

2024년 5월 16일 대구 2024-28호

보도자료

이 자료는 배포시부터 취급하여 주시기
바랍니다.

제 목 : 대구 주택시장 부진 지속에 따른 주택·금융권 리
스크 점검 및 향후 전망

“ 자세한 내용은 (붙임) 참조 ”

문의처 : 한국은행 대구경북본부 기획금융팀 과장 임연수

Tel. (053)429-0243 Fax. (053)429-0260 E-mail. daegu@bok.or.kr

“한국은행 대구경북본부의 보도자료는 한국은행 홈페이지(<http://www.bok.or.kr>)의
지역본부-대구경북본부에도 수록되어 있습니다.”



한국은행 대구경북본부

(붙임)

대구 주택시장 부진 지속에 따른 주택 · 금융권 리스크 점검 및 향후 전망

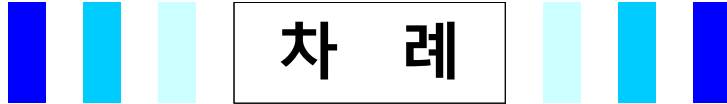
2024. 5.

한국은행 대구경북본부

작성자 : 임연수 과장, 조든찬 조사역, 정유정 조사역

조연자 : 안봉주 팀장

본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행의 공식견해와는 무관합니다.
본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시
하여 주시기 바랍니다.



< 요 약 >

I. 검토배경	1
II. 대구지역 주택시장 동향	2
III. 대구지역 주택시장 부진요인	4
IV. 지역 건설사 리스크 점검	6
V. 지역 금융권 리스크 점검	8
VI. 향후 전망 및 평가	10

<참고 문헌>

<요 약>

① (동향) 대구지역 아파트의 매매 및 전·월세 가격은 지난해 5월 발간한 보고서의 분석시점 이후 최근 1년간 추가 하락하면서 전국 및 지방광역시 평균보다 높은 하락률을 기록하였다.

- 아파트 미분양 물량은 23.2월 최대치를 기록한 이후 감소하였으나, 준공 후 미분양 물량이 지난해 하반기 이후 증가하는 등 질적으로는 다소 악화된 모습을 보였다.

② (주택시장 부진 요인) 21.11월 이후 진행중인 금번 하락기는 ① 장기평균을 상회하는 공급량 확대, ② 주요국의 통화 긴축기조 하 대출금리상승으로 인한 매수심리 악화, ③ 20~21년중 가파르게 상승한 주택가격에 대한 고평가 인식 등이 작용한 결과인 것으로 보인다.

③ (건설사 리스크) 부동산 경기 부진이 장기화하면서 대구 소재 주요 건설사들의 수익성, 현금흐름 등 재무상태가 악화된 것으로 나타났으며 향후 분양시장의 회복이 지연될 경우 공사미수금 및 미청구공사의 증가로 현금흐름이 더욱 나빠질 수 있다.

- 또한 주요 건설사들과 하도급 계약을 맺고 있는 역내 중소건설사들의 경우 공사비 체납으로 인해 부도위험이 높아질 수 있다.

④ (금융권 리스크) 지역 금융권의 부동산 관련 대출 건전성은 전반적으로 악화되는 가운데 예금은행과 여타 기관 간의 차별화가 더욱 심화된 것으로 나타났다. 특히 저축은행의 건설업 및 PF 대출 연체율이 가파르게 상승하였으며 새마을금고 또한 고정이하여신비율이 21년 이후 지속적으로 상승하는 모습을 보였다.

⑤ (향후 전망 및 평가) 24년까지 이어질 대규모 입주물량, 금융권 및 건설사의 부실리스크 지속으로 인한 매수심리회복 지연 등을 고려할 때 대구지역의 주택시장은 당분간 완만한 약세를 지속하면서 불확실성이 클 것으로 예상된다. 다만 장기적으로는 신규공급이 감소하면서 주택시장의 반등이 예상된다.

- 향후 부동산 PF 사업장에 대한 원활한 구조조정과 함께 매수심리가 회복되면서 주택시장이 회복될 경우 지역 건설사 재무상황 및 금융여건도 개선될 것으로 보인다. 다만 구조조정 여파로 일부 건설사 및 금융기관의 부실 리스크 현재화 및 확산 가능성에 유의할 필요가 있다.

