

2024년 주택시장 전망과 정책방향

2023. 12

김덕례 / 선임 연구 위원

변서경 / 부 연구 위원

김유찬 / 연구 원



住宅産業研究院

【 목 차 】

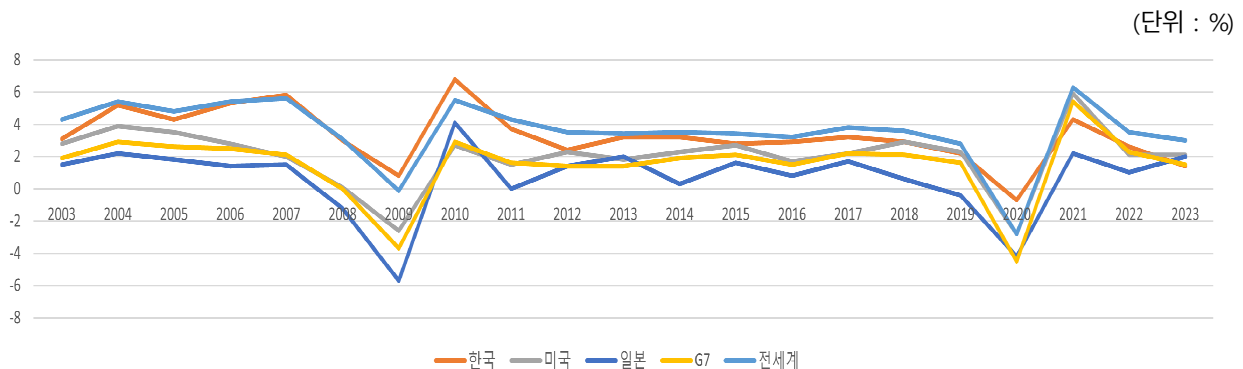
I. 2023년 주택시장 동향 및 진단	1
1. 거시경제	1
2. 매매시장 동향	2
3. 전월세시장 동향	6
4. 2023년 주택시장 진단	9
II. 2024년 주택시장 전망	10
1. 거시경제	10
2. 매매시장 전망	11
3. 전월세시장 전망	17
4. 공급 전망	22
III. 주택정책 방향	23
[부록 1] 위기상황별 주택시장	24
[부록 2] 2024년 주택시장 영향요인 점검	26

1 2023년 주택시장 동향 및 진단

1. 거시경제

- (경제성장률) 코로나 종식에 따른 서비스 소비 급증, 미국발 금융불안이 진정되며 안정적인 성장세를 보였으나, 선진국의 통화긴축 및 이스라엘과 하마스 전쟁 등으로 전세계적으로 경제성장이 둔화되고 있으며, 한국의 올해 경제성장률은 1.4%로 예측됨(IMF, KDI).

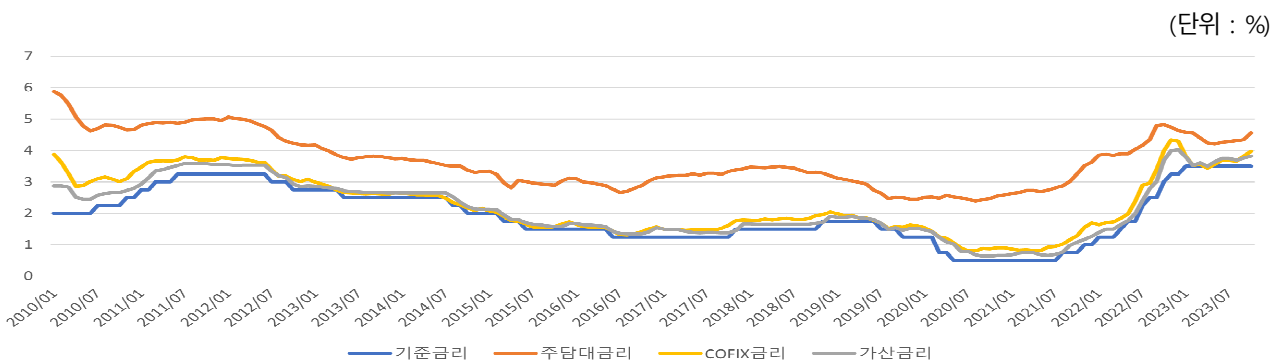
<세계 경제성장률 변화 추이>



자료: IMF

- (금리) 미국은 올해 상반기 기준금리를 지속적으로 인상하였으며, 현재 5.5% 기준금리를 유지하고 있음. 한국은 1월 기준금리 인상 이후 동결하여, '23년 12월 현재 기준금리는 3.5%를 유지하고 있음.

<기준금리 · 주택담보대출금리 · COFIX금리 · 가산금리 변화 추이>



자료: 한국은행

2. 매매시장 동향

□ 수요 · 공급

- (가구수 추이) 총 인구수는 2020년을 정점으로 감소가 시작됐으나, 가구수는 증가하고 있음. 주택시장에 진입하는 30세 인구 74만명, 가구증가, 노후 및 멸실주택, 생애주기에 따른 교체수요 등 주택수요는 지속적으로 발생 예상

<가구증가와 세대증가 추이>

(단위 : 천가구)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
총인구수	51,625	51,774	51,824	51,732	51,685	51,550
(증감)	206	149	50	△92	△47	△135
30세도달인구	648	662	679	704	748	744
총세대수	22,043	22,481	23,093	23,473	23,706	23,901
(증감)	410	439	612	380	233	195

자료 : 통계청 인구총조사(가구부문), 장래가구추계, 주민등록인구현황(주민등록세대수)

주 : 2023년 세대수는 2023년 10월 기준임.

- (주택공급 추이) '23년 1~10월 동안 인허가 27.4만호, 착공 14.2만호, 분양(아파트) 15.8만호, 준공 27.1만호 기록. 전년 동기 대비 각각 △36.0%(↓), △57.2%(↓), △44.7%(↓), △18.5%(↓)로 인허가, 착공, 분양, 준공 물량 모두 큰 폭으로 감소

<주택공급 추이>

(단위 : 만호)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	1~10월 누적		
						2022년	2023년	증감률
인허가	55.4	48.8	45.8	54.5	52.2	42.8	27.4	△36.0%
착공	47.1	47.9	52.6	58.4	38.3	33.1	14.2	△57.2%
분양(아파트)	29.9	33.9	36.6	39.1	36.9	28.7	15.8	△44.7%
준공	63.6	51.8	47.1	43.1	41.4	33.2	27.1	△18.5%

자료 : 국토교통부, 통계누리

○ (수급진단) 주택시장 활동인구가 증가하면서 수요가 증가한 반면, 아파트와 비아파트의 공급물량이 감소하면서 전국 수급지수는 여전히 100을 하회하며 공급부족현상이 지속되고 있음.

- 권역별로는 수도권, 지방광역시, 기타지방 모두 공급부족상황으로 나타났으며, 수도권, 지방광역시, 기타지방 순으로 공급부족현상이 심한 것으로 나타남.

· 지방광역시 중 대구(105.2)는 올해 공급량이 적었음에도 불구하고 여전히 공급과잉 지역으로 나타난 반면, 서울(61.5)의 공급부족현상은 더욱 심화됨.

※ 수요=가구증가+멸실+빈집,
매매시장 공급=아파트(분양물량)+기타주택(준공물량(다가구 가구수 기준))

<지역별 수요·공급 추이>

구분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전국	수요①	540,569	547,110	569,926	723,583	681,690	404,079	537,763
	공급②	608,459	524,539	505,333	493,237	523,861	446,732	315,872
	공급부족(①-②)	△67,890	22,571	64,593	230,346	157,829	△42,653	221,891
	(누계)	△67,890	△45,319	19,274	249,620	407,448	364,796	586,687
	수급지수	112.6	104.2	98.8	89.5	86.7	89.5	85.4
수도권	수요①	259,705	302,024	336,324	374,505	385,426	265,216	308,895
	공급②	256,887	238,722	254,962	271,971	255,865	217,435	181,969
	공급부족(①-②)	2,818	63,302	81,362	102,534	129,561	47,781	126,925
	(누계)	2,818	66,120	147,482	250,016	379,577	427,358	554,283
	수급지수	98.9	88.2	83.6	80.4	77.1	77.8	75.2
서울	수요①	76,089	60,384	88,993	118,495	112,357	72,776	109,674
	공급②	89,855	62,669	61,243	69,122	35,584	33,109	41,083
	공급부족(①-②)	△13,766	△2,285	27,750	49,373	76,773	39,668	68,591
	(누계)	△13,766	△16,051	11,699	61,072	137,845	177,513	246,104
	수급지수	118.1	111.8	94.8	82.2	69.8	66.4	61.5
지방 광역시	수요①	97,785	78,407	99,447	131,773	110,096	66,769	115,262
	공급②	123,243	106,360	98,204	87,355	73,966	93,452	50,814
	공급부족(①-②)	△25,458	△27,953	1,243	44,418	36,130	△26,683	64,447
	(누계)	△25,458	△53,412	△52,169	△7,751	28,379	1,696	103,695
	수급지수	126	130.3	118.9	101.9	94.5	99.7	85.2
기타 지방	수요①	183,079	166,679	134,155	217,305	186,168	115,037	113,122
	공급②	243,677	240,974	191,633	147,580	114,124	116,384	82,757
	공급부족(①-②)	△60,598	△74,295	△57,478	69,725	72,044	△1,347	30,365
	(누계)	△60,598	△134,893	△192,370	△122,645	△50,602	△51,948	40,903
	수급지수	133.1	138.6	139.8	117.5	105.7	105.2	96.3

□ 주택거래

○ (주택매매거래) ‘23년 1~10월까지 전국 주택매매거래량은 47.2만건으로 전년 동기간 대비 4.8% 상승하였으나, 여전히 최근 5년(‘18~22년) 평균 수준(89만건)에는 못 미치며 주택 구매 심리가 위축된 것으로 봄.

