

24-19(통권 977호) 2024.11.22

경제주평

■ 2024년 부동산 시장의 특징과 시사점

목 차

■ 2024년 부동산 시장의 특징과 시사점

Executive Summary	i
1. 개요	1
2. 2024년 부동산 시장의 특징	2
3. 시사점	12

□ 비상업 목적으로 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재할 경우 내용의 출처를 명시하면 자유롭게 인용할 수 있으며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 경 제 연 구 실 : 이택근 연구위원 (2072-6366, tklee@hri.co.kr)
신지영 선임연구원 (2072-6240, jyshin@hri.co.kr)
노시연 선임연구원 (2072-6248, syroh@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 2024년 부동산 시장의 특징과 시사점

■ 개 요

현대경제연구원은 2024년 부동산 시장의 특징을 신규 주택공급 부족 우려, 주택 매매시장 지역별 양극화 지속, 신축 아파트 선호 현상 심화, 전세 시장 강세, 상업용 부동산 시장 반등 가능성 등의 5가지로 제시하였다. 이하 관련 내용에 대해 살펴보고 향후 전망과 정책 시사점을 제시하고자 한다.

< 2024년 부동산 시장의 특징 >

특 징	주 요 내 용
1. 신규 주택공급 부족 우려	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 착공에서 준공까지의 공급시차 고려 시 향후 수요자 거주 선호에 부합하는 주택유형의 입주물량 공급은 한동안 부족할 전망 - 2022년부터 급감한 착공실적의 영향으로 인해
2. 주택 매매시장 지역별 양극화 지속	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수도권, 특히 서울 중심의 주택 매매 거래량 및 가격 상승세가 유지되면서 지역별 양극화 추세는 지속될 전망 - 전국 주택 매매 거래량과 가격 회복세는 서울의 상승세가 큰 영향을 미친 것으로 평가
3. 신축 아파트 선호 현상 심화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신축 아파트 선호 현상 심화로 신축 아파트 중심 매매가격 상승세가 지속 - 주택 준공 감소세를 고려할 때 이러한 현상은 당분간 유지될 것으로 예상
4. 전세 시장 강세	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수도권 아파트를 중심으로 전세수요 및 전세가격이 강세를 보이고 있으며 향후 비슷한 흐름이 지속될 전망
5. 상업용 부동산 시장 반등 가능성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울 오피스 시장 등 일부 유형 및 지역을 중심으로 반등 가능성이 점증하면서 소폭이나마 회복 국면에 진입할 것으로 예상 - 단, 장기화되고 있는 거래 부진 현상이 완전히 해소되기까지는 다소 기간이 필요할 것으로 전망

■ 2024년 부동산 시장의 특징

① 신규 주택공급 부족 우려

주택 착공물량의 대폭적인 감소와 착공부터 준공까지의 공급시차를 고려할 경우 향후 2~3년간 수요자 거주 선호에 부합하는 주택유형의 입주물량 공급 부족 가능성이 크다. 건설공사비 상승 및 고금리 현상 장기화 등에 따르는 부동산 시장 여건 악화로 주택 착공실적이 2021년 58.4만호에서 2022년 38.3만호, 2023년 24.2만호로 급감하였다. 착공부터 준공까지 대략 3~4년의 공급시차가 발생한다는 점을 고려하면 향후 수도권 아파트 등 수요자 거주 선호에 부응하는 주택의 입주물량 부족 현상은 한동안 지속될 것으로 보인다. 다만, 2024년 9월 누계기준 착공실적 및 아파트 인허가 대비 착공 비중이 상승 반전한 점을 고려하면 주택 공급 부족 현상 완화 가능성도 완전히 배제할 수 없어 보인다. 실제로 2024년 9월 누계기준 주택건설 착공실적은 19.4만호로 전년동기 14.1만호에 비해 5만호 증가했고, 준공실적도 33.0만호로 전년동기 30.4만호에서 2.6만호가 늘었다. 또, 전국 주택건설 인허가 대비 착공 비중도 2024년 9월 누계 기준 88.7%를 기록해 전년동기 49.9%를 크게 상회하는 수준이다. 따라서, 중장기적으로는 주택 수급 불균형 현상이 조금씩 완화될 가능성도 존재한다.

② 주택 매매시장 지역별 양극화 지속

최근까지의 국내 부동산 시장 회복은 수도권 중심의 매매 시장 회복세가 가장 큰 원인으로 당분간 이와 같은 지역별 양극화 현상이 유지될 것으로 전망된다. 전국 주택매매가격지수는 수도권의 호조로 2024년 9월 기준 전월대비 0.18% 오르며, 5개월 연속 상승세를 유지하였다. 그러나, 지방권의 경우 2023년 말 이후 2024년 9월까지 상승 반전하지 못한 채 하락세가 장기화되고 있다. 특히, 서울은 지난해 말 대비 2024년 9월 기준 주택매매가격 상승률이 2.6%로 여타 지역 대비 가장 높은 수준을 보인 반면 세종(△5.0%), 대구(△3.0%), 부산(△1.6%), 제주(△1.0%) 등 대부분의 지방권은 낙폭이 컸던 것으로 나타났다. 또한, 주택매매 거래량도 수도권은 증가세가 유지되고 있는 반면에 지방권은 최근 2개월 연속 감소하였다. 한편, 주택 매매시장 소비심리지수는 서울 및 수도권은 상승 국면을 지속 중이지만, 비수도권은 보합 국면으로 나타나 향후 지역별 양극화 추세가 유지될 가능성이 높아 보인다.

