

통권 제34호

주택금융 리서치

2024. 06.

H O U S I N G F I N A N C E R E S E A R C H

Pick of the Season

- 내 전세보증금을 집주인이 돌려주지 않는다면?
- 공사와 미국 정부지원기관의 MBS 지급보증수수료 비교

HF Navigator

- 주요국 주택구입지원 정책 동향 분석
- 위기의 부동산 PF, 분양위험 통제는 가능한가
- 주택저당증권(MBS)의 투자성과 분석

주목할 만한 연구

- 2024년 1분기 권역별 주택시장 리뷰

통권 제34호

주택금융 리서치

2024. 06.

Pick of the Season

내 전세보증금을 집주인이 돌려주지 않는다면?

4

한국주택금융공사 연구원 | 강수미

공사와 미국 정부지원기관의 MBS 지급보증수수료 비교

16

한국주택금융공사 대리 | 이성원

HF Navigator

주요국 주택구입지원 정책 동향 분석

28

한국주택금융공사 정책연구팀장 | 고제현

위기의 부동산 PF, 분양위험 통제는 가능한가

40

한국주택금융공사 연구기획팀장 | 김병국, 한국주택금융공사 연구위원 | 김광욱

주택저당증권(MBS)의 투자성과 분석

52

충남대학교 교수 | 임병권

주목할 만한 연구

2024년 1분기 권역별 주택시장 리뷰

68

한국주택금융공사 연구위원 | 최영상, 한국주택금융공사 연구원 | 강영신

부록

본사 및 지사 정보

130

- 주택금융리서치는 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)의 '주택금융연구원 - 간행물 - 주택금융리서치'를 통해서 제공되고 있으며, 통계편은 '주택금융연구원 - 주택금융통계 - 주택금융통계시스템 - 통계DB - 간행물통계'에 엑셀파일 형태로 게시되어 있습니다.
- 주택금융리서치의 내용을 인용할 때에는 반드시 "한국주택금융공사 주택금융리서치 00년 0호 00페이지에서 인용"이라고 표시하여 주십시오.
- 주택금융리서치는 2022년부터 월간지에서 계간지[통권 제25호(발간일 2022. 3. 31.)부터 적용]로 변경됩니다.
- 수록된 논고는 연구자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 견해와 무관합니다.
- 주택금융리서치에 대한 질의 또는 제안은 주택금융연구원(☎ 051-663-8164)으로 연락하여 주시기 바랍니다.



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

Pick of the Season

내 전세보증금을 집주인이 돌려주지 않는다면?

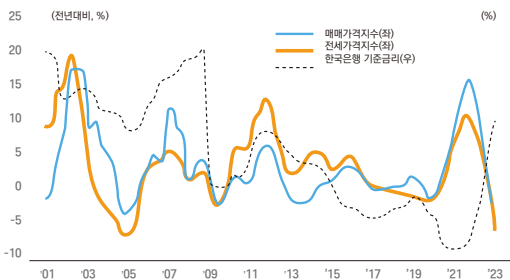
강 수 미(한국주택금융공사 연구원)

- ▶ 주택시장의 불안으로 전세시장의 주된 화두는 '강통전세', '역전세', '전세사기'로 인한 보증금 미반환 리스크'임
- ▶ 이에 임차인이 전세보증금을 지키기 위한 대응방안을 임대차 계약 시기별로 면밀히 살펴보고자 함

주책가격이 크게 변동하면서 전세시장의 주된 화두는 '강통전세', '역전세', '전세사기와 보증금 미반환 리스크'임

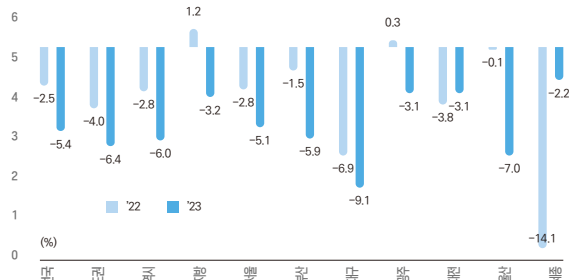
- 전세는 우리나라의 독특한 임대차제도로 서민의 주거안정에 기여해왔으나 최근 주택시장의 불안으로 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 위험이 드러남
 - 2022년 하반기부터 빠르게 상승한 금리의 영향으로 주택시장은 급격히 위축되어 주택가격이 급락
 - 예상치 못한 충격으로 주택가격이 전세가격보다 낮은 수준으로 떨어지기도 하여 '강통전세'가 속출
 - 전세가격도 함께 하락하면서 재계약시 임대인이 보증금 일부를 돌려줘야 하는 '역전세'도 증가
 - 이는 임차인이 임대인에게 대여했던 만기에 전세보증금을 돌려받지 못할 위험이 커졌다는 것을 의미함

〈매매 및 전세가격지수와 기준금리 추이〉



※ 자료: 한국은행, KB국민은행

〈지역별 주택 전세가격 변동률 비교 (2022년, 2023년)〉



※ 자료: KB 국민은행

❖ 임차인 입장에서는 전세계약 시 보증금을 안전하게 돌려받는 것이 가장 큰 고민임

- 전세계약이 만료되었으면 당연히 보증금을 돌려받아야 하는데 원활하게 처리되지 않는 경우가 있어 임차인은 이에 대한 대비가 항상 필요함

〈내 전세보증금을 지키기 위한 임차인의 대응방안〉

구분	대응방안
전세계약 전	• 전세물건의 시세, 전세가율, 근저당권(해당 물건의 대출 여부) 확인 • 전세보증 가입여부에 따른 전세 특약 가능여부 확인 (임대차 계약을 앞둔 임차인은 전세보험 가입이 불가능할 시 계약 무효 및 보증금 반환에 관한 특약을 추가하는 것도 방법)
↓	
전세계약 직후	• 대항력 및 우선변제권 ⇒ ①주택의 인도(실거주), ②전입신고, ③확정일자
↓	
전세 보증금 보호장치 마련	• 전세권 설정등기 신청 or 전세금 반환보증보험 가입
↓	
전세계약 만료 전	• 임차인은 계약만료 2개월 전 의사표시(내용증명, 문자, 전화 등)
↓	
전세계약 만료 후 보증금 미반환시	• 임차권등기명령 신청 및 임차권 등기 완료 • 전세보증금 반환 내용증명서 발송 • 보증금 지급명령 신청 또는 보증금 반환청구 소송 제기 • 승소 시 강제집행(부동산 경매, 채권 압류 및 추심, 동산 압류 등)을 통한 보증금 회수

❖ 계약체결 전, 전세 물건의 시세, 전세가율, 근저당권 등의 확인은 필수

- 전국의 모든 부동산 실거래가 데이터를 토대로 분석한 자료로 '전세가율'이 제공*되는데 이를 활용하여 해당 물건의 시세, 전세가율 등을 꼼꼼히 살펴볼 필요가 있음

*KB 부동산, 안심전세업, 전국 강통전세 감별기 등을 통해 아파트뿐 아니라 빌라(연립·다세대) 및 다가구 주택의 매매가격 및 전세가율 조회 가능

- 전세가율이 높은 주택일수록 매매가격 하락 시 보증금을 돌려받기 어려울 수 있음
 - '전세가율'이란 주택 매매가 대비 전세가의 비율로 전세가율이 높을수록 본인이 부담하는 전세가격이 높다는 의미이고, 100%가 넘어서면 '깡통전세'라 분류
 - 지난 2023년 평균 전세가율이 100% 이상인 단지 수는 937곳으로, 전체 공동주택 단지의 2.5%에 달했으며 이는 100단지 중 3곳 가량이라는 의미이며, 전세가율 90% 이상 단지도 7.7%에 달하는 것으로 분석됨
- 전세가율이 낮더라도 다른 선순위 채권 등이 있을 수 있으니 직접 확인할 필요가 있음
 - 등기증명서 발급을 통해 해당 물건의 대출 여부 확인은 필수이며, 대출이 많은 전세물건은 가능한 피하는 것이 안전

주택임대차 보호법에서는 대항력의 취득과 존속요건으로 ① 주택의 인도(실거주)와 ② 전입신고로 하고 있으며, 우선변제권을 갖추기 위해서는 대항력을 취득함과 동시에 ③ 확정일자를 받아야 함

- '대항력'이란 계약기간 중 집주인이 바뀌더라도 주거존속과 보증금을 보호받을 수 있는 권리로 임차인이 대항력을 갖기 위한 요건은 주택의 인도(실거주)와 전입신고임
 - 임대차 계약을 체결한 후 주택의 인도(실거주)와 전입신고를 마치게 되면 당일 밤 0시부터 제3자에 대한 대항력을 갖게 됨
 - 대항력이 없다면 새로 바뀐 임대인이 주택을 비워달라고 하면 그에 따라야 하고, 전 임대인에게 지불한 임대차 보증금을 새 임대인으로부터 반환받지 못하는 상황이 발생할 수도 있음
- '우선변제권'이란 임차주택이 경매나 체납처분 등으로 매각 될 시 임차주택의 낙찰금으로부터 본인의 보증금을 일반 채권자들로부터 우선적으로 변제받을 수 있는 권리임
 - 우선변제권이 없다면 임차인은 채권자에게 변제를 하고 남은 금액만 돌려받을 수 있는 상황이 될 수도 있기 때문에 우선변제권은 본인의 보증금을 돌려받을 수 있는 중요한 안전장치임
 - 우선변제권을 갖추기 위해서는 대항력 조건(실거주와 전입신고)을 갖추는 동시에 임대차 계약상 '확정일자'를 받아야 함
 - 점유, 전입신고, 확정일자를 받는 세 가지 조건 모두 충족되면 다음날 0시부터 우선변제권 효력이 발생
 - '확정일자'는 그 날짜에 임대차 계약서가 존재한다는 사실을 증명하기 위해서 전/월세 계약서에 공신력 있는 기관에서 확인인을 찍어주고, 확정일자부의 번호를 계약서상에 기재하는 것을 말함
 - 확정일자를 받으면 우선변제권이 발생하게 되는데 주택이 경매로 넘어가게 될 경우 세입자를 보호해주는 역할을 하게 됨

〈확정일자, 전입신고 차이점〉

구분	확정일자	전입신고
정의	• 계약서 작성일로부터 임차인이 보증금에 대해 완전한 증거력을 가지는 법률상의 일자	• 전입사실을 새로운 거주지를 관할하는 기관에 신고
방법	• 오프라인: 임대차 계약 후 주민센터, 등기소 방문 • 온라인: 인터넷 등기소에서 신청 • 계약서 작성후 30일 이내 신청 (미신청시 벌금 100만원 부과)	• 오프라인: 신분증 지참 후 관할 주민센터 방문 • 온라인: 정부24 홈페이지에서 신청 • 새로운 거주지로 이사한 날부터 14일 이내 신청 (미신청시 5만원 이하의 과태료 부과)

자료: 찾기쉬운 생활법령 정보 (www.easylaw.go.kr)

전세권 설정등기 신청하기

- 전세보증금을 지키는 대표적인 방법으로 ‘전세권 설정등기’가 있음
- ‘전세권 설정등기’란 전세권자가 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하기 위해 하는 등기임
 - 전세권 설정해 둔 상태에서 보증금 미반환 사고가 발생했을 때 다른 채권자보다 우선 변제 받을 수 있으며 소송 절차 없이 곧바로 전세권에 의한 부동산 임의 경매 신청 가능
 - 반면 확정일자는 임차인이 법원에 보증금 반환 청구 소송을 제기해 승소해야 경매 진행 가능
 - 다만 전세권 설정등기는 임대인의 동의가 필요함
 - 등기부등본에 전세권 내용을 기재하는 과정에서 임대인의 주민등록 초본, 인감증명서, 인감도장, 등기권리증이 필요하기 때문에 전세권 설정등기를 하는 과정이 쉽지 않음
 - 전세권 설정등기를 하려면 수수료 15,000원과 전세금 × 0.24%(등록세·지방세)를 납부해야 하므로 임차인도 굳이 선호하지 않는 경향이 있음
 - 또한 전세사기로 인해 해당 주택이 경매에 넘어갔을 때 선순위로 근저당권 가압류가 있으면 전세권 설정등기가 큰 힘을 발휘할 수 없는 점도 문제임
 - 전입신고 및 확정일자를 받아놓으면 나중에 전세 보증금을 돌려받지 못하게 돼 경매로 넘어갔을 때 전부 배당 요구를 할 수 있는 데 반해 전세권 설정등기는 보증금을 일부만 받아도 전세권이 소멸돼 버려 전부 돌려받지 못할 수 있으며, 그 집에 연체된 재산세나 상속세 등 당해세를 납부해야 하는 상황이라면 전세권자가 후순위로 밀리게 돼 전세시장에서 선호하지 않음
 - 또한 전세권 설정등기가 되어 있으면 전세보증금 반환 보증보험에는 가입할 수 없음

〈확정일자와 전세권 등기 차이점〉

구분	확정일자	전세권 등기
적용법규	• 「주택임대차보호법」	• 「민법」
신청자	• 임차인 단독	• 임대인+임차인 공동(임대인 동의 필요)
법적성격	• 물권적 채권(등기부등본 기재 필요 없음)	• 물권(등기부등본 기재)
효력발생시점	• 전입신고와 확정일자를 마친 다음날 (익일 0시)	• 등기를 마친 경우 그 등기를 접수한 때
권리보호시점	• 실거주+전입신고+확정일자를 받은 다음날	• 등기부에 기재한 날
수선유지의무	• 임대인	• 전세권자

※ 찾기쉬운 생활법령 정보 (www.easylaw.go.kr)

❁ 만일의 상황에 대비하여 전세보증금 반환보증보험 제도를 적극 활용할 필요

- 임차인은 대항력 및 우선변제권을 위한 3가지 요건(실거주+전입신고+확정일자)을 갖췄더라도 전세보증금을 돌려받기 힘든 상황이 오기도 하는데 이를 대비한 더욱 확실한 안전장치가 바로 ‘전세보증금 반환보증보험’임
 - 등록임대사업자 물건이 아닌 경우 세입자가 보증금을 보호하기 위해 직접 전세보증보험을 가입해야 하는데, 계약서상에 전세보증보험 가입여부에 따른 전세 특약을 넣어 보호할 필요
 - 임대차계약을 앞둔 임차인은 전세보험 가입이 불가능할 시 계약 무효 및 보증금 반환에 관한 특약을 추가하는 것도 방법임
- ‘전세보증금 반환보증보험’은 전세계약이 만료되었을 때 임대인이 정당한 사유 없이 임차인에게 전세보증금을 반환하지 않는 경우 보증기관이 임대인을 대신해서 임차인에게 전세보증금을 지급하는 금융상품임
 - ① 임대계약 만료 및 해지 30일 경과한 날까지도 특별한 이유 없이 임대인이 전세보증금을 임차인에게 돌려주지 않거나 ② 계약기간 중 주택이 경매, 공매로 배당이 이뤄져 임차인이 전세금을 반환받지 못했을 경우 보증기관에서 보증금을 대신 반환하고 이후 채권보전 절차까지도 전담하는 보험 상품
 - 現 임대인 동의 없이 가입할 수 있음(2018년 2월 이후 임대인 동의절차 폐지)
 - 보증보험 가입은 전세 계약기간의 1/2 경과하기 전에 가능함

- 전세보증금 반환 보증보험을 취급하는 기관은 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), 서울보증보험(SGI) 등이 있으며 상품별 특징을 비교해서 임차인 사정에 맞게 보험을 드는 것이 좋음

– 한국주택금융공사(HF) 전세반환보증보험

- ① **3개 기관 상품 중 보증료율이 가장 낮음**(다자녀, 신혼부부 저소득자, 다문화 가정 등 우대가구 여부 등에 따라 연 0.02~0.04%로 차등적용)
- ② 가입 대상 임차보증금 한도는 7억원 이하, 비수도권 5억원 이하(HUG랑 동일)
- ③ HF 전세반환보증보험을 이용 중이거나 전세지킴보증과 전세자금보증을 동시에 신청한 이들만 가입가능 (전세대출 없이 전세계약을 진행한 자는 HF 전세반환보증보험 상품에 가입 불가)
- ④ 부동산등기사항전부증명서 발급이 가능한 주택으로 HF가 정한 방법에 따라 산정한 주택가격*이 12억원 이하여야함

*주택가격 평가: KB부동산, 한국부동산원 시세, 국토교통부 공동주택 공시가격의 140%, 분양가액 90% 등으로 산정

– 주택도시보증공사(HUG) 전세반환보증보험

- ① 가입 접근성이 가장 좋음
- ② 가입 대상 임차보증금 한도는 수도권 7억원 이하, 비수도권 5억원 이하(HF와 동일)
- ③ 보증료율은 연 0.115~0.154% 수준(단, 보증금액, 주택유형, 부채비율 등에 따라 달라질 수 있음)
- ④ 저소득, 다자녀, 장애인, 고령자, 독거고령자 등 사회배려계층 최대 60% 보증료 할인, 모범납세자, 전자계약, 비대면 보증, 일시납 대상자 최대 10% 보증료 할인

– SGI 전세반환보증보험

- ① 가입대상 임차보증금 한도가 가장 높음(아파트 가입한도 無, 非아파트는 보증금 10억원 이하까지 가입가능)
- ② 보증료율은 주택유형별로 차등 적용되며, 아파트 보증료율은 연 0.183%, 아파트 외 기타주택 보증료율 연 0.208% 수준으로 보증료율이 높은 편임
- ③ LTV비율* 기준으로 보증료율을 할인 및 할증함
- ④ SGI 전세금반환보증보험은 임차인이 개인, 법인 여부에 따라 가입상품이 다름

*LTV비율=(임차보증금+선순위채권 등) ÷ 주택가격

〈한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), 서울보증보험(SGI) 전세금반환보증보험 비교〉

구분	한국주택금융공사(HF)	주택도시보증공사(HUG)	서울보증보험(SGI)
가입가능 전세 보증금	[수도권] 7억원 이하 [지방] 5억원 이하		[아파트] 제한없음 [기타] 10억원 이하
가입가능 주택유형	아파트, 연립·다세대, 단독·다가구, 주거용 오피스텔, *노인복지주택(HF, HUG), 다중주택(HF, HUG)		
보증 대상 자	세대주 요건	필수	없음
	주택 보유	무주택자, 1주택자 (단, 규제대상아파트* 구입자 제외) * 투기지역 또는 투기과열지구 소재 시가 3억원 초과 아파트	없음
	소득 요건	소득제한 없음	
주택가격 기준	아파트: ①KB/한국부동산원 시세, ②국토교통부 공동주택 공시가격 140%, ③분양가액 90% 연립 다세대: ①KB/한국부동산원 시세, ②국토교통부 공동주택 공시가격 140%	아파트: KB/한국부동산원 시세 연립다세대 등: 공시가격 140%	아파트: MIN[국토교통부 실거래 최근 월 평균, 각 인터넷 평균시세], 공시가격 130% 연립다세대 등: 국토교통부 실거래 최근월 평균의 80%, 공시가격 130%
보증한도	①,② 중 적은 금액 ①지역별 보증한도: 7억원(서울/경기/인천 이외 지역은 5억원) ②보증목적별 보증한도: 주택가격×담보인정비율(90%) -선순위채권 총액 (선순위근거당권설정액과 선순위임대차보증금의 합)	주택가격×담보인정비율 (90%) -선순위채권 등* *갱신보증의 경우 담보인정비율 '23.12.31까지 100% 적용 ('24.1.1부터 갱신보증 신청 건도 90% 적용)	
보증료율	연 0.02~0.04% *저소득층 등 우대가구 최저 보증료율 적용 0.02%	연 0.115~0.154% (주택유형별, 보증금액별, 부채비율별 차등적용)	[개인 임차인] 아파트: 연 0.183% 기타주택: 연 0.208% [법인 임차인] 아파트: 연 0.240% 기타주택: 연 0.273%
보증신청 가능채널	위탁은행	HUG모바일앱·지사, 위탁은행, 네이버부동산 등	홈페이지, 지점
비고	주택금융공사 보증 전세대출 차주만 가입가능 (반환보증 단독 신청불가)		보증료율 높은편 (연 0.183%)

* 예시) 주택가격 1억원 인 경우, 전세보증금 9천5백만원 ▶ 가입불가(보증한도 9천만원), 전세보증금 9천만원 ▶ 가입가능
(보증한도 9천만원), 전세보증금 4천만원, 선순위채권 5천5백만원 ▶ 가입불가(보증한도 3천5백만원, 선순위채권 주택가액 60% 초과)

※ 자료: 주택도시보증공사, 주택금융공사, 서울보증보험 홈페이지

$$\text{보증료 계산방식} \\ \text{보증금액(잔액)} \times \text{보증료율} \times \text{임대차 계약기간}/365$$

[HF 전세반환보증보험]

사례1. 전세보증금 8천만원이고 부채비율 80% 이하인 아파트에서 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.04%
- 8천만원 $\times$ 0.04% $\times$ 2 = 64,000원
- $\div$ 12개월 = 약 5,333원 (한 달 보증료)

[HUG 전세반환보증보험]

사례1. 전세보증금이 8천만원이고 부채비율이 80% 이하인 아파트에서 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.115%
- 8천만원 $\times$ 0.115% $\times$ 2 = 184,000원
- $\div$ 12개월 = 약 15,333원 (한 달 보증료)

사례2. 전세보증금 2억원이고 부채가 80% 이하인 다가구 주택에서 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.146%
- 2억원 $\times$ 0.146% $\times$ 2 = 584,000원
- $\div$ 12개월 = 약 48,666원 (한 달 보증료)

[SGI 전세반환보증보험]

사례1. 전세보증금 5억원 아파트에 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.183%
- 5억원 $\times$ 0.183% $\times$ 2 = 1,830,000원
- $\div$ 12개월 = 약 152,000원 (한 달 보증료)

사례2. 전세금 2억원 오피스텔에 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.208%
- 2억원 $\times$ 0.208% $\times$ 2 = 832,000원
- $\div$ 12개월 = 약 69,333원 (한 달 보증료)

전세계약 만료 시 전세보증금 반환을 위한 임차인이 해야 할 절차

임대차 계약 종료 의사표시

- 임차인은 계약 만료 2개월 전에 계약 갱신 의사가 없음을 상대방에게 고지할 의무가 있음
 - 내용증명, 문자, 전화 등으로 임대차 계약 종료 통보(갱신 거절 통보, 계약해지 통보 등)를 해야 함
 - 1. 임대차 계약 만기가 얼마 남지 않은 경우: 갱신거절을 통지할 것
 - 2. 임대차계약이 묵시적 갱신된 경우: 중도해지 통보 가능함
 - 3. 임대차 계약이 갱신 요구권에 의해 갱신된 경우: 중도해지 통보 가능함
 - 4. 계약기간이 많이 남은 경우: 임대인의 수선의무 위반을 이유로 계약해지를 통보할 것, 쌍방 합의하여 임대차계약을 해지할 것

〈전세금반환보증보험 전세계약 종료 의사표시〉

- A씨는 보증금을 반환받지 못할 위험에 대비해 이사하는 즉시 전입신고와 확정일자를 받고 전세금반환보증보험에 가입했음
 - 이후 2년이 지나 전세계약 만료 시점이 도래했지만 임대인은 보증금을 돌려주지 않았음
 - 이에 A씨는 전세금반환보증보험을 통해 전세보증금을 돌려받으려 했지만 거부당함
- ⇒ A씨가 임대차계약이 끝나기 2개월 전까지 계약 갱신 의사가 없음을 임대인에게 통지하지 않았기 때문임
- 주택 임대차 계약을 종료하려면 **임대인은 계약 만료 6개월 전 ~ 2개월 전의 기간에, 임차인은 계약 만료 2개월 전에** 계약 갱신 의사가 없음을 상대방에게 고지할 의무가 있음

임차권등기명령 신청 및 임차권 등기 완료

- 그럼에도 불구하고 임대인이 이사 일정 협의에 제대로 응하지 않는 등 예정된 종료일에 보증금을 돌려받지 못할 것으로 예상되거나, 만약 보증금을 돌려받지 못하더라도 이사를 나가야 할 상황이라면 임차권 등기를 완료해야 함
- 세입자가 계약종료 후에 보증금을 돌려받지 못한 상황에서 이사를 간다면 가지고 있던 '대항력'과 '우선변제권'이 소멸되는데, 이를 위한 제도가 바로 '임차권등기명령 제도'임
- '임차권등기명령'이란 임대차 계약이 종료된 후 보증금을 돌려받지 못하는 상황일 때 임대인의 동의나 승낙을 받지 않고 임차인이 단독으로 등기를 할 수 있도록 하는 것임
 - 임차권 등기가 승인되면 임차인의 권리가 등기부등본에 명시가 되고, 임차인은 대항력 및 우선변제권을 유지하면서 다른 곳으로 이사 갈 수 있어 거주이전의 자유를 보장하기 위함임
 - 2024년 1~4월 전국 임차권 등기 명령 신청건수(집합건물 기준)는 17,917건으로 전년(11,339건) 대비 약 58% 증가했으며, 2년 전(2022년 1~4월) 2,649건과 비교하면 약 6.7배 급증

전세보증금 반환 내용증명서 발송

- 임대인에게 보증금을 반환하지 않을 시 법적 조치를 가할 것이라는 내용증명을 발송해 심리적 압박을 가할 수 있으며, 압박을 받은 임대인이 반환의사를 보일 수 있음
 - 법적 효력은 없지만 소송 전 해결이 가능한 방법 중 하나임
- 전세 보증금 반환 내용증명서란 전세보증금 반환에 대한 논의와 내용을 증명하기 위해 작성하는 문서를 말하며, 수신인, 발신인, 성명, 주소, 제목, 작성일자, 발신자 서명 등으로 구성하여 전세보증금의 반환내용을 작성하여 발송
 - 발신인: 임차인(전세 세입자 본인) 성명, 연락처, 주소
 - 수신인: 임대인(집주인) 성명, 연락처, 주소
 - 계약내용: 임차 주택의 소재지, 계약기간, 보증금 등
 - 요청내용: 계약해지 의사 통보, 전세보증금 반환 요청, 지연손해금(지연이자) 청구 등
 - 계약서 사본 및 참고서류 등 첨부
- 보증금 반환을 청구하면서 지연이자를 함께 청구하는 내용을 포함한 내용증명 발송
 - 임대인이 보증금 반환을 지연함에 따라 배상해야 할 지연손해금은 임대인이 보증금을 반환해야 할 시기(임대차목적물이 반환된 날) 다음날부터 보증금을 반환 하는 날 까지 발생하며 임차인의 청구가 필요

보증금 지급명령 신청

- 보증금 반환 소송이 비용과 절차상 문제로 부담된다면 보증금 지급명령 제도*를 이용하는 방법도 있음
 - *민사소송법 제462조에 따라 법원은 채권자(임차인)의 신청에 따라 지급명령을 할 수 있음
- 보증금 지급명령이란 소송을 거치지 않고도 임차인의 신청만으로 결정문이 나오는 특별소송 절차이며 법원이 대신 지급을 명령해주는 일종의 독촉절차로, 임대인이 2주 이내 이의를 제기하지 않는다면 확정판결 효력 발생
 - 지급명령의 가장 큰 장점은 법원에 내야 하는 인지세, 송달료가 소송 대비 10분의 1밖에 들지 않는다는 점임
 - 절차 역시 내용증명을 보내듯 법원이 임대인에게 지급명령 우편물을 보내면 결정문이 나오는 방식으로 매우 간소함
- 반면 지급명령은 모든 상황에서 통하는 절차는 아니기에 신청 전 신중한 판단이 필요함

- 지급명령 신청은 공시송달*이 불가능하므로, 상대방의 인적사항을 정확히 알고 있어야 신청을 할 수 있으며, 임대인의 인적사항을 모른다면 신청을 해도 기각될 가능성이 있음

*공시송달이란 상대방의 주소를 알지 못할 경우 법원 게시판에 게시하는 송달방식을 뜻함

- 법원이 보낸 지급명령 우편물을 임대인이 받아보지 못했다면 결정문이 나오지 않음

- 또한 지급명령 신청에는 불복절차가 있음

- 현행법에 따르면 지급명령신청 결정문을 받은 날로부터 2주 이내 이의신청을 할 수 있음
- 임대인이 이의신청을 하게 되면 지급명령신청 결과를 받았더라도 소송이 진행됨
- 지급명령 신청에도 불구하고 본안소송이 진행 될 경우 시간만 더 낭비될 수 있으므로 임대인의 인적사항을 제대로 알지 못해 지급명령정보를 송달하기 어렵거나 또는 임대인이 이의제기를 할 가능성이 높은 경우에는 바로 보증금반환소송을 진행하는 것이 더 나음

● 보증금 반환청구 소송

- 임대인이 보증금 지급을 거절 할 경우 소장과 보증금반환 통보 내용이 담긴 내용증명을 같이 제출하여 보증금 반환청구 소송을 제기

- 전세보증금 반환소송에서 임차인이 승소판결을 받았음에도 불구하고 임대인이 전세금을 반환하지 않는 경우에는 강제집행 절차를 이행

- 소송에서 임차인이 승소하게 될 경우 강제집행권원*이 생김

*사법상 또는 행정법상의 의무를 이행하지 않는 자에 대하여, 국가의 강제 권력에 의하여 그 의무이행을 실현하는 작용 또는 그 절차

- 강제집행에는 ① 부동산 경매, ② 채권 압류 및 추심, ③ 동산 압류 등이 있음

- 부동산 경매는 현재 거주 중인 전셋집을 경매로 넘기는 방법임. 경매하려는 부동산의 매매가격이 현재 거주 중인 전셋집의 전세가격보다 높을 경우 임대인 측에서는 어떤 방법을 쓰더라도 보증금을 반환하려는 노력을 취할 것임
- 다만 경매로 주택이 처분되었다하더라도 해당물건에 임차인보다 선순위채권자가 있을 경우 전세금을 전부 반환받지 못할 수도 있기 때문에 전세 계약 전 근저당 유무 확인은 필수
- 채권압류 및 추심은 임대인 통장을 압류하는 것으로 임대인 통장의 입출금이 자유롭지 못하기 때문에 보증금을 반환할 가능성을 높일 수 있음
- 동산 압류는 임대인이 보유한 전 재산에 대해 압류를 하는 것으로 압류한 재산을 경매에 넘겨 낙찰 받은 대금으로 임차인은 전세금을 변제받을 수 있음
- 다만 압류한 임대인의 재산 속에 고가의 물건이 없을 경우에는 고액의 전세보증금을 돌려받기에 부족할 수 있음

HF 한국주택금융공사

공사와 미국 정부지원기관의 MBS 지급보증수수료 비교

이 성 원(한국주택금융공사 대리)

- ❏ 공사와 미국 프레디맥·패니매의 지급보증수수료는 요율차등·부과방식·목표수익 등에서 차이가 있음
- ❏ 미국 정부지원기관인 프레디맥·패니매는 상대적으로 시장 중심적인 지급보증수수료 운영 체계로 유동화 업무에 초점을 두며, 공사는 고정 지급보증수수료를 통한 단일 금리체계로 공적 목적 달성에 집중

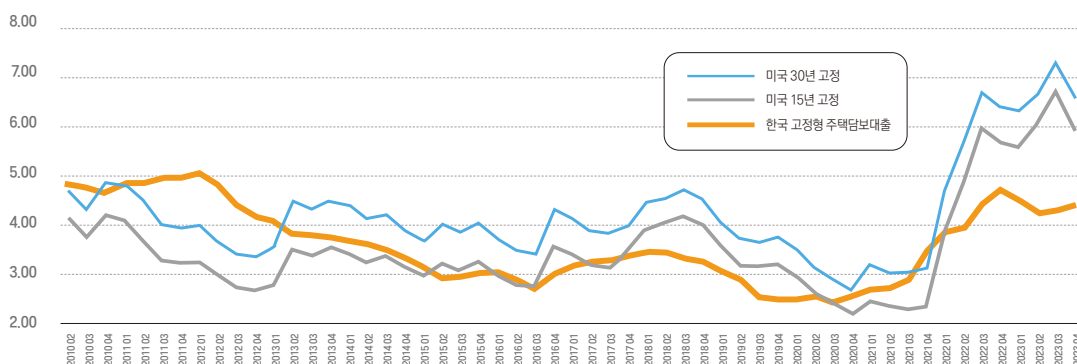
● 우리나라의 주택담보대출은 그 금리가 상당 기간 동안 미국보다 낮은 수준으로 이루어지고 있으며, 이러한 현상의 배경에는 금융시장 환경, 재원 유형 등 여러 가지 요인이 원인으로 작용할 수 있음

- 미국의 2023년 4분기 기준 평균 주택담보대출의 금리는 30년 고정 약 6.61%, 15년 고정 약 5.93%이나, 한국의 고정형 주택담보대출 금리는 약 4.4%로 표면적으로 미국보다 낮은 금리 유지
- 주택담보대출 금리 차이 원인은 기준금리 등 금융시장 환경, 모기지 재원 유형 등의 다양한 요소가 존재할 수 있으며, 한국과 미국 모두 일정 부분 MBS를 통해 주택금융 재원을 조달한다는 유사성 존재

● 한편, 우리나라와 미국의 Agency MBS 지급보증수수료(Guarantee Fees, G-Fees)는 차이가 존재하며, 이러한 차이점이 주택담보대출금리 영향요인의 하나로서 작용하고 있을 가능성이 있음

- 공사 MBS 신탁설정계약서의 지급보증수수료는 20bp이나, 미국 Agency MBS를 발행하는 프레디맥, 패니매의 지급보증수수료는 2023년 기준 각각 56bp, 54.3bp로 차이가 있음
- 이러한 지급보증수수료의 표면적 차이는 목적과 구조체계 등으로 인해 나타날 수 있으므로, 공사와 프레디맥·패니매의 MBS 지급보증수수료를 차이에 대하여 비교 분석하고자 함

한미 주택담보대출 금리 추이



※ 자료: 통계청 한국은행 통화금융통계 예금은행 대출금리(신규취급액 기준) 및 FRED Freddie Mac Primary Mortgage Market Survey

❖ 지급보증이란, 채무자가 계약 채무를 이행하지 못하는 경우에 보증인이 채무자를 대신하여 채권자에게 채무 이행을 보증하는 행위로서 채무자 신용과 시장 상황이 중요한 결정요인으로 작용

- 공사의 MBS는 공사(보증인)가 신탁계정(채무자)의 이행요청이 있는 경우, MBS 투자자(채권자)에 대하여 선순위수익증권의 원본 및 예정배당수익의 적시지급을 보증하고 있음
- 이러한 적시지급의 반대급부로서, 보증인은 지급보증수수료를 수취하며, 따라서 지급보증 수수료 계산은 채무자의 신용(신용위험) 및 이행 시점의 자금조달비용으로 시장 상황(시장위험)에 대한 고려가 중요

❖ 프레디맥과 패니매는 적격대출 및 정부보증 주택담보대출을 기초자산으로 MBS를 발행하며, 적격대출의 기초자산에 대하여 MBS 지급보증수수료를 부과하여 신용손실, 자본비용, 행정비용 등을 충당

- 프레디맥과 패니매가 발행하는 MBS의 기초자산은 대부분 일반대출(Conventional Loan)인 적격대출(Conforming Loan)로서 일정 요건을 충족하면 프레디맥과 패니매는 이를 양수하여 MBS로 발행
- 일부 미국 정부의 보증을 받은 FHA(Federal Housing Administration), VA(Veterans Affairs), USDA(U.S. Department of Agriculture) 대출 또한 기초자산에 포함 가능하나, 그 비중은 낮음

- MBS 발행 시, 미국 정부의 보증 기초자산이 아닌 적격대출 기초자산에 대하여 MBS 원금과 이자의 적시 지급보증이 수반되며, 이에 대해서 대출기관으로부터 지급보증수수료를 수취
- 지급보증수수료는 프레디맥과 패니매의 주요 수입원으로서, 이를 통하여 대출의 예상신용 손실, 행정비용, 자본비용 등을 충당

● 프레디맥과 패니매의 지급보증수수료는 일반 주택담보대출 소비자 대출금리의 구성요소 중 하나로서, 금융회사는 이를 반영하여 소비자 대출금리를 산정

- 일반 금융소비자가 부담하게 되는 모기지 금리는 MBS 발행금리와 채권관리수수료 (Servicing Fee), 지급보증수수료 등의 구성요소로 세분화 가능
- 금융회사는 주택담보대출 소비자의 대출금리 산정에 MBS 지급보증수수료율을 반영하게 되며, 따라서 지급보증수수료율의 변화는 주택담보대출 소비자 대출금리에 영향을 줌

$$\begin{aligned}
 \text{Mortgage Note Rate} = & \text{MBS Rate (MBS 발행금리)} \\
 & + \text{Servicing Fee (채권관리수수료)} \\
 & + \text{GSE G-Fees (지급보증수수료)} \\
 & + \text{TCCA fee*} \\
 & + \text{Lender Gain-On-Sale}
 \end{aligned}$$