- 주택매매거래량은 1월을 저점으로 2월부터 거래량이 증가하였으나 9월부터 특례보금자리론(일반형)이 중단되면서 매매거래량이 주춤하는 모습

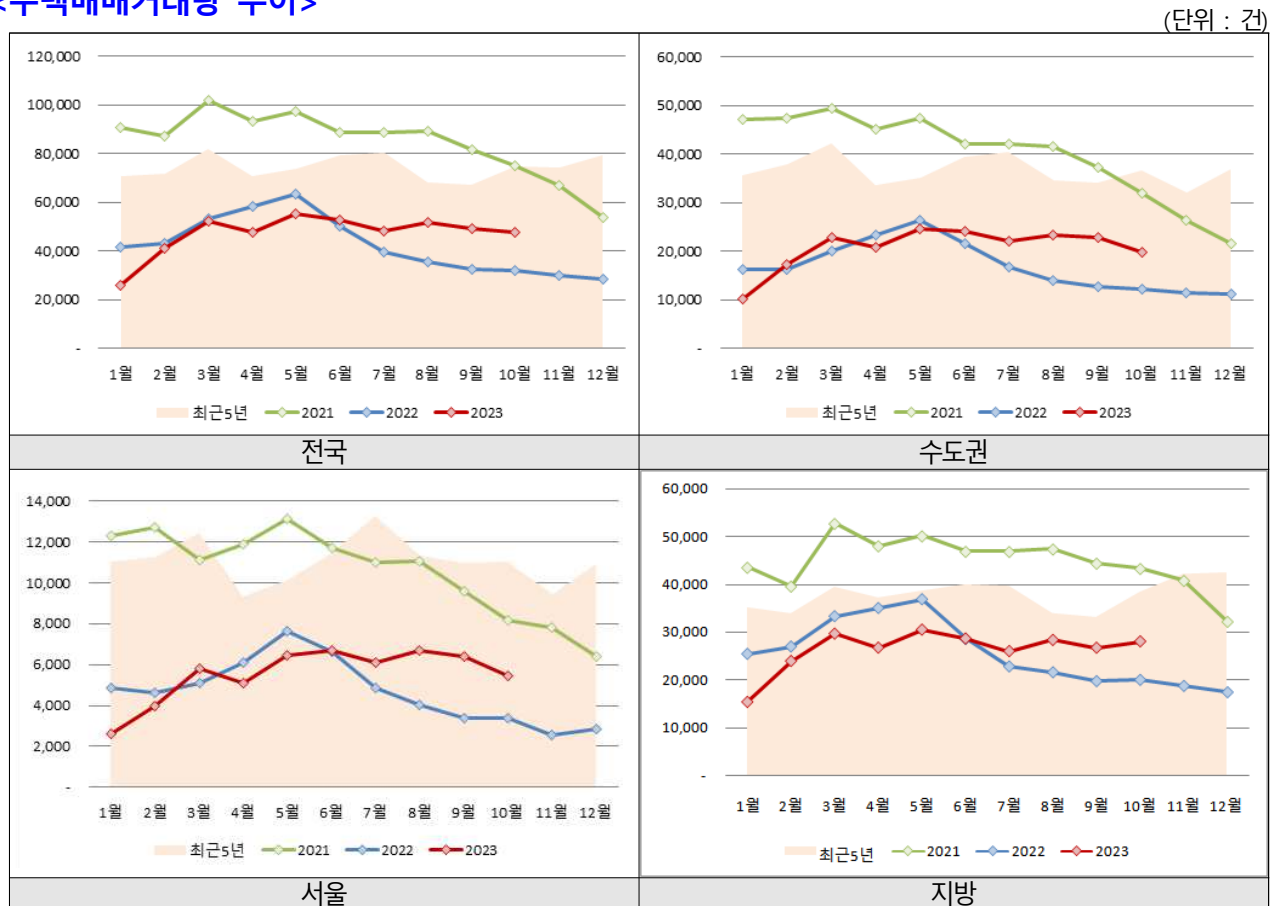
<총 주택거래 추이>

(단위 : 천건 %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	1~10월 누적		
						2022년	2023년	(변동률)
총주택거래	1,719	1,569	2,022	1,621	993	807	781	△3.3%
주택매매거래	856	805	1,279	1,015	509	450	472	4.8%
증여거래	112	111	152	137	95	73	60	△18.4%
판결	5	5	5	5	5	4	4	1.7%
교환	1	1	1	1	1	1	1	1.8%
분양권전매	129	102	121	65	32	26	44	69.6%
기타	616	546	463	397	292	253	200	△20.8%

자료 : 국토교통부

<주택매매거래량 추이>



□ 주택가격

- 주택매매가격은 2022년 하반기부터 하락세로 전환되면서 2023년 상반기에도 하락세가 지속됨. 하락폭이 점차 축소되면서 하반기부터 전국적으로 상승세로 전환하였으나, '23년 10월까지 주택매매가격 누적변동률은 모든 지역에서 하락한 것으로 나타남.
- '23년 10월까지의 전국 주택매매가격 누적변동률은 -3.5%로 나타났으며, 지방광역시 -5.5%, 수도권 -3.5%, 기타지방 -2.2%로 지방광역시의 하락폭이 가장 크게 나타남.
- 주택매매가격의 하락은 특히 지방광역시 아파트를 중심으로 나타나고 있으며, 부산과 대구의 아파트 매매가격은 -7.9%를 기록하며 가장 큰 폭으로 하락한 것으로 나타남.

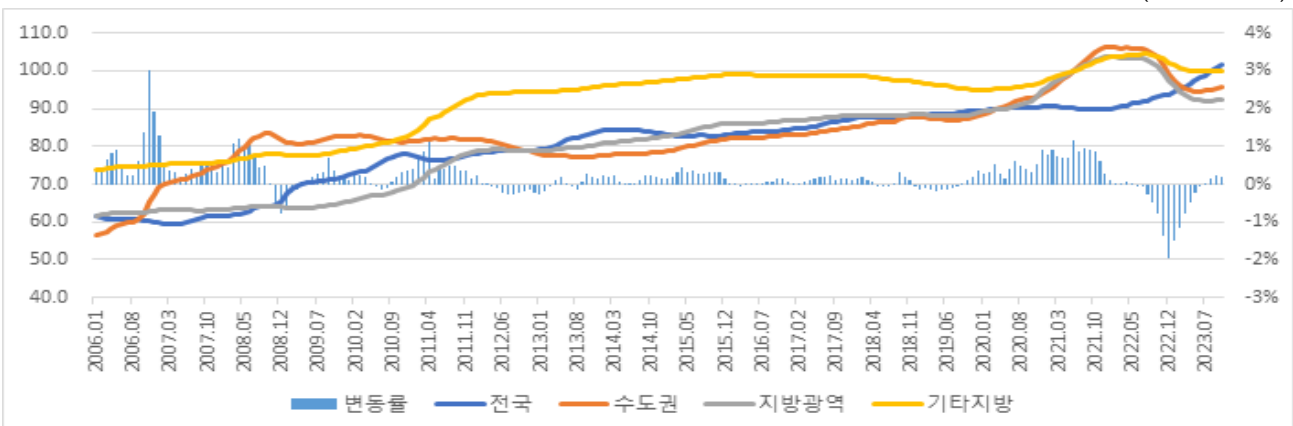
<매매가격 변동률 추이>

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	1~10월(누계)	
							2022년	2023년
주택 매매	전국	1.1%	△0.4%	5.4%	9.9%	△4.7%	△1.4%	△3.5%
	수도권	3.3%	0.5%	6.5%	12.8%	△6.5%	△2.3%	△3.5%
	서울	6.2%	1.2%	2.7%	6.5%	△4.8%	△1.5%	△2.0%
	지방	△0.9%	△1.1%	4.3%	7.4%	△3.0%	△0.6%	△3.4%
	지방광역시	0.4%	0.5%	6.6%	9.3%	△5.8%	△2.3%	△5.5%
	기타지방	△1.7%	△2.1%	2.3%	6.3%	△1.1%	0.6%	△2.2%
아파트 매매	전국	0.1%	△1.4%	7.6%	14.1%	△7.6%	△2.8%	△4.7%
	수도권	3.6%	0.0%	9.1%	18.0%	△9.7%	△3.9%	△4.5%
	서울	8.0%	1.1%	3.0%	8.0%	△7.7%	△2.9%	△2.2%
	지방	△3.1%	△2.7%	6.2%	10.6%	△5.5%	△1.9%	△5.0%
	지방광역시	△0.8%	△0.3%	8.4%	11.8%	△8.1%	△3.6%	△6.8%
	기타지방	△5.1%	△4.7%	3.3%	10.0%	△3.0%	△0.1%	△3.4%

<주택매매가격지수 추이>

(2021.6=100.0)



3. 전월세시장 동향

□ 수요 · 공급

- 17~21년에 연평균 42만 가구가 증가하였으나, '22년에는 33만가구, '23년에는 26만가구가 증가할 것으로 예상되면서, 주택시장에 신규로 진입하는 수요는 제한적일 것으로 예상
- '23년 전국 아파트 입주(예정) 물량은 약 37만 세대로 전년대비 3.4만 세대가 증가하여 전세가격 하락요인으로 작용. '24년 서울 입주(예정) 물량은 1.1만 세대로 과거 평균 대비 1/3 수준으로 급감하면서 전세가격 불안요인으로 작동 불가피

<아파트 입주(예정)물량 수준>

(단위 : 세대)

