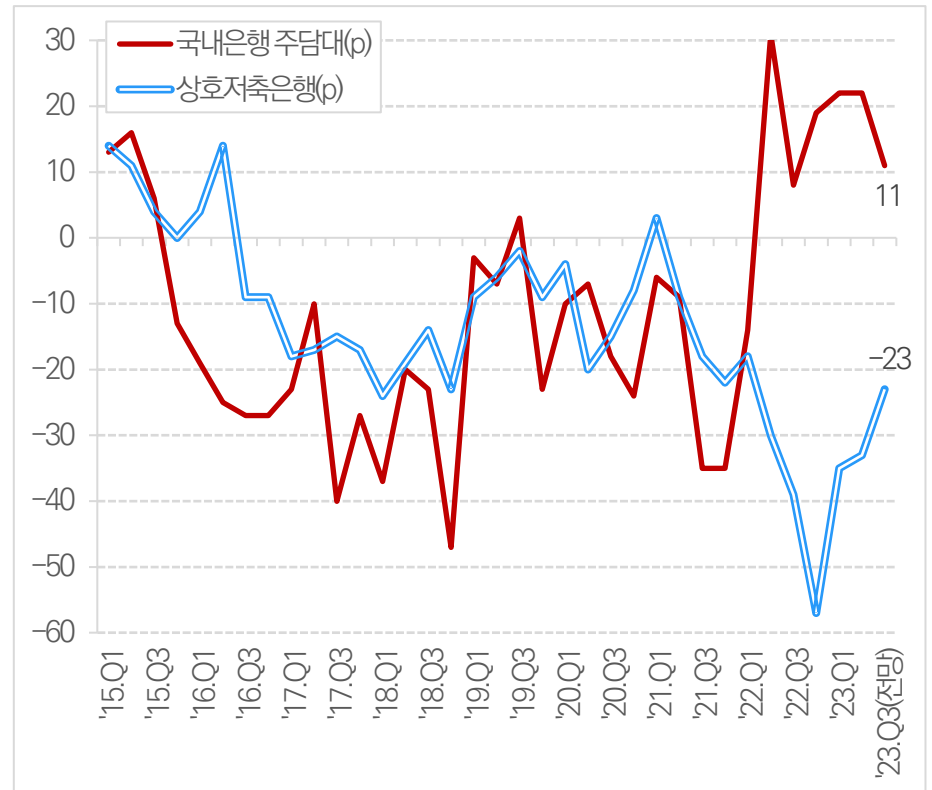


"DSR 규제의 루프홀(loophole)이 많지 않도록 정책을 조정해야"

"먼저 규제 정책을 조이고 그래도 가계 부채 증가 속도가 안 잡히면 심각하게 금리 인상을 고려할 것"