③ 신축 아파트 선호 현상 심화

최근 주택 매매시장에서 아파트가 차지하는 비중이 역대 최고를 기록하는 등 아파트 선호 현상이 강화되고 있다. 전체 주택 매매거래량에서 아파트가 차지하는 비중이 2022년 58.7%에서 2024년 9월(누계 기준) 77.1%로 급등하는 등 아파트 선호 현

상이 심화되었다. 이는 대규모 전세 사기 등으로 비(非)아파트 임차 수요가 감소함에 따라 비(非)아파트 시장의 임대 수익성이 악화되면서 비(非)아파트에 대한 수요가 아파트 수요로 이전한 영향인 것으로 판단된다. 한편, 아파트 선호 심화로 아파트와 아파트 대체재인 연립/다세대의 매매가격지수 상승률은 상반된 움직임을 보이고 있다. **특히, 아파트 중에서도 신축 아파트에 대한 선호가 심화함에 따라 신축 아파트를 중심으로 매매가격이 상승하였다.** 2023년 말 대비 2024년 9월 기준 아파트 매매가격지수 상승률을 비교해 보면, 준공 후 5년 이하가 1.27%로 5년 초과~10년 이하(0.18%) 및 10년 초과~15년 이하(0.58%)보다 2배 이상 높은 상승률을 기록하였다. 이와 같은 신축 아파트 매매가격의 상승세는 과거 재건축, 재개발 정비사업 등에 대한 기대감으로 구축 아파트가 상승세를 보였던 점과 반대되는 모습이다. 아파트 준공 실적이 약화되고 있다는 점을 고려하면 향후에도 신축 아파트 선호 현상은 지속될 것으로 예상된다.

④ 전세 시장 강세

올해 들어 수도권을 중심으로 전세수요의 강세가 뚜렷해진 가운데 전세가격도 상승세를 이어가고 있다. 전국 주택 전세수급동향이 올해 들어 꾸준히 상승하는 등 전반적인 전세수요가 강세를 보임에 따라 주택 전세가격지수도 상승하고 있다. **주택 매매시장과 마찬가지로 전세시장에서도 수도권 아파트가 강세를 보였으며 향후에도 비슷한 흐름이 유지될 전망이다.** 지역별·유형별로 분석한 결과, 수도권 아파트가 전세가격 상승을 주도하고 있는 것으로 나타났다. 수도권 아파트의 전세가격지수 상승률은 3.83%(2023년 말 대비 2024년 9월 기준)로 여타 지역 및 주택 유형 중에 가장 높은 상승률을 기록하였다. 향후에도 수도권 아파트의 입주 물량 감소, 임대차 2법(계약갱신청구권제, 전월세상한제) 만기 여파, 대출 규제 등의 영향으로 비슷한 흐름이 이어질 전망이다. 다만, 최근 전세자금 대출금리 인상으로 신규 전세수요가 감소함에 따라 수도권 아파트의 역전세난 가능성도 상존하는 상황이다.

⑤ 상업용 부동산 시장 반등 가능성

2023년 큰 침체를 경험한 상업용 부동산 시장은 거래 부진이 장기화하고 있으나, 서울 오피스 시장 등 일부 지역 및 유형에서는 반등 가능성이 기대된다. (공급) 선행지표인 건축허가면적이 증가세로 전환되었으나, 동행지표인 건축착공면적이 감소한 것으로 나타나 상업용 부동산 공급은 제한적 흐름을 유지할 가능성이 높은 것으로 전망된다. (유형별) 상업용 부동산 임대가격지수 상승률의 경우 오피스가 올해 2분기에 전기대비 1.0% 상승하였으나, 상가는 소비 개선 지연 등 여건 악화가 장기화하면서 유형과 관계없이 침체가 지속되고 있는 것으로 나타났다. (지역별) 전국 상업·업무용 건축물의 거래 회복은 지연되고 있으나 서울은 2024년 중 증가세가 유지되고 있고, 특히 서울의 오피스 임대가격지수 상승률(1.3%)과 공실률(5.4%)이

전국 대비 양호한 흐름을 보인 것으로 나타나 향후 서울의 오피스를 중심으로 상업용 부동산 시장이 회복될 가능성이 높은 것으로 기대된다.

■ 시사점

최근까지 유지되고 있는 국내 부동산 시장의 특징이 당분간 지속될 가능성이 큰 만큼 적절한 정책 대응을 통해 부동산 시장의 안정을 꾀하는 한편 국민의 주거 안정화도 동시에 도모해야 한다. **첫째**, 주거 안정 및 부동산 시장 안정화를 위해 지금까지 발표된 주택 공급확대 정책들이 인허가부터 준공까지 신속하게 이루어질 수 있도록 지원과 관리를 강화해야 한다. **둘째**, 저출산 및 고령화로 인해 지방인구 규모가 지속 축소될 것으로 우려되는 만큼 수도권과 지방에 각각 다르게 적용되는 투트랙(Two-track) 부동산 정책을 고려해 볼 필요가 있다. **셋째**, 과거 주거 사다리의 역할을 해주던 비(非)아파트 시장이 활성화되도록 정책 지원을 지속해야 한다. **넷째**, 주택 수요자들의 주거 선호가 다양화될 수 있도록 정부와 민간이 함께 노력을 해나가야 한다. **다섯째**, 부동산 시장에 대한 모니터링 강화를 통해 적시에 효과적인 부동산 정책을 제시할 수 있도록 준비하는 한편 충분한 목적 달성까지는 일관성을 유지하는 등 시장으로부터의 정책 신뢰도 유지를 위해 노력해야 한다.

1. 개요

- 현대경제연구원은 2024년 부동산 시장의 특징을 다음과 같이 5가지로 제시
 - ① 신규 주택공급 부족 우려, ② 주택 매매시장 지역별 양극화 지속, ③ 신축 아파트 선호 현상 심화, ④ 전세 시장 강세, ⑤ 상업용 부동산 시장 반등 가능성
- 이하 관련 내용에 대해 살펴보고 향후 전망과 정책 시사점을 제시하고자 함

< 2024년 부동산 시장의 특징 >

특 징	주 요 내 용
1. 신규 주택공급 부족 우려	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 착공에서 준공까지의 공급시차 고려 시 향후 수요자 거주 선호에 부합하는 주택유형의 입주물량 공급은 한동안 부족할 전망 - 2022년부터 급감한 착공실적의 영향으로 인해
2. 주택 매매시장 지역별 양극화 지속	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수도권, 특히 서울 중심의 주택 매매 거래량 및 가격 상승세가 유지되면서 지역별 양극화 추세는 지속될 전망 - 전국 주택 매매 거래량과 가격 회복세는 서울의 상승세가 큰 영향을 미친 것으로 평가
3. 신축 아파트 선호 현상 심화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신축 아파트 선호 현상 심화로 신축 아파트 중심 매매가격 상승세가 지속 - 주택 준공 감소세를 고려할 때 이러한 현상은 당분간 유지될 것으로 예상
4. 전세 시장 강세	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수도권 아파트를 중심으로 전세수요 및 전세가격이 강세를 보이고 있으며 향후 비슷한 흐름이 지속될 전망
5. 상업용 부동산 시장 반등 가능성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울 오피스 시장 등 일부 유형 및 지역을 중심으로 반등 가능성이 점증하면서 소폭이나마 회복 국면에 진입할 것으로 예상 - 단, 장기화되고 있는 거래 부진 현상이 완전히 해소되기까지는 다소 기간이 필요할 것으로 전망

