KB금융그룹 | 국민의 평생 금융파트너

2024
KB 부동산 보고서

2024. 3

KB금융지주 | 경영연구소

Executive Summary 1

■ 2024년 주택시장 하향 안정 전망, 금리와 공급, 그리고 정책 3대 변수 주목

주택경기가 상승과 하락을 반복하면서 주택 경기의 불확실성이 확대되고 있으나. 완만한 하향 조정 가능성이 큰 상황이다. 매수 수요 위축으로 주택 매매 거래량이 급감하면서 향후 주택 경기에 대한 부정적 시각이 팽배하다. 무엇보다 여전히 높은 금리가 부담으로 작용하고 있다. 주택 경기 불황기에 고금리 부담은 주택 수요를 크게 위축시킬 수밖에 없기 때문이다. 다만 주택시장의 주요 변수들의 상황에 따라 소폭 반등 혹은 하락폭 확대 등의 방향이 정해질 것으로 보인다.

2024년 주택시장의 주요 변수는 공급과 금리다. 급격하게 위축된 주택 공급이 단기간에 증가하기는 쉽지 않으나 정부의 공급 시그널이 지속된다면 일정 부분 해소가 될 가능성이 있다. 무엇보다 금리가 주요 변수가 될 것이다. 기준금리 인하 시기와 인하 폭에 따라 주택 수요는 영향을 받을 수밖에 없기 때문이다. 한편, 수요 위축으로 거래가 급감한 상황에서 실수요자 금융 지원, 관련 규제 완화 등 수요 회복을 위한 정부 정책도 중요한 변수가 될 전망이다.

■ 7대 이슈를 통해 바라보는 2024년 주택시장

1 역대 최저 수준이 지속되고 있는 주택 거래

주택 매매 거래는 2022년에 이어 2년 연속 침체. 총선 이후 정책 불확실성 해소와 금리 인하로 인한 회복 가능성이 있으나 일부 지역 수요 쏠림 현상과 금리 인하 속도가 더딜 경우 회복세는 제한적일 전망

2 주택공급 급격한 감소로 인한 공급 부족 가능성

분양물량과 함께 장기적인 주택 공급 기반인 인허가물량까지 급감. 청약 수요 위축으로 분양 지연이 장기화될 가능성이 높은 가운데 정부의 공급 정책 구체화가 매우 중요

3 노후계획도시 특별법과 재건축 시장 영향

2023년 말 국회를 통과한 「노후계획도시 특별법」 시행을 앞두고 당초 51곳이었던 대상 지역이 108곳으로 확대. 단기적 효과는 제한적이나 사업진행이 구체화되면 시장 영향도 커질 것

4 전세 수요 아파트 집중, 입주물량 부족으로 가격 상승 가능성 확대

비아파트 전세 사기와 보증금 미반환 이슈 등으로 아파트로 전세 수요가 집중되는 가운데 수도권을 중심으로 아파트 입주물량이 크게 감소함에 따라 다시 전세가격 상승세가 확대될 가능성이 존재

5 주택 경기에 최대 화두로 부각되는 금리 인하 가능성

금리 인하에 따른 매수 심리 회복에 대한 기대감이 높아지고 있지만 가계 부채 관리 강화와 경기 불확실성 확대 등이 존재하는 시장에서 금리 인하 시기와 인하폭이 관건

6 주택경기 위축에도 늘어나는 주택담보대출

주택담보대출 증가세는 다소 둔화될 것으로 전망되나 가계부채에 대한 우려가 지속될 경우 매수세 회복을 위한 적극적인 정책 추진에는 제약 요인이 될 것

7 주택시장 안정화를 위한 정책 기조 지속, 완화 폭이 핵심

주택 공급시장 관리와 거래 활성화가 정부 정책의 가장 큰 화두이며, 규제 완화 기조는 2024년에도 지속되는 데 반해 수요 지원은 제한적일 전망

Executive Summary 2

■ 주택 매매시장 하락 전망 우세, 부동산 투자 선호도 하락

• 2024 년 주택 매매가격 지난해에 이어 올해도 하락 전망 우세, 높은 금리가 가장 큰 부담

부동산시장 전문가와 공인중개사, 자산관리전문가(PB)를 대상으로 한 설문 조사 결과, 2024년 전국 주택 매매가격은 하락세가 이어질 것이라는 전망이 우세하였다. 다만 시장 급락에 대한 우려는 다소 완화된 것으로 보인다. 상승에 대한 전망이 2023년 대비 크게 증가했기 때문이다(전문가 21%p, 공인중개사 17%p, PB 13%p 증가). 매매가격 하락요인으로는 높은 금리에 따른 이자부담이 가장 중요한 이유로 조사되었다.

• 2024 년 주택 전세가격, 비수도권은 하락 전망이 우세하나 수도권 전망은 엇갈려

2024년 전국 주택 전세가격에 대해 전문가의 53%, 공인중개사의 61%가 하락을 전망하였다. 하락폭에 대해서는 3% 이하가 될 것이라는 의견이 많았다. 다만 2023년 하락 전망이 압도적으로 우세했던 것과 달리 2024년에는 상승과 하락 전망에 격차가 크지 않았다. 지역별로 수도권에서는 주택 전세가격이 상승과 하락 의견이 엇갈렸으나 비수도권에서는 하락 전망이 우세하였다.

• 경기 회복을 위해서는 금리 인하와 대출 규제 완화가 중요 변수

주택 경기 회복을 위해 필요한 핵심 정책으로 전문가와 공인중개사, PB 모두 금리 인하를 꼽았다. 다음으로 주택담보대출 지원, LTV·DSR 등 금융 규제 완화가 필요하다는 의견이 많았다. 특히 공인중개사 그룹에서 금리와 대출 관련 정책의 필요성을 높게 평가하였다. 이는 현재 주택시장 침체가 수요 감소에 따른 영향이 크며 수요 회복 여부가 향후 시장 흐름을 결정할 핵심 요인이라는 인식이 반영된 결과로 풀이된다.

• 투자 유망 부동산으로 아파트 분양과 신축 아파트, 재건축

전문가, 공인중개사, PB는 공통적으로 2024년 투자 유망 부동산으로 아파트 분양과 신축 아파트, 재건축을 꼽았다. 아파트 분양과 신축 아파트는 지난해 비해 선호도가 높아졌으며, 재건축은 꾸준히 투자 유망 부동산으로 주목을 받을 것으로 보인다. 전문가는 아파트 분양(28%), 공인중개사는 신축 아파트(23%), PB는 재건축(27%)을 1순위 투자유망 부동산으로 꼽았다.

• 고자산가는 투자 자산으로 예금과 채권을 선호, 부동산 경기 위축 및 고금리로 부동산 선호도는 하락

PB 대상 설문조사에서 고자산가가 선호하는 투자 자산은 예금(29%), 채권(24%), 부동산(23%) 순으로 나타났다. 부동산은 2017년 조사 이래 고자산가들이 가장 선호하는 투자 자산 부동의 1위 자리를 지켜왔으나 부동산시장이 위축되고 고금리 상황이 지속되면서 순위가 하락하였다.

• 부동산 세무에 대한 상담 수요가 가장 높으며, 보유 부동산 처분에 대한 관심도 증가

고자산가의 2023년 부동산 관련 상담 및 자문 1위는 지난해에 이어 부동산 세무(40%)가 차지했는데, 이는 여전히 높은 부동산 세금 부담 때문으로 판단된다. 이어서 수익형 부동산 구입(23%)과 보유 부동산 처분(22%)에 관한 상담이 주를 이루었다.

Executive Summary 3

■ 수도권 주택시장 전반적 침체, 강남권 등 선호 지역 상대적 강세

과거와는 달리 높은 기준금리와 주택 매매가격, DSR 규제 등으로 매수자들의 구매 여력은 회복되지 못하고 있으나, 2023년 이후 정부의 다양한 규제 완화로 매도자들의 기대 심리는 높아지고 있다. 재건축 규제 완화, 광역급행철도(GTX, Great Train Express) 개통 등에 따라 지역별로 호재가 존재하며 부동산 PF대출 부실, 전세보증금 반환 문제 등 전반적인 주택 경기 위축 요소들도 상존하고 있다.

구분	지역명	주요 이슈
서울 한강 이남	강남구	정부 규제 완화와 주택 수요 집중으로 긍정적 기대감 유지
	서초구	높은 분양가에도 청약 수요는 많으나 진행 중인 정비사업은 차별화 예상
	송파구	전세가격 하락에 영향을 줄 수 있는 대규모 단지 입주 예정
	양천구	재건축 사업 진행은 긍정적이나 토지거래허가구역으로 매매시장 위축 지속
서울 한강 이북	마포구	지역 내에서 매수세 변화가 나타나면서 지역간 매매가격 격차 확대
	용산구	한남뉴타운 사업 진행은 양호하나 여전히 큰 매도자와 매수자 간 간극
	성동구	대기 수요는 많으나 실제 매수 가담 여부가 중요한 요소로 작용할 것
수도권	위례	위례선 개통 예정과 위례신사선 착공 지연으로 긍정적·부정적 요인이 혼재
	과천	지식정보타운의 본격적인 입주와 교통 개발로 지역 확대
	동탄	교통 개선과 반도체 관련 수요보다 수도권 주택시장 및 금리 영향이 클 전망

■ 상업용 부동산시장

고금리와 경기 불확실성 확대 영향으로 2023년 상업용 부동산시장은 거래량이 크게 감소하고 평균 매매가격 역시 하락하였다. 거래량 감소와 함께 매매가격이 하락하면서 2023년 상업용 부동산 거래총액은 2022년 대비 34.8% 감소했다.

금리 인하와 경기 회복, 공급량 감소 등 2024년 상업용 부동산시장 여건은 전반적으로 2023년 대비 나아질 것으로 예상된다. 다만, 국내 경기 상황이나 금리 인하 폭 등을 감안하면 본격적인 회복세 진입에는 시간이 필요할 것으로 전망된다.

- (오피스) 금리 인하 및 견고한 임대수요를 기반으로 시장 회복 기대

고금리와 경기 둔화로 투자수요는 위축된 상황이나, 국내 기업의 사무실 근무 선호가 지속되면서 수요는 꾸준하게 이어지고 있다. 올해 예상되고 있는 금리 인하와 견고한 임대수요를 감안하면 완만한 회복세가 기대된다.

- (물류센터) 공급 부담이 점차 완화될 것이며, 교통접근성이 중요 요인으로 작용

온라인 시장의 성장세가 지속되면서 물류센터에 대한 수요는 여전히 높은 상황이다. 그러나 공급이 과도하게 증가하고 있는 점이 부담이 되고 있다. 향후 공급 부담이 다소 완화될 전망이나, 접근성이 양호한 지역 중심으로 수요가 집중되면서 시장 차별화 가능성이 크다.

Executive Summary 4

• (상가) 과잉공급 여파와 부동산 경기 침체로 위축 지속

상가시장은 전반적으로 위축세가 지속되고 있다. 상가 임대료는 지속적으로 하락하고 있으며, 상가 공실률이 높다는 점도 매우 부담스러운 상황이다. 2020~2022년에 공급된 물량이 많은데다 온라인시장의 지속적인 확대, 더딘 소비 회복세 등으로 당분간 부진이 지속될 가능성이 크다.

• (중소형빌딩) 시장 여건은 개선되겠지만 불확실성은 지속

서울 중소형빌딩 거래총액은 2018년 이후 최저 수준으로 감소했다. 부동산 경기 침체로 전반적인 투자수요가 위축되었기 때문이다. 투자수익률이 완만한 상승세를 유지하고 있어 투자여건은 다소 개선될 것으로 보이나 국내 경제 상황 감안 시 시장 불확실성은 당분간 지속될 것으로 전망된다.

• (오피스텔) 주택보다 거래 침체 심각, 보증금 반환 리스크도 높음

주택시장 위축과 함께 오피스텔 매매가격도 하락세를 지속하고 있다. 또한 높은 매매전세비율로 전세보증금 미반환 리스크도 존재하고 있다. 부동산 경기 호황기에 주택의 대체재로서 수요와 공급이 크게 증가한 오피스텔의 특성상 주택시장이 어느 정도 안정세에 접어든 이후 후행적 회복이 예상된다.

■ 심층분석 리포트: 부동산 PF 리스크 점검

• 태영건설 사태로 재부각되는 부동산 PF 리스크, 주택시장 핵심 화두로 부상

PF대출 부실화 이슈는 최근 태영건설 사태로 재부각되고 있다. PF대출 부실화 우려는 어느 정도 인지된 상황이라는 점에서 태영건설 워크아웃으로 인한 영향은 제한적일 수 있다. 그러나 건설사 부도가 현실화되면서 시장의 심리적 부담은 불가피할 수밖에 없다.

• 금융위기 당시 주택경기에 후행적으로 부동산 PF 리스크가 현실화

2023년 PF대출 잔액은 최근 신규사업이 적었음에도 증가세가 지속되고 있으며, 연체율 역시 지속적으로 상승하고 있다. 전체적인 지표는 아직 양호한 상황이나, 과거 금융위기 당시 주택경기 침체 후 후행적으로 부동산 PF 리스크가 현실화 되었다는 점을 감안할 필요가 있다.

• 부동산 PF 리스크 금융위기와는 다르게 진행, 선제적 대응이 중요

통상적으로 경기침체시 미분양이 빠르게 증가했으나, 금번 침체기에는 사업진행이 지연되며 오히려 미분양이 감소하고 있는 상황이다. 그러나 여전히 금리 부담이 큰 상황에서 사업 지연으로 인한 금융부담은 지속적으로 커질 수밖에 없다는 점을 감안하면 선제적 대응이 필요하다. 국내 부동산 금융시장이 발달하면서 금융권과의 밀접성도 지속적으로 확대되어 왔다는 점에서 부동산 PF 리스크가 확대되지 않도록 우량사업장 선별을 통한 지원과 정리가 매우 중요한 시점이다.

Contents

Ⅰ. 2024년 주택시장 진단과 전망

1. 2023년 주택시장 점검과 2024년 전망
2. 주택시장 7대 이슈
   1) 역대 최저 수준이 지속되고 있는 주택 거래
   2) 주택공급 급격한 감소로 인한 공급 부족 가능성
   3) 「노후계획도시 특별법」과 재건축 시장 영향
   4) 전세 수요 아파트 집중, 입주물량 부족으로 가격 상승 가능성 확대
   5) 주택 경기에 최대 화두로 부각되는 금리 인하 가능성
   6) 주택 경기 위축에도 늘어나는 주택담보대출
   7) 주택시장 안정화를 위한 정책 기조 지속, 완화 폭이 핵심

Ⅱ. 주택시장 설문조사

1. 2024년 주택시장 전망
2. 2024년 투자 유망 부동산
3. 고자산가의 투자 성향 및 관심 부동산

Ⅲ. 수도권 주택시장 점검

현장에서 바라본 주택시장

Ⅳ. 상업용 부동산시장 진단과 전망

1. 2023년 상업용 부동산시장 진단과 2024년 전망
2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

Ⅴ. 심층분석 리포트

PF시장 리스크 점검

Part

2024년 주택시장 진단과 전망

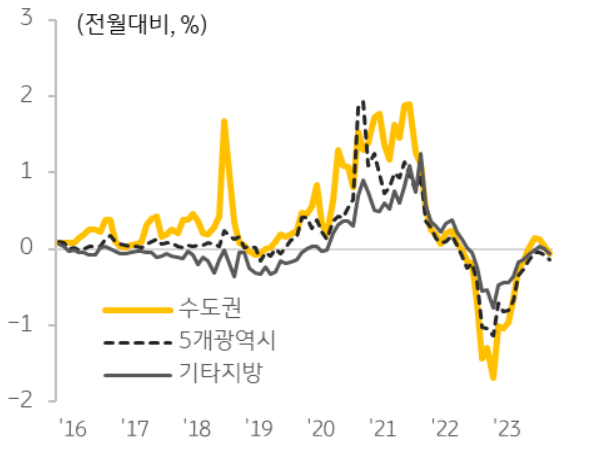
1. 2023년 주택시장 점검과 2024년 전망
2. 주택시장 7대 이슈

1. 2023년 주택시장 점검과 2024년 전망

■ 경착륙 우려에서 출발한 2023년 주택시장, 주택 매매가격 4.6% 하락

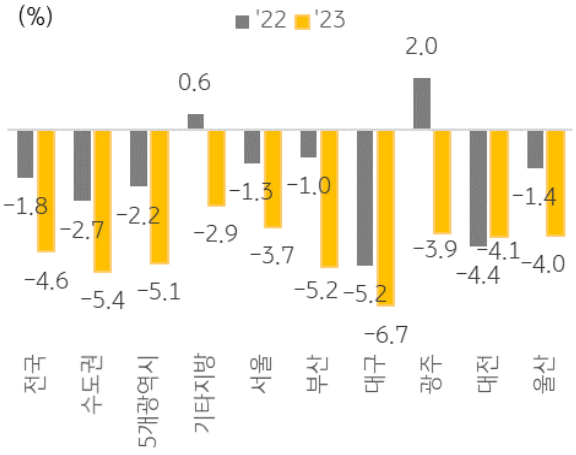
2022년 하반기부터 주택 경기가 크게 위축되면서 주택 매매가격은 2023년 전국 기준 4.6% 하락하였다. 이는 외환위기 직후인 1998년(12.4% 하락) 이후 최대 하락폭이다. 2021년 매매가격이 15.0% 상승하면서 과열 양상을 보이던 주택 경기가 불과 2년 만에 급락세로 돌아선 것이다. 지역별로는 대구와 대전을 제외한 전국 대다수 지역에서 2022년 대비 하락폭이 크게 확대되었다.

그림 I -1. 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I -2. 지역별 주택 매매가격 변동률(2022~2023년)



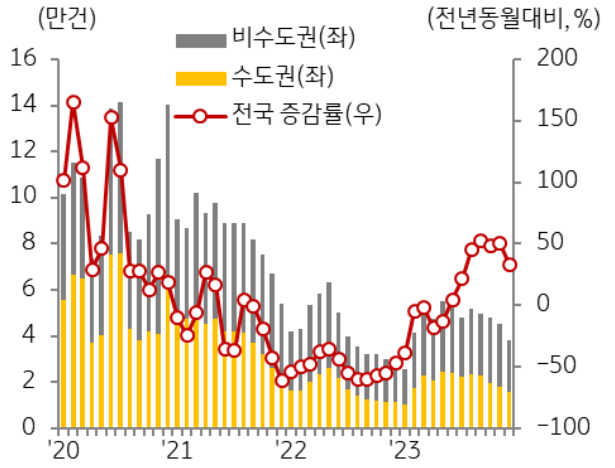
자료: KB국민은행

2023년 상반기 급락세를 보이던 주택시장은 하반기 들어 다소 반등하며 2022년 말부터 지속된 주택가격 급락에 대한 우려는 한풀 꺾였다. 이는 주택 매매가격이 하락하면서 매수세가 일부 회복된데다, 급매물이 소진되면서 수도권을 중심으로 가격이 반등하는 지역이 증가했기 때문이다. LTV(Loan To Value) 완화 등 정부의 지속적인 규제 완화와 특례보금자리론 등 정책적 금융 지원도 주택 경기 회복에 영향을 미쳤다. 9억 원 이하 주택을 대상으로 특례보금자리론이 한시적으로 공급되었으나 8개월 만에 40조 원이 소진되는 등 실수요자들의 높은 관심이 쏟아졌다.

그러나 주택시장은 여전히 좋지 않은 상황이 이어지고 있다. 고금리가 지속되는 데다 급매물이 대부분 소진되면서 주택 거래량도 일정 수준 이상 증가하지 않고 있다. 2023년 월평균 주택 거래량은 4.7만 호로 2022년 4.2만 호 대비 11% 증가하였으나 2017년부터 2021년까지 직전 5년 월평균 주택 거래량이 8.2만 호였다는 점을 감안하면 절반 수준에 불과하였다.

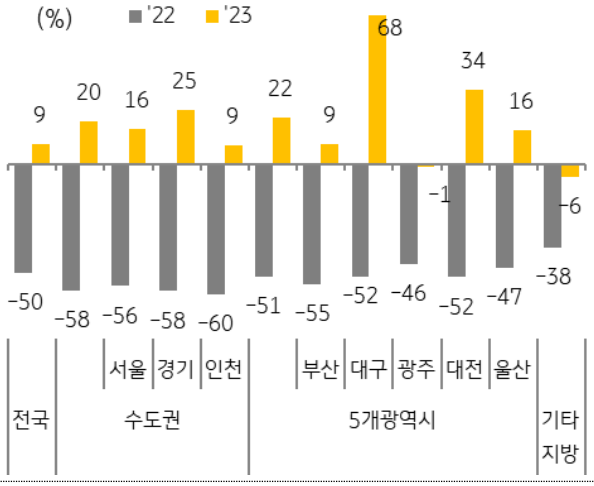
이는 금리가 여전히 높고 주택 경기 불확실성이 증가한 가운데 매수세가 크게 위축되었기 때문이다. 투자 수요가 위축된 상황에서 실수요자의 저가 매물 거래가 주가 되면서 주택 경기 회복은 한계를 보이고 있다.

그림 I -3. 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 I -4. 주택 매매 거래량 증감률(2022~2023년)

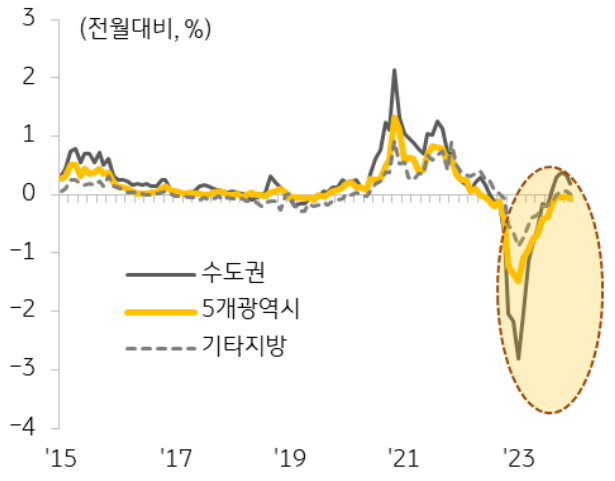


자료: 한국부동산원

■ 전세시장도 하락세가 지속되고 있으나 반등 가능성은 여전히 높은 상황

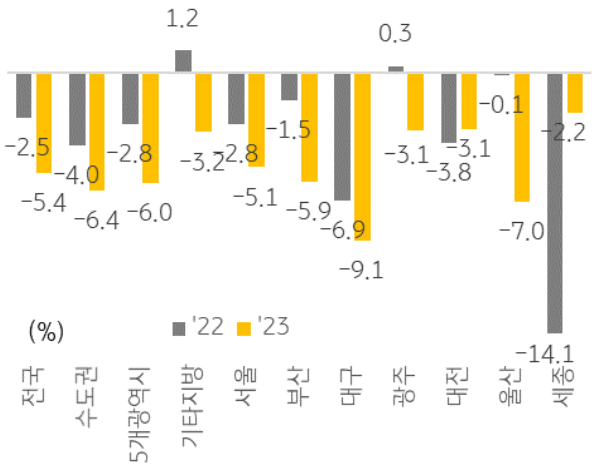
2023년 주택 전세가격은 전년 대비 5.5% 하락하였다. 매매가격과 마찬가지로 외환위기 직후인 1998년(18.4% 하락) 이후 최대 하락폭이다. 그러나 전세가격은 매매가격과는 달리 상승 요인이 많다. 주택 거래량이 보여주듯 매매 수요가 위축되면서 전세에 머무르는 가구가 증가하고 있는 상황에서 입주물량은 감소가 예상되기 때문이다.

그림 I -5. 주택 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I -6. 지역별 주택 전세가격 변동률(2022~2023년)



자료: KB국민은행

2023년 전세시장의 주된 화두는 전세 사기와 보증금 미반환 리스크였다. 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 사고액이 급증하였으며 정부는 전세 사기 방지를 위해 다양한 대책을 발표했다. 2023년 전세보증금 사고액은 4조 3천억 원으로 역대 최대치를 기록하였다. 이는 2022년 1조 1,726억 원과 비

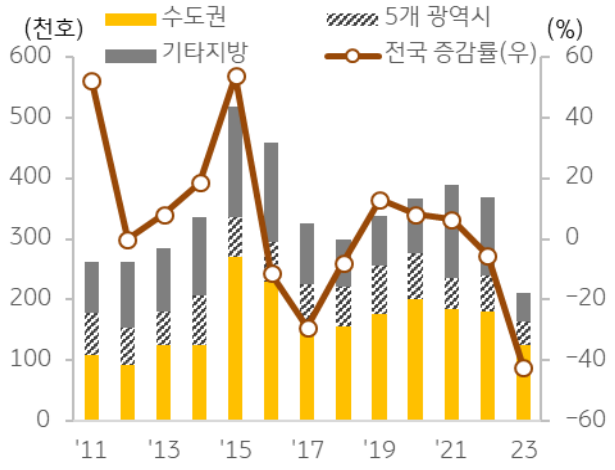
교해 3배 이상 증가한 수치다. 2024년에도 전세보증금 반환 위험은 다소 완화될 수 있으나, 전세 사기 문제로 수요가 급감한 빌라 등의 경우 전세보증금 미반환 이슈가 현재 진행형이 될 가능성이 높다.

■ 민간 분양은 여전히 위축되면서 공급 부족이 2024년에도 주된 화두가 될 것

주택공급 감소에 따른 이슈는 2023년에 이어 2024년에도 지속될 전망이다. 2023년 아파트 신규 분양물량은 21.1만 호로 직전 10년 연평균(36.8만 호) 대비 42.3% 감소하였다. 이는 주택 경기가 전반적으로 위축된 데다 건설사의 사업 진행 여건이 악화되었기 때문이다.

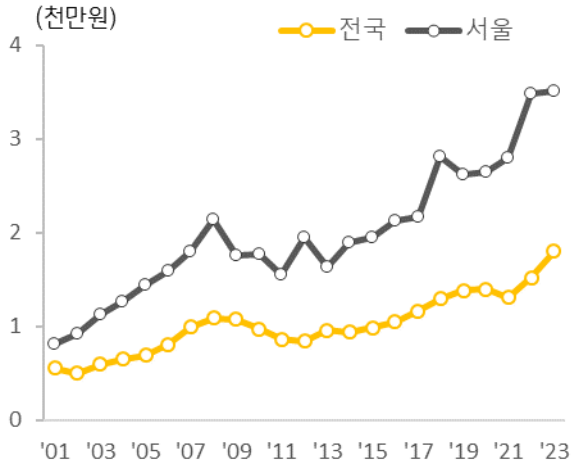
과거 주택 경기는 호황과 불황을 반복해 왔으며 불황기에는 밀어내기 공급물량 증가와 이로 인한 미분양이 이슈로 부각되었다. 그러나 금번 불황기에는 과거와는 다르게 초기부터 공급 감소가 이슈로 부각되고 있다. 이는 고금리와 원자재 가격 상승 등으로 공사비가 크게 증가하며 건설원가 부담이 커지면서 경기 위축에도 분양가 책정이 어려워졌기 때문이다. 상대적으로 주택 수요가 많은 서울에서는 미분양을 일정 부분 감내하더라도 분양가를 상향 조정하는 경우도 있으나 전국적으로는 분양가를 높이기 어려운 상황이다. 그 결과 주택 건설 사업 수지 악화로 사업 진행이 어려워지면서 공급이 크게 위축되었다.

그림 I -7. 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 I -8. 아파트 평당분양가격 추이



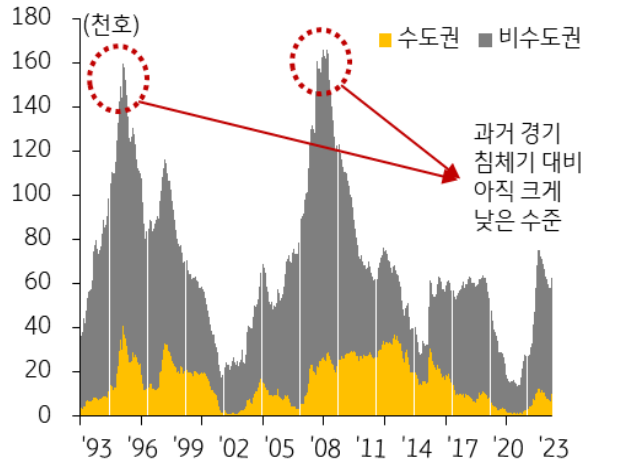
자료: 부동산114

아파트 신규 분양물량이 크게 감소하면서 자연스럽게 미분양 아파트는 감소세로 전환되었다. 미분양 아파트는 2023년 초 급증에 대한 우려가 컸으나 주택 공급이 급격하게 감소하면서 증가세가 진정되었다. 미분양 아파트는 2023년 2월 7.5만 호까지 증가하였으나 이후 완만한 감소세가 지속되어 연말에는 6만 2,489호를 기록하였다.

이에 반해 주택 건설 사업 진행이 지연되면서 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실에 대한 리스크는 점점 더 확대되고 있다. PF 리스크는 최근 태영건설 워크아웃으로 인해 더욱 부각되고 있다. 주택 경기가 위축된 데다 여전히 높은 금리 수준을 감안하면 향후 건설사의 재무적 부담은 더욱 커질 가능성이 높

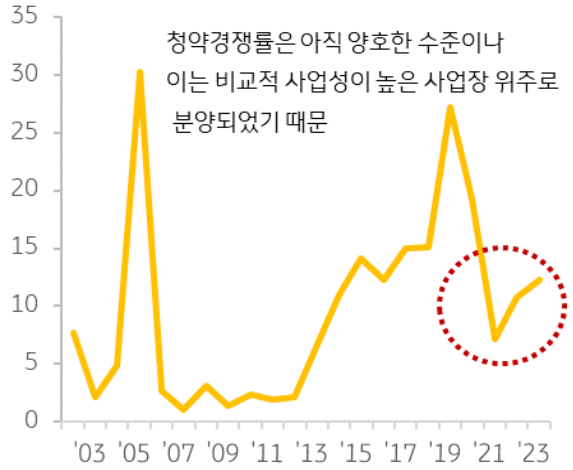
기 때문이다. 정부에서는 2022년 말부터 부동산 PF 리스크 억제를 위해 유동성 공급, 규제 완화 등 다양한 정책을 발표해 왔으나, 주택 경기 회복이 지연되는 상황에서 정책적 지원만으로는 한계가 있을 수밖에 없다.

그림 I -9. 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 I -10. 청약경쟁률 추이



자료: 국토교통부

■ 정부 정책의 화두는 전세 사기, 공급 확대에 이어 부동산 PF 리스크 안정화

현 정부는 부동산시장 규제를 지속적으로 완화해 왔다. 2023년 상반기 정부 주택 정책의 화두는 전세 사기를 포함한 전세보증금 미반환 리스크 해소였다. 2022년 하반기부터 전세가격이 급락하면서 전세보증금 미반환 리스크가 크게 부각되었기 때문이다. 전세 사기로 인한 서민 피해가 급증하면서 정부의 주택 정책은 전세보증금 보호에 초점이 맞추어졌다. 2023년 하반기에는 주택 공급 감소가 주택시장의 주요 이슈로 부각되었다. 아파트 신규 분양물량이 과거 평균 대비 절반 수준으로 감소하면서 중장기적으로 주택시장 불안 요인으로 작용할 것이라는 우려가 대두되었기 때문이다.

주택 공급 확대를 위한 규제 완화는 2024년에도 지속될 전망이다. 당분간 주택 공급이 증가할 가능성이 희박한 데다 무엇보다 건설사들이 사업 진행의 어려움을 겪으면서 부동산 PF 리스크가 더욱 확대될 수밖에 없기 때문이다. 주택 사업장이 부실화되면 주택 건설 당사자인 시행사, 시공사뿐 아니라 신탁사를 포함한 금융권에도 영향을 미친다. 또한 PF 부실 리스크가 확대되면 부동산 경기가 예상보다 빠르게 위축될 수 있다는 점에서 적절한 대응이 필요하다.

한편 주택 수요 진작을 위한 대출 규제 완화 등의 정책 시행은 2024년에도 제한적일 전망이다. 2023년 대출 규제 완화, 특례보금자리론 지원 등으로 주택담보대출이 크게 증가하였으며, 이로 인한 가계 부실 우려가 존재하기 때문이다. 다만, 신생아특례대출과 같이 실수요자를 위한 정책적 지원은 과도한 수요 위축을 억제한다는 측면에서 지속될 것으로 판단된다.

표 I -1. 공급 확대 정책 주요 내용

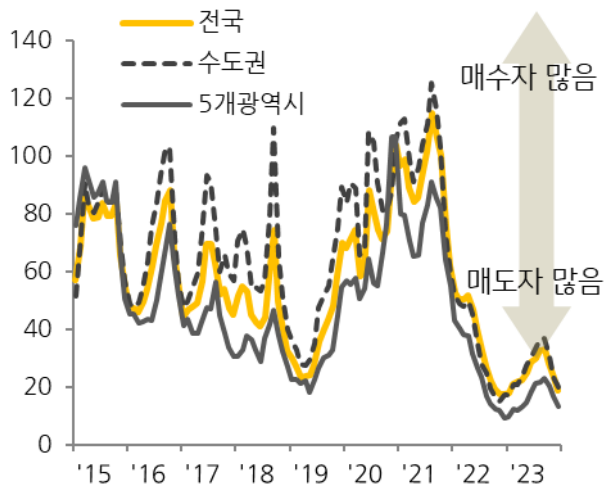
날짜	주요 내용
2023년 9월	공공 부문 공급물량 확대: 3기 신도시를 포함한 공급물량 확대 및 조기 공급 방안 마련 사업 여건 개선: 전매 제한 완화 및 규제 정상화, 조기 인허가 인센티브 및 절차 개선, 공사비 증액 기준 마련 및 인력 확충, 분양 사업의 임대 사업 전환 촉진 원활한 자금 지원: PF대출 보증 확대, 중도금 대출 지원 비아파트 자금 조달 지원 및 규제 개선 도심 공급 기반 확충: 정비사업 절차 및 소규모 사업 사업성 개선
2024년 1월	도심 공급 확대: 재건축·재개발 패스트트랙 도입 및 재건축 부담금 합리화, 1기 신도시 재정비사업의 신속하고 내실 있는 계획 수립, 소규모 정비·도심 복합 사업 속도 개선 및 자금 지원 강화 다양한 유형의 주택 공급 확대: 도시·건축 규제 완화 및 세제·금융 지원, 등록 임대 사업 여건 개선 및 기업형 장기임대 활성화, 신축 매입 약정 확대, 전세 사기 예방 및 피해 지원 신도시 등 공공주택 공급: 2024년 공공주택 14만 호 이상 공급, 신도시 조성 속도 제고 건설 경기 활력 회복: PF대출 지원 및 유동성 지원, 공공 임대 참여 지분 조기 매각, 민간 사업장 공공 인수, 재정 조기 집행 및 민자 사업 확대

자료: 국토교통부 보도자료 요약

■ 2024년 주택시장 3대 변수는 공급과 금리, 그리고 정책

주택시장이 상승과 하락을 반복하면서 주택 경기 불확실성이 확대되고 있다. 특히 매수 수요 위축으로 주택 매매 거래량이 급감하면서 향후 주택 경기에 대한 부정적 시각이 팽배하다. 무엇보다 여전히 높은 금리가 부담으로 작용하고 있다. 주택 경기 불황기에 고금리로 인한 대출 부담은 주택 수요를 크게 위축시킬 수밖에 없기 때문이다.

그림 I -11. 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

표 I -2. 주요 금융기관 주택담보대출 금리(2024년 2월)

상품명	당월 최저	당월 최고	전월 평균
KB주택담보대출	4.24	5.14	4.85
신한주택대출	3.79	5.29	4.58
우리아파트론	4.74	5.94	5.06
하나원큐 아파트론	4.90	5.30	5.39
NH주택담보대출	4.40	6.40	5.39
카카오주택담보대출	4.54	5.19	4.82

주: 아파트, 변동금리, 원리금 분할 상환 기준
자료: 은행연합회

2024년 주택시장의 주요 변수는 공급과 금리다. 급격하게 위축된 주택 공급이 단기간에 증가하기는 쉽지 않으나 정부의 공급 확대 시그널이 지속된다면 일정 부분 해소가 될 것으로 보인다. 무엇보다 금리가 주요 변수가 될 수 있다. 상당 기간 최저 금리가 지속된 상황에서 최근의 고금리는 시장에 부담이 되고 있으며 기준금리 인하 시기와 인하 폭에 따라 주택 수요는 영향을 받을 수밖에 없기 때문이다. 정부 정책 역시 주택시장의 주요 변수가 될 것이다. 수요 확대 정책의 폭과 더불어 「노후계획도시 특별법」과 맞물린 재건축·재개발 시장의 규제 완화도 주택시장에 중요한 영향을 미칠 수 있다.