*자료 : 한국은행

은행권별 대출태도 및 금융정책

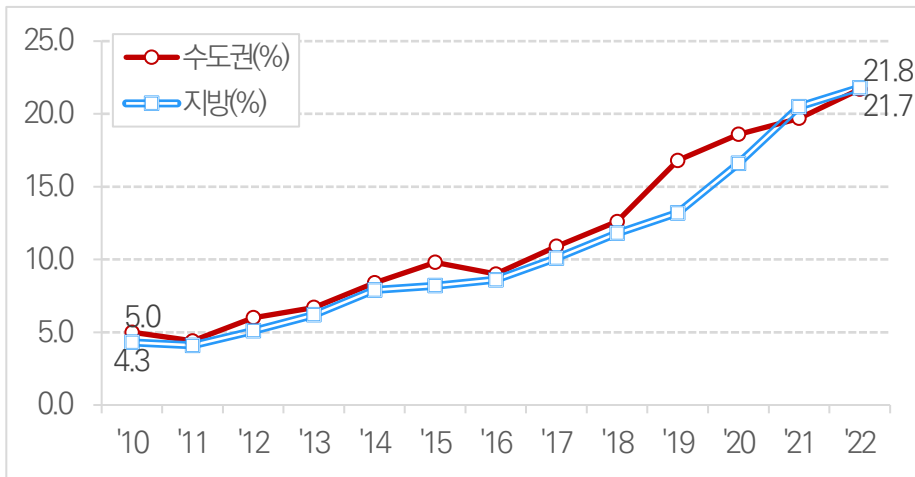


*자료 : 한국은행

전세가격 전월세 비율

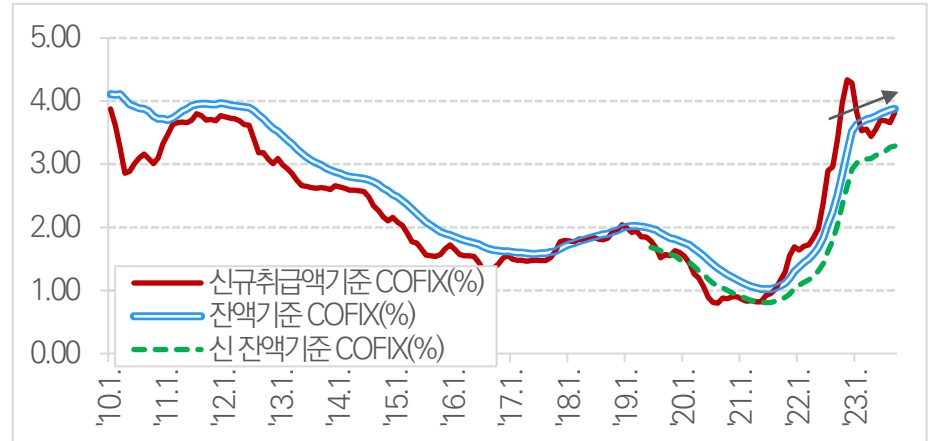
- 전세자금대출 규모 증가로 인해 전세자금대출 금리가 전세 가격 변화의 주요 요인으로 지목
- 전세자금대출은 대체로 은행 자금조달금리(코픽스)와 연계돼 향후 인상 가능성... 전세가에 영향 미칠 수 있어

전세가격 영향요인 및 전세자금대출 비중



* 자료: 저자 작성(上), 국토연구원 시산(下)

코픽스 금리 및 관련 정책 추이



매일경제

경제
“연 10% 적금? 주식 팔고 당장 가입”...
2금융권 금리경쟁 ‘활활’