구분	입주(예정)물량			10년 평균('14-'23년) (C)	10년 평균 대비	
	2022년	2023년(A)	2024년(B)		2023년(A/C)	2024년(B/C)
전국	332,863	366,286	327,744	349,945	1.05	0.94
수도권	180,778	191,709	146,620	169,560	1.13	0.86
서울	24,299	32,819	10,921	34,817	0.94	0.31
경기	113,586	112,657	110,183	112,404	1.00	0.98
인천	42,893	46,233	25,516	22,339	2.07	1.14
지방	152,085	174,577	181,124	180,385	0.97	1.00
지방광역시	75,401	77,176	62,479	66,026	1.17	0.95
부산	27,170	25,285	14,446	23,465	1.08	0.62
대구	20,720	34,784	23,457	19,023	1.83	1.23
광주	13,716	4,898	9,386	9,707	0.50	0.97
대전	9,939	3,423	10,690	6,550	0.52	1.63
울산	3,856	8,786	4,500	7,281	1.21	0.62
기타지방	76,684	97,401	118,645	114,359	0.85	1.04

주 1) 아파트, 재고기준 2) 2023년은 입주예정물량(10월~12월) 포함. 2024년은 입주예정물량
자료 : 부동산 114 Reps

□ 전월세 거래

- '23년 1~10월 전월세거래량은 229.4만건(전세 103.6만건, 월세 125.9만건)으로 전년 대비(241.8만건) 5.1% 감소
 - (수도권) '22.1~10월 1,637천건 → '23.1~10월 1,548천건(△5.5%)
 - (지방) '22.1~10월 781천건 → '23.1~10월 747천건(△4.4%)
- 올해도 월세거래 비중이 50%를 넘었으며, 월세거래의 증가는 전세사기 여파로 세입자들이 전세 대신 월세를 찾은 것으로 보임.
 - (전국, 월세비중) '22.1~10월 51.8% → '23.1~10월 54.9%(3.1%p 증가)
 - (수도권, 월세비중) '22.1~10월 51.0% → '23.1~10월 53.8%(2.8%p 증가)
 - (지방, 월세비중) '22.1~10월 53.4% → '23.1~10월 57.1%(3.7%p 증가)

<임차유형별 전월세거래량 추이>

(단위 : 천건)

구 분		2020년	2021년	2022년	최근 3년 평균	1~10월(누계)		전년동기비
						2022년	2023년	
전국	합계	2,190	2,352	2,833	2,458	2,418	2,294	△5.1%
	전세	1,303	1,328	1,359	1,330	1,165	1,036	△11.1%
	월세	887	1,024	1,474	1,128	1,253	1,259	0.5%
수도권	합계	1,487	1,593	1,915	1,665	1,638	1,548	△5.5%
	전세	900	909	931	913	801	715	△10.8%
	월세	588	684	983	752	836	833	△0.4%
지방	합계	702	753	919	792	781	747	△4.4%
	전세	403	413	428	415	364	321	△11.9%
	월세	299	340	491	377	417	426	2.2%

자료 : 국토교통부 보도자료 (매월 공개치 기준)

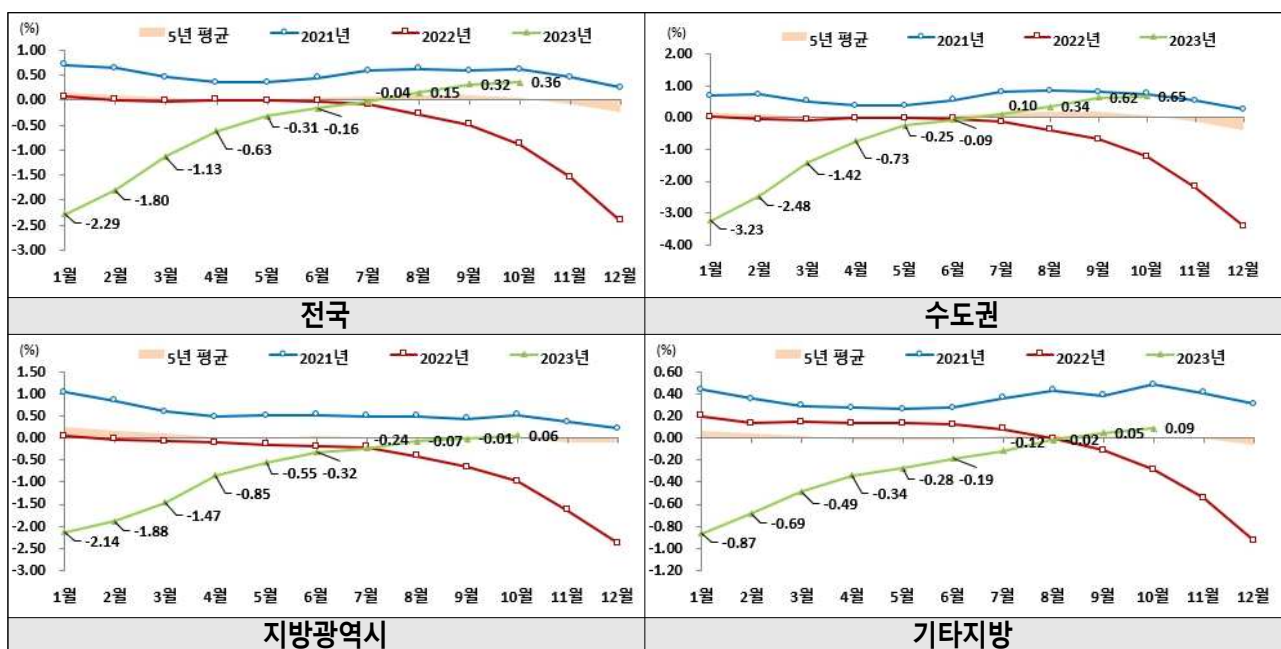
□ 전월세 가격

- 작년 하반기부터 지속된 전세가격 하락세는 올해 상반기까지 지속되면서 올해 초 급격한 전세가격 하락으로 '23년 10월까지의 주택전세가격 변동률은 $\Delta 5.4\%$ 를 기록함.
- 하락한 전세가격으로 임대인이 기존 세입자의 전세보증금을 돌려주지 못하는 '역전세난' 이 벌어지면서, 정부는 7월 말 역전세 해소를 위해 전세보증금 반환 용도에 한해 대출 규제를 완화함. 임대인들의 유동성이 개선되면서 전세가격은 반등하면 하반기 이후 안정세를 보이고 있음.

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	1~10월(누계)	
							2022년	2023년
주택 전세	전국	$\Delta 1.8\%$	$\Delta 1.3\%$	4.6%	6.5%	$\Delta 5.6\%$	$\Delta 1.7\%$	$\Delta 5.4\%$
	수도권	$\Delta 1.5\%$	$\Delta 0.8\%$	5.6%	7.7%	$\Delta 8.0\%$	$\Delta 2.7\%$	$\Delta 6.4\%$
	서울	0.3%	$\Delta 0.4\%$	3.7%	4.9%	$\Delta 6.5\%$	$\Delta 1.8\%$	$\Delta 5.9\%$
	지방	$\Delta 2.1\%$	$\Delta 1.7\%$	3.7%	5.5%	$\Delta 3.3\%$	$\Delta 0.9\%$	$\Delta 4.6\%$
	지방광역시	$\Delta 1.6\%$	$\Delta 0.7\%$	5.1%	7.0%	$\Delta 6.6\%$	$\Delta 2.7\%$	$\Delta 7.2\%$
	기타지방	$\Delta 2.5\%$	$\Delta 2.4\%$	2.0%	4.5%	$\Delta 0.9\%$	0.6%	$\Delta 2.8\%$
주택 월세	전국	$\Delta 1.1\%$	$\Delta 0.9\%$	1.1%	2.6%	1.0%	1.4%	$\Delta 1.1\%$
	수도권	$\Delta 0.5\%$	$\Delta 0.6\%$	1.3%	2.9%	0.9%	1.5%	$\Delta 1.3\%$
	서울	$\Delta 0.2\%$	$\Delta 0.3\%$	1.0%	1.9%	0.4%	0.7%	$\Delta 0.8\%$
	지방	$\Delta 1.5\%$	$\Delta 1.1\%$	0.9%	2.4%	1.0%	1.2%	$\Delta 0.8\%$
	지방광역시	$\Delta 1.2\%$	$\Delta 0.8\%$	1.3%	3.0%	0.4%	0.9%	$\Delta 1.7\%$
	기타지방	$\Delta 1.9\%$	$\Delta 1.4\%$	0.4%	1.9%	1.6%	1.5%	$\Delta 0.3\%$

<주택전세가격 변동률>



4. 2023년 주택시장 진단

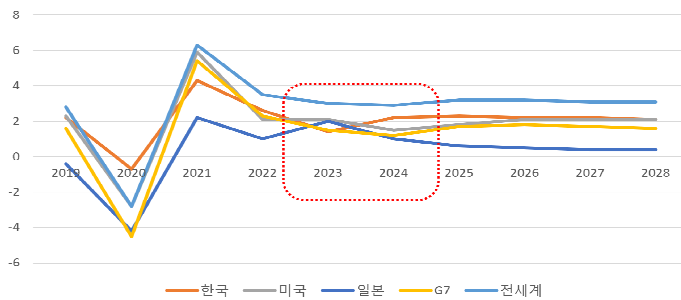
- 2022년 하반기부터 시작된 주택가격 하락세는 올해 상반기에 하락폭이 둔화되면서 하반기에 상승세로 전환됨. 그러나 고금리, 고환율, 고물가, 저성장의 복합위기가 주택시장에 영향을 미치며 2023년 주택시장은 전국적으로 하락
 - 서울을 중심으로 한 수급불균형이 지속되고 있음에도 불구하고, 경기침체와 금융 규제로 인한 하방압력이 가격하락을 불러옴.
- 올해 1~10월까지 인허가 27.4만호, 착공 14.2만호, 분양(아파트) 15.8만호, 준공 27.1만호로 작년 동기 대비 각각 36.0%, 57.2%, 44.7%, 18.5% 감소하며 신규 주택 공급을 위한 물량이 크게 감소함.
- 공급여건이 악화되면서 단기적으로 주택 공급이 위축된 상황이 지속되면서, 정부는 「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안(9.26 대책)」을 통해 주택시장 안정화를 위해 공급 활성화 계획을 제시함.
 - 공공주택 공급물량 확대, 민간 주택공급 활성화, 원활한 자금조달을 위한 금융지원(PF 대출 보증 확대, 중도금 대출 지원) 등 정책 실시
- 정부는 민간의 적체된 인허가·착공 대기 물량을 조속히 재개하기 위한 대책을 마련하고자 하나, 내년에도 올해와 같은 공급실적이 지속된다면 공급부족으로 인한 시장 불안의 우려가 예상