2. 주택시장 7대 이슈

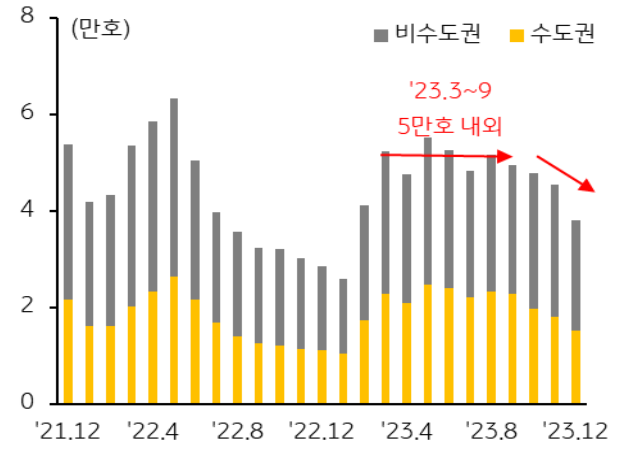
1) 역대 최저 수준이 지속되고 있는 주택 거래

■ **주택 매매 거래는 지난해 소폭 회복되는 모습을 보였으나 여전히 역대 최저 수준 지속**

2023년 주택 매매 거래량은 1월 2.6만 호까지 감소한 후 정부에서 주택시장 회복을 위해 다양한 규제를 빠르게 완화하면서 다소 회복되었으나 회복세를 이어가지 못했다. 월간 주택 매매 거래량은 3월 들어 5만 호를 초과하면서 두 달 만에 2배 이상 증가하기도 했으나 8월 이후에는 다시 감소세를 보였으며 12월 들어 4만 호 이하로 떨어졌다.

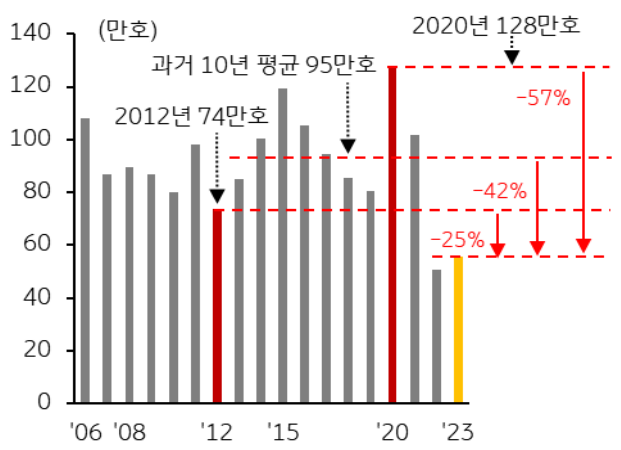
2023년 연간 주택 매매 거래량은 55.5만 호로 역대 최저치를 기록하였던 2022년 50.9만 호 대비 소폭 증가하였으나 역대 최대치를 기록하였던 2020년 128만 호에 비해서는 절반에도 미치지 못하였다. 과거 평균인 95만 호 대비 42% 낮았으며, 글로벌 금융위기 이후 최저치를 기록하였던 2012년 74만 호에 비해서도 25% 낮다. 주택 거래 침체 현상이 2년 연속 지속되고 있는 상황이다.

그림 I -12. 월별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 I -13. 연간 주택 매매 거래량 및 과거 대비 감소폭



자료: 한국부동산원

■ **거래 위축의 가장 큰 원인은 매도자와 매수자 간 기대 심리 차이**

정부의 적극적인 규제 완화로 주택가격 경착륙에 대한 불안감이 다소 수그러들면서 주택가격 하락세가 둔화되고 매매가격전망지수가 회복되기 시작하였다. 규제 완화로 매매에 대한 제약은 과거 대비 크게 줄어들었으나 매수우위지수는 상대적으로 완만한 회복세를 보였다.

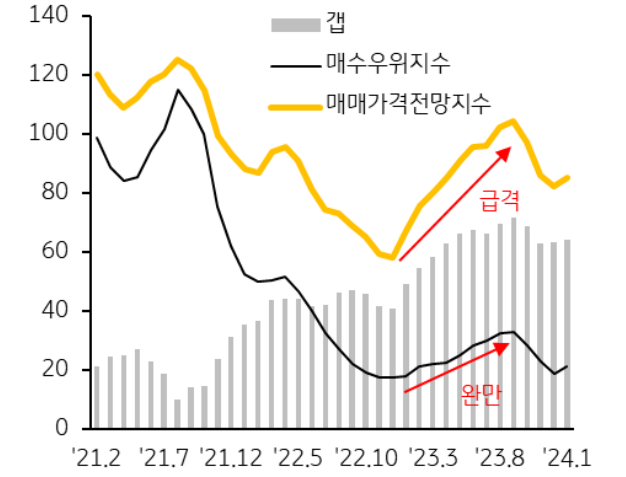
매도자의 경우 대출, 세금 등 정부의 다양한 규제 완화와 향후 공급물량 부족, 금리 하락에 대한 기대감, 4월 총선에 따른 개발 호재 등으로 매매가격 상승에 대한 기대 심리가 확대되었다. 반면 매수자의 경우 여전히 높은 대출 금리에 따른 부담감, 매매가격 추가 하락 기대에 따른 매매 지연, 부동산 PF 부

실 등에 따른 주택 경기 불안을 이유로 매매를 망설이며 시세 대비 저렴한 매물에만 관심을 보였다. 결국 매도자와 매수자 간 희망가격 차이로 인한 매매 거래 위축 현상은 2023년 거래 침체의 가장 큰 원인으로 볼 수 있다.

또한 과거 전국적인 주택 거래 호황기와는 달리 서울 등 일부 지역을 중심으로 매수세가 형성되고, 전세 사기를 포함한 보증금 미반환 리스크에 따라 비아파트에 대한 선호도가 낮아지면서 아파트로 수요가 집중되었다. 거시경제 불확실성이 확대되면서 투자 수요 보다 실수요를 중심으로 매매 거래가 이루어지는 등 다양한 원인이 복합적으로 작용하여 거래 침체를 유발하였다.

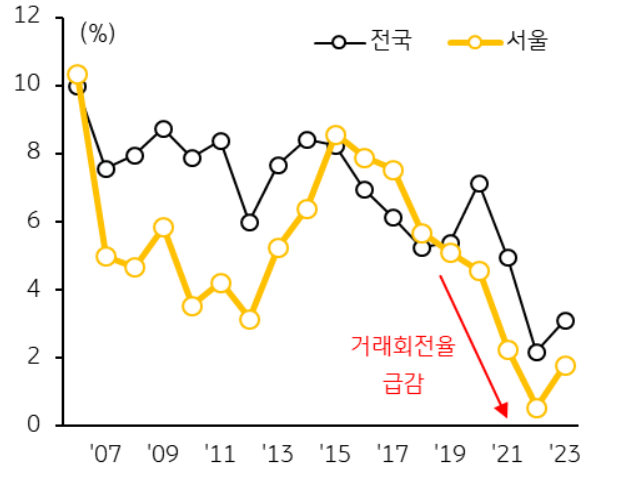
이에 따라 꾸준한 주택 재고 증가에도 불구하고 주택 매매 거래회전율(전체 주택 재고 대비 주택 매매거래 비율)은 최근 2년간 평균 3%를 하회하면서 지난 10년 전국 평균(6%) 대비 절반 수준에 머물렀다. 전체 주택시장에 미치는 영향력이 큰 서울의 주택 거래회전율은 최근 2년 평균 1%로 전국 최저치를 기록하였다. 주택시장이 안정적인 상황을 유지하기 위해서는 주택 구입·처분·이사 등 일련의 과정이 반복되어야 한다. 거래 침체가 지속될 경우 주거 이전, 주택가격 왜곡과 연관 산업 침체, 지방자치단체 조세 수입 감소 등 다양한 문제 발생으로 이어질 수 있어 주의가 필요하다.

그림 I -14. 매수우위지수 및 매매가격전망지수 추이



주: 갭=매매가격전망지수-매수우위지수
자료: KB국민은행

그림 I -15. 전국 및 서울 주택 매매 거래회전율 추이



자료: 부동산114

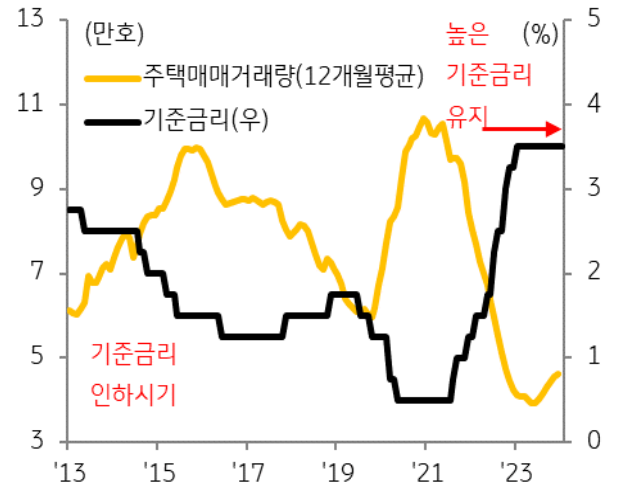
■ 하반기 이후 거래 침체 현상이 다소 완화될 수 있으나 전반적인 회복세는 제한적일 것

주택 매매 거래 회복을 위해서는 매도자와 매수자 간 희망가격 격차 축소와 매수세 회복이 중요한데, 여전히 불확실한 주택가격 향방으로 주택시장에 대한 매도자와 매수자의 기대감이 달라 이러한 요인들이 단기간에 해소되기는 쉽지 않을 것으로 보인다. 매도자는 향후 금리 인하, 총선 등에 따라 가격 상승을 예상하면서 관망세를 유지하고, 매수자는 주택가격 하락세가 지속될 것으로 기대하면서 매수 시기를 늦출 가능성이 크다.

과도하게 낮은 주택 매매 거래량에 따른 기저 효과, 주택 수요 확대를 위한 정부의 대출 지원 및 규제 완화, 여전히 높은 주택에 대한 관심 등 매매 거래 증가 요인이 존재하지만 불확실한 시장 상황과 시장 참여자들의 혼란 속에서 거래 위축 현상은 상반기까지 지속될 가능성이 높다. 다만, 총선 이후 정책적 불확실성 해소와 기준금리 인하 시작, 매도자와 매수자 간 희망가격 격차 축소로 교착 상태가 일부 해소되면 하반기 이후로는 매매 거래량이 회복될 수 있을 것으로 예상된다.

그러나 주택가격이 하락하면서 서울 등 주요 지역으로 수요가 집중되어 거래량이 증가하고, 주택시장 양극화가 확대되면서 주요 지역 외 거래량이 더욱 줄어든다면 전체 거래량에는 큰 변동이 없을 수 있다. 또한 기준금리 인하에 따른 매수세 증가도 예상보다 크지 않을 수 있다. 과거 금융위기 이후 큰 폭으로 감소하였던 주택 매매 거래량은 2012년 이후 기준금리가 빠르게 인하되면서 가파르게 증가하는 모습을 보였다. 현재 기준금리는 3.5%로 과거에 비해 크게 높으며, 금리 인하가 시작된다 하더라도 수요자들의 기대와는 달리 과거와 같은 초저금리 국면에 접어들지 않을 가능성이 커 매수 수요 회복세도 더딜 수밖에 없을 것으로 보인다.

그림 I -16. 주택 매매 거래량과 기준금리 추이



자료: 한국부동산원, 한국은행

2) 주택공급 급격한 감소로 인한 공급 부족 가능성

■ 분양물량 급감과 함께 장기적인 주택 공급 기반인 인허가물량까지 감소

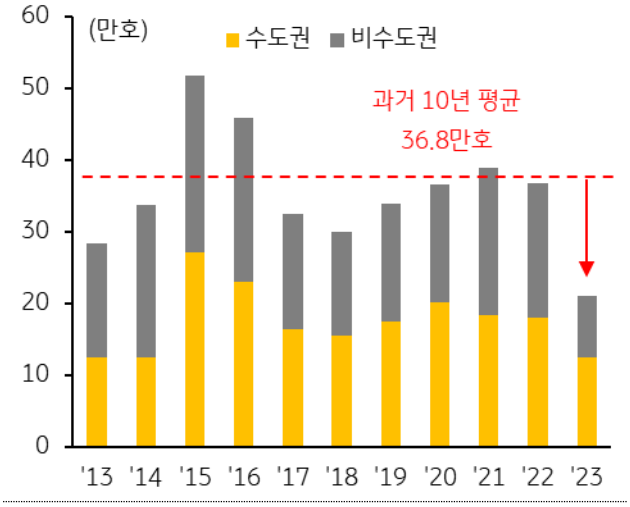
아파트 분양물량은 2023년부터 급감하기 시작하였다. 아파트 분양물량은 2021년과 2022년 과거 10년 평균 수준(약 36.8만 호)을 유지하였으나 2023년 2월에는 월 1만 호 미만으로 역대 최저치를 기록하였으며 연간 분양물량도 21만 호로 전년 대비 42% 감소하였다. 이는 분양물량이 역대 최고치를 기록한 2015년 대비 60% 감소한 수치다. 이 같은 분양시장 침체는 수도권(30.8% 감소)에 비해 비수도권(54.1% 감소)에서 더 크게 나타났다.

분양시장의 급격한 위축은 주택시장 하락세와 함께 시작되었다. 공사비 증가, 금리 인상 등에 따른 원가 상승으로 분양가격이 과거 대비 크게 상승하면서 청약 수요가 줄어든 것도 큰 영향을 미쳤다. 또한 공사비 갈등 등으로 분양 일정이 지연되는 사업장이 증가하고 미분양 및 금리 인상 등으로 부동산 PF 리스크가 확대되어 사업 추진이 어려워지면서 분양물량 위축이 지속되고 있다.

게다가 2023년 장기적인 주택 공급 기반인 주택 인허가물량까지 큰 폭으로 감소하면서 전체적인 공급 예정 지표가 악화되고 있다. 분양 및 주택시장 침체로 2023년 주택 인허가물량은 38.9만 호를 기록하면서 10년 평균인 56.7만 호에 크게 못 미쳤다.

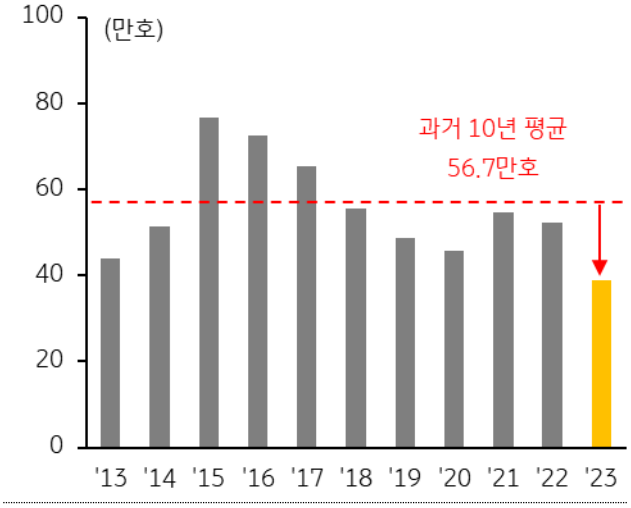
분양물량과 인허가물량 감소가 지속될 경우 주택 공급 계획과 실제 공급 시기의 불일치로 인해 주택 공급 부족 우려가 현실화될 수 있다. 다만, 2023년 1월부터 11월까지 월평균 3만 호 미만이던 인허가물량이 12월 들어 9만 호로 급증하였는데 이러한 인허가물량 확대가 주택시장과 건설경기가 여전히 위축된 상황에서 일시적인 현상인지, 지속될 것인지는 지켜볼 필요가 있다.

그림 I -17. 연도별 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 I -18. 연도별 주택 인허가물량 추이



자료: 국토교통부

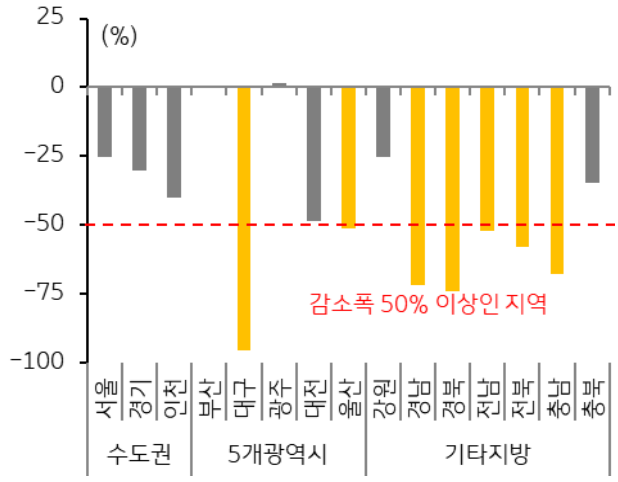
■ 대구 분양물량이 가장 큰 폭으로 감소, 청약 수요 감소로 비수도권 분양 위축 장기화

2023년 지역별 분양물량은 광주를 제외한 전국 모든 지역에서 감소하였다. 분양물량은 수도권 모든 지역(서울·경기·인천)에서 감소하였으며, 비수도권에서는 부산을 제외하고 대부분 지역에서 크게 위축되었다. 특히 대구는 신규 사업승인 중단(2023년 2월)과 주택시장 침체 영향으로 분양물량이 95% 이상 감소하였으며, 경상권·전라권·울산·충남에서도 50% 이상의 감소폭을 기록하였다.

2023년 전국 아파트 청약경쟁률(1순위 경쟁률 기준)은 10.8대 1로 2022년 최저치(7.2대 1)를 기록한 이후 소폭 상승하였으나 여전히 과거 대비 낮은 수준이다. 전국 대부분 지역에서 청약경쟁률이 역대 최대치를 기록하였던 2020년(27.2대 1) 대비 크게 하락하였으며 대구, 울산 등 미달 지역도 증가하고 있다. 단지별로는 전체의 42%가 1순위 청약에서 미달되는 등 사업장 위치나 분양가에 따라 청약시장 양극화가 심화되었다.

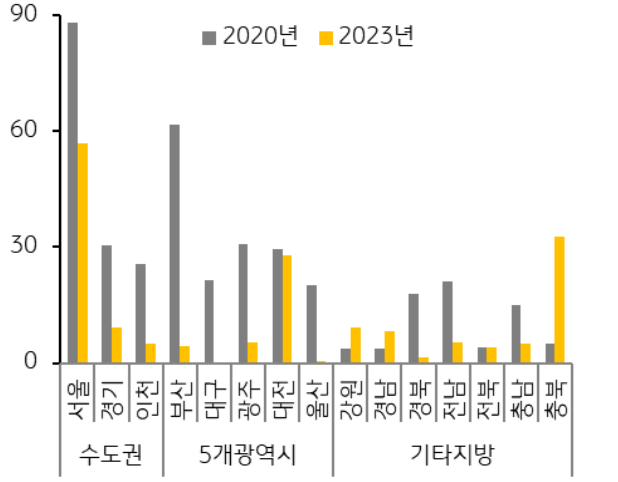
2024년 전체 분양물량은 30만 호 수준으로 전국 대부분 지역에서 2023년 보다 많은 물량이 예정되어 있다. 그러나 금리 인상과 공사비 상승, 부동산 PF 리스크 등으로 사업 추진의 어려움이 존재하는 상황에서 주택 매매시장 관망세와 청약 수요 위축으로 인해 분양 지연은 불가피할 것으로 예상된다.

그림 I -19. 2023년 지역별 분양물량 과거 대비 증감률



주: 과거 10년(2013~2022년) 평균 대비 증감률
자료: 부동산114

그림 I -20. 2020년, 2023년 지역별 청약경쟁률 변화



자료: 국토교통부

■ 정부의 공급 정책 효과는 아직까지 미지수, 지속적인 모니터링과 대책 보완이 필요

정부는 2022년 8월에 2027년까지 약 270만 호 주택 공급 계획을 발표하였다. 그러나 하락세가 지속되던 주택가격이 회복세를 보이고 주택 공급 부족에 따른 불안 심리가 커지자 2023년 9월 주택 공급 활성화 방안을 발표하였다. 공급 대책은 공공 부문과 민간 부문을 모두 포함하고 있으며 주요 골자는 다음과 같다. 먼저 공공 부문 공급 활성화의 경우 3기 신도시와 신규 공공 택지, 민간 추진 물량의 공공 전환을 통한 공급물량 확대와 함께 기존 사업에 패스트트랙을 적용하여 공급 속도를 높이고 철저

한 공정 관리를 통해 지연 가능성을 적극 해소하는 내용이 포함되었다. 민간 부문 활성화 방안에는 다양한 규제 완화와 인센티브를 통해 사업 여건을 개선하고 원활한 자금 조달을 지원하며, 비아파트와 도심 공급 기반을 확충하기 위한 개선과 지원이 대책에 포함되었다.

그러나 2023년 공급 대책 발표 이후에도 공급시장에서 긍정적인 신호가 감지되지 않고 있다. 일부 분양 단지를 제외하고 분양시장은 여전히 침체되고 공사비 인상과 PF 자금 조달 문제 등으로 분양이 지연되었다. 이에 정부는 2024년 1월 10일 추가로 정비사업 규제 완화, 소형주택 구입 및 공급 부담 완화 등이 포함된 '주택 공급 확대 및 건설 경기 보완 방안'을 발표하였다.

입주물량이 급증한 2018년의 경우 초과 공급 우려에도 수요가 덩달아 증가하면서 2019년 이후 주택가격은 본격적인 상승세로 전환되었다. 입주물량이 급감한 2021년에는 공급 부족 우려에도 금리 인상 등으로 수요가 감소하면서 주택가격은 하락세로 전환되었다. 주택가격은 공급뿐 아니라 수요의 영향도 받기 때문에 단순히 공급이 감소한다고 주택가격이 급등하는 것은 아니다. 그러나 주택 공급은 여전히 주택시장에 중요한 영향을 미치는 요인으로, 급격한 공급 감소가 지속될 경우 주택시장 불안을 야기할 수 있다는 점에서 변동 폭을 최소화할 필요가 있다.

2024년 1월 공급 대책 보완 방안은 2023년 9월 공급 대책에 비해 좀 더 구체화된 내용과 함께 정부의 주택 공급 정상화에 대한 의지를 확인할 수 있었다. 수요자들의 불안 심리가 주택시장 전반으로 확대되지 않도록 3기 신도시를 포함한 정부의 공급 대책이 잘 이행되는지 지속적으로 시장 상황을 모니터링하고 장기적인 관점에서 공급 대책을 보완할 필요가 있다.

표 I -3. 현 정부의 270만 호 주택 공급 계획(만 호)

지역별 (270)	수도권		비수도권		
	서울	경기·인천	광역·자치시	8개도	
	50	108	52	60	
유형별 (270)	정비사업		공공택지	기타 사업	
	52		88	130	
연도별 (270)	2023	2024	2025	2026	2027
	47	54	56	56	57

주: 기타 사업은 도시 개발 등 민간 추진 사업
자료: 국토교통부

표 I -4. 3기 신도시별 추진 계획 현황

인천 계양 (1.7만 호)	고양 창릉 (3.6만 호)	남양주 왕숙 (6.6만 호)	하남 교산 (3.3만 호)
주택 착공 (2024년 상반기)	주택 착공 (2024년 하반기)		
부천 대장 (1.9만 호)	광명 시흥 (7.0만 호)	의왕 군포 (4.1만 호)	화성 진안 (2.9만 호)
지구계획 승인 (2024년 하반기)	지구계획 신청 (2024년 상반기)		지구계획 신청 (2024년 하반기)

자료: 국토교통부

3) 「노후계획도시 특별법」과 재건축 시장 영향

■ 「노후계획도시 특별법」, 재건축 시장 최대 화두로 부상

현 정부의 주요 공약 중 하나인 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 노후계획도시 특별법)이 오랜 기간 논의 끝에 2023년 말 국회를 통과하였다. 1기 신도시를 포함하여 조성 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상 택지에 대한 정비사업 규제 완화 등의 내용을 담은 이 법안은, 법 적용을 받지 못하는 지역과의 형평성 문제 등의 논란도 있었으나 2024년 4월 27일부터 시행될 예정이다.

1기 신도시는 1980년대 말 '주택 200만 호 건설' 계획에 따라 성남시 분당, 고양시 일산, 부천시 중동, 안양시 평촌, 군포시 산본의 5개 지역에 단기간에 대규모로 건설되었다. 그러나 건설된 지 30년이 넘어서면서 재정비에 대한 필요성이 높아졌음에도 높은 용적률로 인해 사업 추진에 어려움을 겪어왔다.

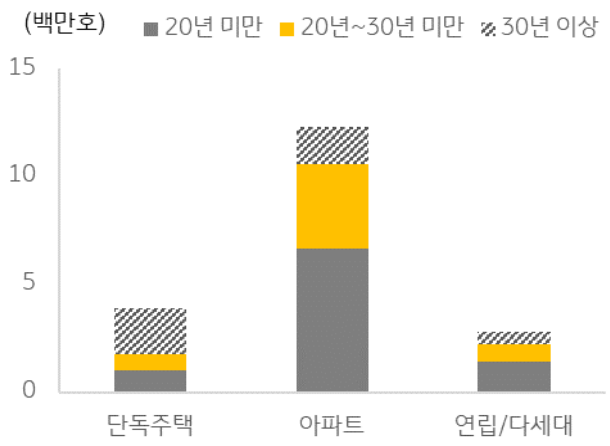
표 I -5. 1기 신도시 현황(계획 당시 기준)

구분	합계	분당	일산	평촌	산본	중동
위치	-	경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 안양시 동안구 일원	경기도 군포시 산본동·안양시 일원	경기도 부천시 중구·남구 일원
부지 면적(㎢)	50.1	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택 건설(천 호)	292	97.6	69	42	42	41.4
계획 인구(천 명)	1,168	39.3	276	168	170	166
인구밀도(인/ha)	233	199	175	329	399	304
녹지율(%)	19	19.4	23.5	15.7	15.4	10.7
용적률(%)	198	184	169	204	205	226
개발 기간(년)	1989~1996	1989~1996	1990~1995	1989~1995	1989~1995	1990~1996
개발 주체	-	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시, 주택·토지공사
사업비(천억 원)	104.7	41.6	26.6	11.8	6.3	18.4
최초 분양	-	1989년 11월	1990년 10월	1990년 5월	1990년 6월	1990년 10월
최초 입주	-	1991년 9월	1992년 8월	1992년 3월	1992년 4월	1993년 2월
용적률		184%	169%	204%	205%	226%

자료: 국토업무편람(2022)

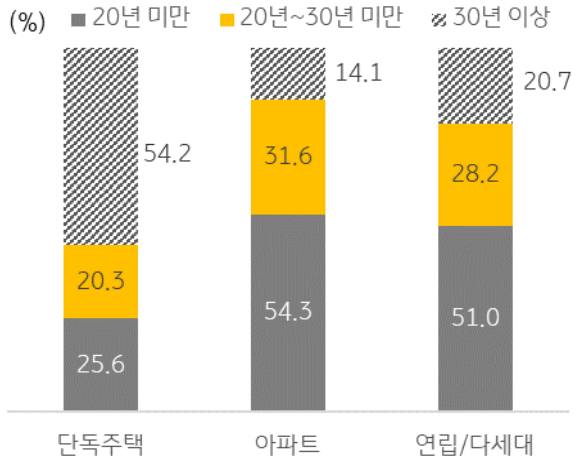
1기 신도시 아파트뿐 아니라 전국적으로 노후 주택 재정비는 향후 주택시장의 중요한 과제 중 하나다. 노후 주택 재정비는 주거 환경 개선뿐 아니라 안정적인 주택 공급과도 밀접하게 연결되어 있기 때문이다. 2022년 말 기준 전국 주택은 1,916만 호이며, 그 중 건축 연한 20~30년 미만이 551만 호(28.8%), 30년 이상이 449만 호(23.5%)이다. 재정비사업이 원활하게 진행되지 않는다면 10년 뒤에는 건축 연한 30년을 넘어서는 주택이 전체 재고의 절반을 넘어설 수 있다.

그림 I -21. 주택 유형별 노후 현황(2022년 말 기준)



자료: 통계청

그림 I -22. 유형별 노후 주택 비중(2022년 말 기준)

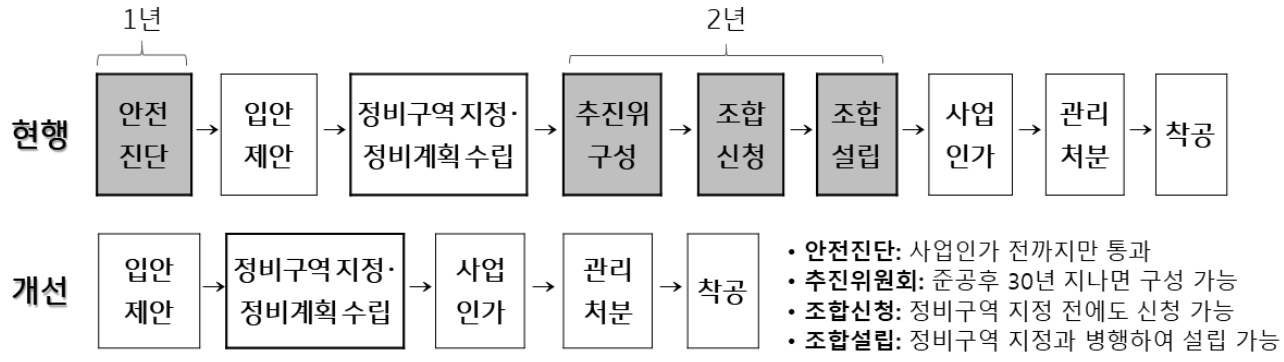


자료: 통계청

■ 법 제정 이후 빨라지는 재정비 속도

「노후계획도시 특별법」이 국회에서 통과되면서 재정비 사업 진행 속도가 빨라질 것으로 전망된다. 특히 지은 지 30년이 넘은 노후 주택은 안전진단 없이 바로 추진위원회를 구성해 재건축에 착수할 수 있도록 하겠다는 정부의 언급으로 인해 이러한 기대감은 더욱 확대되고 있다. 정부는 2024년 초 재건축 패스트트랙을 도입을 발표하였으며, 이로 인해 사업 기간을 3년 정도 단축할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

그림 I -23. 재건축 패스트트랙 절차



자료: 국토교통부

「노후계획도시 특별법」은 향후 '기본 방침 수립 → 기본 계획 수립 → 특별정비구역 지정' 순서로 시행된다. 정부는 노후 도시 계획의 가이드라인이 되는 기본 방침을 수립하고, 지방자치단체가 기본 계획을 수립하게 된다. 특히 단지별 공청회를 거쳐 시행을 확정해야 하는데 이 과정에서 조합원 간 이해관계의 대립도 불가피할 것으로 보인다. 증가된 용적률 중 50%를 임대주택이나 기반시설 기부 채납을 원칙으로 하는 정부의 방침으로 인해 단지별 손익이 다를 수밖에 없기 때문이다.

2024년 초 성남시는 분당 재정비 방향을 논의하기 위해 주민 설명회를 개최하였다. 그 자리에서 나온 의견을 취합하여 2024년 말까지 기본 계획 수립을 완료하고 선도지구를 선정할 계획이다. 성남시는 2029년부터 1만 가구씩 10년간 이주를 마무리하기 위해 4~5천 가구 규모의 이주 단지도 확보하겠다고 밝혔다.

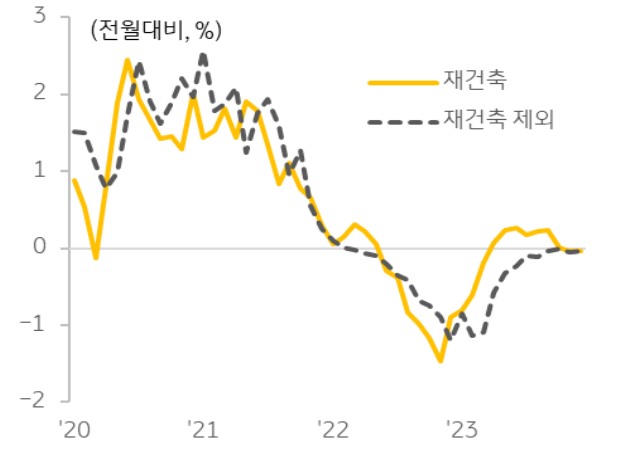
1기 신도시 재정비가 속도를 내면서 선도지구 지정을 두고 시장의 관심이 커지고 있다. 정부는 분당·일산·중동·평촌·산본 1기 신도시 지역별로 선도지구를 지정할 방침이다. 선도지구는 지역별 정비사업의 첫 사례로, 2025년 특별정비계획을 수립하고, 2027년 착공을 거쳐 2030년 첫 입주를 하게 된다. 선도지구의 세부 지정 기준은 2024년 6월까지 공개될 것으로 알려져 있다. 대상이 되는 사업장이 많아 전체 사업 기간은 장기화가 불가피할 것으로 예상되어 선도지구로 선정되기 위한 대상 단지들의 관심이 높다. 현재 특별법에서는 선도지구 선정 기준을 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 모범 사례 확산 가능성, 대규모 이주 수요 등 네 가지를 제시하고 있다.

■ 규제 완화에도 단기적 효과는 제한적, 공급 확대는 긍정적 효과를 기대

정부의 규제 완화로 재건축 사업 여건은 크게 개선되었다. 분양가 상한제(2022년 6월)를 비롯해 안전진단(2023년 1월), 재건축 부담금(2023년 12월) 등 재건축 사업의 걸림돌이 될 수 있는 규제가 완화된 데다 용적률 완화와 사업 일정도 단축되었기 때문이다.

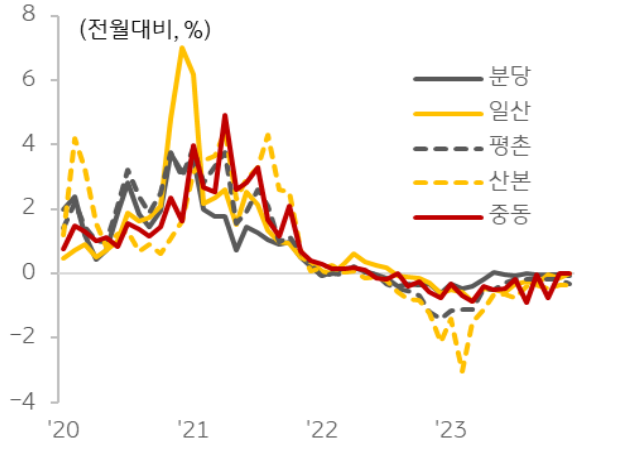
하지만 정부의 지속적인 규제 완화에도 재건축시장이 단기간에 호전되기는 어려울 것으로 보인다. 전반적인 주택 경기 여건이 좋지 않고 공사비 상승으로 인해 사업성이 낮아졌기 때문이다. 「노후계획도시 특별법」 제정이 재건축시장에 상당한 호재인 것은 분명하나 단기적으로 영향이 제한적일 수밖에 없다. 다만 재건축 사업 진행 속도가 빨라질 수 있다는 점은 중장기적으로 주택시장에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다. 정부의 기대만큼 재건축 사업이 원활하게 진행될지는 여전히 미지수지만 선도지구를 포함해 비교적 사업성이 양호한 단지를 중심으로 공급 속도가 빨라 질 수 있기 때문이다.

그림 I -24 재건축 아파트 가격 추이



자료: 부동산114

그림 I -25. 1기 신도시 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: 부동산114

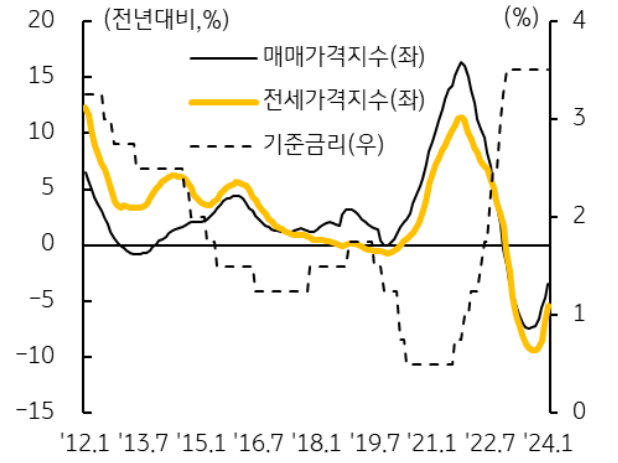
4) 전세 수요 아파트 집중, 입주물량 부족으로 가격 상승 가능성 확대

■ 2023년 하반기 수도권 아파트를 중심으로 전세가격 회복세를 보였으나 최근 들어 다시 주춤

급격한 금리 인상으로 주택 매매시장뿐 아니라 전세시장도 빠르게 위축되면서 전세가격은 8월 이후 하락세로 전환되었다. 2024년 1월 현재 전세가격은 고점 대비 8.9%(수도권 아파트 15.5%) 하락하여 2004년 이후 최대 하락폭을 기록하였다. 특히 수도권 빌라시장을 중심으로 전세 사기와 보증금 미반환 사례 등이 사회적 이슈로 부각되면서 비아파트 전세시장은 더욱 위축되고 있다. 전세계약 만료 시 보증금을 돌려받기 어려울 수 있다는 우려가 확산되면서 보증금을 줄이고 월세를 선택하려는 임차수요가 크게 증가하는 등 전세시장 내 구조적인 변화도 나타나고 있다.