(Begley and Palim, 2023 일부 수정)

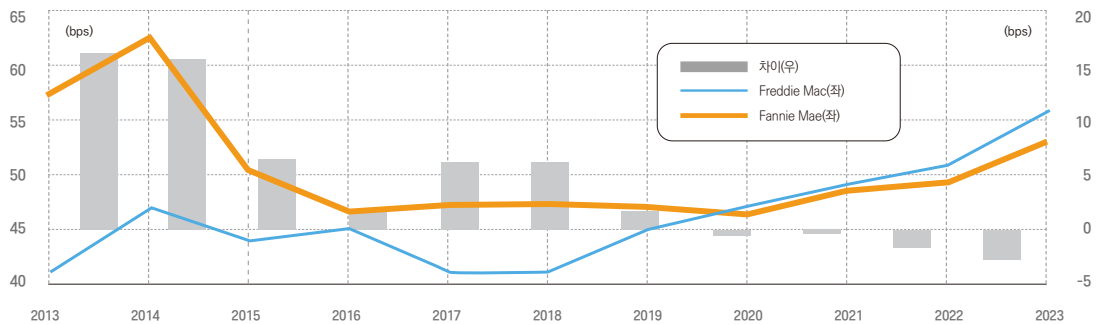
*TCCA fee는 2011년 12월 미국 의회의 임시 급여세 인하 연장법(Temporary Payroll Tax Cut Continuation Act)에 따라 Single-Family 모기지에 대하여 10bp를 부과

● 미국 정부지원기관의 MBS 지급보증수수료는 일률·정률로 부과되지 않고, 양수도 시점의 신용위험 및 시장위험을 반영하여 결정되며, 최근 3년간 프레디맥과 패니매의 지급보증수수료는 증가하는 추세

- 일반적으로 프레디맥과 패니매의 지급보증수수료 차이는 5~10bp로 프레디맥이 더 낮으며(FRB of Newyork, 2021), 과거 10년간 평균 지급보증수수료율의 차이는 평균 4.6bp임
- 2019년까지는 거래 유동성 등이 상대적으로 활발하지 못한 프레디맥이 금융회사의 유인을 위하여 지급보증수수료를 상대적으로 낮게 수취하여 왔으나, UMBS*(Uniform MBS)의 시행 이후, 두 회사의 지급보증수수료율 차이는 급격히 줄어들어 소폭 역전됨

*UMBS는 발행자가 프레디맥과 패니매로 서로 다르더라도, 동일한 구조를 통해 서로 간에 동질성이 인정되는 상품으로서, 두 회사의 발행 자산 간 혼합이 가능

프래디맥과 패니매의 지급보증수수료 추이



※ 자료: 각 사 Annual Report

● 프래디맥과 패니매의 지급보증수수료는 부과방식에 따라 일시수수료(upfront fee)와 기본수수료(base fee 또는 ongoing fee)로 구성되며, 일시수수료는 주로 차입자의 신용위험을 반영함

- 프래디맥과 패니매를 관리·감독하는 FHFA(Federal Housing Finance Agency)는 이들의 자본건전성 유지를 위하여 약 5~6%의 장기 목표수익률(Return Targets)을 설정(Golding et al., 2023)
- 전체 지급보증수수료는 장기 목표수익률을 달성을 위해 필요한 요율에 일반 운영비용, 예상 신용손실 등을 가산하여 결정되며, 이는 2021년 기준으로 양사 평균 56bp로 나타남
- 일시수수료는 양수시점에 일회적으로 수취되는 것으로서, 기초자산의 차주단위로 계산되어 주로 신용위험을 반영하고, 연율로 변환되어 공개·보고됨(2021년 평균 13bp)
- 기본수수료는 매월 잔액 기준으로 수취되는 수수료로, FHFA에서 정하는 최소 기본 수수료를 포함하며, 이는 상품의 특징인 대출금리, 만기 및 변동금리 여부 등을 반영함 (2021년 평균 43bp)

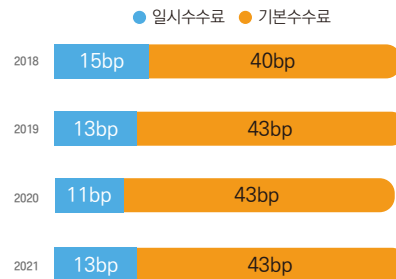
전체 지급보증수수료의 계산 예시

Capital Related Requirements		
Required After-Tax Return on Capital (%)	(A)	9% 9%
Capital Requirement (bps)	(B)	400 500
G-Fee Components		
To achieve target(pre-tax) return on capital (bps)		55 69
(1/.65)*(A)*(B)		
To cover expected credit related losses (bps)		4 4
To cover general and administrative expenses (bps)		7 7
Subtotal(Estimated Costs)		66 80
TCCA 10bp increase (bps)		10 10
Total Required G-Fee		76 90

※ 자료1: FHFA, Request for Input(RFI), 2013 수정인용

※ 자료2: FHFA, Fannie Mae and Freddie Mac Single-Family Guarantee fees in 2021

부과방식 별 미국 평균 지급보증수수료



주택담보대출 차주단위로 계산되는 일시수수료의 산정은 각 기초자산 대출채권의 규모, 대출목적, 담보비율, 신용점수 등이 고려되며, 이는 연율로 변환되어 대출자의 금리에 반영

- 일시수수료는 2008년 3월에 담보비율 및 신용점수에 따라 부과하도록 체계가 변경되었으며, 프레디맥은 이를 Delivery fee(또는 credit fee)로, 패니매는 LLPA(Loan Level Price Adjustment)로 명명
- 프레디맥과 패니매는 일시수수료 계산표를 각 사 홈페이지에 고시하고 있으며, 대출목적, 담보비율, 신용점수, 대출구조 등에 따라 일시수수료에 차이가 발생
 - (대출목적에 따라) 현금인출대환(Cash-out Refi.) > 일반대환(Rate-Term Refi.) > 주택구입
 - (담보비율에 따라) LTV 높을수록 수수료 ↑
 - (신용점수에 따라) 신용점수 낮을수록 수수료 ↑
 - (대출구조에 따라) 변동금리인 경우 수수료 ↑, 만기 길수록 수수료 ↑
- 일시수수료는 각 대출의 PVM(Present Value Multiplier)을 통하여 연율로 변환될 수 있는데, 이는 주택담보대출의 실질만기 또는 금리민감도 값과 유사하며, 일반적으로 30년 만기 모기지의 경우에는 약 6년, 15년 만기 모기지의 경우에는 약 4년의 값을 나타냄
- 예를 들면, 30년 만기 주택담보대출에서 LTV 70~75%, 신용점수 720~739의 차주는, 일시수수료 계산표상 75bp의 일시수수료가 부과되며, 이는 약 12.5bp(75bp÷6년)의 대출자 금리 상승으로 나타남

일시수수료 계산표

FICO Score (신용점수)	LTV (담보비율)					
	≤30%	30~60%	60~70%	70~75%	75~80%	...
≥780	0.000%	0.000%	0.000%	0.000%	0.375%	...
760~779	0.000%	0.000%	0.000%	0.250%	0.625%	...
740~759	0.000%	0.000%	0.125%	0.375%	0.875%	...
720~739	0.000%	0.000%	0.250%	0.750%	1.250%	...
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	

※ 자료: Fannie Mae, LLPA Matrix 2024, 주택구입용도

❁ 프래디맥과 패니매는 정책목적의 달성을 위하여 기초자산을 목적별로 분류하고 지급보증수수료의 일시수수료에 차이를 둌으로서 목적 달성과 함께 전체 수익률이 목표 수익률에 부합할 수 있도록 운영

- 프래디맥과 패니매의 기초자산은 정책적 목적이 존재하는 Mission Loan, 기초자산의 대부분을 차지하는 Core Loan, 높은 수익률의 Mission Remote Loan으로 분류 가능
-Mission Loan은 저소득층, 생애최초 대출 등이며, Mission Remote Loan은 투자용, 세컨드 홈 대출 등
- Mission Loan은 예상손실은 높으나 정책적 목적이 존재하므로 상대적으로 낮은 일시수수료를 부과하고, Mission Remote Loan은 예상손실은 낮으나 정책 지원의 필요성이 높지 않으므로 상대적으로 높은 일시수수료를 부과하여 전체적인 목표수익률을 달성할 수 있도록 조정

정책목적에 따른 기초자산의 분류 예시

(in bps)	Mission Loan	Core Loan	Mission Remote Loan
Base G-Fee(A) (계속수수료)	42	42	42
LLPA annual(B) (일시수수료)	0	17.5	35
A+B	42	59.5	77
Expected Loss(C) (예상손실)	25.92	8.91	5.18
Costs(D)* (고정비용)	16	16	16
C+D	41.92	24.91	21.18
Total return [(A+B)-(C+D)]	0.08	34.59	55.82
Return on Capital	0.01%	7.47%	20.73%

※ 자료: Golding et al., "How to Think about Fannie Mae and Freddie Mac's Pricing", Urban Institute, 2023 수정 인용
이 논문에서 고정비용은 약 16bp로, 운영비용 6~7bp 및 법정부과금 10bp의 합계로 추정

❁ 한편, 공사는 각 주택저당증권 신탁에 대하여 신탁약관 제23조 및 신탁설정계약서 제10조에 따라 지급보증수수료를 20bp로 설정하여 부과하고 있음

- 신탁약관 및 신탁설정계약서에서 수탁수수료 등으로 규정하고 있는 내용은 수탁수수료, 지급보증수수료, 채권관리수수료이며, 이 중 지급보증수수료는 신탁설정계약서*에서 20bp로 설정 하고 있음
- 지급보증수수료는 계산기간 초일, 선순위수익증권 원본잔액 합계에 대하여 지급보증 수수료율로 계산되며, 계속수수료로서 부과
- 한편, 공사 보증자리론의 대출금리는 대출평균금리와 손익균형금리가 같은 수준으로 유지되도록 운영하는 것이 원칙으로, 손익균형금리는 MBS 발행금리와 발행비용 (지급보증수수료 포함)의 합계

*2014년 이전에는 지급보증수수료약정서, 2014년 이후에는 신탁설정계약서에서 20bp로 정하고 있음

주택저당증권 신탁약관

제23조 (수탁수수료 등) ② 이 약관 제12조에 규정하는 위탁자의 선순위수익증권의 원본 및 예정배당수익에 대한 지급보증의 대가로서 위탁자에게 지급될 지급보증수수료는 신탁설정계약에서 정하는 바에 따른다.

주택저당증권 신탁설정계약서

제10조 (수탁수수료 등) ② 수탁자는 신탁약관 제23조 제2항에 따른 지급보증수수료로 계산기간 초일의 선순위수익증권 원본잔액에 대하여 연 0.20%의 비율에 의한 금액을 그 다음 달 1일에 위탁자에게 지급한다.

❁ 공사의 지급보증수수료는 미국 프레디맥, 패니매의 구성과 방식 등에서 표면적인 차이를 나타냄

- (부과방식) 미국 프레디맥·패니매는 지급보증수수료를 일시수수료 및 계속수수료로 나누어 부과하나, 공사는 계속수수료 방식으로 부과
- (요율차등) 미국 프레디맥·패니매는 개별 기초자산의 목적·위험별로 지급보증수수료의 일시수수료를 달리 계산하고 있으나, 공사는 지급보증수수료를 20bp로서 일괄·단일 계산
- (목표수익) 미국 프레디맥·패니매는 자본건전성 확보를 위하여 장기목표수익률을 설정하고, 이에 따라 지급보증수수료율을 조정하나, 공사는 손익균형금리 달성을 위해 주택담보대출 금리를 조정

미국 정부지원기관과의 지급보증수수료 비교

	한국(한국주택금융공사)	미국(프레디맥·패니매)
요율차등	일괄 20bp	기초자산별로 차등
부과방식	계속수수료	계속수수료 + 일시수수료
목표수익	손익균형금리 달성 위한 금리 조정	장기목표수익률 달성 위한 수수료 조정

❖ 공사 기초자산에 대하여 일시수수료를 추정 계산하였을 때, 일시수수료의 부과가능성은 높지 않음

- 현행 보금자리론은 일정 CB점수¹⁾ 이상의 무주택 또는 처분조건부 1주택자를 대상으로, LTV 70% 이내²⁾에서 취급하고 있음
- MBS 2024-6 기초자산 기준, LTV 70% 이내이면서 CB점수가 700점을 넘는 기초자산의 비중은 약 92.4%로³⁾ 기초자산의 대부분을 차지함
- LTV 70% 이내의 기초자산은 패니매의 LLPA Matrix상 대부분 일시수수료 0bp임을 고려할 때, 공사 MBS 기초자산의 신용위험에 대한 일시수수료 부과분은 높지 않을 것으로 판단

LTV 및 신용점수에 따른 MBS 2024-6의 기초자산 구성

CB점수	LTV				합계
	≤30%	30~60%	60~70%	70~80%	
900≤	3.58%	24.85%	42.72%	4.71%	75.86%
800-899	0.38%	4.39%	12.25%	1.85%	18.86%
700-799	0.06%	1.34%	2.87%	0.43%	4.70%
600-699	0.02%	0.25%	0.28%	0.00%	0.55%
≤599	0.00%	0.03%	0.00%	0.00%	0.03%
합계	4.04%	30.85%	58.11%	6.99%	100.00%

1) 개인신용평가모형 RK0600기준 NICE신용평가정보(주)의 CB점수가 271점 이상이어야 함
 2) 생애 최초 및 전세사기피해의 경우 80% 가능
 3) MBS 2024-6 기초자산 12,984계좌를 기준으로 하였음

LLPA Matrix 2024, Fannie Mae

주택구입용도

대환대출용도⁴⁾

FICO Score	LTV				FICO Score	LTV			
	≤30%	30~60%	60~70%	...		≤30%	30~60%	60~70%	...
≥780	0.000%	0.000%	0.000%	...	≥780	0.000%	0.000%	0.000%	...
760~779	0.000%	0.000%	0.000%	...	760~779	0.000%	0.000%	0.125%	...
740~759	0.000%	0.000%	0.125%	...	740~759	0.000%	0.000%	0.250%	...
720~739	0.000%	0.000%	0.250%	...	720~739	0.000%	0.000%	0.500%	...
700~719	0.000%	0.000%	0.375%	...	700~719	0.000%	0.000%	0.625%	...
680~699	0.000%	0.000%	0.625%	...	680~699	0.000%	0.000%	0.875%	...
660~679	0.000%	0.000%	0.750%	...	660~679	0.000%	0.125%	1.125%	...
640~659	0.000%	0.000%	1.125%	...	640~659	0.000%	0.250%	1.375%	...
≤639	0.000%	0.125%	1.500%	...	≤639	0.000%	0.375%	1.750%	...

※ 자료: Fannie Mae

❁ 미국 정부지원기관인 프레디맥·패니매는 상대적으로 시장 중심적인 지급보증수수료 운영으로 유동화 업무에 초점을 두며, 공사는 고정 지급보증수수료를 통한 단일 금리체제로 공적 목적 달성에 집중

- 프레디맥·패니매는 지급보증수수료율의 변동을 통하여 시장 상황을 반영한 유동화 체계를 구성하고 있으며, 지급보증수수료 중 일시수수료에 대한 조정을 통하여 정책 목적을 달성할 수 있도록 유도
- 공사는 고정된 지급보증수수료율을 유지하는 한편, 보금자리론은 손익균형금리 달성을 위한 단일 금리체제로 운영함으로써 상대적으로 공적 목적 달성에 집중

❁ 공사와 프레디맥·패니매의 지급보증수수료를 단순 비교하기에는 한계가 있으며, 운영비용 및 기초자산의 안정성, 그리고 목표수익률의 차이를 고려하여야 정합 비교가 가능할 것으로 판단됨

4) Limited Cash-Out Refinances의 경우를 기준함

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- Federal Housing Finance Agency Website(FHFA)
- Federal Reserve Economic Data(FRED)
- Freddie Mac Website
- Fannie Mae Website
- Begley and Palim, "Mortgage costs as a share of housing costs - placing the cost of credit in broader context", Housing Policy Debate, 2023
- Golding et al., "How to Think about Fannie Mae and Freddie Mac's Pricing", Urban Institute, 2023
- 통계청



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

HF Navigator

주요국 주택구입지원 정책 동향 분석

고 제 현(한국주택금융공사 정책연구팀장)

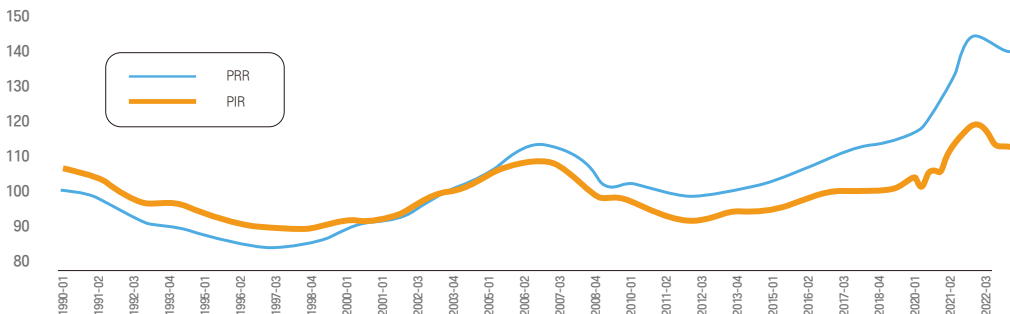
- ▶ 전례 없는 주택구입 부담 완화가 글로벌 정책 과제로 부상하고 있는 가운데 영국, 호주, 캐나다, 독일 등 국가에서는 생애 최초 주택구입자들을 대상으로 한 주택구입 지원 정책들이 시도되고 있음
- ▶ 우리나라도 주택구입 부담 증가로 인한 신규진입자들에 대한 정책적 고민이 큰 바 해외 정책 동향을 살펴봄

1. 논의배경 : ‘전례 없는 주택구입 부담’ 완화는 글로벌 정책 과제

● 금리인상 및 인플레이션 여파로 주택가격이 다소 조정되었지만 OECD 국가들 주택구입 부담은 전례 없는 수준임

- 글로벌 금융위기 이후 장기간 지속된 저금리 기조 속 주택가격 상승세가 지속되었고, 팬데믹 대응 여파로 다수 국가들이 주택가격 급등을 경험함
- OECD 국가들의 표준화된 주택가격 대비 소득 비율(Price to income) 및 주택가격대비 임대료 비율(Price to rent Ratio) 장기 추이를 보면, 2000년대 중반 고점을 찍고 감소세를 보이던 2014년 이후 지속적 상승세

OECD 국가들 표준화된 주택가격지표들 추이(1990Q1-2023Q3)



※ 자료: OECD Analytical House Price Database

주택가격과 소득의 괴리는 특히 신규 주택구입 시장에 진입하려는 가구에 큰 부담으로 작용. 이에 '생애 최초 주택구입자'를 대상으로 한 주택지원 정책이 부각됨

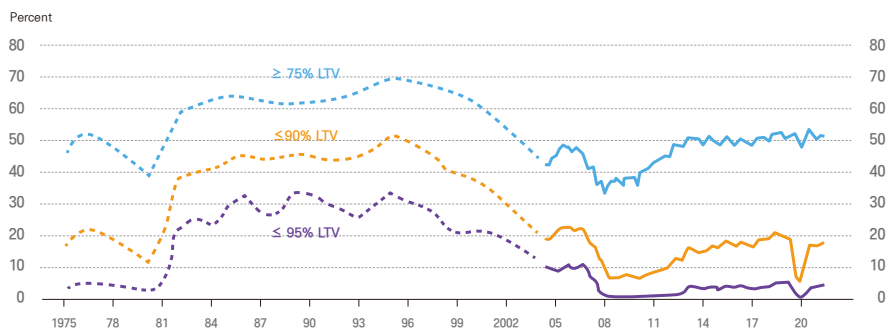
- 주택보유 여부와 자산 불평등 간에 강한 역의 상관관계가 강조(Causa et al, 2019)되며, 주택 구입시기가 지연될수록 자산과 소득의 괴리가 확대되고 자산 불평등 확대 부작용 우려
 - OECD 대부분 국가에서 가계자산 중 주택이 차지하는 비중이 높아지고, 주택가격이 소비 및 투자 경로를 통해 경제성장률에 미치는 영향 및 노동이동성·교육·환경 등에 미치는 영향이 증가하였다 평가(OECD, 2019)
- 특히 자가점유율이 감소하고 있는 가운데 청년가구의 자가점유율 감소폭이 두드러짐에 따라 구조적 문제로 인식되며, 청년가구 혹은 저자산 가구를 포괄하는 생애 최초 주택 구입자에 대한 주택구입 기회 보장이 중요한 정책 아젠다로 부상함

2. 생애 최초 주택구입 지원 정책 프레임 변화

생애 최초 주택구입자를 명시적으로 표명하지 않더라도 1980년대 이후 미국 및 유럽 다수 국가가 자가소유 촉진 정책을 시행함에 있어 주요 정책대상이었음

- 특히 1990년대에서 2000년대에 이르기까지 자가소유 촉진 정책을 선택한 국가들은 모기지 팽창 및 규제 완화 기조하에 주택구입시 5~10%의 자기자본으로 주택 구입이 가능한 선택지를 정책적으로 제공하거나 민간 모기지 시장에서 허용하며 생애 최초 주택구입자 주택구입 기회 가능성을 높임(Chiuri et al. 2003)
 - 영국의 신규 모기지 대출 중 LTV 분포를 살펴보면, LTV 90%를 초과하는 모기지 비중이 1980~1990년대 40~50%에 달함. 95%를 초과하는 모기지 비중도 글로벌 금융위기 이전 20~30%에 달함

영국 신규 대출 중 高 LTV 수준별 비중



※ 자료: Bank of England 재인용, Building Society Mortgage survey, Product sales data base, Survey of Mortgage Lenders, 영란은행 계산

- 미국의 LTV 80% 초과 모기지의 경우 모기지보험 가입 의무를 전제로 모기지보험료를 부담하는 한편 적은 자기자본으로도 주택구입이 가능함
- 모기지보험은 연방주택청(FHA), 재향군인청(VA) 등이 대출 100%에 대한 지급보증을 제공하는 공적 모기지보험(Mortgage Insurance)과 LTV 80% 초과분에 대한 보증을 제공하는 민간 모기지보험(Private Mortgage Insurance)으로 이원화됨

호주와 캐나다의 경우 명시적으로 생애 최초 주택구입자에 한정하는 주택구입 지원 정책을 시행해 옴

- 호주는 2000년 7월 생애 최초 주택구입자들을 대상으로 보조금 일회지급제도(First Home Owner Grant)를 도입, 주요 주택수요유인 정책수단으로 보조금을 조정하며 운용
 - 연방정부 차원의 프로그램이나 주별 예산에 따라 자격기준 및 지급액에 차이가 있음
- 캐나다의 경우 1992년 First time Home Buyers Plans을 도입하여 인출한도를 조정하며 주택구입 지원 정책으로 운용 중에 있음
 - 생애 최초 주택구입자들의 경우 은퇴저축(RRSP)계좌에서 일부 금액을 인출하여 주택구입 자금으로 활용하고 15년간에 걸쳐 인출금액을 재불입함

글로벌 금융위기 이후 과도한 부채부담을 통한 주택 보유 방식에 대해 비판적 견해가 증가했고, 기존 주택수요 지원 정책의 변화가 요구되었음

- 글로벌 금융위기 이후 수요자 지원 중심 자가보유율 촉진 정책의 부작용이 강조(Andrews 외, 2011)되었고, 주택시장을 연계한 가계부채 리스크 관리가 강조되며 다수 국가에서 高 LTV 모기지 비중이 현저히 감소함
- 하지만 주택경기가 회복되고 상승세가 지속됨에 따라 주택구입 부담뿐 아니라 임대료 부담이 높아져 주택구입 지원 필요성이 증대
 - 최근 주택구입 지원 정책은 정책 대상자를 명시적으로 생애 최초 주택구입자로 한정하는 경향이 나타남
 - 생애 최초 주택구입자를 대상으로 하는 정책은 저자산 가구들이 모기지를 이용함에도 부족한 자본을 어떻게 충당해 줄 것인가에 초점이 맞춰짐

3. 주요국 생애 최초 주택구입 지원 정책 검토

글로벌 금융위기 이후 주택시장이 회복되며 주택가격 급등세 경험 후 도입된 생애 최초 주택구입 지원 정책에 한정하여 살펴보고자 함

■ 본 연구에서는 정책유형을 4가지로 구분하여 주택구입 지원 정책을 살펴봄

- (정책유형1) 주택구입 자금 목적 저축에 대한 보조금을 지급하거나, 은퇴 후 인출가능한 연금저축의 주택구입 목적 일시 인출을 허용하는 방식의 주택구입 자금 형성지원 정책
- (정책유형2) 일회성 주택구입 자금 보조금 지급
- (정책유형3) 금융기관 허용 LTV 초과 대출분에 대한 공적 금융기관의 지급보증
- (정책유형4) 금융기관 모기지 이용과 동시에 주택가격의 10~40%의 지분을 정부와 공유하는 정부 대출 제공

(1) 주택구입 자금 형성지원 정책

글로벌 주택구입자금 형성지원 정책은 가계 저축률 제고와 연계되어 진행됨. 저축액에 비례하는 보조금을 지급하거나 저축액에 대한 세제혜택을 통한 간접적 지원 방식이 존재함

- 이에 국가별 정책적 지원 저축제도 혹은 의무적 저축제도와 연계되어서 정책이 설계됨
- 다른 주택구입 지원에 비하여 간접적이며 장기간 참여 시 혜택이 증가함. 또한 정책 대상자의 저축여력 확보가 전제되어야 하기 때문에 시행 국가들에 있어서도 그 참여가 제한적인 한계 존재

① 영국 [Help to buy: ISA]

글로벌 (2015.12~2019.11) 생애 최초 주택구입자들 구입자금 형성지원 목적으로 이자 비과세 및 납입액의 25%를 지원하는 저축 보조금 제도

- 기존 비과세 저축계좌(ISA: Individual Savings Account) 확장형의 하나로 한시적으로 운영됨
 - 예·적금 상품위주의 예금형 ISA의 연장선에서 이자 및 정부지급 보조금에 대하여 비과세, ISA 연간 납입한도액(£20,000)이 소진됨
 - 현재 영국 ISA는 예금형(Cash) ISA, 투자형(Stock and Shares) ISA, Lifetime ISA, 혁신금융(Innovative Financial) ISA 존재

- (정책대상) 18~40세, 주택을 소유한 적이 한 번도 없는 개인 대상
 - 개인 단위 가입이므로, 각각 가입한 부부가 생애 최초 주택을 공동명의로 구입 시 부부 모두 보조금 수령 가능
- (운영방식) 가입자는 시중은행 및 주택금융조합(Building societies) ISA 계좌 개설, 매월 최대 £200(약 35만 원¹⁾) 적립 가능, 최대 보조금 지급액은 £3,000(약 525만 원)
 - 2029년 11월까지 ISA 납입 가능, 2030년 11월까지 25% 보너스 청구 가능
 - 최초 계좌 개설 시 £1,000 입금 가능, 총 입금액 최대 £12,000에 대하여 £3,000 지급
- (보조금 지급 조건) 실거주목적 £250,000(런던은£450,000) 이하 생애 최초 주택구입 시 보조금 지급
 - 중도해지 또는 수령조건 미충족 시 정부보조금은 반납, 단 이자에 대한 비과세 혜택은 유지됨

② 호주 [FHSS: First Home Super Saver Scheme]

❁ (2017.7~) 생애 최초 주택구입자들을 대상으로 퇴직연금(Superannuation)과 연계하여 자발적 기여금 납입 및 적립금 인출을 허용하는 인센티브 제공

- 호주 퇴직연금은 2층 의무가입방식(compulsory Superannuation)과 3층 자발적 개인연금방식(Voluntary Superannuation)으로 구성됨
 - 3층 자발적 개인연금은 세전소득이나 세후 소득을 활용하여 납입하는 방식으로 세전기여금과 세후기여금으로 구성됨

〈호주 자발적 퇴직연금 납입 유형별 특징〉

구 분		연간납입한도	비 고
세전기여금(Concessional /Salary Sacrifice)		\$27,500	세전급여 일부를 퇴직연금계좌로 지불, 세율 15% 부과
세후 기여금	Non-Concessional Contribution	\$110,000	이미 소득을 부과했으므로 추가세금 미부여
	배우자 기여금		- 소득이 낮은(연소득 \$40,000 미만) 배우자 계좌에 납입 - 연간 소득공제 최대 \$540(납입금액의 18%)

※ 자료: Australian Government/Australian Taxation Office

1) £1, 1750 환율 적용

- (정책대상) 18세 이상 무주택자로 신청이전 부동산(토지, 상업용 부동산 포함) 소유 이력이 없고, 거주목적 주택구입자에 한함
 - 단, 예외적 사유(파산, 이혼, 실업, 질병, 자연재해 등)로 부동산 소유권 상실 시 허용, 주택구입 후 1년 중 최소한 6개월 이상 거주해야 함
- (운영방식) 가입자는 세전기여금 혹은 세후기여금 형태의 자발적 퇴직연금에 연간 \$15,000 납입 허용, 최대인출 개인별 \$50,000(부부합산 \$100,000) 허용
 - 가입자가 세전기여금 방식으로 납입 시 소득세율 34.5%(의료세 2% 포함)보다 낮은 15% 세율을 적용받음
 - 예를 들어, \$15,000 Super 계좌 납입 시 세율은 15%로, 세액을 공제한 기여금은 \$12,750임. 한편 일반 저축계좌에 납입 시 34.5% 세액을 공제하므로 납입금액은 9,825로 최대 세제혜택 차이는 \$2,925(약, 410만 원)임
 - 2018년 1월 이후, FHSS Scheme에 해당하는 납입금액 및 운용수익 인출 허용
 - 인출금액의 30% 소득공제, 그 외 인출금액은 다른 소득과 합산하여 소득구간별 한계 소득세율 적용

③ 캐나다 [FHSA: Tax-Free, First Home Savings Account]

🌸 (2023.4~) 생애 최초 주택구입자 대상 비과세 주택저축 계좌 지원 정책이 시행됨

- (정책대상) 18세~71세 캐나다 거주자, 최근 4년 이상 무주택자
- (운영방식) 동계좌 저축은 이자소득세 미부과 및 최초 주택구입 목적으로 인출 시 인출금액 전액 비과세
 - 연간 \$8,000 이내 5년간 최고 \$40,000까지 납입 가능
 - 주택구입금(Downpayment) 및 관련 비용으로만 사용 가능, 인출 후 주택 미구입 시 세금 부과
 - 계좌 개설시한은 15년, 주택 미구입 후 계좌 종료 시 연금계좌(RRSP: Registered Retirement Savings Plan)로 이관 가능

(2) 구입자금 보조금 지원 정책

● 주택구입에 보조금 지원 정책은 가장 직접적인 지원 정책이나 일반적인 주택구입 지원 방식은 아님. 최근 미국과 독일의 구입자금 보조금 지급 정책도 주택구입 자체보다는 대상자 지원에 초점이 맞추어 짐

■ 주택구입 지원 정책에 있어 보조금 지원 정책이 지양되는 이유는 정부지원으로 주택을 구입할 수 있는 가구는 저소득층보다는 상위소득계층으로 정책대상 선정에 대한 형평성 문제가 야기되기 때문임

■ 독일의 경우 저출산 정책 대응의 일환으로 미성년 자녀 보유 가구의 주택구입 지원, 미국의 경우 인종별 주택보유율 차이에 주목하여 생애 최초가 아닌, 세대 최초 주택구입 가구를 대상으로 보조금 지급 정책 시행 예정

① 독일: Baukindergeld

● (2018.7~2022.12) 미성년 자녀를 가진 생애 최초 주택구입자들 대상 주택구입 지원 및 건축에 대한 보조금 지급

■ (정책대상) 18세 이하 자녀를 보유한 생애 최초 주택구입 혹은 건축 가구

- (적격요건) 2018년 1월 1일~2021년 3월 31일 주택 매매 계약 체결, 혹은 건축허가를 받은 경우
- (소득요건) 연 최대수입이 €90,000 이하 가구(단, 자녀가 둘 이상일 경우 수혜 대상 수입 가능 소득은 자녀당 €15,000씩 상향)

■ (운영방식) 미성년 자녀 1명당 연 €1,200(약 180만 원)를 10년 동안 지급

- 독일 KfW개발은행을 통해 프로그램(KfW424) 운용

② 미국: Down payment Toward Equity Act

● (2024~) 미국의 경우 세대 기준 최초 주택구입자(First-generation homebuyers) 대상 주택구입 지원법안을 입안 중에 있어 2024년 예산에 배정됨

■ (정책대상) 세대 기준 최근 3년간 주택 미소유, 중·저소득층 대상

- (소득요건) 구입할 주택의 지역 기준으로 중위소득 120% 이하, 주택가격이 높은 지역의 경우 180% 이하
- (적격요건) 승인된 모기지 대출(적격대출, FHA, VA 모기지 등), 1~4세대 주택
- (사전요건) 주택구입자는 대출 신청에 앞서 HUD 인정 승인된 기관에서 주택 상담을 완료해야 함

- (운영방식) 지원 자격을 갖춘 주택구입자는 \$20,000(약2,800만 원)를 받게 되며, 사회, 경제적으로 불리한 상황에 처한 주택구입자는 추가로 \$5,000를 지원받아 \$25,000(약3,500만 원)를 지원받음

(3) 공적보증 및 직접대출

주택금융 비용 부담을 완화하기 위한 정부의 공적보증 및 정부 기금을 통한 대출제공은 가장 보편적인 형태의 주택구입 지원 정책임

- 글로벌 금융위기 이후 새로 도입된 공적보증 정책은 고 LTV 모기지에 대하여 금융기관이 아닌 정부 공적보증으로 비용 부담을 완화하여 구입의 기회를 확대하려는 시도
 - 영국의 경우 2013년~2017년, 한시적으로 LTV 80% 초과 분에 한해 정부 지급보증 정책을 시행. (Help to buy: Mortgage guarantee) 단, 생애 최초 주택구입자에 한정하지 않고 1주택자로 대상을 확대함
 - Covid-19이후 2021.4~2025.6까지 정책을 연장함

① 호주: First Home Guarantee Scheme

(2020.1~) 생애 최초 주택구입자 중 자기자본 5% 이상~20% 미만 보유 시 금융기관 모기지보험을 대체하여 공적보증 제공

- LTV 80% 초과 모기지 이용 시, 금융기관 모기지보험(Lender Mortgage Insurance)을 가입해야 함
- (정책대상) 18세 이상 호주 시민권자 혹은 영주권자로 생애 최초 거주목적 주택구입자
 - (소득요건) 단독가구 기준 연소득 \$125,000·부부합산 연소득 \$200,000 이하
 - (적격요건) 만기 30년 미만 원금상환 모기지 이용, 지역별 주택가격 상한 존재
 - (예외요건) 생애 최초 주택구입자가 아니더라도 10년 이상 무주택자
- (운영방식) 연간 10,000명을 대상으로 선착순 허용, 2023년 이후 연간 35,000명 대상 확대 운영
 - 공적보증에 대한 비용은 없음

② 독일: WEF(Wohneigentum für Familien)

❁ (2023.6~) 미성년자 자녀 보유가구가 생애 최초 주택구입 시 보조금 지급제도를 저리 공적 대출의 공급으로 대체

- 국영개발은행(KfW)은 35년 만기 대출 실행 시, 10년 동안 1.25% 고정금리 대출 제공
- (정책대상) 18세 이하 자녀 보유한 생애 최초 주택구입 혹은 건축 가구
 - (소득요건) 연 최대수입이 €60,000 이하 가구(단, 자녀가 둘 이상일 경우 수혜 대상 수입 가능 소득은 자녀당 €10,000씩 상향)
 - (적격요건) 생애 최초 주택 구매, 공동 소유인 경우 50% 이상 지분 소유
 - 단, 이전 Baukindergeld 신청가구는 제외, 신청 이전 태어난 자녀만 포함