2 2024년 주택시장 전망

1. 거시경제

- (경제성장률) 반도체 수출과 설비투자를 중심으로 2024년 경제성장률은 2.1~2.2%로 회복세를 보일 것으로 전망되나 여전히 저성장세가 지속될 것으로 봄.
- 고물가, 고금리에 따른 소비 위축의 영향으로 성장을 제약할 것으로 보아, 내년에는 2% 초반의 경제성장률이 예상

<세계 경제성장률 전망>



자료 : IMF

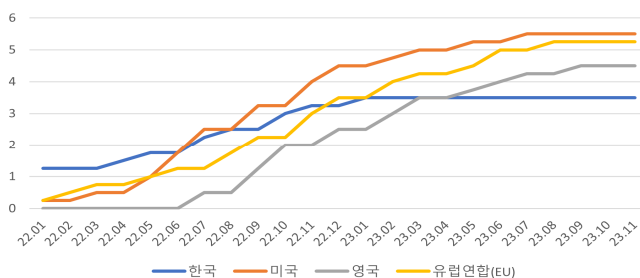
<한국 경제성장률 전망>

구분	2022년	2023년	2024년 ^{e)}
한국은행	2.6%	1.4%	2.1%
KDI	2.7%	1.8%	2.2%
IMF	2.6%	1.4%	2.2%
OECD	2.7%	1.5%	2.1%
실제 성장률 (3분기 기준 전년동기비)	3.1%	1.4%	-

자료 : 기관별 발표자료

- (금리) 미국은 현재 금리(5.25~5.5%)가 정점이라고 언급하면서 내년에 세 차례 금리 인하를 예고하고 있음. 한국은행은 미국의 금리인하를 확인 후 내년 2분기부터 기준금리를 낮출 것으로 전망하며, 2024년 주택 수요자의 금융 부담이 다소 완화될 것으로 전망

<국가별 기준금리 추이>



자료 : 국가별 중앙은행

<2024년 기준금리 전망>

구분	2022년	2023년	2024년 ^{e)}
미국	4.5%	5.5%	4.6%
한국	3.25%	3.75%	3.0%

주 : e)는 미국은 FED, FOMC, 한국은 신한은행 발표자료임.

2. 매매시장 전망

□ 수요 · 공급 : 수급지수를 활용한 진단

- (수급지수의 필요성) 주택시장에서의 수급상황이 가격에 미치는 영향이 크다고 입증되어왔음에도, 특정시점의 수요와 공급의 수준을 객관적인 수치로 나타내는 지표가 부재한 상황으로 주산연이 지표를 신설함.
- (수급지수 산식) 특정연도의 매매시장 공급량은 아파트 분양물량과 기타 주택 준공물량으로, 수요증가분은 (가구증가+멸실주택+빈집)으로 계상하고 수요(need) 대비 공급량을 지수화한 것임.
 - (가구증가) 가구증가분은 주택시장에 수요자로 진입하는 만 30세이상 생존인구를 '주택시장 활동인구'로 정의하고 이를 기준으로 가구증가를 추정한 수치를 사용하였음.
 - (빈집) 빈집통계의 경우 미분양주택이 포함되어 있고 현재 통계로는 구분이 불가한 바, 과거 빈집 중 미분양 비중('05년 22.2%, '10년 25.6%)과 현재의 미분양 수준 등을 고려하여 전체 빈집 중 80%만 반영함.

$$\text{수급지수} = \frac{\text{누계 공급량}}{\text{누계 수요증가량}} \times 100$$

(누계 기준연도 : 2017년)

수요 = 가구요인(주택시장 활동인구 증가에 따른 가구증가) + 멸실 + 빈집

공급(매매) = 아파트(분양물량)+기타주택(준공물량), 공급(전월세)=아파트(입주물량)+기타주택(준공물량)

- (수급지수 의미) 2017년을 기준연도로 하여 연도별 누계수요증가량과 누계공급량을 비교하여 누적된 수급량 평가. 수급지수가 100을 초과하면 초과공급, 100 미만이면 공급부족을 나타내고, 기준값(100)과의 차이가 클수록 초과(부족) 현상이 큰 것을 의미함.
- (수급지수 분석결과) 수급지수 분석결과, 내년의 수급지수는 80.7로 올해 (85.4)에 비해 하락이 예상되면서 여전히 수요와 공급 간의 괴리가 지속되는 것으로 나타남. 향후 경제상황이 회복되면 가격상승 압력이 강해질 수 있으므로 지속적이고 안정적인 공급기반 확보가 중요할 것임.

<지역별 수급지수(매매) (2017~2024년)>

(단위 : 호)

구분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 ^{e)}
전국	수요량	540,569	547,110	569,926	723,583	681,690	404,079	537,763	528,003
	(누계)	540,569	1,087,679	1,657,605	2,381,188	3,062,877	3,466,957	4,004,720	4,532,723
	공급량	608,459	524,539	505,333	493,237	523,861	446,732	315,872	238,372
	(누계)	608,459	1,132,998	1,638,331	2,131,568	2,655,429	3,102,161	3,418,033	3,656,405
	공급부족(누계)	△67,890	△45,319	19,274	249,620	407,448	364,796	586,687	876,318
	수급지수	112.6	104.2	98.8	89.5	86.7	89.5	85.4	80.7
수도권	수요량	259,705	302,024	336,324	374,505	385,426	265,216	308,895	304,973
	(누계)	259,705	561,729	898,053	1,272,558	1,657,984	1,923,200	2,232,095	2,537,067
	공급량	256,887	238,722	254,962	271,971	255,865	217,435	181,969	118,305
	(누계)	256,887	495,609	750,571	1,022,542	1,278,407	1,495,842	1,677,811	1,796,116
	공급부족(누계)	2,818	66,120	147,482	250,016	379,577	427,358	554,283	740,951
	수급지수	98.9	88.2	83.6	80.4	77.1	77.8	75.2	70.8
서울	수요량	76,089	60,384	88,993	118,495	112,357	72,776	109,674	107,713
	(누계)	76,089	136,473	225,466	343,961	456,318	529,095	638,769	746,482
	공급량	89,855	62,669	61,243	69,122	35,584	33,109	41,083	30,256
	(누계)	89,855	152,524	213,767	282,889	318,473	351,582	392,665	422,921
	공급부족(누계)	△13,766	△16,051	11,699	61,072	137,845	177,513	246,104	323,561
	수급지수	118.1	111.8	94.8	82.2	69.8	66.4	61.5	56.7
지방광역시	수요량	97,785	78,407	99,447	131,773	110,096	66,769	115,262	110,188
	(누계)	97,785	176,191	275,638	407,411	517,507	584,276	699,538	809,726
	공급량	101,687	97,259	103,998	95,063	75,469	71,552	50,814	42,192
	(누계)	101,687	198,946	302,944	398,007	473,476	545,028	595,842	638,035
	공급부족(누계)	△3,902	△22,755	△27,306	9,404	44,031	39,248	103,695	171,691
	수급지수	104.0	112.9	109.9	97.7	91.5	93.3	85.2	78.8
기타 지방	수요량	183,079	166,679	134,155	217,305	186,168	115,037	113,122	111,090
	(누계)	183,079	349,758	483,914	701,219	887,386	1,002,423	1,115,545	1,226,635
	공급량	210,050	160,105	137,646	132,623	192,984	158,477	82,757	73,950
	(누계)	210,050	370,155	507,801	640,424	833,408	991,885	1,074,642	1,148,592
	공급부족(누계)	△26,971	△20,397	△23,887	60,795	53,978	10,539	40,903	78,044
	수급지수	114.7	105.8	104.9	91.3	93.9	98.9	96.3	93.6

□ 주택 매매거래

- (매매거래 추이) '23년 10월 기준 주택매매거래는 47.2만 건을 기록(전년 동기 대비 4.8% 증가). 최근의 매매거래량 추이를 감안했을 때 '23년 한 해 동안 53만 건의 거래를 기록할 것으로 예상
- (매매거래 전망) 주택매매거래량은 2006년 조사 착수 이래 작년에 최저 수준을 찍고 금년에는 소폭 회복됐지만, 내년에는 주택가격 하방압력이 완화된다고 일부지역에서는 상승 전환되면서 거래가 다소 회복되어 주택재고 대비 거래율이 올해 2.7%에서 내년에는 3.2% 수준으로 늘어난 65만건 수준일 것으로 전망
- 2017~2021년 5년 평균 거래량 98만건에 비해서는 여전히 낮은 수준으로 예상

<주택 매매거래 추이>

(단위 : 천건, %)