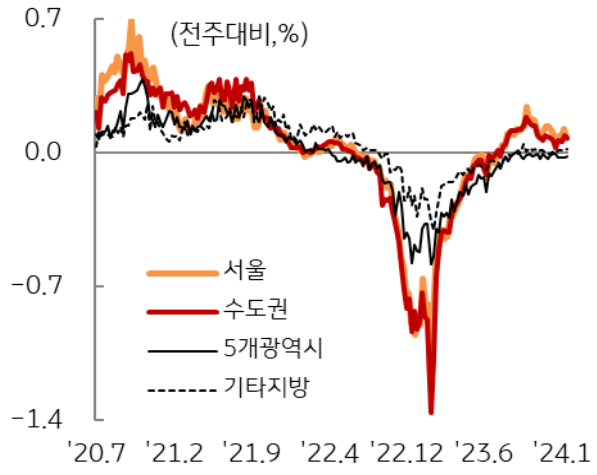
아파트의 경우 비아파트 시장과는 다소 다른 양상을 보였다. 2022년 8월 이후 13개월 연속 하락세를 보였던 아파트 전세가격은 2023년 서울과 경기 지역을 중심으로 상승세로 전환되었으며, 기타지방도 일부 지역에서 가격 회복세를 보였다. 그러나 수도권을 중심으로 나타났던 아파트 전세가격 회복세도 연말 이후 다소 주춤한 모습이다. 수도권 아파트 전세가격은 2023년 10월 이후 상승폭이 둔화되고, 인천은 12월 이후 2개월 연속 하락하고 있다.

그림 I -26. 주택 매매 및 전세 가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

그림 I -27. 지역별 주간 아파트 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

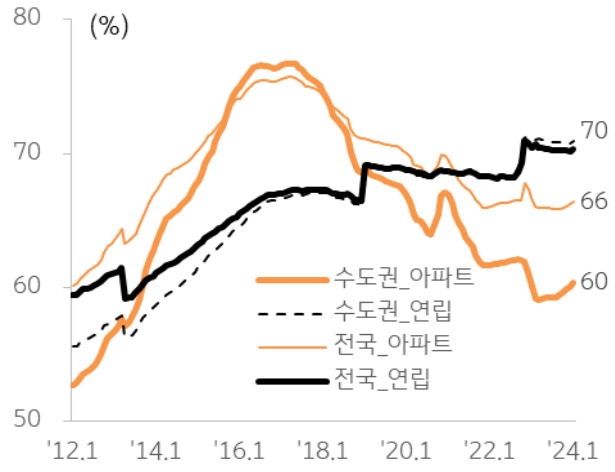
■ 아파트와 비아파트의 차별화, 입주물량은 서울 중심으로 크게 감소 예정

2023년 아파트 전세가격 상승 요인으로는 고금리에 따른 높은 이자 부담과 매매시장 침체로 주택 매수 심리가 냉각되면서 전세 수요가 증가한 것을 들 수 있다. 2023년 말 주택담보대출 신규 금리는 4.16%(예금 은행 신규 취급액 기준)로 고점 대비로는 낮으나 이자 비용은 과거 대비 여전히 높다. 최근 주택 매매시장 거래 절벽 현상과 향후 주택가격 추가 하락에 대한 우려로 실수요자들도 매매 대신 전세를 선택하는 것으로 파악된다.

증가한 전세 수요는 비아파트보다 상대적으로 안정적인 아파트로 집중되고 있다. 연립·다세대주택 등 비아파트의 경우 매매가격 대비 전세가격 비율이 70%를 상회하고, 실제 시장에서는 전세가격이 매매가격에 육박하는 경우가 나타나는 등 매매가격 하락 시 전세보증금 미반환에 대한 우려가 큰 상황이다. 반면 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율은 전국 66%, 수도권 60% 수준으로 매매가격이 하락하더라도 전세보증금 미반환에 대한 우려가 상대적으로 낮기 때문이다.

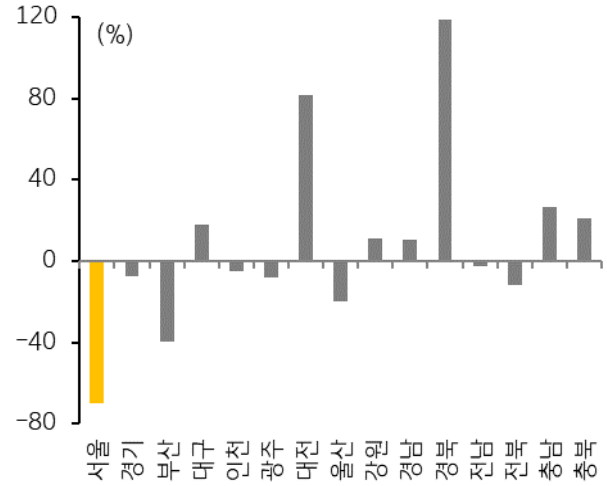
한편 2024년 전국 입주물량은 33만 호가 공급될 예정으로 과거 5년 평균(35만 호) 대비 소폭 감소할 것으로 예상된다. 지역별로 수도권에서 신규 입주물량이 큰 폭으로 감소하는(19.8%) 반면 비수도권은 오히려 증가할(9.1%) 것으로 예상된다. 특히 서울은 과거 5년 평균 대비 70% 감소할 것으로 전망되는데, 이는 수도권 전세가격 불안 요인으로 작용할 수 있다.

그림 I -28. 주택 유형별 전세매매비율 추이



자료: KB국민은행

그림 I -29. 2024년 지역별 아파트 입주물량 증감률



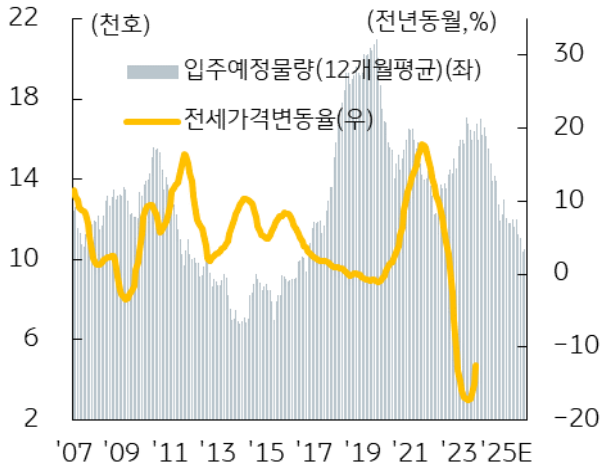
주: 과거 5년(2019~2023년) 평균 대비 증감률
자료: 부동산114

■ 아파트 수요 증가와 입주물량 부족으로 수도권 아파트 전세가격은 상승세 확대 가능성

주택 매매가격이 하락세로 전환되었으나 여전히 매수 부담이 큰 상황으로 전세 수요 증가가 지속될 수 있다. 게다가 비아파트 전세 불안으로 아파트로 수요가 집중되면서 2024년에도 수도권을 중심으로 아파트 전세 수요는 지속될 것으로 예상된다. 반면 분양물량, 착공물량, 주택 인허가물량이 모두 감소하며 향후 입주물량 감소에 대한 우려가 부각되고 있어 아파트로 집중된 전세 수요를 충족시킬 수 있을지 의문이다.

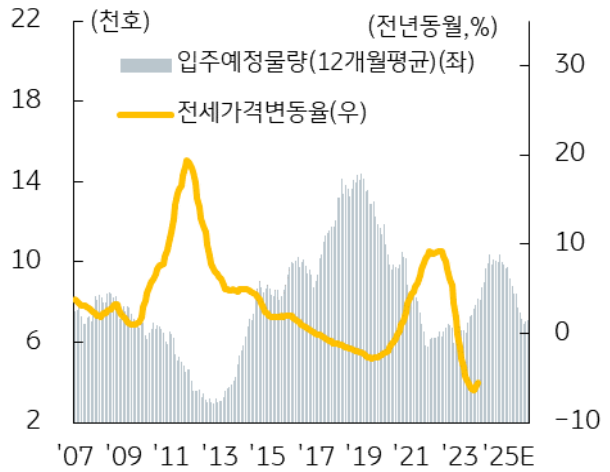
한편 비수도권에서도 아파트 전세 수요 집중 현상은 지속될 수 있으나 수도권에 비해 매수 부담이 적어 전세로 전환되는 수요가 크지 않을 수 있다. 또한 입주물량이 큰 폭으로 감소하지 않을 것으로 예상되면서 전세가격 상승세는 다소 제한적일 것으로 보인다.

그림 I -30. 수도권 입주물량과 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

그림 I -31. 기타지방 입주물량과 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

5) 주택 경기에 최대 화두로 부각되는 금리 인하 가능성

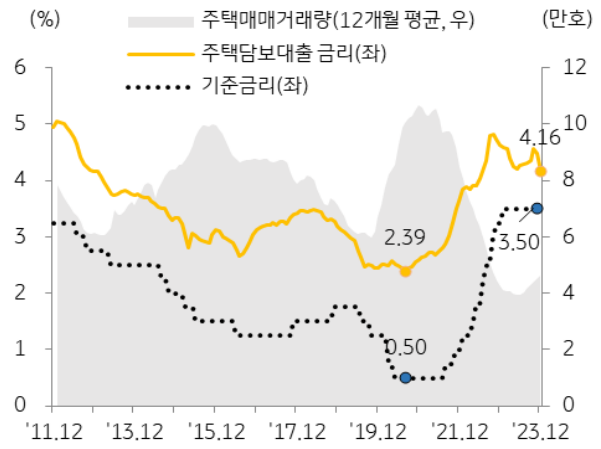
■ 금리 상승 영향으로 주택 거래가 침체되고 시장 내 매물 증가

고가 재화인 주택은 일반적으로 자기 자금과 함께 금융기관 대출 등을 이용하여 구입한다. 통계청에서 발표한 2023년 가계금융복지조사에 따르면 자가 가구의 46.7%는 평균 6,800만 원의 담보 대출을 보유하고 있다. 따라서 대출금리 변동 방향성과 수준은 주택 수요에 직접적인 영향을 미치는 변수 중 하나다. 실제 최근 몇 년간 주택담보대출 금리가 오르면서 주택 매매 거래량은 역대 최저 수준으로 감소하였으며 현재까지도 거래 부진이 이어지고 있다. 2021년 7월 0.5%였던 기준금리는 18개월 만인 2023년 1월 3.5%까지 상승하였으며, 같은 기간 주택담보대출 금리는 2.81%에서 4.58%로 급등하였다. 금리 상승으로 구매력이 하락하면서 주택 매매 거래량은 2020년 128만 호에서 2022년 51만 호로 감소하였으며 2023년 거래량도 56만 호 수준에 머물렀다.

한편 단기간에 금리가 상승하면서 기존 대출 가구의 원리금 상환 부담이 크게 증가하였다. 통계청 가계금융복지조사에 따르면 부채를 보유하고 있는 가구의 연평균 원리금 상환액은 2021년 1,684만 원에서 2022년 1,846만 원으로 9.6% 늘었다. 같은 기간 부채가 2.2% 증가한 것에 비해 원리금 상환액 증가폭이 컸다. 특히 '영끌'이라는 신조어를 탄생시키며 주택가격 상승기 거래량 증가를 주도했던 39세 이하 가구는 원리금 상환액이 20.6% 증가하여 대출을 유지하는 부담이 크게 증가한 것으로 조사되었다. 금리 상승에 따른 원리금 상환 부담 증가는 주택시장에서 매물 증가로 이어져 수도권과 5개광역시 매물은 2023년 1월 29만 호에서 12월 39만 호까지 늘어났다.

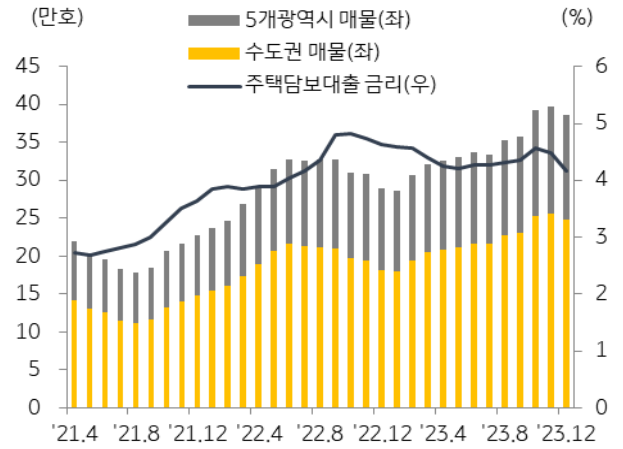
금리 상승에 따른 매수 수요 위축과 매물 증가는 최근 주택시장 상황을 설명하는 주요한 요인이 되고 있다. 2024년 주택시장을 전망하면서 많은 전문가가 시장금리 하락 가능성에 주목하는 것도 최근 주택시장에서 금리 영향력이 그만큼 크다고 판단하기 때문이다.

그림 I -32. 주택담보대출 금리와 거래량 추이



주: 주택담보대출 금리는 예금은행 신규 취급액 기준
자료: 한국은행, 한국부동산원

그림 I -33. 주택담보대출 금리와 매물 추이



자료: 한국은행, 아실

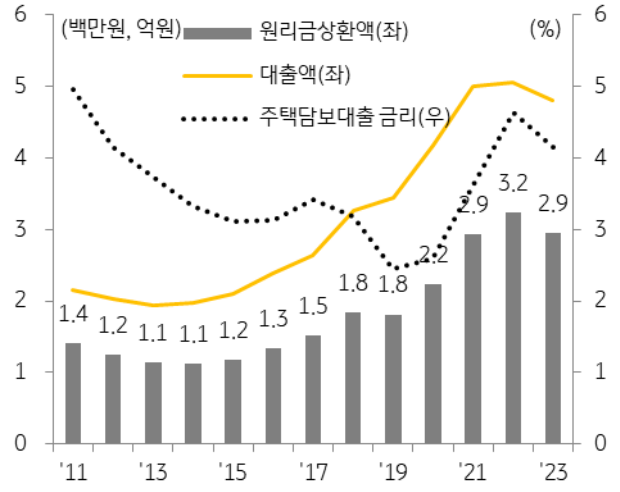
■ 고금리에 따른 매수 자금 부담 지속

주택 구매력은 구입하고자 하는 주택가격과 필요한 자금을 조달하는 데 드는 비용에 의해 결정된다. 주택가격이 높으면 그만큼 대출 등을 통해 조달해야 하는 자금이 많아지고 금리가 높으면 원리금 상환에 필요한 비용 부담이 커진다.

서울 아파트 평균가격의 40%를 대출받아 구입한다고 가정할 때, 2019년에는 3.4억 원을 2.45% 금리로 대출받아 월 181만 원 정도의 원리금을 상환해야 했다. 이후 주택가격과 금리가 빠르게 상승하면서 2022년 기준 대출액은 5.1억 원으로 늘어났으며, 4.63% 금리가 적용되어 월 원리금 상환액은 323만 원까지 증가하였다. 같은 기간 도시 근로자 가구 평균 소득이 12.1%[1] 정도 상승했다는 점을 감안하면 매수자가 체감하는 부담은 이보다 훨씬 크다고 할 수 있다. 금리 상승에 따른 원리금 상환 부담 증가로 담보대출 보유 가구 역시 감소하고 있다. 통계청 가계금융복지조사 결과에 따르면 전체 가구 중 부동산 담보대출을 보유하고 있는 가구 비율은 2021년 30.3%에서 2023년 28.7%로 떨어졌다. 특히 주택가격 상승기 핵심 구매층으로 떠오른 30대의 경우 부동산 담보대출 보유 가구 비율이 2021년 30.5%에서 2023년 25.5%로 감소하여 전 연령대 중 가장 크게 하락했다.

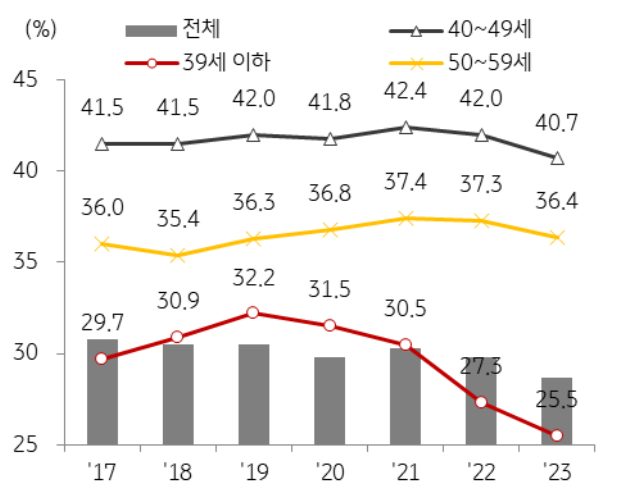
2023년 들어 주택가격과 담보대출 금리가 하락하면서 원리금 상환 부담이 다소 감소했지만 원리금 상환액은 주택 거래량이 가장 많았던 2020년의 1.4배로 여전히 부담이 큰 상황이다. 물가 상승 등으로 가계 부담이 커진 점을 감안하면 주택가격 하락세가 당분간 지속되더라도 현재 수준의 금리가 유지된다면 매수세 회복은 쉽지 않을 것으로 보인다. 금리 하락이 미치는 영향이 단순히 구매력에 국한되지는 않겠지만 매수 심리 회복의 전제 조건으로 주택 구입에 따른 비용이 부담 가능한 수준이어야 한다는 점에서 금리 하락 시기와 폭은 2024년 주택시장 매수 심리 회복의 중요한 전환점이 될 가능성이 크다.

그림 I -34. 서울 아파트 구입 시 원리금 상환액 추이



주1: 대출액은 해당 연도 12월 평균 아파트가격의 40%로 가정
주2: 원리금 상환액은 20년 만기 원리금 균등 상환을 가정해 산출
자료: KB국민은행, 한국은행

그림 I -35. 부동산 담보대출 보유 가구 비율 추이



자료: 통계청

[1] 통계청 가계동향조사의 2019년 4분기와 2022년 4분기 도시 근로자 가구 평균 소득을 기준으로 산출하였다.

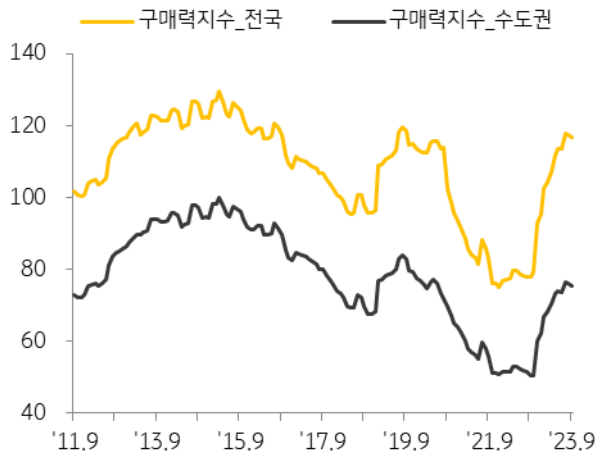
■ 금리 인하에 따른 매수 심리 회복 가능성이 높지만 시장 영향은 제한적일 전망

최근 매수자의 구매력이 개선되고 있지만 매수 심리 회복으로 이어지지 못하고 있다. 기준금리는 2023년 1월 이후 3.5% 수준을 유지하고 있지만 시중은행 주택담보대출 금리는 하락세를 보였다. 2024년 1월 기준 4대 시중은행 주택담보대출 평균 금리(분할 상환, 만기 10년 이상)는 4.10~4.18% 수준으로 2023년 1월 5.02~5.61% 대비 1%p 가량 하락하였다. 2023년 전국 주택가격이 4.64% 하락하면서 매수자 구매력지수는 2022년 10월을 저점으로 상승세를 보이고 있으며 전국 기준 구매력지수는 2023년 들어 기준점인 100을 넘어섰다. 그러나 매매 거래는 여전히 부진하다.

한편 가계 부채 관리 강화로 금리 인하의 효과가 제한적일 수 있다. 정부는 가계 부채의 안정적 관리를 위해 총부채원리금상환비율(DSR, Debt Service Ratio) 관리 강화, 변동금리 스트레스 DSR 도입[2] 등 관련 제도 개선을 추진하고 있다. 따라서 금리가 인하되더라도 대출에 대한 제한이 커질 수 있으며, 기존 대출이 많은 가구는 오히려 대출 한도가 축소될 가능성도 높다.

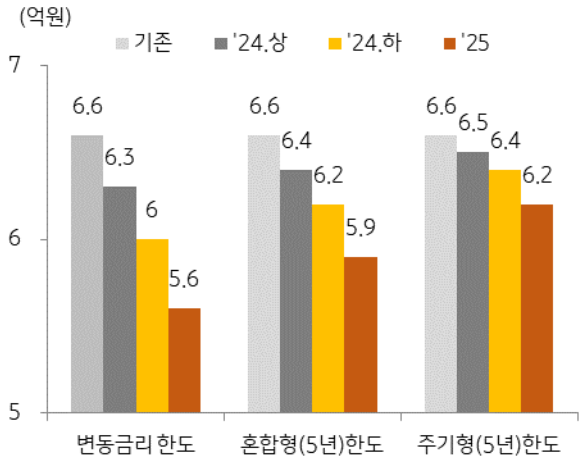
미국의 기준금리 인하 가능성이 높아지고 잠재 성장률 하락 등 저성장 우려가 커지면서 한국 기준금리 인하에 대한 기대감도 높아지고 있다. 금리 인하는 분명 부동산시장에 호재로 작용할 수 있지만 단기간에 시장 상황을 반전시킬 정도의 영향력을 발휘하기는 어려울 것으로 보인다. 경기 불확실성 확대와 높은 금리, 주택가격에 대한 매수자와 매도자의 상반된 기대감, 정부 정책 등 대내외적으로 복잡한 요인들이 시장에 영향을 미칠 수 있기 때문이다. 또한 2024년 하반기로 예상되는 금리 인하의 경우 인하 폭이 관건이 될 것으로 보이지만 단기간에 큰 폭으로 낮아질 가능성도 낮기 때문이다.

그림 I -36. 전국 및 수도권 구매력지수 추이



자료: KB국민은행

그림 I -37. 스트레스 DSR 도입 시 대출 한도 변화



주1: 소득 1억 원 차주, 30년 만기, 분할 상환 대출 시
주2: 스트레스 금리 2024년(상) 25%, (하)50%, 2025년 100% 적용
자료: 금융위원회

[2] DSR 대출 한도 산정 시 향후 금리 상승 가능성 등을 고려하여 가산금리를 적용하는 방식을 말한다.

6) 주택 경기 위축에도 늘어나는 주택담보대출

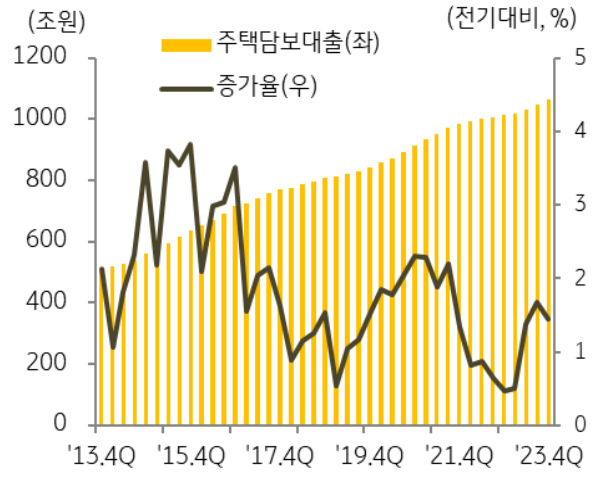
■ 규제 완화와 특례보금자리론 공급 등으로 2023년 2분기부터 주택담보대출 증가율 빠르게 상승

금융권 주택담보대출(집단대출, 전세자금대출 등 포함)은 주택 매매 거래 증가와 함께 2014년에서 2017년 사이 매분기 1.5%를 상회하는 증가율을 기록하였다. 이는 연 6%에 해당하는 것으로 주택담보대출만으로도 명목 경제성장률[3]보다 높은 증가율을 기록하였다는 점은 가계 부채에 대한 우려가 지속적으로 제기되는 요인이 되었다. 2018~2019년에는 주택담보대출 증가세가 둔화되었으나 여전히 분기 평균 1.1% 증가율을 유지하였다. 이후 코로나팬데믹에 따른 금리 인하와 유동성 확대, 주택 거래 증가 등으로 2020년 1분기부터 2021년 3분기까지 주택담보대출 증가율이 다시 분기당 1.5%를 넘어섰다.

주택담보대출 증가세는 2021년 하반기부터 기준금리가 상승하고, 가계 부채 관리를 위한 총량 규제까지 더해진 이후 주택시장이 급격히 냉각되면서 둔화되기 시작하였다. 급등한 주택가격에 대한 부담으로 거래량이 크게 감소했고, 2022년 4분기부터는 본격적으로 주택가격이 하락하기 시작하였다. 주택담보대출 증가율 역시 2021년 3분기 2.2%에서 2022년 4분기 0.5%까지 빠르게 하락하였으며, 집계가 시작된 2008년 이후 처음으로 분기 증가율이 5분기 연속 1%를 하회하였다[4].

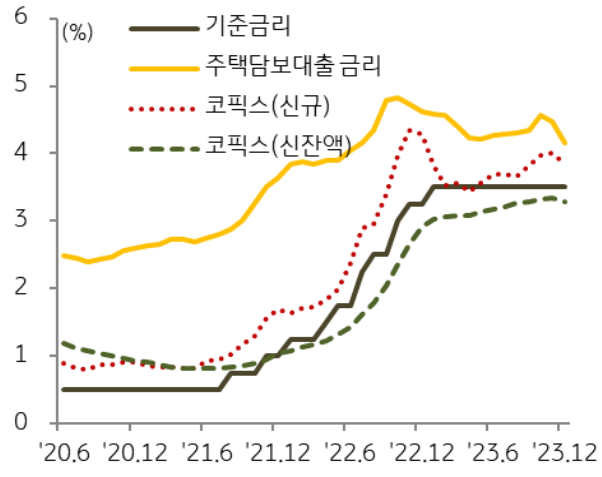
이후 정부의 부동산 규제 완화와 주택가격 하락으로 투자 수요와 실수요가 일부 회복되면서 2023년 2분기부터 주택담보대출 증가율이 상승세로 돌아서기 시작하여 2분기와 3분기에 각각 1.4%와 1.7%를 기록하였다. 특히 2023년 2분기 이후 주택담보대출 증가율은 2021년 3분기까지 분기당 1조 원 이상씩 증가하던 전세자금대출이 2023년 하반기 이후 큰 변화가 없는 상태에서 집계된 수치로 금융 규제 완화와 특례보금자리론 공급 등이 영향을 미친 것으로 풀이된다.

그림 I -38. 주택담보대출 잔액 추이



자료: 한국은행

그림 I -39. 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

[3] 실질성장률 2% 내외와 물가상승률 2% 내외 합산 시 명목 경제성장률은 연간 약 4% 내외 정도로 볼 수 있다.
[4] 이전까지는 2분기 연속 주택담보대출 분기 증가율이 1% 이하인 경우가 없었다.

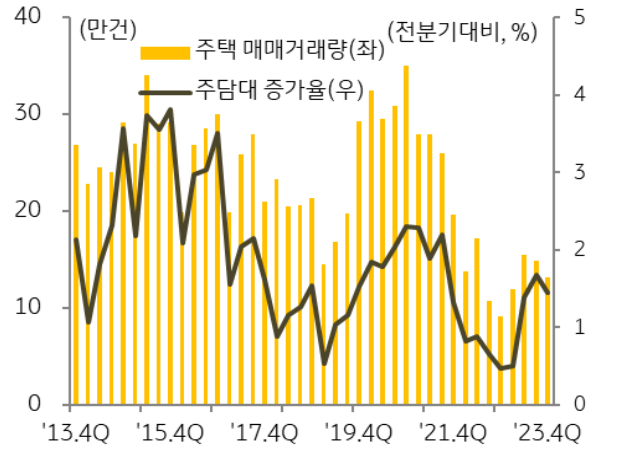
■ 2024년 주택담보대출 증가세는 다소 둔화될 전망

주택 매매 거래량과 주택담보대출 증가율을 비교하면 2017년부터 2021년까지 매매 거래량에 비해 담보대출 증가율이 다소 낮은 것을 확인할 수 있다. 이는 당시 강화된 LTV 규제 등으로 인해 주택 구매에 필요한 자금의 상당 부분이 주택담보대출이 아닌 신용대출 등으로 조달되었기 때문으로 판단된다. 또한 당시에는 전세자금대출도 매우 가파르게 증가했다는 점에서, 주택 구매 자금의 일정 부분이 전세보증금으로 조달되었던 것으로 볼 수도 있다. 그러나 현 정부에서는 금융 규제가 완화되고 전세자금대출도 시장 성숙 등으로 인해 증가율이 보합세를 보이면서 주택 매매 거래량과 주택담보대출 증가율이 비슷한 추세를 보이는 것을 확인할 수 있다. 따라서 향후 주택담보대출 증가세 지속 여부는 주택 매매 거래량의 향방이 중요한 영향을 미칠 것으로 보인다.

한편 가계 부채 관리와 정책 금융 공급 방향은 2024년 주택담보대출 변동에 영향을 미칠 주요한 변수가 될 것으로 보인다. 정부는 특례보금자리론 종료와 함께 가계 부채 증가율을 경제성장률 이내로 관리하겠다는 원칙과 보금자리론 개편 방안을 제시하였다. 2024년 보금자리론 공급 규모를 2023년 대비 약 30% 적은 10조 원 ±5조 원 범위에서 관리하고, 지원 요건 역시 특례 이전 수준으로 강화하겠다는 계획이다. 저출산 극복을 위한 주거 지원 방안으로 시작된 27조 원 규모의 신생아 특례 대출 공급은 주택담보대출 증가 요인이 될 수 있다. 그러나 가계 부채 관리에 정책 우선순위가 있다는 점에서 신생아 특례 대출 공급 역시 상황에 따라 공급 속도와 규모를 조정할 여지가 있다.

종합해 볼 때 여전히 높은 금리와 주택 시장 불확실성 지속, 정부의 가계 부채 관리 정책으로 주택담보대출 증가세는 다소 둔화될 것으로 전망된다. 가계 부채 증가율이 정부가 목표한 수준까지 내려간다면 주택 시장 회복을 위해 보다 적극적인 정책 추진이 가능할 것이다. 반대로 가계 부채에 대한 우려가 지속된다면 그 만큼 정부 주택 정책 추진에는 제약이 커질 수 밖에 없다. 따라서 가계 부채 문제 역시 2024년 주택 시장에 주요한 변수가 될 것으로 보인다.

그림 I -40. 주택 매매 거래량과 주택담보대출 증가율



자료: 한국부동산원, 한국은행

표 I -6. 신생아 특례 대출 요건

구분	구입자금	전세자금
지원 대상	출산 2년 내 무주택 세대주	
	소득 1.3억 원 이하 순자산 4.69억 원 이하	소득 1.3억 원 이하 순자산 3.45억 원 이하
대상 주택	9억 원 이하 전용 85㎡ 이하	5억 원(지방 4억 원) 이하 전용 85㎡ 이하
대출 한도	5억 원 이내	3억 원 이내
지원 조건	금리 1.6~3.3% 5년 지원(1자녀 기준)	금리 1.1~3.0% 4년 지원(1자녀 기준)

자료: 국토교통부

7) 주택시장 안정화를 위한 정책 기조 지속, 완화 폭이 핵심

■ 2023년 주택시장 경착륙 우려로 시장 안정화를 위한 정책을 제시

2022년에 이어 2023년 들어서도 주택 매매시장 위축이 지속되자 정부는 주택시장 경착륙 방지를 위한 규제 완화 대책을 연이어 제시하였다. 우선 주택 거래 회복을 위해 서울 강남3구와 용산구를 제외한 모든 지역을 규제 지역에서 해제하고 전매 제한 및 중도금대출 기준 등 실수요자의 매수 심리 회복을 위한 규제 완화에 집중하였다. 특히 특례보금자리론을 시행하여 주택가격 9억 원 이하인 차주가 소득 제한 없이 최대 5억 원까지 LTV·DTI 한도 내에서 이용 가능(총부채원리금상환비율 미적용)하게 하고 시중은행 주택담보대출 금리보다 낮은 금리를 적용함으로써 서민·실수요자들의 이자 부담을 크게 줄여주었다. 2023년 말 가계 대출 이슈로 특례보금자리론은 중단되었으나 2024년 신생아특례대출(9억 원 이하 주택, 최대 5억 원, 특례 금리 적용 등)을 시행하면서 규제 완화 및 매수세 회복을 위한 정책을 지속적으로 제시하고 있다.

또한 정부는 전세 사기와 보증금 반환 이슈로 임대차시장 리스크가 확대되자 관리 강화를 위한 다양한 정책을 발표하였다. 안심전세앱을 출시하였으며, 정부 지원 대출의 보증금 요건을 완화하고 대출 한도도 확대하였다. 깡통전세 및 역전세에 따른 세입자 보호 조치를 전제로 한시적으로 보증금 차액 반환 목적 대출을 제공하였으며, 전세 사기 피해자를 위한 금융 지원 프로그램을 운영하였다.

■ 주택 공급시장 관리와 거래 활성화가 2024년 주택 정책의 가장 큰 화두

2024년 정부의 주택 정책 초점은 공급시장이 될 것이다. 매매시장 규제 완화 및 전세시장 리스크 관리 정책으로 불안한 매매시장과 전세시장의 이슈들이 다소 진정되는 듯했으나 2023년 하반기 이후 주택 공급 부족과 부동산 PF 문제가 급격하게 부각되기 시작하였다.

고금리와 공사비 상승 등으로 주택 공급 여건이 악화되자 주택 인허가 실적은 크게 감소했고, 이에 따라 분양물량도 2022년 대비 크게 감소하는 등 공급 부족에 대한 우려가 드러났다. 또한 분양물량이 감소하고 공사가 지연되고 공사비 등 사업비용이 증가하면서 부동산 PF 리스크는 더욱 빠르게 대두되고 있다. 정부의 지속적인 대책 발표에도 여전히 주택 공급시장 위축과 부동산 PF 리스크 등 불안이 지속되고 있는 상황이다. 정부는 2024년 1월 '주택 공급 확대 및 건설 경기 보완 방안'을 발표하는 등 대책을 발표하고 있으나 주택 경기가 침체된 상황에서 공급시장이 원활하게 작동하기는 어려울 것으로 보인다.

주택 공급시장에서 건설사 및 PF 관련 금융권 부실, 공급 감소 등의 문제는 2024년에도 주택시장의 주요 이슈가 될 것이다. 사업성 분석 실패로 인한 부실을 정부에서 부담할 수는 없으나 금융시장 위축으로 정상적인 사업장도 부실화되는 것은 막을 필요가 있기 때문이다. 또한 건설사 및 금융권 부실을 최소화해야 부동산시장뿐 아니라 국내 경제에 미치는 영향도 줄일 수 있기 때문이다.

급격하게 감소한 거래를 활성화시키기 위한 대책도 마련될 것으로 보인다. 주택 거래 위축이 지속될 경우 주거 이전이 어려워지면서 주택 수요가 크게 줄어들고 주택 경기 급락에 대한 우려가 커질 수 있다. 앞서 언급한 공급 위축도 더욱 커질 가능성이 있다. 또한 중개, 인테리어, 이사, 가전 등 연관 산업에 미치는 파급 효과도 크다는 점을 감안하면 거래 위축 지속은 주택가격 하락보다 정책적으로 부담이 클 수 있다.