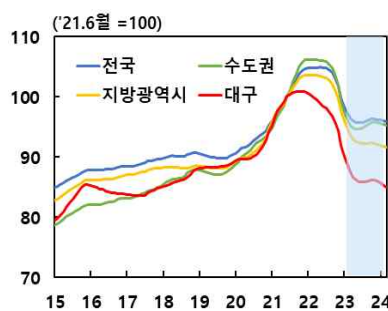
I. 검토 배경

1. 한국은행 대구경북본부는 지난해 5월 발간한 조사연구자료에서 대구지역 주택시장 부진에 따른 지역 금융기관, 건설사 등의 부실 리스크를 점검한 바 있다. 당시 보고서에서는 해당 리스크가 다소 높아졌으므로 향후 주택시장의 동향과 함께 건설사 및 금융기관 리스크 전개상황을 면밀히 모니터링할 필요가 있다고 진단하였다.
2. 지난 보고서의 분석시점 이후 주택시장은 수도권을 중심으로 하락세가 둔화되면서 일부지역의 경우 소폭 반등하기도 하였다. 다만 대구지역의 경우 주택가격 하락세가 다소 둔화되긴 하였으나, 지난 분석시점 이후 주택가격이 추가적으로 1.9% 하락하며 수도권 및 여타 광역시에 비해 여전히 큰 하락폭을 보였다.
3. 특히 여러 주택 유형중에서도 거래비중이 압도적으로 높은 아파트의 가격 하락폭이 다른 유형의 주택보다 두드러지며 주택매매가격지수의 하락을 주도하였다.
4. 이에 본 보고서에서는 대구지역 주택시장에 대해 아파트 시장을 중심으로 최근 1년간의 동향과 금번 하락기¹⁾의 부진 요인을 살펴보고 지역 건설사와 금융기관의 부실 리스크 상황을 재차 점검해보기로 한다.

23년 이후에도 전국 대비 여전히 높은 하락률

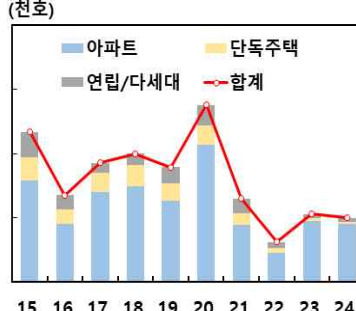
압도적으로 거래비중이 높은 아파트를 중심으로 가격 하락

지역별 주택매매가격지수



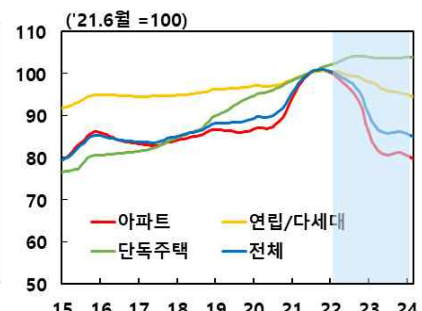
자료 : 한국부동산원

대구지역 주택 유형별 거래량



자료 : 한국부동산원

주택 유형별 매매가격지수



자료 : 한국부동산원

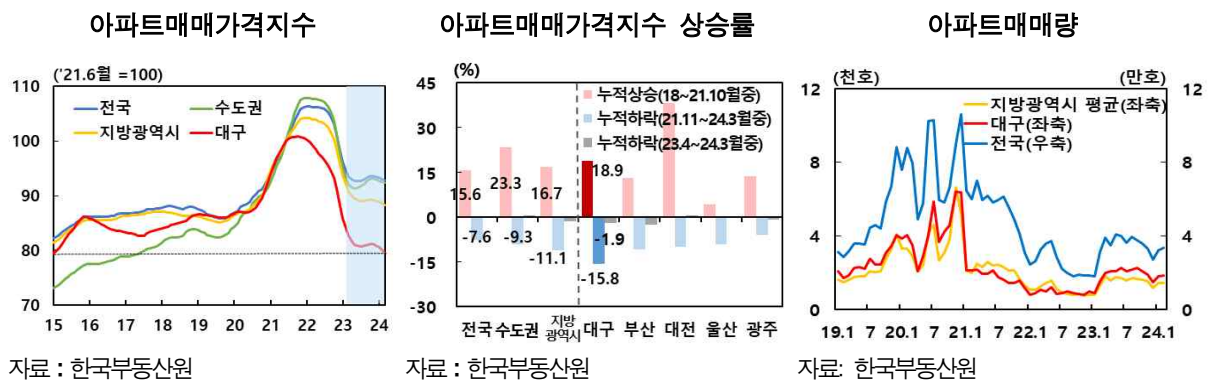
1) 대구지역 주택매매가격지수(한국부동산원 기준)가 최고점(100.8)을 기록한 21.11월 이후 하락 추세가 이어지는 최근까지를 금번 하락기로 정의