구분	매매거래량(1~10월)		매매거래량(연간)(A)		주택재고(B)	거래율(A/B)	비고
	거래량	증감률	거래량	증감률			
2006년	771		1,082				
2007년	714	△7.4%	868	△19.8%			금융위기
2008년	810	13.6%	894	3.0%			
2009년	718	△11.4%	870	△2.6%			
2010년	617	△14.1%	800	△8.1%	14,677	5.5%	
2011년	797	29.1%	981	22.7%			
2012년	555	△30.4%	735	△25.1%			
2013년	674	21.4%	852	15.8%			
2014년	823	22.2%	1,005	18.0%			
2015년	1,008	22.5%	1,194	18.8%	16,367	7.3%	
2016년	862	△14.5%	1,053	△11.8%	16,692	6.3%	
2017년	800	△7.1%	947	△10.1%	17,123	5.5%	
2018년	736	△8.1%	856	△9.6%	17,633	4.9%	
2019년	594	△19.2%	805	△6.0%	18,127	4.4%	
2020년	1,022	72.0%	1,279	58.9%	18,526	6.9%	
2021년	894	△12.5%	1,015	△20.6%	18,812	5.4%	현재위기
2022년	450	△49.7%	509	△49.9%	19,205	2.7%	
2023년	472	4.8%	534 ^{e)}	4.9% ^{e)}	19,598 ^{e)}	2.7% ^{e)}	
2024년	-	-	650 ^{e)}	20.0% ^{e)}	19,991 ^{e)}	3.2% ^{e)}	

자료 : 국토교통부. e)는 연구원의 추정치임

추정방법:

1. 18~21년 주택재고 3년 순증가분을 평균하여 구한 평균순증가분(393)으로 21년에 더하여 22,23,24년 주택재고 추정
2. 23년 연간 주택거래량은 22년 1~10월 거래량 대비 22년 연간거래량 비율(113.11%)을 구하여 23년 1~10월 거래량에 곱하여 역산 추정(534)
3. 주택재고대비 거래율이 24년에 0.5%p 증가하는 것으로 추정(3.2%)하여 24년 매매거래량을 추정

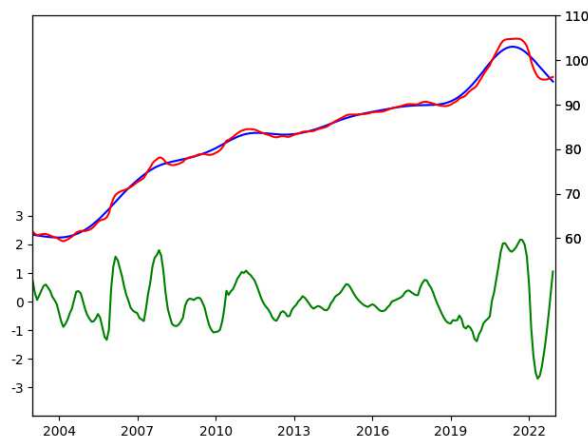
□ 주택가격 전망

- (HP필터 순환변동 분석) HP필터를 이용한 단기전망 결과, 2022년 7월을 고점으로 하강하던 매매가격 순환변동 값이 2023년 3월을 변곡점으로 하강곡선이 전환하였음. 금년말 현재 가격변동선이 가장 낮은 골에 위치하고 있어서 앞으로 6개월을 전후하여 반등국면으로 전환될 가능성이 커 보임.
- 수도권 매매가격의 순환변동값은 전국과 유사하게 나타나고 있으며, 전국에 비해 큰 폭의 변동성을 나타냄.

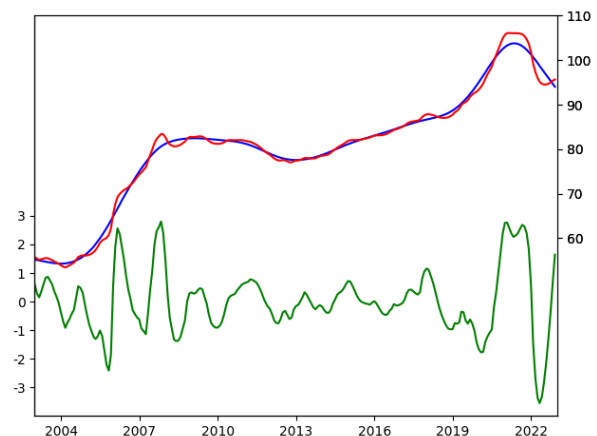
HP(Hodrick-Prescott)필터

- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 **순환변동을 가지고 국면진단**.
- **경기변동은 저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가 순환주기(저점→저점), 진폭(저점→정점)**
- 상승국면은 회복(revival)과 확장(expansion), 하강국면은 침체(recession)와 수축(contraction)으로 구분

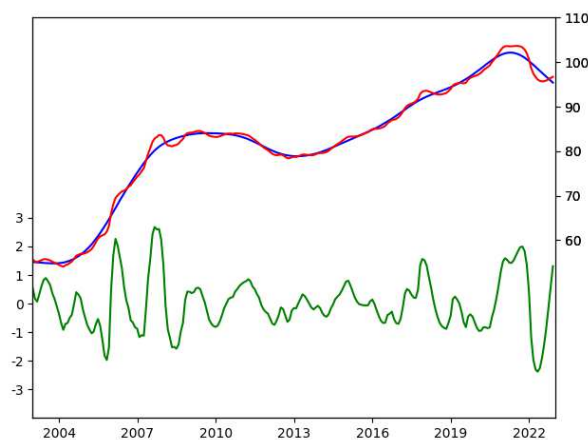
<HP필터로 본 주택가격의 순환주기(전체 주택)>



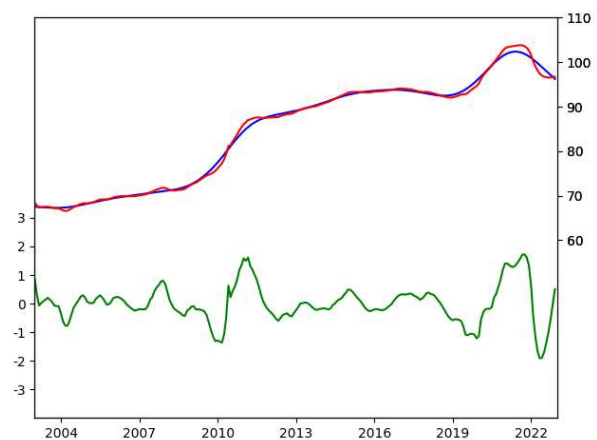
전국



수도권



서울



지방

○ 고금리와 PF자금조달 애로, 부동산세제 완전 정상화 지연 등으로 내년에도 집값 하락세가 지속될 것으로 예상

- 내년 상반기중 시작될 가능성이 큰 미국 기준금리 인하에 따른 대출금리 하향조정과 경기회복, 그리고 내년 말까지 누적될 공급부족(착공기준 75만호)과 가구분화 적체(5년평균 42만가구 → 2023년 26만가구 증가) 등으로 인해 내년 중반기부터는 수도권 인기지역부터 보합세 또는 강보합세로 전환된 이후 하반기부터는 지방광역시 등으로 상승세가 점차 확대될 가능성이 크다고 전망

<2024년 주택시장 영향요인 점검>

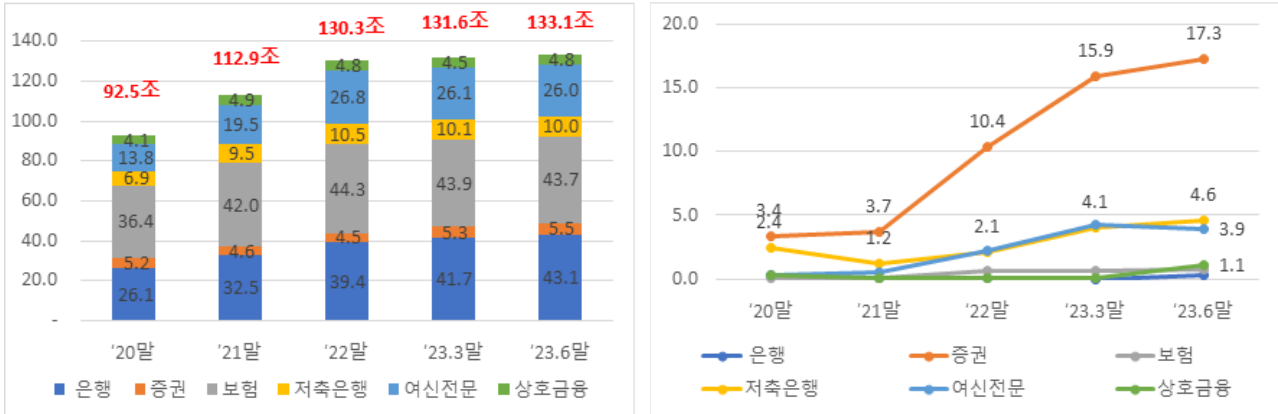
구 분			내 용	가격영향도
거시 경제	경제성장률		- '22년 2.6%→'23년 1.4% ^{e)} →'24년 2.1~2.2% ^{e)} - 여전히 저성장이 지속	개선요인
수급	수요	30세 도달인구	- '22년 748천호→'23년 744천호→'24년 731천명 ^{e)}	상승요인
		가구 증가수	- '17~21년 연평균 42만가구→'22년 33만가구→'23년 26만가구 ^{e)} - 가구 증가추세 지속	상승요인
	공급	인허가	- '22년 522천호→'23년 334천호 ^{e)} →'24년 300천호 ^{e)} - 3기신도시 공급 등으로 공공물량 증가, 민간물량 감소로 '23년과 유사한 수준 예상	상승요인
		착공	- '22년 383천호→'23년 164천호 ^{e)} →'24년 250천호 ^{e)}	상승요인
		분양 (아파트)	- '22년 369천호→'23년 230천호 ^{e)} →'24년 250천호 ^{e)}	상승요인
		준공	- '22년 414천호→'23년 337천호 ^{e)} →'24년 300천호 ^{e)}	상승요인
	금융	주담대 평균금리		- '22년 4.6%→'23년 5.04%→'24년 4.5~4.7% ^{e)} - 하반기 미 연준 기준금리 -0.25~0.5%p 인하가 예상됨에 따라 주담대 금리 인하 예상되나 여전히 고금리
주담대 용이성		- (주담대 잔액) '22년 775조원→'23년 9월 765조원 - (연체율) '22년 0.15%→'23년 9월 0.24% - 가계대출의 증가 속도를 늦추기 위해 은행 자체적으로 주택담보 대출 기준을 강화	하락요인	
프로젝트 금융여건		- (PF 잔액) '21년 112.9조원→'22년 130.3조원 →'23년 6월말 133.1조원 - (연체율) '21년 0.37%→'22년 1.19%→'23년 6월말 2.17% PF 통한 자금조달 어려워질 것으로 전망	하락요인	