(4) 지분공유대출

❁ 지자체 혹은 비영리단체 등과 지분을 공유하는 방식의 주택구입 지원 정책은 오랜 역사가 있음. 단, 최근 지분공유대출은 중앙정부 차원의 정책으로 시도되었다는 점에서 차별적

- 가장 선도적으로 중앙정부 주도의 지분공유 대출 정책을 시행한 국가는 영국임. 2013년 이후 약 10년간 주택가격의 5~20% 지분을 공유하는 정부대출 프로그램 시행(Help to buy: Equity Loans)
 - 단, 영국 정책은 생애 최초 주택구입자로 대상을 한정하기보다는 신규건축 주택을 대상으로 하여 수요 지원과 더불어 주택 공급 확대를 목표로 함

① 아일랜드: First home Scheme

❁ (2022.7~2025) 생애 최초 주택구입자 혹은 건축 가구를 대상으로 최대 30% 지분공유 정부 대출 프로그램 시행

- (정책대상) 18세 이상 아일랜드 거주자
 - (적격요건) 주택소유 이력이 없어야 함, 정부가 인정한 대출기관에서 모기지 대출 실행
 - 단, 예외적 사유(이혼, 별거 및 개인 파산 등)로 소유권 상실 시 허용
 - 모기지 대출 한도 LTI(Loan To Income ratio) 4% 이하, 자기자본 10% 이상
 - 지역별 구입가능 주택가격 상한 존재

- (운영방식) 처음 5년간은 무비용, 단 6년 이상 경과 시 지분 매입이 추가로 이루어지지 않을 경우 서비스 비용 지불
 - 6~15년은 1.75%, 16~29년 2.15%, 30년 이상 2.85%
 - 추가구입 주택지분 최소 비율(주택가격 시장가치에 비례)은 5%이며, 1년 단위 2번 이내 분할 지분 매입 가능

② 호주: Help to buy Scheme

🔴 (2024~) 생애 최초 주택구입자들이 거주목적 주택구입 시 최대 40%까지 지분공유하는 연방정부 차원의 정책 시행

- (정책대상) 18세 이상 무주택자로 신청이전 부동산(토지, 상업용 부동산 포함) 소유 이력이 없고, 거주목적 주택구입자에 한함
 - (소득요건) 단독가구 기준 연소득 \$90,000, 부부합산 연소득 \$120,000 미만
 - (적격요건) 최소 2년 이상 실거주목적, 호주나 외국에 부동산 소유가 없어야 함, 최소 2% 이상 자기자본 보유
 - 구입가능 주택가격 상한 지역별로 존재(\$55,000~\$95,000)
- (운영방식) 신축 주택 구입 시 40%, 기존 주택 구입시 30%까지 지분공유
 - 연간 10,000명 대상 4년에 걸쳐 운용 예정
 - 지분 공유에 대한 비용은 없으며, 최소 지분 5% 이내에서 추가 매입 가능, 모기지 만기 종료 시 혹은 주택 매각 시 정부 지분 상환

③ 캐나다: First Home buyer incentive

🔴 (2019~2024.3) 생애 최초 주택구입자들 대상 주택지분의 10%까지 정부와 지분공유하는 정책 시행

- (정책대상) 캐나다 시민권자, 영주권자
 - (소득요건) \$12,000 이하(단, 토론토, 밴쿠버의 경우 \$150,000 이하)
 - 최근 4년간 주택 보유 이력이 없는 가구
 - 모기지대출과 정부 지분대출의 합이 LTI(Loan To Income ratio) 4.5% 이하, 혹은 \$722,000 이하

- (운영방식) 기존주택 구입 시 주택가격의 5%, 신축주택 구입 시 5~10% 지분공유
 - 무이자, 단 모기지 만기 25년 도래 시 시장가격 비례 지분 상환
 - 단, 정부지분은 패널티 없이 상시 매입 가능

4. 결론 및 시사점

● 소득증가와 괴리된 주택가격의 급등으로 신규 주택구입자의 시장진입 가능성이 악화됨을 우리나라에서도 확인함

- 주택구입물량지수(K-HOI)에 따르면 2014년 기준 중위소득 가구가 표준대출을 활용해서 구입가능한 서울 아파트의 비중은 26.4%였으나, 2023년 기준 6.4%에 그침
- 한편 생애 최초 구입자에 대한 정책적 고려는 한국에서도 2001년부터 존재
 - 2001년 생애 최초 주택구입자 대상 대출을 한시적으로 운용함
 - 현재도 무주택자 주택구입 시 취득세를 면제하고 있으며, 내집마련 디딤돌 대출, 생애 최초 주택구입 보금자리론 등 생애 최초 주택구입자들을 대상으로 정책 운용 중

● 글로벌 금융위기 이후 신규 도입된 주요 국가별 주택구입 지원 정책은 장기간 국가별 주택정책 기조 및 고유의 주택금융 환경 연장선상에서 이해해야 함

- 영국의 경우 1980년대 이후 지분공유형 자가소유 모델을 주택구입 지원 정책의 주요 정책 수단으로 활용하였고(진미운·김수현, 2017), 호주의 경우 1963년 이후 보조금 지급 방식의 주택구입 지원 정책을 시행해 옴
- 미국 및 유럽은 우리나라에 비하여 고 LTV 모기지 대출 공급을 통한 주택구입 선택지 확장에 관대한 입장

● 우리나라도 주택구입 부담 증가로 인한 수요지원 정책에 대한 제언들이 증가하고, 다양한 정책들이 검토될 수 있음. 다양한 주택구입 지원 정책에 대하여 검토하였지만 역설적으로 그 정책적 효과에 대해서는 의견이 수렴되지 않음

- 주택수요 지원 정책이 갖는 가장 큰 내재적 한계는 정책적 지원으로 인한 수요 증가가 경직적 주택공급 환경하에서 주택가격 상승을 초래해 주택구입 가능성이 더욱 악화될 수 있다는 것임
 - 최근 생애 최초 주택구입 지원 정책은 그 대상을 한정하고, 운용 목표를 시행기간, 소요예산 등을 한정하여 설정했다는 점이 특징임

- 우리나라 고유의 주택금융 환경 고려가 부족한 상태에서 다른 국가들의 정책적 시도를 모방할 경우 기대했던 정책목표에 도달하지 못한 채 부작용 야기 우려
 - 우리나라는 장기간 큰 조정없는 주택가격 상승세와 가계부채 증가 추세로 수요지원 주택 정책에 다소 보수적이었다는 평가(진미윤, 2014, 이석희·임재만, 2019)
 - 주택수요 지원 정책 강화 시 정책 대상에 대한 충분한 검토와 정책 목표 선정에 신중을 기할 필요



참고문헌

외교부(2019.08.09), OECD 주택정책 수평적 사업 논의 동향

이석희, 임재만(2019), 서민의 자가소유 촉진을 위한 공적 주택금융 개선 방안, 부동산학연구 제25집 제3호, 2019.9. pp.39~57

정원석, 마지혜(2017) 영국의 개인저축계좌 다변화와 시사점, KIRI 리포트 2017.4.3.

진미윤(2014), 한국의 자가 소유 부문의 미래, 대한지리학회 학술대회논문집, 2014

진미윤, 김수현(2017), 꿈의 주택 정책을 찾아서, 글로벌 주택시장 트렌드와 한국의 미래

최경진(2021), 호주 사례를 통해 본 주택구입과 노후소득의 조화 및 연계, 2021주택금융리서치, 한국주택금융공사

Australian Government(2023.7), Home Guarantee Scheme First Home Guarantee Fact Sheet 2023/24

Australian Government, First Home Super Saver Scheme Key Fact Sheet35

Baukindergeld Nachfolger 2023 ean50.de/allgemein/baukindergeld-nachfolger

Gov.ie <https://www.gov.ie/service/982d6-first-home-scheme>

Government of Canada, The Home Buyers' Plan

Hal Pawson, Chris Martin, Jilie Lawson, Stephen Whelan, Fatemh Aminpour(2022), Assisting first homebuyers: an international policy review, Final report no.381 AHURI

박은철, 김수경(2022), 생애최초 자가소유 지원 정책의 체계화 방향, 서울연구원 정책리포트 제342호 2022.2.21

HM Treasury: The Mortgage guarantee scheme

National Housing strategy, First-time Home Buyer Incentive

Orsetta Causa, Nicolas Woloszko and David Leite, 2019, Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylized facts, OECD

U.S. House Committee on Financial services-Ranking member maximine Waters-Fact Sheet: The Downpayment Toward Equity Act of 2023

위기의 부동산 PF, 분양위험 통제는 가능한가¹⁾

김 병 국²⁾ · 김 광 욱³⁾

- ❏ 부동산 호황기때 시작된 PF 개발사업이 금리인상, 부동산 시장 침체 등으로 사업성이 악화되어 시장 전반에 리스크 요인으로 작용하면서 부실우려 확대
- ❏ PF사업 성공의 중요 변수를 분양률로 정의하고, 분양가격 경쟁력, 주택가격변동률, 입주율 등의 변수를 활용한 분양위험모형을 설정하고 분양위험을 추정·분석

1. 연구 배경 및 필요성

❖ 2022년 하반기 부동산 시장이 침체기로 전환되며 주택시장의 경착륙 우려가 부각되었고, 정부는 특례보증자리론 공급, 규제 완화, 주택공급 확대 등의 적극적인 부동산 정책을 통해 ‘질서 있는 연착륙’을 유도

- 주택시장 정상화를 위한 적극적인 정책 이후 거래량과 주택가격에 대한 변화가 나타났고 주택매매 및 전세시장의 소비심리도 회복세로 전환
- 다만, 美 기준금리와의 역전과 향후 금리상승 압박, 거시경기 침체, 건설원가 상승 등의 불확실성과 위험은 여전히 존재

❖ 한편 호황기 때 시작된 PF개발사업은 누적된 금리인상과 부동산 경기둔화로 사업성 악화에 직면했고, 브릿지론에서 본 PF로의 미전환, 착공 지연, 신규 사업 추진 부진 등이 겹치며 부실 우려 확대

- 이에 본고에서는 위기에 처한 부동산 PF 시장 현황, PF 금융구조에 대해 알아보고, 부동산 PF의 주요 위험 중에 하나인 분양 위험에 대해 추정
- 이를 바탕으로 위기에 직면한 부동산 PF 시장의 리스크 관리를 위한 시사점 제시

1) 본고는 “부동산 PF의 위기와 대응 국회 토론회”(2023.11.17.) 김병국의 발표자료 중 일부를 수정, 보완하여 작성하였습니다.

2) 한국주택금융공사 연구기획팀장(051-663-8150, kimbk@hf.go.kr)

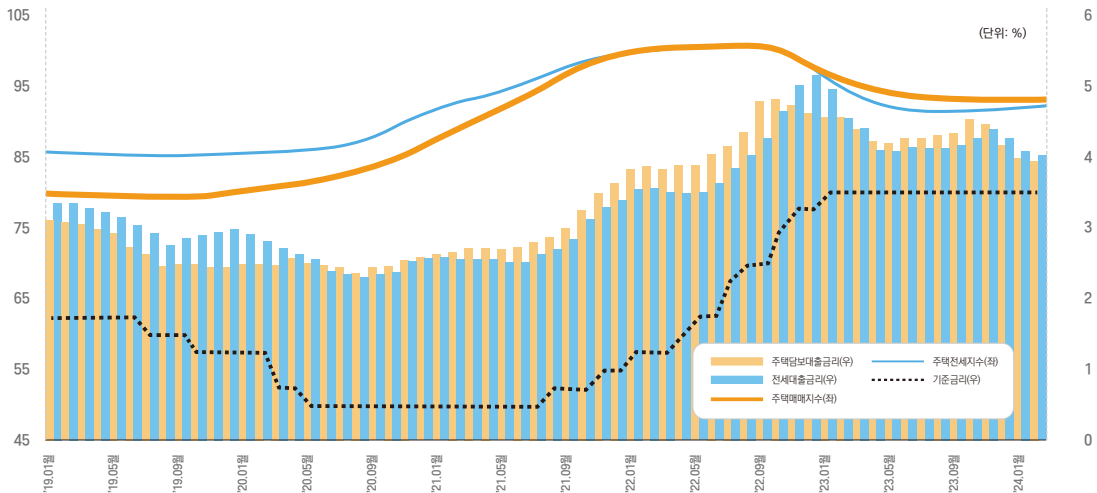
3) 한국주택금융공사 연구위원(051-663-8175, kukim@hf.go.kr)

2. 부동산 PF 시장 현황

코로나19 대응을 위한 저금리 기조와 풍부한 유동성은 PF시장의 성장을 유도

- 그러나 2022년 하반기 이후 급격한 금리 인상, 레고랜드 사태로 인한 채권시장 경색은 부동산 경기를 빠르게 위축
- 특히 2024년 초 태영건설의 워크아웃 신청은 부동산 PF사업의 취약성을 부각시키며 'PF 위기설'을 증폭
 - 정부는 부동산 시장의 경착륙 위험을 완화하고자, 특례보증자리론 및 50년 만기 주택담보대출 출시, PF 대주단 협약 가동, 민관합동 PF 조정위원회 재개, 부동산 관련 규제 완화 등의 대책을 발표

〈그림. 1〉 주택 매매(전세)가격과 주택금융 금리변화 추이



부동산 PF 대출은 2023년 말 기준 135.6조 원에 이르고 연체율은 2.70%로, 대출규모나 연체율 모두 상승추세를 시현(표 1, 2 참조)

- 주요 업권별로 살펴보면 2023년 말 대출잔액은 은행업권 46.1조 원, 보험업권 42.0조 원, 여신전문업권 25.8조 원의 규모를 보였고 연체율은 증권업권 13.73%, 저축은행업권 6.94%, 여신전문업권 4.65% 순으로 나타남
- PF 대출잔액이 큰 폭으로 증가되는 가운데 주택시장 침체로 인해 PF 연체율은 가파르게 상승하는 추세
 - 은행업권은 대출잔액은 높은 반면 연체율은 0.35%로 낮은 수준을 보이고, 증권업권의 경우 대출잔액은 7.8조 원 수준으로 낮은 수준이나 연체율은 13.73%로 높게 나타남

〈표 1〉 금융권 부동산 PF 대출잔액 추이

구 분	'20년 말	'21년 말	'22년 말	'23년 말
은행	26.1	32.5	39.4	46.1
증권	5.2	4.6	4.5	7.8
보험	36.4	42.0	44.3	42.0
저축은행	6.9	9.5	10.5	9.6
여신전문	13.8	19.5	26.8	25.8
상호금융	4.1	4.9	4.8	4.4
합 계	92.5	112.9	130.3	135.6

※ 출처: 금융감독원 보도자료, 2024.3.22.

단위: 조 원

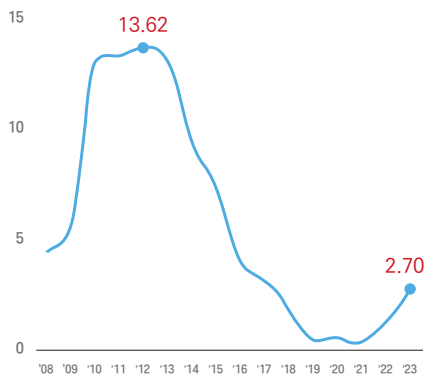
〈표 2〉 금융권 부동산 PF 연체율 추이

구 분	'20년 말	'21년 말	'22년 말	'23년 말
은행	0.29	0.02	0.01	0.35
증권	3.37	3.71	10.38	13.73
보험	0.11	0.07	0.60	1.02
저축은행	2.34	1.22	2.05	6.94
여신전문	0.28	0.47	2.20	4.65
상호금융	0.30	0.09	0.09	3.12
합 계	0.55	0.37	1.19	2.70

※ 출처: 금융감독원 보도자료, 2024.3.22.

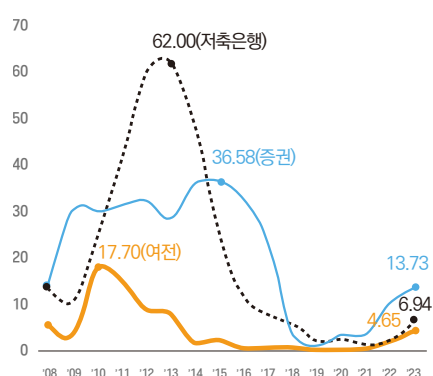
단위: %

〈그림. 2〉 금융권 연체율 추이



※ 출처: 금융감독원 보도자료, 2024.3.22

〈그림. 3〉 증권·저축은행·여신 연체율 추이

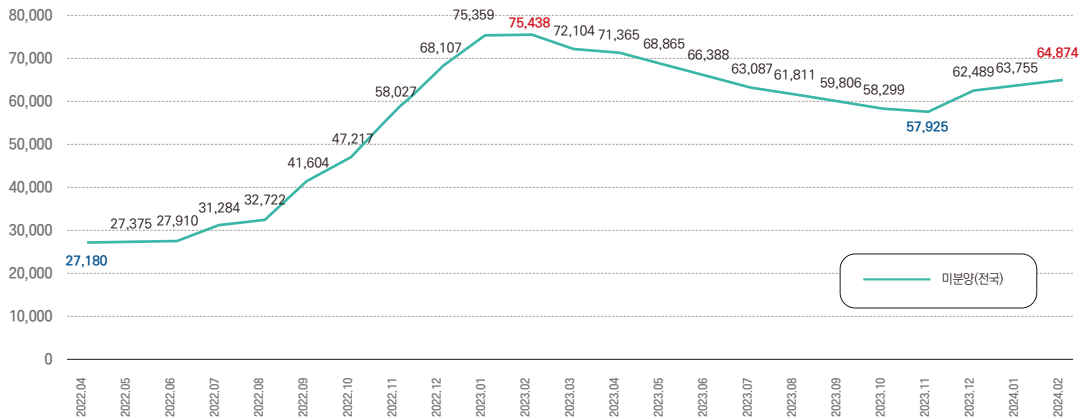


(단위: %)

미분양 세대수의 경우 2022년 하반기부터 본격적으로 증가하며 2023년 2월 기준 75,438세대로 최고치를 갱신한 후 감소세로 전환하였으나, 작년 말부터 다시 상승세를 보이며 2024년 2월 기준 64,874세대를 시현

■ 한편, 건설사 및 금융권의 재무적 부담¹⁾으로 작용하는 준공 후 미분양 세대수의 경우 2022년 4월 기준 6,978세대 이후 지속적인 상승세를 시현하여 2024년 2월 기준 11,867세대를 보임

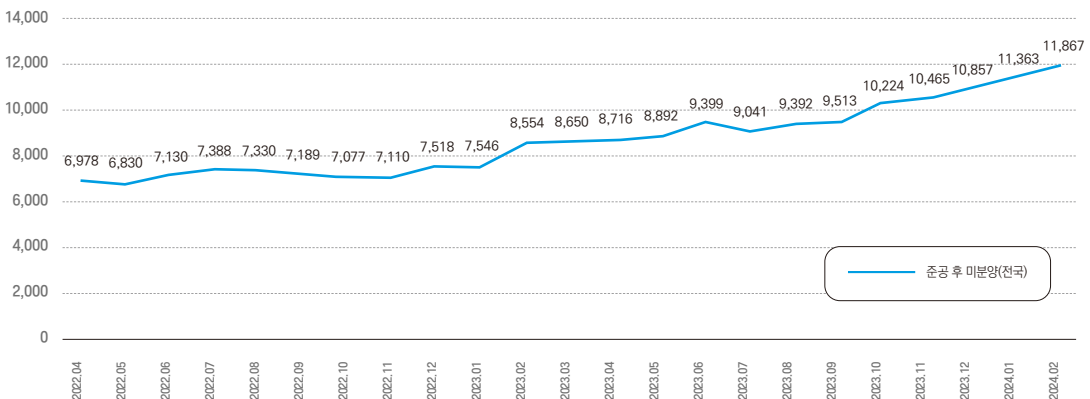
〈그림. 4〉 전국 미분양 세대수 추이



※ 출처: 부동산 114, 국토교통부

(단위: 세대)

〈그림. 5〉 전국 준공 후 미분양 세대수 추이



※ 출처: 부동산 114, 국토교통부

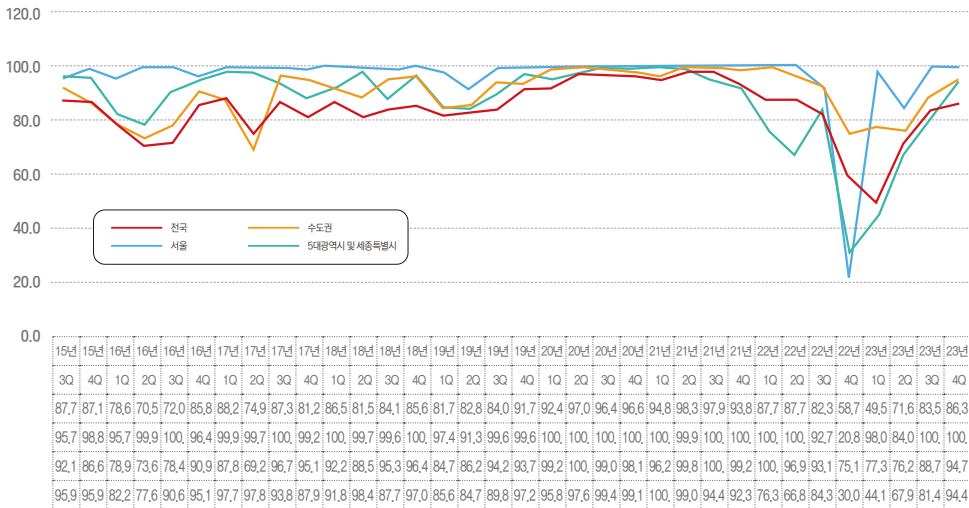
(단위: 세대)

1) 준공 후 미분양이 이뤄지면 대주에게 PF 대출금 상환, 시공사에게 공사비 잔금 지급 등에 필요한 현금흐름의 부족 발생

❖ 개발사업의 성패를 판단하는 중요 지표중 하나인 초기분양률의 경우, 2015년부터 전국 기준으로 약 70.0%를 상회하며 안정적인 수준을 보였으나 2022년 4분기 58.7%, 2023년 1분기 49.5%로 하락 전환

■ 서울의 경우, 관측기간 전 기간 내 90.0% 이상의 양호한 수준을 시현. 다만, 2022년 4분기에 20.8%까지 하락

〈그림. 6〉 초기분양률 추이



※ 출처: 부동산 114, 주택도시보증공사

(단위: %)

3. 부동산 PF 금융구조의 이해

❖ 부동산 개발사업은 사업구상-사업부지 매입-시공사 선정-사업타당성 분석-사업 및 자금수지 분석-인허가-프로젝트 파이낸싱(PF)-착공 및 공사-분양-준공 및 입주-PF 상환 등의 절차로 이뤄짐

■ 각 단계별로 시행사는 향후에 얻게 될 이익, 현재 미실현되지만 미래에 기대되는 유·무형의 이익과 이전에 소요된 매물비용 등을 종합적으로 판단하여 다음 단계로 이동. 부동산 PF는 전 과정 중 일부에 해당하나 성공적인 개발사업을 위해 필수불가결한 요소임

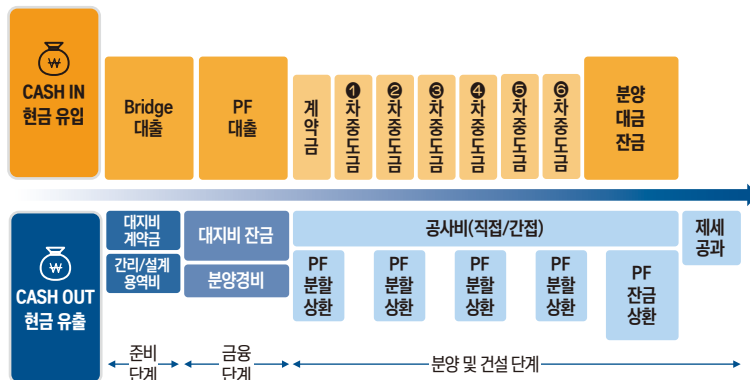
〈그림. 7〉 부동산 개발사업 절차



※ 출처: 김병국(2018)를 재정리

- 부동산 개발사업 절차상 부동산 PF 금융구조에 대해 유량(Flow) 관점에서 보면 수분양자의 분양대금(계약금, 중도금, 잔금), PF 대출, 브릿지론 등이 현금흐름의 양(+), 공사비, PF 대출상환, 분양경비 등이 현금흐름의 음(-)으로 인식됨 (아래 〈그림. 8〉)

〈그림. 8〉 부동산 PF Cash In and Out



※ 출처: 김병국·임병권·장한익(2022)를 재정리

- 저장(Stock) 관점에서 살펴보면 부동산 개발을 위한 토지비, 건축비, 기타사업비 등 총사업비는 자기자본, 분양대금, 타인자본 등을 통해 조달되며, 아래 <그림. 9>에서 사업비(현금흐름(-)) 대비 과도한 현금흐름(+)으로 구조화되는 것을 확인할 수 있는데 이는 현금흐름 유입의 시간적 차이 때문임

<그림. 9> 부동산 PF 금융구조



※ 출처: 김병국(2022)를 재정리

- 자기자본, 타인자본은 확정된 현금흐름이나, 분양대금은 예정된 스케줄대로 유입되지 않을 변동성(위험성)을 가지고 있어 분양성은 PF의 주요 리스크 중 하나로 인식됨. 이에 다음에서 분양 위험, 특히 가격 위험을 추정하고자 함

4. 부동산 PF 분양 위험 추정

- 분양 위험은 PF 리스크 분석의 핵심지표로 분양가격의 적정성, 전국 대비 사업지의 상대적 주택 가격변동 현황, 입주율¹⁾ 등을 활용하여 분양위험모형²⁾을 설정

분양위험모형: $F(X_{\text{GAP Price}}, Y_{\text{GAP Relative HPR}}, Z_{\text{GAP Relative Occupancy index}})$

X → 가격위험: GAP Price [실거래가-분양가]

Y → 주택가격변동률: GAP Relative HPR [사업지 주택가격변동률-전국 주택가격변동률]

Z → 입주율: GAP Relative Occupancy Index [사업지 입주경기실사지수-전국 입주경기실사지수]

- GAP [실거래가-분양가] 값이 클수록(분양가가 실거래가 대비 낮을수록), [사업지 주택가격변동률-전국 주택가격변동률] 값이 클수록, 입주경기실사지수 [사업지-전국] 값이 클수록 분양위험은 낮은 것을 의미

교차분석(X GAP Price, Y GAP Relative HPR) 결과

- (1기) 서울, 세종은 X, Y 모두 (+)값을 보여 양호하나(제1사분면) 서울, 세종을 제외한 지역 모두에서 X, Y (-) 값 시현
- (2기) 세종만 X, Y 모두 (+)값을 보이고, 서울은 X값이 (-)로 전환하여 제2사분면으로 이동
 - Y는 전국 대비 사업지의 주택가격 변동률을 보는 지표로서 주택시장의 결과가 반영된 값으로 관련 위험 통제에는 한계가 있음
 - 그러나 X는 실거래가 대비 사업지의 분양가격인 가격 경쟁력을 말하는데 시행사가 시행이익을 낮추어 분양가격 조정이 가능하여 일정 수준 통제가능한 위험임
- (1기→2기 비교) 세종은 제1사분면을 유지한 상황에서 X, Y 모두 1기 대비 소폭 상승하여 분양위험이 완화된 반면 서울은 Y는 소폭 상승하였으나, X가 (+)에서 (-)으로 전환되며 2기에 제2사분면으로 이동하여 분양위험이 확대된 특징이 있음
- 서울, 세종을 제외한 지역에서 X, Y값의 상승 또는 하락(하락 또는 상승) 시현하였으나 제3사분면 내에서 이동. 반면 대구는 제3사분면 내에서 X, Y 모두 가장 큰 폭으로 하락
- X는 인천, 세종을 제외한 모든 지역에서 하락, Y는 부산, 대구, 광주, 울산, 경북, 충남, 충북, 제주에서 하락

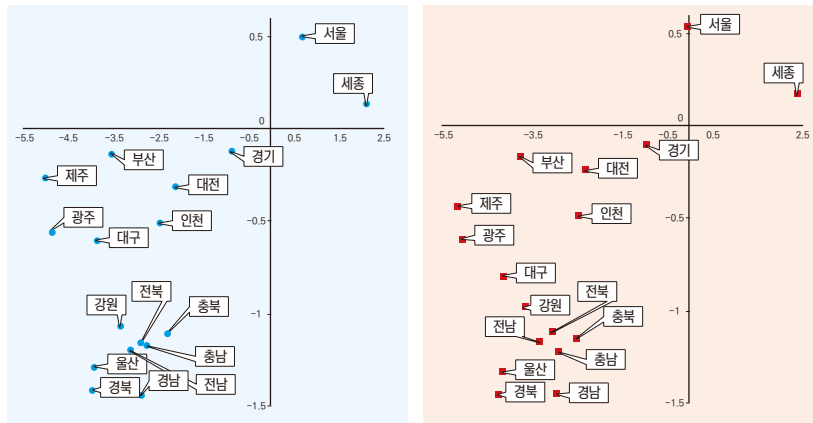
1) 주택산업연구원에서 발표하는 입주경기실사지수를 활용

2) PF 대책 시행시기 및 효과 등을 감안하여 관측기간 2014년 9월부터 2024년 4월로 설정, 월별/분기별 관측하며, 표본은 월별 아파트 분양가 및 실거래가, 분기별/지역별 주택가격변동률, 입주경기실사지수임

〈그림. 10〉 교차분석 결과

1기 (2023년 9월)

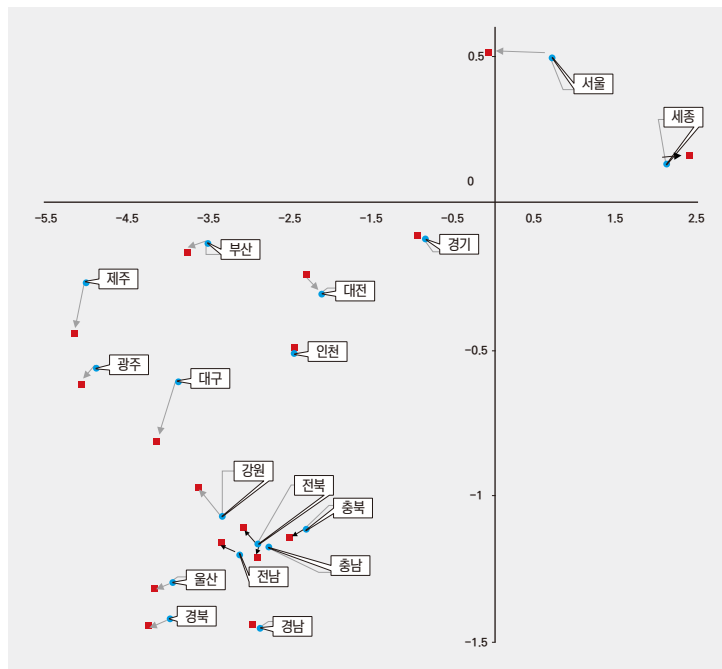
2기 (2024년 3월)



X축: GAP Price [실거래가-분양가]

Y축: GAP Relative HPR [사업지 주택가격변동률-전국 주택가격변동률]

〈그림. 11〉 교차분석 1기 대비 2기 비교



● 1기 (2023.9월) → ■ 2기 (2024.3월)

스코어링¹⁾ 분석 (X GAP Price, Y GAP Relative HPR, Z GAP Relative Occupancy index) 결과

- 스코어링 분석은 분양위험상 17개 지역의 X, Y, Z값을 순위별로 점수화하고 각 변수별 비중을 1:1:1로 하여 합한 점수를 스코어 등급 및 구간으로 분류
- 분양 위험 양호 지역은 (1기) 서울, 세종, 경기, (2기) 서울, 경기, 대전으로 나타났고, 미흡 지역은 (1기) 울산, 경북, (2기) 경북 지역으로 나타남
 - 울산은 1기 C등급에서 2기 B-로 1개 등급 상승, 세종은 1기 A등급에서 B+로 1개 등급 하락

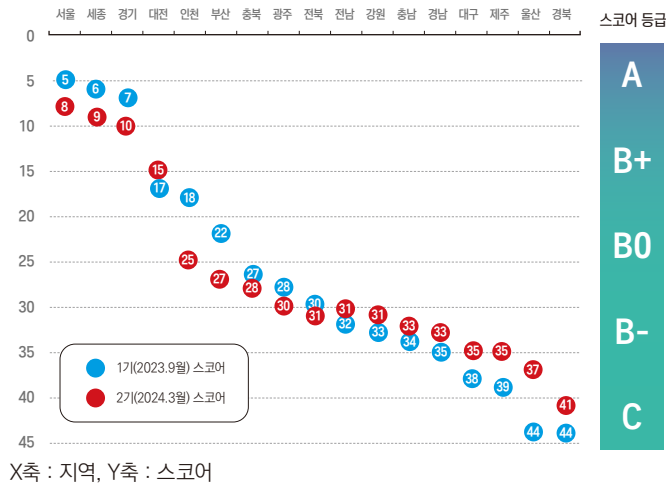
〈그림. 12〉 교차분석 결과

1기 (2023년 9월)			2기 (2024년 3월)		
스코어 등급	스코어 구간	지역 구분	스코어 등급	스코어 구간	지역 구분
A	1~10	서울, 세종, 경기	A	1~10	서울, 경기, 대전
B+	11~20	대전, 인천	B+	11~20	세종
B0	21~30	부산, 충북, 광주, 전북	B0	21~30	제주, 충남, 인천, 대구
B-	31~40	전남, 강원, 충남, 경남, 대구, 제주	B-	31~40	부산, 경남, 전북, 울산, 전남, 강원, 충북, 광주
C	41~50	울산, 경북	C	41~50	경북

- 스코어링 분석 비교 결과를 보면 분양 위험 양호 지역인 서울, 세종, 경기 등은 1기 대비 스코어가 상승하여 분양 위험이 상대적으로 확대된 반면 분양 위험 보통 이하 지역인 전남, 강원, 충남, 경남, 대구, 제주, 울산, 경북 지역 등은 스코어가 하락하여 분양 위험이 상대적으로 축소
 - 한편, 인천, 울산 지역의 분양 위험 스코어가 1기 대비 2기에서 큰 폭으로 각각 상승, 하락한 것으로 분석됨

1) 스코어 구간 : 3가지 factor(X, Y, Z)를 반영하여 5개 스코어 구간으로 분류, 위험도는 A < B+ < B0 < B- < C 순임

〈그림. 13〉 스코어링 분석 비교



4. 결론 및 시사점

❖ 부동산 PF에서 사업참여자는 사업타당성 평가(Feasibility Study) 검토 결과를 바탕으로 의사결정을 하는데 PF 주요 리스크는 LTV, Exit 분양률, 현금흐름 및 사업수지 분석 등 재무적 지표를 통해 측정·통제됨

- 저금리에 기반한 풍부한 유동성과 부동산 시장 호황기에는 LTV(=대출잔액/분양매출액)가 낮아지는 착시현상이 발생 가능함
- 분양당시 주변시세 대비 가격경쟁력을 확보하지 못해 가격위험을 내포하고 있는 과대평가된 담보가치는 LTV 지표의 왜곡을 불러오고, 우발상황에서는 통제 불가능한 리스크(사업비 부족, 원리금 미상환, 사업지연 등)로 작용

❖ 본 연구는 재무타당성 측면에서 유의적 불확실성이 존재하지 않는 안정적인 사업구조를 가진 경우에도, 실제 분양에 돌입했을 때 외적 요인에 의한 우발적인 상황이 발생할 경우 전국 대비 상당한 수준의 분양 위험을 내포한 것으로 분석됨

- 이는 앞서 살펴본 분양위험모형의 교차분석 및 스코어링 분석을 통해 알 수 있음
- 즉, 사업성 평가 보고서는 서류상 사업타당성을 증명할 뿐이며, 외적 요인에 의한 불측의 상황에서 개발사업 수익성, 자금수지 계획의 실현 가능성을 보장하지 않음
- 분양 위험, 특히 가격 위험은 일정수준 통제가 가능한 요소로 주택금융시장의 변동성과 불확실성이 확대되는 시기에는 더욱더 관리해야 할 중요한 리스크임

HF 한국주택금융공사

참고문헌

- 김병국. (2018). 부동산 프로젝트 파이낸싱 리스크 프리미엄에 관한 연구. 국내박사학위논문 건국대학교 대학원.
- 김병국·임병권·장한익. (2022) 부동산 PF 시장 유동성 강화를 위한 금융정책. 부동산산업연구, 5(2), 86-107.
- 김병국. (2022). 부동산 PF 리스크 요인과 금융정책, 한국감정평가학회 학술대회 발표자료.
- 김병국. (2023). 부동산 PF 재무타당성과 분양위험 추정. 2023년 부동산 PF의 위기와 대응 국회 토론회 발표자료.
- 금융감독원 보도자료, '23.12월 말 기준 금융권 부동산PF 대출 현황, 2024.3.22.