표 I -7. 현 정부의 주요 부동산 대책

발표 시기		주요 내용
2022년	5.10대책	다주택자 양도세 중과 한시적 배제. 일시적 1가구 2주택 비과세 요건 완화 1가구 1주택 양도세·비과세 보유 및 거주 기간 재기산 제도 폐지
	6.21대책	임대료 5% 이내 상한 시 양도소득세 비과세 2년 거주 요건 면제 생애 첫 주택 구입 시 200만 원 한도 내 취득세 면제
	7.20대책	생애 최초 주택 구매자 LTV 상한 80% 완화
	8.16대책	270만 가구 규모 주택 공급. 2024년까지 1기 신도시 재정비 마스터플랜 수립
	9.1대책	임차인 법적 권리 강화. 보증금 미반환 피해 지원
	9.29대책	재건축 부담금 합리화 방안
	11.10대책	무주택자 LTV 50% 일원화 조기 시행
	11.21대책	선순위 임차인 정보 확인권 신설. 체납 정보 확인권 신설 최우선변제금 상향 조정. 주택임대차표준계약서 개정
	12.8대책	재건축 안전진단 기준 완화
	12.21대책	전용면적 85㎡ 이하 중소형 아파트 임대 사업 부활
2023년	1.3대책	강남3구·용산구 제외한 모든 지역 투기과열지구 및 조정대상지역 해제 전매 제한 완화. 분양가상한제 실거주 의무 폐지. 중도금 대출 기준 전면 폐지 무순위 청약 자격 조건 완화. 1주택 청약 당첨자 기존 주택 처분 의무 폐지
	2.2대책	자가 진단 안심전세앱 출시. 전세가율 100%에서 90%로 하향 저리대출 보증금 요건 3억 원 완화, 대출액 한도 2.4억 원 확대
	4.27대책	전세 사기 피해자 인정 시 우선매수권 특례 부여 LH 공공 매입 거주. 세제 및 금융 지원
	7.5대책	임대차시장 리스크 관리 강화(보증금 반환 목적 대출 규제 완화 종합부동산세 공정시장가액비율 60% 유지, 소득공제 한도 상향. 디딤돌대출 등 확대 PF펀드, PF대주단 협약 등 부실 사업장 정상화. HUG 중도금 대출 보증비율 상향 등
	9.26대책	3기 신도시 공급물량 확대, 패스트트랙을 적용하여 주택 조기 공급 PF대출 보증 확대 및 지원, 중도금 대출 지원
2024년	1.10대책	도심 공급 확대(재건축·재개발 패스트트랙 도입, 1기 신도시 재정비) 다양한 유형의 주택 공급 확대, 신도시 등 공공주택 공급 건설 경기 활력 회복(자금 조달 및 유동성 지원, 건설 사업 관련 리스크 완화 등)

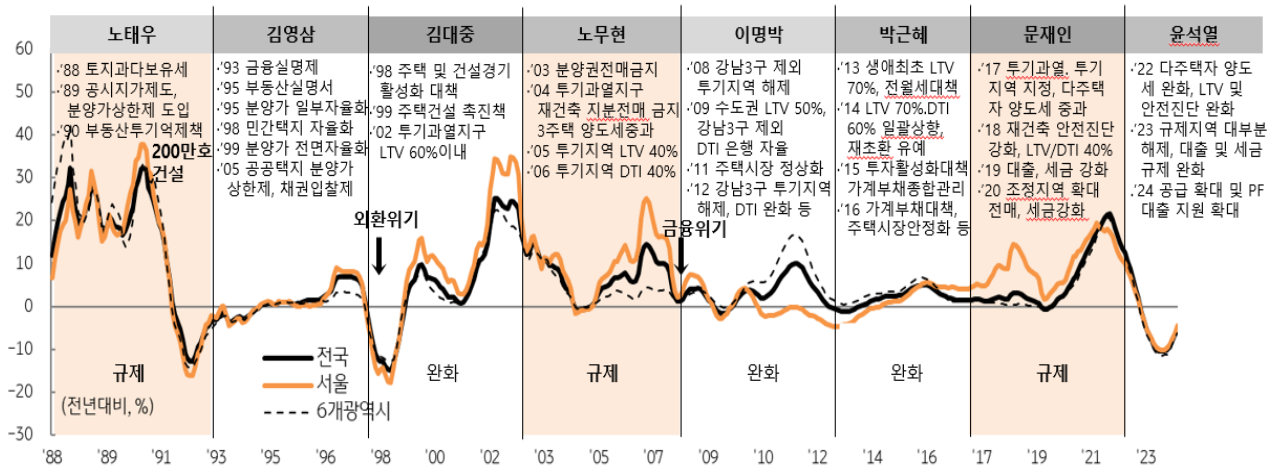
자료: 국토교통부

■ 정부의 규제 완화 기조는 지속될 것이나 수요 지원은 제한적

정부의 시장 규제 완화 기조는 2024년에도 지속될 것이다. 시장 상황이 단기간에 회복되기는 어려운 상황이기 때문이다. 다만, 규제 완화의 강도에 대한 고민이 큰 한 해가 될 것이다. 현 정부는 출범 이후 대출 규제 완화부터 노후 주택 정비까지 다양한 분야에서 과감하고 속도감 있게 규제를 완화해 왔다. 그러나 정책 기조는 주택 규제 정상화라는 측면을 유지하고 있다. 과도한 규제를 완화하되 경기 부양을 위한 정책적 지원은 하지 않는 상황이다. 또한 가계 부채 증가에 대한 부담도 여전히 상당하다. 주택 경기 호황기에 확대된 가계 부채 증가가 가계 부실로 이어질 가능성에 대한 우려가 크기 때문이다.

2023년 정부의 주택 방향은 실수요자 금융 지원, PF 부실 최소화, 공급 확대 등에 초점이 맞춰질 가능성이 높다. 또한 다주택자에 대한 세제 완화, 등록 임대 주택 관련 제도 정비 등도 주요 화두가 될 것으로 보인다.

그림 I -41. 정권별 주택 정책 변화와 아파트 매매가격지수 추이



자료: KB경영연구소

Part

II

주택시장 설문조사

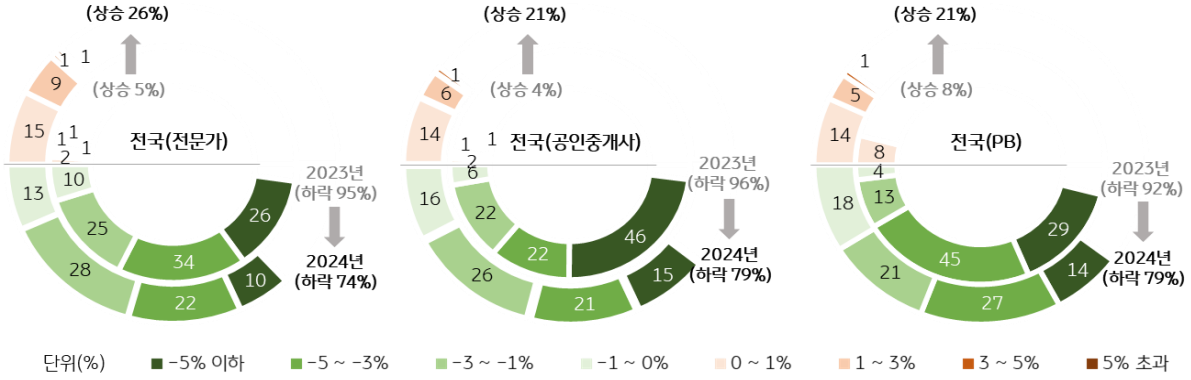
1. 2024년 주택시장 전망
2. 2024년 투자 유망 부동산
3. 고자산가의 투자 성향 및 관심 부동산

1) 2024년 주택시장 전망

■ 주택 매매가격, 2024년에도 하락 전망 우세한 가운데 상승 전망 2023년 대비 증가

부동산시장 전문가와 공인중개사, 자산관리전문가(PB)를 대상으로 한 설문조사 결과, 2024년 전국 주택 매매가격은 하락세가 이어질 것이라는 전망이 우세하였다. 시장 전문가의 74%, 공인중개사와 PB의 각 79%가 2024년 주택 매매가격 하락을 전망하였다. 하락폭에 대해서는 전문가와 공인중개사의 경우 1~3% 하락 의견이 가장 많았으며, PB는 이보다 낮은 3~5% 하락을 전망한 비율이 높았다. 다만 시장 급락에 대한 우려는 다소 완화되며 가격 상승 전망이 2023년 대비 증가하였다(전문가 21%p, 공인중개사 17%p, PB 13%p 증가).

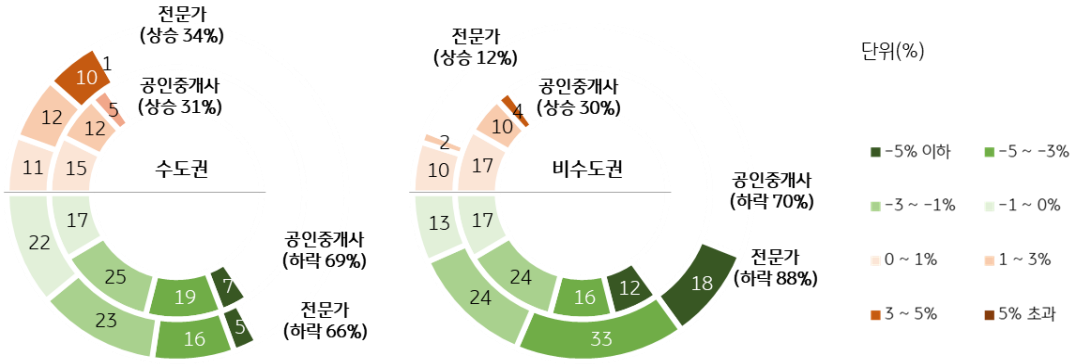
그림 Ⅱ-1. 2024년 전국 주택 매매가격 전망



자료: KB경영연구소

지역별로 수도권과 비수도권 모두 하락 전망이 많았으나, 시장 여건 개선에 대한 기대감이 반영되며 전문가와 공인중개사의 1/3이 수도권 주택 매매가격 상승을 전망하였다. 비수도권에 대해서는 전문가들이 조금 더 부정적으로 시장을 예측했다. 전문가의 88%가 비수도권 주택 매매가격 하락을 예상한 반면 공인중개사는 이 비율이 70%로 낮았다. 비수도권 가격 하락폭에 대해서도 전문가의 51%가 3% 이상 하락을 전망한 반면 공인중개사는 이 비율이 28%로 조사되었다.

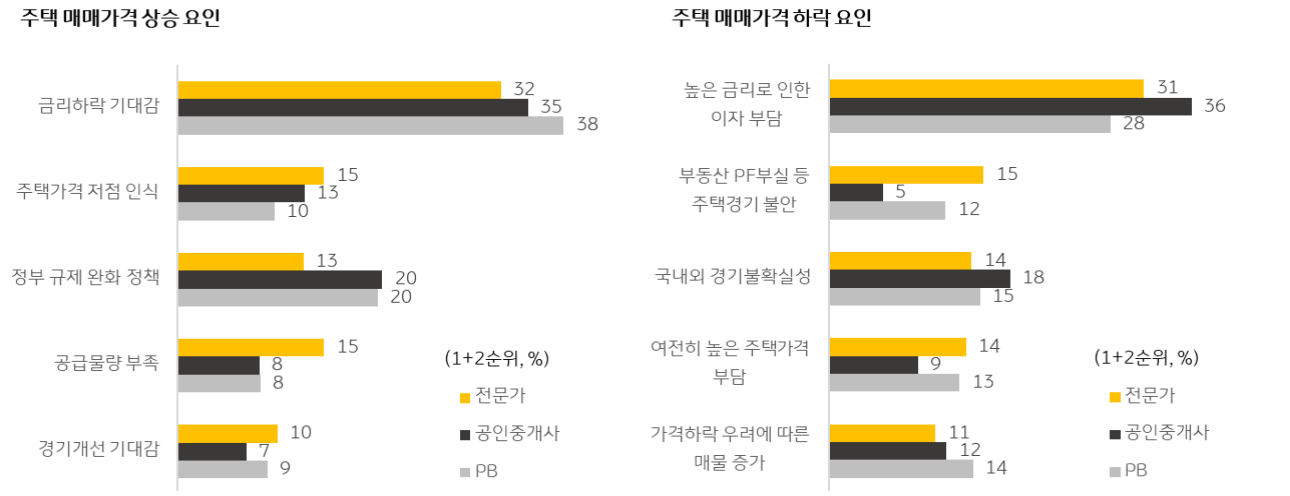
그림 Ⅱ-2. 2024년 지역별 주택 매매가격 전망



자료: KB경영연구소

2024년 주택 매매가격 상승과 하락 모두 금리가 가장 중요한 요인이 될 것으로 예상했다. 전문가, 공인중개사, PB 모두 금리 하락에 대한 기대감이 주택 매매가격 상승 요인이 될 것으로 전망하였다. 동시에 높은 금리로 인한 이자 부담은 주택 매매가격 하락을 전망하는 가장 중요한 이유로 조사되었다. 주택 매매가격 상승 전망 요인으로는 주택가격 저점 인식, 정부 규제 완화, 공급물량 부족 순으로 중요도가 높게 나타났다. 공인중개사와 PB는 정부 규제 완화에 대한 기대감이 큰 것으로 나타났으며 전문가의 경우 주택가격 저점 인식과 공급물량 부족을 좀 더 중요한 요인으로 꼽았다. 주택 매매가격 하락 요인으로는 금리와 함께 부동산 PF 부실 등 주택 경기 불안, 국내외 경기 불확실성, 높은 주택가격 부담 등이 중요한 요인으로 나타났다. 가격 하락 요인에 대해 공인중개사는 경기 불확실성을, 전문가와 PB는 부동산 PF 등 시장 불안 요인을 상대적으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다.

그림 Ⅱ-3. 주택 매매가격 상승 및 하락 요인

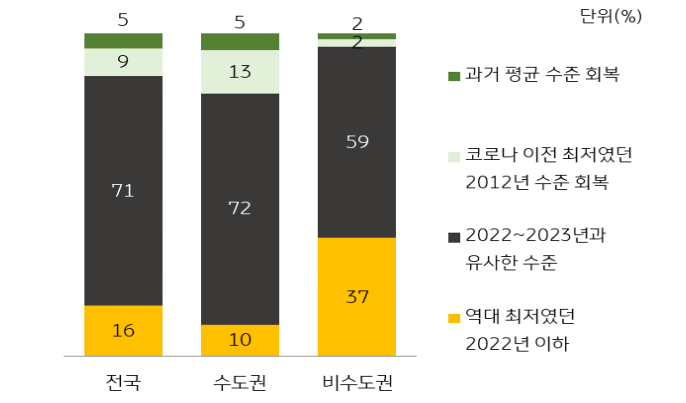


자료: KB경영연구소

■ 2024년에도 주택 매매 거래 부진은 지속될 것으로 전망

2024년 전국 주택 매매 거래량에 대해 전문가의 71%는 2022~2023년과 유사한 수준이 될 것으로 전망하였다. 지역별로는 비수도권에서 주택 매매거래량이 역대 최저였던 2022년 보다 적을 것이라는 의견이 적지 않았다. 주택 경기 불확실성이 지속되는 가운데 2024년에도 주택 거래 부진이 지속될 가능성이 높은 것으로 보인다. 특히 비수도권에서는 매수 수요가 위축되면서 거래량 회복이 쉽지 않은 상황으로 판단된다.

그림 Ⅱ-4. 2024년 주택 매매 거래량 전망

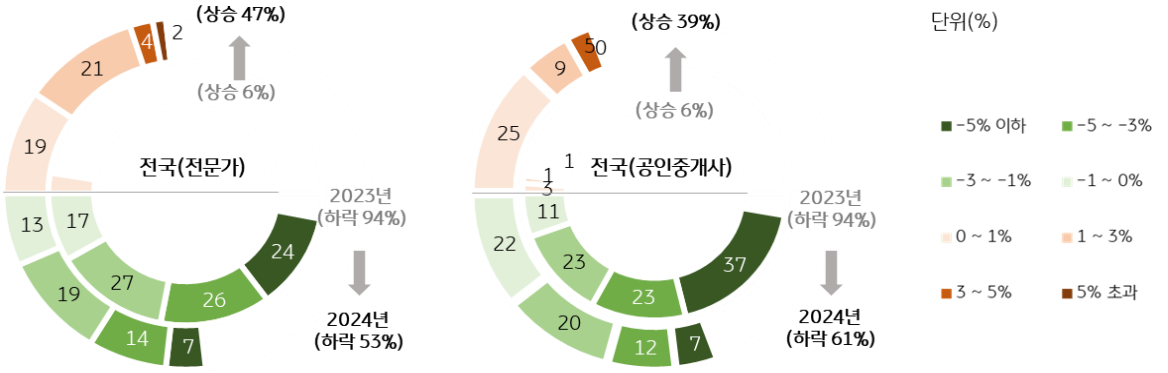


주: 전문가 설문조사 결과
자료: KB경영연구소

■ 주택 전세가격, 비수도권 하락 전망이 우세한 가운데 수도권 전망은 엇갈려

2024년 전국 주택 전세가격에 대해 전문가의 53%, 공인중개사의 61%가 하락을 전망하였다. 하락폭에 대해서는 3% 이하가 될 것이라는 의견이 많았다. 2023년 설문조사 결과와 비교해 하락 전망은 크게 줄어들었으며, 하락폭 역시 지난해보다 크지 않을 것이라는 의견이 많았다. 한편 전문가의 47%, 공인중개사의 39%는 전세가격이 상승할 것으로 예상하였다. 이는 지난 조사에서 응답자의 6%만이 2023년 전세가격 상승을 전망하였던 것과 비교해 크게 증가한 결과다. 2024년에도 매매시장 부진이 지속될 것이라는 전망이 우세한 가운데 전세 수요 증가에 따른 영향을 반영한 결과로 풀이된다.

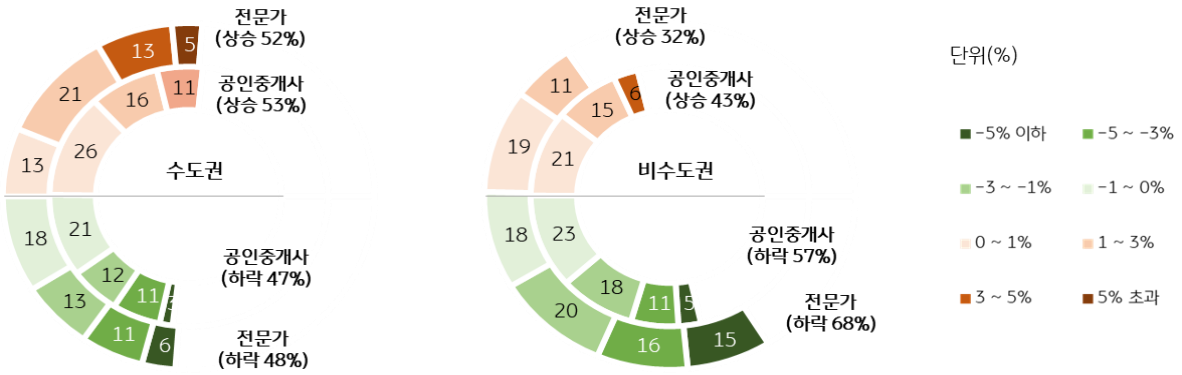
그림 II-5. 2024년 전국 주택 전세가격 전망



자료: KB경영연구소

지역별로 수도권에서는 2024년 주택 전세가격이 상승할 것이라는 의견이 전문가 52%, 공인중개사 53%로 많았으나 하락 의견을 제시한 비율과 큰 차이를 보이지 않아 시장에 대한 전망이 엇갈리는 모습을 보였다. 비수도권에서는 전문가의 68%와 공인중개사의 57%가 전세가격 하락을 예상하였다. 주택 매매가격 전망과 마찬가지로 전세가격에 대해서도 비수도권의 경우 전문가와 공인중개사의 의견에 차이가 있었다. 전문가는 하락 가능성을, 공인중개사는 상승 가능성을 상대적으로 높게 보았다.

그림 II-6. 2024년 지역별 주택 전세가격 전망

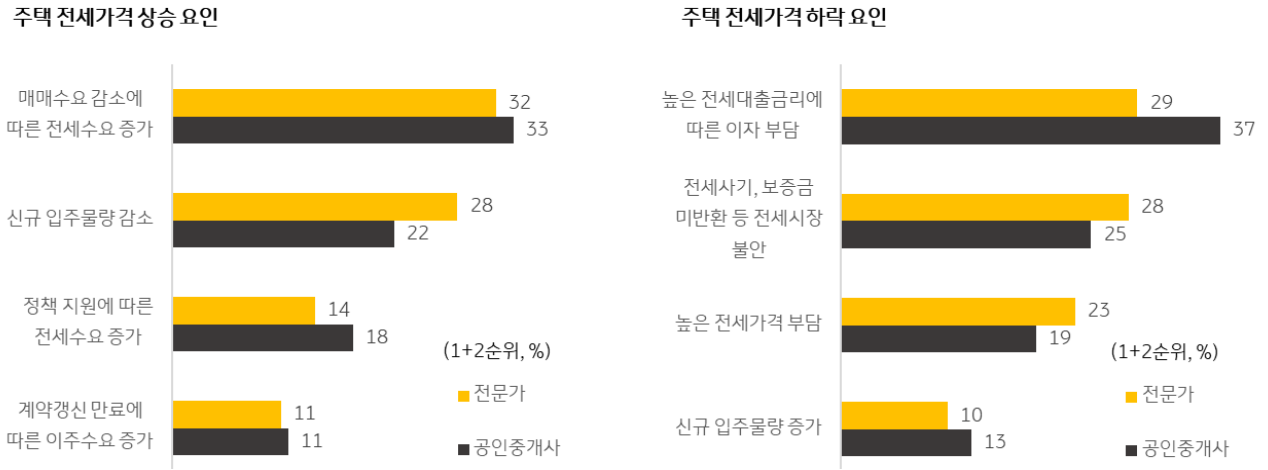


자료: KB경영연구소

전문가와 공인중개사 설문조사 결과, 매매 수요 감소에 따른 전세 수요 증가가 주택 전세가격 상승에 가장 중요한 요인으로 나타났다. 다음으로 신규 입주물량 감소, 전세자금 대출 등 정부 정책 지원에 따른 수요 증가, 계약 갱신 만료에 따른 이주 수요 증가 순으로 전세가격 상승 요인에 대한 응답이 많았다. 전문가는 신규 입주물량 감소, 공인중개사는 매매 수요 감소와 정책 지원 등 전세 수요 증가 요인을 상대적으로 중요하게 생각하였다.

주택 전세가격 하락 요인으로는 높은 전세대출 금리에 따른 이자 부담이 가장 큰 영향을 미치는 요인으로 조사되었다. 다음으로 전세 사기, 보증금 미반환 등 전세시장 불안과 높은 전세가격 부담이 가격 하락 요인이 될 것이라는 의견이 많았다. 전문가는 전세시장 불안과 전세가격 부담이 가격 하락 요인으로 작용할 것이라는 의견이 상대적으로 많았으며, 공인중개사는 이자 부담 영향이 클 것으로 보았다. 조사 결과를 종합해 보면 전세 수요 변화가 2024년 전세시장 흐름을 좌우하는 중요한 요인이 될 것으로 보인다.

그림 Ⅱ-7. 주택 전세가격 상승 및 하락 요인



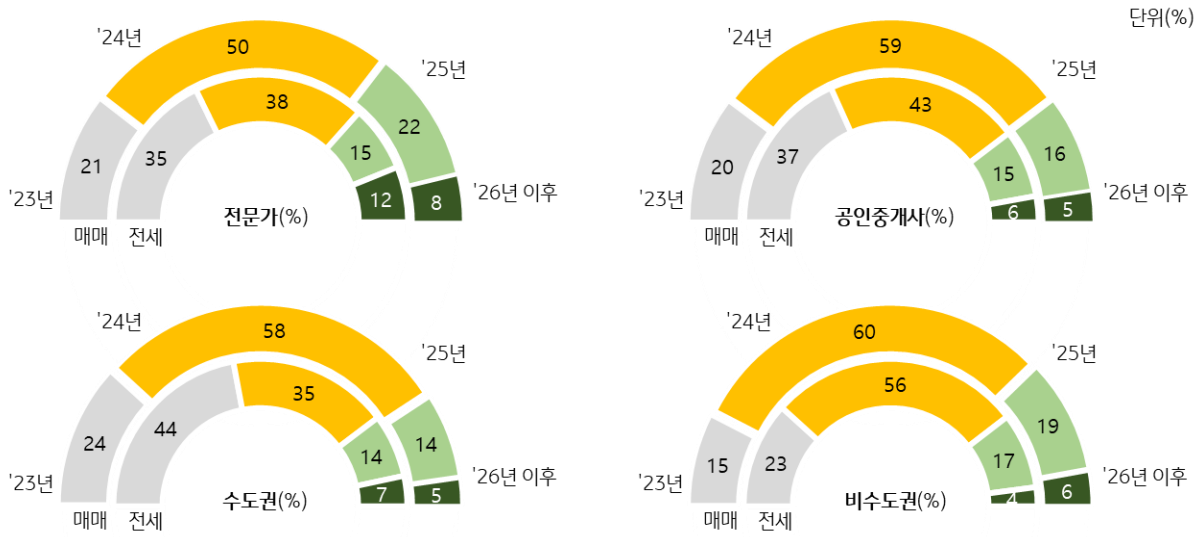
자료: KB경영연구소

■ 2024년이 주택 매매시장 경기 최저점이 될 것으로 전망

주택 매매시장 경기 최저점에 대해서는 전문가와 공인중개사 모두 2024년이 될 것이라는 의견이 가장 많았다(전문가 50%, 공인중개사 59%). 2026년 이후가 될 것이라는 응답은 소수에 그쳐 늦어도 2025년까지는 주택 경기가 최저점을 지나 회복기에 진입할 것으로 예상하였다. 한편 전문가 21%와 공인중개사 20%는 2023년에 매매시장이 이미 최저점을 기록하였으며 2024년에는 반등이 시작될 것으로 보았다. 지역별로 수도권과 비수도권 모두 2023년과 2024년이 경기 최저점이 될 것이라는 응답이 대부분을 차지하였다.

전세시장에 대해서는 2024년이 경기 최저점이 될 것이라는 예상이 가장 많았지만 2023년이 최저점이라는 의견 역시 높게 나타났다. 전세시장의 경우 지역별로 수도권에서 2023년에 이미 최저점을 기록하였다는 비율이 높게 나타났다.

그림 Ⅱ-8. 주택 경기 최저점에 대한 전망



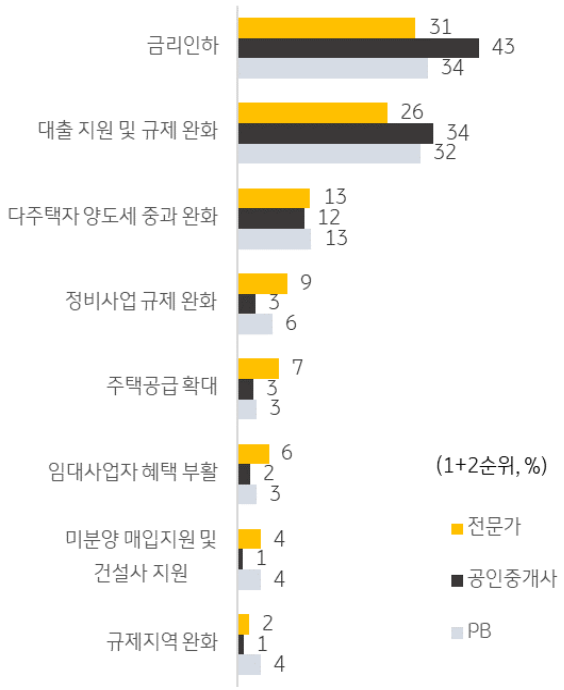
주: 지역별 주택 경기 최저점 전망은 공인중개사 설문조사 결과
자료: KB경영연구소

■ 금리와 대출 규제가 2024년 주택 경기 회복 여부를 결정할 중요 요인

주택 경기 회복을 위해 필요한 핵심 정책으로 전문가와 공인중개사, PB 모두 금리 인하를 꼽았다. 다음으로 주택담보대출 지원, LTV·DSR 등 금융 규제 완화가 필요하다는 의견이 많았다. 특히 공인중개사 그룹에서 금리와 대출 관련 정책의 필요성을 높게 평가하였다. 이는 현재 주택시장 침체가 수요 감소에 따른 영향이 크며 수요 회복 여부가 향후 시장 흐름을 결정할 핵심 요인이라는 인식이 반영된 결과로 풀이된다.

국내외 경기 여건 등을 감안할 때 금리 인하 가능성이 높지만 가계 부채 문제가 상존하는 상황에서 금융 규제 완화는 쉽지 않을 것으로 판단된다. 다만, 실수요자 지원을 위한 정책 금융 공급은 주택 수요 회복에 일정 부분 긍정적인 역할을 할 것으로 보인다.

그림 Ⅱ-9. 주택 경기 회복을 위해 필요한 정책

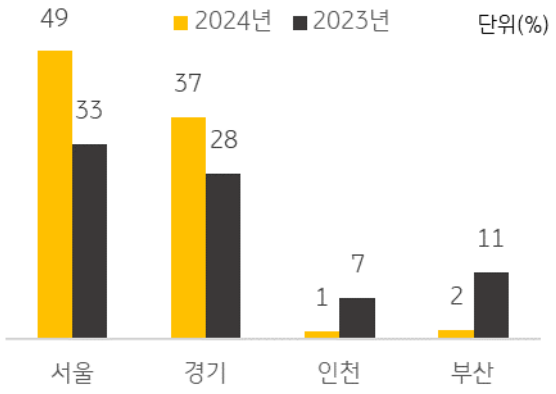


자료: KB경영연구소

■ 서울·경기 주택 경기는 양호, 대구는 여전히 침체 우려 전망

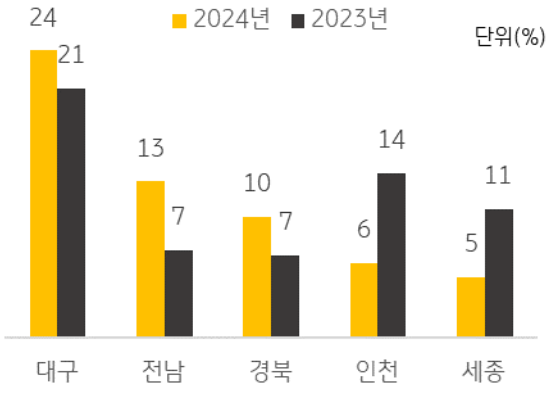
2024년 주택 경기가 양호할 것으로 전망되는 지역에 대해 전문가의 대부분은 서울(49%)과 경기(37%) 지역을 꼽았다. 2023년 설문조사 결과와 비교해 서울과 경기 지역 주택시장에 대한 긍정적 시각은 여전 하였지만 두 지역의 응답률이 86%를 기록하면서 나머지 지역과의 격차가 커졌다. 특히 지난해 3위와 4위를 기록하였던 부산과 인천 지역을 꼽은 전문가는 크게 감소하였다. 한편 주택 경기 침체가 예상되는 지역에 대한 설문에서는 대구가 가장 우려가 큰 지역으로 조사되었다. 대구는 공급 과잉과 미분양 증가, 부동산 PF 문제 등이 이슈가 되면서 2년 연속 침체가 우려되는 지역 1순위로 지목되었다. 인천과 세종은 2023년 조사에서 각각 주택 경기 침체 우려가 큰 지역 2위와 3위로 조사되었으나 금년 조사에서는 순위가 낮아졌다.

그림 Ⅱ-10. 주택 경기 양호 지역 전망



주: 전문가 설문조사 결과
자료: KB경영연구소

그림 Ⅱ-11. 주택 경기 침체 지역 전망



주: 전문가 설문조사 결과
자료: KB경영연구소

■ 건설비용 상승, 분양 리스크 증가 등으로 분양물량은 2023년 수준 유지 또는 감소 전망

건설·시행·금융 전문가의 43%는 2024년 분양물량이 2023년과 유사한 수준일 것으로, 36%는 분양물량이 감소할 것으로 전망하였다. 2023년 분양물량이 21만 호로 2022년 37만 호의 57% 수준에 그쳤다는 점을 고려할 때 2024년에도 주택공급 위축은 지속될 가능성이 높아 보인다. 분양물량이 감소할 것으로 예상되는 이유로는 건설비용 상승이 가장 중요한 이유로 나타났으며, 다음으로 경기 위축에 따른 분양 리스크 증가, 주택 매수 심리 위축의 영향이 큰 것으로 조사되었다. 2024년에도 주택시장에서 공급 부족 이슈가 지속될 것으로 예상되는 가운데 최근 정부가 주택 공급 확대 방안을 발표하며 적극적인 대응에 나선 점은 긍정적으로 평가된다. 다만, 매수 수요가 회복되지 않은 상황에서는 정책 효과가 제한적일 수 있다는 점에서 정책의 세부적인 내용과 추가 대책의 필요성에 대한 고민이 필요해 보인다.

2) 2024년 투자 유망 부동산

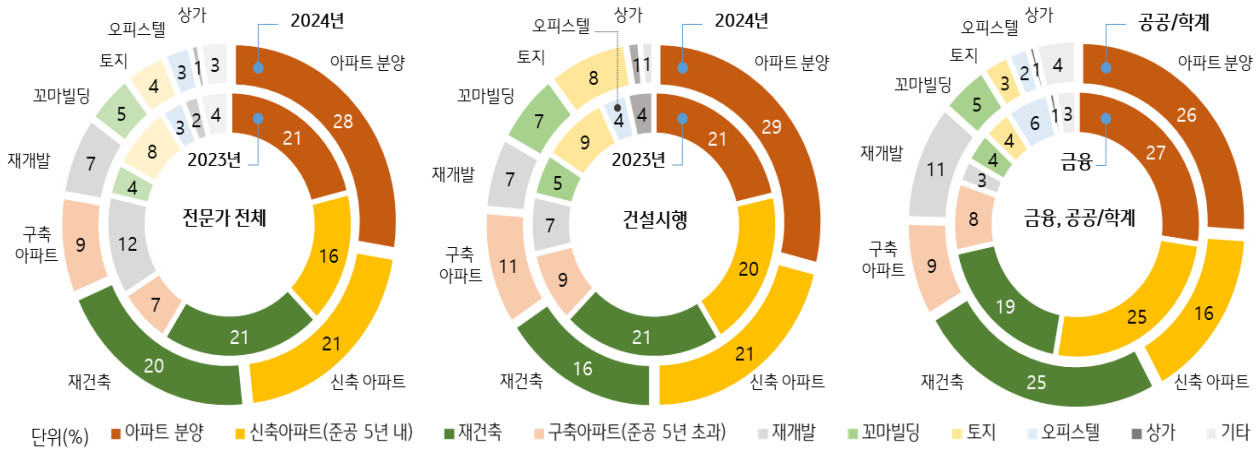
전문가, 공인중개사, PB는 공통적으로 2024년 투자 유망 부동산으로 아파트 분양과 신축 아파트, 재건축을 꼽았다. 아파트 분양과 신축 아파트는 2023년에 비해 선호도가 높아졌으며, 재건축은 꾸준히 투자 유망 부동산으로 주목 받을 것으로 보인다. 다만, 부동산 경기 불확실성이 지속되고 매수 심리가 크게 위축된 상황에서 아파트 분양과 신축 아파트 내에서도 상대적으로 입지와 시설 등이 양호한 자산과 그렇지 못한 자산 간 양극화가 심화될 것으로 예상된다. 한편 노후계획도시 정비사업, 재건축 규제 완화 등의 정책 추진으로 재건축에 대한 기대감 역시 높을 것으로 보인다.

■ 전문가는 아파트 분양과 신축 아파트를 향후 투자 유망 부동산으로 주목

전문가는 아파트 분양(28%)과 신축 아파트(21%), 재건축(20%)을 향후 투자 유망 부동산으로 꼽았다. 2023년 조사와 비교해 아파트 분양과 신축 아파트는 선호가 증가하였으며 재건축에 대한 선호는 유사한 수준을 유지하였다. 국내외 경기 불확실성이 큰 상황에서 꼬마빌딩·상가·오피스텔 등 경기에 민감한 수익형 부동산에 대한 관심은 큰 변화가 없었으며, 주택시장에 대한 주목도가 여전히 높은 것으로 나타났다.

분야별로 보면 건설·시행 관련 전문가는 아파트 분양(29%)을 가장 투자가 유망한 부동산으로 예상하였으며 재건축에 대한 선호는 지난해 대비 감소하였다. 금융 관련 전문가도 아파트 분양과 신축 아파트를 투자 유망 부동산으로 주목하였다. 재건축을 투자 유망 부동산으로 꼽은 비율은 전문가 그룹 내에서도 공공기관·학계 전문가 조사에서 높게 나타났다. 한편 최근 정부가 도심 주택 공급 확대를 위한 정비사업 관련 제도 개선을 발표한 만큼 정책 내용과 사업 속도에 따라 재건축·재개발 등 정비사업에 대한 관심이 높아질 것으로 보인다.

그림 Ⅱ-12. 전문가가 바라본 2024년 투자 유망 부동산



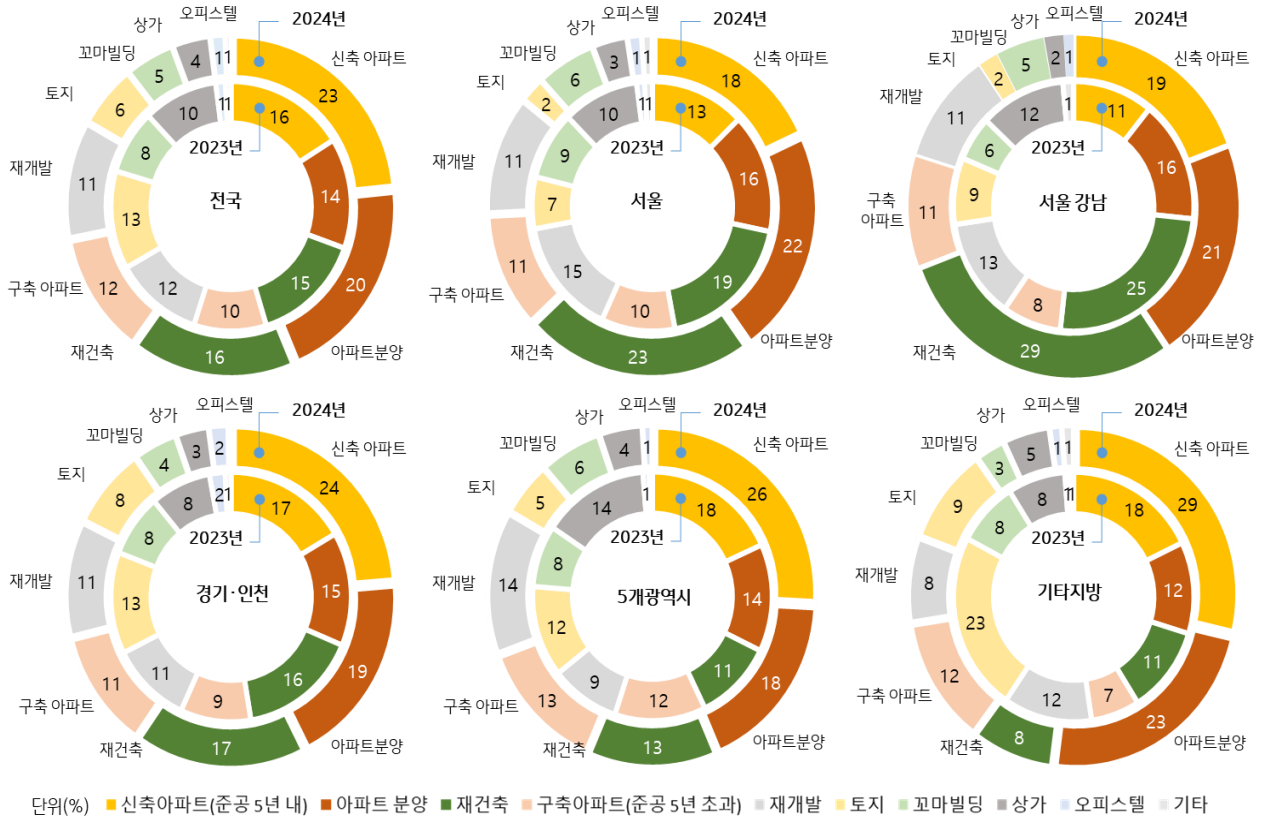
자료: KB경영연구소

■ 공인중개사가 주목하는 투자 유망 부동산은 신축 아파트와 아파트 분양, 지역별 선호는 상이

전국 기준 2024년 투자 유망 부동산으로 공인중개사의 23%가 신축 아파트를 꼽았으며 아파트 분양(20%)과 재건축(16%)이 뒤를 이었다. 2023년 조사와 비교해 신축 아파트와 아파트 분양에 대한 선호가 증가하였으며 토지, 꼬마빌딩, 상가 등에 대한 선호는 감소하였다. 지역별 조사에서도 신축 아파트와 아파트 분양에 대한 관심이 공통적으로 2023년 대비 크게 증가하였다. 서울에서는 재건축을 투자 유망 부동산으로 꼽은 비율이 2023년보다 증가하였다. 특히 강남에서는 전체 응답자의 29%가 2024년 가장 투자가 유망한 부동산으로 재건축을 꼽았으며 꼬마빌딩, 상가 등에 대한 관심은 낮아졌다.