주 : e)는 연구원의 추정치임

추정방법 :

1. 경제성장률은 한국은행, IMF 등 주요기관의 24년 경제성장률 전망치
2. 수요 : 통계청 추계인구 및 추계가구 자료
3. 분양은 부동산114(Reps) 자료
4. 준공은 착공물량 통한 연구원 추정치임
5. 주담대 평균금리는 연구원 추정치임

<금융권 부동산 PF 대출 잔액 및 연체율>



자료 : 금융위원회·금융감독원, 부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검, 보도자료, 2023.9.12일자

- (주택매매가격 전망) 경제성장율과 주택수급지수 및 금리변화 등을 고려한 주택가격전망모형으로 내년도 주택가격을 전망한 결과, 내년 전국 주택가격은 1.5% 하락하고, 수도권은 0.3% 하락, 지방은 3.0% 하락할 것으로 전망되었으나, 서울은 1.0% 상승할 것으로 전망
- 내년에도 공급부족 상황이 지속되고, 내년 상반기 중에 미국이 기준금리를 인하하면 조달금리가 낮아져 하반기부터 주택가격 상승 요인으로 작용할 가능성이 있음.

$$\text{주택가격}_{i,t} = \sum_{\theta=1}^n (\alpha_{i,t-\theta} (\text{주택가격}_{i,t-\theta}) + \beta_{i,t-\theta} (\text{경제성장률}_{t-\theta}) + \gamma_{i,t-\theta} (\text{금리}_{t-\theta}) + \delta_{i,t-\theta} (\text{수급지수}_{i,t-\theta})) + \epsilon_i$$

i : 지역, $\alpha_i, \beta_i, \gamma_i, \delta_i$: 지역별 회귀계수, ϵ_i : 지역별 회귀상수

<2024년 주택매매가격 전망>

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2019년	2019년	2020년	2022년		2023년		2024년 ^{e)}
					1~10월	연간	1~10월	연간 ^{e)}	
주택 매매	전국	△0.4	5.4	9.9	△1.4	△4.7	△3.5	△3.4	△1.5
	수도권	0.5	6.5	12.8	△2.3	△6.5	△3.5	△3.4	△0.3
	서울	1.3	2.7	6.5	△1.5	△4.8	△2.0	△1.8	1.0
	지방	△1.1	4.3	7.4	△0.6	△4.7	△3.5	△3.4	△3.0

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

3. 전월세시장 전망

□ 수요·공급 : 수급지수를 활용한 진단

- (수급지수 분석결과) 전월세시장 수급지수 분석결과, 2024년 아파트 입주예정물량이 감소함에 따라 올해(94.3) 대비 소폭 하락하여 전국 전월세수급지수 91.1을 기록

※ 매매수요와 전월세수요를 정확히 구분하기 어려워 수요총량을 동일한 것으로 가정하고 공급량 중 매매는 아파트는 분양물량으로 전월세는 아파트 입주물량으로 지수를 산정한 것임(아파트 외 기타 주택 공급량은 준공물량으로 동일 계상).

- (공급부족/초과지역) 전월세 수급의 경우 수도권(79.5)과 지방광역시(90.4)는 부족하고, 기타지방(106.2)은 공급과잉으로 분석됨.
- 특히 서울(64.3)은 2019년 이후 수급지수가 지속적으로 감소하여 공급부족이 두드러지게 나타남. 반면, 지방광역시 중 대구(101.7)는 전세 시장에서 공급초과 현상이 나타남.

<지역별 수급지수(전월세) (2017~2024년)>

(단위 : 호)

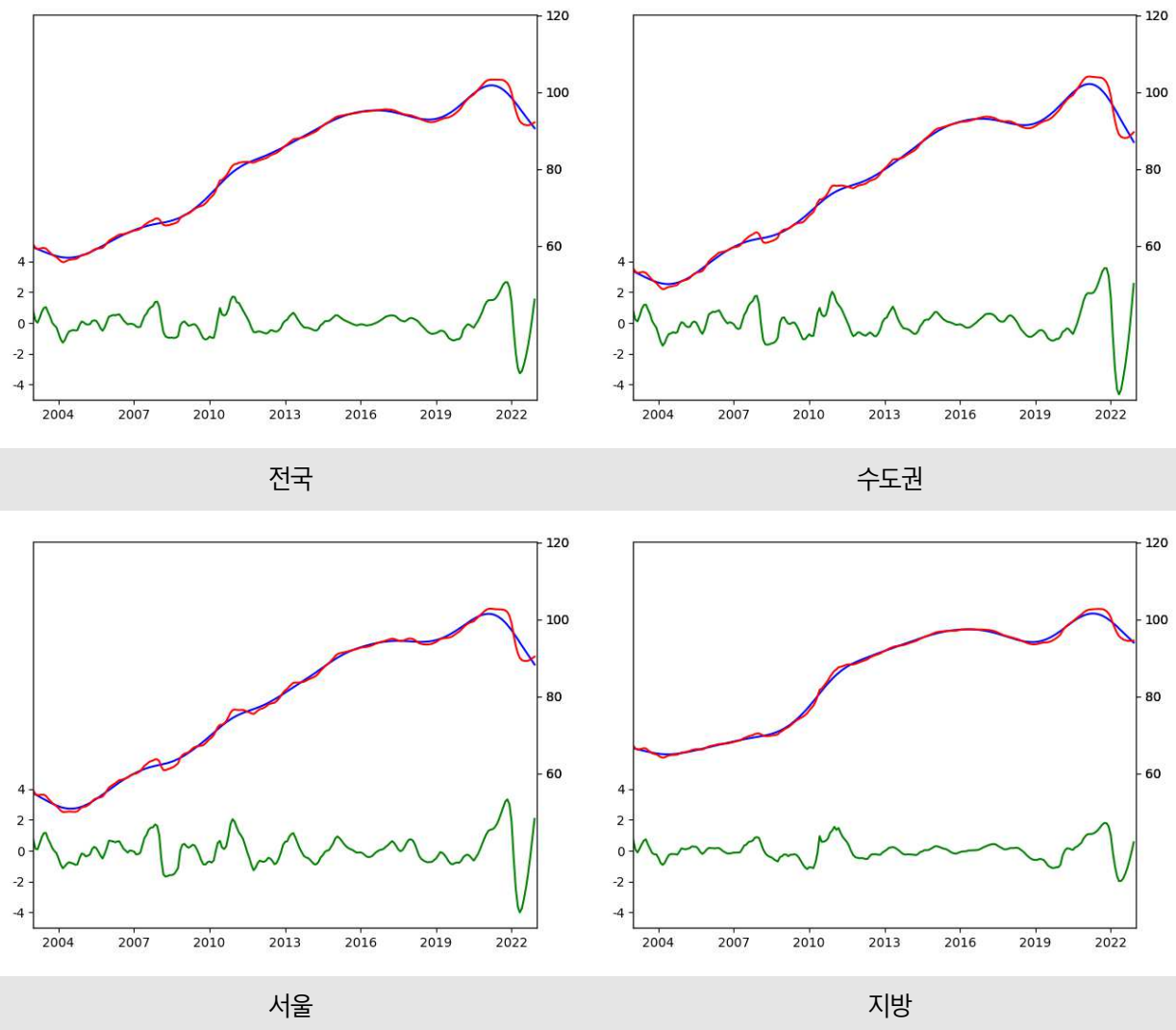
구분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 ^예
전국	수요량	540,569	547,110	569,926	723,583	681,690	404,079	537,763	528,003
	(누계)	540,569	1,087,679	1,657,605	2,381,188	3,062,877	3,466,957	4,004,720	4,532,723
	공급량	680,593	691,171	587,715	492,783	418,825	453,476	451,714	351,415
	(누계)	680,593	1,371,764	1,959,479	2,452,262	2,871,087	3,324,563	3,776,277	4,127,692
	공급부족(누계)	△140,024	△284,085	△301,874	△71,074	191,790	142,394	228,443	405,031
	수급지수	125.9	126.1	118.2	103.0	93.7	95.9	94.3	91.1
수도권	수요량	259,705	302,024	336,324	374,505	385,426	265,216	308,895	304,973
	(누계)	259,705	561,729	898,053	1,272,558	1,657,984	1,923,200	2,232,095	2,537,067
	공급량	273,838	315,384	289,151	264,268	231,192	244,372	238,631	159,622
	(누계)	273,838	589,222	878,373	1,142,641	1,373,833	1,618,205	1,856,836	2,016,458
	공급부족(누계)	△14,133	△27,493	19,680	129,917	284,151	304,995	375,258	520,609
	수급지수	105.4	104.9	97.8	89.8	82.9	84.1	83.2	79.5
서울	수요량	76,089	60,384	88,993	118,495	112,357	72,776	109,674	107,713
	(누계)	76,089	136,473	225,466	343,961	456,318	529,095	638,769	746,482
	공급량	73,936	75,289	81,981	76,157	60,070	48,314	48,802	15,350
	(누계)	73,936	149,225	231,206	307,363	367,433	415,747	464,549	479,899
	공급부족(누계)	2,153	△12,752	△5,740	36,598	88,885	113,348	174,220	266,583
	수급지수	104.3	79.7	108.5	155.4	187.5	149.8	132.1	106.2