2. 2024년 부동산 시장의 특징

① 신규 주택공급 부족 우려

○ 주택 착공물량의 큰 감소와 착공부터 준공까지의 공급시차를 고려할 경우 향후 2~3년간 거주 선호에 부합하는 주택유형의 입주물량 공급 부족 가능성이 큼

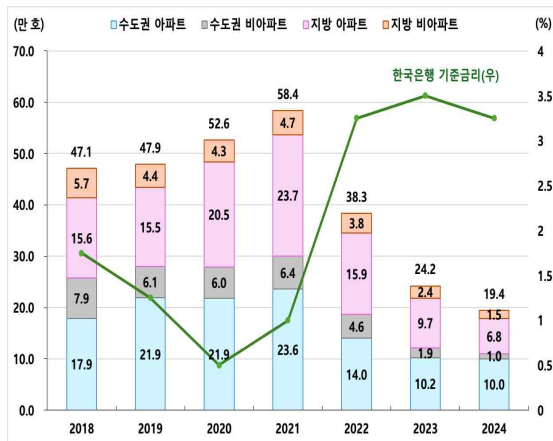
- 건설공사비 상승 및 고금리 현상 장기화 등으로 시장 여건이 악화, 착공실적은 2022년 38.3만호, 2023년 24.2만호로 과거 2021년 58.4만호 대비 급감

- 2024년 9월 누계기준 착공실적은 19.4만호를 기록하며 2023년 대비 회복세를 보이지만, 2024년 연간 착공실적 역시 2021년과 비교하면 크게 부족할 전망
- 시장 여건의 개선이 크게 이루어지지 않은 상황에서 부동산 PF 부실 문제 등의 지속으로 인해 당분간 착공실적의 큰 증가는 다소 어려움이 따를 전망

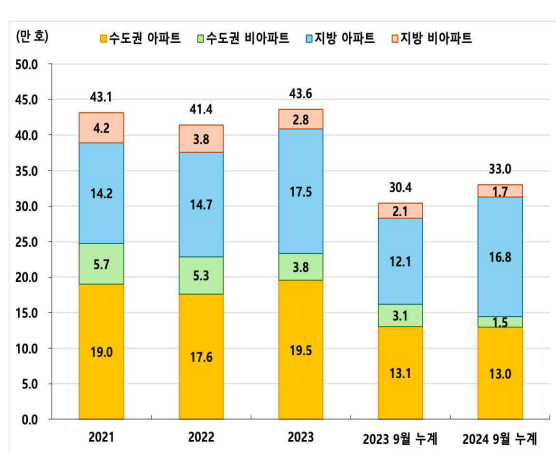
- 착공부터 준공까지 대략 3~4년의 공급시차가 발생하므로 향후 수요자 거주 선호에 부응하는 수도권 아파트의 입주물량 공급은 한동안 부족할 것으로 예상

- 2020~2021년의 양호한 착공실적으로 인해 수도권 아파트 준공실적은 2024년 9월 누계기준 13.0만호를 기록하였지만, 2022년 이후 급감한 착공실적의 영향이 2025년부터 준공실적의 악화로 나타나 2026~2027년까지 지속될 우려
- 특히, 수요자의 거주 선호가 낮은 소규모 정비사업 등을 주택공급 물량에서 제외할 경우 시장이 체감하는 입주물량 부족은 더 크게 체감될 여지가 있음

< 주택유형별 착공실적 >



< 주택유형별 준공실적 >



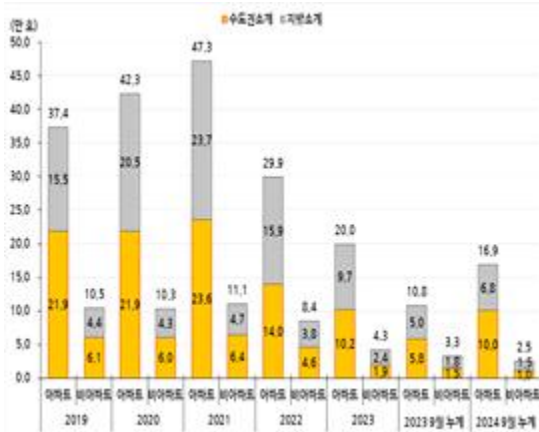
자료 : 통계청, 현대경제연구원.
주 : 2024년은 9월 누계 기준.

자료 : 통계청, 현대경제연구원.

○ 2024년 9월 누계기준 주택건설 착공실적 및 아파트 인허가 대비 착공 비중 모두 전년동기 대비 상승 반전한 점을 고려하면 주택 공급 부족 현상 완화 가능성도 완전히 배제할 수 없음