주택저당증권(MBS)의 투자성과 분석

임 병 권(충남대학교 교수)

- ▶ 본 연구는 지난 2022년부터 산출되기 시작한 MBS 지수(K-MBSI)를 이용하여 MBS의 투자성과를 분석하고 관련 시사점을 도출함
- ▶ 2017년부터 2023년까지의 일평균 MBS 수익률(CMO 기준)은 0.0047%로 나타나, 국공채나 공사채보다 높은 수익률이 확인됨
- ▶ 동 기간에 대한 MBS-CMO(비옵션)의 경우 여타 채권(회사채, 금융채 등)보다 리스크를 감안한 샤프지수 및 트레이너지수가 가장 높은 값을 보임
- ▶ 전체적으로 MBS 위험 대비 투자성고가 양호한 점을 감안할 때, 채권시장에서 MBS는 매력적인 투자자산인 것으로 판단해 볼 수 있음

1. 연구 배경 및 필요성

● 주택저당증권(MBS)은 정책모기지 공급을 위한 재원조달 수단뿐만 아니라 채권시장 투자자에게 중요한 금융상품임

- 2004년 한국주택금융공사가 설립되며 MBS의 발행이 본격화되기 시작하였으며, 다양한 만기를 갖는 다계층 구조(Collateralized Mortgage Obligations; CMO)임
- CMO 구조의 MBS는 총 8개 만기 트랜치(tranches)를 가지며, 현재 최장 30년 만기까지 발행되고 있음
- 공사는 MBS 발행구조를 다변화하고자 CMO 방식 MBS 이외에도 Straight MBS나 Pass-through MBS도 발행하고 있음
- 국내의 중장기 채권투자 상품이 부족한 현 상황에서, 다중 만기를 갖는 MBS는 보다 다양한 투자자의 니즈를 만족할 수 있으며, 특히 연기금이나 보험사와 같은 장기 투자자에게 매력적인 투자 상품임

● 국내 채권시장에서 국채와 통안채 다음으로 MBS의 발행이 높음에도 불구하고, 유통시장에서 MBS의 거래실적은 낮은 수준임

- 2023년 단일 채권상품 기준 MBS의 발행량은 약 37조원으로 국채(223.6조원), 통안채(129.5조원)를 이어 세 번째를 차지함(금융투자협회 채권정보센터)
- MBS가 국내 3대 채권으로 자리매김하는 등 양적인 성장에도 불구하고, MBS의 거래실적은 미미하여 발행시장에 편중된 상황임
- 2021년 기준 국내 유통시장에서 MBS의 회전율은 60% 수준으로 국채(435%), 회사채(88%), 기타 특수채(103%) 대비 낮은 수준을 기록함(허지향, 2022).

❖ 국내 채권시장에서 MBS의 질적인 성장을 도모하기 위해서는 발행시장과 함께 유통시장도 활성화될 필요성이 있음

- 미국의 경우 30년 단일 만기 Pass-through MBS 발행과 함께 MBS 지수를 기초자산으로 한 다양한 금융상품이 공급되며 유통시장 활성화에 기여하고 있음
- 국내에서도 MBS의 발행구조를 다변화하고 있는 가운데, 지난 2022년부터는 MBS의 가격변화를 파악해 볼 수 있는 MBS 지수(Korea Mortgage Backed Security Index, K-MBSI)도 산출·공표되기 시작함
- MBS 지수를 통해 현재 공사에서 발행하고 있는 다양한 MBS 종목의 종합적인 시장가치 변화를 파악해 볼 수 있음

❖ 국내 채권시장에서 MBS가 갖는 제반 중요성을 고려할 때, MBS의 투자 성과를 객관적으로 평가해 볼 필요가 있음

- 선순위 MBS는 최고 신용등급(AAA)으로 발행될 뿐만 아니라 공사가 원리금을 지급보증 하므로 채무불이행 리스크는 거의 없다고 볼 수 있어, 사실상 국채 수준의 안전 자산으로 평가해 볼 수 있음
- 하지만, 7년 만기 이후의 트랜치에 부여된 콜옵션(call option) 조항에 따라 MBS 투자자의 조기상환 리스크는 여전히 상존함
- 여타 채권상품 대비 MBS의 실질적 수익률 또는 내재된 위험을 감안한 성과가 높다면 MBS는 국내 채권시장에서 더욱 매력적인 투자자산으로 여겨질 수 있으며, 잠재적인 투자자를 발굴하는 데 도움이 될 수 있음
- 따라서, 투자자산의 위험(총 위험, 체계적 위험) 대비 수익성을 평가할 수 있는 샤프지수 또는 트레이너지수를 통해 MBS와 여타 채권상품의 성과를 평가해 볼 필요가 있음

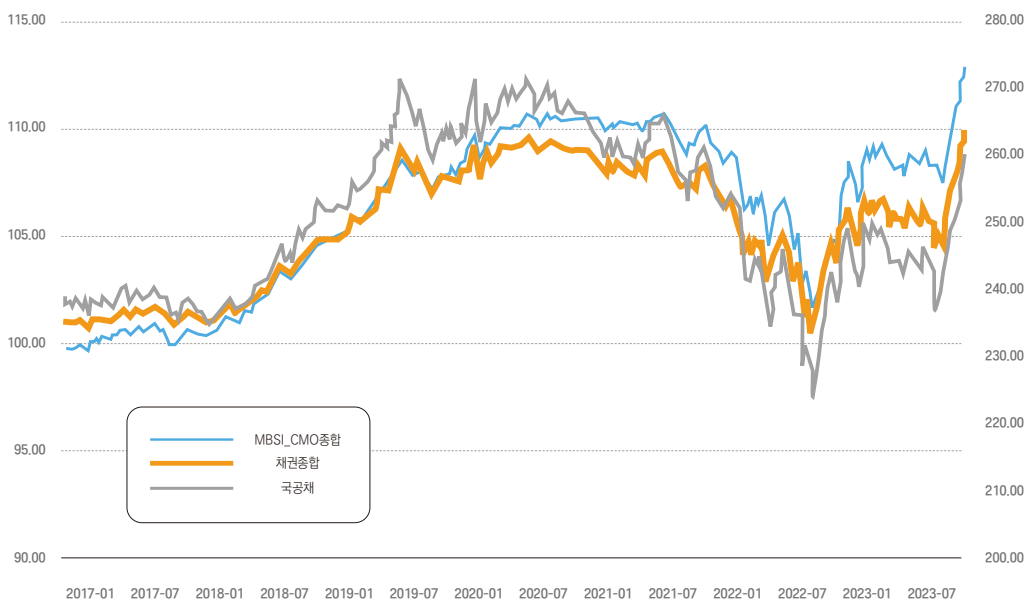
2. 연구목적

● 본 연구는 지난 2022년 11월부터 공표하기 시작한 MBS 지수를 이용하여, MBS와 여타 채권상품의 수익률을 분석하고 시사점을 도출하고자 함

■ MBS를 기반으로 산출하는 MBS 지수와 여타 채권지수와의 비교·분석을 통해 MBS의 객관적인 성과분석이 가능함

■ 특히 지수를 활용하여 개별 증권에의 기간별 수익률뿐만 아니라, 각 채권의 고유 위험 또는 시장위험을 조정한 성과평가도 수행해 볼 수 있음

〈그림 1〉 MBS와 채권종합지수, 국공채지수 추이



※ 자료: 한국주택금융공사 유동화증권 포털(K-MBS)

3. 연구표본 및 분석방법

● 연구표본

■ (연구 기간) MBS지수(K-MBSI)가 2017년 1월 1일을 기준(100point)으로 산출되는 점을 감안하여, 채권별 성과평가를 위한 연구 기간은 2017년부터 2023년까지로 설정함

- (데이터) 한국주택금융공사의 유동화증권 포털(K-MBS)에서 MBS 지수(K-MBSI) 및 여타 채권지수(채권종합지수, 국공채, 공사채, 금융채, 회사채) 자료를 수집하여 분석에 이용함
 - MBS는 CMO, Pass-Through, Straight의 3가지 방식으로 발행되나, CMO 방식 MBS의 발행 비중이 절대적으로 높은 점을 감안하여(2017년부터 2023년 발행된 MBS 중 CMO 방식은 약 75%를 차지함) CMO MBS 지수만을 이용함
 - 실증분석을 위한 여타 채권들의 지수는 현재 유동화증권 포털에서 제공하고 있는 NICE 채권지수를 기반으로 함
 - 본 연구기간 동안에 산출된 일별 지수를 이용하며, 각각의 지수별 분석에 사용한 데이터는 총 2,556개임

■ MBS 지수(K-MBSI) 개요

- MBS 지수는 공사에서 발행한 CMO MBS와 Pass-Through MBS를 이용하여 산출한 시가총액 가중방식 가격지수로, 2017년 1월 1일 시작가는 100point임
 - K-MBSI는 본드웹, 인포맥스 등의 외부 데이터베이스에 전송·공시하고 있으며, 유동화증권 포털(K-MBS)에서도 확인해 볼 수 있음
- MBS 지수는 산출방식에 따라 총수익지수와 시장가격지수로 구분되며, 후순위채 등을 제외하고 일정한 요건을 충족하는 트랜치(종목)만을 이용함(강영신, 2024)
 - 총수익지수는 ① 채권가격 변동으로 인해 발생한 자본손익, ② 채권 표면금리에 따라 직전 이자지급일 이후 발생한 경과이자(미지급이자), ③ 채권 현금흐름을 해당 채권에 전액 재투자할 시 발생할 재투자수익률을 고려하여 산출한 일일 수익률을 기반으로 계산함
 - 시장가격지수는 자본손익과 경과이자만을 고려함
 - 지수산출을 위한 대상종목은 금리조건(고정금리)과 모집방식(공모) 그리고 지급순위(선순위) 요건을 충족해야 하며, 기초자산이나 발행 잔액에는 제한이 없음
- K-MBS는 대상자산, 종목특성, 종목만기에 따라서도 세부적인 지수를 제공하고 있음
 - 종목특성에 있어 콜옵션이 부여된 트랜치(옵션 지수)와 부여되지 않은 트랜치(비옵션 지수)로 각각 세분화하여 지수를 산출하고 있음
 - 종목만기에 있어 발행만기별, 기대만기별 매트릭스를 구성하여 제공함
 - * 여기서 기대만기는 기초자산의 현금흐름 예측을 통해 작성한 MBS 종목별 예상 상환일정을 기초로 가중평균만기 개념에 따라 산출한 MBS 종목별 예상만기임

〈K-MBSI 주요 산식〉

기본 산식 : $I_{t-1} \times R_t$

I_t : t 일 지수

I_{t-1} : $t-1$ 일 지수

R_t : t 일 수익률

총수익지수:

$$R_t = \frac{\sum_{i=1}^n (P_{i,t} + NCF_{i,t}) \times N_{i,t} + 10,000 \times B_{i,t}}{\sum_{i=1}^n P_{i,t-1} \times (N_{i,t} + B_{i,t})}$$

$P_{i,t}$: i 종목의 t 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$P_{i,t-1}$: i 종목의 $t-1$ 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$N_{i,t}$: i 종목의 t 일 발행잔액

$B_{i,t}$: i 종목의 t 일 상환액

$NCF_{i,t}$: i 종목의 t 일 이자금액

시장가격지수 :

$$R_t = \frac{\sum_{i=1}^n (P_{i,t} \times N_{i,t} + 10,000 \times B_{i,t})}{\sum_{i=1}^n P_{i,t-1} \times (N_{i,t} + B_{i,t})}$$

$P_{i,t}$: i 종목의 t 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$P_{i,t-1}$: i 종목의 $t-1$ 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$N_{i,t}$: i 종목의 t 일 발행잔액

$B_{i,t}$: i 종목의 t 일 상환액

※ 자료: 강영신(2024)

〈표 1〉 MBS 하위 지수

구분	내용
대상자산별	• 일반(CMO) 지수, Pass-Through 지수
종목특성별	• 옵션(call option) 지수, 비옵션(non-call option) 지수
종목만기별	• 발행만기별 지수, 기대만기별 지수

※ 자료: 유동화증권 포털(K-MBS)

■ 분석방법

- MBS와 여타 채권의 투자성과를 비교·분석하기 위해 채권별 지수를 이용하되, ① 일평균 수익률, ② 샤프지수(Sharpe ratio), ③ 트레이너지수(Treynor ratio)를 활용함

- 샤프지수 및 트레이너지수는 펀드의 성과를 평가하는 방법이나, 특정 지수의 성과평가에도 널리 통용되고 있음(Sauer, 1997; Statman, 2000; Renneboog et al., 2008; 이상원, 2011; 황성수, 유영중, 2014)
- MBS 지수가 산출되기 시작한 2017년을 시작점으로 전체기간(2017년~2023년) 그리고 연도별로 각각 구분하여 분석함

- ① 일평균 수익률 : 채권별 전일 지수 대비 당일 지수의 로그 수익률임

- $\ln(\text{당일의 채권별 지수} / \text{전일의 채권별 지수})$

- ② 샤프지수 : 특정 채권상품의 총 위험을 조정한 투자 성과임

- 총위험 1단위의 부담에 따른 초과수익이 어느 정도인지를 나타내며, 해당 지수가 높을(낮을)수록 위험조정 후 성과가 우수(열등)하다는 것을 의미함(이상원, 2011)

$$Sharpe_i = \frac{R_i - R_f}{\sigma_i} \quad (1)$$

* R_i 는 특정 채권지수의 수익률, R_f 는 무위험수익률(대용치로 국공채지수 수익률), σ_i 는 특정 채권지수 수익률의 표준편차임

■ ③ 트레이너 지수 : 특정 채권상품의 체계적 위험(베타)을 조정한 투자 성과임

- 체계적 위험(분산 불가능 위험) 1단위의 부담에 따른 초과수익이 어느 정도인지를 지표화 한 수치이며, 해당 지수가 높을수록 체계적 위험 조정 후 성과가 우수(열등)한 것으로 평가함

$$Trenor_i = \frac{R_i - R_f}{\beta_i} \quad (2)$$

* R_i 는 특정 채권지수의 수익률, R_f 는 무위험수익률(대용치로 국공채지수 수익률), β_i 는 특정 채권지수 수익률의 베타 계수(beta coefficient)를 의미함

*여기서, β_i 는 특정 채권지수 수익률을 종속변수로 채권종합지수 수익률을 설명변수로 한 회귀분석의 베타 계수임

4. 실증분석 결과

기초통계량

- 본 연구의 전체 분석기간(2017년 1월 ~ 2023년 12월)에 대한 일별 수익률 자료는 2,556개이며, <표 2>는 실증분석에 활용한 각각의 채권지수별 수익률에 대한 기초통계량임
- MBS 종합지수의 일평균 수익률은 0.0047%이며, 비옵션 지수의 일평균 수익률은 0.0053%로 옵션지수보다 높은 것으로 나타남
- 동 기간의 채권종합지수와 국공채 지수는 각각 0.0044%, 0.0034%로 MBS 종합지수가 더 높은 수익률을 기록함

- 한편, 여타 채권의 경우 회사채의 일평균 수익률 평균이 0.0058%로 가장 높고, 다음으로 금융채(0.0056%)가 높음
- 전체적으로 MBS 일평균 수익률은 채권시장 전체 및 안전자산에 속하는 국공채나 공사채보다 높은 것으로 나타나나, 금융채 또는 회사채 수익률보다는 낮음
 - 하지만 수익률의 경우 각 채권에 내재된 위험을 조정하지 않은 절대적인 위험-수익을 동시에 고려하여 성과평가를 행할 필요가 있음

〈표 2〉 채권지수별 수익률의 기초통계량

구분	관측치	평균	중위수	표준편차	최대값	최소값
MBS-CMO종합	2,556	0.0047	0.0057	0.1146	0.8214	-1.0993
MBS-CMO비옵선	2,556	0.0053	0.0051	0.0258	0.2525	-0.2583
MBS-CMO옵선	2,556	0.0046	0.006	0.1321	0.8931	-1.2157
채권종합	2,556	0.0044	0.0053	0.1537	1.0546	-1.6164
국공채	2,556	0.0034	0.0054	0.228	1.4245	-2.3043
공사채	2,556	0.0037	0.0055	0.1587	0.8691	-1.2448
금융채	2,556	0.0056	0.0053	0.0329	0.3285	-0.3247
회사채	2,556	0.0058	0.0062	0.0914	0.5952	-0.7837

❁ 전체기간(2017년~2023년)에 대한 채권별 성과평가

■ Panel A는 샤프지수를 이용한 채권별 성과평가 결과임

- *총위험 1단위 부담에 따른 초과수익 정도를 성과평가에 이용하며, 해당 수치가 높을수록 투자성과가 좋음을 의미함
- MBS 종합지수, 비옵선 지수, 옵선지수의 샤프지수는 각각 0.0119, 0.0749, 0.0091임
- 공사채, 금융채, 회사채의 샤프지수는 각각 0.023, 0.0671, 0.0263으로 금융채의 해당 수치가 가장 높음

■ Panel B는 트레이너지수를 이용한 채권별 성과평가 결과임

- *분산 불가능한 체계적 위험 1단위 부담에 따른 초과수익 정도를 성과평가에 이용하며, 해당 수치가 높을수록 투자성과가 좋음을 의미함
- MBS 종합지수, 비옵선 지수, 옵선지수의 트레이너지수는 각각 0.0019, 0.0136, 0.0015임
- 공사채, 금융채, 회사채의 트레이너지수는 각각 0.0004, 0.0116, 0.0042로 금융채의 해당 수치가 가장 높음

- MBS와 여타 채권의 투자성과 측면에서, MBS 종합지수는 금융채나 회사채보다 투자성고가 낮은 것으로 나타나나 공사채보다는 더 나은 것으로 확인됨
 - 세부적으로 볼 때, MBS 비옵션지수의 경우 가장 우월한 투자성과를 보임

〈표 3〉 전체기간(2017년~2023년)에 대한 채권별 샤프지수 및 트레이너지수

구분	수익률	표준편차	베타	성과평가
Panel A: 샤프지수				
MBS_CMO종합	0.0047	0.1146	-	0.0119
MBS_CMO비옵션	0.0053	0.0258		0.0749
MBS_CMO옵션	0.0046	0.1321		0.0091
공사채	0.0037	0.1587		0.0023
금융채	0.0056	0.0329		0.0671
회사채	0.0058	0.0914		0.0263
Panel B: 트레이너 지수				
MBS_CMO종합	0.0024	-	0.7176	0.0019
MBS_CMO비옵션	0.0039		0.1418	0.0136
MBS_CMO옵션	0.0017		0.8284	0.0015
공사채	0.0009		1.0207	0.0004
금융채	0.0039		0.1910	0.0116
회사채	0.0044		0.5755	0.0042

※ 주) 샤프 및 트레이너지수 추정을 위한 무위험수익률 대용치는 국공채수익률(0.0034)을 이용

연도별·채권별 성과평가(샤프지수)

- 국공채 수익률이 높아 채권별 초과수익이 음(-)을 보였던 기간(2018년, 2019년, 2023년)을 제외하고, MBS 비옵션지수의 샤프지수가 가장 높게 나타남

〈표 4〉 연도별·채권별 샤프지수를 이용한 성과평가

연도	구분	수익률	국공채수익률	표준편차	성과평가
2017	MBS_CMO종합	0.0024	0.0002	0.0536	0.0410
	MBS_CMO비옵션	0.0039		0.0134	0.2761
	MBS_CMO옵션	0.0017		0.0734	0.0204
	공사채	0.0009		0.0832	0.0084
	금융채	0.0039		0.0166	0.2229
	회사채	0.0044		0.0476	0.0882
2018	MBS_CMO종합	0.0106	0.0151	0.0536	-0.0840
	MBS_CMO비옵션	0.0063		0.0119	-0.7395
	MBS_CMO옵션	0.0119		0.0686	-0.0466
	공사채	0.0132		0.0894	-0.0213
	금융채	0.0070		0.0169	-0.4793
	회사채	0.0112		0.0522	-0.0747
2019	MBS_CMO종합	0.0082	0.0105	0.0608	-0.0378
	MBS_CMO비옵션	0.0058		0.0121	-0.3884
	MBS_CMO옵션	0.0088		0.0713	-0.0238
	공사채	0.0096		0.1242	-0.0072
	금융채	0.0064		0.0198	-0.2071
	회사채	0.0093		0.0689	-0.0174
2020	MBS_CMO종합	0.0061	0.0032	0.0791	0.0367
	MBS_CMO비옵션	0.0050		0.0205	0.0878
	MBS_CMO옵션	0.0064		0.0921	0.0347
	공사채	0.0045		0.1551	0.0084
	금융채	0.0048		0.0230	0.0696
	회사채	0.0065		0.0834	0.0396

2021	MBS_CMO종합	-0.0010	-0.0063	0.0752	0.0705
	MBS_CMO비옵션	0.0012		0.0195	0.3846
	MBS_CMO옵션	-0.0014		0.0885	0.0554
	공사채	-0.0044		0.1284	0.0148
	금융채	0.0012		0.0220	0.3409
	회사채	-0.0012		0.0706	0.0722
2022	MBS_CMO종합	-0.0132	-0.0223	0.2021	0.0450
	MBS_CMO비옵션	0.0019		0.0454	0.5330
	MBS_CMO옵션	-0.0163		0.2328	0.0258
	공사채	-0.0191		0.2613	0.0122
	금융채	0.0005		0.0560	0.4071
	회사채	-0.0114		0.1533	0.0711
2023	MBS_CMO종합	0.0200	0.0231	0.1712	-0.0181
	MBS_CMO비옵션	0.0130		0.0352	-0.2869
	MBS_CMO옵션	0.0210		0.1896	-0.0111
	공사채	0.0213		0.1913	-0.0094
	금융채	0.0152		0.0482	-0.1639
	회사채	0.0214		0.1129	-0.0151

※ 주) 볼드(bold)는 연도별 성과가 가장 좋은 채권을 의미함

연도별·채권별 성과평가(트레이너지수)

- 샤프지수를 이용한 성과평가와 대동소이한 결과가 확인되며, 2017년, 2020년, 2022년에서 MBS 비옵션지수의 트레이너지수 값이 가장 높게 나타남

〈표 5〉 연도별·채권별 트레이너지수를 이용한 성과평가

연도	구분	수익률	국공채수익률	표준편차	성과평가
2017	MBS_CMO종합	0.0024	0.0002	0.7208	0.0031
	MBS_CMO비옵션	0.0039		0.1453	0.0255
	MBS_CMO옵션	0.0017		0.9925	0.0015
	공사채	0.0009		1.1526	0.0006
	금융채	0.0039		0.2003	0.0185
	회사채	0.0044		0.6340	0.0066

2018	MBS_CMO종합	0.0106	0.0151	0.6579	-0.0068
	MBS_CMO비옵션	0.0063		0.1207	-0.0729
	MBS_CMO옵션	0.0119		0.8419	-0.0038
	공사채	0.0132		1.1311	-0.0017
	금융채	0.0070		0.1899	-0.0426
	회사채	0.0112		0.6443	-0.0061
2019	MBS_CMO종합	0.0082	0.0105	0.5332	-0.0043
	MBS_CMO비옵션	0.0058		0.0963	-0.0488
	MBS_CMO옵션	0.0088		0.6249	-0.0027
	공사채	0.0096		1.1155	-0.0008
	금융채	0.0064		0.1655	-0.0248
	회사채	0.0093		0.6100	-0.0020
2020	MBS_CMO종합	0.0061	0.0032	0.5585	0.0052
	MBS_CMO비옵션	0.0050		0.1215	0.0148
	MBS_CMO옵션	0.0064		0.6523	0.0049
	공사채	0.0045		1.1245	0.0012
	금융채	0.0048		0.1472	0.0109
	회사채	0.0065		0.5940	0.0056
2021	MBS_CMO종합	-0.0010	-0.0063	0.6037	0.0088
	MBS_CMO비옵션	0.0012		0.1072	0.0699
	MBS_CMO옵션	-0.0014		0.7138	0.0069
	공사채	-0.0044		1.0950	0.0017
	금융채	0.0012		0.1401	0.0535
	회사채	-0.0012		0.5755	0.0089
2022	MBS_CMO종합	-0.0132	-0.0223	0.7953	0.0114
	MBS_CMO비옵션	0.0019		0.1612	0.1501
	MBS_CMO옵션	-0.0163		0.9165	0.0065
	공사채	-0.0191		1.0468	0.0031
	금융채	0.0005		0.2069	0.1102
	회사채	-0.0114		0.6038	0.0181

2023	MBS_CMO종합	0.0200	0.0231	0.7664	-0.0040
	MBS_CMO비옵션	0.0130		0.1464	-0.0690
	MBS_CMO옵션	0.0210		0.8486	-0.0025
	공사채	0.0213		0.8684	-0.0021
	금융채	0.0152		0.2050	-0.0385
	회사채	0.0214		0.5019	-0.0034

※ 주) 볼드(bold)는 연도별 성과가 가장 좋은 채권을 의미함

5. 결론 및 시사점

❁ 본 연구는 MBS(CMO 방식)와 여타 채권의 성과를 분석함

- MBS 지수가 2017년 1월 1일을 시작점으로 산출되는 점을 감안하여, 총 6년 (2017년 ~2023년)까지의 기간에 대해 MBS와 여타 채권의 수익률, 위험 대비 투자성과를 상호 비교·분석함

❁ (수익률) 채권별 일평균 수익률은 회사채(0.0058%) ▶ 금융채(0.0056%) ▶ CMO-MBS 비옵션지수(0.0053%) 순으로 나타남

- 수익률 측면을 보면 회사채나 금융채가 MBS보다 높은 것으로 나타나나 투자성과 측정을 위해서는 각 채권별 리스크도 고려하는 것이 바람직함

❁ (성과평가) 채권별 리스크(총위험, 체계적)를 감안한 경우 CMO-MBS 비옵션지수의 성과가 가장 우수한 것으로 확인됨

- 성과평가를 위해 활용한 샤프지수 및 트레이너지수 모두 일관되게 CMO-MBS 비옵션 지수의 수치가 가장 높게 나타남
- CMO-MBS 종합지수의 경우 금융채나 회사채보다 성과가 낮으나, 공사채보다는 성과가 다소 우수한 것으로 확인됨

❖ (시사점) MBS의 최상위 투자등급, 공사의 지급보증 등 사실상 높은 수준의 안전자산임에도 불구하고(아주 낮은 수준의 위험), MBS 위험 대비 투자성과는 우수한 것으로 평가해 볼 수 있음

- 상대적으로 저위험/고수익 특징을 갖는 MBS에 대해 국내·외 채권시장 투자자에게 MBS의 우수한 성과를 지속적으로 홍보함으로써, MBS의 투자 매력도를 증진시킬 필요가 있음
- MBS의 발행규모 대비 유통시장이 저조하므로, 추후 MBS 지수를 기반으로 한 다양한 금융상품(예, ETF 등)이 출시된다면 MBS의 거래 활성화에도 기여할 수 있을 것으로 기대됨

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 강영신(2024), K-MBSI에 대한 모든 것, 주택금융리서치 Pick of the Season, 33.
- 이상원(2011), 사회책임투자지수의 성과분석, 금융공학연구, 10(4), pp.123-140
- 황성수, 유영중(2014), 기업의 사회적책임지수의 유용성에 관한 실증연구, 상업교육연구, 28(4), pp.333-353
- 허지향(2022), 미국 MBS와 비교분석을 통한 국내 MBS 발행구조의 발전방향 모색, 주택금융리서치 Pick of the Season. 27.
- Renneboog, L., J. T. Horst, and C. Zhang(2008), "Socially Responsible Investments: Institutional Aspects, Performance, and Investor Behavior," Journal of Banking & Finance, 32, pp.1723-1742.
- Sauer, D.(1997), "The The Impact of Social-Responsibility Screens on Investment Performance: Evidence from the Domini 400 Social Index and Domini Equity Fund," Review of Financial Economics, 6, pp.23-35.
- Statman, M.(2000), "Socially Responsible Mutual Funds," Financial Analysts Journal, 56. pp.30-39.
- 금융투자협회 채권정보센터 www.kofiabond.or.kr
- 유동화증권 포털 www.hmbs.hf.go.kr



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

주목할 만한 연구



2024년 1분기 권역별 주택시장 리뷰

2 0 2 4 . 0 6

- 저 자 : 최영상 한국주택금융공사 연구위원 (051-663-8172 / choiys@hf.go.kr)
강영신 한국주택금융공사 연구원 (051-663-8178 / 6094@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

목차 Contents

I. 경기-인천 권역

1. 경기지역	72
2. 인천지역	78

II. 지방 광역시

1. 부산, 울산, 대구	82
2. 대전, 세종, 광주지역	91

III. 충청-강원 권역

1. 충청남북지역	100
2. 강원지역	106

IV. 경상 권역

1. 경상남북지역	111
-----------	-----

V. 전라-제주 권역

1. 전라남북지역	118
2. 제주지역	124

요 약

- 본 보고서는 전국을 크게 수도권, 5대 광역시, 지방 8도로 구분하여 각 권역의 주택시장 동향을 검토
 - 우리나라는 서울 인구집중으로 인해 수도권과 비수도권 간 주택시장 여건이 큰 차이를 보이고 있으며, 이로 인해 권역별로 차별적 시장을 형성
 - 따라서 권역을 구분해 각 권역 내 주택시장의 동향을 점검할 필요가 있음

1. 경기-인천 권역

- 경기-인천 권역의 주택가격은 2023년 소폭 상승, 2024년 1분기 보합 양상을 보였으며, 주택 거래량이 장기 평균보다 낮은 가운데 최근 들어 미분양이 증가 양상을 보인 것이 특징
 - 경기의 경우 서울 인접 지역은 상승세를 유지하였으나, 경기 외곽지역은 하락세를 유지. 특히 경기남부의 경우 미분양이 급증하여 약 6.0천 호 수준에 이름
 - 인천은 구별로 상승지역과 하락지역이 혼재되어 있으며 그 편차도 큰 것으로 나타남, 특히 미분양 물량의 경우 최근 증가하여 약 2.7천 호 수준으로 증가

2. 지방 광역시

- 경상권 대도시인 부산, 울산, 대구의 경우 가격변동은 전반적으로 보합세를 보였으며, 거래량은 장기 평균에 못 미쳤음. 또한 미분양의 경우 2024년 들어 소폭 감소 추세를 보이는 것이 공통적인 특징
 - 광역시 단위로 가격변동은 크지 않았으나 각 도시의 세부지역별로는 가격변동의 편차가 큰 것으로 나타남
 - 한편 광역자치단체 중 최대의 미분양 물량을 보였던 대구의 경우 1.4만 호 이상의 미분양 물량이 점진적으로 감소하여 0.9만 호 수준으로 축소
- 충청권 대도시인 대전-세종은 상승세 이후 보합 및 하락 양상, 전라권의 광주에는 하락 지속 양상을 보임. 한편 거래량은 대전과 광주는 장기 평균 대비 낮았으나 세종은 장기 평균에 근접한 거래량을 보인 것이 특징
 - 대전, 세종, 광주는 대전의 미분양 물량이 최근 증가세를 보였으나, 세종과 광주의 미분양은 소폭 증가. 세 지역 모두 미분양 물량이 타 지역 대비 적은 것이 특징

3. (중부권) 충청-강원 권역

- 충청-강원은 전반적으로 소폭 하락세가 지속되는 양상, 반면 충청-강원의 거래량은 장기 평균에 근접할 정도로 상당부분 매매수요가 회복. 충청은 미분양 물량이 소폭 감소세를 보였으나 강원은 유지되는 양상을 보임
 - 충청-강원 권역의 경우 충남(아산, 천안) 및 충북(음성군, 제천시)과 강원(강릉, 원주) 지역 모두 해당 지역의 일부도시에 집중된 미분양이 전체 미분양의 절반 이상을 차지하는 것이 특징

4. (동남권) 경상 권역

- 경상권은 가격 하락세가 지속되는 양상을 보이고 있으며, 거래량은 장기 평균 대비 낮은 수준을 유지. 또한 미분양의 경우 경남은 점진적 감소세를 보이고 있으나 경북은 최근 급증하는 양상이 나타남
 - 특히 경북의 경우 2023년 하반기 미분양 물량이 감소세를 보였으나, 2024년 들어 포항, 구미, 경주를 중심으로 미분양 적체가 빠르게 진행되어 현재 총 미분양 물량이 약 9.5천 호에 이름

5. (서남권) 전라-제주 권역

- 전남 및 전북 두 지역 모두 약 -2.5% 수준의 가격 하락세가 지속, 거래량은 장기 평균 대비 낮은 수준을 유지. 미분양의 경우 전남은 점진적 증가세를 보이고 있으나 전북은 최근 점진적 감소세를 보임
 - 전남의 미분양은 2022년부터 지속적으로 증가, 전북의 미분양은 2023년 초부터 증가하다가 최근 감소세, 현재 미분양 수준은 전남 3.7천 호, 전북 3.2천 호 수준
- 제주 지역은 약 -2.6% 수준의 가격 하락세를 보이고 있으며, 거래량은 장기 평균 대비 현저히 적은 것으로 나타남. 2022년부터 급증한 미분양 물량은 2024년 들어 약 2.5천 호 이상에 달함
 - 제주의 경우 인구가 약 67만 명임을 고려해 볼 때, 2.5천 호 수준의 미분양 물량은 인구 규모 대비 전국에서 가장 미분양 적체 수준이 심각

I. 경기-인천 권역

1. 경기지역

(주택보급률, 천 명당 주택)

● 경기지역의 주택보급률은 98.6%, 천 명당 주택은 388.6호

- 경기지역의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 4번째로 낮고, 천 명당 주택은 1위로 천 명당 주택이 가장 적음. 즉 인구 대비 주택이 가장 부족

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

● 경기지역 총 주택은 2022년 기준 약 472.5만 호이며 아파트는 335.8만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 71.0%

- 연립-다세대 주택은 약 82.7만 호, 단독주택은 약 50.5만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

● 30년 이상 노후주택 비중은 13.3%, 30년 이상 노후아파트 비중은 7.8% 수준

- 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 29.6%, 20-30년 아파트 비중은 31.6%
- 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 42.9% 이상, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 39.4%를 초과 예상

〈표 1〉 경기 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
98.6% (4/17)			388.6 (1/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
472.5	335.8	82.7	50.5	71.07%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
29.57%	31.63%	13.25%	7.83%	
(139.7/472.5)	(106.2/335.8)	(62.6/472.5)	(26.3/335.8)	

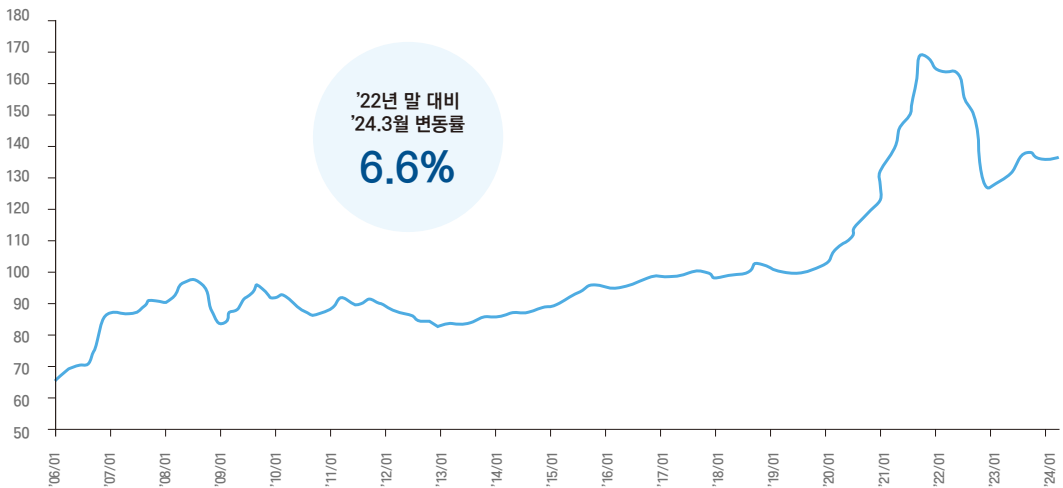
※ 자료 : KOSIS 2022년 기준

(주택 매매)