구분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 ^{e)}
	수급지수	97.2	109.3	102.5	89.4	80.5	78.6	72.7	64.3
지방광역시	수요량	97,785	78,407	99,447	131,773	110,096	66,769	115,262	110,188
	(누계)	97,785	176,191	275,638	407,411	517,507	584,276	699,538	809,726
	공급량	123,243	106,360	98,204	87,355	73,966	93,452	84,615	64,540
	(누계)	123,243	229,603	327,807	415,162	489,128	582,580	667,195	731,736
	공급부족(누계)	△25,458	△53,412	△52,169	△7,751	28,379	1,696	32,342	77,990
	수급지수	126.0	130.3	118.9	101.9	94.5	99.7	95.4	90.4
기타지방	수요량	183,079	166,679	134,155	217,305	186,168	115,037	113,122	111,090
	(누계)	183,079	349,758	483,914	701,219	887,386	1,002,423	1,115,545	1,226,635
	공급량	243,677	240,974	191,633	147,580	114,124	116,384	125,044	123,545
	(누계)	243,677	484,651	676,284	823,864	937,988	1,054,372	1,179,416	1,302,961
	공급부족(누계)	△60,598	△134,893	△192,370	△122,645	△50,602	△51,948	△63,871	△76,326
	수급지수	133.1	138.6	139.8	117.5	105.7	105.2	105.7	106.2

□ 주택가격 전망

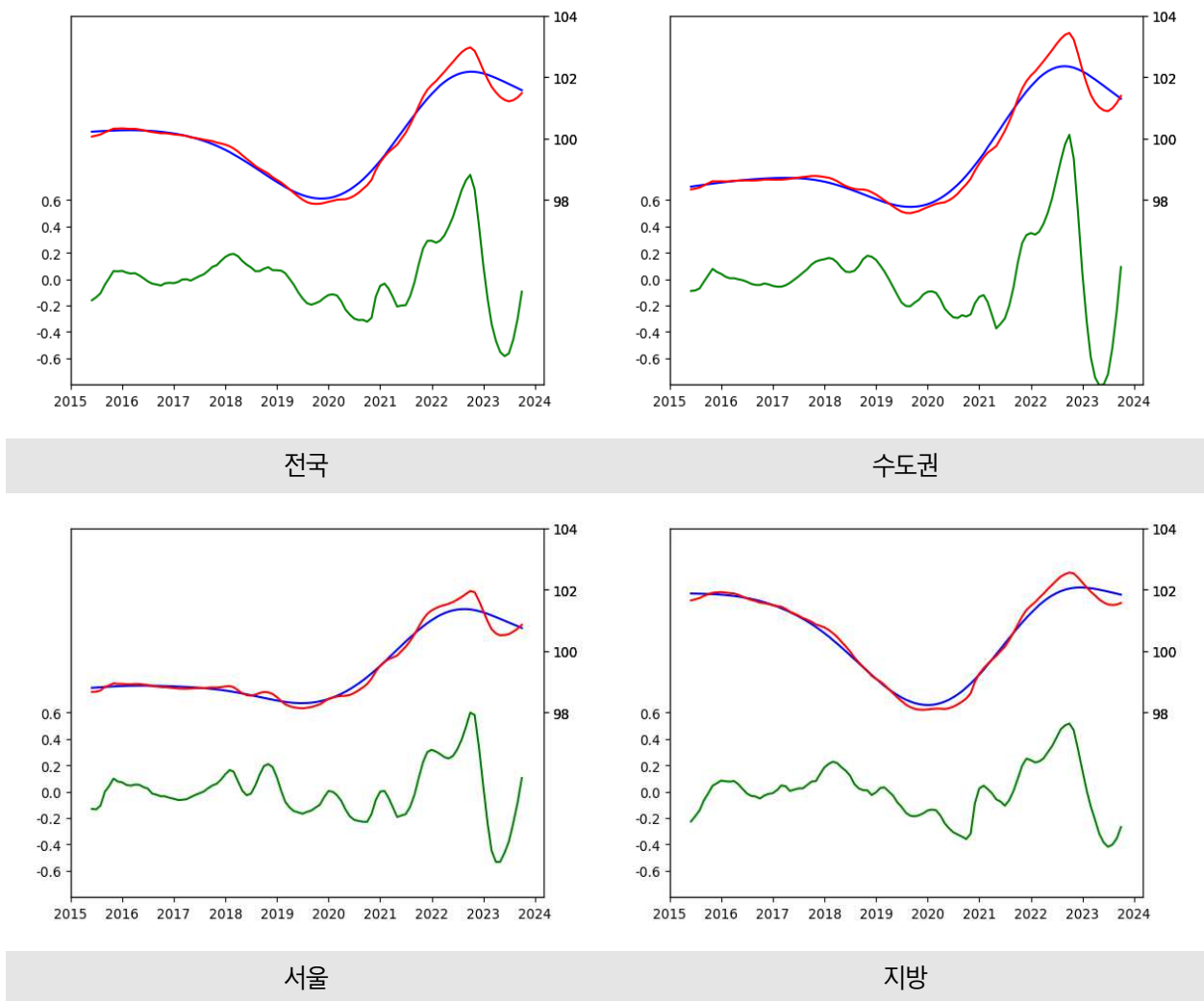
- (전세가격) 전국 순환변동값은 2020년 7월 저점을 찍고 상승추세를 이어가다 '22년 9월 정점이후 하락세로 전환하였으며, 6개월 지난 '23년 3월 다시 저점을 찍고 상승 추세를 지속하고 있음.
- 순환주기상 상승국면의 고점에 근접한 상황으로, 순환 cycle과 장기추세를 감안했을 때 내년 초까지 상승세는 유지하나 이후 상승폭이 조정될 가능성이 있음.

<HP필터로 본 주택 전세가격의 순환주기(전체 주택)>



- (월세가격) 월세가격의 전국 순환변동값은 2022년 10월 고점을 찍고 하강 추세를 이어가다가, '23년 6월 저점을 찍고 하락세가 둔화하면서 현재까지 (-)를 유지하고 있으나, 하락폭은 축소되고 있음. 장기추세 곡선이 완만한 하강곡선을 그리고 있지만, 순환 cycle이 본격적인 상승국면에 들어갔기 때문에 월세가격도 앞으로 당분간 상승세를 유지할 것으로 전망됨.

<HP필터로 본 주택 월세가격의 순환주기(전체 주택)>



- ⇒ 고금리가 지속되는 상황에서 전세사기 여파 등으로 보증금 반환에 대한 불안감이 커지자 보증금 일부를 월세로 돌려면서 임차인의 주거비 부담은 더욱 커짐.

- (주택전세가격 전망) 경제성장률, 금리 등 경제변수와 수급지수를 고려한 전망모형을 통해 주택가격을 예측한 결과, 전세가격은 전국은 2.7%, 수도권은 5.0%, 서울은 4.0%, 지방은 0.7% 상승될 것으로 전망
 - 특히 현재 매매거래 감소와 함께, 전세 수요가 아파트로 이동하고 있지만 아파트 입주물량이 내년에도 감소할 것으로 예상되고 있으며, 과거 경험에 따르면 전세가격 상승이 다시 매매가격 상승으로 전이될 가능성이 있음.
- ※ 입주물량 5년 평균('18~'22년, 374천호) 대비 '24년 입주예정물량(328천호)
: 전국 0.88, 수도권 0.75, 서울 0.28, 인천 1.04, 경기 0.83, 지방광역시 0.97, 기타지방 1.04

$\text{주택가격}_{i,t} = \sum_{\theta=1}^n (\alpha_{i,t-\theta} (\text{주택가격}_{i,t-\theta}) + \beta_{i,t-\theta} (\text{경제성장률}_{t-\theta}) + \gamma_{i,t-\theta} (\text{금리}_{t-\theta}) + \delta_{i,t-\theta} (\text{수급지수}_{i,t-\theta})) + \epsilon_i$	
i : 지역,	$\alpha_i, \beta_i, \gamma_i, \delta_i$: 지역별 회귀계수, ϵ_i : 지역별 회귀상수

<2024년 주택전세가격 전망>

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2019년	2020년	2021년	2022년		2023년		2024년 ^{e)}
					1~10월	연간	1~10월	연간 ^{e)}	
주택 전세	전국	△1.3	4.6	6.5	△1.7	△5.6	△5.4	△4.9	2.7
	수도권	△0.8	5.6	7.7	△2.7	△8.0	△6.4	△5.4	5.0
	서울	△0.5	3.7	4.9	△1.8	△6.6	△5.9	△5.0	4.0
	지방	△1.7	3.7	5.5	△0.9	△3.3	△4.5	△4.4	0.7

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

4. 공급 전망

- 올해 인허가, 착공, 분양(아파트), 준공물량 모두 전년 동기대비 큰 폭으로 감소함(각각 36.0%, 57.2%, 44.7%, 18.5% 감소). 건축자재 가격과 인건비 상승은 공사비 상승으로 이어져 인허가 물량도 감소하였고, 경기가 악화되면서 착공이 지연되는 곳들이 많아짐.
- (공급전망) 주택공급은 작년과 금년 2년 동안 택지준비와 인허가 및 착공 물량이 급감했고 내년중에도 프로젝트 금융여건은 단기간에 개선되기 어려울 것으로 예상되므로 인허가와 착공, 분양 및 준공물량은 금년수준에서 크게 벗어나지 못할 것으로 전망됨. 이에 따라 인허가는 30만호 내외, 착공은 25만호 내외, 분양은 25만호 내외, 준공은 30만호 내외가 될 것으로 전망됨.

<2024년 공급물량 전망>

(단위 : 천호, %)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023		2024년 ^{e)}
							1~10월	연간 ^{e)}	
인허가	653	554	488	458	545	522	274	334	300
착공	544	471	479	526	584	383	142	164	250
분양(아파트)	325	299	339	366	391	369	158	181	250
준공	569	636	518	471	431	414	271	337	300

주 : e)는 연구원의 추정치임.