II. 대구지역 아파트시장 동향

5. 대구지역 아파트 매매가격은 최근 1년간 추가적으로 2.3% 하락하면서 금번 하락기중 전국(-11.6%) 및 지방광역시 평균(-14.6%)보다 높은 -21.0%의 하락률을 기록 중이다. 수도권 및 여타 지방광역시의 아파트 가격이 주택가격 상승 본격화 이전인 19년 수준까지는 하락하지 않은 것과 달리 대구지역의 아파트 가격은 이를 하회하며 15년 수준까지 하락하였다. 지난해 하반기 들어 아파트 가격 하락세가 다소 완화되다가 지난해 말부터 다시 하락세가 이어지며 최근 1년 기준으로 지방광역시중 부산(-3.0%) 다음으로 크게 하락하였다. 월별 아파트매매거래량도 지난해 상반기중 다소 증가하다가 재차 소폭 감소하며 여전히 낮은 수준에 머물고 있다.

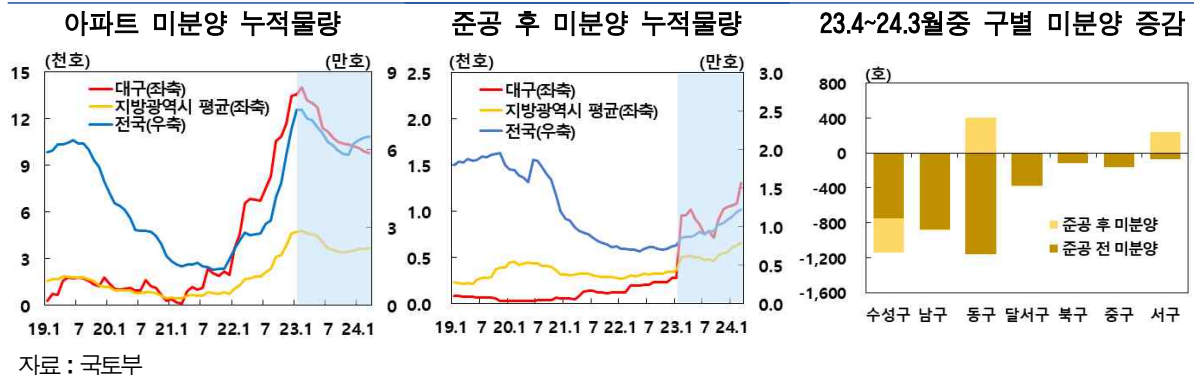
지난 1년간 하락세가 이어지며 2015년 수준까지 하락

매매량도 여전히 낮은 수준



6. 대구지역 아파트 미분양 물량은 23.2월 최대치를 기록한 이후 큰 폭 감소하였으나 여전히 지방 광역시도중 최대 수준이며, '악성 미분양'으로도 불리우는 준공 후 미분양²⁾ 물량은 지난해 하반기 이후 크게 증가하며 24.3월 현재 전체 미분양의 13.3%를 차지하고 있다. 지난해 상반기 중 수성구 내 일부 신축 아파트 단지들의 준공 후 미분양 물량이 할인분양 등을 통해 해소되며 미분양 물량이 크게 감소하였으나, 동구 및 서구의 준공 후 미분양 물량은 오히려 증가하는 등 분양시장에서 대구지역 내 구별 차별화가 심화되는 모습을 보였다.