동아일보

예금금리 6%·적금금리 13%,
고금리 전쟁 불붙었다

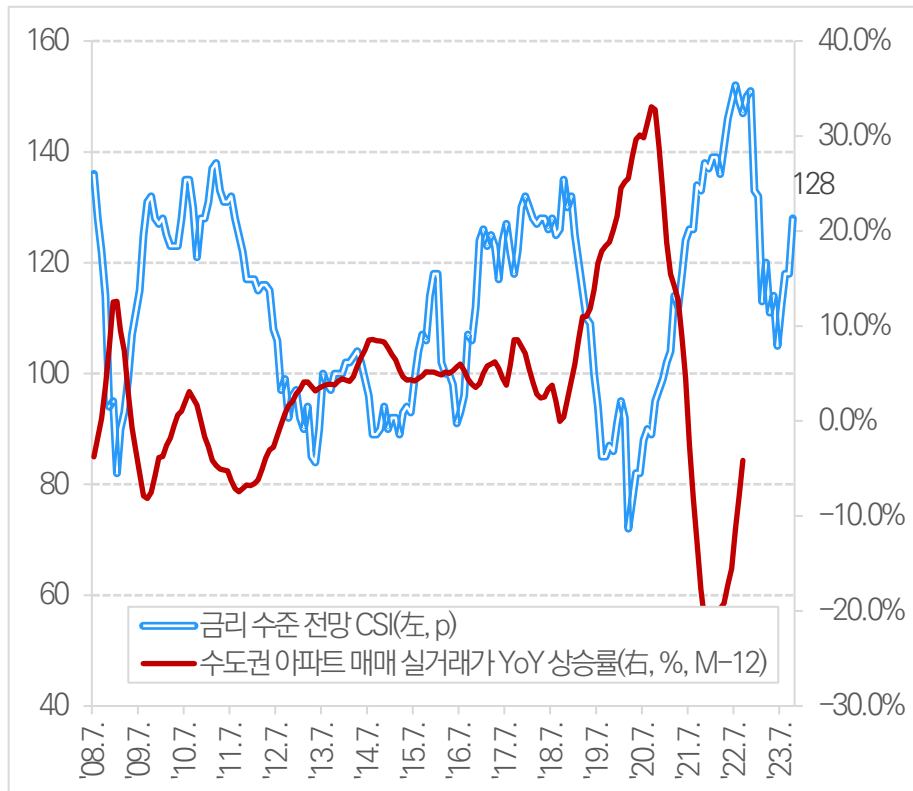


* 자료: 은행연합회(상), 매일경제·동아일보(中), 저자 작성(下)

시장에 대한 기대심리는 소폭 둔화

- ✔ 시장 금리 수준 전망 점차 높아지는 추세... **금리와 역상**으로 움직이는 **매매가에 하방압력** 행사할 듯
- ✔ 매매수급동향은 회복 중이나 가격전망이 다소 둔화됐으며 자가 **보유자의 가격 전망이 소폭 하향** 조정

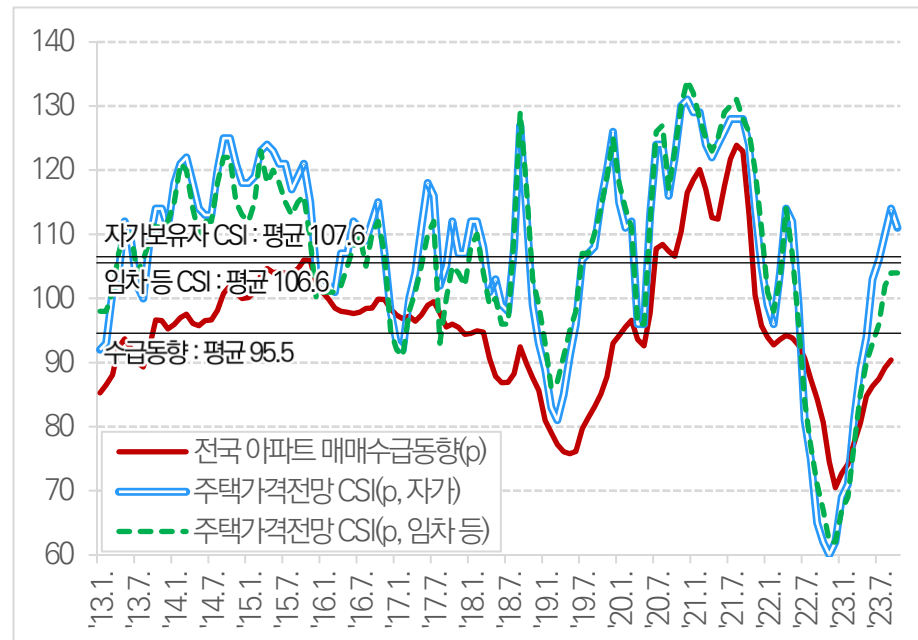
금리 수준 전망과 아파트 매매 실거래가 변화 추이



* 자료 : 한국부동산원, 한국은행

아파트 수급동향 및 주택 가격 전망

- 수요 대비 공급 많은 구간 / 매물 출회량 증가한 것으로 보고돼
- 자가 보유자 주택가격전망 소폭 조정 : 114(9월) → 111(10월)