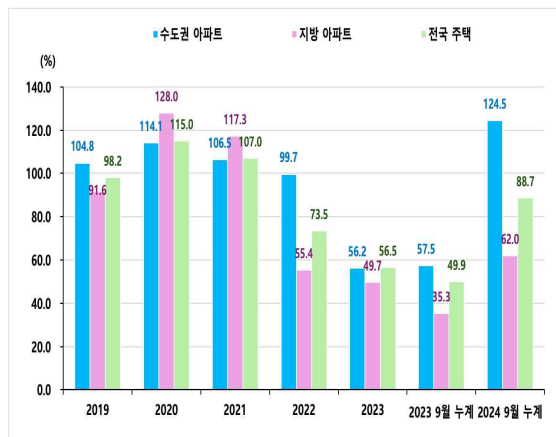
- 앞에서 언급한 시장 여건의 악화로 인허가실적은 2023년 42.9만호, 2024년 9월 누계기준 21.9만호로 과거 2021년 54.5만호, 2022년 52.2만호 대비 크게 감소
- 전국 주택의 인허가 대비 착공 비율은 2023년 56.5%를 기록하였으며, 특히 수도권 아파트의 해당 비율은 56.2%로 전년대비 절반 수준으로 하락
 - 지방 아파트의 경우 해당 비율이 2022년 55.4%로 급감하였으며 2023년 49.7%, 2024년 9월 누계기준 62.0%로 여전히 회복하지 못하고 있는 모습
 - 2022년과 2024년 9월 누계기준 수도권 아파트의 해당 비율은 각각 99.7%와 124.5%를 기록하였지만, 착공물량의 절대적 부족으로 인해 이 수치에 큰 의미를 부여하기는 다소 어려움
- 단, 2024년 9월 누계기준 착공실적 19.4만호와 전국 주택의 인허가 대비 착공 비율 88.7%를 기록하며 두 수치 모두 전년 동기 대비 대폭 상승 반전한 점을 긍정적인 변화로 보임
 - 이는 누적된 인허가 물량이 착공으로 일부 전환된 것으로 추정되며, 시장 여건이 여전히 어려운 상황 속에서도 정부의 주택 공급확대 대책과 금리 인하 기대감 등의 영향으로 큰 개선세를 보인 것으로 해석됨
 - 단, 기저효과일지 장기적 공급 물량 확대의 전환점일지 지속적 관찰이 필요

< 아파트-비(非)아파트 착공실적 >



자료 : 통계청, 현대경제연구원.

< 주택건설 인허가 대비 착공 비율 >



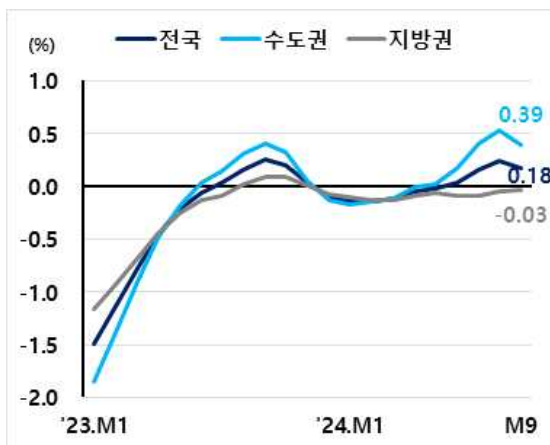
자료 : 통계청, 현대경제연구원.

② 주택 매매시장 지역별 양극화 지속

○ 최근까지의 국내 부동산 시장 회복은 수도권 중심의 매매시장 회복세가 가장 큰 원인으로 당분간 이와 같은 지역별 양극화 현상이 유지될 전망

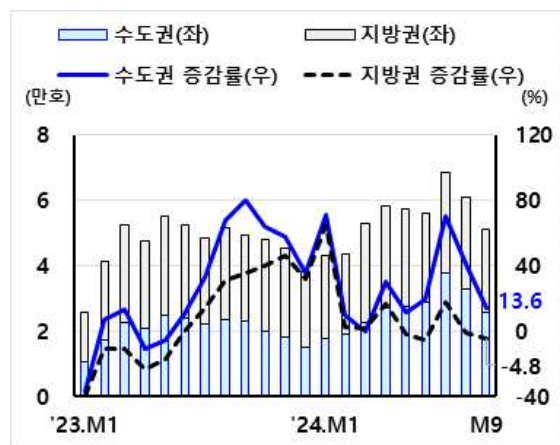
- 전국 주택 매매가격지수는 수도권의 높은 상승세를 바탕으로 2024년 5월 이후 5개월째 상승세를 유지 중이나, 지방권의 경우 하락세가 장기화된 상황
 - 전국 주택 매매가격지수(전월비)는 2024년 5월 이후 5개월 연속 상승세를 유지하며 9월 현재 0.18% 상승한 것으로 나타남
 - 지역별로는 수도권 상승률이 2024년 4월부터 6개월 연속 상승세를 유지하였으며, 9월에도 0.39%를 기록하여 전국 기준을 상회함
 - 한편, 지방권의 경우 2023년 말 이후 2024년 9월(-0.03%) 현재까지 상승세로의 전환이 나타나지 않은 상황
- 주택 매매거래량을 기준으로 수도권은 증가세를 지속하고 있는 반면, 지방권의 경우 2개월 연속 감소세를 지속
 - 전국 주택 매매거래량에서 수도권과 지방권이 차지하는 비중이 6월 이후 역전되어 3분기 기준 각각 53.4%, 46.7%를 기록¹⁾하였으며, 증가율 기준으로도 수도권 증가율이 지방권을 크게 상회하는 상황이 지속

< 주택 매매가격지수 상승률 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 전월비 기준.

< 지역별 주택 매매거래량 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 증감률은 전년동월비 기준.

1) 전국 주택 매매거래량에서 수도권이 차지하는 비중은 24년 1분기 42.5% → 24년 2분기 48.7% → 24년 3분기 53.4%를 기록하며 지속적으로 증가.

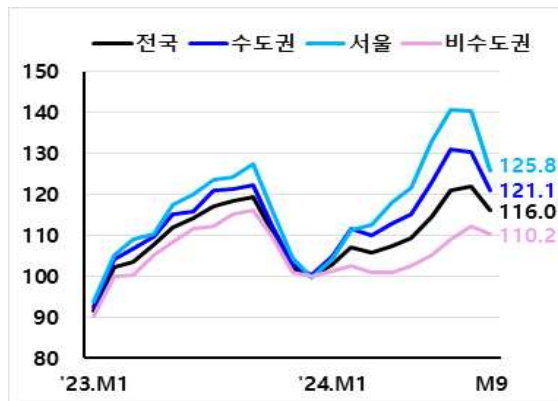
- 한편, 수도권 중에서도 동남권을 중심으로 한 서울의 상승세가 두드러졌으며, 향후 지역별 양극화 추세는 지속될 가능성이 높음
- 서울은 지난해 말 대비 9월 현재 기준 주택 매매가격 상승률이 2.6%로 가장 높은 수준을 나타낸 반면, 세종 등 지방권 9개 지역은 하락세를 기록
 - 서울(2.6%), 경기(0.2%), 인천(0.6%) 등 수도권은 지난해 말 대비 9월 주택 매매가격이 상승세를 기록하였으며, 특히 서울의 상승률이 높았음
 - 특히, 서울 중 동남권(서초, 강남, 송파, 강동)의 상승률이 4.5%로 타 권역 대비 상당히 높게 나타나 서울 내에서도 지역별 편차가 심화한 것으로 판단됨
 - ※ 서울 도심권(2.9%), 동북권(1.9%), 서북권(2.5%), 서남권(1.8%), 동남권(4.5%)
 - 반면, 지방권의 경우 세종이 △5.0%로 크게 하락한 가운데 대구(△3.0%), 부산(△1.6%), 제주(△1.0%) 등 대부분에서 낙폭이 컸던 것으로 나타남
- 한편, 주택 매매시장 소비심리지수는 서울 및 수도권의 경우 전국보다 높은 수준의 상승 국면이 지속되고 있으나, 비수도권의 경우 보합 국면에 위치
 - 최근 전반적인 부동산 시장 심리가 침체됨에 따라 수도권 및 서울 주택 매매시장 소비심리지수도 하락세를 보였으나, 9월 각각 121.1, 125.8로 여전히 상승 국면을 유지하여 가격 상승 및 거래 증가 응답이 더 우세한 상황
 - 반면, 비수도권의 경우 지난 3월 이후 8월까지 지수가 상승세를 보이다가 최근 하락 전환되었으며 9월 110.2로 강보합 국면에 위치하였음