● 경기지역 아파트 매매가격은 2023년 초 상승 전환하여, 1-3분기 기준 8.2% 상승, 4분기 소폭 하락 후 2024년 1분기 보합세. 따라서 2023-2024년 1분기 통합 상승률은 6.6%

■ 경기지역의 2022년 가격 하락률은 -22.7%에 달했으나, 2023년 1월부터 가격이 상승하여 9월까지 8.2% 상승한 것으로 나타남

〈그림 1〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향



※ 자료 : 한국부동산원

(세부 지역별 주택가격¹⁾)

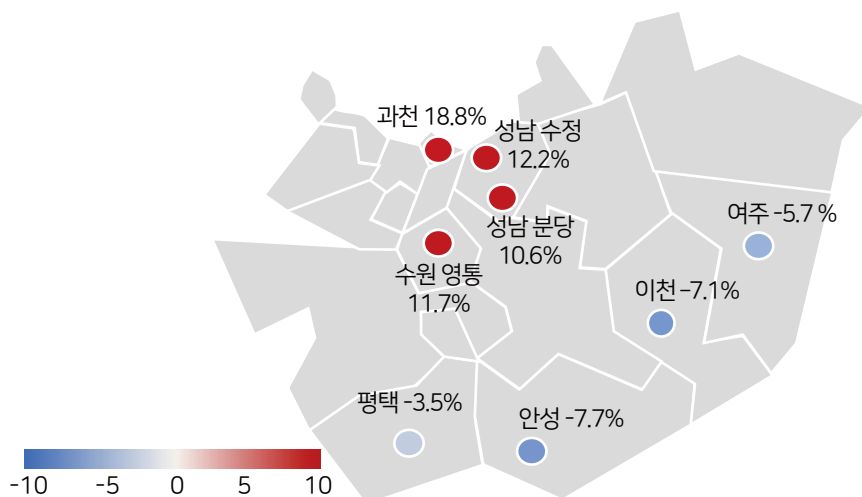
● 2023-2024년 1분기 경기남부 세부지역별 가격 변동을 살펴보면 과천, 성남 등은 상승하였으나 이천, 안성, 평택 등 외곽지역은 하락

■ 경기남부 세부지역별 가격변동의 특징은 서울 인접 지역은 상승, 경기 외곽지역 하락으로 볼 수 있음

1) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시 권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시 권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트 비중은 72.7%, 경기도 70.6%). 따라서 경기도를 포함한 대도시 권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용. 반면, 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-연립다세대 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

- 과천시와 성남 수정구가 각각 18.8%, 12.2% 상승하여 높은 상승률을 보였으나, 이천시와 여주시는 각각 -7.1%, -5.7% 하락하여 상승지역 대비 상당 수준의 하락폭을 보임

〈그림 2〉 매매 변동률 상하위 지역(경기 남부)

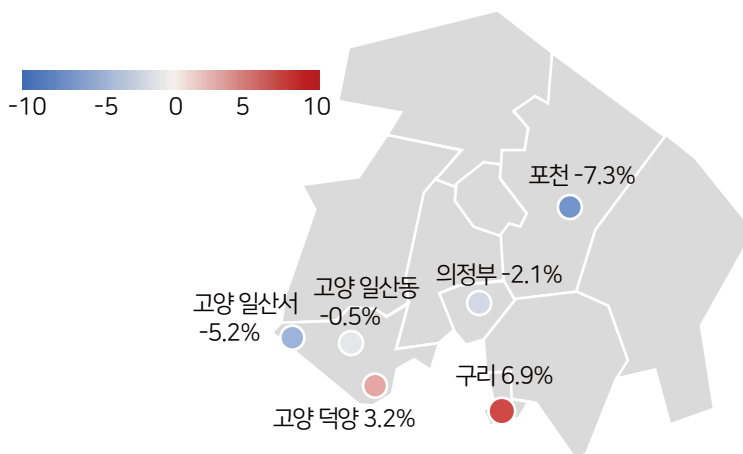


※ 자료 : 한국부동산원

- 경기 북부의 경우 고양 덕양 및 구리시가 3.0~7.0% 수준 상승, 고양, 일산, 동구는 보합 수준의 하락, 의정부 및 포천은 2.0~7.0% 수준의 하락세를 보임

- 경기북부 또한 경기남부와 유사하게 경기지역 외곽을 중심으로 가격이 하락한 것이 특징

〈그림 3〉 매매 변동률 상하위 지역(경기 남부)



※ 자료 : 한국부동산원

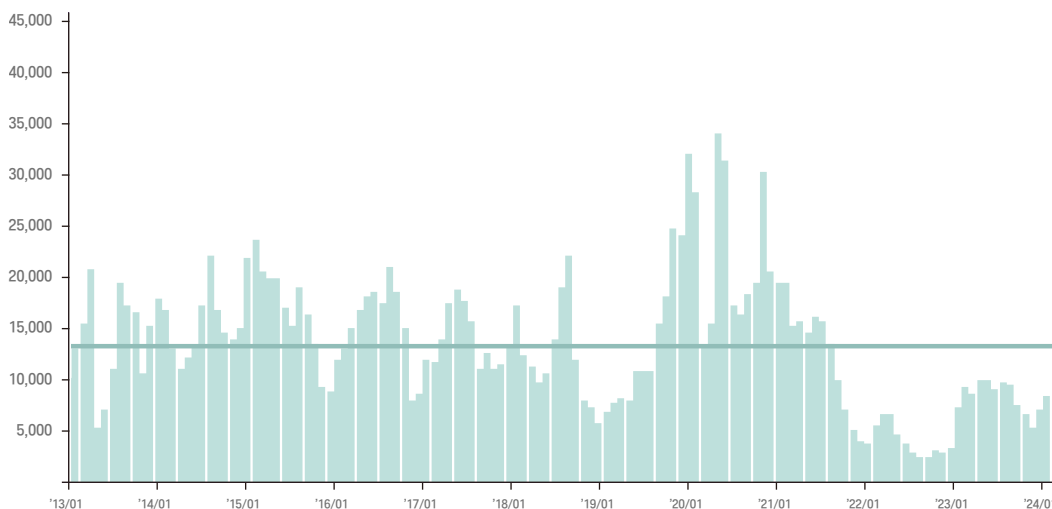
(거래량 및 미분양)

● 경기지역 거래량은 전반적으로 낮은 수준을 유지, 월 장기 평균 거래량인 14,000건 대비 현저히 낮은 거래량이 지속

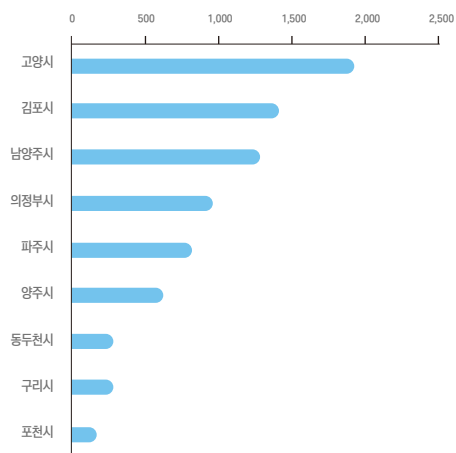
- 2023년 하반기 감소 추세를 보인 거래량은 2024년 상반기 들어 소폭 증가 추세를 보이고 있으나, 여전히 장기 평균 대비 부족한 수준을 보임
- 2024년 1분기 경기북부에서는 고양과 김포의 거래량이 높은 수준으로 나타났으며, 경기남부는 화성, 수원, 용인의 거래량이 높은 수준을 보임

〈그림 4〉 매매거래량 동향

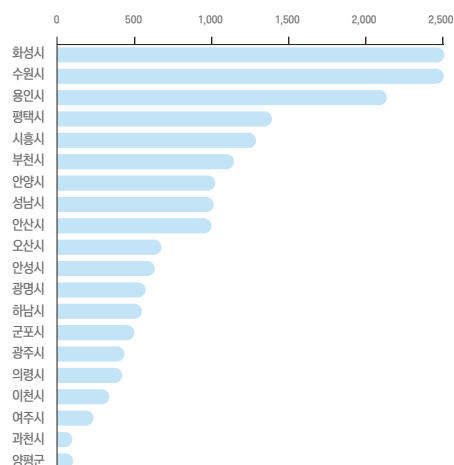
〈경기 거래량 추이〉



〈경기북부 시군별 '24.1분기 거래량〉



〈경기남부 시군별 '24.1분기 거래량〉

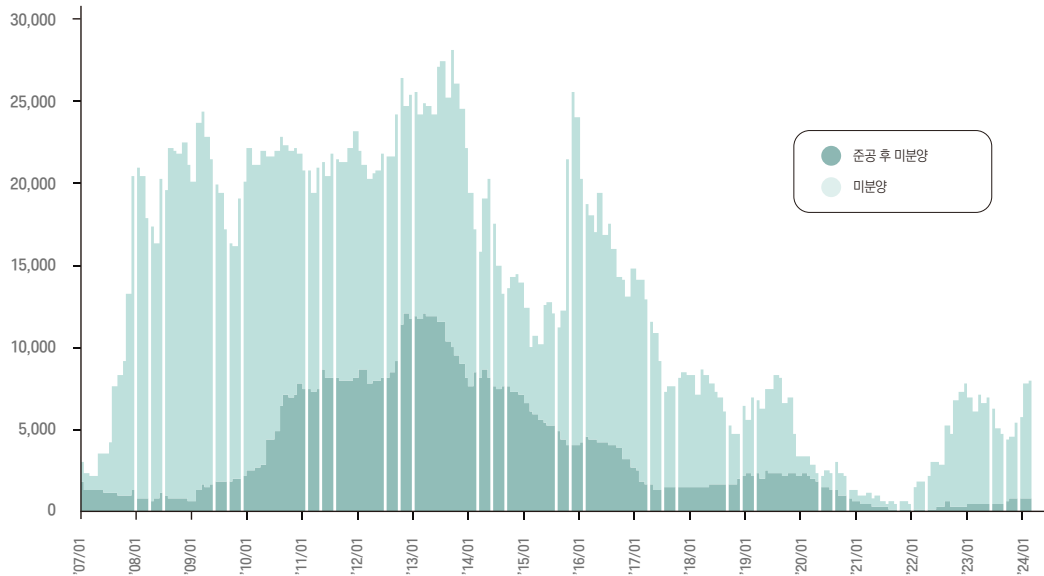


※ 자료 : 국토교통부

● 경기지역 미분양은 2023년 소폭 감소 추세를 보였으나, 2024년부터 다시 증가 추세를 보여 2024년 1분기 약 0.8만 호 수준까지 증가

- 경기지역 총 미분양은 2023년 말 5.8천 호까지 감소하였으나, 이후 가파른 증가세를 보여 8.3천 호까지 증가

〈그림 5〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

● 경기지역을 남부와 북부로 나누어 볼 경우, 경기남부의 총 미분양은 약 2023년 말 2.7천 호에서 6.0천 호 수준으로 급증. 세부 지역별로는 평택과 안성의 미분양 물량이 약 절반 이상의 비중을 차지

- 평택시와 안성시가 각각 2.4천 호, 1.6천 호 수준으로 경기북부 전체 미분양에서 압도적인 비중을 보임(2023년 10월 기준 평택 약 0.6천 호, 안성 약 0.6천 호)

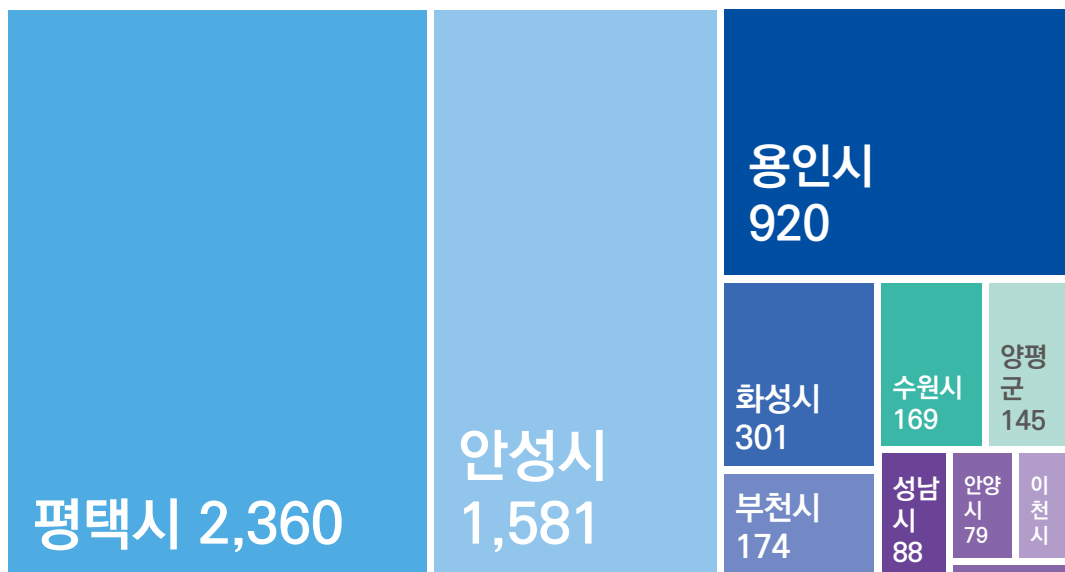
● 경기남부의 총 미분양은 약 2.4천 호 수준으로, 전년도의 2.0천 호 수준에서 약 0.4천 호 가량 증가. 지역별 미분양은 양주시, 김포시, 의정부의 물량이 많은 것으로 나타남

- 특히 양주와 김포의 경우 각각 0.7천 호, 0.5천 호 수준의 미분양 물량이 적체 중으로 경기남부 전체 미분양의 약 절반가량의 비중을 보임

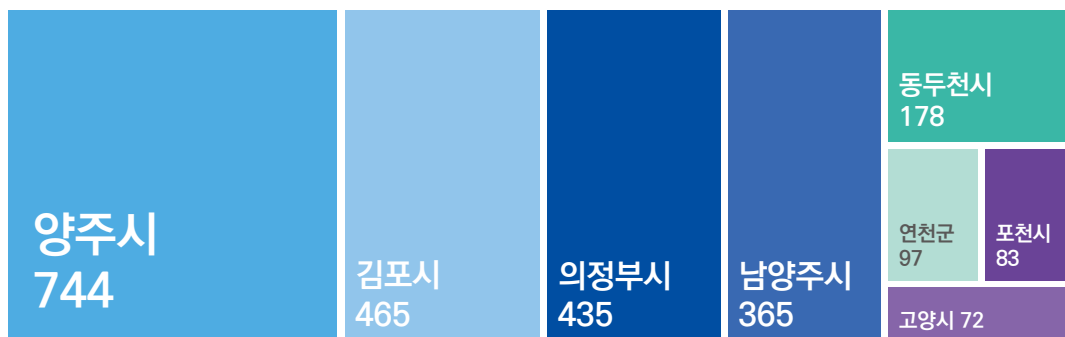
- 경기남부와 북부 미분양은 경기남부 980만 명, 경기북부 380만 명인 인구 수준을 고려해볼 때 경기남부 대비 경기북부의 미분양이 상대적으로 많은 물량이 누적

〈그림 6〉 시군구별 미분양('24.3월)

〈경기 남부〉



〈경기 북부〉



※ 자료 : 국토교통부

2. 인천지역

(주택보급률, 천 명당 주택)

❁ 인천지역의 주택보급률은 97.9%, 천 명당 주택은 397.4호

- 인천의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 3위 수준으로 낮고, 천 명당 주택은 2위 수준으로 적음, 즉 인구 대비 주택이 경기지역 다음으로 부족

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

❁ 인천지역 총 주택은 2022년 기준 약 108.8만 호이며 아파트는 71.8만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 65.9%

- 연립-다세대 주택은 약 26.2만 호, 단독주택은 약 9.3만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

❁ 30년 이상 노후주택 비중은 24.9%, 30년 이상 노후아파트 비중은 20.9% 수준

- 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 27.8%, 20-30년 아파트 비중은 23.9%
- 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 52.7% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 44.8%를 초과할 것으로 예상

〈표 2〉 인천 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
97.9% (3/17)			397.4 (2/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
108.78	71.78	26.19	9.33	65.9%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트
27.8%	23.9%	24.9%		20.9%
(30.28/108.78)	(17.19/71.78)	(27.19/108.78)		(15.03/71.78)

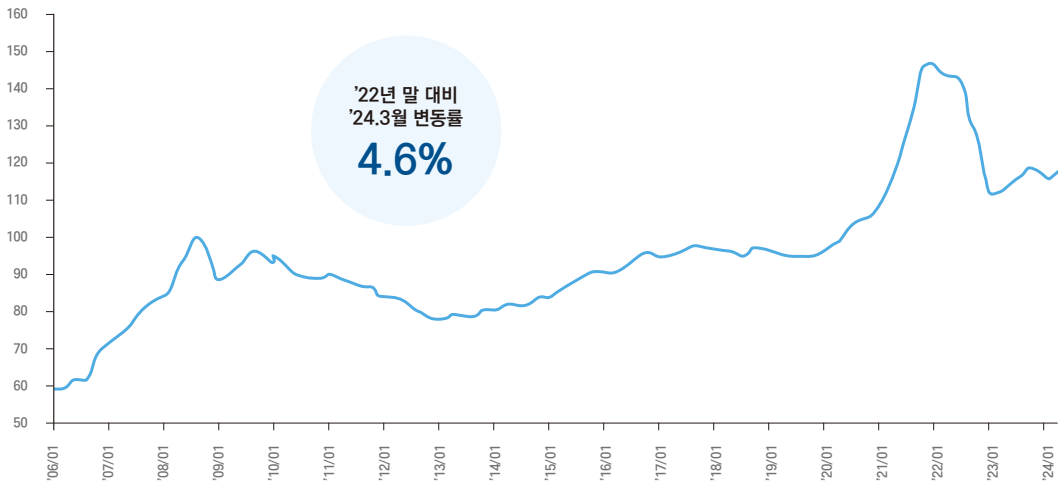
※ 자료 : KOSIS

(주택 매매)

● 인천지역의 아파트 매매가격은 2023년 초 소폭 상승세를 지속, 2023-2024년 1분기 상승률은 4.6%로 나타남

- 인천지역은 2022년 -23.3%의 큰 하락세, 2023년 약 5.0% 상승한 후 보합세 수준의 소폭 하락세를 보임

〈그림 7〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향



※ 자료 : 한국부동산원

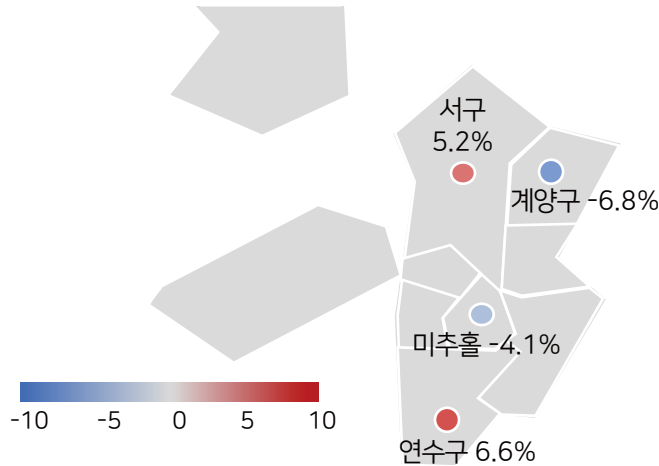
(세부 지역별 주택 가격²⁾)

● 2023-2024년 1분기 인천 아파트 가격은 서구와 연수구는 상승하였으나, 계양구와 미추홀구는 상당 수준의 하락세를 보이면서 구별로 상이한 양상을 보였음

- 인천 연수구와 서구는 각각 6.6%, 5.2% 상승하였으나, 침체지역의 하락 폭은 4.0~7.0% 정도의 하락 수준을 보이면서 차별성을 보임
- 특히 계양구가 -6.8%의 하락세를 보였으며, 미추홀구 또한 -4.1%로 2023년의 하락세가 지속되는 것으로 나타남

2) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시 권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시 권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트 비중은 72.7%. 경기도 70.6%). 따라서 경기도를 포함한 대도시 권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용.

〈그림 8〉 매매 변동률 상하위 지역



※ 자료 : 한국부동산원

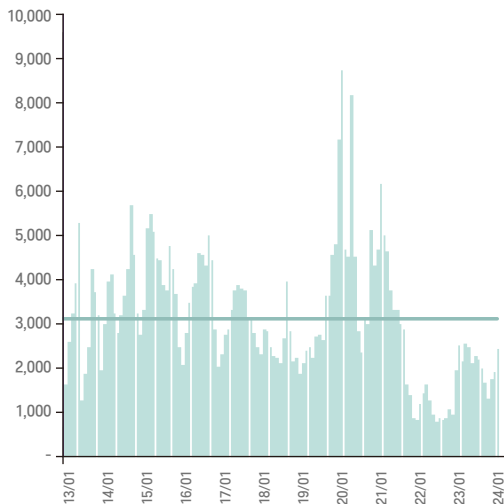
(거래량 및 미분양)

● 인천의 거래량은 월별 장기 평균 거래량 대비 현저히 낮은 거래량이 지속되고 있으며, 증가세도 소폭에 그침

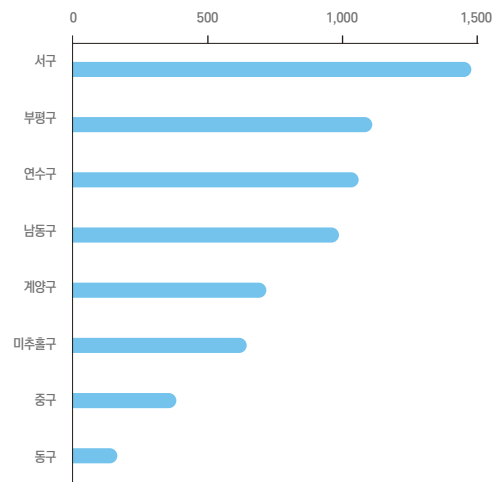
■ 인천의 경우 서구, 부평구, 연수구의 거래량이 타지역 대비 많은 것으로 나타났으며, 중구, 동구 거래량이 크게 부족한 것으로 나타남

〈그림 9〉 아파트 매매거래량 동향

〈인천 거래량 추이〉



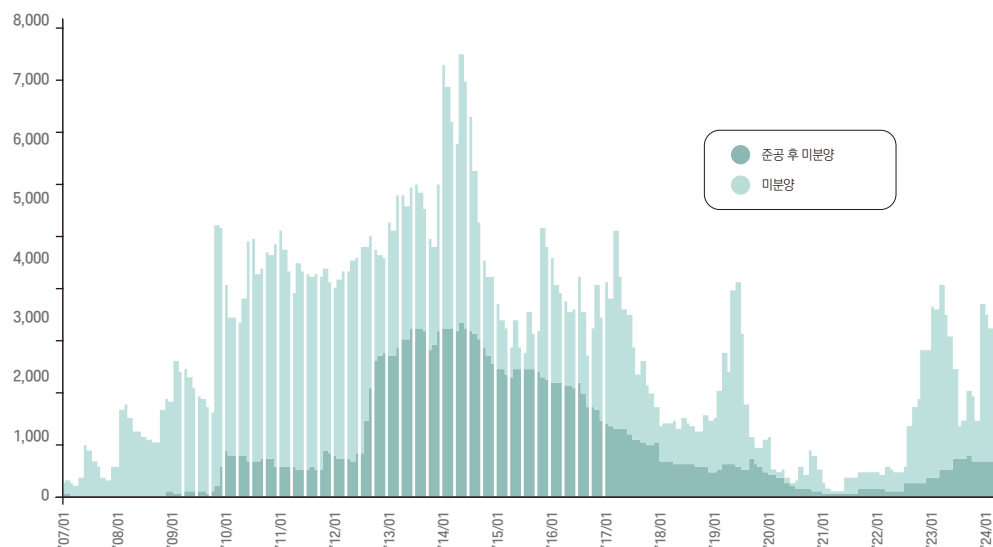
〈인천 구별 '24.1분기 거래량〉



※ 자료 : 국토교통부

- 인천지역 미분양은 2023년 상반기 빠르게 미분양 물량이 감소하였으나, 하반기부터 가파르게 미분양이 다시 증가하는 양상을 보임

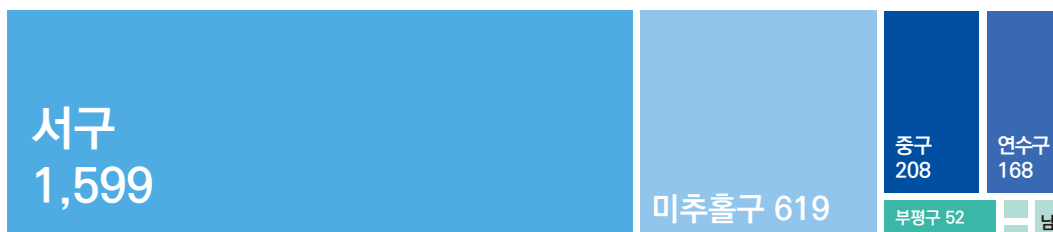
〈그림 10〉 미분양 동향



- 인천지역의 총 미분양은 2023년 말 약 1.7천 호 수준에서 2024년 3월 약 2.7천 호 수준으로 크게 증가. 지역별 미분양은 서구, 미추홀구, 중구, 연수구 순으로 많은 물량을 보여줌

- 특히 서구와 미추홀구는 각각 1.6천 호, 0.6천 호의 미분양 물량으로 두 구의 미분양 물량이 약 2.2천 호 수준이며 인천 전체 미분양의 대부분을 차지

〈그림 11〉시군구별 미분양('24.3월)



※ 자료 : 국토교통부

Ⅱ. 지방 광역시 권역

1. 부산, 울산, 대구

- 부산

(주택보급률, 천 명당 주택)

● 부산지역의 주택보급률은 102.6%, 천 명당 주택은 450.8호

- 부산의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 6위 수준, 천 명당 주택은 10위 수준으로 적음, 인구 대비 주택보다는 가구 대비 주택이 적은 편

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

● 부산지역 총 주택은 2022년 기준 약 130.8만 호이며 아파트는 89.8만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 68.7%

- 연립-다세대 주택은 약 20.8만 호, 단독주택은 18.9만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

● 30년 이상 노후주택 비중은 27.8%, 30년 이상 노후아파트 비중은 17.9% 수준

- 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 28.2%, 20-30년 아파트 비중은 31.2%
- 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 56.0% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 49.1%를 초과할 것으로 예상

〈표 3〉 부산 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
102.6 (6/17)			450.8 (10/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
130.82	89.84	20.80	18.87	68.67%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트
28.21%	31.18%	27.82%		17.98%
(36.9/130.82)	(28.01/89.84)	(36.39/130.82)		(16.15/89.84)

※ 자료 : KOSIS

- 울산

(주택보급률, 천 명당 주택)

● 울산지역의 주택보급률은 108.4%, 천 명당 주택은 443.3호

■ 울산의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 10위 수준, 천 명당 주택은 8위 수준으로 적음

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

● 울산지역 총 주택은 2022년 기준 약 40.0만 호이며 아파트는 29.6만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 73.9%

■ 연립-다세대 주택은 약 3.3만 호, 단독주택은 약 6.5만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

● 30년 이상 노후주택 비중은 23.3%, 30년 이상 노후아파트 비중은 17.3% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 30.5%, 20-30년 아파트 비중은 31.8%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 53.8% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 49.1%를 초과할 것으로 예상

〈표 4〉 울산 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률		천 명당 주택		
108.4% (10/17)		443.3 (8/17)		
총주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
40.00	29.55	3.30	6.48	73.88%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
30.53%	31.84%	23.30%	17.33%	
(12.21/40)	(9.41/29.55)	(9.32/40)	(5.12/29.55)	

※ 자료 : KOSIS

- 대구

(주택보급률, 천 명당 주택)

●● 대구지역의 주택보급률은 101.4%, 천 명당 주택은 433.2호

■ 대구의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 5위 수준, 천 명당 주택은 7위 수준으로 적음

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

●● 대구지역 총 주택은 2022년 기준 약 83.5만 호이며 아파트는 62.7만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 75.2%

■ 연립-다세대 주택은 약 6.0만 호, 단독주택은 약 13.7만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

●● 30년 이상 노후주택 비중은 23.9%, 30년 이상 노후아파트 비중은 16.3% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 31.6%, 20-30년 아파트 비중은 31.2%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 55.5% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 47.5%를 초과할 것으로 예상

〈표 5〉 대구 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
101.4 (5/17)			433.2 (7/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
83.46	62.72	6.03	13.72	75.15%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트
31.64%	31.23%	23.92%		16.29%
(26.41/83.46)	(19.59/62.72)	(19.96/83.46)		(10.22/62.72)

※ 자료 : KOSIS

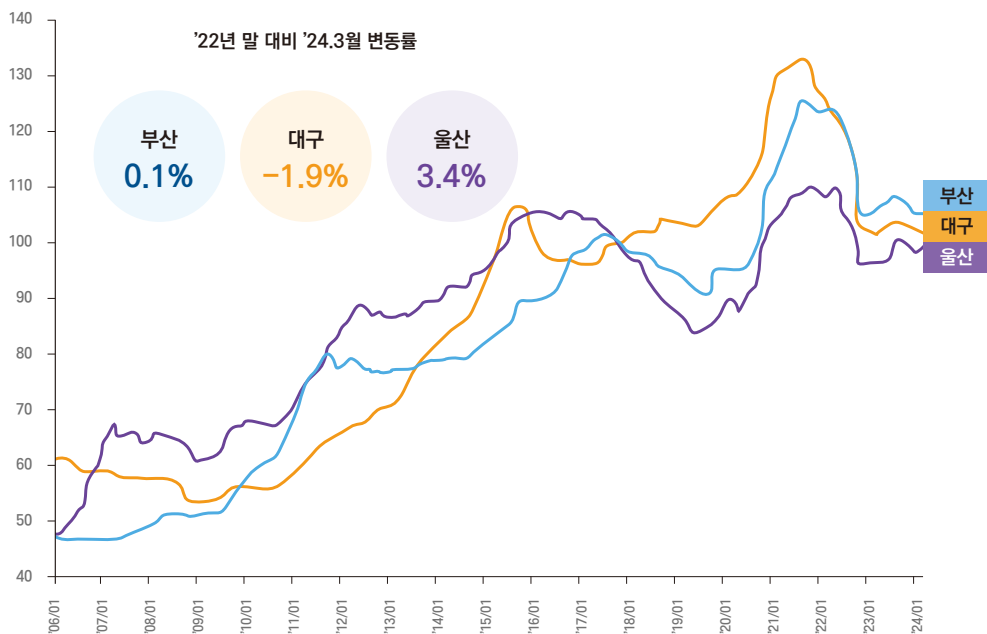
- 부산, 울산, 대구

(주택 매매 가격 동향)

2023-2024년 1분기 부산, 울산, 대구의 아파트 매매가격은 각각 약 0.1%, -1.9%, 3.4% 변동한 것으로 나타남

- 부산-울산-대구는 경상도의 대표적인 광역 대도시 권역으로 각 지역이 변동성은 크지 않지만 차별적인 가격 양상을 보인 것이 특징
- 세 지역 모두 2022년 큰 폭의 가격 하락(부산 -14.5%, 울산 -12.6%, 대구 -18.5%)을 보였으나, 2023-2024년에는 보합, 소폭 하락, 소폭 상승의 가격 변동을 보임

〈그림 12〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향



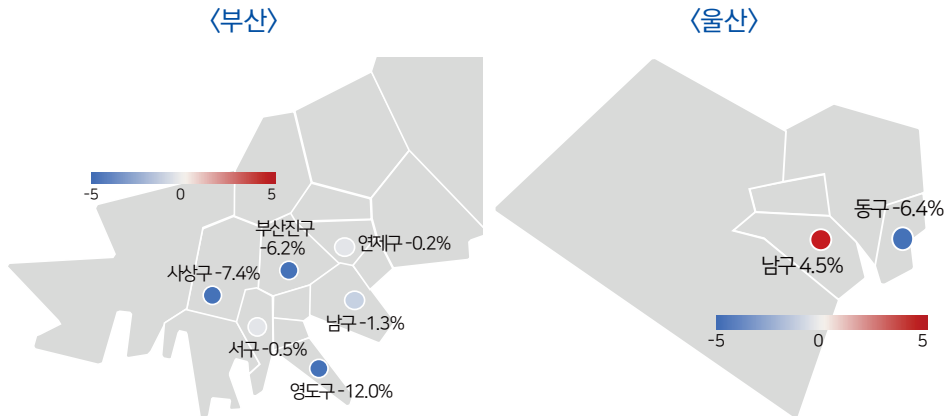
※ 자료 : 한국부동산원

(세부 지역별 주택 가격 동향)

부산의 세부 지역별 가격 변동을 살펴보면 연제구가 -0.2% 하락, 영도구는 -12.0% 하락하여 지역 내 하락의 편차가 큰 편, 울산 지역 또한 남구가 4.5% 상승하고 동구는 -6.4% 하락하여 큰 편차를 보임

부산의 대다수 지역이 하락세를 보였으나, 울산의 경우 지역 내에 상승지역과 하락지역이 혼재된 양상

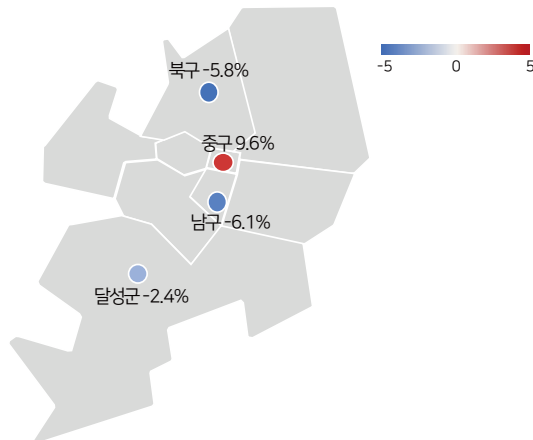
〈그림 13〉 매매 변동률 상하위 지역(부산, 울산)



※ 자료 : 한국부동산원

대구의 경우 중구는 9.6% 상승하였으나 그 외 북구 및 남구, 달성군 등은 2.0% ~6.0%대의 하락세를 보이며, 일부 지역을 제외한 대부분 지역은 하락세를 지속

〈그림 14〉 매매 변동률 상하위 지역(대구)



※ 자료 : 한국부동산원

(거래량)

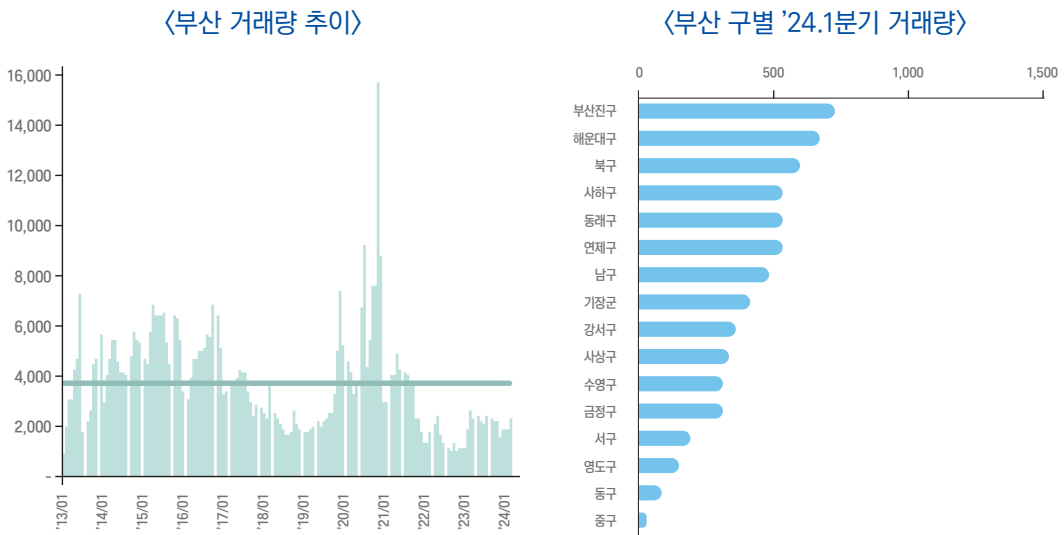
● 부산-울산은 두 지역 모두 월별 장기 평균 대비 낮은 거래량 수준을 유지하고 있으며, 이는 2022년 이후 지속 양상을 보임