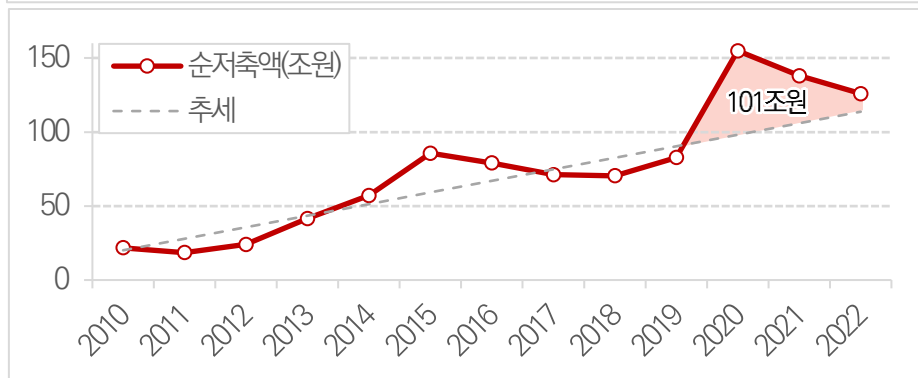
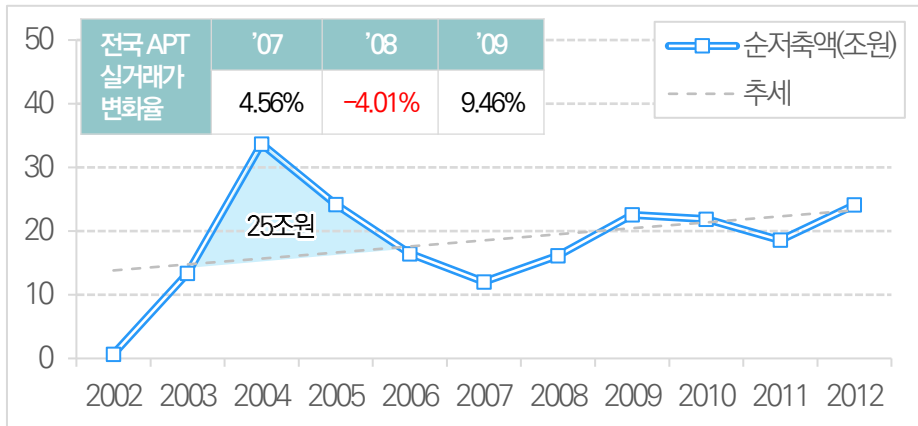


* 자료 : 한국부동산원, 한국은행

초과저축 많고 자산대비 부채비율 감소해

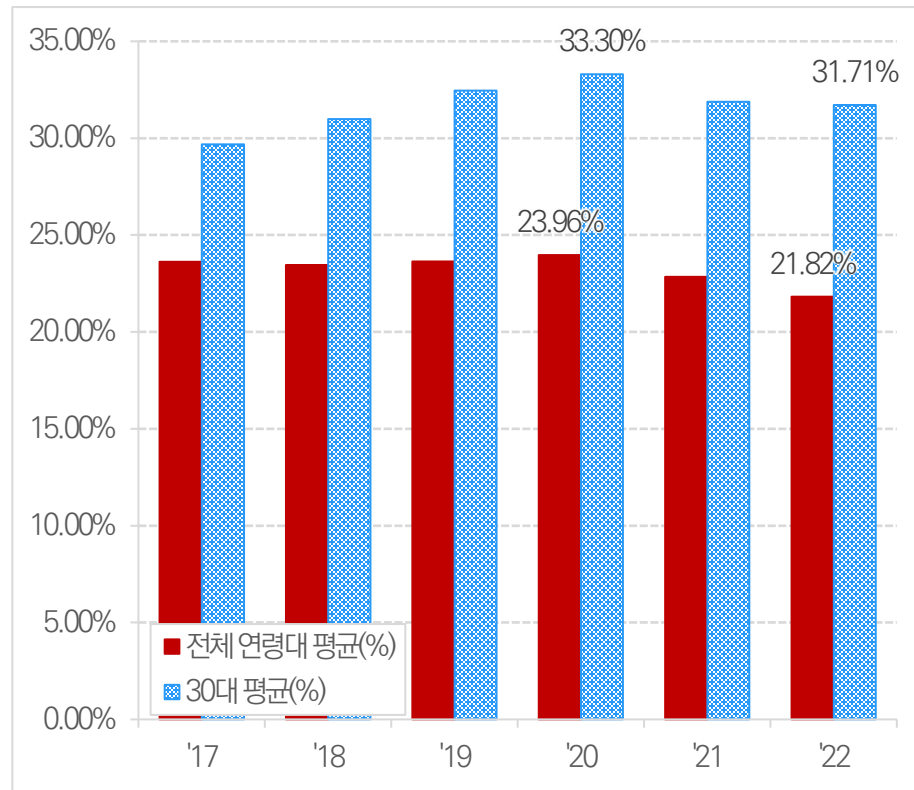
- 2020~2022년 가계 초과저축 101조 원... DSR과 무관하게 부동산 등 자산시장으로 유입 가능성 상존
- 최근 가계부채 총량 문제 제기됐지만, 자산대비 부채비율은 2020년 이후 감소해 수요 유입 가능성 남아 있어