< 지역별 주택 매매가격지수 상승률 >

지역	증감률(%)	지역	상승률(%)
전국	0.1	세종	△5.0
서울	2.6	강원	0.9
경기	0.2	충북	0.0
인천	0.6	충남	△0.5
부산	△1.6	전북	0.4
대구	△3.0	전남	0.1
광주	△0.7	경북	0.0
대전	△0.6	경남	△0.9
울산	△0.3	제주	△1.0

자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 2023년 12월 대비 2024년 9월 기준.

< 주택 매매시장 소비심리지수 >



자료 : 국토연구원, 현대경제연구원.
주 : 지수는 0부터 200 사이의 값으로, 115 이상은 상승, 95 이하는 하강 국면이며, 그 사이는 보합을 의미.

③ 신축 아파트 선호 현상 심화

○ 최근 주택 매매시장에서 아파트가 차지하는 비중이 역대 최고를 기록하는 등 아파트 선호 현상이 두드러지고 있음

- 최근 들어 아파트 선호 현상이 심화하면서 주택 매매거래량 중 아파트가 차지하는 비율은 77.1%에 달하는 것으로 나타남

- 2024년 9월 누계 기준 아파트 매매거래량 비중은 역대 최고인 77.1%로 불과 2년 전인 2022년에 최저치(58.7%)를 기록한 것과 대조적
- 아파트 매매수급동향²⁾이 2024년 1월 86.7p에서 9월 94.7p로 가파르게 상승한 것에서도 아파트 선호 현상을 확인할 수 있음³⁾
- 이는 대규모 전세 사기 등으로 비(非)아파트에 대한 임차 수요가 감소함에 따라 비(非)아파트 시장의 임대 수익성이 악화되면서 비(非)아파트에 대한 수요가 아파트 수요로 이전한 영향

- 이에 아파트와 아파트 대체재인 연립/다세대의 매매가격지수 상승률은 상반된 움직임을 보이고 있음

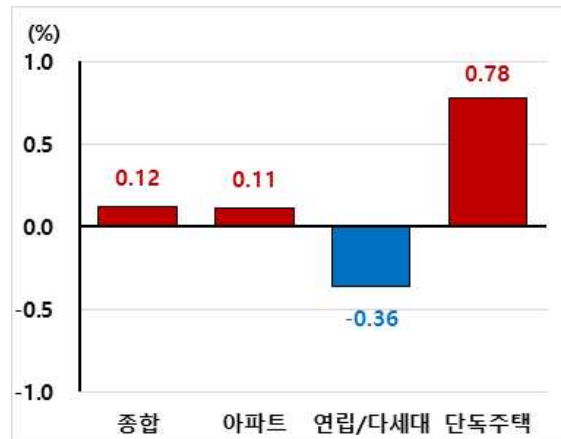
- 아파트의 매매가격지수는 0.11%(2023년 말 대비 2024년 9월 기준) 상승한 반면, 아파트의 대체재로 평가받는 연립/다세대의 매매가격지수는 0.36% 하락

< 주택유형별 주택 매매거래량 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 2024년은 9월 누계 기준.

< 주택유형별 매매가격지수 상승률 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 2023년 말 대비 2024년 9월 기준.

2) 0(200)에 가까울수록 매도(매수) 문의가 많음을 의미.

3) 같은 기간 연립/다세대 매매수급동향은 86.5p에서 92.7p로, 단독주택 매매수급동향은 97.0p에서 99.2p로 상승.

○ 특히, 아파트 중에서도 신축 아파트에 대한 선호가 심화함에 따라 신축 아파트를 중심으로 매매가격이 상승

- 아파트 중에서도 준공 5년 이하인 신축 아파트에 대한 선호가 높아지며 신축 아파트의 매매가격지수는 여타 아파트보다 높은 상승률을 기록

- 준공 5년 이하 신축 아파트의 매매가격지수는 1.27%(2023년 말 대비 2024년 9월 기준) 상승하며 전체 아파트의 매매가격지수 상승률(0.11%)을 크게 상회
- 반면, 준공 20년 초과 아파트의 매매가격지수 상승률은 -0.25%를 기록

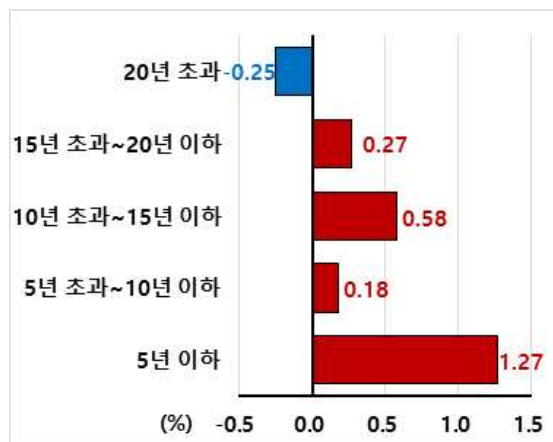
- 최근 신축 아파트 매매가격의 상승세는 과거 재건축, 재개발 정비사업 등에 대한 기대감으로 구축 아파트가 상승세를 보였던 것과 반대되는 모습

- 현재 주요 주택구매 연령층인 30~40대가 과거 세대보다 정주 여건이 양호한 신축 아파트를 선호하는 데다 입주 물량 감소로 신축 아파트에 대한 희소성이 높아진 영향
- 또한, 건축비 상승에 따른 분양가 상승으로 구축 아파트 재건축의 수익성이 악화되며 구축 아파트 기피 현상이 뚜렷해짐

- 아파트 준공 실적이 감소하고 있음에 따라 향후에도 신축 아파트 수요는 꾸준히 이어질 것으로 예상됨

- 아파트 준공 실적은 2018년 이후 감소세를 지속하였으며 2024년 9월 기준 약 29만 8,000호로 향후에도 신축 아파트 수요 대비 공급은 부족할 전망

< 연령별 아파트 매매가격지수 상승률 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 2023년 말 대비 2024년 9월 기준.