- 부산의 경우 부산진구, 해운대구, 북구 순으로 2024년 1분기 거래량이 많은 것으로 나타났으며, 구별 편차도 상당한 것으로 나타남
- 울산 또한 구별 거래량 편차는 상당히 큰 것으로 나타났으며, 거래량은 남구, 북구, 울주군 순으로 나타남

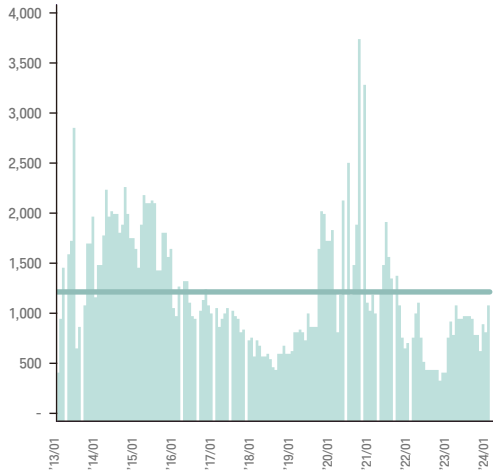
● 대구 거래량은 2024년 들어 소폭 증가하였으나 장기 평균 대비 낮은 수준을 유지하고 있으며, 구별 거래량의 편차 또한 큰 것으로 나타남

- 대구 거래량은 2023년 들어 일정 부분 증가하는 양상이 나타났으나, 2023년 하반기 들어 다시 감소하였으며 최근 가격 하락에도 불구하고 거래가 활성화 되지 못 하는 양상이 지속
- 2024년 1분기 거래량은 달서구, 북구, 달성군 순으로 나타났으며, 특히 서구와 남구는 거래량이 100-200건 수준으로 낮은 것으로 나타남

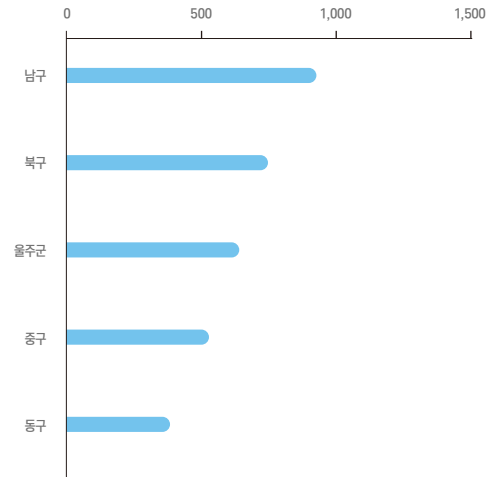
〈그림 15〉 매매거래량 추이



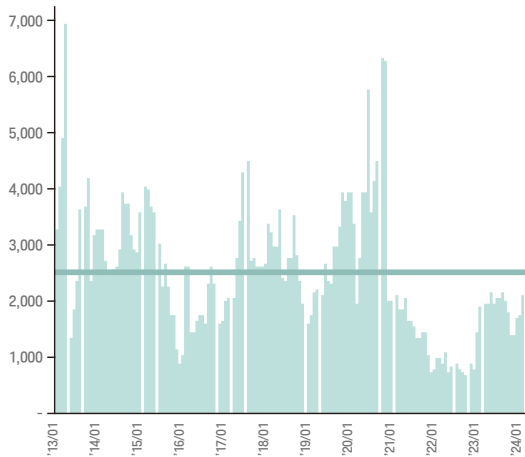
〈울산 거래량 추이〉



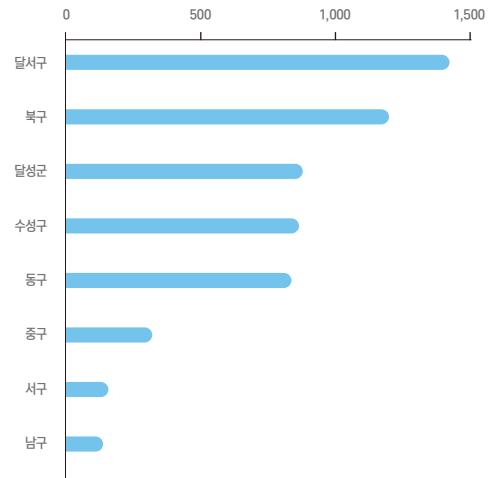
〈울산 구별 '24.1분기 거래량〉



〈대구 거래량 추이〉



〈대구 구군별 '24.1분기 거래량〉



※ 자료 : 국토교통부

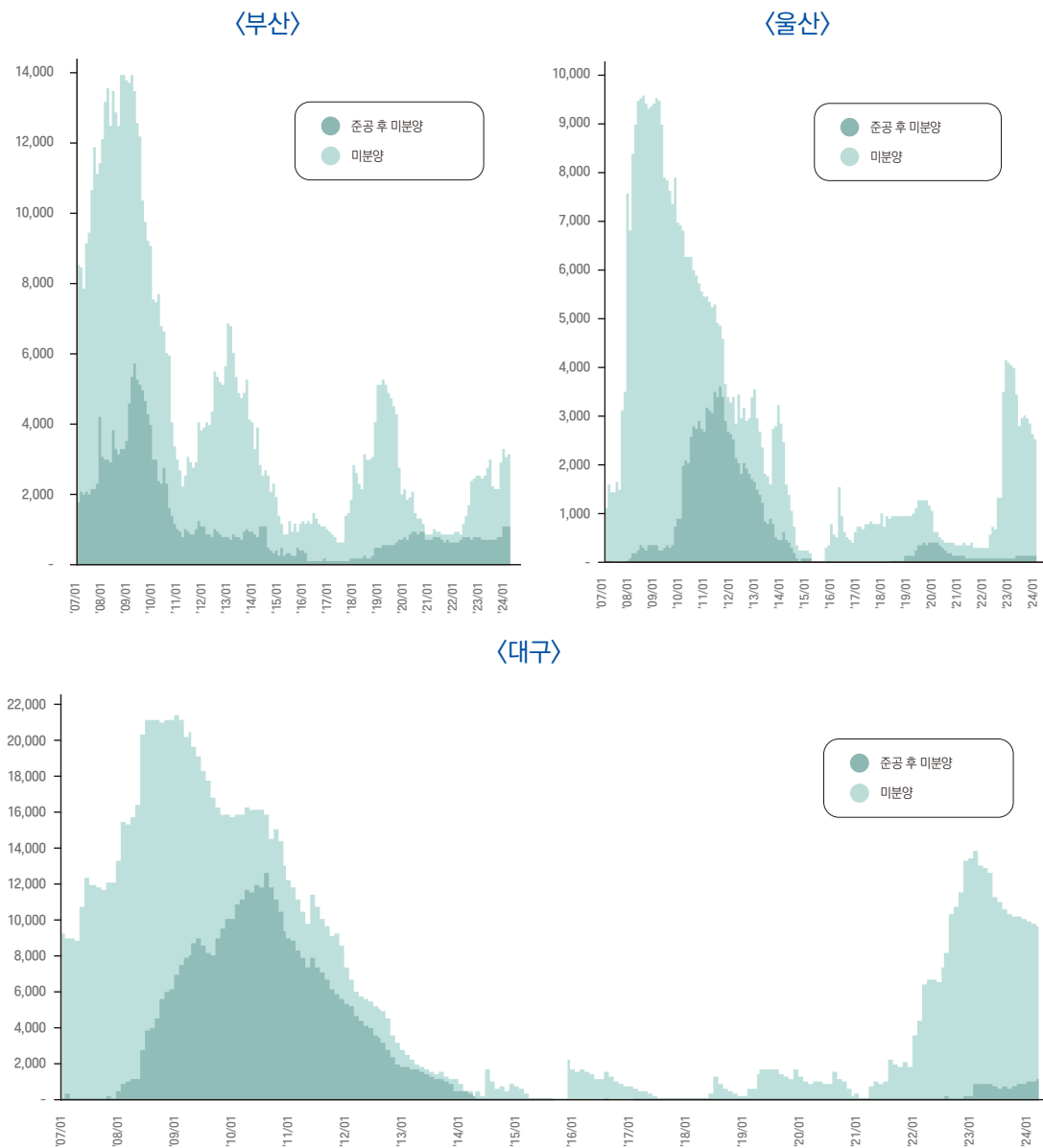
※ 구군별 거래량은 '24.1분기

(미분양)

❁ 부산지역 미분양은 2024년 들어 소폭 증가세를 보였으나 울산 미분양은 지속적인 감소세를 보이고 있으며, 대구 또한 최근 소폭 감소세를 보임

■ 대구지역 미분양은 2022년 급격한 증가세를 보이며 최대 약 1.4만 호 수준의 미분양 물량을 기록하였으나, 이후 지속적 감소세로 0.9만 호 수준까지 미분양 물량이 감소

〈그림 16〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

● 부산 미분양은 약 3.2천 호 수준이며, 세부 지역별로는 부산진구, 사하구, 동구, 사상구 순으로 많았으며 최근 부산진구 미분양 증가가 두드러짐

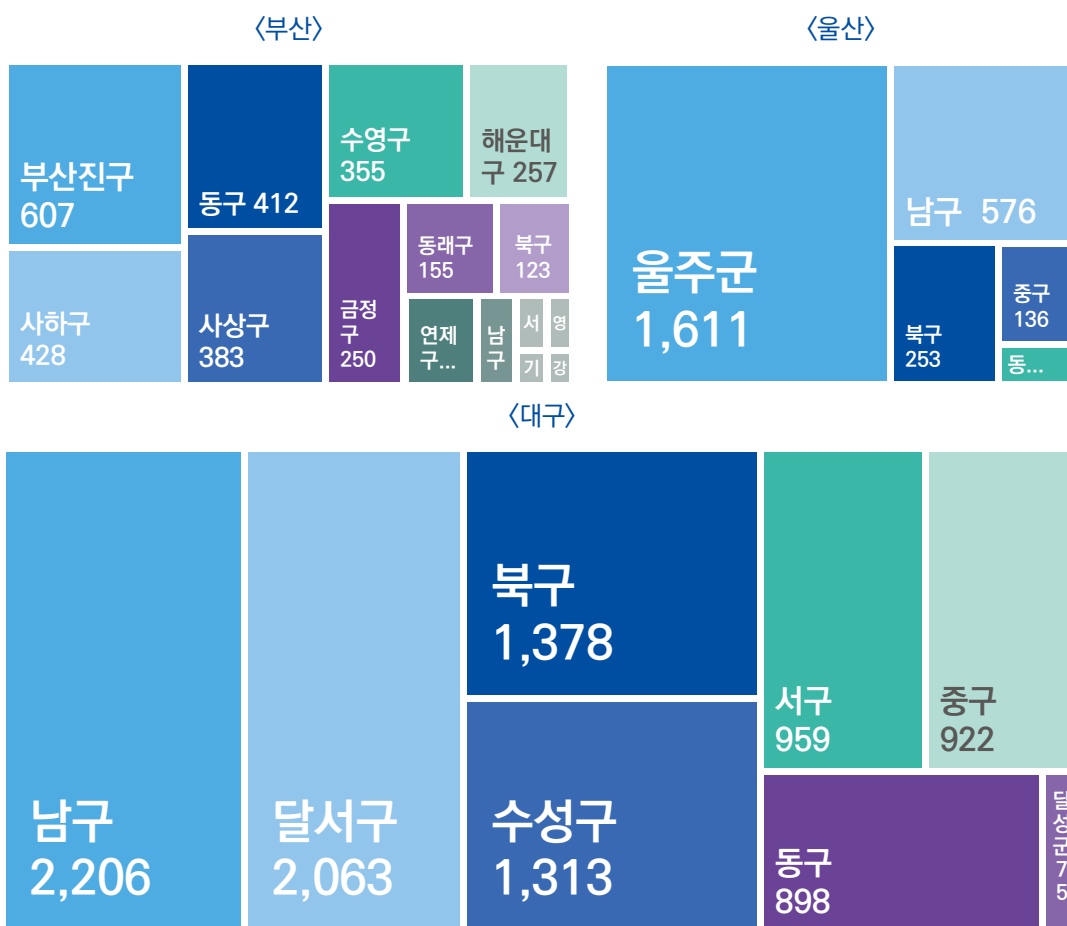
● 울산지역 미분양은 약 2.6천 호 수준이며 구군별 미분양 물량은 울주군, 남구, 북구 순으로 많은 것으로 나타남

■ 특히 울주군의 미분양은 1.6천 호 이상으로 울산 미분양 물량의 절반 이상을 차지

● 대구지역 미분양은 약 9.8천 호 수준으로, 세부 지역별로는 남구, 달서구, 북구, 수성구 순으로 많은 것으로 나타남

■ 특히 남구와 달서구의 미분양은 각각 2.2천 호와 2.0천 호 수준으로 두 지역 미분양 물량이 대구 미분양의 절반 가까운 비중을 보임

〈그림 17〉 시군구별 미분양('24.3월)



※ 자료 : 국토교통부

2. 대전, 세종, 광주지역

- 대전

(주택보급률, 천 명당 주택)

❁ 대전지역의 주택보급률은 97.2%, 천 명당 주택은 426.2호

- 대전의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 2위 수준, 천 명당 주택은 6위 수준. 가구 대비 주택량이 인구 대비 주택량보다 적은 것으로 나타남

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

❁ 대전지역 총 주택은 2022년 기준 약 51.0만 호이며 아파트는 38.4만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 75.2%

- 연립-다세대 주택은 약 4.5만 호, 단독주택은 약 7.6만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

❁ 30년 이상 노후주택 비중은 26.4%, 30년 이상 노후아파트 비중은 18.0% 수준

- 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 33.2%, 20-30년 아파트 비중은 36.5%
- 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 59.6% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 54.5%를 초과할 것으로 예상

〈표 6〉 대전 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
97.2 (2/17)			426.2 (6/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
51.01	38.35	4.53	7.63	75.18%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
33.21%	36.51%	26.39%	18.02%	
(16.94/51.01)	(14/38.35)	(13.46/51.01)	(6.91/38.35)	

※ 자료 : KOSIS

- 세종

(주택보급률, 천 명당 주택)

● 세종지역의 주택보급률은 105.6%, 천 명당 주택은 425.3호

■ 세종의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 9위 수준, 천 명당 주택은 4위 수준. 인구당 주택량이 가구당 주택량보다 상대적으로 적음

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

● 세종지역 총 주택은 2022년 기준 약 15.0만 호이며 아파트는 13.0만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 86.9%

■ 연립-다세대 주택은 약 0.3만 호, 단독주택은 약 1.6만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

● 30년 이상 노후주택 비중은 7.1%, 30년 이상 노후아파트 비중은 1.7% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 7.2%, 20-30년 아파트 비중은 5.3%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 14.2% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 6.0%를 초과할 것으로 예상

〈표 7〉 세종 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
105.6 (9/17)			425.3 (4/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
15.02	13.05	0.29	1.61	86.88%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트
7.19%	5.29%	7.06%		1.69%
(1.08/15.02)	(0.69/13.05)	(1.06/15.02)		(0.22/13.05)

※ 자료 : KOSIS

- 광주

(주택보급률, 천 명당 주택)

❁ 광주시역의 주택보급률은 105.2%, 천 명당 주택은 446.4호

- 광주의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 8위 수준, 천 명당 주택은 9위 수준. 광주의 주택량은 두 가지 지표 모두 중위 수준을 보임

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

❁ 광주시역 총 주택은 2022년 기준 약 55.5만 호이며 아파트는 45.1만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 81.3%

- 연립-다세대 주택은 약 2.0만 호, 단독주택은 약 7.8만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

❁ 30년 이상 노후주택 비중은 23.4%, 30년 이상 노후아파트 비중은 16.0% 수준

- 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 31.9%, 20-30년 아파트 비중은 35.6%
- 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 55.3% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 51.6%를 초과할 것으로 예상

〈표 8〉 광주 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
105.2 (8/17)			446.4 (9/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
55.51	45.12	1.99	7.82	81.28%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트
31.94%	35.55%	23.40%		16.05%
(17.73/55.51)	(16.04/45.12)	(12.99/55.51)		(7.24/45.12)

※ 자료 : KOSIS

- 대전, 세종, 광주지역 주택 매매가격 동향

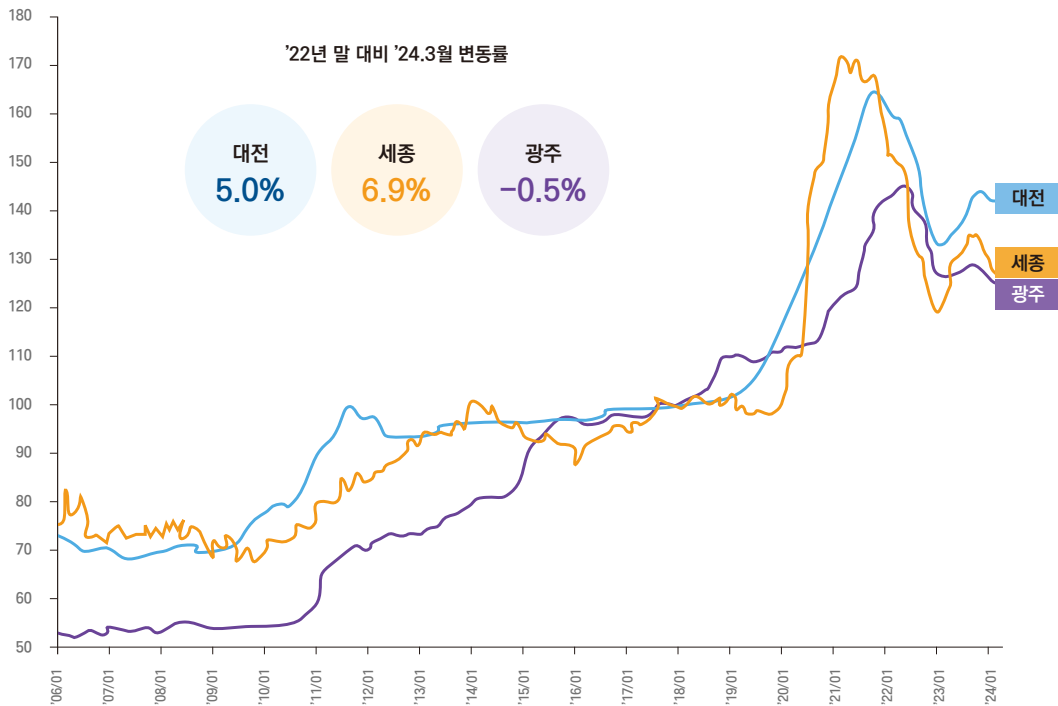
(주택 매매)

2023년 대전, 세종, 광주의 가격상승률은 각각 5.0%, 6.9%, -0.5%로 상승과 하락이 혼재된 양상을 보였음

■ 대전, 세종, 광주는 2022년 각각 -16.3%, -23.5%, -10.7%의 큰 폭의 가격 하락세를 보였음

■ 2023년 들어 세 지역 모두 상승세가 나타났으나 이후 광주와 세종은 소폭 하락, 광주의 경우 2023-2024년 1분기 통합 상승률이 하락 양상을 보임

〈그림 18〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향



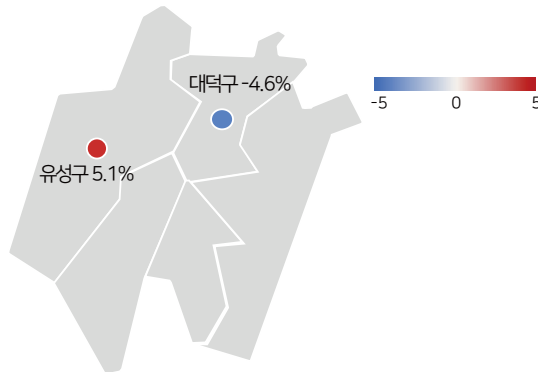
※ 자료 : 한국부동산원

(지역별 주택시장³⁾)

❖ 대전의 경우 유성구가 5.1%의 상승세를 보였으며, 대덕구는 -4.6% 하락하여 상승과 하락의 편차가 큰 것으로 나타남

■ 대덕구는 2023-2024년 1분기 -4.6%까지 하락하였으며, 유성구는 2023년부터 상승세가 지속되어 5.0% 이상 상승

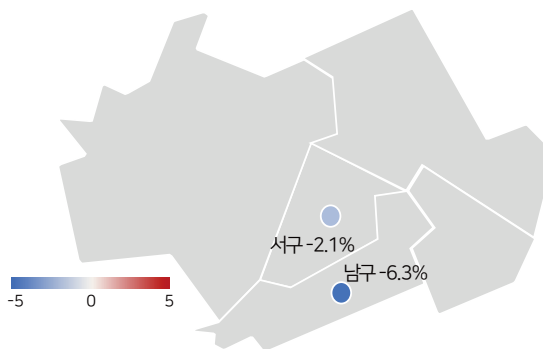
〈그림 19〉 매매 변동률 상하위 지역(대전)



※ 자료 : 한국부동산원

❖ 광주지역의 경우 전반적으로 하락세를 유지, 세부 지역별로는 서구 -2.1% 하락, 남구는 -6.3% 하락

〈그림 20〉 매매 변동률 상하위 지역(광주)



※ 자료 : 한국부동산원

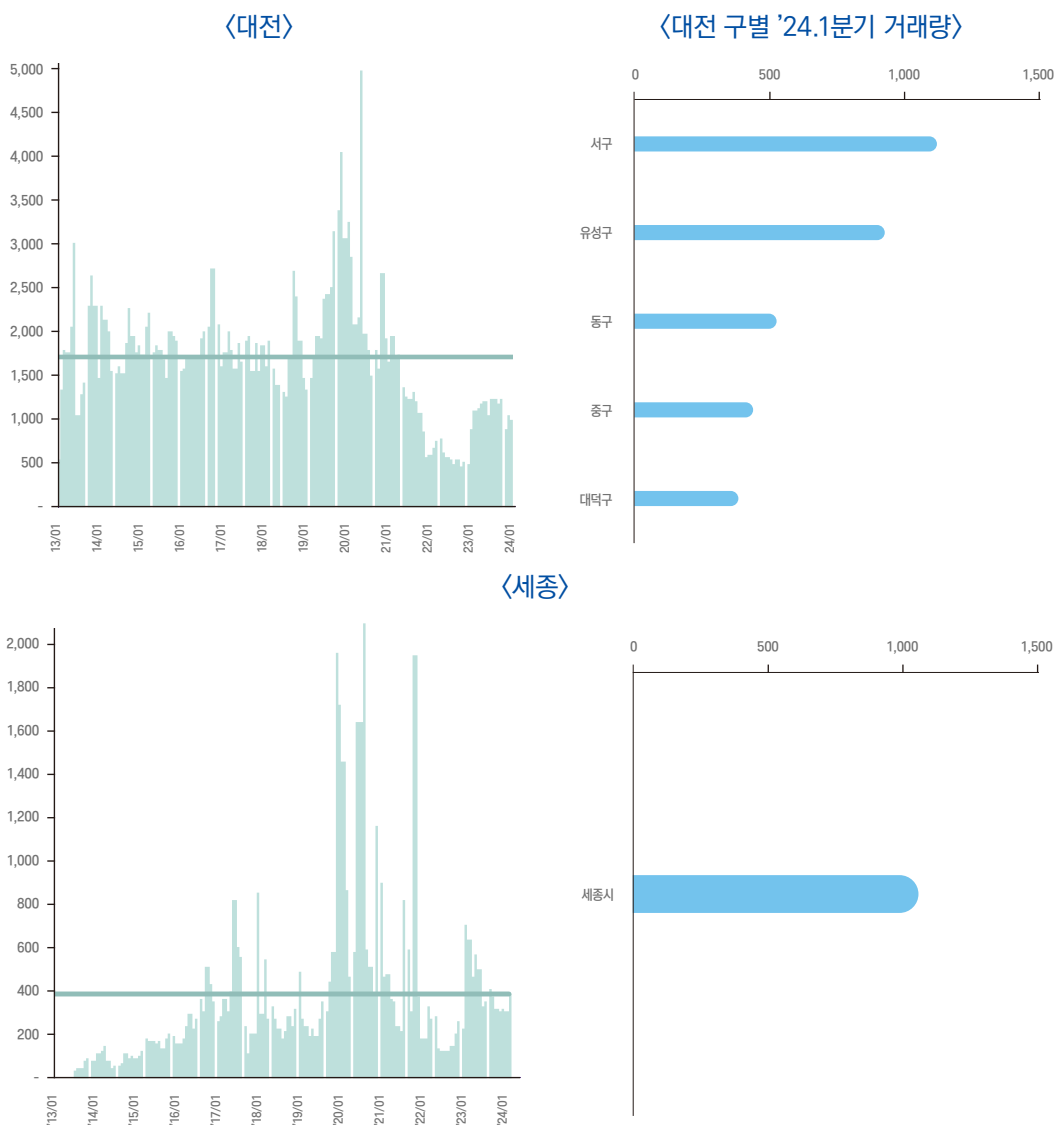
3) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시 권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시 권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트 비중은 72.7%. 경기도 70.6%). 따라서 경기도를 포함한 대도시 권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용.

(거래량 및 미분양)

●● (대전-세종 거래량) 대전과 세종 두 지역 모두 2023-2024년 기간 동안 낮은 거래량 수준을 유지, 장기 평균 대비 현저히 낮은 거래량이 나타남

■ 세종의 경우 거래량이 수요변동에 따라 급격한 거래량 변동성을 보이는 것이 특징이나, 2023-2024년 기간은 장기 평균에 근접한 거래량을 유지

〈그림 21〉 매매거래량 동향

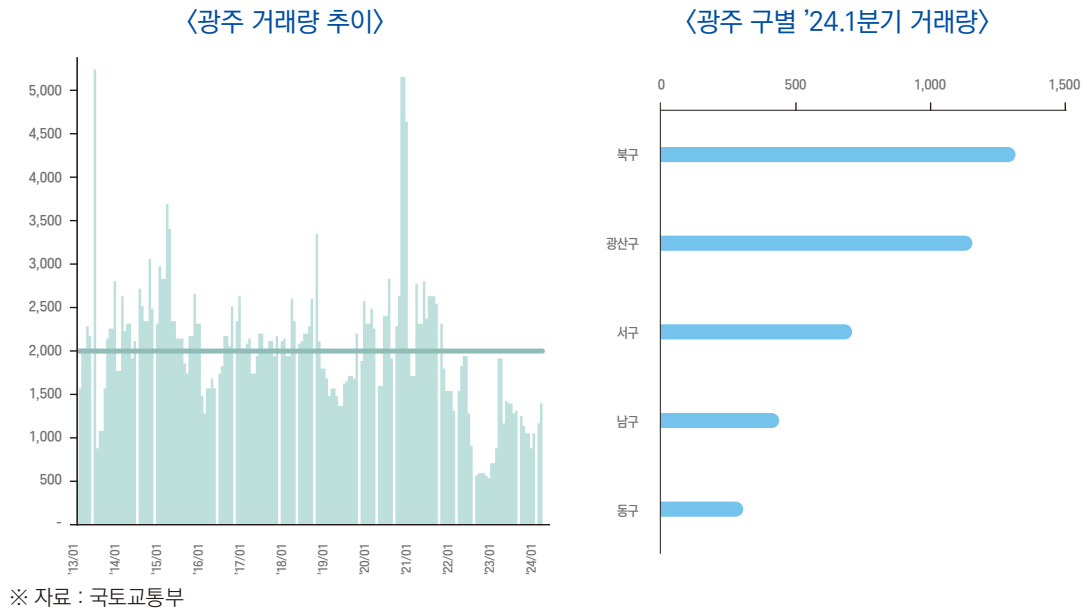


※ 자료 : 국토교통부

❖ (광주 거래량) 광주의 거래량은 장기 평균 대비 낮은 수준의 거래량을 유지하고 있으나, 2024년 들어 거래량이 소폭 상승 양상을 보임

- 2024년 1분기 광주는 세부지역별로 거래량의 편차가 큰 것으로 나타났는데, 북구 및 광산구의 거래량과 남구 및 동구의 거래량이 큰 편차를 보임

〈그림 22〉 광주 매매거래량 동향

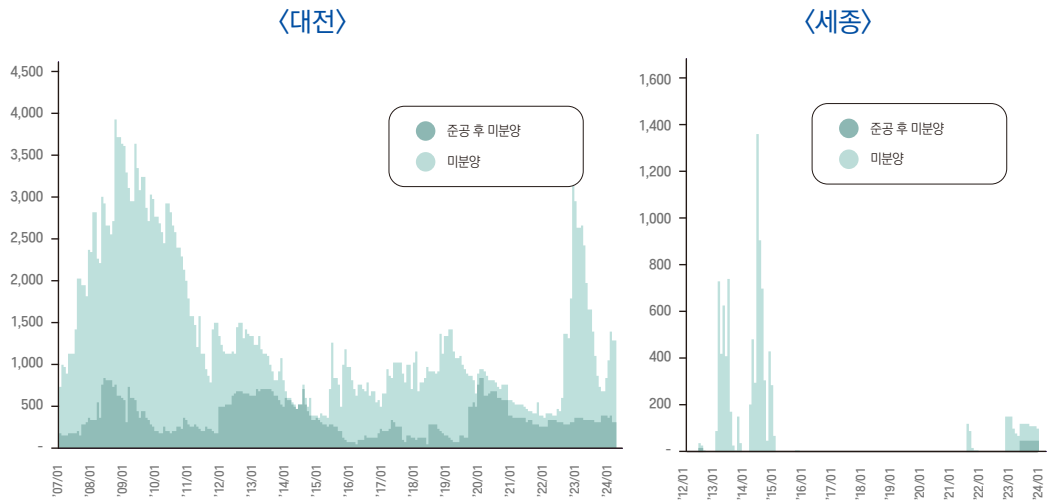


(미분양)

❖ 대전 미분양의 경우 2022년 말과 2023년 초까지 상승하였으나, 상반기를 지나며 하락하였고 2024년 들어 소폭 증가 양상을 보임

- 세종의 미분양은 최근 들어 약 0.1천 호 내외로 발생, 의미 있는 수준의 물량은 아닌 것으로 보이거나 지난 8월 준공 이후로 미분양 물량 증가 및 유지 양상

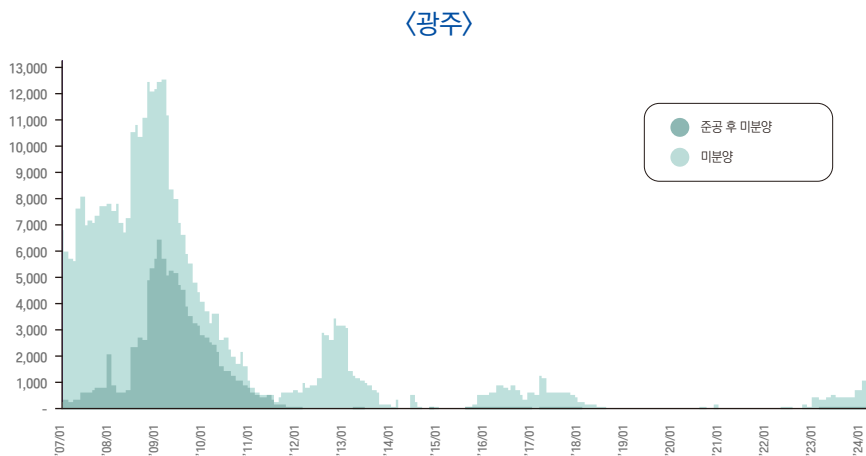
〈그림 23〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 광주 미분양의 경우 과거 소멸 수준의 미분양 물량을 보였으나, 2024년 들어 미분양 물량 증가 양상이 나타남

〈그림 24〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 대전의 총 미분양은 약 1.3천 호 수준, 지역별로는 동구, 중구, 서구, 대덕구 순으로 많은 것으로 나타남

- 특히 동구와 중구 미분양이 각각 0.8천 호, 0.2천 호 수준으로 총 물량의 대부분을 차지하는 것이 특징

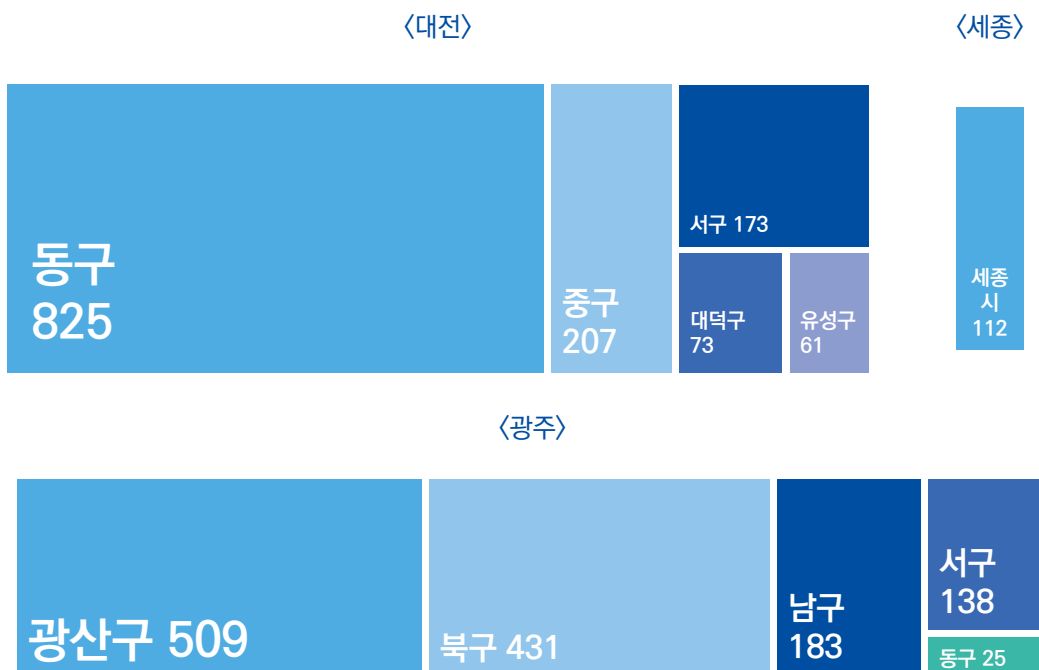
세종의 최근 총 미분양은 약 0.1천 호 수준

- 세종은 과거 몇몇 기간을 제외하면 기본적으로 미분양이 적은 것이 특징

광주지역 총 미분양은 약 1.2천 호 수준으로, 세부 지역별 미분양은 광산구, 북구 순으로 많은 것으로 나타남

- 광주의 경우 광산구와 북구의 미분양 물량이 약 0.9천 호에 달해 전체 미분양의 대부분이 일부 지역에 집중된 양상을 보임

〈그림 25〉 시군구별 미분양('24.3월)



※ 자료 : 국토교통부

Ⅲ. 충청-강원 권역

1. 충청

- 충남

(주택보급률, 천 명당 주택)

충남지역의 주택보급률은 110.3%, 천 명당 주택은 468.5호

■ 충남의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 14위 수준, 천 명당 주택은 12위 수준.

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

충남지역 총 주택은 2022년 기준 약 89.5만 호이며 아파트는 51.1만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 57.1%

■ 연립-다세대 주택은 약 6.6만 호, 단독주택은 약 30.7만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

30년 이상 노후주택 비중은 23.1%, 30년 이상 노후아파트 비중은 5.8% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 27.6%, 20-30년 아파트 비중은 31.8%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 50.7% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 37.6%를 초과할 것으로 예상

〈표 9〉 충남 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
110.3 (14/17)			468.5 (12/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
89.49	51.05	6.6	30.7	57.05%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
27.63%	31.75%	23.08%	5.80%	
(24.73/89.49)	(16.21/51.05)	(20.65/89.49)	(2.96/51.05)	

※ 자료 : KOSIS

- 충북

(주택보급률, 천 명당 주택)

❁ 충북지역의 주택보급률은 111.6%, 천 명당 주택은 484.0호

■ 충북의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 15위 수준, 천 명당 주택은 14위 수준.