가계 초과저축 추이(과거 vs. 현재)



* 자료 : 한국은행, 샌프란시스코 지역연준, CERIK 시산

자산대비 부채비율^{주)} 추이

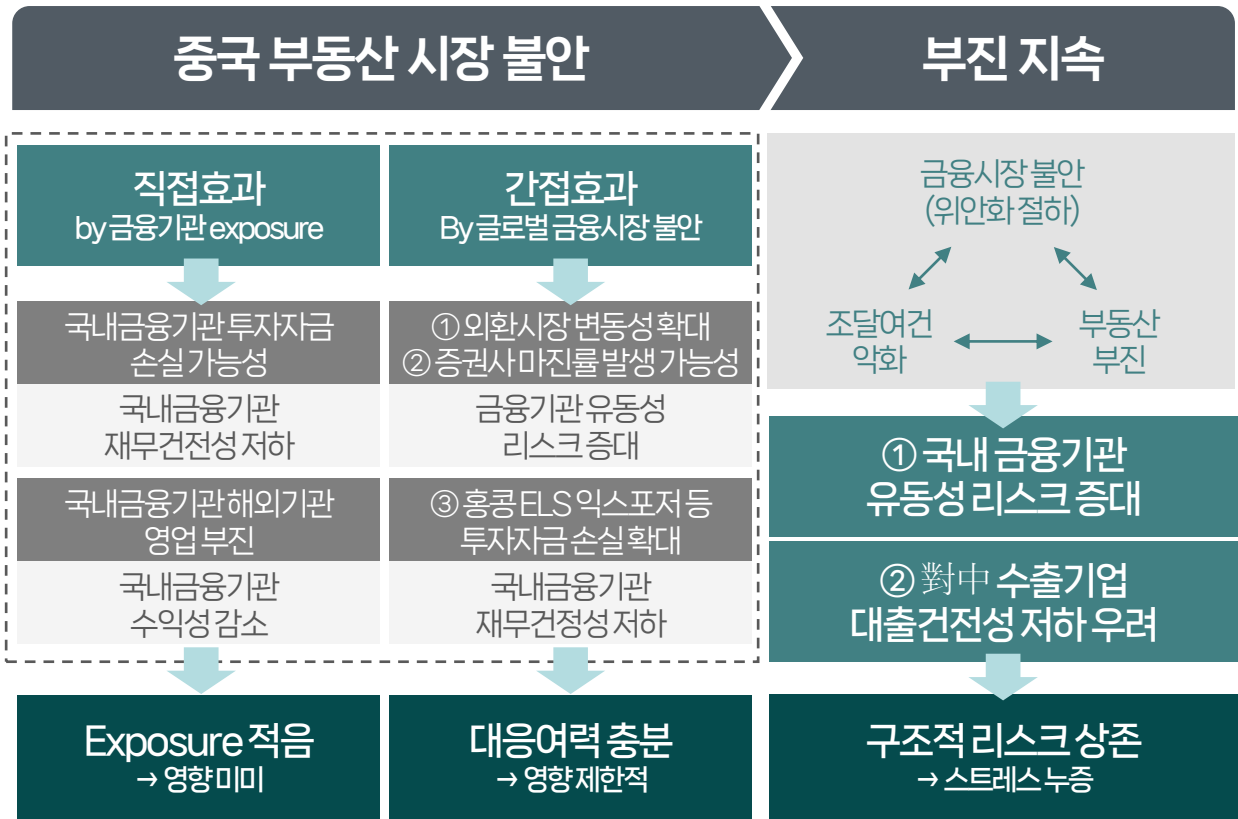


* 자료 : 통계청

(참고) 중국 부동산 시장 위험의 전이 가능성

- 중국어 부동산 시장 불안으로 인한 경계감 확산되나, 국내 전반의 시스템 리스크로 확산·전이될 가능성은 낮아
- 다만 국내 부동산의 구조적 경기 부진 상황을 고려할 때 스트레스 누증 가능성 있어 업계의 유의 필요