< 아파트 준공 실적 >



자료 : 통계청, 현대경제연구원.
주 : 2024년은 9월 누계 기준.

④ 전세 시장 강세

○ 올해 들어 수도권을 중심으로 전세수요의 강세가 뚜렷해진 가운데 전세가격도 상승세를 이어감

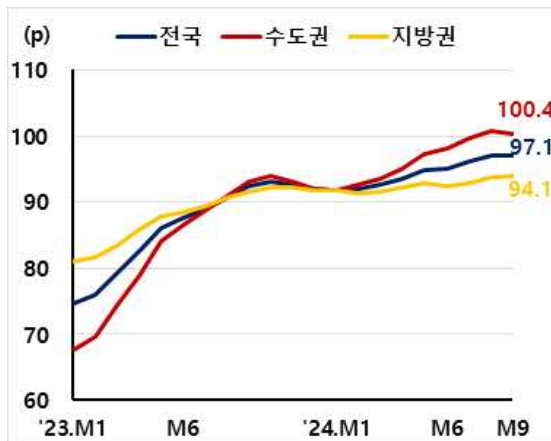
- 전국 주택 전세수급동향이 올해 들어 꾸준히 상승하는 등 전세수요는 증가하는 모습

- 9월 전국 주택 전세수급동향은 97.1p로 70p 수준을 기록하였던 지난해 초와 비교하면 전세 수요 문의가 많아짐
- 특히 수도권의 경우, 2021년 11월(100.7p) 이후 처음으로 100p를 상회하며 전세 공급자 우위로 전환
- 지방권 주택 전세수급동향도 상승세이긴 하나 수도권에 비하면 상승폭은 작은 수준이며, 9월 94.1p로 아직 전세 수요자 우위인 것으로 나타남

- 전반적인 전세수요가 강세를 보임에 따라 주택 전세가격지수도 상승

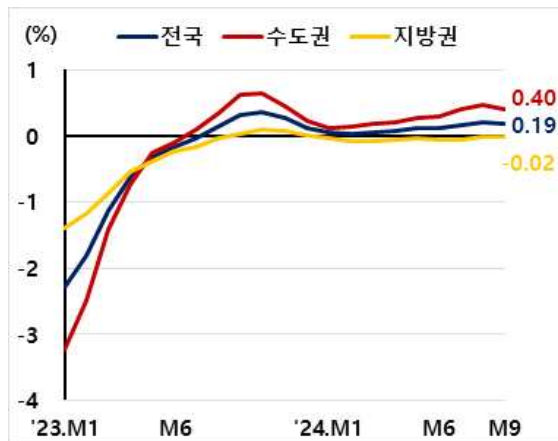
- 9월 전국 주택 전세가격지수 상승률은 8월(0.22%)에 비해 다소 둔화한 0.19%(전월비 기준)를 기록하며 14개월 연속 상승세를 이어감
- 지역별로 보면 수도권 주택 전세가격지수도 9월 0.40% 상승하며 15개월 연속 상승한 것으로 나타남
- 반면, 지방권은 올해 들어 하락세를 지속하였으나, 9월에는 0.02% 하락하는 등 하락폭이 둔화

< 지역별 주택 전세 수급동향 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 0(200)에 가까울수록 공급(수요) 문의가 많음을 의미.

< 지역별 주택 전세가격지수 상승률 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 전월비 기준.

○ 주택 매매시장과 마찬가지로 전세시장에서도 수도권 아파트가 강세를 보였으며 향후에도 비슷한 흐름이 유지될 전망

- 지역별·유형별로 분석한 결과, 수도권 아파트를 중심으로 전세가격이 상승
 - 수도권 아파트의 전세가격지수 상승률은 3.83%(2023년 말 대비 2024년 9월 기준)로 여타 지역 및 주택 유형 중에 가장 높은 상승률을 기록
 - 반면, 지방권에서는 아파트의 전세가격지수가 0.58% 하락하며 연립/다세대(-0.48%) 및 단독주택(-0.03%)보다 크게 하락
- 향후에도 수도권 아파트의 입주 물량 감소, 임대차 2법 만기 여파, 대출 규제 등의 영향으로 비슷한 흐름이 이어질 전망
 - 수도권 아파트의 입주 물량 감소로 전세 매물 또한 감소한 가운데 임대차 2법(계약갱신청구권제, 전월세상한제) 4년 만기로 신규 전세가격이 상승할 전망
 - 또한, 9월 2단계 스트레스 DSR(총부채원리금상환비율) 시행 등 대출 규제 강화로 매매수요가 전세수요로 이동하면서 전세시장에 상방압력으로 작용
- 다만, 최근 전세자금 대출금리 인상으로 신규 전세수요가 감소함에 따라 수도권 아파트의 역전세난 가능성도 상존하는 상황
 - 9월 중 약 5만 9,000호까지 감소하였던 수도권 아파트 전세 매물은 전세자금 대출금리가 인상되면서 증가세로 전환
 - ※ 전세자금 대출금리(% 신규취급액 기준): ('24.M7) 3.78 → (M8) 3.82 → (M9) 4.05

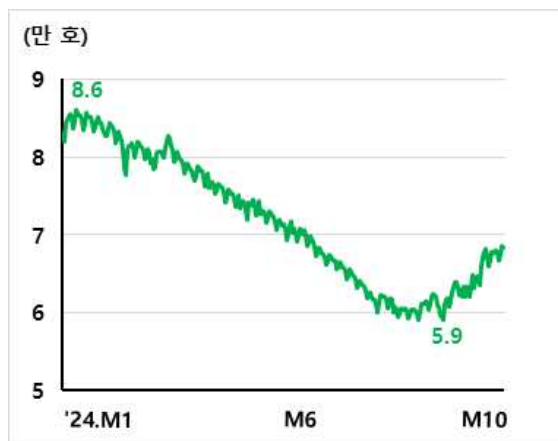
< 지역별·유형별 전세가격지수 상승률 >

(단위: %)

지역 유형	전국	수도권	지방권
종합	1.00	2.54	-0.43
아파트	1.54	3.83	-0.58
연립/ 다세대	-0.10	0.05	-0.48
단독주택	0.06	0.34	-0.03

자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 2023년 말 대비 2024년 9월 기준.