23년 이후 미분양 물량이 크게 감소하였으나, 준공 후 미분양 물량은 증가 분양시장의 구별 차별화

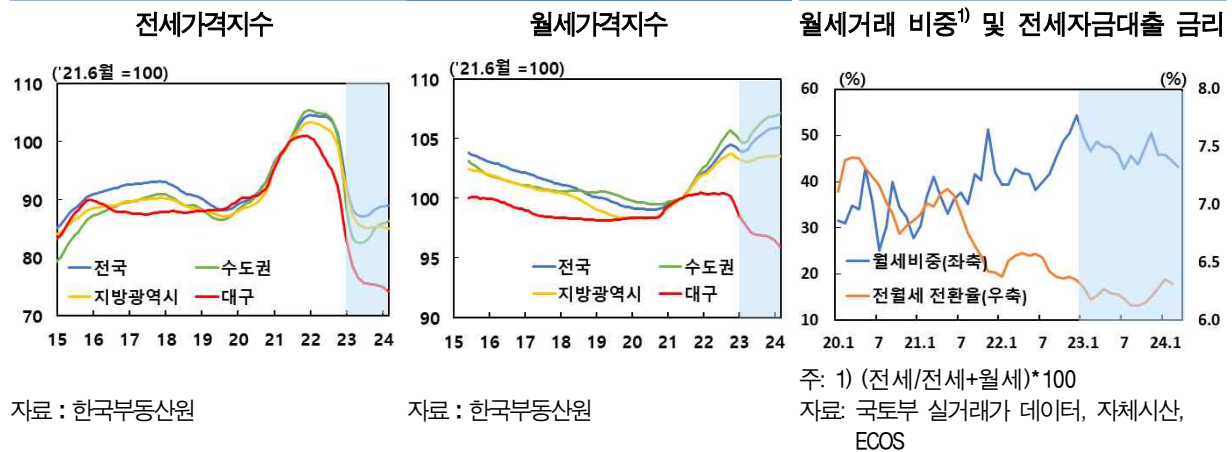


2) 공사가 완료된 이후에도 분양이 되지 않은 주택을 의미

7. 아파트 전월세 가격 또한 지난 1년간 추가 하락하면서 전세가격 반등 및 월세 가격 상승을 기록한 수도권 및 여타 광역시와 상반되는 모습을 보였다. 전·월세 거래비중을 보면 20년 이후 전월세 전환율이 하락하면서 월세의 비중이 상승 추세를 보이다가 지난해 이후 전환율이 소폭 반등하고 월세 비중도 하락하였다.

타지역과 차별된 흐름의 전·월세 시장

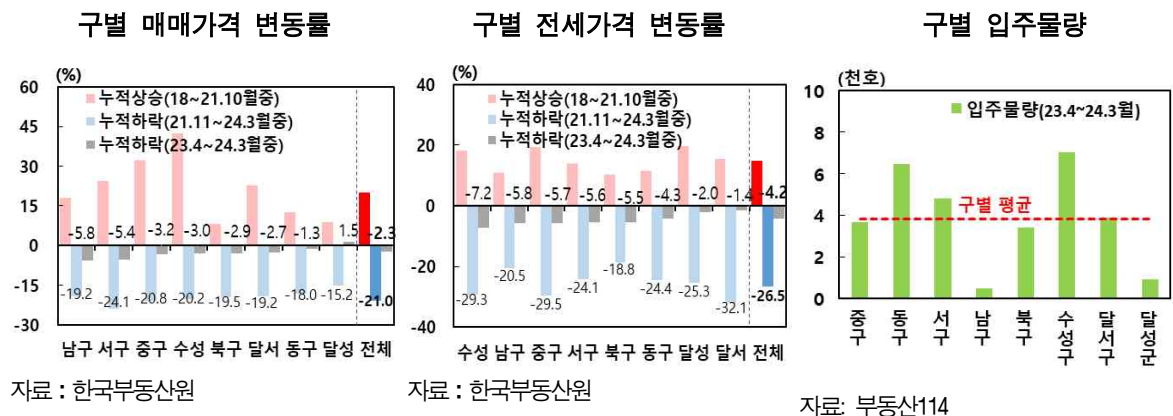
월세거래 비중은 다소 하락



8. 구군별로 세분하여 살펴보면, 지난 1년간 남구, 서구, 중구, 수성구 등에서 아파트 매매가격 및 전세가격의 누적 하락폭이 컸다. 이들 지역은 주택시장 호황기에 여타 지역 대비 매매가격의 상승폭이 대체로 컸음에 따라 반락폭도 컸던 것으로 보인다. 특히 수성구의 경우 지난 1년간 다른 구 대비 많은 입주물량이 공급되면서 전세가격의 하락폭이 크게 나타났다.

