

2025-06-12 ?????? ????? ???

주택시장 하반기 전망

쏟림에서 완화

저성장, 고령화 시대에 지역적 양극화는 필연적입니다. 국내 주택시장은 고금리를 거치며 지방-수도권 양극화를 넘어, 서울 일부 지역의 극쏟림이 심화되었습니다. 주택시장 전반의 가격 상승이라고 하기도, 침체라고 하기도 어려운 시간이었습니다. 공급 주체의 매출에 상당 부분을 차지하는 수도권 및 지방 시장이 침체에서 벗어나야 비로소 주택시장 회복이라고 표현할 수 있을 것입니다.

하반기 국내 주택시장은 상승 압력이 높아질 전망입니다. 이는 공급 부족 누적, 재정 지출 효과, 금리 인하 등 복합적 요인에 기인합니다. 인플레이션과 고금리로 인한 주택 부족은 전 세계적 현상인데 국내는 PF 위기로 주택 공급이 더욱 축소되었습니다. 하반기 수도권부터 공급 부족을 체감하며 전세 가격 상승이 예상됩니다. 지방 소멸 위기에 다주택자 규제도 요인 중 하나로 작용했지만, 보다 근본적으로는 산업 기반 약화가 주요인입니다. 이러한 상황 속에서 지방 균형 개발이 정책 방향의 최우선으로 자리 잡은 데다, 지방 주택 공급이 장기간 축소되었다는 점에서 점차 회복 신호가 나타날 전망입니다. 2024년 8.8 대책을 시작으로 비아파트 수요 촉진책, 도심 정비 사업 활성화 기반 마련 등도 지역적 극쏟림을 완화시켜 줄 요소로 판단합니다.

사업 환경은 개선세지만 공급 주체들은 과거와 다른 환경 변화에 직면했습니다. 정부는 반복되는 PF 위기의 근원이 낮은 자본 비율에 있다고 판단, 자본 비율을 상향하는 방향으로 PF 제도 변화를 꾀하고 있습니다. 수요가 저조함에도 고레버리지를 활용한 부동산 개발은 어려워져 부동산 시장의 구조조정은 장기화될 전망입니다. 재정 한계를 극복하며 인프라 확충 및 주택 공급 목표를 달성하기 위해 자본력 강한 player에 유리한 제도 변화가 예상됩니다.

대형사에게 유리한 제도 변화로 인해 대형사로의 분양 물량 집중 현상이 지속되고 있습니다. 도시정비 사업 활성화 기조도 주요 건설사들의 주택 사업에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됩니다. 여기에 코로나19 이전 대비 높아진 도급액을 고려하면 커버리지 건설사의 매출액 감소는 제한적일 것으로 예상합니다. 한편, 안정화된 공사비와 높은 수준을 유지하고 있는 아파트 분양가로 인해 커버리지 건설사의 주택 사업 수익성은 점진적으로 개선되고 있으며 이러한 추세는 지속될 것입니다. 이에 따라 커버리지 건설사들의 주택 사업 이익은 수익성 개선 효과가 매출액 감소를 상회하며 중장기적으로 증가할 것으로 전망합니다.

- 주택 가격은 하반기 상승 압력 예상, 1) 공급 부족, 2) 재정 지출 효과, 3) 금리 인하 등에 기인
- 인플레이션과 고금리로 인한 주택 부족은 전 세계적 현상, 국내는 PF 위기로 주택 공급이 더욱 축소돼 하반기부터 공급 부족 체감
- 지방 소멸 위기는 산업 기반 약화 외에도 다주택자 규제도 작용, 건설 경기 회복을 위해서는 수도권-지방 양극화 해소가 최우선
- 전세 대출 축소 기조, 해외 자본의 임대주택 시장 진출, 월세 전환, 1인 가구 증가 등으로 전세 소멸과 주거비 부담 상승 예상

- 2022년부터 시작된 PF 위기는 연착륙 단계, 6월까지 12.6조원의 부실이 정리되었고 재구조화 대상인 잔여 부실은 11조원
- 정부는 반복되는 PF 위기의 근원이 낮은 자본 비율에 있다고 인식, 전방위적인 PF 건전성 강화 규제 나서
- 비주거/지방/중소사업장의 PF는 어려워져 공급 조절 예상, 영세 시행사/시공사/저축은행의 구조조정이 지속될 것
- 지방 균형 개발은 정부의 핵심 추진 과제, 그러나 인프라 구축과 정책 효과가 확인된 뒤 PF 활성화 전망

- 커버리지 건설사 주택 사업 매출액 감소는 비교적 제한적일 것, 1) 대형사로의 분양 물량 집중 현상, 2) 높아진 도급 금액 등에 기인
- 한편, 안정화된 공사비와 높은 수준을 유지하고 있는 아파트 분양가로 인해 건설사의 주택 사업 수익성 점진적으로 개선될 전망
- 커버리지 건설사들의 주택 사업 이익은 수익성 개선 효과가 매출액 감소를 상회하며 증가할 것으로 전망
- 빠른 주택 공급을 위해 도시정비 사업 지원 기조를 떨 가능성이 크며, 이는 건설사에게 수혜로 작용할 것

 :  .pdf

Updated 15 June 2025 21:45:36 by Enigma