< 수도권 아파트 전세 매물 >



자료 : 아실(<https://asil.kr>), 현대경제연구원.

⑤ 상업용 부동산 시장 반등 가능성

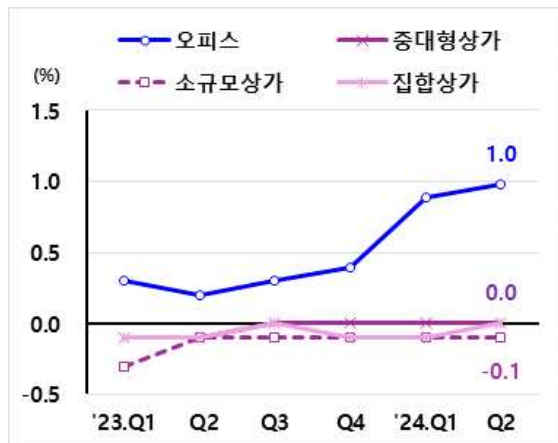
○ 2023년 큰 침체를 경험한 상업용 부동산 시장은 거래 부진이 장기화하고 있으나, 서울 오피스 시장 등 일부 지역 및 유형에서는 반등 가능성도 기대

- (공급) 선행지표인 건축허가면적이 증가세로 전환되었으나, 동행지표인 건축착공면적은 감소하여 상업용 부동산 공급은 제한적 흐름을 유지할 가능성
 - 건축허가면적은 2024년 3분기 11,200m²로 전기대비 54.2%, 전년동기대비 36.8% 증가한 것으로 나타남
 - 건축착공면적의 경우 2024년 3분기 3,950m²로 전기대비 15.5% 감소, 전년동기대비 2.3% 감소하여 향후 상업용 부동산의 공급 확대는 제한적일 것으로 전망됨
- (유형별) 상업용 부동산의 임대가격지수는 오피스의 경우 상승세가 확대되었으나 상가는 소비 개선 지연 등 여건 악화가 장기화한 영향으로 침체가 심화
 - 시장임대료 변동을 나타내는 임대가격지수 상승률은 오피스의 경우 2024년 2분기 전기대비 1.0% 상승하며 개선세를 이어가고 있는 것으로 나타났음
 - 상가는 유형과 관계없이 부진한 흐름이 장기화되고 있으며, 특히 소규모 상가의 경우 2022년 2분기 이후 8개월 연속 임대가격지수의 하락세가 지속
 - 또한, 공실률의 경우 2024년 2분기 기준 오피스는 8.6%를 기록한 한편, 중대형(13.8%), 소규모(8.0%), 집합(10.2%) 등 상가의 공실률은 상대적으로 높음

< 상업용 부동산 건축허가 및 착공 > < 상업용 부동산 임대가격지수 상승률 >



자료 : 국토교통부, 현대경제연구원.

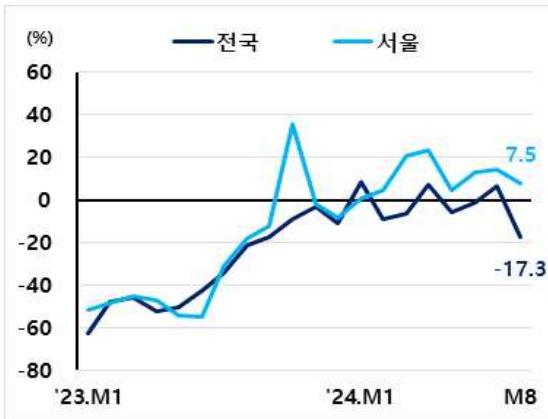


자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 전기대비 기준.

- (지역별) 특히, 서울의 경우 오피스를 중심으로 상업용 부동산 시장 회복 가능성이 높은 것으로 나타남

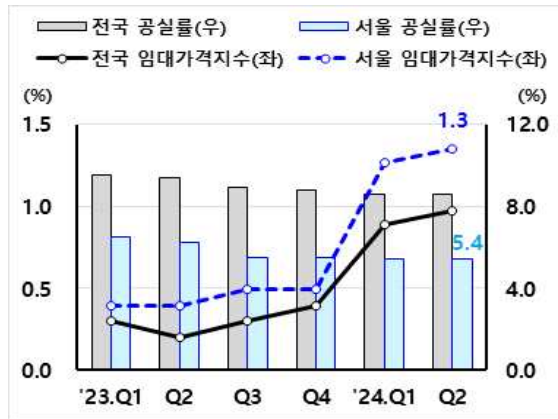
- 전국 상업·업무용 건축물 거래 회복은 지연되고 있으나, 서울은 2024년 중 증가세를 지속하며 지난해의 거래 부진에서 회복한 모습⁴⁾
- 또한, 서울 오피스 임대가격지수 상승률은 2024년 2분기 1.3%로 전국 기준(1.0%)을 상회하고 공실률도 5.4%로 전국 기준(8.6%)보다 양호하였음

< 상업·업무용 건축물거래 증감률 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 전년동월대비 기준.

< 오피스 임대가격지수 및 공실률 >

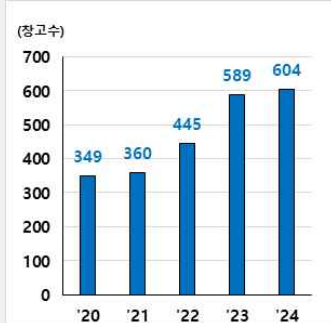


자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 임대가격지수는 전기대비 증감률.