중국 부동산시장 불안 - 국내 주요 파급경로



* 자료 : 한국은행

Factsheet

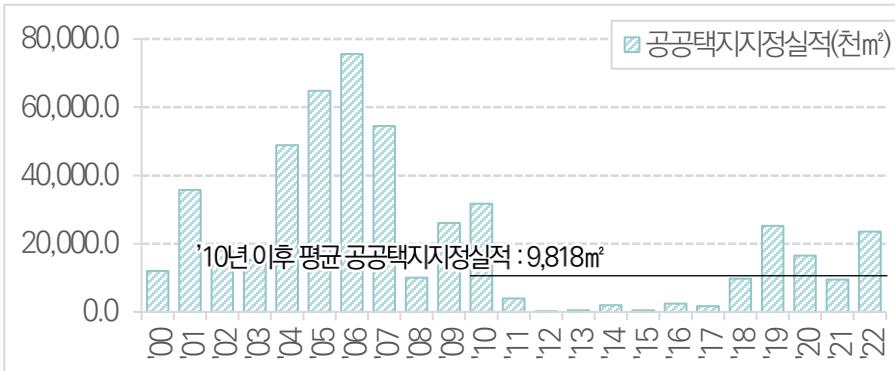
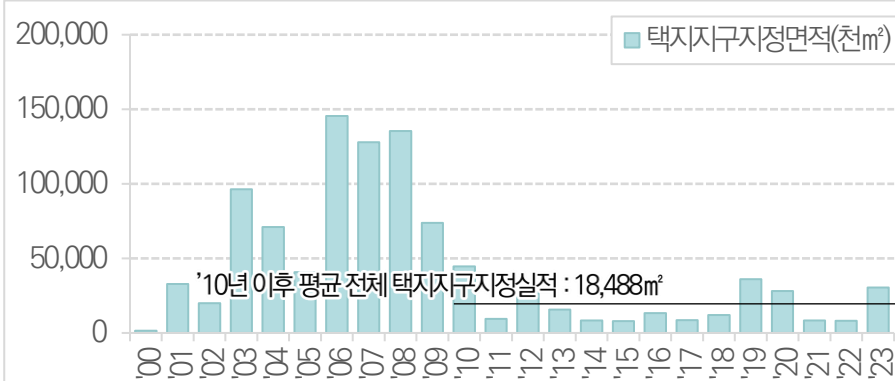
- 규모**
 - 전체 중국 자산의 0.05% 수준
- 익스포저**
 - 국내 금융기관 對中 부동산 익스포저 0.4조
 - 중국 부동산 신탁관련 익스포저 포함 1조원 수준
- 외화유동성**
 - 은행 부문 외화유동성 상황(외화LCR) 규제수준 크게 상회
 - 국내 금융기관 외화 유동성 스트레스 단기 대응력 양호
- 손실확대**
 - 해외주가지수 연계 ELS 손실 가능성
 - 원금손실구간 ELS '23년 말 만기 420억 원 수준

* 자료 : 한국은행

(참고) 중기 공급부족론 점검

- 택지 지정·공급 이어지나 **착공이 부족**하다는 사실은 변하지 않음 / 공공택지 사업 선호도가 판가름 낼 듯
- '주택공급 활성화 방안('23.9.26.)' 통해 연내 47만 호, '24년까지 100만 호 이상 공급(인허가) 노력 천명

택지지정 및 공급 현황(전체 및 공공)



* 자료 : 한국국토정보공사(上) / 국토교통부(下) / 국토교통부(左)

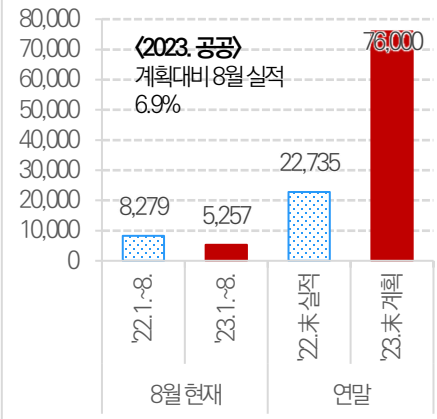
주택공급 활성화 방안('23.9.26.)