3 주택정책 방향

- 내년 하반기부터 주택거래가 회복되고 내후년부터 경기가 더 좋아질 경우 최근 3년간 누적된 75만호 수준의 공급부족과 가구분화 대기자 적체로 내후년부터 주택시장 과열이 반복될 가능성도 있으므로 수급균형을 위한 공급적정화에 초점을 두어야 함.
- 지역별 기본수요 증가에 맞추어 주택공급이 적정하게 이뤄지도록 택지공급 확대와 인허가 등 규제완화 및 실수요자 금융과 프로젝트 금융 활성화 등이 병행되어야 함.
- 먼저, 주택공급 급감 문제를 완화하기 위해 인허가 사전심의 내실화 및 통합심의 의무화를 정착시키고, 기한내에 인허가 처리 및 인허가기관의 과다한 기부채납 요구를 금지하도록 해야 함.
- 주택시장규제지역을 전면해제하고, 지자체의 임의적인 분양가 규제를 금지하도록 하며, 복잡한 청약제도 및 가점제 단순화, 의무거주기간 폐지가 필요함. 또한 임대주택의 품질 저하는 물론 사업성 악화로 공급 활성화를 방해하고 있는 임대아파트 표준건축비 현실화도 긴요(분양 아파트의 53%)
- 주택금융 부문은 독신자·생애최초·신혼부부·다자녀가구 등에 대한 지원을 강화 및 노인계층에 대한 지원을 신설하는 등 수요자 금융 지원을 강화하고, 프로젝트금융과 관련한 PF 불안을 최소화해야하며, 보증관행을 개선해야 함.
- 주택세제 부문에서는 취득세, 종부세, 재산세, 양도세 등 비정상적인 세제를 문재인 정부 이전으로 정상화해야 함.

[부록 1] 위기상황별 주택시장

<주택시장>

구분				외환위기				금융위기				최근위기		
				1997년	1998년	1999년	2000년	2007년	2008년	2009년	2010년	2021년	2022년	2023년 10월
주택가격 (%)	한국 부동산원	매매가격	주택					5.81	5.86	1.49	1.46	9.93	-4.68	-3.49
			아파트					4.55	4.93	1.52	1.90	14.07	-7.56	-4.73
		전세가격	주택					3.89	3.12	3.33	6.59	6.51	-5.56	-5.44
			아파트					2.76	1.79	4.22	8.43	9.55	-8.69	-7.54
		월세가격	주택									2.63	0.96	-1.06
			아파트									3.89	1.25	-1.45
		실거래가격(매매)	아파트					4.66	-4.05	9.42	1.67	18.36	-17.05	5.44
		실거래가격(전세)	아파트									7.16	-9.36	2.00
	KB	매매가격	주택	1.97	-12.37	3.42	0.43	3.14	3.11	1.46	1.89	14.97	-1.83	-4.57
			아파트	4.73	-13.56	8.54	1.38	2.14	2.30	1.58	2.53	20.18	-3.12	-6.63
전세가격		주택	0.84	-18.44	16.78	11.14	2.55	1.68	3.39	7.12	9.38	-2.46	-5.67	
		아파트	1.63	-20.18	26.73	12.18	1.88	0.75	4.55	8.85	12.01	-3.84	-8.16	
주택거래 (만 건)	매매거래	주택					86.8	89.4	87.0	80.0	101.5	50.9	47.2	
		아파트					54.0	58.3	63.2	58.1	66.9	29.9	35.2	
	분양권거래	주택					18.1	19.9	18.0	16.3	6.5	3.2	4.4	
		아파트					17.7	19.0	17.5	15.7	6.4	3.1	4.4	
주택공급 (만 호)	국토 교통 부	인허가	주택	59.6	30.6	40.5	43.3	55.6	37.1	38.2	38.7	57.8	52.2	27.4
			아파트					47.6	26.3	29.7	27.7	42.3	42.8	23.5
		착공	주택									58.4	38.3	14.2
			아파트									47.3	29.9	10.8
		분양	공동주택									33.7	28.8	14.2
			주택								17.2	43.1	41.4	27.1
		준공	아파트								12.9	33.2	32.3	21.7
	R114	분양	아파트				20.4	28.8	22.0	22.7	17.3	39.1	36.9	16.0
		입주	아파트	42.6	39.4	36.8	32.2	31.7	32.7	28.7	30.3	28.6	33.3	30.2
미분양(호)								112,254	165,599	123,297	88,706	17,710	68,107	58,299

주 : '23년 9월 기준 : 실거래전세가격지수

<거시경제>

구분			외환위기				금융위기				최근위기			
			1997년	1998년	1999년	2000년	2007년	2008년	2009년	2010년	2021년	2022년	2023년10월	
GDP성장률(실질,원자료,전년동기비)(%)			6.2	-5.1	11.5	9.1	5.8	3.0	0.8	6.8	4.3	2.6	1.4	
소비자물가(%)			4.4	7.5	0.8	2.3	2.5	4.7	2.8	2.9	2.5	5.1	3.7	
환율(원/달러)			951.1	1,398.9	1,189.5	1,130.6	929.2	1,102.6	1,276.4	1,156.3	1,144.4	1,292.0	1,350.7	
통화 /금융	기준금리(%)				4.75	5.25	5.00	3.00	2.00	2.50	1.00	3.25	3.50	
	신규 취급액 기준 (%)	대출금리		11.83	15.18	9.40	8.55	6.55	7.17	5.65	5.51	2.88	4.29	5.24
		기업 대출	기업대출	11.75	15.20	8.91	8.18	6.60	7.17	5.65	5.56	2.81	4.22	5.33
			대기업	12.19	16.13	9.49	8.75	6.09	6.79	5.61	5.25	2.57	3.97	5.30
			중소기업	11.63	14.89	8.75	7.95	6.72	7.31	5.65	5.68	2.98	4.44	5.35
		가계 대출	가계대출	12.30	15.21	10.85	9.88	6.48	7.19	5.73	5.38	3.10	4.60	5.04
			주담대					6.34	7.00	5.54	5.00	2.94	4.24	4.56
			집단대출					5.88	6.48	5.01	4.83	3.26	4.54	4.37
	잔액 기준 (%)	대출금리						7.16	7.50	5.86	5.70	3.04	4.92	5.19
		기업 대출	기업대출					7.22	7.69	6.24	6.02	3.07	5.13	5.29
			대기업					6.57	7.08	5.72	5.57	2.89	4.85	5.11
			중소기업					7.31	7.81	6.33	6.12	3.11	5.19	5.34
		가계 대출	가계대출					7.13	7.31	5.43	5.35	3.01	4.66	5.06
			주담대							4.85	4.71	2.77	3.83	4.27
			집단대출							4.52	4.84	3.15	4.82	4.62
	가계 대출 (조 원)	잔액						630.1	683.6	734.3	793.8	1,757.1	1,749.8	1,759.1
		기관별 잔액	예금취급기관					474.1	515.3	549.8	593.5	1,261.5	1,248.0	1,228.3
			예금은행					363.7	388.6	409.5	431.5	910.1	902.6	904.5
			비은행기관					110.4	126.7	140.3	162.1	351.4	345.4	323.7
			기타금융기관 등					156.0	168.3	184.5	200.2	495.6	501.8	530.8
	유동성 (조 원)	M1		118.0	113.7	147.3	183.3	312.8	307.3	357.3	399.4	1,281.6	1,333.0	1,195.1
		M2		482.4	596.2	676.7	691.4	1,197.1	1,367.7	1,508.6	1,639.7	3,430.4	3,722.8	3,856.9

주 : '23년 11월 기준 : 기준금리, '23년 9월 기준 : 가계대출

[부록 2] 2024년 주택시장 영향요인 점검

구분		최근5년 평균 (‘17~’21)	2022년	2023년	2024년 ^{e)}	가격영향도	
거시 경제	경제성장률	• 2.38%	• 2.6%	• 1.4%	• 2.1~2.2%	개선요인	
수급	공급	인허가	• 540천호	• 522천호	• 334천호 • 전년대비 △36% • 최근5년대비 △38%	• 300천호 • 3기신도시 공급 등으로 공공물량 증가, 민간 물량 감소로 '23년과 유사한 수준 예상	상승요인
		분양 (아파트)	• 344천호	• 369천호	• 230천호 • 전년대비 △37.5% • 최근5년대비 △33%	• 250천호 • 전년대비 △9%, 최근5년 대비 △27% 예상	상승요인
		준공	• 525천호	• 414천호	• 337천호 • 전년대비 △18.5% • 최근5년대비 △36%	• 300천호 • 공사기간 아파트 3년, 비아파트 1년 고려하여 착공물량 대비 준공물량비를 반영하여 산정	상승요인
	수요	30세 도달인구	• 67만명	• 748천명	• 744천명	• 731천명	상승요인
		가구 증가수	• 42만가구	• 33만가구	• 26만가구	• 인구수는 감소하고있으나, 가구수는 여전히 증가추세	상승요인
금융	주담대 평균금리	• 2.97%	• 4.6%	• 5.04%	• 4.5~4.7% • 하반기 미 연준 기준금리 -0.25~0.5%p 인하 가 예상됨에 따라 주담대 금리 인하 예상	개선요인	
	프로젝트 금융여건	• (‘20~’22년) • 잔액 111.9조원 • 연체율 0.70%	• 잔액 130.3조원 • 연체율 1.19%	• 잔액 133.1조원 • 연체율 2.17%	• PF 통한 자금조달 어려워질 것으로 전망	하락요인	
	주담대 용이성	• (‘18~’22년) • 681조원 • 연체율 0.15%	• 755조원 • 0.15%	• (9월) 765조원 • (9월) 0.24%	• 가계대출의 증가 속도를 늦추기 위해 은행 자체적으로 주택담보대출 기준을 강화	하락요인	