<참고> 물류센터 동향

- 물류센터는 공급 과잉 우려가 지속 제기되는 상황이나, 온라인 커머스의 양호한 흐름, 물동량 등을 고려할 때 꾸준한 수요 확대로 향후 점차 수급 균형에 이를 것으로 전망됨

< 물류창고업 등록 현황 >



자료 : 국가물류통합정보센터.

< 택배 물동량 >



자료 : 국가물류통합정보센터.

< 온라인쇼핑 거래액 >



자료 : 통계청.

4) 2024년 8월까지 누계 기준 전국 상업·업무용 건축물 거래량은 10.5만 호로 지난해 같은 기간(10.8만 호) 대비 2.8% 감소하였으나, 서울은 2.1만 호로 지난해 같은 기간(1.9만 호) 대비 11.1% 증가함.

3. 시사점

- 최근까지 유지되고 있는 국내 부동산 시장의 특징이 당분간 지속될 가능성이 큰 만큼 적절한 정책 대응을 통해 부동산 시장의 안정을 꾀하는 한편 국민의 주거 안정화도 동시에 도모해야 한다.

첫째, 주거 안정 및 부동산 시장 안정화를 위해 지금까지 발표된 주택 공급확대 정책들이 인허가부터 준공까지 신속하게 이뤄질 수 있도록 지원과 관리를 강화해야 한다.

- 기발표된 주택 공급 확대 대책들이 현실화될 수 있도록 민간과 긴밀한 의사소통을 통해 행정 절차의 단축 등과 같은 행정적 지원, 사업성이 좋은 부동산 PF에 대한 자금 지원, 신규 택지 개발 및 공급 등을 지속해야 함
- 특히, 인허가를 취득한 이후 높은 금융 비용과 공사 비용 때문에 수익성이 악화하여 주택 착공에 어려움을 겪고 있는 신규 사업장과 기존 재건축·재개발 사업장들에 대해서도 용적률 완화 및 재건축 초과이익환수제의 조정 등과 같은 정책적 지원을 통해 사업성 확보 기회를 제공하는 것 역시 검토가 요구됨
- 한편, 새로 취임할 트럼프 행정부의 정책으로 인한 세계 경제 변동성 확대로 사업을 진행 중인 건설사 및 관련 기업들이 리스크에 노출될 경우 공급 계획에 차질이 생길 우려가 크므로 이에 대한 관리와 감독을 철저히 해나가야 함

둘째, 저출산 및 고령화로 인해 지방인구 규모가 지속 축소될 것으로 우려되는 만큼 수도권과 지방에 각각 다르게 적용되는 투트랙(Two-track) 부동산 정책을 고려해 볼 필요도 있다.

- 현재 수도권과 지방 지역이 마주하고 있는 부동산 시장 상황이 다르고 장기적으로는 수도권에 인구가 집중되고 지방은 소멸하는 시대가 올 가능성이 크므로 전국에 일률적으로 적용되는 부동산 정책은 효과적이지 않을 우려가 있음

- 현재 수도권과 다르게 지방 지역의 경우 미분양 및 건설경기 침체로 인해 어려움을 겪는 만큼 어려운 지방 부동산 시장의 여건에 맞도록 해당 지역 취득 거래에 대하여 한시적 대출 규제 완화나 취득세·등록세 부담 완화와 같은 세제 혜택도 고려해 볼 필요가 있음
- 장기적으로 저출산 및 고령화로 인해 지방 인구 소멸에 대한 우려가 있는 만큼 수도권과는 다른 주택 공급 대책이 지방 지역에 필요하다는 점을 인지하고 정부와 민간이 함께 장기적인 방안에 대한 논의를 시작하는 것이 요구됨

셋째, 과거 주거 사다리의 역할을 해주던 비(非)아파트 시장이 활성화되도록 정책 지원을 지속해야 한다.

- 과거 전세사기 사건 피해 이후로 제도적 정비 등 많은 개선이 이루어졌음에도 불구하고 여전히 다가구 주택과 같은 비(非)아파트 수요가 회복되지 못하고 있으며 이는 정부의 주택공급 확대 정책에도 불구하고 비(非)아파트 공급을 제한할 요인으로 작용
- 비(非)아파트의 수요 부진 요인을 해결하기 위해 적정 전세가 및 임대인의 전세보증금 상환 능력 등 정보의 비대칭성으로 인해 발생하는 문제를 해결하기 위한 제도적 방안을 지속해서 개선하여 전세제도의 신뢰 회복이 요구됨

넷째, 주택 수요자들의 주거 선호가 다양화될 수 있도록 정부와 민간이 함께 노력 해나가야 한다.

- 민간은 주택 수요자의 수요 고급화, 1인 가구와 젊은 계층의 주거 취향을 반영한 공유 주택 등과 같은 주거 트렌드에 부응하는 비(非)아파트를 주택 시장에 공급함으로써 주거 선호가 다변화될 수 있는 여건을 조성할 필요

다섯째, 부동산 시장에 대한 모니터링 강화를 통해 적시에 효과적인 부동산 정책을 제시할 수 있도록 준비하는 한편 충분한 목적 달성까지는 일관성을 유지하는 등 시장으로부터의 정책 신뢰도 유지를 위해 노력해야 한다.

- 주택의 공급에는 공급 시차가 존재하며 주택의 수요자 또한 오랜 기간 준비 과정을 통해 주택을 취득한다는 점을 고려하여 정부는 주택 공급자와 수요자가 장기적인 계획을 바탕으로 의사 결정을 내릴 수 있도록 부동산 관련 데이터를 지속 개선해 나가고 부동산 정책의 일관성을 유지할 필요가 있음
- 정책 신뢰도가 높을수록 민간의 기대 왜곡이 감소하여 시장의 변동성이 줄어들며 정책의 효과성이 커지는 만큼 데이터 기반 부동산 정책 제시는 물론 부동산 시장에 대한 과도한 개입이 초래할 수 있는 시장 왜곡 가능성에 대해서도 항상 경계해야 함 **HRI**

이택근 연구위원 (2072-6366, tklee@hri.co.kr)
신지영 선임연구원 (2072-6240, jyshin@hri.co.kr)
노시연 선임연구원 (2072-6248, syroh@hri.co.kr)