경기·인천 지역은 신축 아파트와 아파트 분양, 재건축, 구축 아파트 등 주택 자산에 대한 관심이 2023년보다 높아졌다. 반면 토지, 꼬마빌딩, 상가 등 비거주용 부동산에 대한 관심은 낮아져 전체적으로 주택 자산을 투자 유망 부동산으로 꼽은 비율이 높았다. 5개광역시에서는 신축 아파트(26%), 아파트 분양(18%), 재건축 및 구축 아파트(13%)를 투자 유망 부동산으로 보았다. 2023년과 비교해 신축 아파트와 아파트 분양 비중이 크게 증가하였으며 토지와 상가 비중은 감소한 것으로 조사되었다. 기타지방은 2023년 1순위로 꼽혔던 토지 비중이 크게 감소한 반면 신축 아파트(29%), 아파트 분양(21%) 비중은 크게 증가하였다.

그림 Ⅱ-13. 공인중개사가 바라본 2024년 투자 유망 부동산

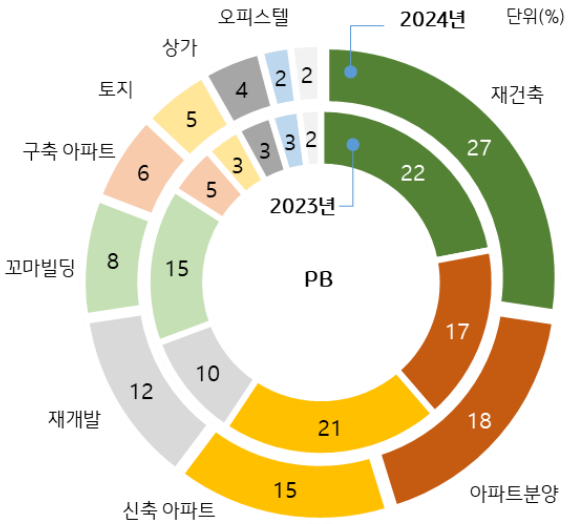


자료: KB경영연구소

■ PB가 선정한 투자 유망 부동산은 재건축과 아파트 분양 순

PB는 2024년 가장 투자가 유망한 부동산 자산으로 2023년에 이어 재건축(27%)을 꼽았다. 다음으로 아파트 분양(18%)과 신축 아파트(15%) 등 주택 자산이 투자 유망 부동산으로 관심이 높았다. 금리 인상과 부동산 경기 위축이 지속되면서 2022년 투자 유망 부동산 1위를 차지했던 꼬마빌딩은 올해 5위로 밀려났으며, 상가에 대한 관심도 하락한 것으로 조사되었다. 최근 주택시장 위축으로 정부의 규제 완화 기조가 유지되면서 재건축·재개발뿐 아니라 주택시장 투자에 대한 관심이 다시 증가하는 것으로 판단된다. 전문가나 공인중개사 보다 재건축을 유망하게 보는 의견이 많았으며, 이는 고자산가 투자 상담을 주로 하는 PB의 특성이 반영된 것으로 보인다. 특히 재건축·재개발은 2024년 1월 발표된 주택공급 확대 방안에서 관련 규제 완화 추진과 관련된 내용이 제시됨에 따라 향후 가장 큰 영향을 받을 시장으로 예상된다.

그림 Ⅱ-14. PB가 선정한 2024년 투자 유망 부동산



자료: KB경영연구소

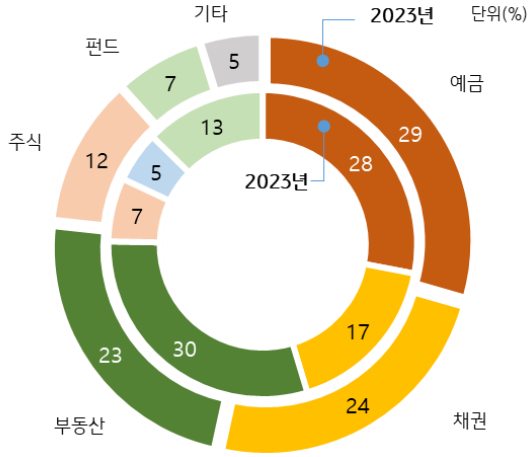
3) 고자산가의 투자 성향 및 관심 부동산

■ 투자 자산으로 예금과 채권을 선호, 부동산 경기 위축 및 고금리로 부동산 선호도는 하락

PB 대상 설문조사에서 고자산가가 선호하는 투자 자산은 예금(29%), 채권(24%), 부동산(23%) 순으로 나타났다. 부동산은 2017년 조사 이래 고자산가들이 가장 선호하는 투자 자산 부동의 1위 자리를 지켜왔으나 2023년 부동산시장이 빠르게 위축되고 고금리 여건이 지속되면서 선호도가 크게 하락하였다. 반면 금리 상승 영향으로 2023년 들어 예금에 대한 선호도는 높아졌으며, 채권에 대한 선호도 역시 2022년 17%에서 2023년 24%로 크게 증가하였다. 주식에 대한 선호도도 2022년 7%에서 2023년 12%로 높아졌다.

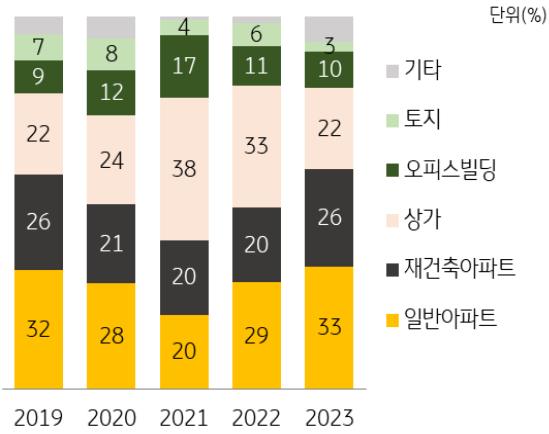
부동산 중에서는 일반 아파트(33%)에 대한 선호도가 가장 높았으며, 재건축에 대한 선호도도 크게 증가한 것으로 조사되었다. 이는 부동산 경기 위축에도 불구하고 수도권 아파트를 중심으로 시장 회복에 대한 기대감이 반영된 결과로 보인다. 한편 2021년 부동산시장 호황기 주목을 받았던 상가와 오피스빌딩은 선호도가 지속적으로 하락하는 모습을 보였다.

그림 Ⅱ-15. 고자산가가 가장 선호하는 투자 자산



자료: KB경영연구소

그림 Ⅱ-16. 고자산가가 가장 선호하는 부동산 자산

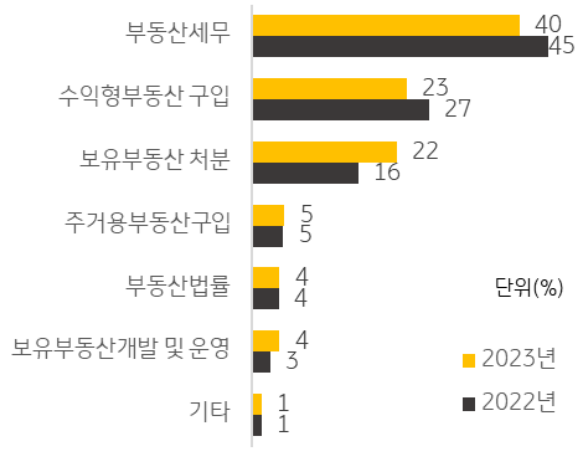


자료: KB경영연구소

■ 부동산 세무에 대한 상담 수요가 가장 많으며, 보유 부동산 처분에 대한 관심도 증가

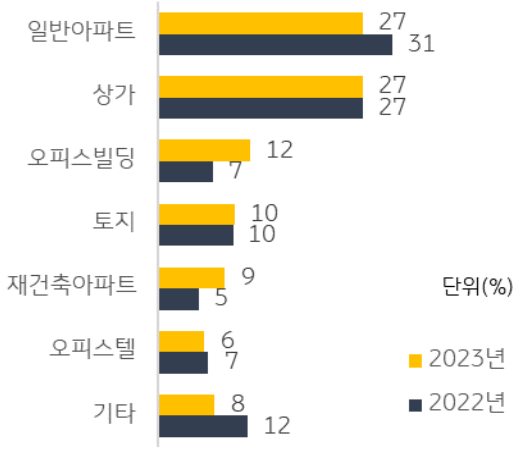
고자산가의 2023년 부동산 관련 상담 및 자문 1위는 2022년에 이어 부동산 세무(40%)가 차지했는데, 이는 여전히 높은 부동산 세금 부담 때문으로 판단된다. 이어서 수익형 부동산 구입(23%)과 보유 부동산 처분(22%)에 관한 상담이 주를 이루었다. 보유 부동산 처분에 관한 상담은 2022년 16%에서 2023년 22%로 크게 증가하였다. 이는 부동산시장 위축 및 국내외 경기 불확실성이 지속되면서 투자자들 사이에서 보유 부동산을 매각해야 하는 시점에 대한 고민이 커진 결과로 보인다. 처분 대상 보유 부동산으로는 상가(27%)와 일반 아파트(27%)에 대한 문의가 가장 많은 것으로 조사되었다.

그림Ⅱ-17. 고자산가의 부동산 상담 및 자문 내용



자료: KB경영연구소

그림Ⅱ-18. 고자산가의 처분 희망 보유 부동산



자료: KB경영연구소

[참고] 설문조사 개요

조사 대상: 부동산시장 전문가 172 명, KB 협력 공인중개사 523 명, KB 자산관리전문가(PB) 73 명

조사 방법: 온라인, 이메일, 팩스 등을 통한 설문조사

조사 기간: 2024 년 1 월 2 일~12 일

조사 내용: 2024 년 주택 매매(전세)시장 전망, 주택 경기 회복 정책, 투자 유망 부동산, PB 고객 상담 및 자문 현황 등

Part

III

수도권 주택시장 점검

현장에서 바라본 주택시장

현장에서 바라본 주택시장

<현장에서 바라본 주택시장>은 KB 금융지주 경영연구소에서 운영하고 있는 'KB 부동산 현장자문단'의 의견을 기반으로 수도권 세부 지역 단위의 현장감 있는 정보를 제공하기 위한 목적으로 기획되었습니다. 본 자료는 2024년 1월 기준으로 작성되었습니다.

[수도권 현장 점검 세부 지역(10곳)]
- 한강이남(4곳): 강남구, 서초구, 송파구, 양천구
- 한강이북(3곳): 마포구, 용산구, 성동구
- 수도권(3곳): 위례, 과천, 동탄

주택 매매가격은 2023년 상반기 이후 회복세를 보였으나 상승폭이 크지 않았으며 12월 다시 하락세로 전환되었다. 2023년 연간 주택 매매가격은 4.64% 하락하면서 2022년(1.83% 하락)에 비해 하락폭이 2배 이상 확대되었으며, 매매 거래량은 월 5만 호 내외로 거래 침체 현상이 지속되고 있다.

높은 금리와 주택 매매가격, DSR 규제 등으로 매수자들의 구매 여력은 크게 회복되지 못하고 있으나, 2023년 이후 정부의 다양한 규제 완화로 매도자들의 기대 심리는 높아지고 있다. 재건축 규제 완화, 광역급행철도(GTX, Great Train Express) 개통 등 지역별로 호재가 존재하며 부동산 PF 부실, 전세보증금 미반환 문제 등 전반적인 주택 경기 위축 요소들도 상존하고 있다. 혼란스러운 주택시장에서 서울 및 수도권 주요 지역 10곳을 대상으로 2023년과 2024년 주요 이슈를 살펴보았다.

표III-1. 수도권 주택시장 점검 지역 및 주요 이슈

구분	지역명	주요 이슈
서울 한강 이남	강남구	정부 규제 완화와 주택 수요 집중으로 긍정적 기대감 유지
	서초구	높은 분양가에도 청약 수요는 많으나 진행 중인 정비사업은 차별화 예상
	송파구	전세가격 하락에 영향을 줄 수 있는 대규모 단지 입주 예정
	양천구	재건축 사업 진행은 긍정적이나 토지거래허가구역으로 매매시장 위축 지속
서울 한강 이북	마포구	지역 내에서 매수세 변화가 나타나면서 지역간 매매가격 격차 확대
	용산구	한남뉴타운 사업 진행은 양호하나 여전히 큰 매도자와 매수자 간 간극
	성동구	대기 수요는 많으나 실제 매수 가담 여부가 중요한 요소로 작용할 것
수도권	위례	위례선 개통 예정과 위례신사선 착공 지연으로 긍정적·부정적 요인이 혼재
	과천	지식정보타운의 본격적인 입주와 교통 개발로 지역 확대
	동탄	교통 개선과 반도체 관련 수요보다 수도권 주택시장과 금리 영향이 클 전망

자료: KB경영연구소

■ [한강이남_강남구] 정부 규제 완화와 주택 수요 집중으로 긍정적 기대감 유지

국내 주택시장의 중심지인 강남구도 거래 침체 현상은 피해갈 수 없었으나 가격 하락폭은 상대적으로 작았다. 압구정동 신현대아파트 30평대 매매가격은 2023년 초 30억 원 중반이었으나 신속통합기획 추진과 재건축 설계사 선정 등으로 최고 44억 원까지 상승했다. 이후 호가는 소폭 하락하였으나 하락세가 지속되지는 않았다. 대치동과 개포동 주요 아파트 매매가격도 최고가 대비 소폭 하락하였으나 여전히 집중된 매수 수요로 인해 2023년 초보다 높게 형성되었다. 또한 전세가격도 어려웠던 수능 등으로 인해 신학기 이사시기를 맞춘 학군수요가 크게 증가하면서 2023년 시작된 상승세가 지속되고 있다.

강남구가 다른 지역에 비해 높은 매매가격을 유지하고 있는 것은 당초 우려되었던 부동산 경착륙 가능성이 크게 줄어들고, 기준금리와 거시경제 상황 등의 영향을 상대적으로 적게 받아 주택시장에 대한 기대 심리가 존재하기 때문이다. 매매 거래는 여전히 위축되었으나, 주택에 대한 매수세는 소폭 회복된 상황에서 시장 양극화가 심화되며 강남구 등 주요 지역으로 수요가 집중되고 있다. 이에 따라 매도자들의 호가 조정이 줄어들고 매물 철회가 늘어나면서 거래 가능한 주택 매물이 감소하고 높은 호가가 유지되고 있는 것으로 풀이된다. 2023년 개포동 지역 입주물량 증가에 대한 우려에도 불구하고 매매가격이 큰 하락세를 보이지는 않았다.

2024년 들어서도 정부는 주택시장 회복을 위해 재건축, 세제 등과 관련한 다양한 규제 완화를 지속하고 있다. 불확실한 경제 상황으로 주택에 대한 수요가 과거처럼 크게 확대되기는 어려울 것으로 보이지만 선호도가 높은 강남구 등의 지역으로는 오히려 수요가 집중될 수도 있을 것으로 예상된다. 분양시장 위축에도 서울의 경우 상대적으로 높은 청약경쟁률을 기록하고 있는 가운데 주택시장에 대한 회복 기대감이 커지면서 2024년 예정된 강남구 분양에는 청약 수요의 관심이 높을 것으로 보인다.

그림III-1. 강남구 압구정동 재건축 위치도

자료: 중앙일보

표III-2. 2024년 강남구 분양 예정 단지 현황

지역	단지명	세대수	분양 예정 시기
대치동	디에이치대치 에델루이	282	2024년 3월
도곡동	래미안레벤투스	308	2024년 5월
일원동	일원개포한신	498	2024년 연중
청담동	청담르엘	1,261	2024년 연중
	영동한양빌라 가로주택정비사업	44	2024년 연중

자료: 부동산114(2024년 1월 19일 기준)

■ [한강이남_서초구] 높은 분양가에도 청약 수요는 많으나 진행 중인 정비사업은 차별화 예상

2023년 서초구 매매가격은 상승세를 보이면서 3분기 들어 고점 대비 80~90% 수준까지 회복되었으나 4분기 들어 다시 하락세로 전환하였다. 반포동 주요 단지인 래미안퍼스티지 전용 84m² 기준 매매가격이 연초 30억 원 초반에서 연중 37억 원까지 상승하였다가 최근에는 35억 원 수준에서 호가가 형성되고 있다. 매도자들이 적극적으로 급매에 나서는 모습은 찾아보기 힘들지만 경기 악화, 고금리 장기화, 부동산 PF 리스크 등 다양한 악재가 지속되면서 호가가 일부 조정되고 있다. 하지만 매수자들은 적극적인 매수세를 보이지 않고 지속적으로 매수를 고민하고 있는 상황이다.

반면, 전세가격은 상승세를 보이고 있다. 2023년 서초구 주택시장의 가장 큰 이슈였던 반포동 '래미안원베일리(2,990세대)' 입주 초기인 8월까지만 해도 가격 하락세와 주택시장 위축으로 전용 84m² 기준 전세가격이 13억 원까지 하락하였다. 그러나 하반기 들어 전세가격은 상승 전환하였으며 2024년 초 17억 원을 상회하고 있다. 대단지 입주에 따른 영향은 예상보다 크지 않았으며, 오히려 높아진 전세가격으로 인해 인근 단지 전세가격도 연초 대비 20~30% 상승한 상황이다.

2024년에도 서초구에는 주요 단지들의 분양과 입주가 예정되어 있다. 반포동 '래미안원펜타스'의 경우 2024년 상반기 후분양을 마치고 중순경 입주를 시작한다. 잠원동 '신반포메이플자이'의 경우 2024년 분양을 마치고 2025년 상반기 내 입주가 진행될 예정이다. 높은 분양가에도 불구하고 인근 시세 대비 낮은 가격으로 서초구 분양 단지에 많은 관심이 이어질 것으로 예상된다. 다만, 서초구에서 현재 진행 중인 정비사업 단지의 경우 단지별로 진행 상황에 차이가 나타나고 있어 유의가 필요해 보인다. 반포주공 재건축 단지 3주구의 경우 이주 및 철거 이후 2026년 입주 예정으로 다소 안정적인 진행 상황을 보이고 있지만, 1·2·4주구의 경우 반포동 한신상가와의 소송 진행이 지속되면서 입주 시기가 지연될 가능성이 높다. 신반포2차의 경우 토지거래허가구역 지정으로 거래가 쉽지 않으며, 신반포4차의 경우 신속통합기획 철회 등의 이슈도 존재한다.

표III-3. 래미안원펜타스, 신반포메이플자이 주요 내용

단지명	신반포메이플자이	래미안원펜타스
총세대수	3,307세대	641세대
분양 세대수	162세대	292세대
분양 시기	2024년 2월	2024년 상반기 내
입주 시기	2025년 4월	2024년 6월
평당 분양가	6,705만 원	6,800~7,000만 원 (예상)

자료: 언론사 자료 취합

그림III-2. 서초구 반포주공1단지 재건축 위치도

자료: 비즈워치

■ [한강이남_송파구] 전세가격 하락에 영향을 줄 수 있는 대규모 단지 입주 예정

송파구도 정부의 규제 완화로 주택시장에 대한 기대감이 높아지면서 2023년 들어 매매 거래가 회복되는 모습을 보였으나 하반기 이후 매매시장이 다시 관망세로 전환되었다. 그러나 전세시장은 대단지, 학군 등으로 실수요자의 선호도가 높은 헬리오시티, 잠실 엘스와 리센츠 등에 대한 수요가 지속되면서 전세가격 상승세가 상대적으로 빠르게 나타났다.

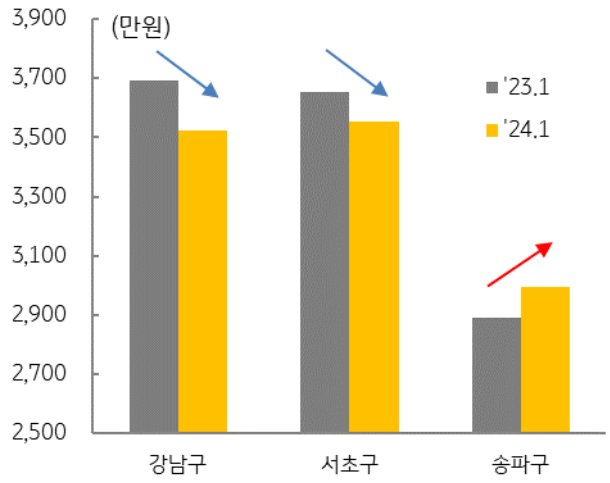
송파구 아파트 평당 평균 전세가격은 2024년 1월 기준 약 2,993만 원으로 강남3구 중 가장 낮은 수준(강남구 3,523만 원, 서초구 3,554만 원)이지만 2023년 전세가격 상승기 아파트 평균 전세가격 상승률이 강남구(5월 이후 4.9%)와 서초구(7월 이후 5.5%)에 비해 높은 수준(4월 이후 9.3%)을 기록하였다.

2023년 매매시장이 관망세를 보인 상황에서 매매 수요의 전세 전환이 많이 발생하고 상대적으로 부족한 신규 아파트 공급과 양호한 주거 환경으로 기존 아파트에 대한 수요가 증가하면서 송파구 전세가격 상승률이 더욱 크게 나타난 것으로 보인다.

2024년에도 금리 및 경기 여건 등이 개선되지 않아 매매시장의 위축세가 지속된다면 전세 가격 상승 압력이 높아질 것으로 보인다. 다만 송파구 인근 강동구의 대단지(올림픽파크포레, 1만 2,032세대) 입주로 2024년 말부터는 전세가격이 다소 하락할 수도 있다.

반면 그동안 더딘 진행을 보이던 정비사업은 2023년 10월 서울시의 잠실 아파트 지구단위계획구역 지정으로 2024년 들어 사업 추진에 대한 기대감이 높아지고 있다. 1구역에는 잠실주공5단지, 2구역에는 장미1·2·3차아파트, 3구역에는 미성·크로바아파트, 4구역에는 진주아파트가 포함되어 있다. 여전히 정비사업 환경은 녹록지 않으나 지구단위계획구역 지정으로 높이 및 용적률 등에 유연한 건축 기준 적용이 가능해지고, 2024년 추가로 재건축 규제가 완화되면서 지난해에 비해 사업 환경이 개선될 것으로 예상된다.

그림III-3. 강남3구 아파트 평당 평균 전세가격 변화



자료: KB국민은행

그림III-4. 잠실 아파트 지구단위계획 현황

자료: 매일경제

■ [한강이남_양천구] 재건축 사업 진행은 긍정적이나 토지거래허가구역으로 매매시장 위축 지속

2023년 재건축 안전진단에서 가장 큰 걸림돌이 되었던 구조 안전성 비중이 줄어들고 주거 환경과 설비 노후도 비중이 높아졌으며, 조건부 재건축과 공공기관 적정성 검토 기준이 모두 완화되었다. 이로 인해 최근 목동 신시가지아파트는 11단지를 마지막으로 14개 단지가 모두 재건축 안전진단을 통과한 상황이다.

안전진단 통과와 함께 서울시 신속통합기획 지정으로 재건축 사업이 속도감 있게 추진되면서 매매가격은 2023년 지속적으로 상승세를 이어갔다. 목동 신시가지아파트 5단지의 경우 전용 95㎡를 기준 2023년 연초 18억 원 수준이던 매매가격은 연말 23억 원까지 상승하였다.

2024년 연초부터 정부의 규제 완화 움직임이 지속되면서 목동 재건축 단지에 대한 기대감이 커지고 있다. 2024년 1월 정부는 '주택 공급 확대 및 건설 경기 보완 방안'을 통해 재건축 사업이 신속하게 추진될 수 있도록 추가적인 규제 완화를 발표하였다. 안전진단 없이 재건축 착수 허용, 조합 설립 시기 조기화 등 패스트트랙을 도입하여 사업 속도를 높이고, 재건축 부담금 추가 인하와 공사비 상승 억제를 통해 사업 진행 과정에서 발생할 수 있는 갈등을 최소화할 예정이다. 목동의 경우 모든 단지가 재건축 안전진단을 통과하였는데, 개선된 절차에 따르면 정비구역 지정과 조합 설립을 동시에 신청하여 곧바로 사업 인가 단계에 접어들 수 있다. 이러한 패스트트랙 절차와 재건축 초과이익환수제 개선으로 빠른 사업 추진이 가능할 것으로 전망된다.

다만, 재건축 사업에 대한 긍정적인 기대감과는 달리 주택 매매 거래는 여전히 토지거래허가구역 지정으로 쉽지 않은 상황이다. 2024년 목동 지역은 재건축 사업 진행에서 가시적인 성과를 보일 수 있으나 4월에 예정된 토지거래허가구역 해제 여부가 주택시장에 주요 변수가 될 것으로 전망된다.

그림III-5. 목동 신시가지 아파트 재건축 단지

자료: 비즈워치

표III-4. 개선된 재건축초과이익환수제 시뮬레이션

기존 부담금	3천만 원	5천만 원	1억 원	2억 원
개선된 부담금 (감면율)	500만 원 (83%)	1,300만 원 (74%)	4,600만 원 (54%)	1억 4,500만 원 (28%)
장기 보유 적용된 부담금 (10~70%)	450~ 150만 원	1,170~ 390만 원	4,140~ 1,380만 원	1억 3,050~ 4,350만 원
장기 보유 시 최종 감경율	85~95%	77~92%	59~86%	35~78%

자료: 국토교통부

■ [한강이북_마포구] 지역 내에서 매수세 변화가 나타나면서 지역간 매매가격 격차 확대

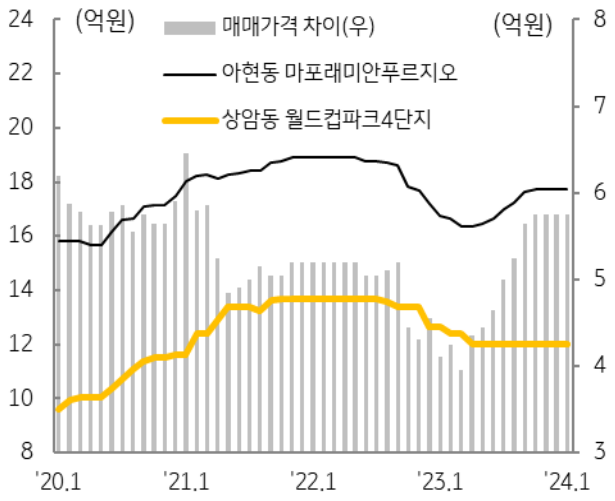
마포구 아현동은 주택 경기 및 경제 상황 변화에 따라 1분기 관망세, 2분기 매수세 회복, 3분기 추격 매수, 4분기 관망세 전환으로 매매시장 상황이 빠르게 변화하는 모습을 보였다. 2024년 1월 마포래미안 푸르지오 전용 84m² 기준 매매가격은 17.5~18억 원 수준을 보이고 있다. 전세가격은 비강남권 최초로 분양가격이 평당 4천만 원을 초과하여 이슈가 되었던 '마포더클래시'(1,419세대) 입주가 진행되면서 2023년 초부터 크게 하락하였다. 그러나 입주가 마무리된 이후 전세가격이 빠르게 회복되면서 전용 84m² 기준 아파트 전세가격은 10억 원 수준을 형성하고 있다.

반면 상암동의 경우 2023년 내내 매매시장 위축세가 이어졌다. 상암동은 시장 여건 변화에도 불구하고 1년 내내 매수 수요는 관망세를 보였다. 2024년 1월 기준 매매가격은 2023년 연초와 유사한 수준을 형성하고 있으며 일부 단지의 경우에는 오히려 가격이 더 낮아졌다.

마포구는 최근 몇 년간 정비사업이 꾸준히 진행되면서 신축 아파트로 탈바꿈하고 있다. 이에 따라 2024년에도 마포구의 대표적인 정비사업 단지 2곳(공덕1구역, 성산시영)에 대한 수요자의 관심이 높은 상황이다. 공덕1구역 재건축 단지(1,101세대)의 경우 마포더클래시에 이어 비강남권 중 가장 높은 분양가격 예정에도 많은 청약 수요가 예상된다. 또한 최고 높이 40층 4,823세대의 강북 지역 최대 재건축 단지인 성산시영아파트는 정비구역으로 지정된 이후 사업 추진에 대한 기대감이 높아지고 있다.

다만, 매수세 회복에 대한 기대감에도 2023년 한해 동안 정비사업뿐 아니라 다양한 인프라 및 교통 관련 개발 이슈가 이어지는 동안 지역 간 매수세 차이가 크게 나타난 점을 감안할 필요가 있어 보인다. 2024년에도 주택 매수세는 단순히 지역 내 개발 이슈보다는 주택 경기 변화의 영향을 크게 받을 것으로 보이며, 지역 간 차이는 더욱 확대될 수도 있을 것으로 예상된다.

그림III-6. 마포구 아현·공덕동 주요 아파트매매가격 추이



주: 전용면적 85m², 일반가 평균 기준
자료: KB국민은행

그림III-7. 성산시영아파트 재건축 위치 및 개요

자료: 서울경제

■ [한강이북_용산구] 한남뉴타운 사업 진행은 양호하나 여전히 큰 매도자와 매수자 간 간극

강남3구와 함께 규제지역으로 지정되어 있는 용산구는 2023년 서울에서 강남구와 서초구 다음으로 아파트 평당 평균 매매가격이 높았다. 이 지역은 한남동의 한남더힐, 나인원한남뿐 아니라 이촌동의 래미안첼리투스, LG한강자이, 한강맨션 등 고급 아파트들이 많아 송파구보다 높은 매매가격을 기록하였다.

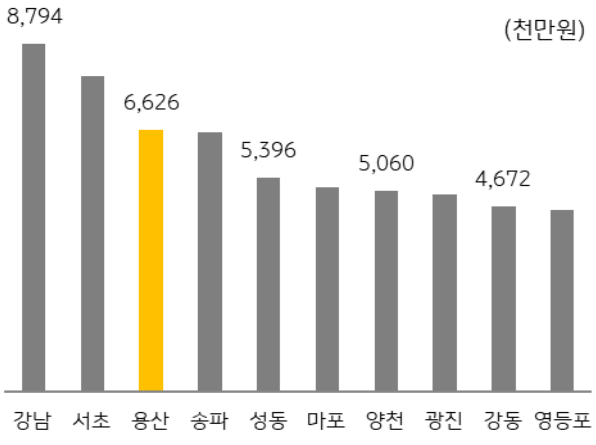
용산 국제업무지구와 용산공원 개발 계획과 함께 한남동의 한남뉴타운, 이촌동의 많은 재건축 및 리모델링 단지들로 인해 2023년 용산구 매매가격은 점진적인 상승세를 보였다. 50평의 단일 평형인 이촌동 대표 아파트 래미안첼리투스는 한강 조망권이 좋은 매물 기준 매매가격이 50억 원에 육박하였으며, 대표적인 재건축 단지인 한강맨션의 호가도 40억 원 수준으로 형성되었다.

그러나 매매가격 회복세와는 달리 매도자와 매수자 모두 관망세를 보이고 있어 매매 거래는 여전히 침체되어 있다. 매도자의 경우 인근 지역 개발 기대감으로 급하게 매도하기보다는 호가를 높이고 있으며, 높은 금리로 인한 원리금 상환 부담 등으로 급매를 원하는 매도자도 많지 않다. 반면 매수자는 여전히 높은 가격에 대한 부담과 불안한 시장 상황으로 관망세를 보이고 있으며 대출 규제, 거주 주택 매도의 어려움 등으로 인해 자금 조달이 쉽지 않아 거래 체결로 이어지지 않는 경우가 많았다.

한편, 용산구의 대표적인 한남뉴타운 재개발 사업은 구역별로 양호한 사업 진행을 보이고 있다. 2구역의 경우 감정평가 결과 발표 이후 2024년 상반기 조합원 분양이 진행될 예정이며, 3구역의 경우 2023년 말에 본격적인 이주가 시작되었다. 2구역과 3구역이 대우건설과 현대건설의 프리미엄 브랜드(2구역 한남써밋, 3구역 디에이치 한남)로 시공될 것으로 확정되면서 남은 4구역과 5구역에 대한 시공사 및 브랜드 선정에도 많은 관심이 집중될 것으로 보인다.

다만, 2024년에도 매도자와 매수자의 기대감 차이는 지속될 것으로 예상된다. 사업 진행에 따라 매도자는 호가를 높일 가능성이 높지만 매수자는 자금 조달 문제, 거시경제 및 주택시장 불확실성 등으로 매수에 나서기 쉽지 않은 상황이 지속될 것으로 보인다.

그림III-8. 서울 아파트 평당 평균 매매가격(2024년 1월)



자료: KB국민은행

그림III-9. 한남뉴타운 사업 현황

자료: 시사저널e

■ [한강이북_성동구] 대기 수요는 많으나 실제 매수 가담 여부가 중요한 요소로 작용할 것

KB경영연구소의 「2023 한국 부자 보고서」에 따르면 성동구는 강남구, 서초구, 용산구, 종로구와 함께 2023년 새로운 부촌으로 등극하였다. 부집중도지수[5]를 비교한 결과, 이들 지역은 1을 초과하여 상대적으로 고자산가가 많은 것으로 나타났다. 이 중 성동구는 지난해 처음으로 부집중도지수가 1을 초과하면서 고자산가가 크게 증가한 것으로 파악되었다.

이러한 부의 집중에는 부동산의 영향도 존재한다. 서울숲 동측 성수동에는 트리마제, 아크로서울포레스트 등의 초고가 아파트가 위치해 있으며, 인근 재건축 단지 및 성수전략정비구역과 함께 준공업지역에서 다양한 상업용 부동산 개발 움직임이 나타나고 있다. 서울숲을 기준으로 북측 금호동, 옥수동, 행당동, 왕십리동 인근 아파트 단지는 2023년 규제 지역이 해제된 이후 실수요자를 중심으로 매수세가 크게 증가하였다. 이에 매매가격은 전용 84m² 기준 단지별로 최소 2억 원에서 최대 5억 원까지 상승하였으며, 전세가격도 2억 원에서 4억 원까지 상승하면서 가격대가 높아졌다.

그러나 최근 들어 가격 상승세는 크게 둔화된 모습이다. 과거 주택가격 상승기에는 강남 주택가격이 상승한 이후 계단식으로 다른 지역의 주택가격이 상승하는 모습을 보였다. 그러나 최근과 같이 주택시장이 관망세를 보이거나 위축된 경우에는 이와 같은 '갭 메우기' 형태의 가격 변화가 나타나지 않을 수 있으며, 오히려 양극화로 인해 강남권과 비강남권 간 가격 격차가 확대될 가능성도 높다.

2024년 성동구의 가장 큰 부동산 이슈는 삼표 레미콘 공장 부지에 들어서는 복합공간 개발 사업과 성수전략정비구역, GTX-C 노선이다. 그러나 삼표 레미콘 공장 부지 개발은 사업 초기이며, 나머지는 예상보다 느린 사업 진행 속도와 이미 반영된 미래 가치 등으로 인해 단순히 개발 호재만으로 추가적인 가격 상승세가 나타날 수 있을지는 의문이다. 오히려 개발 호재보다는 최근 관망세를 보이는 수요자들이 얼마나 적극적으로 매수에 가담할 것인가가 더 중요할 것으로 예상된다.

그림III-10. 서울 자치구별 부집중도 지수 현황

자료: KB경영연구소

그림III-11. 성동구 삼표 레미콘 공장 부지 일대 개발 사업

자료: 서울시, 비즈워치

[5] 부자들이 보유한 금융자산 비중을 부자 수 비중으로 나눈 값으로 1을 넘으면 부자 수 대비 금융자산 비중이 높음을 말한다.