중점 추진과제	
공공 주택공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 공급량 확대 레스트리크를 통한 조기 공급 기 추진 사업의 철저한 공정관리
사업여건 개선	<ul style="list-style-type: none"> 공공택지 전액제한 완화 조기 인허가 인센티브 분양-임대인한 공급 촉진 공사비 중액 기준 마련 인허가 절차 개선 건설진척 확충 규제 정상화 및 범도 완료
민간 공급 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 원활한 자금조달 지원 PF대중 보증 확대 PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대 중도금 대출 지원
유아파트 사업 지원	<ul style="list-style-type: none"> 유아파트 자금조달 지원 유아파트 규제 개선
도심공급 기반 확충	<ul style="list-style-type: none"> 재개발·재건축 사업장차 개선 소규모 정비사업 사업성 개선

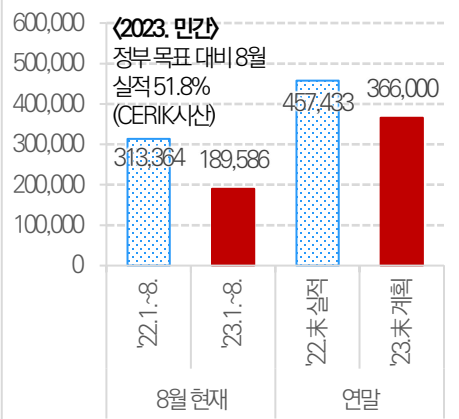
▶ **금년도 주택공급 목표 47만호(인허가)를 최대한 달성**

▶ **'24년까지 100만호 이상 공급하고, 중장기적으로 현 정부 목표 초과달성 (270만호+α) 여력 확충**

공공분양 전년 대비 실적 및 계획 비교



민간분양 전년 대비 실적 및 계획 비교



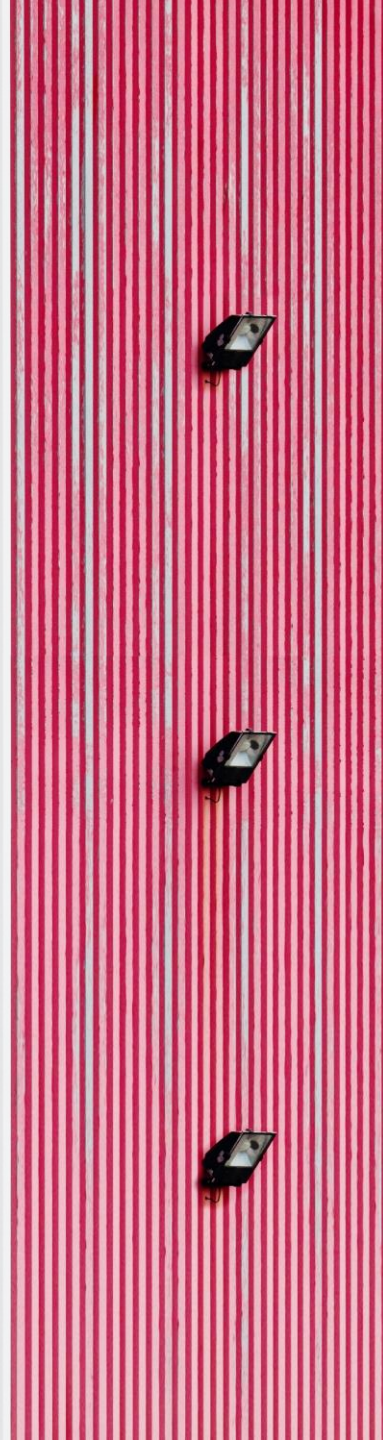
III



2024년 시장 전망 및 시사점

1. 2024년 공급 및 가격 전망
2. 전망의 시사점

CHAPT.3.