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

❁ 충북지역 총 주택은 2022년 기준 약 65.9만 호이며 아파트는 40.1만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 60.8%

■ 연립-다세대 주택은 약 3.7만 호, 단독주택은 약 21.1만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

❁ 30년 이상 노후주택 비중은 26.8%, 30년 이상 노후아파트 비중은 14.0% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 27.7%, 20-30년 아파트 비중은 32.8%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 54.5% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 46.8%를 초과할 것으로 예상

〈표 10〉 충북 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택		
111.6 (15/17)			484.0 (14/17)		
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중	
65.92	40.08	3.7	21.13	60.80%	
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트	
27.70%	32.76%	26.77%		14.00%	
(18.26/65.92)	(13.13/40.08)	(17.65/65.92)		(5.61/40.08)	

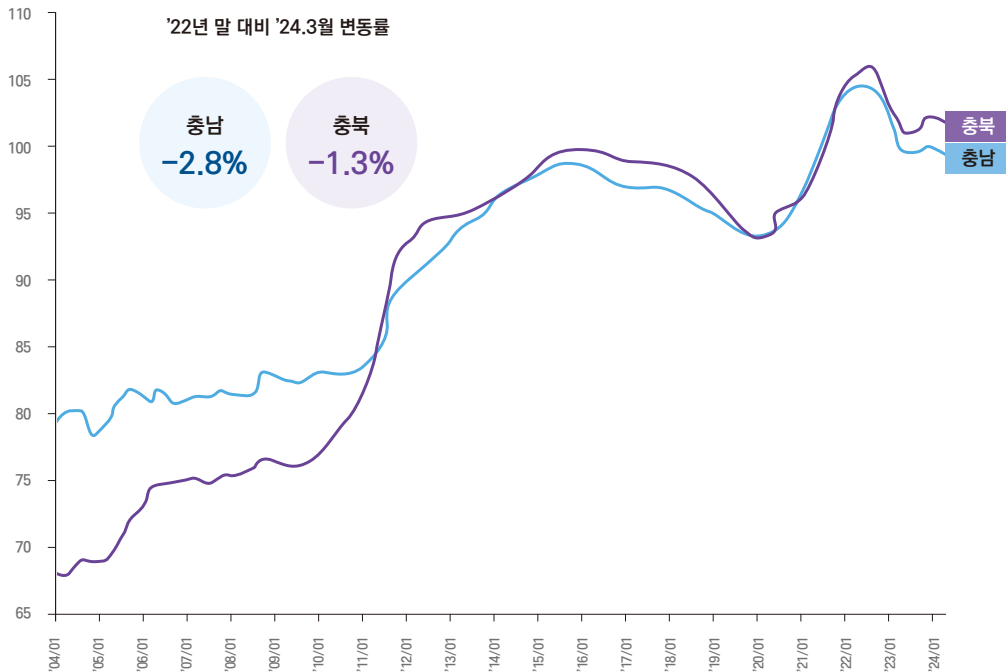
※ 자료 : KOSIS

(주택 매매)

2023-2024년 1분기 충남지역의 주택가격은 하락세, 충북지역 또한 하락 추세를 지속

■ 충남지역은 2023년 들어 -2.8% 하락, 충북지역은 -1.3% 하락

〈그림 26〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

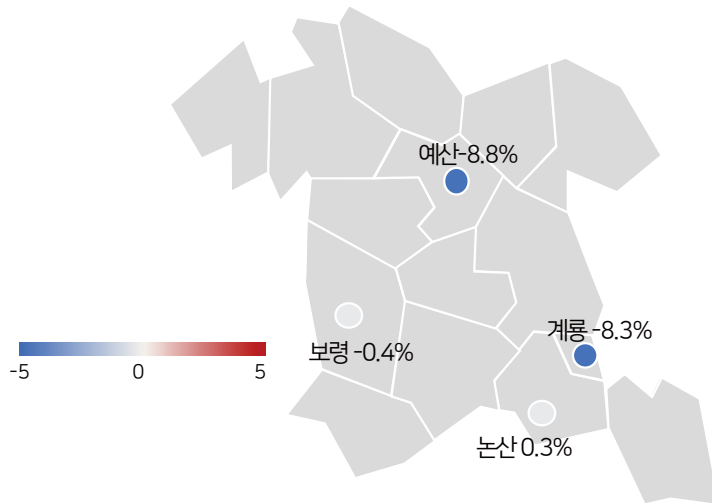
(지역별 주택시장⁴⁾)

2023-2024년 1분기 충청남도의 지역별 주택가격은 대부분의 지역이 하락하거나 보합 수준의 소폭 하락 및 소폭 상승 양상을 보임

■ 논산이 0.3% 상승, 보령이 -0.4% 하락하여 보합 수준의 소폭 하락 및 상승세를 보였으며, 예산과 계룡은 각각 -8.8%와 -8.3%의 하락으로 지속적인 가격 하락 양상을 보임

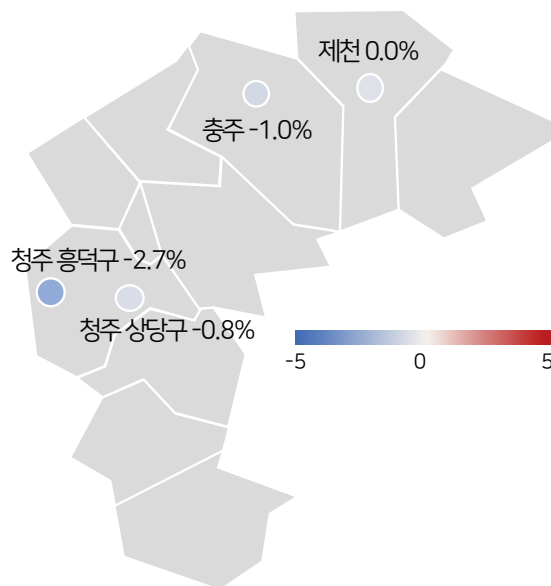
4) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-연립다세대 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 27〉 매매 변동률 상하위 지역(충청남도)



※ 자료 : 한국부동산원

〈그림 28〉 매매 변동률 상하위 지역(충청북도)



※ 자료 : 한국부동산원

● 같은 기간 충청북도 세부 지역별 주택가격은 보합 수준의 소폭 하락 및 가격 정체와 1.0~2.0% 수준의 하락세를 보임

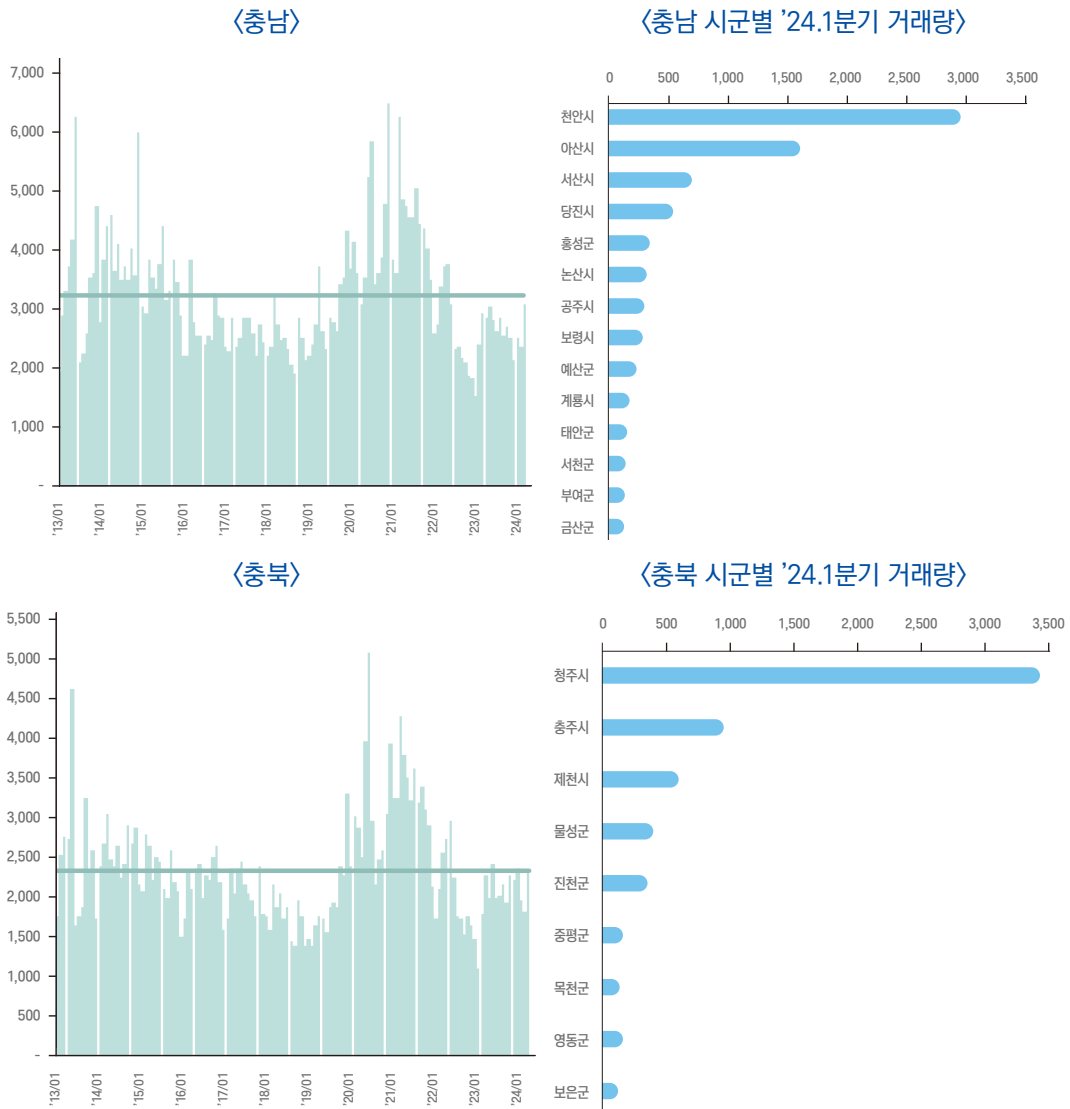
- 제천이 0.0% 가격정체 양상을, 청주 상당구가 -0.8% 하락으로 보합 수준의 소폭 하락세를 보임, 한편 가격 하락 양상이 나타난 지역은 청주 흥덕구와 충주로 각각 -2.7%와 -1.0%의 하락세를 보임

(거래량 및 미분양)

● ● 충남, 충북의 경우 최근 거래량이 장기 평균 거래량에 근접한 수준을 보임. 거래량이 상당 부분 회복되었으나 가격 하락 양상이 지속되는 것이 특징

■ 충남과 충북 두 지역 모두 2024년 들어 거래량이 증가 추세를 보이고 있으며 충남에서는 천안이, 충북에서는 청주가 가장 많은 거래량이 나타남

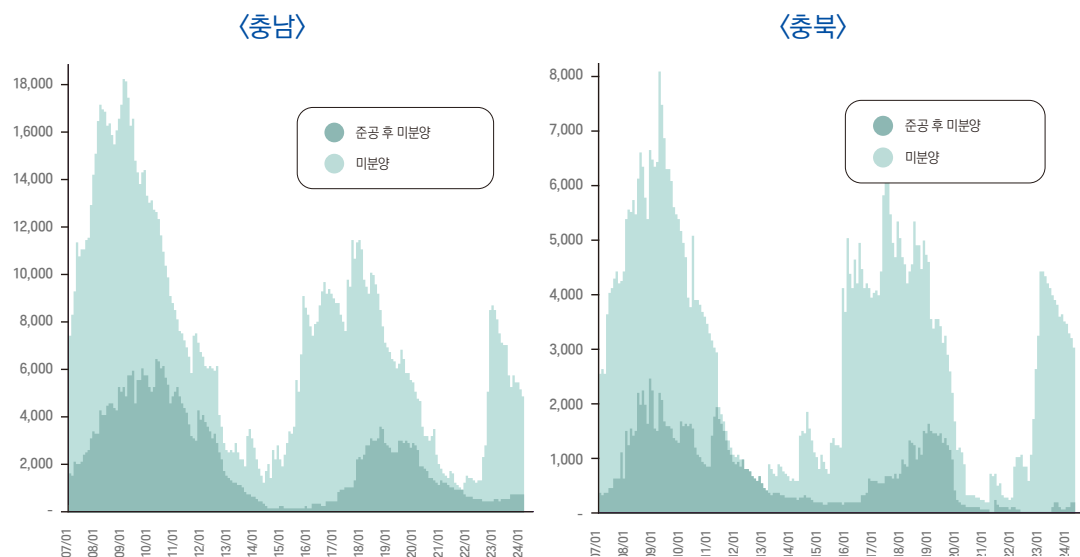
〈그림 29〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 충남과 충북 모두 2023-2024년 기간 동안 미분양이 점진적으로 감소하는 추세로, 거래량 회복세에서 보이듯 수요가 상승함에 따라 미분양이 감소하는 것으로 추정

〈그림 30〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 충청남도의 총 미분양은 약 5.0천 호 수준으로, 지역별로는 아산, 천안, 홍성 순으로 많은 것으로 나타남

- 아산은 약 2.0천 호, 천안은 약 1.1천 호 수준의 미분양이 누적. 천안의 경우 2024년 들어 미분양이 소폭 감소세

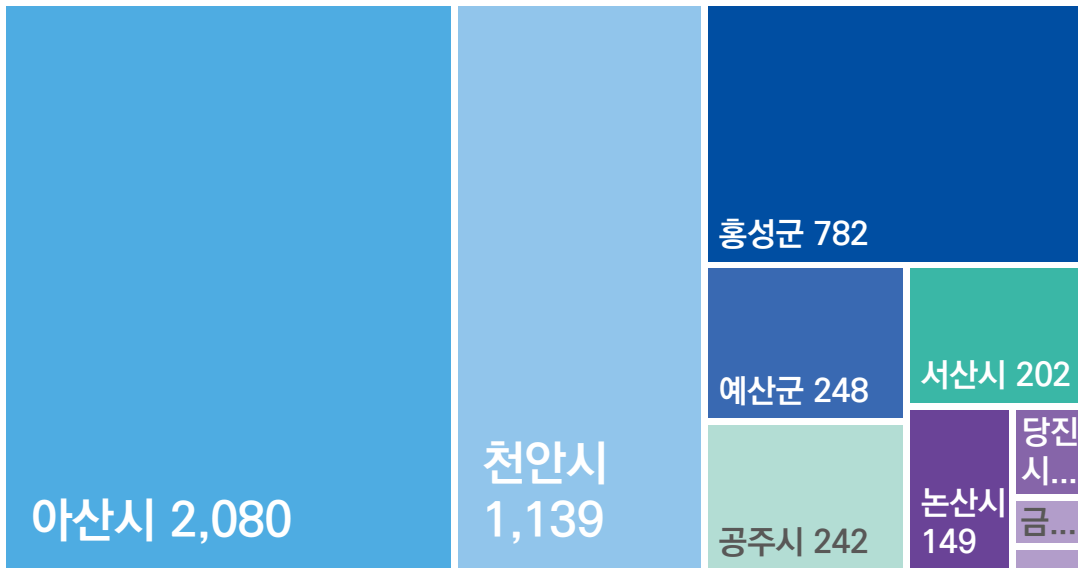
- 충청북도의 총 미분양은 약 3.0천 호 수준으로, 지역별로는 음성, 제천, 옥천 순으로 미분양이 적체된 것으로 나타남

- 충북의 전체 미분양은 2023년 말 대비 약 0.4천 호 이상 감소, 수요 증가로 인해 일정 부분 미분양이 감소한 것으로 추정

- 음성군은 약 1.5천 호 미분양 물량을 보여 충청지역 전체 미분양 물량의 절반 수준. 제천 및 옥천은 각각 약 0.5천 호, 0.4천 호 수준의 미분양 누적 양상을 보임

〈그림 31〉 시군구별 미분양('24.3월)

〈충청남도〉



〈충청북도〉



※ 자료 : 국토교통부

2. 강원지역

(주택보급률, 천 명당 주택)

❁ 강원지역의 주택보급률은 110.0%, 천 명당 주택은 492.9호

■ 강원도의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 13위 수준, 천 명당 주택은 15위 수준

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

강원지역 총 주택은 2022년 기준 약 66.6만 호이며 아파트는 37.9만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 57.0%

연립-다세대 주택은 약 3.5만 호, 단독주택은 약 24.0만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

30년 이상 노후주택 비중은 28.8%, 30년 이상 노후아파트 비중은 16.2% 수준

2022년 기준 20-30년 주택 비중은 29.1%, 20-30년 아파트 비중은 35.1%

향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 57.9% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 51.3%를 초과할 것으로 예상

〈표 11〉 강원 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택		
110.0 (13/17)			492.9 (15/17)		
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중	
66.56	37.93	3.48	23.97	56.99%	
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트	
29.09%	35.12%	28.77%		16.16%	
(19.36/66.56)	(13.32/37.93)	(19.15/66.56)		(6.13/37.93)	

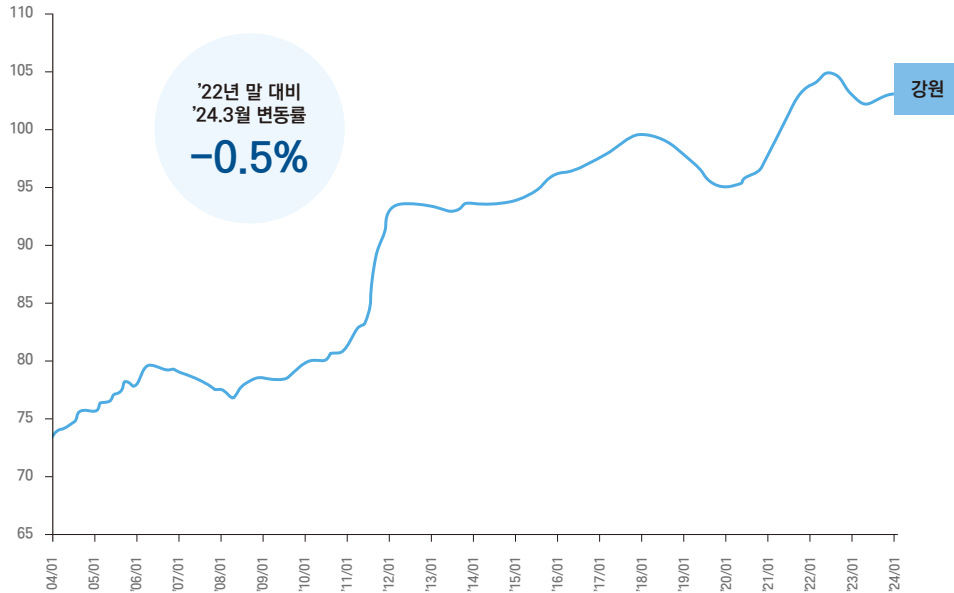
※ 자료 : KOSIS

(주택 매매)

2023-2024년 1분기 강원도의 주택가격은 -0.5% 하락, 보합 수준의 가격 변동 양상을 보임

강원도의 주택가격은 2020-2021년 가격 상승기 및 2022년 가격 하락기에도 타지역 대비 상대적으로 가격의 등락폭이 크지 않은 것이 특징

〈그림 32〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

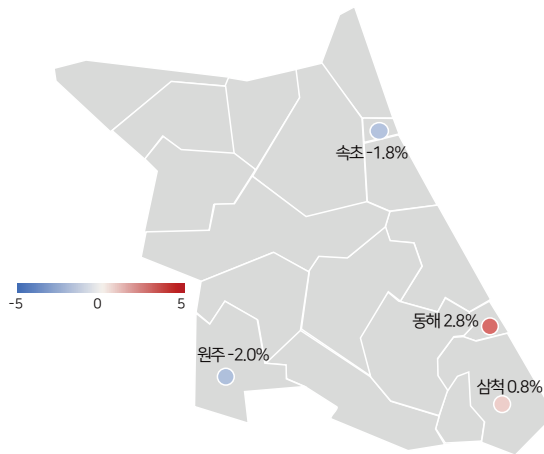
(지역별 주택시장⁵⁾)

● 2023-2024년 1분기 강원도의 세부 지역별 주택가격은 동해, 삼척이 소폭 상승세를 보였으며 속초, 원주는 소폭 하락세를 보이며 상승지역과 하락지역이 혼재된 양상을 보임

- 같은 기간 동해는 2.8% 상승세를 보였으며, 삼척은 0.8% 보합 수준의 소폭 상승세를 보임
- 동기간 원주는 -2.0%의 하락세를 보였으며, 속초는 -1.8%의 하락세를 보여 지역별로 상승과 하락의 양상이 다른 것으로 나타남

5) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시 권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시 권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트 비중은 72.7%, 경기도 70.6%). 따라서 경기도를 포함한 대도시 권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용. 반면, 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-연립다세대 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 33〉 매매 변동률 상하위 지역



※ 자료 : 한국부동산원

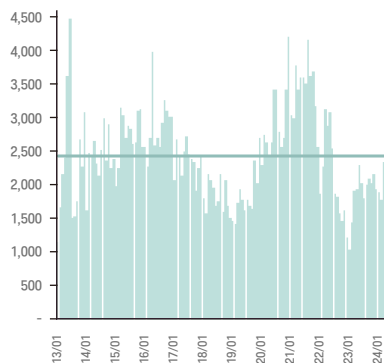
(거래량 및 미분양)

강원도의 경우 주택가격이 소폭 하락하였으나, 상반기 거래량은 장기 평균 거래량과 비슷한 수준으로 증가세를 보였음

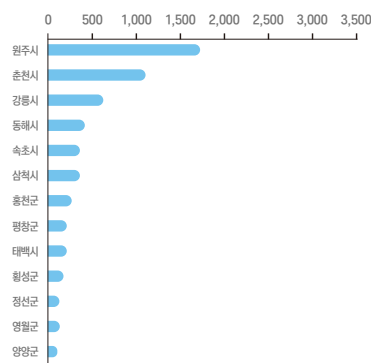
- 2023년과 대비 2024년 들어 주택거래량이 소폭 증가 추세를 보이고 있으며, 최근 거래량은 장기평균에 근접하는 양상을 보임
- 세부 지역별 2024년 1분기 거래량은 원주, 춘천, 강릉 순으로 많은 것으로 나타났으며, 특히 원주의 거래량이 1,500건 이상으로 많은 것으로 나타남

〈그림 34〉 매매거래량 동향

〈강원 거래량 추이〉



〈강원 시군별 '24.1분기 거래량〉

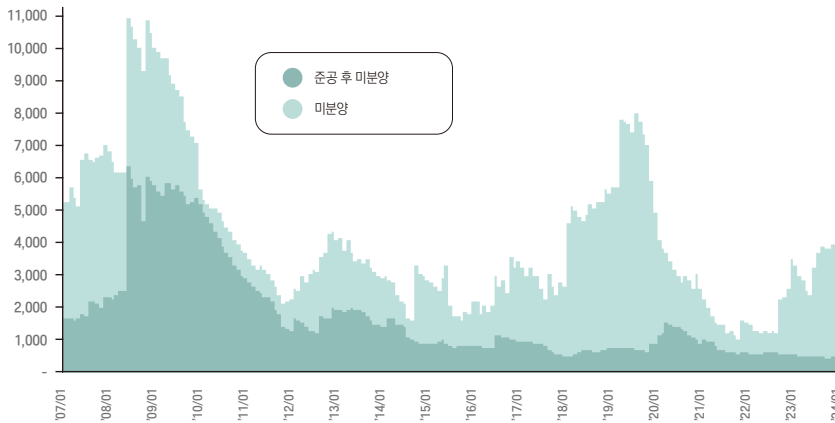


※ 자료 : 국토교통부

강원지역의 미분양은 2023년 상반기 감소 추세를 보였으나 이후 증가하였으며, 2023년 하반기와 2024년에 걸쳐 정체되는 양상을 보이고 있음

- 강원지역의 경우 준공 후 미분양 및 미분양의 일정 비율이 지속적으로 유지되고 있는 것이 특징
- 한편 거래량 증가에도 불구하고 미분양이 줄어들지 않는 점이 두드러짐

〈그림 35〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

강원도의 미분양은 총 3.7천 호 수준으로 지역별 미분양은 강릉, 원주, 속초 순으로 많은 것으로 나타남

- 강릉과 속초의 미분양은 각각 1.2천 호, 1.1천 호 수준으로 두 지역의 미분양이 강원도 전체 미분양의 2/3 이상을 차지
- 원주의 경우 1.8천 호 이상의 미분양이 누적되었으나 지속적으로 감소하여 현재 미분양은 1.1천 호 수준

〈그림 36〉 시군구별 미분양('24.3월)



※ 자료 : 국토교통부

IV. 동남권 - 경상 권역

경상도

- 경남

(주택보급률, 천 명당 주택)

❖ 경남지역의 주택보급률은 109.3%, 천 명당 주택은 464.1호

■ 경남의 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 12위 수준, 천 명당 주택은 11위 수준

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

❖ 경남지역 총 주택은 2022년 기준 약 131.2만 호이며 아파트는 81.4만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 62.1%

■ 연립-다세대 주택은 약 6.4만 호, 단독주택은 약 4.2만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

❖ 30년 이상 노후주택 비중은 27.5%, 30년 이상 노후아파트 비중은 14.7% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 27.3%, 20-30년 아파트 비중은 29.5%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 54.8% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 44.2%를 초과할 것으로 예상

〈표 12〉 경남 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
109.3 (12/17)			464.1 (11/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
131.19	81.42	6.39	4.16	62.06%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
27.31%	29.51%	27.53%	14.71%	
(35.83/131.19)	(24.03/81.42)	(36.12/131.19)	(11.98/81.42)	

※ 자료 : KOSIS

- 경북

(주택보급률, 천 명당 주택)

● 경북지역의 주택보급률은 113.2%, 천 명당 주택은 504.0호

- 경북 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 17위 수준, 천 명당 주택은 17위 수준. 전국에서 인구 및 가구 대비 주택 물량이 가장 많은 것으로 나타남

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

● 경북지역 총 주택은 2022년 기준 약 110.8만 호이며 아파트는 55.5만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 50.1%

- 연립-다세대 주택은 약 7.8만 호, 단독주택은 약 45.6만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

● 30년 이상 노후주택 비중은 33.1%, 30년 이상 노후아파트 비중은 14.7% 수준

- 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 28.6%, 20-30년 아파트 비중은 36.3%
- 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 61.7% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 51.0%를 초과할 것으로 예상

〈표 13〉 경북 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
113.2 (17/17)			504.0 (17/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
110.81	55.53	7.8	45.59	50.11%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택		30년 이상 아파트
28.59%	36.29%	33.12%		14.68%
(31.68/110.81)	(20.15/55.53)	(36.7/110.81)		(8.15/55.53)

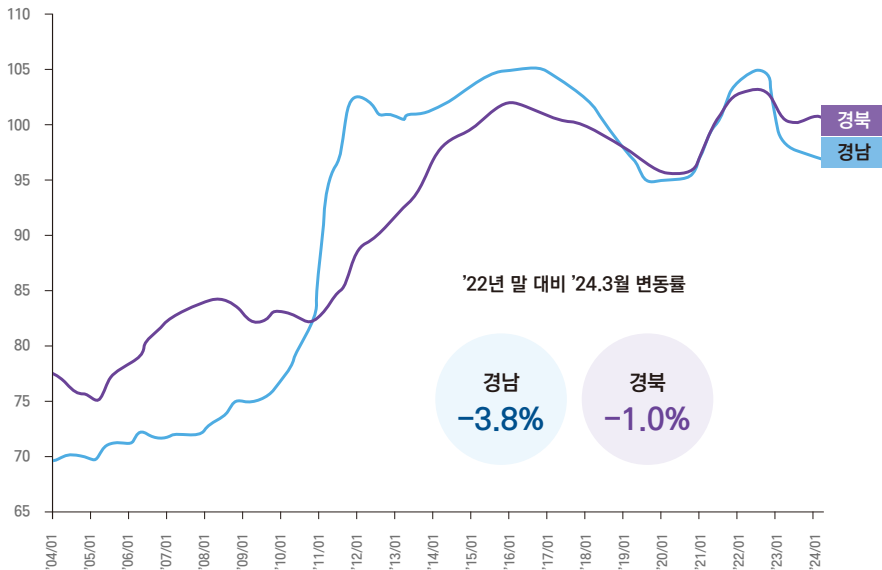
※ 자료 : KOSIS

(주택 매매)

2023-2024년 1분기 경남지역의 주택 가격은 -3.8% 하락 추세 보였으며, 경북지역은 -1.0% 하락 추세를 보임

■ 경남지역 가격 하락은 2023년부터 지속되는 경향을 보이고 있으며, 경북지역은 경남 대비 하락폭은 적은 편

〈그림 37〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

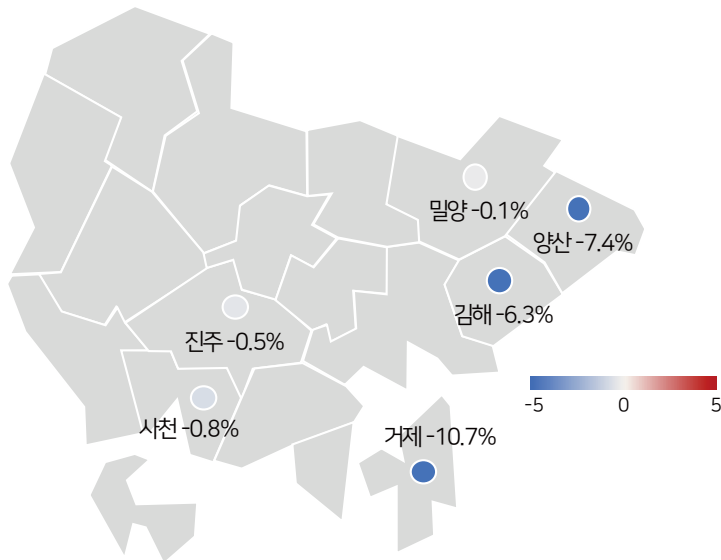
(지역별 주택시장⁶⁾)

2023-2024년 경상남도의 경우 세부 지역별로 보았을 때, 주택 가격은 큰 폭의 하락세를 보였으나, 일부 지역은 보합수준의 소폭 하락 양상을 보임

■ 거제, 양산, 김해는 각각 -10.7%, -7.4%, -6.3%대의 높은 수준의 하락세를 보이고 있으며 가격 하락세가 지속

6) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-연립다세대 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 38〉 매매 변동률 상하위 지역(경상남도)

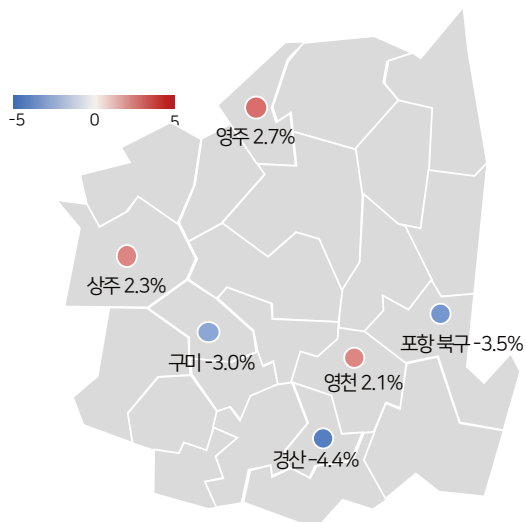


※ 자료 : 한국부동산원

2023-2024년 1분기 경상북도의 세부 지역별 주택 가격은 상승과 하락이 혼재된 양상을 보임

- 영주가 2.7% 상승, 상주는 2.3% 상승, 영천은 2.1% 상승하는 양상을 보였음. 반면 경산 -4.4% 하락, 포항 북구 -3.5% 하락, 구미 -3.0% 하락세를 보이며 경북은 세부지역에 따라 상승 및 하락 지역이 혼재

〈그림 39〉 매매 변동률 상하위 지역(경상북도)



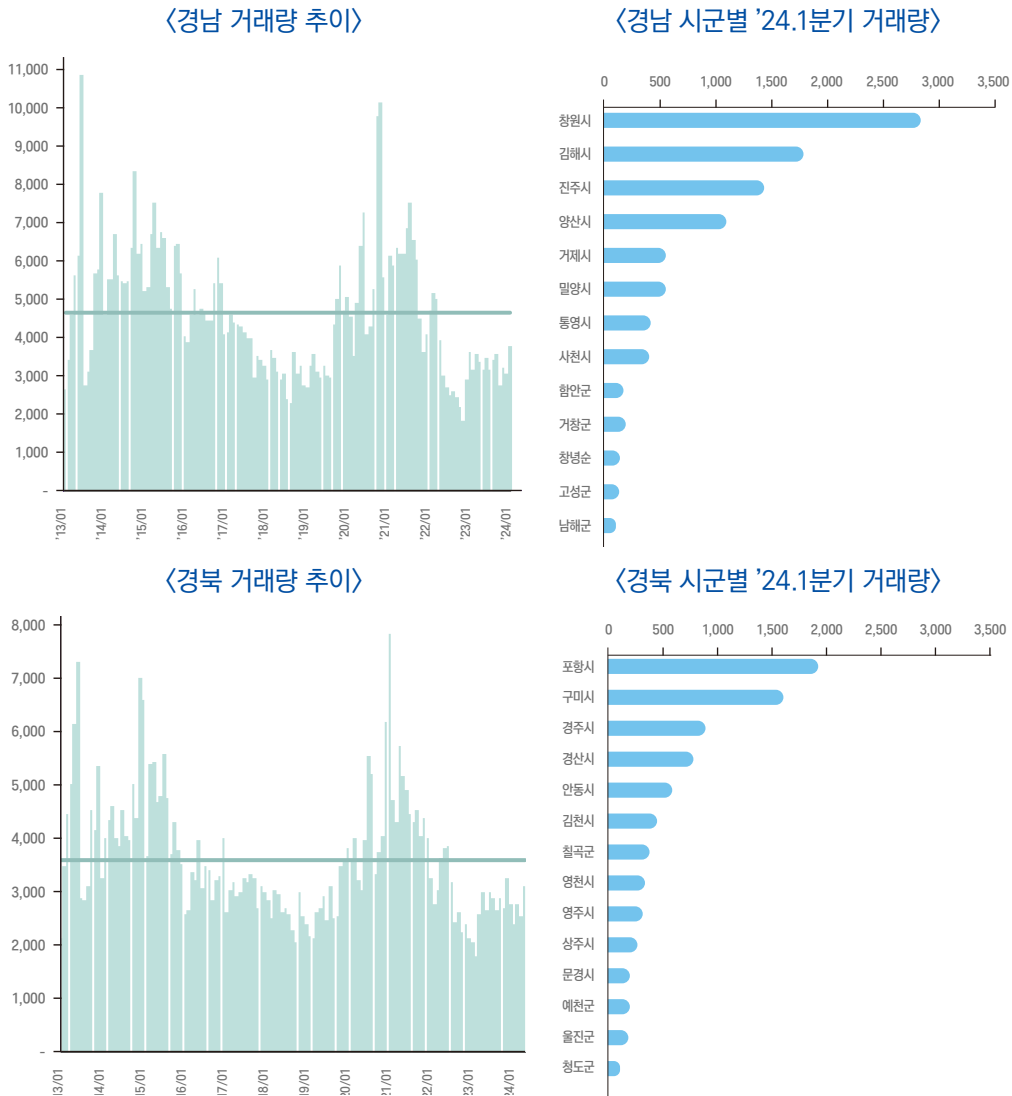
※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

● 경남과 경북의 거래량은 월별 장기 평균 대비 낮은 수준을 유지하는 양상이 지속되고 있으며, 세부 지역별로는 군 단위 지역의 거래량이 크게 낮은 양상을 보임

■ 경상 권역은 전반적으로 창원시, 김해시, 진주시 등 도시 급 지역의 거래량이 상대적으로 많은 것으로 나타났으나 창녕 및 고성, 남해군 등 군 단위 지역의 거래량은 매우 저조한 것으로 나타남