■ [수도권_위례] 위례선 개통 예정과 위례신사선 착공 지연으로 긍정적·부정적 요인이 혼재

서울시 송파구(장지동), 경기도 성남시(창곡동), 경기도 하남시(학암동) 3개 행정구역으로 구분되는 위례 지역은 2023년 송파구를 제외한 성남시와 하남시가 규제지역에서 해제되면서 주택 거래량이 눈에 띄는 회복세를 보였다. 이는 실수요자 비중이 높아 규제지역 해제로 인한 대출 및 세금 규제 완화와 매매 거래 시 필요한 자금 조달 증빙 서류 제출 제외 등이 큰 영향을 미친 것으로 파악된다.

매수세 증가로 성남시와 하남시 권역 아파트 단지 가격이 반등하면서 상대적으로 거래량이 적었던 송파구 권역 단지들도 가격이 상승하는 모습을 보였다. 그 외에도 입지에 따라 중앙 광장이나 위례선 트램과 위례신사선 인근 지역을 중심으로 높은 가격대가 형성됨에 따라 일부 권역의 거래량 증가에 따른 가격 변동이 전체 지역에 영향을 미치고 있다. 높은 실수요자 비중으로 인한 전세가격 회복세도 매수 심리에 긍정적인 영향을 주었다. 그러나 2023년 4분기부터 전세시장과 매매시장이 급격히 위축되기 시작하였으며, 2024년 들어서는 저가 매물을 제외하고는 적극적인 거래가 일어나지 않고 있다.

그러나 지난 2022년 착공한 위례선 트램이 2025년 개통을 앞두 있어 시장의 관심이 집중될 것으로 예상된다. 도로 위에 깔린 레일 위를 주행하는 노면 전차인 위례선 트램은 전기로 움직이는 친환경 교통 수단으로 남북으로는 남위례역과 마천역, 동서로는 위례 중앙 광장을 거쳐 복정역과 연결되어 위례 지역의 주요 이동 수단으로 자리매김할 것으로 보인다.

반면 위례선 트램과 함께 위례 지역의 주요 교통 대책으로 꼽혔던 위례신사선은 2005년 사업 계획 발표 이후 아직 착공도 못하고 있으며, 최근 기획재정부 민간 투자 심의위원회 상정도 불발되었다. 위례 지역 내부를 연결하는 위례선과는 달리 위례신사선은 위례 지역과 강남 지역을 연결하는 주요 노선으로 주택시장에 미치는 영향력이 큰 사업이다. 따라서 향후 위례 지역 주택시장은 위례신사선 진행 여부에 따라 희비가 엇갈릴 것으로 예상된다.

그림III-12. 위례선 트램

자료: 연합뉴스

그림III-13. 위례신사선

자료: 조선일보

■ [수도권_과천] 지식정보타운의 본격적인 입주와 교통 개발로 지역 확대

과천 지역은 최근 몇 년간 지식정보타운 내 아파트 단지와 기업의 입주가 진행되고 있다. 2021년 12월 '과천푸르지오라비엔오'와 '과천제이드자이' 약 1,300세대를 시작으로 2022년 '과천푸르지오벨라르테(504세대)', 2023년 '과천푸르지오오르투스(435세대)', '과천르센토데시앙(584세대)', '과천그랑레브데시앙(472세대)'까지 3년간 3천 세대 이상이 입주하였다. 입주물량이 많은 것은 아니지만 전체 거주 세대가 3만 세대 미만인 과천[6]에서 거주 세대의 10%에 해당하는 물량이 공급된 셈이다.

그러나 이러한 대규모 공급물량은 증가한 수요로 인해 모두 거래되면서 매매가격과 전세가격 상승세를 이끌었다. 아파트 단지 입주와 함께 펄어비스, JW그룹, 넷마블, 안국약품, 코오롱글로벌, 광동제약 등 많은 기업이 과천시 취득세 감면 혜택 등을 받아 과천지식정보타운에 입주하면서 기업체 임직원의 이주 수요가 증가하였다. 또한 서울과 가까운 접근성과 양호한 주거 환경, 꾸준한 청약 대기자 등 다양한 수요가 지속되면서 과천 본도심의 신축 단지 전용 84m^2 기준 매매가격은 18~20억 원, 전세가격은 10억 원 수준을 형성하고 있다.

한편 정부과천청사역과 과천역을 중심으로 형성된 과천 지역의 주택 단지는 본도심 정비사업 진행과 함께 과천지식정보타운, 3기 신도시 조성 사업을 통해 빠르게 확대되고 있다. 또한 지식정보타운 내 4호선 과천정보타운역이 2023년 착공되었으며, GTX-C 노선의 경우 실시계획을 확정하고 2024년 본격적인 공사가 진행될 예정이다.

과천은 주거지역이 크게 확대되고, 주택 수요도 지속적으로 증가할 것으로 예상된다. 다만, 단기간 급격한 수요 증가로 개발에 대한 기대감이 주택가격에 과도하게 반영된 측면이 있어 사업 진행에 따른 추가적인 가격 상승폭은 크지 않을 수도 있다.

그림III-14. 과천 본도심 재건축 단지

자료: 비즈워치

그림III-15. 과천 지역 광역 교통 개선 대책

자료: 연합뉴스, 국토교통부

[6] 통계청 자료에 따르면 과천시 주민등록 세대수는 2023년 12월 기준 2만 9,194세대이다.

■ [수도권_동탄] 교통 개선과 반도체 관련 수요보다 수도권 주택시장과 금리 영향이 클 전망

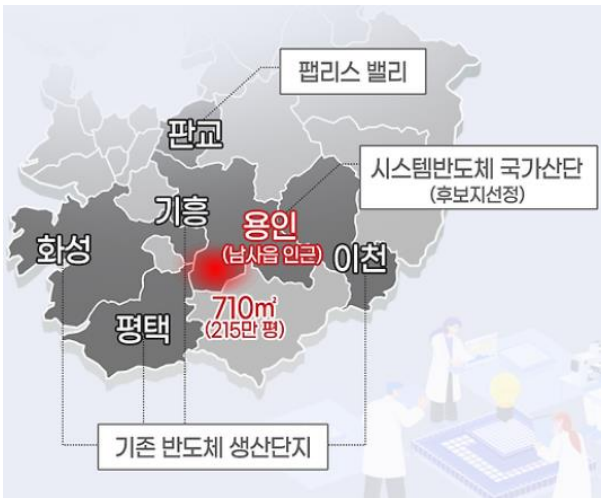
동탄 지역은 2023년 경기도 용인시 남사읍 일대가 반도체 국가산업단지로 지정되면서 수혜지로 주목을 받았다. 이에 따라 반도체 산업 종사자 등을 중심으로 2기 신도시 중 한 곳으로 학군, 인프라 등이 비교적 잘 갖춰진 동탄에 대한 관심이 높아졌다. 특히 낮은 금리의 특례보금자리론 대상 가격대 주택에 대한 실수요자 중심의 매수세가 이어지면서 2023년 초까지 큰 폭의 하락세를 보였던 매매가격이 2분기 들어 회복세로 전환되었다. 전용 84m² 기준 10억 원 미만으로 하락했던 동탄 지역 대표 아파트인 '우포한(우남퍼스트빌, 포스코더샵센트럴시티, 한화꿈에그린프레스티지)'의 매매가격은 2023년 3분기 이후 12억 원을 상회하였다. 또한 2023년 하반기 GTX-A 노선 시험 운행 시작 등으로 기대감이 높아졌다.

그러나 여전히 불안한 시장 상황으로 인해 서울을 중심으로 매수세가 급격히 위축되고 고금리 상황이 지속되는 가운데 특례보금자리론 판매 중단 등으로 매수세가 관망세로 전환되면서 최근 매매가격은 보합세를 보이고 있다.

2024년 초 정부는 '교통 분야 3대 혁신 전략'을 발표하고 GTX-A 노선 중 수서-동탄 구간(2024년 1분기)과 운정-서울역 구간(2024년 연내), 전체 개통(2028년) 계획을 밝혔다. 그 외에도 동탄-인덕원선과 동탄 트램 등 동탄 지역 광역 교통 계획 사업이 순항하고 있으며 2024년 6월 삼성디스플레이 기흥 신사옥 준공과 2025년 6월 네덜란드 반도체 회사 ASML 화성 뉴캠퍼스 준공으로 인한 이주 수요도 예상되는 등 주택시장에 호재가 될 수 있는 요인들이 많다.

그러나 특례보금자리론 중단과 함께 2023년 반도체 관련 주택 수요의 상당 수가 이미 매매시장에 참여하였고 현재 가격이 지역 호재를 반영하고 있다는 점 등을 고려할 때 내부적 요인 보다는 서울과 수도권 주택시장의 상황과 금리, 정부 정책 등 외부 요인의 영향이 클 것으로 예상된다.

그림III-16. 경기 남부권 반도체 클러스터



자료: KB국민은행

그림III-17. GTX-A 노선 조기 개통 추진 현황

자료: 리얼캐스트

Part

Ⅳ

상업용 부동산시장 진단과 전망

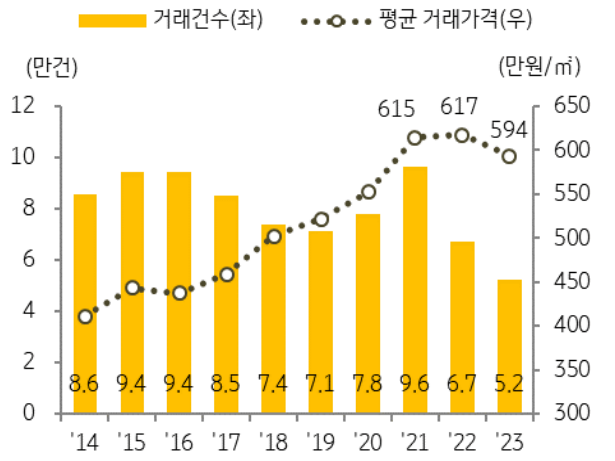
1. 2023년 상업용 부동산시장 진단과 2024년 전망
2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

1. 2023년 상업용 부동산시장 진단과 2024년 전망

■ 경기 불확실성 확대와 고금리 영향으로 상업용 부동산 거래량[7] 줄고 매매가격도 하락

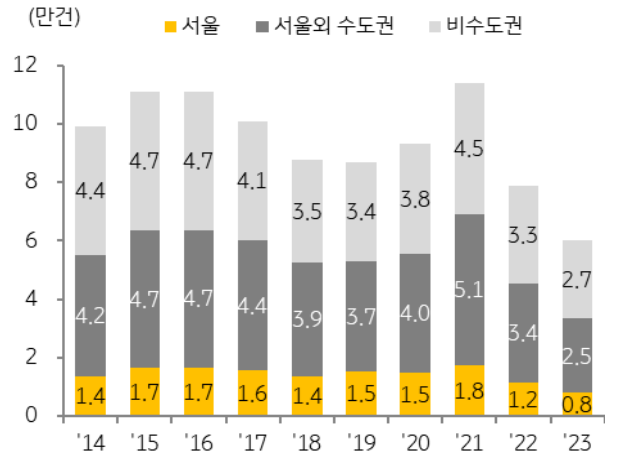
고금리와 경기 불확실성 확대 영향으로 2023년 상업용 부동산시장은 거래량이 크게 감소하고 평균 매매가격 역시 하락하였다. 국토교통부 실거래 자료를 분석한 결과에 따르면 2023년 전국 상업용 부동산 거래량은 총 5.2만 건으로 전년 대비 22.2% 감소하였다. 9.6만 건으로 역대 최고치를 기록하였던 2021년과 비교해 거래량이 2년 만에 거의 절반 수준으로 줄어든 것이다. 거래 부진 속에 평균 매매가격(2022년 대비 2.9% 하락) 역시 2016년 이후 7년 만에 하락을 기록하였다. 지역별로는 서울 상업용 부동산 거래량이 2022년 대비 30.9% 감소하여 인천·경기(25.1%) 지역과 비수도권 지역(19.3%) 대비 감소폭이 컸다.

그림Ⅳ-1. 상업용 부동산 거래량과 평균 매매가격 추이



자료: 국토교통부 실거래 자료

그림Ⅳ-2. 지역별 상업용 부동산 거래량



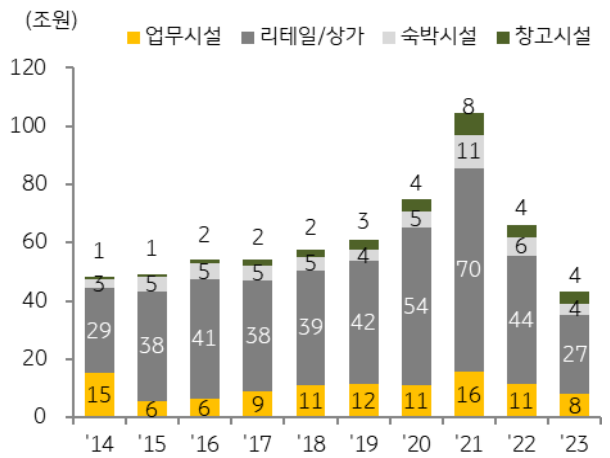
자료: 국토교통부 실거래 자료

거래량 감소와 함께 매매가격이 하락하면서 2023년 상업용 부동산 거래총액은 2022년(66조 원) 대비 34.8% 감소한 43조 원을 기록하였다. 자산 유형별로는 업무시설 거래총액이 8조 원을 기록하여 2017년 이후 처음으로 10조 원 아래로 떨어졌다. 숙박시설 거래총액은 2022년 대비 42.7% 감소하여 가장 큰 감소폭을 기록하였으며, 다음으로 리테일 및 상가 거래총액이 37.9% 감소하였다. 반면 창고시설 거래총액은 상대적으로 감소폭이 작았다.

상업용 부동산시장은 2023년 경기 순환 주기상 침체기에 진입한 것으로 판단된다. 코로나팬데믹 이후 저금리와 시중 유동성 확대 등으로 고점을 기록하였던 상업용 부동산시장은 가파른 금리 상승과 국내외 경기 침체 영향으로 2022년 들어 거래량이 크게 감소하였다. 2023년에는 거래량 감소와 함께 평균 매매가격 역시 하락 전환되면서 시장은 침체기 흐름을 보이기 시작했다.

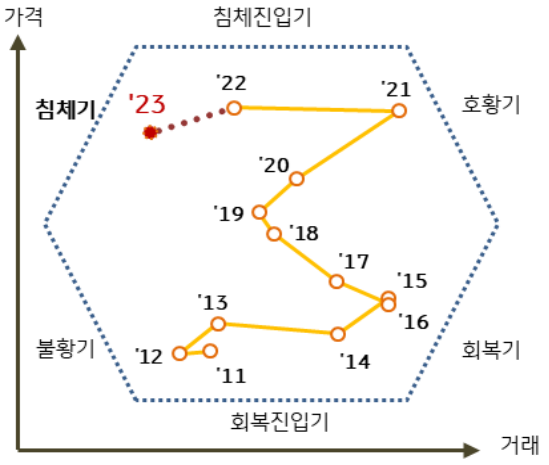
[7] 상업용 부동산 거래 현황은 국토교통부 실거래 자료 중 주용도가 업무시설, 근린생활시설, 판매시설, 숙박시설, 창고시설인 경우를 대상으로 분석하였으며 지분 거래와 거래 취소 사례는 제외하였다.

그림Ⅳ-3. 자산 유형별 거래총액 추이



자료: 국토교통부 실거래 자료

그림Ⅳ-4. 상업용 부동산시장 순환 주기

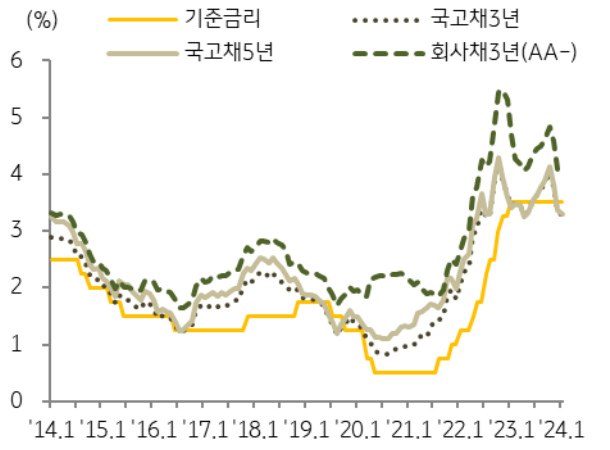


주: 상업용 부동산 거래량과 평균 거래가격을 기준으로 분석
자료: 국토교통부 실거래 자료

■ 금리 인하와 경기 회복 등 2024년 상업용 부동산시장 여건 일부 개선 기대

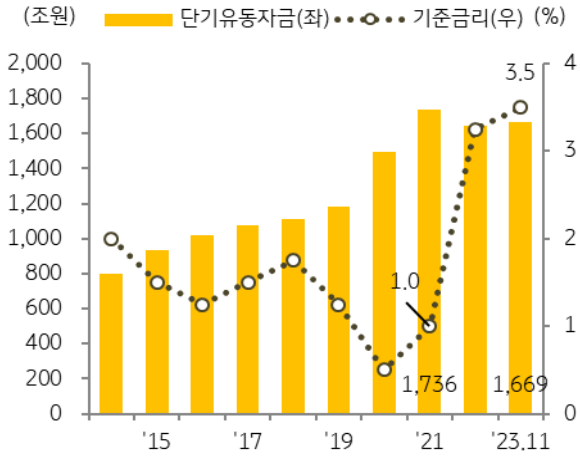
최근 상업용 부동산시장 침체는 금리 상승에 따른 영향이 크다. 금리가 오르면서 자금 조달 비용이 크게 증가하였으며, 이는 수익률 하락과 시장 내 투자 수요 위축으로 이어졌다. 2020년 5월 0.5%까지 하락하였던 한국은행 기준금리는 2023년 1월 3.5%로 상승하였으며 같은 기간 국고채(3년) 금리는 0.83%에서 3.46%로 4배 이상 상승하였다. 2023년 10월 이후 시중 금리가 하락세를 보이는 가운데 2024년 기준금리 인하 가능성이 높아지고 있는 점은 상업용 부동산시장에 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 보인다. 특히 언제든 투자시장 유입이 가능한 시중 단기 유동자금이 여전히 많아 시장 여건 및 수익률 개선 시 투자 수요 증가로 이어질 것으로 예상된다.

그림Ⅳ-5. 주요 금리 추이



자료: 한국은행

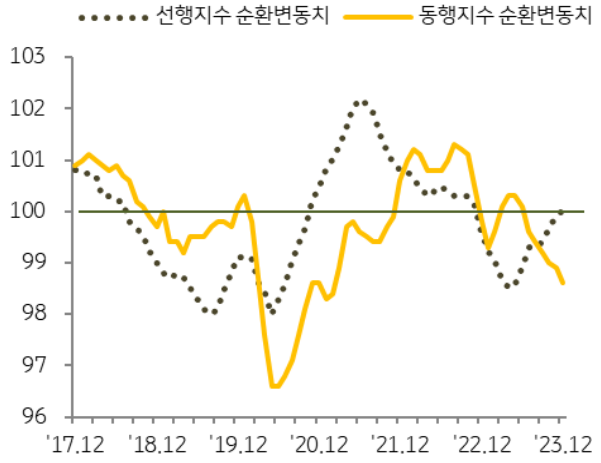
그림Ⅳ-6. 시중 단기 유동자금과 기준금리 추이



주: 단기 유동자금= M1 + MMF + CD + CMA + RP + 발행어음 + 6개월 미만 정기예금 + 고객 예탁금
자료: 한국은행

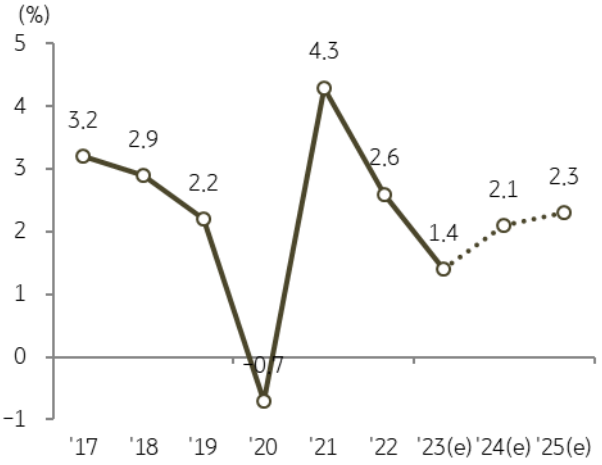
한편 국내 경기 회복에 대한 기대감도 높아지고 있다. 경기종합지수[8] 추이를 살펴보면 동행지수 순환변동치는 2023년 5월 이후 하락세를 지속하고 있지만 향후 경기에 대한 기대감을 나타내는 선행지수 순환변동치는 상승세가 이어지고 있다. 2023년 12월 기준 선행지수 순환변동치는 13개월 만에 기준점인 100까지 상승하였다. 국내 경제성장률 역시 2023년을 저점으로 회복세를 보일 것으로 전망된다. 한국은행에 따르면 국내 경제성장률은 2023년 1.4%를 기록한 이후 수출 및 설비투자 회복에 힘입어 2024년 2.1%, 2025년 2.3% 수준으로 높아질 전망이다. 상업용 부동산이 경기 흐름에 민감한 자산인 만큼 국내 경기 회복은 시장 여건 개선에 도움이 될 것으로 보인다.

그림Ⅳ-7. 경기지수 순환변동치 추이



자료: 통계청

그림Ⅳ-8. 경제성장률 추이 및 전망



주: 한국은행 2023년 11월 전망치 기준
자료: 한국은행

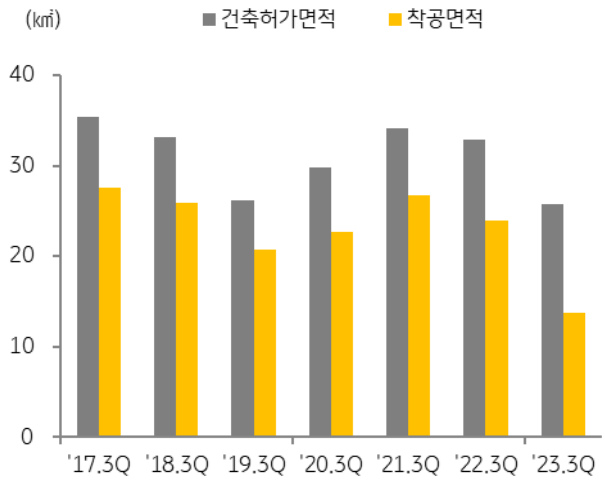
■ 상업용 부동산 공급 크게 감소하며 향후 공급 부담 완화

상업용 부동산 공급은 2021년을 정점으로 감소세를 보이고 있다. 2023년 3분기까지 전국 상업용 부동산[9] 건축허가 면적과 착공 면적은 2022년 같은 기간 대비 각각 21.8%와 42.4% 감소하였다. 자산 유형별로 보면 업무시설 착공 면적이 2023년 3분기 누적 면적을 기준으로 전년 동기 대비 58.7% 줄었으며 숙박시설은 55.6%, 근린생활 및 판매시설은 31.2% 감소하였다. 지역별로는 같은 기간 수도권은 건축허가 면적이 23.5% 감소하였으며 착공 면적은 44.0%가 줄었다. 상업용 부동산 공급 감소는 공급 과잉에 따른 공실 증가 및 임대료 하락 등의 위험에 노출될 가능성을 낮춘다는 점에서 시장 회복에 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 보인다. 특히 착공 면적 감소폭이 더 크다는 점은 향후 1~2년 내 공급 확대에 따른 부담을 경감 시켜줄 것으로 기대된다.

[8] 통계청에서 발표하는 경기종합지수는 경제 부문별 경기 상황을 종합하여 작성한 지표로 경기의 현재 흐름을 파악할 수 있는 동행지수와 단기 동향을 예측할 수 있는 선행지수로 구분되며, 지수 값이 100 이하로 떨어지면 경기 상황이 나빠지고 있음을 의미한다.

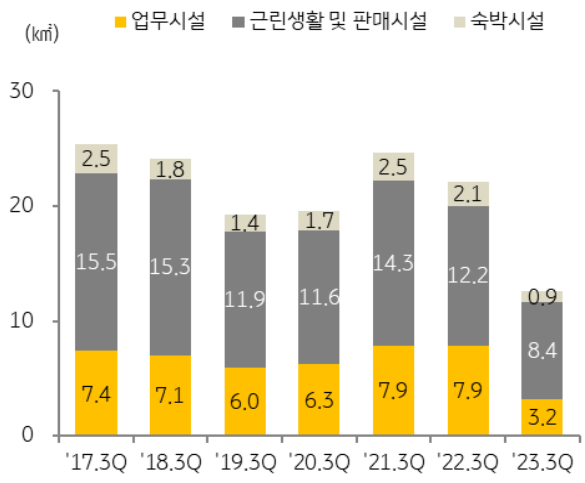
[9] 국토교통부에서 발표하는 건축 인허가 통계 자료로 상업용 부동산에는 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 위락시설, 숙박시설, 운수시설 등이 포함되었다.

그림Ⅳ-9. 상업용 부동산 건축허가 및 착공 면적 추이



주: 오피스텔 제외
자료: 국토교통부

그림Ⅳ-10. 자산 유형별 착공 면적 추이



주: 오피스텔 제외
자료: 국토교통부

■ 2024년은 상업용 부동산시장 회복 가능성을 확인하는 시기가 될 것

금리 인하와 경기 회복, 공급량 감소 등 2024년 상업용 부동산시장 여건은 전반적으로 2023년 대비 나아질 것으로 보인다. 다만, 시장 여건 개선이 침체 가속화를 막는 수준에서는 긍정적인 역할을 할 것으로 보이지만 본격적인 회복세 진입에는 시간이 필요할 것으로 예상된다. 기준금리 인하 가능성이 높아지고 있지만 인하 시기는 하반기가 될 것으로 보이며, 현재 경제 상황을 고려할 때 인하폭은 크지 않을 수 있기 때문이다. 또한 경제성장률은 2023년 대비 높아질 것으로 보이지만 2023년 경기 침체의 기저 효과를 감안할 때 실제 경기 개선 정도는 크지 않을 가능성이 높다. 지정학적 갈등 심화 등으로 세계 경제의 불확실성 역시 여전히 높은 상황에서 부동산 PF 부실 위험도 상존해 있어 상업용 부동산 투자는 여전히 리스크를 최소화하는 보수적 기조가 유지될 가능성이 크다. 따라서 2024년은 상업용 부동산시장의 본격적인 회복세 진입보다는 회복 가능성을 확인하는 한 해가 될 것으로 보인다.

2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

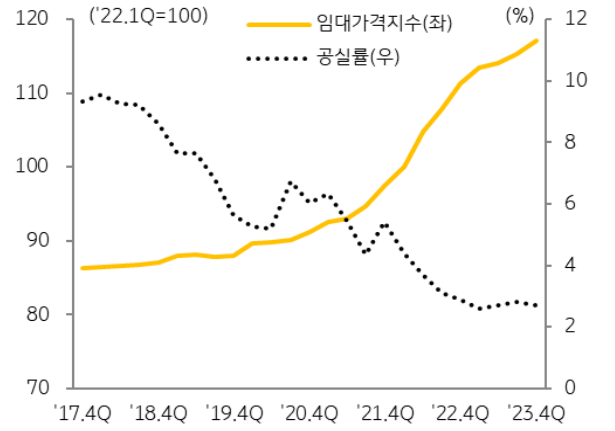
1) 오피스 금리 인하 및 견고한 임대수요를 기반으로 시장 회복 기대

■ 견고한 수요를 기반으로 2023년 오피스 임대시장은 성장세 지속

코로나팬데믹 이후 대부분 기업들이 사무실 근무로 복귀하면서 오피스 수요는 견고하게 유지되고 있다. 한국은 해외 주요국에 대비 사무실 근무 비율이 상당히 높은 편으로, 2023년 주당 평균 재택근무일수는 0.4일에 불과한 것으로 나타났다(캐나다 1.7일, 영국 1.5일, 미국 1.4일, 호주 1.3일 등).

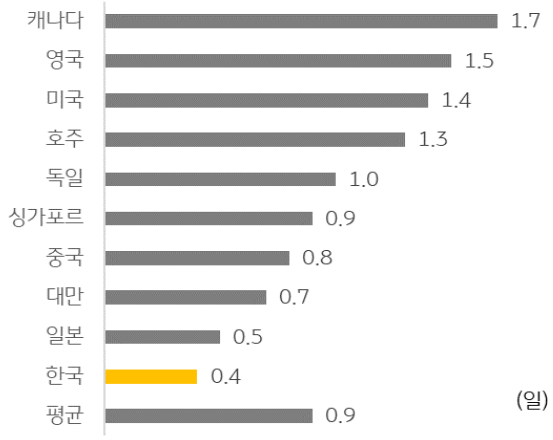
서울 오피스 임대시장은 견고한 수요층을 기반으로 현재 최저 공실률을 기록하는 등 안정적인 상황이 지속되고 있다. 서울 지역 오피스 임대가격지수는 상승세가 지속되고 있으며, 공실률은 2~3%대로 역대 최저 수준을 기록하고 있다. 특히 2023년 4분기 기준 공실률은 서울이 2.3%로 가장 낮으며, 여의도권 3.1%, 도심권 3.0%로 오피스 자연공실률(5%)보다도 낮은 수준이다. 한편 여의도권은 2023년 3분기에 대규모 신규 공급이 이루어졌으나, 금융권을 중심으로 선임차 계약에 성공하면서 신규 면적을 대부분 흡수함에 따라 안정적인 임대시장을 유지하고 있다.

그림Ⅳ-11. 서울 오피스 임대가격지수 및 공실률 추이



자료: KB국민은행, 젠스타메이트

그림Ⅳ-12. 주요국의 주당 평균 재택근무일 수

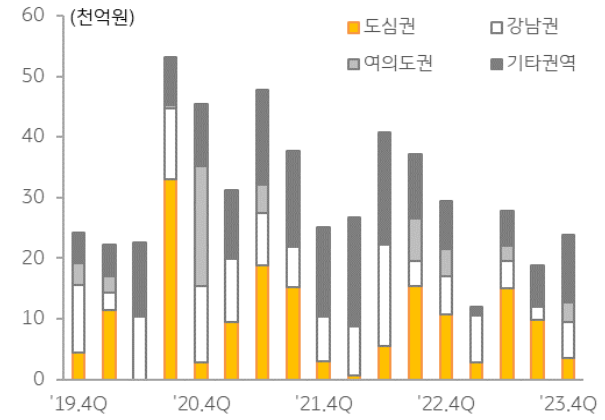


자료: 쿠시먼앤드웨이크필드

■ 고금리와 경기 둔화로 오피스 투자 수요는 위축

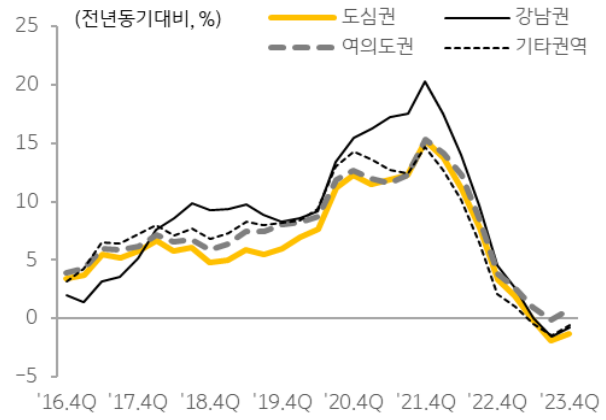
견고한 성장세를 보인 오피스 임대시장과 달리 투자시장은 고금리에 따른 차입비용 상승과 부동산 경기 침체 지속으로 크게 위축되었다. 2023년 서울 지역 오피스 총투자 규모는 8.2조원으로 2022년 대비 38.4%가 감소하였으며 2018년 이후 처음으로 10조원 아래로 떨어졌다. 오피스 매매가격지수 역시 2022년부터 상승세가 빠르게 둔화되었으며 2023년 2분기 이후로는 전년 동기 대비 가격지수 변동률이 하락을 기록 중에 있다.

그림Ⅳ-13. 서울 오피스 투자 규모 추이



자료: KB국민은행

그림Ⅳ-14. 서울 오피스 매매가격지수 변동률 추이



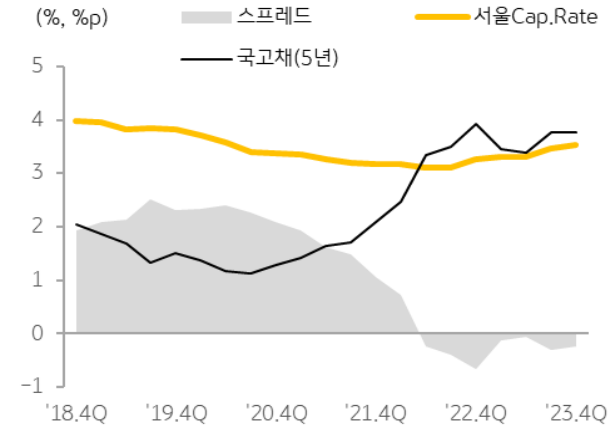
자료: KB국민은행

■ 금리 인하 및 견고한 임대 수요에 힘입어 오피스시장 회복세 기대

금리 인하 기대감에 따른 유동성 증가와 신규 오피스 공급물량 감소 등으로 인해 오피스 투자시장 회복 가능성이 제기되고 있다. 유동성을 확보한 투자자를 중심으로 서울 주요 지역 우량 자산 매입에 나서는 수요가 지속될 것으로 예상되기 때문이다. 코로나팬데믹 이후 빠른 사무실 복귀와 오피스 임대 수요 증가, 그리고 최근 몇 년간 공급물량 부족으로 인해 서울 주요 지역 A급 오피스에 대한 선호도는 여전히 높은 상황이다.

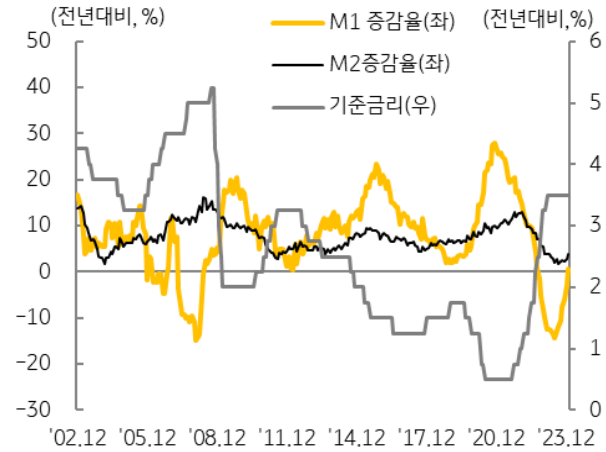
2023년 서울 오피스 실효운영수익률(Cap.Rate)은 매매가격 상승세 둔화 속에 양호한 임대 여건으로 임대료가 꾸준히 오르면서 상승 흐름을 보이고 있다. 2024년에도 신규 공급물량이 많지 않은 상황에서 이 같은 추세는 당분간 지속될 것으로 예상된다.

그림Ⅳ-15. 서울 오피스 실효운영수익률 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

그림Ⅳ-16. 기준금리 및 유동성 추이



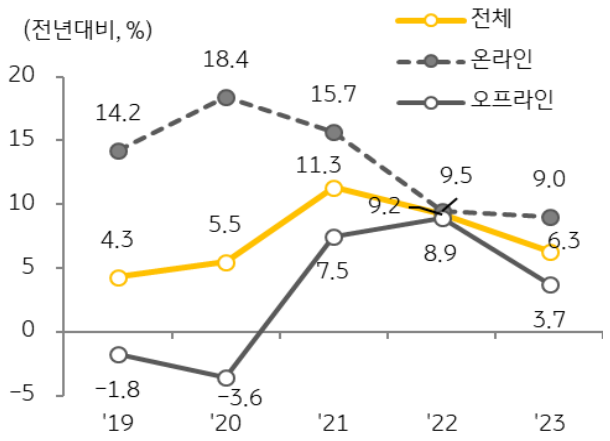
자료: 한국은행

2) 물류센터 공급 부담이 점차 완화될 것이며, 교통접근성이 중요 요인으로 작용

■ 온라인 소비가 유지되면서 물류센터에 대한 수요는 지속

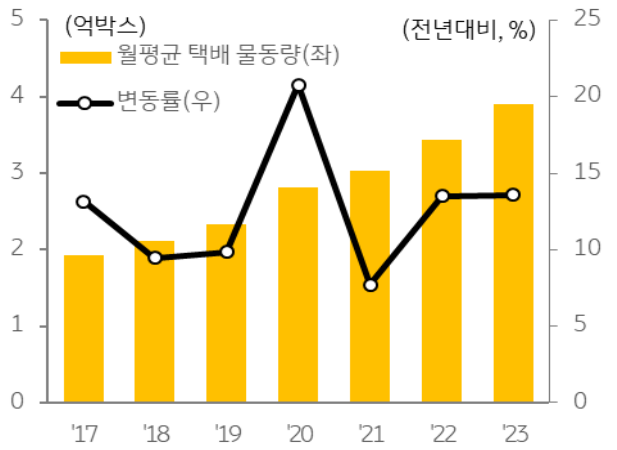
2020년 코로나팬데믹으로 오프라인에서 온라인으로 이동한 소비 패턴 변화가 2022년 사회적 거리두기 해제 이후에도 여전히 유지되고 있다. 유통업체 매출액 증감률 추이를 보면 오프라인 대비 온라인 매출액 증가율이 높은 상황이 지속되고 있으며, 2023년에는 온라인 매출액이 전체에서 차지하는 비중도 50.5%로 오프라인을 넘어섰다. 이에 따라 물류센터의 주요 수요자인 네이버, 쿠팡 등 이커머스 업체의 성장세가 지속되고 택배 물동량도 꾸준히 증가하고 있다. 2022년 택배 물동량은 2021년 대비 증가폭이 2배 확대되면서 연간 41억 박스를 초과하였으며, 코로나팬데믹 영향이 거의 종료된 2023년에도 13% 이상의 증가폭을 기록하면서 물류센터에 대한 높은 수요는 지속되고 있다.