공급전망

- 2023년 인허가, 공급대책의 영향으로 공공 물량 증가하나 민간에 영향 제한적... 2024년도 위축 지속
- 2024년 분양 26만 호로 2023년 보다는 소폭 증가하겠지만 2022년 수준에 못 미쳐 어려움 지속 예상

인허가

- 민간: 시장 하락세 및 사업 어려움이 예상보다 심화돼 '08~'10년 실적과 유사한 수준인 큰 폭 감소 예상
- 공공: '23년 전국 7.6만 호 계획, 9.26. 공급대책에서 목표량 채울 것 언급했으나 8월까지 인허가 물량 정체로 6만 호 예상

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^{e)}	2024년 ^{e)}
합계	487,975	457,514	545,412	521,791	380,000	350,000
공공부문	93,626	81,801	66,884	39,914	60,000	70,000
민간부문	394,349	375,713	478,528	481,877	320,000	280,000

*주: 단위는 '호임./ *자료: 국토교통부, 2023년과 2024년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분양

- 수요 측의 낮은 수분양가 선호로 인한 쓸림 있을 듯 / 다만 지방 사정이 당초 예상보다 어려워 예상 물량 하향 조정
- 2023년까지 비교 우위 사업장 분양 먼저 추진할 듯 / 향후 공급자 금융 조달 어려움으로 신규 사업 진행 난항 전망

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^{e)}	2024년 ^{e)}
전국	314,308	349,029	336,533	287,624	250,000	260,000

*주: 단위는 '호임./ *자료: 국토교통부, 2023년과 2024년은 한국건설산업연구원 전망치임.

가격전망

- ✔ 정책 강화, 금리 인상 가능성 등으로 추가적 자금 유입 현실적으로 어려워
- ✔ 다만 **상반기 정치적 이벤트, 하락 전환에 시간이 소요돼 상대적으로는 상고하저 흐름 나타낼 듯**

가격

구분	2021년 (%)	2022년 (%)	2023년 (%)					2024년 (%)	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 ^{e)}	연간 ^{e)}	연간 ^{e)}	
매매	전국	9.9	-4.7	-3.4	-0.7	0.4	0.0	-3.7	-2.0
	수도권	12.8	-6.5	-4.1	-0.6	0.9	0.5	-3.3	-1.0
	지방	7.4	-3.0	-2.7	-0.8	0.0	-0.5	-4.0	-3.0
전세	전국	5.1	-5.6	-5.1	-1.1	0.4	1.0	-4.8	2.0

- 2023년 3분기까지의 주택 시장은 '22년 10월, '22년 12월과 '23년 1월에 차례로 발표된 규제 완화가 시장에 영향줬고, 40조 원에 육박하는 정책 금융과 초장기 주택담보대출 상품 판매로 인해 수도권을 중심으로 자금 유입 수준이 당초 예상보다 컸음.
- 시장에서는 최저가 매물이 소진되며 저점을 보인 후 소폭 상승세를 보이면서 수도권을 중심으로 기저효과에 의한 상승이 나타날 가능성이 있음.
- 다만, 규제 완화책에 따라 심리가 일부 회복되었음에도 여전히 과거 대비 부담스러운 수준의 금리와 가격 수준, 경기 둔화 등 영향으로 시장이 부진한 만큼 거래 활성화가 지속되리라 기대하기 어려우며 1주택자의 이동 역시 시장을 부양할 힘을 가지고 있다고 보기 어려움.
- 공급자 금융(PF 중심 부실 우려)의 어려움은 정책 개입으로 인해 완화되는 양상이나, 주택시장 특유의 지연효과(시공기간 소요 등)로 인해 2023년에 가격에 미치는 직접적 영향은 적겠음. 하지만 향후 경기 회복이 더더질 경우 지속해서 시장에 압력을 행사할 것으로 보임.
- 전세는 매수세 축소에 기인한 추가 수요 유입이 예상됨. 또한 월세가 상승으로 그간 임대차 시장 내에서 상대적으로 축소되었던 수요를 회복하며 상승세로 전환할 것으로 전망함.

*자료: 주택가격은 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 '주택종합매매가격지수'를 활용하였음, 2023년과 2024년은 한국건설산업연구원 전망치임.

경청해주셔서 감사합니다 ____.

한국건설산업연구원
2024년 주택·부동산 경기전망