〈그림 40〉 매매거래량 동향

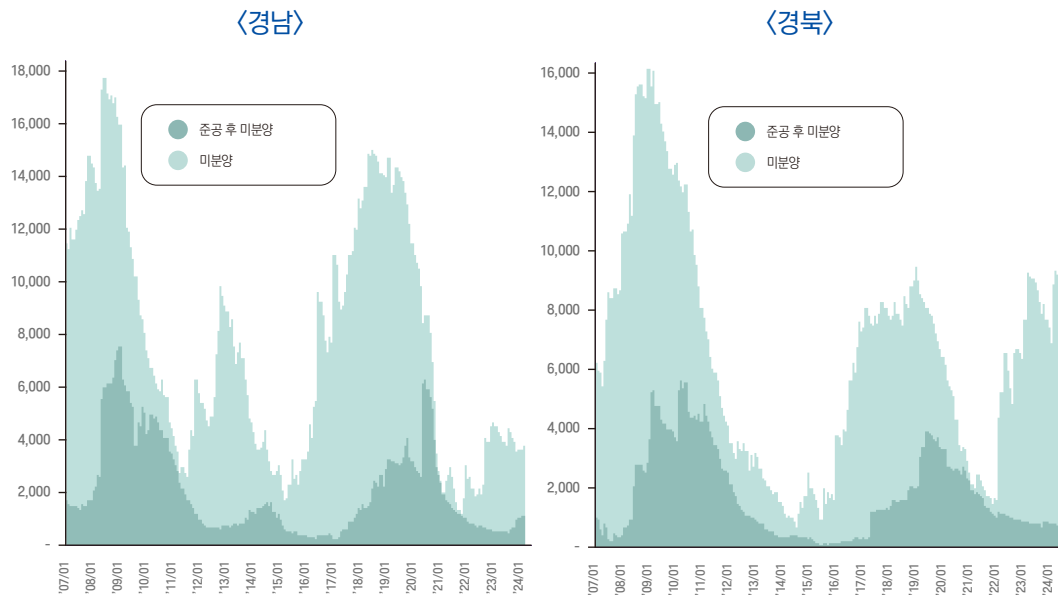


※ 자료 : 국토교통부

미분양의 경우 경남과 경북 권역이 미분양의 규모와 변동 양상이 상이한 양상을 보이고 있음

- 경남의 경우 미분양이 2023-2024년에 걸쳐 소폭 감소하는 양상을 보이고 있으며, 규모도 크지 않음
- 반면 경북의 경우 미분양이 2024년 들어 빠르게 증가하는 양상을 보이고 있으며, 규모 또한 전국8도 지역 중 최대 규모를 보임

〈그림 41〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

경상남도의 총 미분양은 약 3.8천 호 수준으로, 지역별로는 김해, 사천, 거제 순으로 높게 나타남

- 김해는 약 0.7천 호, 사천은 약 0.6천 호, 거제는 약 0.6천 호 수준의 미분양 물량이 누적

경상북도의 총 미분양은 약 9.5천 호 수준으로 지역별로는 포항, 구미, 경주, 경산, 칠곡 순으로 미분양이 적체된 것으로 나타남

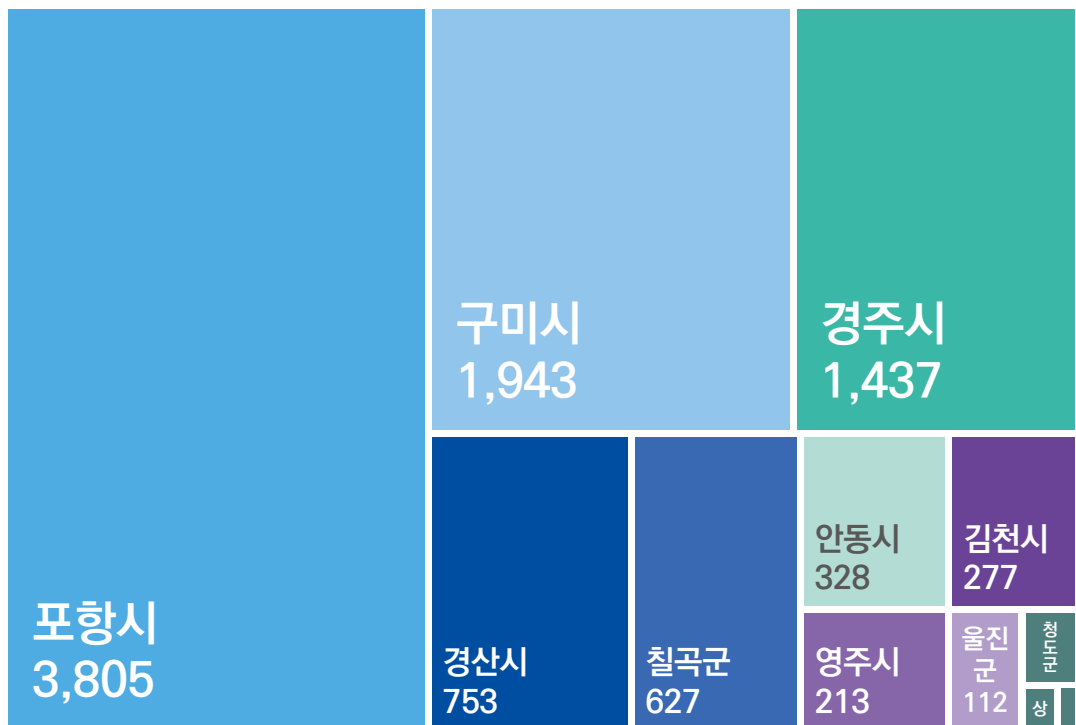
- 특히 포항 약 3.8천 호, 구미 약 1.9천 호, 경주 약 1.4천 호 수준의 미분양 누적. 세 지역이 전체 미분양의 대부분을 차지하는 것이 특징

〈그림 42〉 시군구별 미분양('24.3월)

〈경남〉



〈경북〉



※ 자료 : 국토교통부

V. 전라-제주 권역

전라도

- 전남

(주택보급률, 천 명당 주택)

❁ 전남지역의 주택보급률은 112.4%, 천 명당 주택은 497.7호

- 전남 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 16위 수준, 천 명당 주택은 16위 수준. 전국에서 주택 물량이 경북 다음으로 많은 것으로 나타남

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

❁ 전남지역 총 주택은 2022년 기준 약 82.4만 호이며 아파트는 38.2만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 46.4%

- 연립-다세대 주택은 약 6.9만 호, 단독주택은 약 40.0만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

❁ 30년 이상 노후주택 비중은 38.9%, 30년 이상 노후아파트 비중은 15.7% 수준

- 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 25.2%, 20-30년 아파트 비중은 33.9%
- 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 64.1% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 49.6%를 초과할 것으로 예상

〈표 14〉 전남 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
112.4 (16/17)			497.7 (16/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
82.4	38.19	6.87	40.00	46.35%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
25.19%	33.88%	38.91%	15.66%	
(20.76/82.4)	(12.94/38.19)	(32.06/82.4)	(5.98/38.19)	

※ 자료 : KOSIS

- 전북

(주택보급률, 천 명당 주택)

전북지역의 주택보급률은 109.2%, 천 명당 주택은 478.5호

■ 전북 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 11위 수준, 천 명당 주택은 13위 수준

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

전북지역 총 주택은 2022년 기준 약 75.5만 호이며 아파트는 43.2만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 57.3%

■ 연립-다세대 주택은 약 3.3만 호, 단독주택은 약 27.9만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

30년 이상 노후주택 비중은 31.8%, 30년 이상 노후아파트 비중은 15.3% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 31.5%, 20-30년 아파트 비중은 39.7%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 63.3% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 55.0%를 초과할 것으로 예상

〈표 15〉 전북 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
109.2 (11/17)			478.5 (13/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
75.53	43.24	3.28	27.91	57.25%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
31.50%	39.69%	31.83%	15.26%	
(23.79/75.53)	(17.16/43.24)	(24.04/75.53)	(6.6/43.24)	

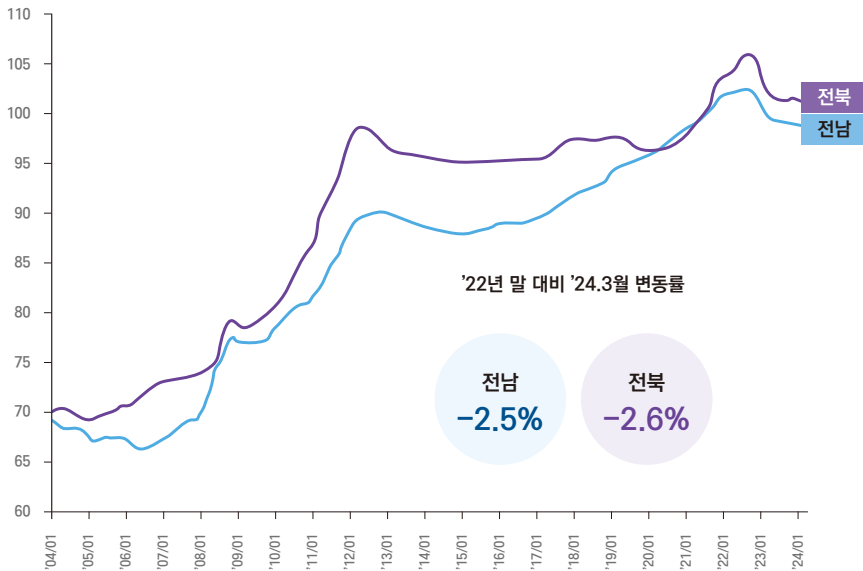
※ 자료 : KOSIS

(주택 매매)

2023-2024년 1분기 전남 및 전북의 주택 가격은 하락 추세를 보였으며, 하락폭도 비슷한 수준인 것으로 나타남

2023-2024 1분기 전남지역은 -2.5% 하락, 전북지역은 -2.6% 하락

〈그림 43〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

(세부 지역별 주택시장⁷⁾)

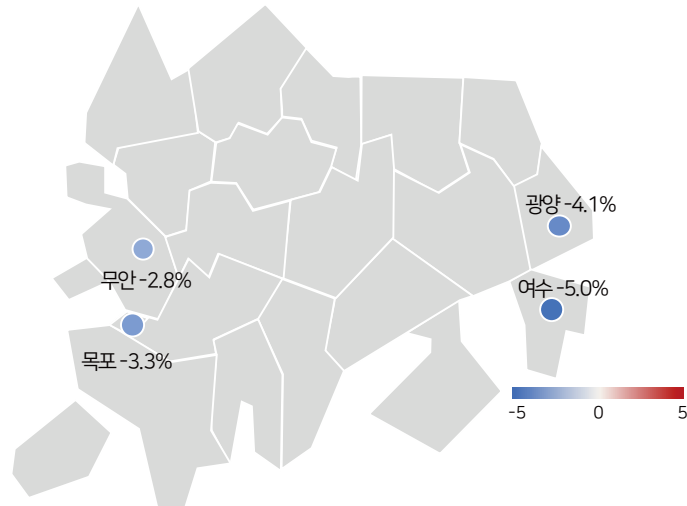
2023-2024년 1분기 전라남도의 세부 지역별 주택 가격 변동은 대부분의 지역이 2.0~5.0% 수준의 하락 양상을 보임

전남지역에서 가장 높은 가격 하락률을 보인 지역은 여수로 약 -5.0% 하락하였으며, 가장 낮은 하락률을 보인 지역은 무안으로 약 -2.8% 하락. 전반적인 하락세가 지속되는 것으로 나타남

7) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-연립다세대 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

- 전남 광양, 여수 등 전남 동쪽 지역이 상대적으로 가격 하락폭이 큰 편이며, 서쪽 지역도 하락하긴 하였으나 상대적으로 하락폭이 작은 편

〈그림 44〉 매매 변동률 상하위 지역(전라남도)

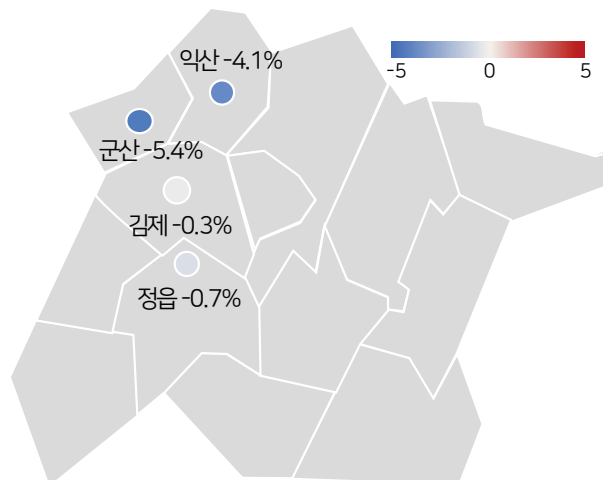


※ 자료 : 한국부동산원

- 2023-2024년 1분기 전북의 세부 지역별 주택 가격은 김제와 정읍이 보합 수준의 소폭 하락세를 보였으며, 익산과 군산은 -4.0~5.0% 수준의 가격 하락세를 보임

- 김제의 경우 -0.3% 보합 수준의 소폭 하락세를 보였으며, 군산의 경우 약 -5.4%의 가격 하락 추세를 보임

〈그림 45〉 매매 변동률 상하위 지역(전라북도)



※ 자료 : 한국부동산원

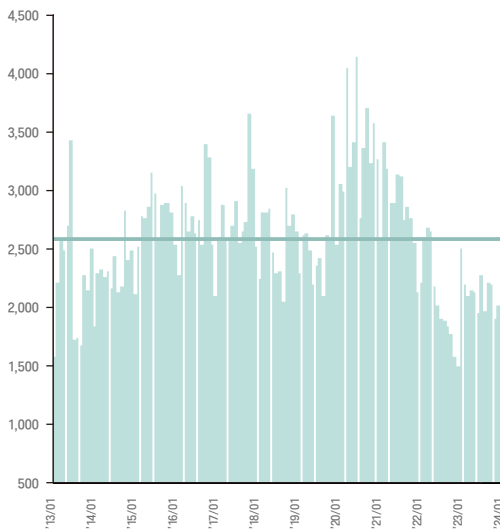
(거래량 및 미분양)

● 전남과 전북은 2023년의 거래량 수준이 2024년에도 유지되고 있으며, 여전히 장기 평균 대비 거래량은 낮은 편

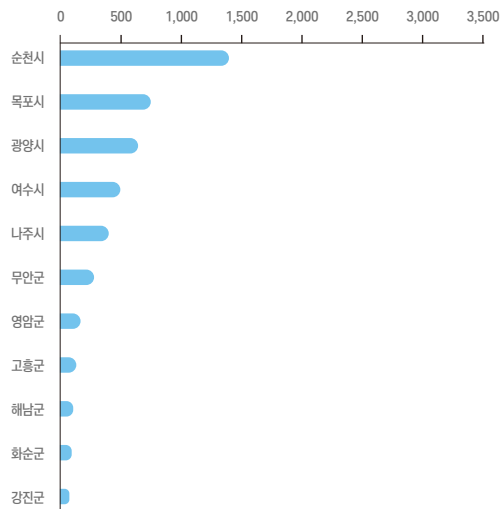
■ 특히나 전북의 경우 2024년 들어 거래량이 증가하였으나, 장기 평균에는 못 미치는 수준. 한편 2024년 1분기 전남과 전북의 각각 순천시와 전주市的 거래량이 타지역 대비 많은 것으로 나타남

〈그림 46〉 매매거래량 동향

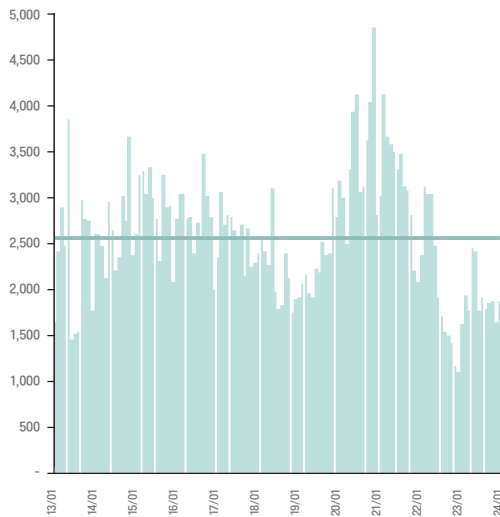
〈전남 거래량 추이〉



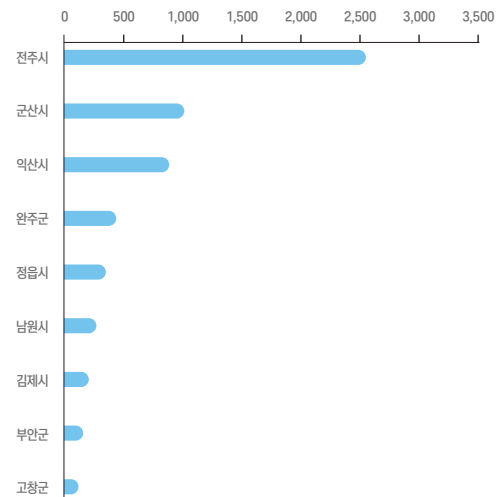
〈전남 시군별 '24.1분기 거래량〉



〈전북 거래량 추이〉



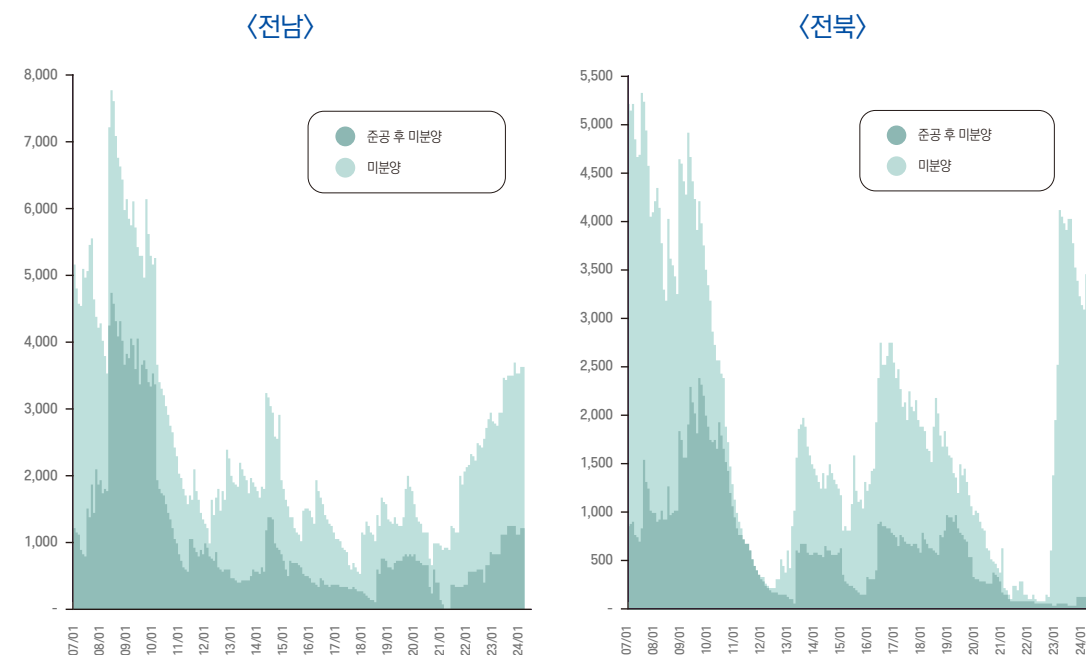
〈전북 시군별 '24.1분기 거래량〉



※ 자료 : 국토교통부

- 전남의 미분양은 2022년 이후 지속적으로 증가 추세 유지, 전북의 경우 2023년 들어 큰 폭으로 미분양이 증가한 후 하반기 들어 감소세를 보였으나 2024년 들어 다시 증가하는 추세를 보임

〈그림 47〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

● 전라남도의 총 미분양은 약 3.7천 호 수준으로 지역별로는 광양, 여수, 영암, 순천 순으로 미분양이 적체된 것으로 나타남

- 특히 광양은 약 1.6천 호 수준의 미분양 물량으로 전체 미분양에서 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 여수 또한 최근 미분양이 빠르게 증가해 약 0.5천 호 수준의 미분양 물량을 보이고 있음

● 전라북도의 총 미분양은 약 3.2천 호 수준으로, 지역별로는 군산, 익산, 김제 순으로 많은 것으로 나타남

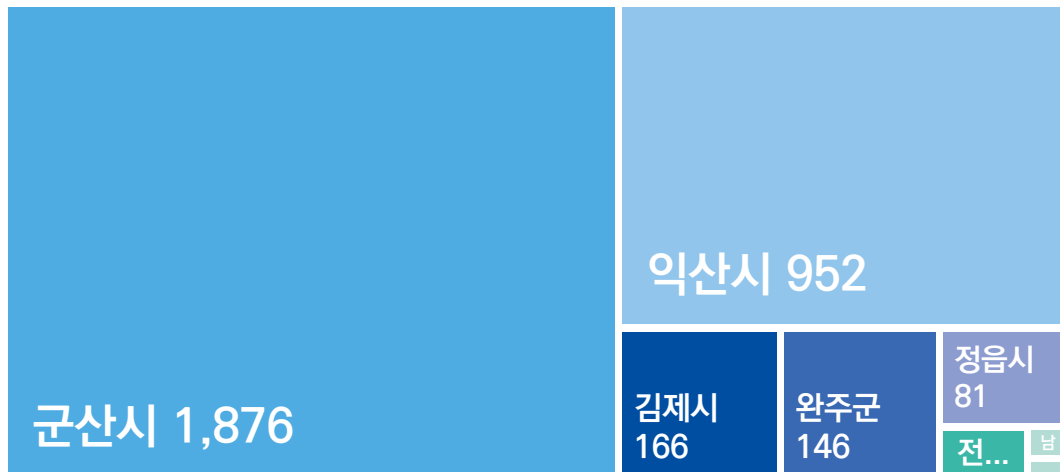
- 군산의 미분양은 1.8천 호 수준으로 전북지역 전체 미분양의 절반 이상의 비중을 보임, 익산은 약 1.0천 호의 수준의 미분양이 누적되어 있어 두 지역의 미분양이 전북 미분양의 대부분을 차지하는 것이 특징

〈그림 48〉 시군구별 미분양('24.3월)

〈전남〉



〈전북〉



※ 자료 : 국토교통부

2. 제주지역

(주택보급률, 천 명당 주택)

● 제주지역의 주택보급률은 104.3%, 천 명당 주택은 425.8호

■ 제주 주택보급률은 17개 광역자치단체 중 7위 수준, 천 명당 주택은 5위 수준

(총 주택, 아파트, 아파트 비중)

❖ 제주지역 총 주택은 2022년 기준 약 25.3만 호이며 아파트는 8.0만 호로 총 주택 대비 아파트 비중은 약 31.6%

■ 연립-다세대 주택은 약 6.9만 호, 단독주택은 약 9.8만 호 수준으로 나타남

(노후주택, 노후아파트)

❖ 30년 이상 노후주택 비중은 25.9%, 30년 이상 노후아파트 비중은 11.6% 수준

■ 2022년 기준 20-30년 주택 비중은 21.5%, 20-30년 아파트 비중은 26.0%

■ 향후 2032년 20-30년 주택이 더해질 경우, 30년 노후주택 비중은 약 47.4% 초과, 30년 이상 노후아파트 비중은 약 37.6%를 초과할 것으로 예상

〈표 16〉 제주 주택보급률, 주택유형별 재고, 노후주택 추이

주택보급률			천 명당 주택	
104.3 (7/17)			425.8 (5/17)	
총 주택	아파트	연립-다세대	단독	아파트 비중
25.28	8.01	6.87	9.78	31.6%
20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	
21.52%	26.00%	25.87%	11.63%	
(5.44/25.28)	(2.08/8.01)	(6.54/25.28)	(0.93/8.01)	

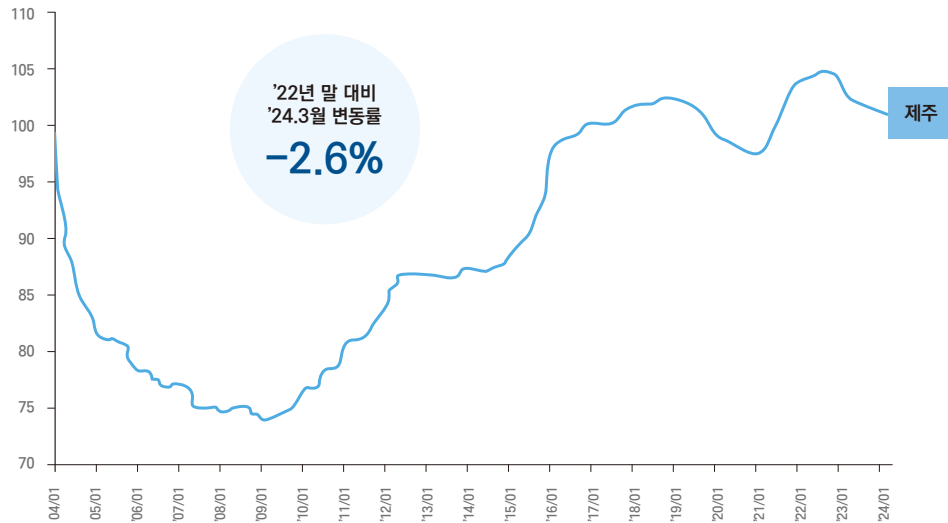
※ 자료 : KOSIS

(주택 매매)

❖ 2023-2024년 1분기 제주지역 주택가격은 -2.6% 하락세를 보이고 있으며, 2022년 하반기부터 완만한 가격 하락세가 지속되는 양상

■ 제주는 단독주택, 아파트, 다세대 주택이 각각 39.0%, 32.0%, 27.0%로 전국에서 유일하게 단독주택이 아파트보다 비중이 높은 지역으로, 전체적으로 균일하게 주택 유형별 비중을 가지고 있는 것이 특징

〈그림 49〉 매매가격지수(종합) 동향



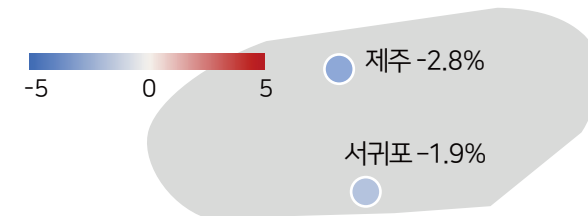
※ 자료 : 한국부동산원

(지역별 주택시장⁸⁾)

2023년 제주의 지역별 주택 가격은 제주도와 서귀포시가 각각 -2.8%, -1.9% 하락

- 제주의 경우 제주 및 서귀포 지역의 가격 하락이 지속되는 양상을 보이고 있으며, 이는 최근의 주택 공급 증가 및 인구 감소의 영향으로 추정
 - 제주는 2020년대 들어 인구 증가세가 둔화되어 2023년부터 인구 감소 추세가 나타남

〈그림 50〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

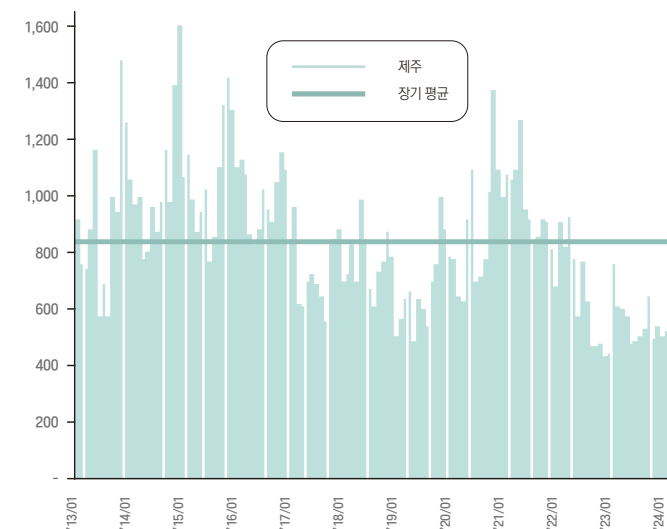
8) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-연립다세대 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

(거래량 및 미분양)

❖ 제주의 2023-2024년 거래량은 장기 평균 이하 추세를 유지

- 제주의 거래량은 2023년 들어 감소 추세를 보인 이후 2023년 하반기부터 약 500건 수준의 거래량을 유지

〈그림 51〉 매매거래량 동향

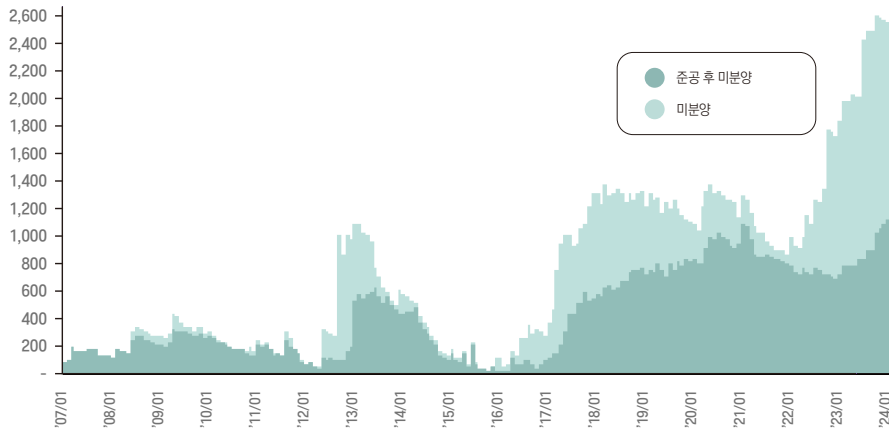


※ 자료 : 국토교통부

❖ 제주지역의 미분양은 2023년 들어 큰 폭으로 증가세가 나타났으며, 2024년에도 미분양 수준이 유지되는 추세를 보임

- 제주의 미분양은 전국에서 유일하게 과거 최대 미분양을 초과하는 큰 폭의 증가 수준을 보인 것이 특징

〈그림 52〉 미분양 동향

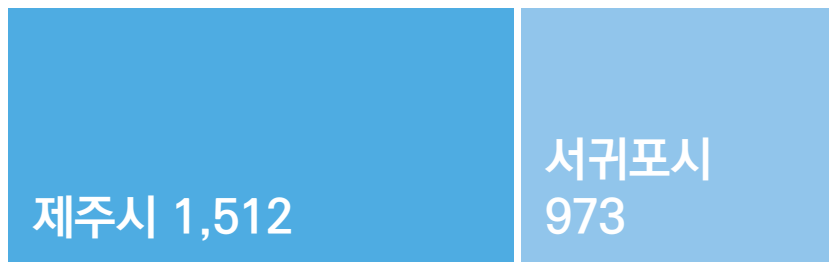


※ 자료 : 국토교통부

❖ 제주도의 총 미분양은 약 2.5천 호 수준으로, 제주시가 1.5천 호, 서귀포시가 1.0천 호 차지

- 지역 내 인구 수준을 고려해볼 때 제주지역의 미분양은 타지역에 비해 상대적으로 인구 대비 미분양 수준이 높은 것이 특징
- 충북의 경우 인구 159만 명에 미분양 3.0천 호인데 반해, 제주지역은 인구 67만 명에 미분양 2.5천 호로 인구 규모에 비하여 미분양 물량이 대규모로 적체 중

〈그림 53〉 시군구별 미분양('24.3월)



※ 자료 : 국토교통부

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 국토교통부
- 통계청
- 한국부동산원

<본사>

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
본사	48400	부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동1229-1) 부산국제금융센터	1688-8114	-

<지사 및 센터>

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
서울 잔류부서	유동화 증권부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 유동화증권부 (증권마케팅팀)	02)2014-7586	-
	유동화 자산부	03924 서울특별시 마포구 월드컵북로54길 17 (상암동) 사보이시티 DMC 6층 한국주택금융공사 유동화자산부(U-센터운영팀)	02)2014-6404	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	홍보실	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 스마트워크센터 (홍보실)	02)2014-7598	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
수도권 동부 지역본부	수도권 동부지역본부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 수도권동부 지역본부	02)775-7508	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 중부지사	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 서울중부지사	02)2014-7534	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 남부지사	06142 서울특별시 강남구 테헤란로 223 (역삼동 677-25) 큰길타워 18층	02)3290-6500	서울특별시(서초구, 강남구, 송파구, 관악구), 경기도(하남시, 성남시, 광주시)
	서울 북부지사	01762 서울특별시 노원구 동일로 1405 (상계동 731-5) KB금융노원플라자 10층	02)3499-3300	서울특별시(도봉구, 노원구, 강북구), 경기도(의정부시, 동두천시, 양주시, 포천시)
	서울 동부지사	04992 서울특별시 성동구 왕십리로 326 (도선동) 코스모타워 14층	02)2049-1300	서울특별시(동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구), 경기도(구리시, 남양주시, 가평군, 양평군)
	강원 서부지사	24346 강원도 춘천시 경춘로 2370 (온의동) 한국교직원공제회 강원회관 4층	033)259-3600	강원도(춘천시, 원주시, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 홍천군, 횡성군, 영월군)
	강원 동부지사	25555 강원도 강릉시 울곡로 2806 (옥천동) 한화생명빌딩 7층	033)660-4700	강원도(강릉시, 동해시, 삼척시, 태백시, 속초시, 양양군, 고성군, 평창군, 정선군)
	종합 금융센터	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 한국주택금융공사 종합금융센터(서울스퀘어)	02)3290-6600	전국
	수도권 서부지역본부	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	02)2211-2497	-
	서울 서부지사	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	02)2638-1900	서울특별시(양천구, 구로구, 금천구, 강서구), 경기도(김포시)
수도권 서부 지역본부	인천지사	21390 인천광역시 부평구 부평대로 60 (부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층	032)420-2155	인천광역시(서구, 계양구, 부평구, 동구, 강화군), 경기도(부천시)
	인천 남부지사	21556 인천광역시 남동구 인주대로 611 (구월동 1146-10) 삼성생명 구월동빌딩 9층	0507-1481-0603	인천광역시(중구, 미추홀구, 남동구, 연수구, 옹진군)
	경기 남부지사	16571 경기도 수원시 권선구 권광로 141 (권선동 1023-3) 서울보증보험빌딩 9층	031)8014-1100	경기도(수원시, 오산시, 화성시, 평택시)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권 서부 지역본부	경기 중부지사	14066 경기도 안양시 동안구 시민대로 286 (관양동 1600) 송백빌딩 8층	031)478-7000	경기도(광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시)
	경기 동부지사	16976 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1 기흥ICT밸리 SK V1 A동 609호	031)280-4300	경기도(용인시, 안성시, 이천시, 여주시)
	경기 북부지사	10447 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066 (백석동, 재능빌딩), 10층 한국주택금융공사 경기북부지사	031)540-5900	경기도(고양시, 파주시, 연천군)
동남권 지역본부	동남권 지역본부	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	051)632-2280	-
	부산지사	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	051)520-3900	부산광역시(금정구, 동래구, 연제구, 부산진구, 수영구, 남구, 동구, 중구, 영도구, 해운대구, 기장군)
	서부산지사	46973 부산광역시 사상구 광장로 76 송원센터빌딩 9층	051)601-7900	부산광역시(강서구, 북구, 서구, 사상구, 사하구), 경상남도(양산시)
	대구지사	41936 대구광역시 중구 달구벌대로 2095 (덕산동 110) 삼성금융플라자빌딩 22층	053)430-2400	대구광역시, 경상북도(김천시, 구미시, 영천시, 경산시, 군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군)
	경북지사	36664 경상북도 안동시 경북대로 367 시온빌딩 3층	054)850-3400	경상북도(안동시, 영주시, 상주시, 문경시, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군)
	울산지사	44703 울산광역시 남구 삼산로 197 (달동 1358-8) 유안타증권빌딩 5층	052)240-5800	울산광역시, 경상북도(경주시, 포항시)
	경남지사	51515 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2) 한국교직원공제회 6층 한국주택금융공사 경남동부지사	055)750-3000	경상남도(양산시 제외)
	경남지사 진주사무소	52856 경상남도 진주시 예나로 142 솔레어빌딩 8층 한국주택금융공사 경남지사 진주사무소	055)278-2900	경상남도(양산시 제외)
	제주지사	63084 제주특별자치도 제주시 연북로 33 (노형동) KT&G 601호	055)278-2900	제주특별자치도 전 지역
	서남권 지역본부	35209 대전시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신헌중앙회관 16층	042)472-5035	-
서남권 지역본부	광주지사	61946 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2)한국토지공사 8층 한국주택금융공사 광주지사	062)370-5700	광주광역시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	35209 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신헌중앙회관 15층	042)251-2620	대전광역시, 충청남도(논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	세종지사	30128 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층	044)850-5400	세종특별자치시, 충청남도(공주시)
	충북지사	28648 충청북도 청주시 서원구 사직대로 172 삼성생명빌딩 2층	043)299-2800	충청북도 전 지역
	충남지사	31169 충청남도 천안시 서북구 광장로 215 (불당동 1418) 충남경제종합지원센터 202호	041)559-5200	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	54949 전라북도 전주시 완산구 온고일로 29, 12층(서신동) 한국주택금융공사 전북지사	063)249-2735	전라북도 전 지역
	전남지사	57949 전남 순천시 이수로 331 (조례동) 동신빌딩 3층	061)760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)
연수원	HF미래인재원	38123 경북 경주시 감포읍 동해안로 1819-46 한국주택금융공사 HF미래인재원	054)750-1513	-

2024 주택금융 리서치

등록일자 | 2005년 1월 24일

변경일자 | 2023년 3월 13일(부산남, 바00016)

2024년(통권 제34호)

발행일 | 2024년 6월 28일

발행인 | 최준우

편집인 | 채석

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL : 051)663-8164

FAX : 051)632-9582

편집·인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100