그림Ⅳ-17. 유통업 매출액 증감률 추이



자료: 산업통상자원부

그림Ⅳ-18. 월평균 택배 물동량 추이



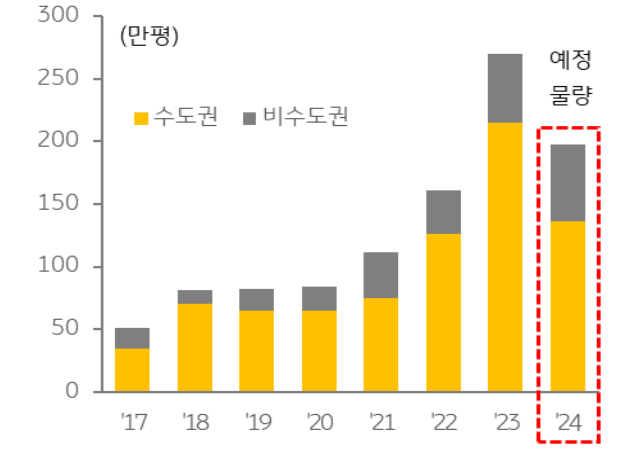
주: 2023년은 8월까지 기준
자료: 국토교통부, 한국통합물류협회, 민홍철 의원실 자료 재인용

■ 공급 과잉에 대한 우려와 함께 거래 규모와 거래 건수도 감소세

증가하는 수요에도 불구하고 물류센터 공급이 단기간 급증하는 것이 큰 부담으로 작용하고 있다. 2020년까지 큰 변화가 없던 물류센터 공급 규모는 2021년 이후 빠르게 증가하기 시작하였으며, 2023년 들어 역대 최고치를 기록하였다. 2024년 공급 규모는 2023년 대비 다소 낮을 것으로 예상되지만 여전히 과거 대비 큰 상황으로, 공급 과잉에 대한 우려는 2024년에도 지속될 것으로 보인다.

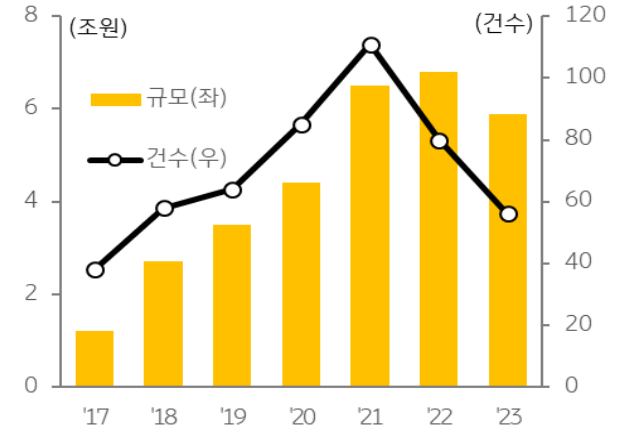
공급량 증가에도 물류센터 거래 규모는 이미 감소세를 보이기 시작하였다. 특히 물류센터에 대한 수요가 가장 높았던 시기에 선매입 계약이 되어있던 것을 감안하면 실제 거래 감소는 더욱 큰 상황이다. 또한 2022년 이후 감소세를 보인 거래 규모와는 달리 거래 건수는 2021년부터 감소세가 시작되었다. 2023년 거래 규모가 전년 대비 소폭 감소한 것과는 달리 거래 건수는 상대적으로 크게 감소한 것으로 보아 대형 물류센터 위주로 거래가 이루어지고 있음을 알 수 있다.

그림IV-19. 물류센터 공급 규모 추이



자료: 젠스타메이트

그림IV-20. 물류센터 거래 규모 및 건수 추이



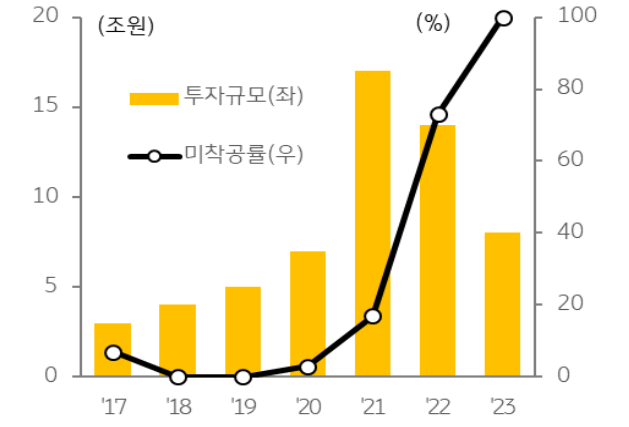
자료: 젠스타메이트

■ 향후 공급 부담은 다소 완화, 비용 절감을 위해 접근성이 양호한 물류센터로 수요 집중

2022년 이후 물류센터 투자 규모는 급감하기 시작하였으며, 금리 및 공사비 인상, 자금 조달 문제 증가 등으로 미착공률이 급증하였다. 이에 따라 향후 예정된 물량의 공급 지연 및 중단은 불가피한 상황으로 공급 부담은 점차 완화될 것으로 예상된다.

한편 물류센터는 기존의 창고 방식이 아닌 상품의 입고와 보관, 포장, 운송까지 전반적인 프로세스를 담당하는 풀필먼트(Fulfillment) 서비스로 전환되고 있으며, 자동화 시스템과 정온 시스템 등이 포함된 대형 물류센터에 대한 수요자의 니즈가 증가하고 있다. 게다가 인플레이션으로 각종 비용이 상승하는 가운데 운송비가 차지하는 비중이 절반 이상[10]인 물류 시장 특성을 감안할 때 교통 접근성에 대한 중요도는 더욱 증가할 것이며, 시설과 입지가 양호한 물류센터로 수요가 집중될 것으로 예상된다.

그림IV-21. 물류센터 투자 규모 및 미착공률 추이



자료: 쿠시먼앤드웨이크필드, RCA, KB증권

그림IV-22. 물류센터 임대차 시 중요하게 생각하는 요소

자료: CBRE

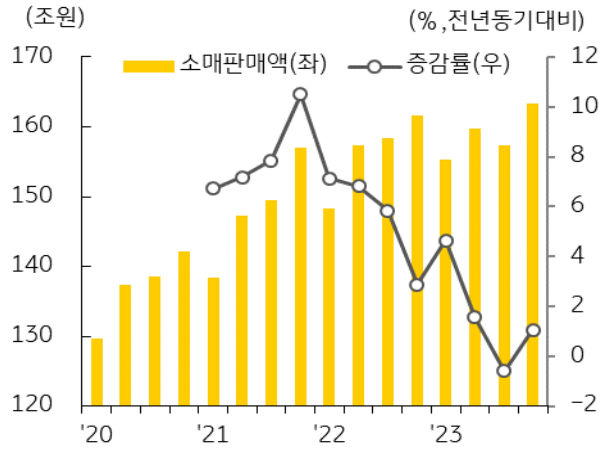
[10] 산업통상자원부의 2020년 기업 물류비 실태 조사에 따르면 운송비가 물류비용에서 차지하는 비중은 약 60% 수준

3) 상가 과잉공급 여파와 부동산 경기 침체로 위축 지속

■ 소비 회복세가 더딘 가운데 백화점과 무점포소매업은 호조세 지속

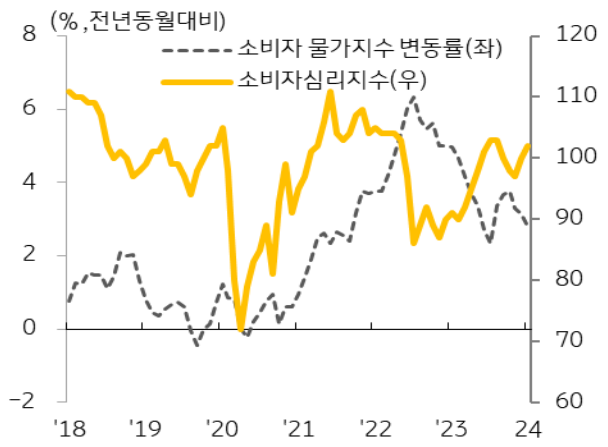
소매판매액은 코로나팬데믹 이후 빠르게 회복되었으나 2022년 이후 회복세가 둔화되고 있다. 소매판매액 증감률은 지난해 2분기 이후 1% 내외에 그치고 있다. 또한 2023년 하반기 이후 소비자물가지수 상승세가 둔화되면서 소비 심리가 회복되었음에도 실질적 소비 회복으로는 이어지지 않고 있다.

그림Ⅳ-23. 소매판매액 추이



자료: 통계청

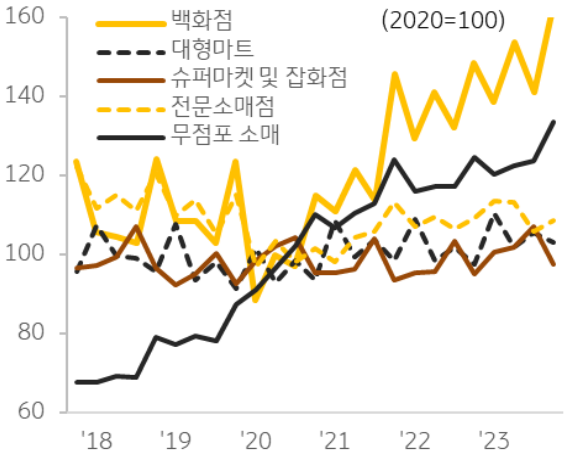
그림Ⅳ-24. 소비자물가지수 및 소비자심리지수 추이



자료: 통계청

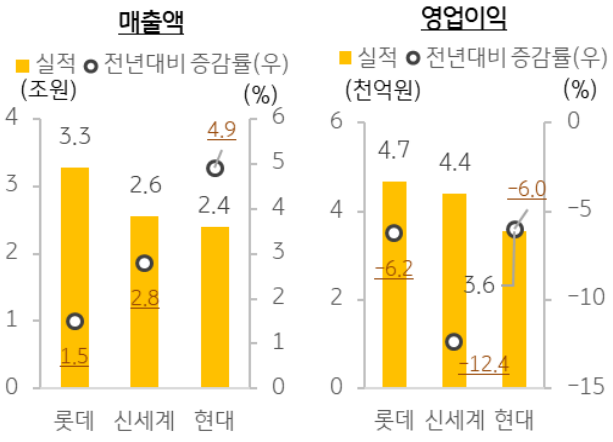
소매판매액 지수를 보면 대부분의 업종이 횡보세를 보이나 백화점과 무점포소매업의 경우 상승세가 두드러진다. 백화점은 코로나팬데믹 이후 판매액 지수가 가파르게 상승하고 있으며, 2023년에도 전년대비 10.3% 상승하였다. 주요 백화점의 2023년 실적을 보면 인건비와 판촉비 증가 등으로 영업이익은 감소하였으나 명품 수요 지속, 오프라인 콘텐츠 혁신, 점포 리뉴얼 등으로 매출액은 증가하고 있다.

그림Ⅳ-25. 소매판매액 지수 추이



자료: 통계청

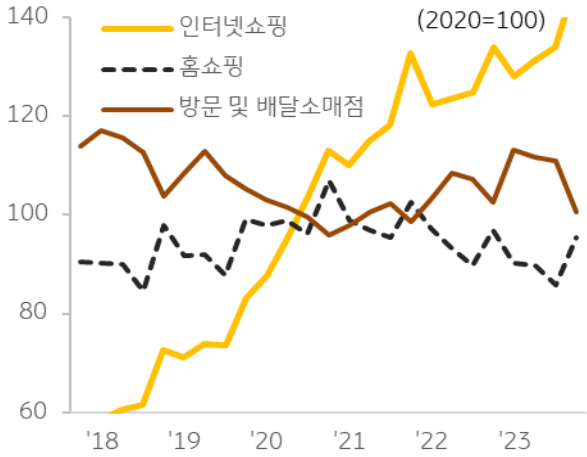
그림Ⅳ-26. 주요 백화점 매출액 및 영업이익(2023년)



자료: 서울경제(2024년 2월 8일)

무점포소매업의 경우 인터넷 쇼핑이 호조를 보이면서 성장을 주도하고 있다. 홈쇼핑이나 방문 배달 및 소매점은 횡보세를 보이나 인터넷 쇼핑은 가파른 성장세가 멈추지 않고 있다. 코로나팬데믹 이후 소비 패턴 변화로 온라인 소비가 주요 소비 트렌드로 자리 잡은 셈이다. 온라인 소비 문화가 정착되면서 판매 상품이 다양해지고 있으며, 스마트폰을 통한 결제 서비스의 편리함까지 더해지면서 시장 성장이 가속화되고 있는 것으로 판단된다.

그림Ⅳ-27. 무점포소매업 판매액 지수 추이

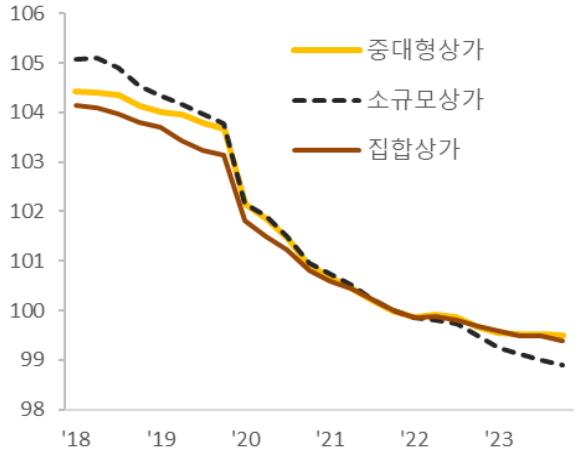


자료: 통계청

■ 온라인시장 급성장에 따라 상권은 전반적으로 위축세 지속

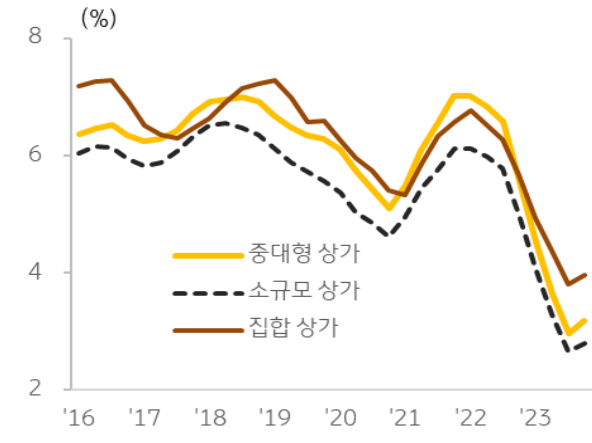
온라인시장이 가파르게 성장하면서 상가시장은 전반적으로 위축세가 지속되고 있다. 상가 임대료는 코로나팬데믹이 끝난 이후에도 지속적으로 하락하고 있다. 대부분의 상가 규모에서 임대료지수가 하락하고 있으며, 특히 소규모상가의 임대료 하락이 가파르게 나타나고 있다[11]. 대출 금리가 낮아지면서 투자 수익률은 다소 회복되었으나 여전히 크게 낮으며, 상가 공실률이 높다는 점도 매우 부담스러운 상황이다.

그림Ⅳ-28. 상가 유형별 임대료 지수 추이



자료: 한국부동산원

그림Ⅳ-29. 상가 유형별 투자 수익률 추이

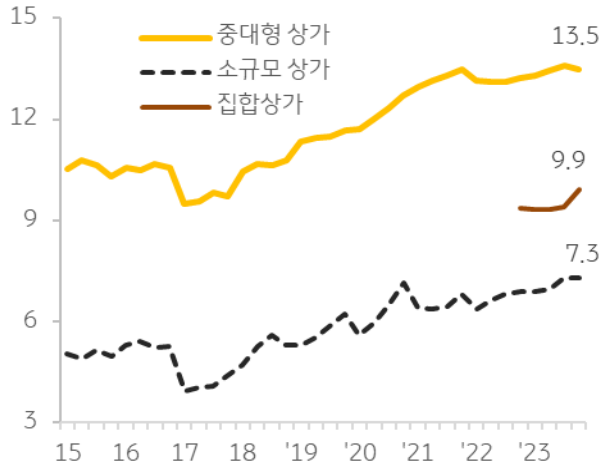


주: 수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국부동산원

[11] 중대형 상가는 2021년 6월 기준 일반건축물대장 상의 주용도가 상가(제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물, 소규모 상가는 일반건축물대장상의 주용도가 상가이고 2층 이하이며 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물, 집합상가는 집합건축물대장상의 주용도가 상가인 집합건축물을 말한다.

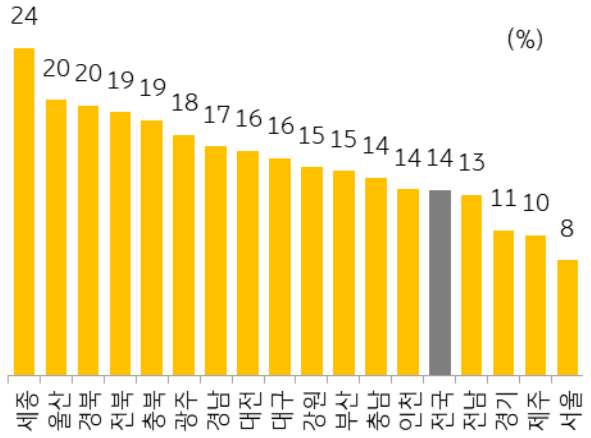
상가 공실률은 2017년 이후 가파르게 상승하였으며 코로나팬데믹 이후 상승세가 다소 둔화되었으나 여전히 높은 수준을 유지하고 있다. 모든 유형의 상가 공실률이 높은 가운데 수도권보다 비수도권 상가 공실률이 더 높게 나타나고 있다. 비수도권의 경우 대부분 지역에서 15%가 넘는 공실률을 보이고 있어 수도권과의 격차가 큰 상황이다.

그림IV-30. 상가 유형별 공실률 추이



주: 집합상가는 2022년부터 공실률 작성
자료: 한국부동산원

그림IV-31. 중대형 상가 지역별 공실률



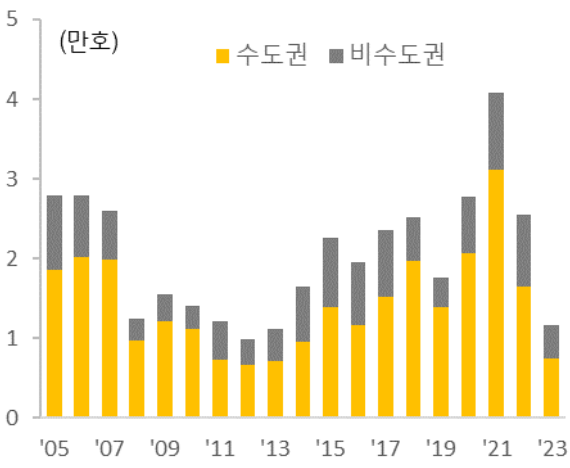
주: 2023년 4분기 기준
자료: 한국부동산원

■ 공급물량 감소에도 상가시장 위축은 당분간 지속

2023년 상가 분양물량은 1.2만 호로 금융위기 수준까지 감소하였다. 최근 부동산 경기 위축과 함께 자금 조달 여건이 악화된 영향으로 보인다. 부동산시장 상황이 단기간에 개선되기는 어려워 상가 분양물량 역시 줄어들 가능성이 높다.

공급물량이 감소하더라도 상가시장 위축은 당분간 지속될 것으로 보인다. 2020~2022년에 공급된 물량이 많은데다 온라인시장의 지속적인 확대, 더딘 소비 회복세 등이 시장의 발목을 붙잡고 있기 때문이다. 주택시장 위축이 지속되고, 2024년 이후 금리가 하락할 경우 투자 수요의 이동 가능성이 존재하나 아직은 시기상조로 판단된다.

그림IV-32. 상가 분양물량 추이



자료: 부동산114

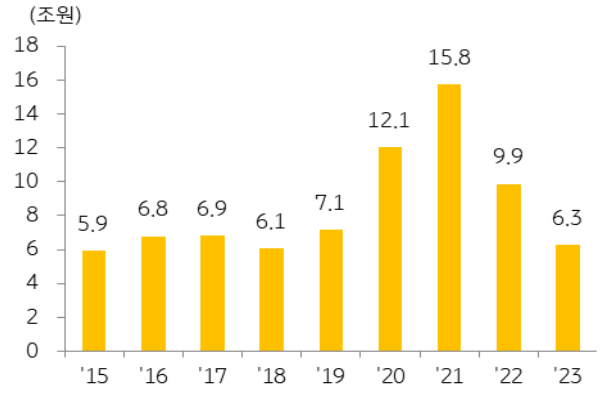
4) 중소형빌딩 시장 여건은 개선되겠지만 불확실성은 지속

■ 서울 중소형빌딩 거래량 2015년 이후 최저 수준으로 감소

중소형빌딩은 흔히 '꼬마빌딩'으로 불리는 투자자산으로 건물 전체를 사고파는 일반 건물 중 상대적으로 규모가 작고 개인 투자가 가능한 가격대의 수익형 부동산을 말한다. 중소형빌딩은 2020년부터 시작된 부동산시장 호황기에 투자자들의 관심이 집중되며 거래가 크게 늘고 가격이 상승하였다. 하지만 2021년 이후 상업용 부동산시장이 침체되면서 중소형빌딩 거래도 큰 폭으로 감소하였다. 2023년 서울 중소형빌딩[12] 거래총액은 6.3조 원으로 2022년 대비 36.3% 감소하였다. 권역별로는 서남권 거래총액이 2022년 대비 54.4% 감소하였으며, 동북권(52.7%), 서북권(38.6%), 도심권(37.2%), 동남권(27.1%) 순으로 감소폭이 컸다[13].

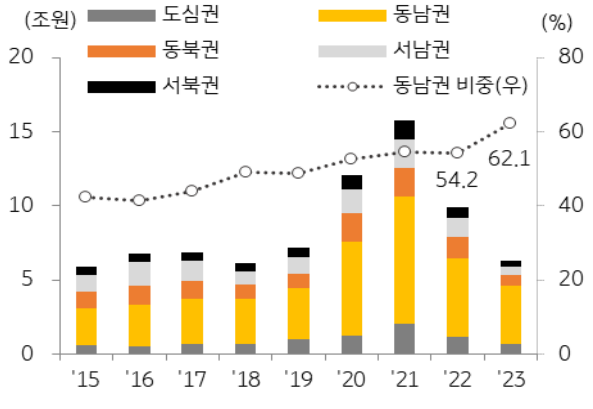
투자 여건 악화로 거래 침체가 지속되고 있으나, 한편으로는 우량 자산에 대한 선호도가 커지는 모습이다. 매입가격이 높고 임대수익률이 낮더라도 자산 가치 하락 위험이 적은 자산을 매입하려는 경향이 강해지면서 투자 선호도가 높은 동남권에 투자가 집중되고 있다. 서울 모든 권역에서 2022년 대비 거래총액이 크게 감소하였지만 동남권은 상대적으로 감소폭이 작았다. 또한 서울 거래총액에서 동남권이 차지하는 비중은 2022년 54.2%에서 2023년 62.1%로 크게 높아졌다.

그림Ⅳ-33. 서울 중소형빌딩 거래총액 추이



자료: KB국민은행

그림Ⅳ-34. 서울 권역별 중소형빌딩 거래총액 추이



자료: KB국민은행

■ 서울 중소형빌딩 매매가격은 상승세를 유지하나 상승률은 크게 축소

서울 중소형빌딩 매매가격 상승세도 거래 침체와 함께 크게 위축되었다. 2022년 3분기까지 9분기 연속 전년 동기 대비 두 자릿수 상승률을 기록하였던 중소형빌딩 매매가격지수는 2023년 4분기 5.7%의

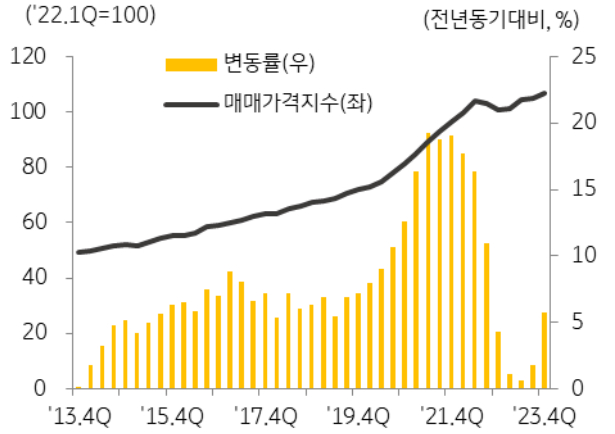
[12] KB국민은행에서 발표하는 'KB 중소형빌딩 투자지수'는 상업, 업무 및 그와 유사한 용도의 일반건물로 연면적이 330㎡ 이상 3,300㎡ 이하이며, 대지면적이 100㎡ 이상인 건물을 대상으로 한다.

[13] 도심권은 종로구·중구·용산구, 동남권은 서초구·강남구·송파구·강동구, 동북권은 강북구·도봉구·노원구·성북구·중랑구·동대문구·성동구·광진구, 서남권은 강서구·양천구·영등포구·구로구·금천구·동작구·관악구, 서북권은 은평구·서대문구·마포구를 말한다.

상승률을 기록하며 상승폭이 크게 축소되었다. 2023년 하반기 들어 가격 상승세가 일부 확대되는 모습을 보이고 있지만 여전히 과거 대비 상승폭은 낮은 수준이다.

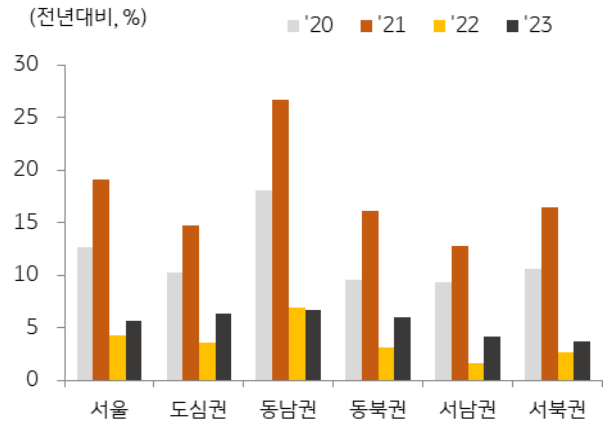
권역별 2023년 4분기 매매가격지수 상승률은 동남권(6.7%)이 가장 높았으며, 다음으로 도심권(6.3%), 동북권(6.0%), 서남권(4.2%), 서북권(3.7%) 순이었다. 동남권의 경우 투자 선호도가 높은 지역으로 다른 권역에 비해 상대적으로 가격 상승률이 높은 수준을 보였지만 2021년(26.6%)과 비교해서는 상승세가 크게 위축되었다. 나머지 권역에서도 2023년 들어 상승세가 일부 확대 되었지만 시장 호황기 수준에는 크게 미치지 못하였다. 투자 수요가 위축되고 그동안 누적된 가격 상승에 따른 매수 부담이 커지면서 전체적으로 시장이 조정을 받는 모습을 보이고 있다.

그림Ⅳ-35. 서울 중소형빌딩 매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림Ⅳ-36. 서울 권역별 중소형빌딩 매매가격지수 변동률



자료: KB국민은행

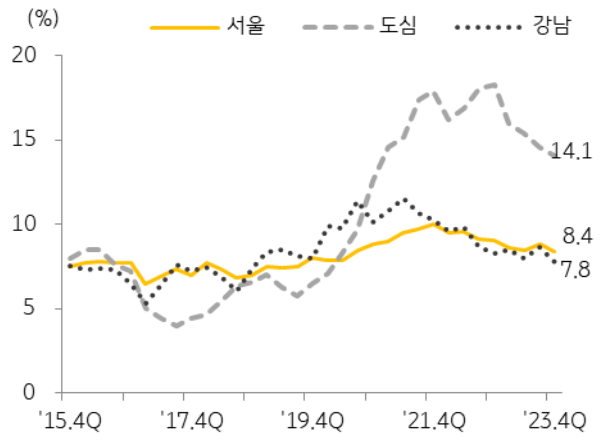
■ 공실률이 하락하고 투자수익률은 상승 전환하며 투자 여건은 일부 개선

코로나팬데믹 이후 2021년 4분기 10.0%까지 상승하였던 서울 중대형 상가[14] 공실률은 2022년부터 하락세로 돌아섰으며 2023년 4분기 8.4%를 나타냈다. 권역별로 보면 도심권 공실률은 14.1%로 여전히 높지만 2022년 4분기 고점(18.3%)과 비교해서는 4.0%p 하락하였다. 강남권 공실률은 2023년 3분기 기준 7.8%로 서울 평균보다 낮았다. 2019년까지 서울 중대형 상가 공실률이 7~8% 수준이었던 점을 감안하면 현재 코로나팬데믹 이전 수준을 거의 회복한 것으로 보인다.

서울 지역 중대형 상가 공실률이 하락하고 임대가격지수도 2022년 1분기를 기점으로 상승세를 이어가면서 2023년 4분기 투자수익률은 3분기(2.86%) 대비 0.69%p 상승한 연 3.56%을 기록하며 8분기만에 전기 대비 상승하였다. 권역별 2023년 4분기 투자수익률은 강남권 4.09%, 도심권 3.55%로 2분기 대비 각각 0.84%p, 0.91%p 상승하였다.

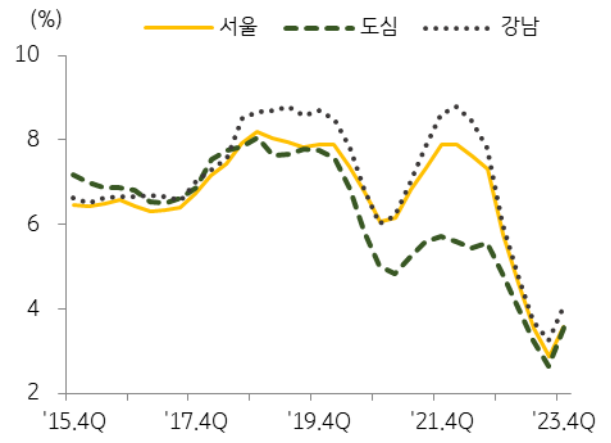
[14] 한국부동산원 상업용 부동산 임대 동향 조사에서 중대형 상가는 주용도가 상가(근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물을 말한다.

그림IV-37. 서울 권역별 중대형 상가 공실률 추이



자료: 한국부동산원

그림IV-38. 서울 권역별 중대형 상가 투자수익률 추이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국부동산원

■ 소비 부진과 내수 경기 위축 등 시장 불확실성은 당분간 지속

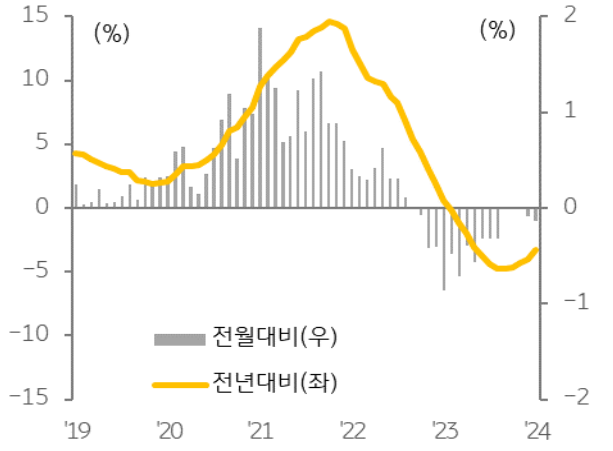
투자 수요 감소와 거래 위축으로 부진한 흐름을 보였던 서울 중소형빌딩시장은 2024년 투자 여건이 개선되며 회복세 진입 가능성을 높여갈 것으로 보인다. 무엇보다 금리 인하가 투자시장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보이며 임대시장 상황 역시 조금씩 나아지고 있는 점도 긍정적이다. 하지만 높은 물가상승률과 가계 부채 문제 등으로 소비 및 내수 회복이 지연될 가능성이 있으며, 세계 경제 불안 요소 역시 상존해 있어 시장 불확실성 확대에 따른 리스크는 지속될 것으로 보인다. 또한 과도기적 시장에서 매수자와 매도자 간의 기대 가격 격차가 커지며 거래시장이 예상보다 더디게 회복될 가능성도 있다. 따라서 2024년 중소형빌딩시장은 저위험, 우량 자산을 중심으로 투자 수요가 일부 회복되겠지만 완연한 회복세를 보이기는 어려울 것으로 전망된다.

5) 오피스텔 주택보다 거래 침체 심각, 보증금 반환 리스크도 높음

■ 주택시장 위축과 함께 오피스텔 매매가격도 하락세 지속

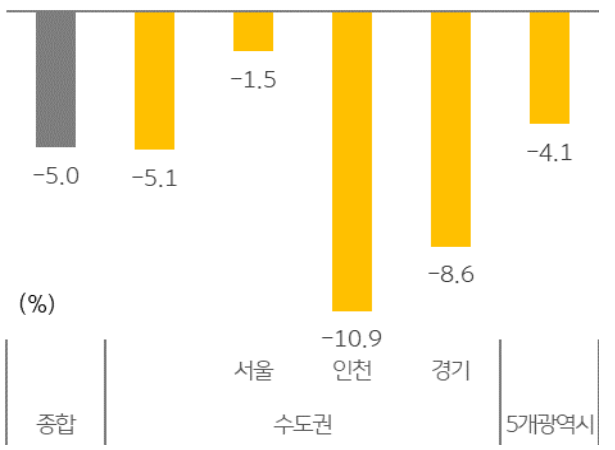
주택의 대체 상품으로 주목을 받으면서 2020년 이후 급격한 가격 상승세를 보였던 오피스텔은 2022년 하반기부터 빠르게 시장이 위축되기 시작했다. 2023년 정부의 부동산 경착륙 방지를 위한 다양한 규제 완화로 인해 매수세가 소폭 회복되면서, 하반기 들어 매매가격 하락폭이 둔화되는 듯하였으나 2023년 말 이후 다시 확대되고 있다. 특히 수도권 주택시장 호황과 함께 비수도권에 비해 가격 상승폭이 컸던 수도권 오피스텔 매매가격은 하락세가 지속되면서 인천과 경기 지역을 중심으로 고점 대비 큰 하락폭을 기록하고 있다.

그림Ⅳ-39. 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림Ⅳ-40. 지역별 고점 대비 매매가격지수 변동률



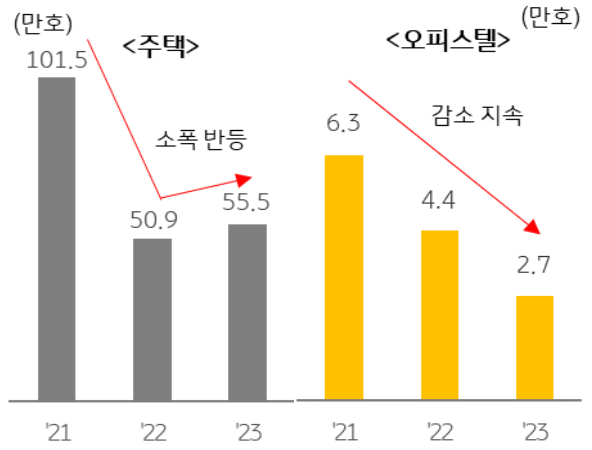
주: 2024년 1월 기준
자료: KB국민은행

■ 매매거래 위축 지속, 높은 매매전세비율로 전세 보증금 리스크도 높은 상황

매매가격 하락과 함께 매매 거래량 감소세도 지속되고 있다. 2023년 들어 2022년에 비해 매매 거래량이 소폭 증가한 주택과는 달리 오피스텔은 2년 연속 감소세가 지속되고 있다. 이는 여전히 고금리 상황이 유지되고 있는 가운데 정부의 규제 완화가 실수요자 중심으로 이루어지면서 주택에 비해 상대적으로 투자 수요 비중이 큰 오피스텔은 매수세가 회복되지 못한 것으로 볼 수 있다.

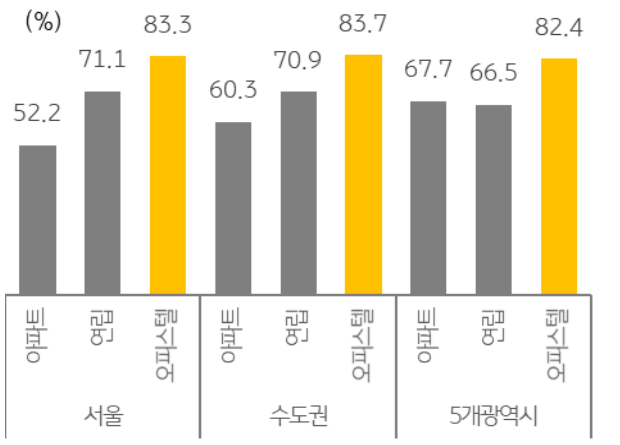
한편 매매가격 하락세가 지속되면서 오피스텔의 매매전세비율은 높은 수준이 지속되고 있다. 2023년 각종 전세 보증금 미반환 문제가 발생하였으며, 매매가격 하락이 본격화되면서 매매가격이 전세가격을 하회하는 이른바 '깡통전세' 문제도 크게 이슈화되었다. 오피스텔의 경우 전국적으로 아파트뿐만 아니라 비아파트에 비해서도 높은 매매전세비율(80% 초과)을 기록하고 있어 주택에 비해 보증금 미반환 리스크는 더욱 높은 상황이다.

그림Ⅳ-41. 주택 및 오피스텔 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원, 국토교통부, 직방

그림Ⅳ-42. 지역별·유형별 매매전세비율(2024년 1월)



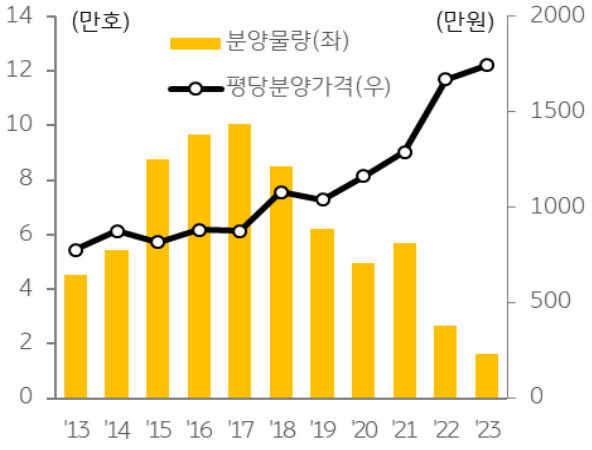
자료: KB국민은행

■ 정부 정책에도 불구하고 주택시장 위축이 지속되면서 매수세 회복은 지연될 것

금리 및 건설 원가 상승 등으로 오피스텔 분양가격은 2022년 이후 급격히 상승하고 주택시장 위축으로 수요는 줄어들면서 오피스텔 공급은 빠르게 감소하고 있다. 수요와 공급이 모두 위축된 상황에서 정부는 2024년 1월 '주택 공급 확대 및 건설 경기 보완 방안'을 통해 오피스텔에 대한 다양한 규제를 완화를 발표하였다. 발코니 설치 허용, 보증 한도 확대 등을 통해 공급 확대를 유도함과 동시에 오피스텔에 대한 세금과 대출 지원을 통해 수요 증가도 기대하였다.

그러나 아직까지 주택시장 불확실성이 지속되고 있는 가운데 주택시장 호황기에 주택의 대체재로서 수요와 공급이 크게 증가한 오피스텔의 특성상 당분간 수요자와 공급자의 관심이 크게 증가하기는 어려울 것으로 보이며, 주택시장이 어느 정도 안정세에 접어든 이후 후행적 회복이 예상된다.

그림Ⅳ-43. 오피스텔 분양물량 및 분양가격 추이



자료: 부동산114

표Ⅳ-1. 오피스텔 관련 주요 규제 완화 내용

구분	주요 내용
공급 확대	발코니 설치 전면 허용
	PF대출 보증 한도를 70%에서 80% 확대
	자기자본 선투입 요건 완화 (시공순위 200위까지 10%→ 5%)
수요 확대	취득세, 양도세, 종합부동산세 산정 시 주택 수 제외
	구입·임대 등록하는 경우 세제 산정 시 주택 수 제외
	구입 대출(보금자리론) 지원

자료: 국토교통부

Part

V

심층분석 리포트

PF시장 리스크 점검

1) PF대출 시장 현황

■ 레고랜드 사태 이후 떠오른 부동산 PF대출 리스크, 태영건설 사태로 재부각

2023년 12월 태영건설 워크아웃 신청으로 PF대출 부실화가 사회의 주요 현안으로 떠올랐다. 프로젝트파이낸싱(PF)[15] 부실에 대한 우려는 2022년 하반기부터 이슈화되기 시작하였다. 한전채와 레고랜드 사태[16] 이후 단기자금시장에서 유동성 위기가 발생하였으며 부동산 PF 유동화증권 차환 발행과 자금 조달이 어려워지면서 시행사뿐 아니라 증권사와 시공사까지 리스크가 확대되었다. 정부는 금융위기 당시와 같이 PF 리스크가 확대되는 것을 억제하기 위해 2022년 말부터 적극적으로 대응해 왔다. 부동산 PF 리스크는 시장의 우려와는 달리 정부에서 선제적으로 대응하면서 다소 완화되었으나 주택 경기 회복이 더딘 상황에서 여전히 현안일 수밖에 없다.

PF대출 부실화 이슈는 최근 태영건설 사태로 재부각되고 있다. PF대출 부실화 우려는 어느 정도 인지된 상황이라는 점에서 태영건설 워크아웃으로 인한 영향은 제한적일 수 있다. 그러나 건설사 부도가 현실화되면서 시장의 심리적 부담은 불가피할 수밖에 없다.

표 V-1. PF 관련 주요 대책

발표 시기	대책 명	세부 내용
2022년 11월 10일 부동산시장 현안 대응방안	· 미분양 PF대출 보증 신설 · 기존 PF대출 보증 대상 요건 완화 및 보증 규모 확대	· 준공 전 미분양 사업장을 대상으로 PF대출을 받을 수 있도록 보증 지원 · 중소형 사업장 등을 대상으로 주택도시보증공사의 PF 보증 한도를 5조 원에서 10조 원으로 확대 · 전체 보증 규모도 10조 원에서 15조 원으로 확대
2023년 9월 26일 주택 공급 활성화 방안	· PF대출 보증 확대 · PF 단계별 사업성 제고 및 금융 공급 확대	· (규모) PF대출 보증 규모를 15조 원에서 25조 원으로 확대 · (한도) PF대출 보증 한도를 전체 사업비의 50%에서 70%로 확대 · (민관 합동 PF조정위원회) 민관 합동 PF 사업에 대한 신속한 이견 조정 · (금융 공급) 정책 금융기관은 건설사 보증과 프라이머리 채권담보부증권(P-CBO) 매입 한도를 3조 원 추가하는 등 7.2조 원 이상 규모로 건설사 지원 · (대주단 협약) 부실 우려 사업장에 대해 대출 만기 연장, 이자 유예, 채무 조정 등 재구조화가 원활히 추진되도록 지원 · (PF 정상화 펀드 확대) 재구조화 사업장에 신규 자금을 공급하는 PF 정상화 펀드를 당초 1조 원에서 2조 원 이상으로 확대 · (PF 정상화 인센티브 제공) 사업장 정상화 인센티브 제고를 위해 PF 정상화 펀드 인수 사업장 대상 PF 보증 우대 혜택을 제공

자료: 정부 보도자료 정리

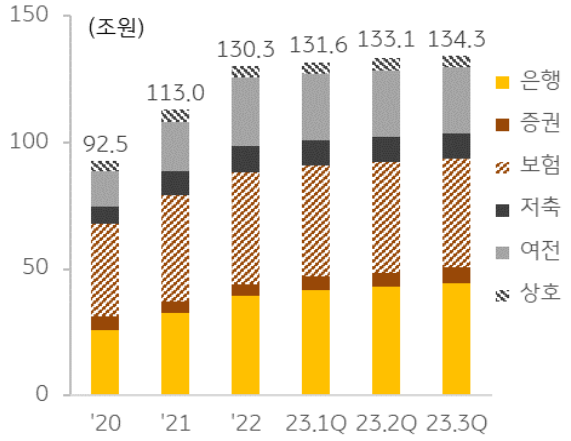
[15] Project Financing. 부동산 개발 관련 특정 프로젝트에서 미래에 발생할 현금흐름을 담보로 자금을 조달하는 금융 방식을 의미한다. 주로 도로, 항만 등 사회간접자본(SOC) 사업에 적용되었으나 국내에서는 외환위기 이후 도입되어 주택 및 상업용 부동산 개발 사업에 활용되고 있다.

[16] 2022년 영업손실이 커진 한국전력이 대규모 채권을 발행해 금융시장에서 자금을 상당 부분 흡수한 상황에서 글로벌 테마파크 레고랜드의 디폴트 선언으로 자금 경색이 발생하였다. 레고랜드는 2011년 강원도와 투자 합의를 맺고 사업을 진행해 왔으며 'KIS 춘천개발유동화주식회사'를 통해 2,050억 원 규모의 자산담보부 기업어음(ABCP)을 발행해 공사 대금을 조달하였다. 그러나 강원도가 2022년 10월 지급보증 의무를 이행하지 못하면서 ABCP에 대한 시장의 신뢰가 무너지고 PF대출에 대한 우려가 확산되기 시작하였다.

■ PF대출 잔액은 2022년 대비 소폭 증가하는 데 그쳤으나 여전히 부담스러운 상황

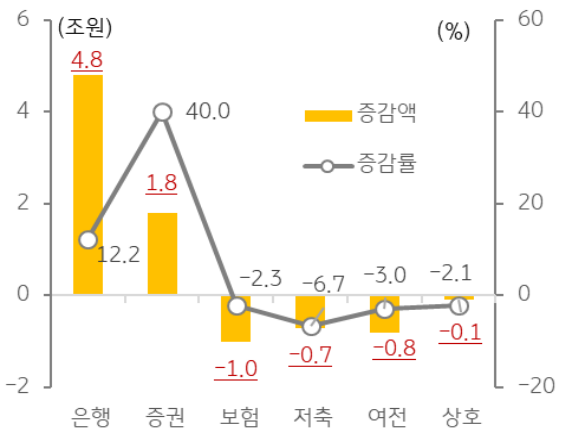
PF대출 잔액은 2020년 말 92.5조 원 수준이었으나 주택 경기 호황과 맞물려 가파르게 증가하여 2022년 말 130.3조 원에 이르렀다. 2023년 3분기 기준 금융권 PF대출 잔액은 134.3조 원으로 전년 말 대비 4.0조 원 증가하였다. 최근 주택 경기 불황으로 신규 사업이 많지 않았음에도 PF대출 잔액이 감소하지 않고 있는 것이다. 업권별 증가액을 보면 금액은 은행이 4.8조 원으로 가장 많으나 전년 말 대비 증가율은 증권사가 40.0%로 가장 컸다. 그 외 업권은 신규 PF대출 취급을 제한하고 PF 사업 정상화 추진 과정에서 일부 부실 사업장이 정리되어 대출 잔액과 증가율 모두 감소하였다.

그림V-1. 업권별 PF대출 잔액 추이



자료: 한국은행 금융안정보고서(2023년 12월)

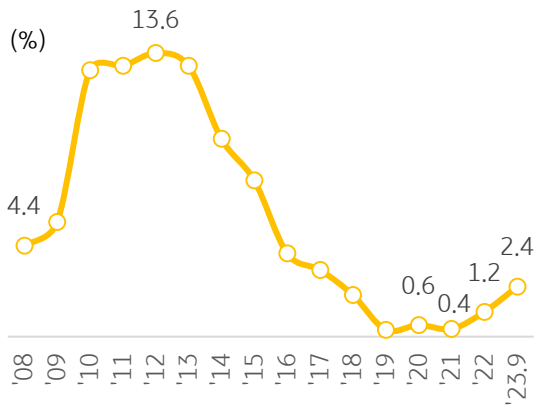
그림V-2. 2022년 말 대비 업권별 PF대출 증가율



자료: 한국은행 금융안정보고서(2023년 12월)

PF대출 연체율은 2023년 3분기 2.4%로 2022년 말 1.2% 대비 2배 증가하였다. 하지만 과거 PF대출 연체율 고점인 2012년 말 대비로는 크게 낮은 수준이다. 업권별 연체율을 보면 증권사가 13.9%로 가장 높으며, 다음으로 저축은행, 여신전문금융회사, 상호금융 순이다. 증권사의 경우 연체율이 가장 높으나 연체 대출 규모가 0.5조 원으로 자기자본(74조 원) 대비 0.7%에 불과하다.

그림V-3. PF대출 연체율 추이



자료: 금융감독원, 한국은행

표V-2. 업권별 PF대출 연체율

(%)	은행	증권	보험	저축	여전	상호	전체
'20	0.3	3.4	0.1	2.4	0.3	0.3	0.6
'21	0.0	3.7	0.1	1.2	0.5	0.1	0.4
'22	0.0	10.4	0.6	2.1	2.2	0.1	1.2
23.1Q	0.0	15.9	0.7	4.1	4.2	0.1	2.0
23.2Q	0.2	17.3	0.7	4.6	3.9	1.1	2.2
23.3Q	0.0	13.9	1.1	5.6	4.4	4.2	2.4

자료: 한국은행 금융안정보고서(2023년 12월)

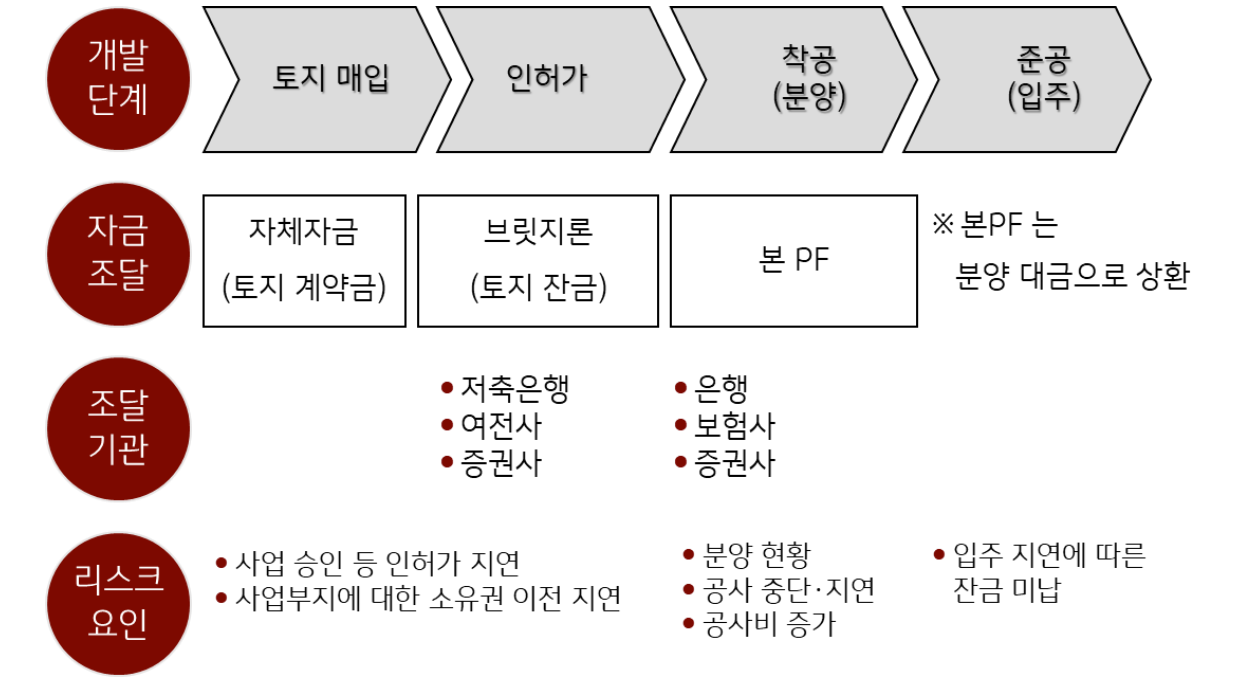
그러나 금융위기 당시 PF대출 리스크 확대 과정을 고려하면 여전히 PF대출 리스크 확대에 대한 우려가 크다. 2008년 미분양 아파트가 적체되기 시작하였고 2009년 3월 최고치를 기록한 이후 PF대출 연체율은 2010년부터 크게 상승하였다. 다시 말하면 미분양 아파트가 증가하기 시작한 시점에서 1년 반에서 2년이 지난 후 PF대출 리스크가 현실화된 것이다. 주택 경기 호황기에 쌓아둔 자본력으로 시공사를 포함한 건설 사업 주체들이 일정 기간 버틸 여력이 존재하지만 자금 조달 규모가 큰 건설업 특성상 한두 개 사업장에서 문제가 발생하더라도 업계 전체로 파장이 확산되기 때문이다.

2) PF대출 리스크 확대 가능성 점검

■ 유동화시장 성장으로 PF대출 시장이 확대되었으며, 구조는 지속적으로 변화

부동산 개발 사업은 대규모 자금이 투자되는 만큼 자금 조달 방식이 지속적으로 발전되어 왔다. 부동산 개발 사업의 자금 조달 방식은 크게 토지 매입 단계의 자체 자금, 인허가 단계의 브릿지론(Bridge Loan), 착공 단계의 본 PF로 구분된다. 본 PF의 경우 대출 채권 유동화가 이루지는 경우가 많으며, PF대출 유동화는 부동산 개발 사업에서 자금을 원활하게 조달하기 위해 활용하는 금융 수단으로 자산담보부 증권(ABS, Asset Backed Securities), 자산담보부 기업어음(ABCP, Asset Backed Company Paper), 자산담보부 단기사채(ABSTB, Asset Backed Short Term Bond) 등의 형태로 구분된다. 부동산 PF 유동화증권은 원활한 사업 진행과 자금 유입을 전제로 발행되나 인허가 및 토지 확보, 준공 및 분양 등의 과정에서 리스크 요인이 존재한다.

그림V-4. 주택 건설 단계별 자금 조달



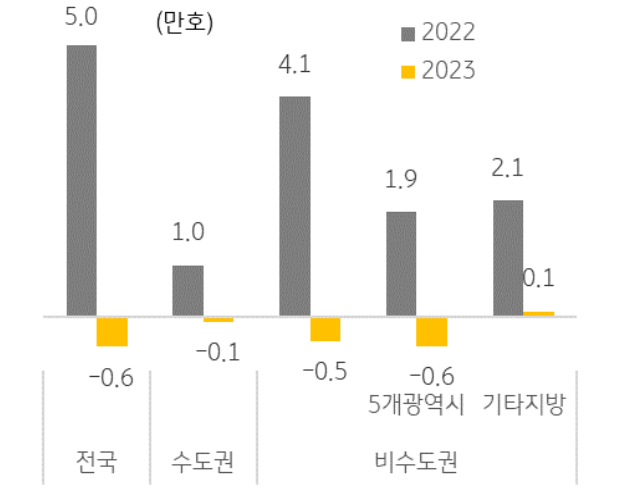
자료: KB경영연구소

초기의 PF대출 유동화시장은 주로 ①시공사가 유동화 전문회사인 특수목적회사(SPC, Special Purpose Company)의 기초자산인 PF대출에 대한 연대보증 또는 채무 인수 등의 신용 보강을 제공하는 구조 ②장기로 실행되는 본 PF에서 단기 유동화증권 차환 발행을 위해 은행이 별도의 유동성 및 신용 보강을 제공하는 형태로 이루어졌다. 그러나 2008년 금융위기 이후 미분양 아파트 증가로 인한 PF대출 부실 확대와 국제회계기준(IFRS, International Financial Reporting Standards) 도입 등으로 시공사와 은행은 이전과 같이 적극적인 신용 보강 주체로서 사업에 참여하는 것을 기피하게 되었다. 이러한 부동산 개발 금융시장에서 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 통해 증권사가 자신의 신용을 제공하는 유동화 거래에 참여할 수 있는 근거가 명문화되면서 증권사의 참여가 확대되었다. 이에 따라 증권사는 시공사와 함께 PF대출 유동화시장에서 신용을 제공하는 양대 축으로 성장했다[17]. 부동산 금융은 그 구조가 발전하면서 금융권과의 밀접성이 점차 확대되고 있다.

■ PF 리스크, 금융위기 때와는 다른 양상으로 진행

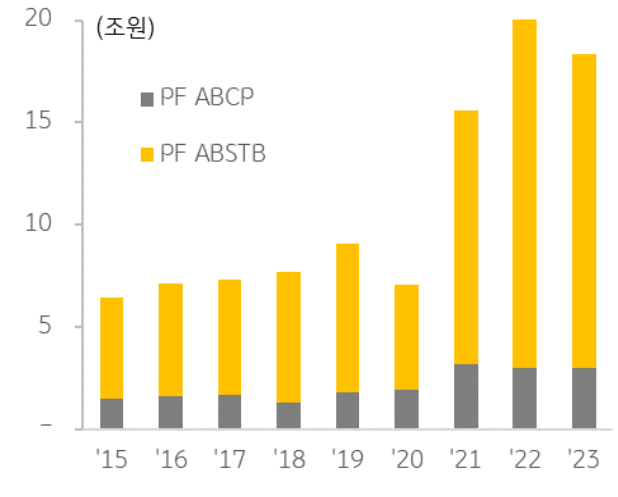
최근 부동산 PF 리스크는 과거와는 다른 양상으로 진행되고 있다. 과거 금융위기 당시에는 부동산 경기가 침체되고 분양가 상한제 회피를 위한 주택 공급이 급증하면서 미분양 아파트 적체로 연결되었다. 미분양 아파트가 증가하면서 건설사의 재무건전성이 악화되기 시작하였으며 2010년 이후 PF 부실로 이어졌다.

그림V-5. 미분양 아파트 증감(2022~2023년)



자료: 국토교통부

그림V-6. PF ABCP·ABSTB 발행 실적 추이



자료: 금융감독원

그러나 최근에는 미분양 아파트가 감소하면서 과거와는 다른 양상을 보이고 있다. PF 부실 우려가 컸던 2023년에 오히려 미분양 아파트는 6천 호 감소하였다. 주택 경기가 더 악화되기 전에 분양을 마치려는 건설사의 밀어내기식 물량이 증가하면서 미분양이 발생하는 것이 아니라 사업 진행에 문제가 생기면서 분양물량이 줄어들어 오히려 미분양이 감소하는 현상이 나타나고 있다. 미분양 아파트가 감소하

[17] 서찬민 외(2022년 3월), '신용대체 PF Loan 유동화의 이해', 한국신용평가

는 상황은 건설사 입장에서 분명 긍정적인 요인이기는 하나 사업이 원활하게 진행되지 못하고 있다는 점에서 향후 문제가 될 가능성이 크다. 여전히 금리 부담이 큰 상황에서 사업 지연으로 인한 금융 부담은 지속적으로 커질 수밖에 없기 때문이다.

한편 PF ABCP와 PF ABSTB 발행률은 주택 공급이 감소한 2023년에도 여전히 높다. 이는 기존에 발행된 유동화채권이 상환되지 못하고 계속 유동화가 되면서 시장에 남아있기 때문으로 풀이된다.

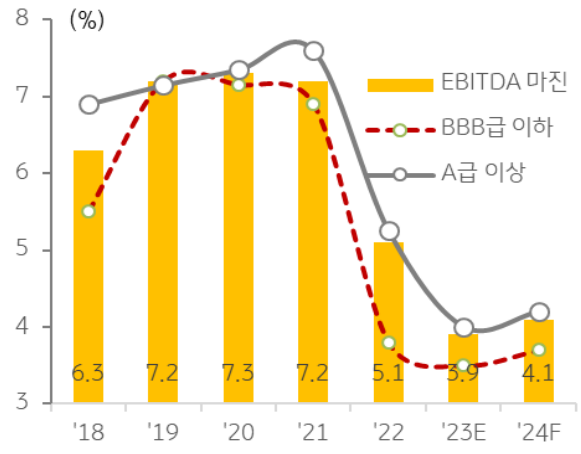
■ 주택 경기 침체, 금리 상승, 공사비 증가의 삼중고

2023년부터 금융비용 및 공사비 증가, 분양시장 위축 등이 지속되면서 건설사 영업이익은 올해도 좋지 않을 것으로 보인다. 건설사의 상각전영업이익(EBITDA)[18]을 보면 2020년 7.3%까지 증가하였으나 부동산 경기가 위축되면서 급격하게 악화되었으며 2023년 이후 4% 내외로 낮아질 전망이다. 2023년부터 이어진 공급물량 축소의 영향으로 매출액 회복도 쉽지 않을 것이다.

무엇보다 PF 리스크의 가장 큰 원인은 부동산 경기 침체라고 할 수 있다. 경기 침체가 사업비 증가와 맞물리면서 상황을 더욱 어렵게 만들고 있다. 부동산 경기가 단기간에 급락할 가능성이 크지 않다고 하더라도 주택 경기가 호황으로 돌아서지 않는다면 단기간에 부실을 떨쳐내기는 쉽지 않다.

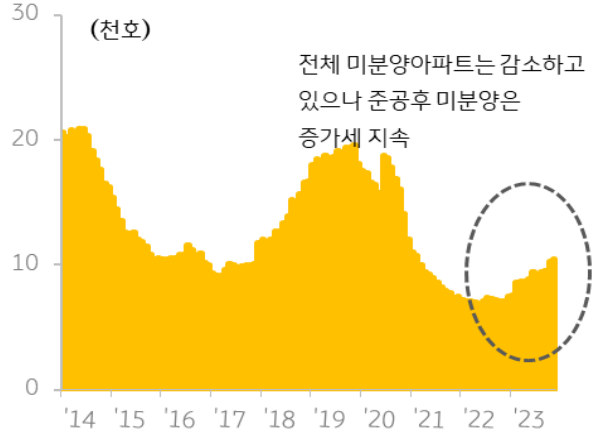
미분양 아파트는 완만하게 감소하고 있으나 준공 후 미분양 아파트가 증가하여 부담으로 작용하고 있다. 미분양 아파트 적체가 건설 사업 호황과 불황을 구분하는 잣대이기는 하나 준공 후 미분양 아파트가 건설사에 주는 부담이 훨씬 크기 때문이다. 현재 준공 후 미분양 아파트는 2023년 12월 기준 1만 857호로 2022년 말 대비 3천 호가량 증가하였다.

그림V-7. 건설사 EBITDA 마진 추이



자료: 김현 외(2023년 12월), '건설업 단기등급 정기평가 결과 및 전망'

그림V-8. 준공 후 미분양 아파트 추이

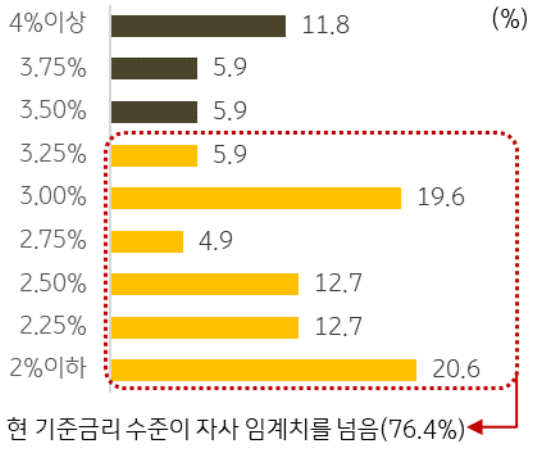


자료: 국토교통부

[18] Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. 이자비용, 세금, 감가상각비용 등을 뺀 기업의 순이익을 의미한다. 기업의 실제 가치를 평가하고 영업 활동을 통한 현금 창출 능력을 나타내는 지표로 사용된다.

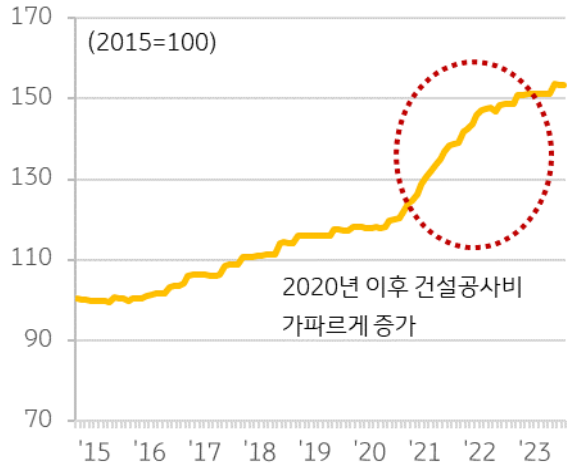
사업장에 따라 원가 구조는 다를 수 있으나 최근은 금리 인상과 원자재가격 인상은 건설사에게 상당한 부담일 수밖에 없다. 한국경제인협회에서 500개 건설사를 대상으로 조사한 설문결과에 따르면, 건설사의 76.4%가 영업이익으로 감당할 수 있는 기준금리 임계치를 3.25% 이하라고 응답했다. 현재의 기준금리에서 여유가 있는 기업은 17.7%에 불과한 셈이다. 또한 주택 경기 위축으로 분양가 인상이 제한적인 상황에서 원자재가격 상승은 사업장의 수익성을 악화시켜 사업 진행에 차질이 발생할 수 있다. 건설비용이 상승하면서 대두되는 사업 참여자 간 갈등이 증가할 수 밖에 없기 때문이다. 도급 공사의 경우 공사비가 증액될 수 있으며, 분양가 산정에도 어려움을 겪을 수밖에 없다.

그림V-9. 이자비용 감당이 가능한 기준금리 암계치



자료: 한국경제인협회

그림V-10. 건설공사비지수 추이



자료: 한국건설기술연구원

3) PF시장 안정화를 위한 제언

■ **주택 경기 침체 시 부실은 불가피, 파급 효과 최소화에 주력할 필요**

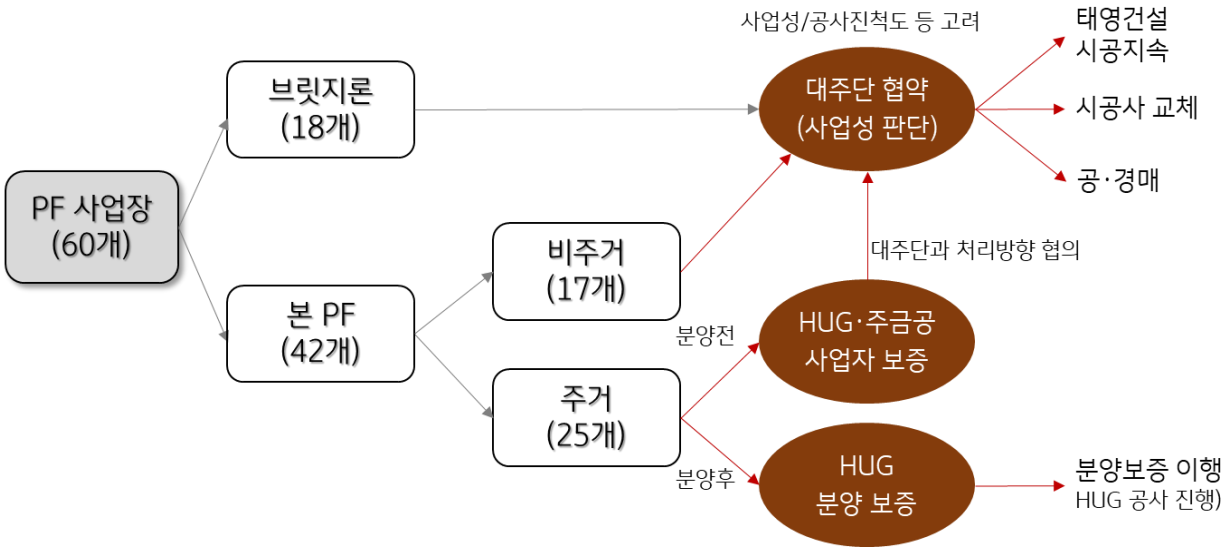
부동산시장은 불황기마다 주택 공급 측면과 수요 측면에서 리스크 증가가 반복적으로 발생되어 왔다. 특히 공급 측면 리스크는 수요 측면 리스크인 가계 부채 부실과는 달리 매번 현실화되었다. 사업 계획부터 착공, 준공까지 장기간이 소요되는 건설업 특성상 경기 변동에 따른 리스크 발생은 불가피하다. 국내와 같이 대규모 아파트 개발이 주택시장의 주를 이루는 경우에는 더욱 그렇다.

경기 침체 시 PF 부실에 따른 리스크를 최소화하기 위한 노력은 필수다. 최근 저축은행의 PF대출 연체율이 상승하고 부실 사업장이 확대되면서 이들에 대한 구조조정 필요성이 커지고 있다. 부동산 PF 부실 사업장에 대한 정리가 늦어지면 우량 사업장의 정상화 역시 지연될 수 있다.

장기적으로 본 PF 전환이 불가능한 브릿지론 등은 빠르게 정리하되, PF 대주단 협약 등을 통해 정상화 가능 사업장에 대한 관리도 필요하다. 이번 기회에 사업 주체와 사업과의 재무적 절연 방안도 논의

할 필요가 있다. 태영건설 사례에서 보듯 사업장 부실이 시공사 부실로 직결되고, 시공사 부실이 다른 사업장까지 연쇄적으로 영향을 미치는 구조가 문제되기 때문이다.

그림V-11. 태영건설 참여 PF 사업장 정리 시나리오



자료: 금융감독원

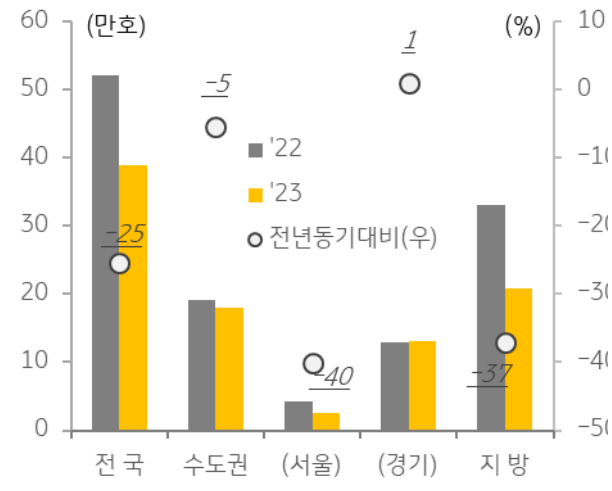
■ PF 리스크로 인한 과도한 주택 공급 위축에 대비할 필요

앞서 기술한 바와 같이 최근 주택시장은 PF 부실과 주택 공급 급감이 겹치면서 사업 리스크가 확대되고 있다. 이로 인해 본 PF 조달 어려움이 가중되고 주택 공급이 급감하였다. 2023년 주택 건설 인허가 실적은 38.9만 호로 전년 동기 대비로는 25.5% 감소하였다. 이는 과거 10년 평균 대비 31.4% 감소한 수치다.

경기 침체기에 주택 수요는 감소할 수밖에 없으며, 이로 인한 신규 사업 급감은 자연스러운 현상이다. 그러나 최근 주택 공급 급감은 우려되는 측면이 있다. 단순히 경기 침체 영향이 아니라 사업비 증가로 인해 비교적 사업성이 양호한 사업장 역시 사업이 진행되지 않고 있기 때문이다.

주택 공급 급감은 주택 경기 불안 요소로 작용할 수 있다는 점에서 그 영향을 최소화해야 한다. 시장에 지속적으로 공급 신호를 주고, 우량 사업장을 지원하는 정책적 집중이 필요하다.

그림V-12. 주택 건설 인허가 실적



자료: 국토교통부

■ 시장에 대한 과도한 우려는 오히려 PF 부실을 키울 수 있어 현명한 대응이 필요

태영건설 사태 이후 건설사 연쇄 도산에 대한 우려가 확산되고 있다. 특정 건설사가 각종 미디어에 노출되면서 이러한 우려는 더욱 확대되고 있다. 건설 경기가 단기간에 반등하기를 기대하기 힘든 상황에서 부동산 금융 전반에 걸친 리스크가 태영건설 부도로 마무리되지 않을 수도 있다. 금융위기 당시 저축은행을 포함해 상당한 손실을 입었던 금융권 역시 보수적으로 자금을 운영할 수밖에 없다.

이러한 상황에서 시장에 대한 과도한 우려는 오히려 자금을 경색시키고 PF 부실을 키울 수 있다. 시장이 과도하게 경직될 경우 우량한 사업장마저 사업진행이 어려워 질 수 있으며, 이로 인해 PF 시장의 리스크가 급격하게 확대될 가능성도 배제할 수 없기 때문이다. 따라서 정부의 지원뿐 아니라 관련 사업자들 역시 지속가능한 사업장과 부실 사업장에 대한 냉철한 판단을 거쳐 빠르게 대응할 필요가 있다. 국내 PF 사업 구조 상 개별 사업장의 부실이 건설사의 부실로, 그리고 건설사가 보유한 전 사업장, 관련 금융기관, 그리고 수분양자 등으로 확대될 수 있다는 점을 감안하면 시장의 현명한 대응이 무엇보다 필요한 시기이다.

발행인 양종희

편집인 황원경

발행처 KB금융지주 경영연구소(서울시 영등포구 국제금융로8길 26, 12층)

연구자 팀장 강민석(mskang@kbfg.com)
선임연구위원 손은경(eunkyung.sohn@kbfg.com)
선임연구위원 김태환(taehwankim@kbfg.com)
선임연구위원 김진성(jins.kim@kbfg.com)
연구위원 이강배(h502937@kbfg.com)
책임연구원 정종훈(h501668@kbfg.com)

본 보고서는 KB금융그룹이 저작권을 보유하고 있습니다.
KB금융그룹의 승인 없이 보고서 내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.