남구, 서구, 중구, 수성구 등이 큰 폭의 누적 하락을 기록

입주물량이 많은 수성구



III. 대구지역 주택시장 부진 요인

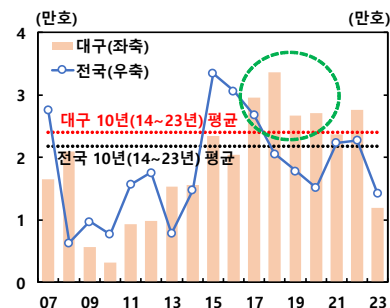
9. 장기평균을 상회하는 아파트 인허가 및 분양 물량에 따른 주택공급의 확대가 미분양 물량 증가로 이어지며 아파트가격 하락요인으로 작용하였다. 전국기준으로 보면 주택공급의 선행지표³⁾로 해석되는 아파트 인허가의 17~20년중 연평균 물량이 40.1만호로 최근 10년 평균인 41.9만호를 하회하였으나, 대구지역의 경우 같은 기간 중 평균 2.9만호를 기록하며 최근 10년 평균인 2.4만호를 상회하였다. 이에 따라 공급 기준으로 18~21년중 대구지역에는 최근 10년 평균인 1.9만호를 상회하는 연평균 2.8만호의 아파트가 공급되었다. 이러한 주택공급의 증가로 대구지역의 공동주택 미분양 물량은 23.2월 기준 1.4만호 수준⁴⁾까지 상승하며 아파트 가격 하락에 영향을 준 것으로 보인다. 대구지역의 매매수급지수 또한 전국 및 5대 광역시 대비 낮은 수준⁵⁾을 지속하는 등 대구지역 아파트 시장의 공급과잉이 타 지역보다 심각했음을 보여 준다.

17~20년중 대구지역 아파트 인허가 물량이 장기평균을 상회

18~20년중 대구지역 아파트 분양물량이 장기평균을 상회하였고 이에 따라 미분양물량 또한 증가

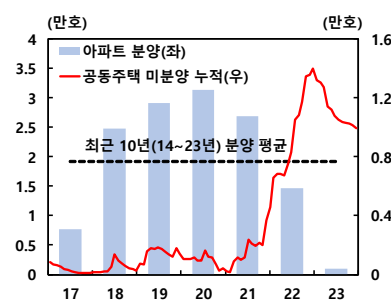
대구지역 아파트 매매수급지수는 타지역 대비 낮은 수준을 지속

아파트 인허가물량



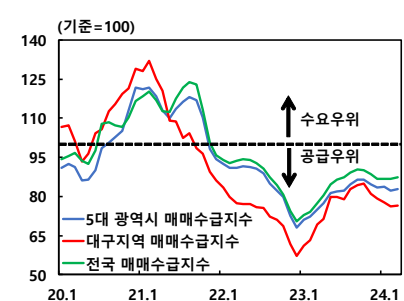
자료 : 국토교통부

대구지역 분양 및 미분양 누적물량



자료 : 부동산114, 국토교통부

아파트 매매수급지수¹⁾



주: 1) 100미만시 공급우위

자료 : 한국부동산원

10. 코로나19 이후 급격한 물가상승이 지속됨에 따라 각국 중앙은행들의 정책금리 인상이 가속화되었으며 이에 따른 주택담보대출 금리의 상승은 자금조달비용 증가 및 주택매수심리 약화를 통해 아파트 가격하락 요인으로 작용하였다. 주택담보대출 금리산정에 기준⁶⁾이 되는 COFIX 금리와 은행채 5년물 금리는 각각 21년말 기준 1.55%, 2.23% 수준에서 22년말 4.34%, 4.66% 수준까지 상승하였다. 이에 따라 주택

3) 주택 공급은 통상적으로 인허가-착공-분양-준공-입주 순으로 이루어지며 주택법에 따르면 사업 주체는 사업계획에 대한 인허가를 받은 이후 5년 이내에 착공을 해야함. 따라서 인·허가 물량은 주택공급의 선행지표로 간주

4) 2010.11월 14,505호 이후 최대

5) 24.3월 현재 5대 광역시 평균 82.8, 대구지역 76.5

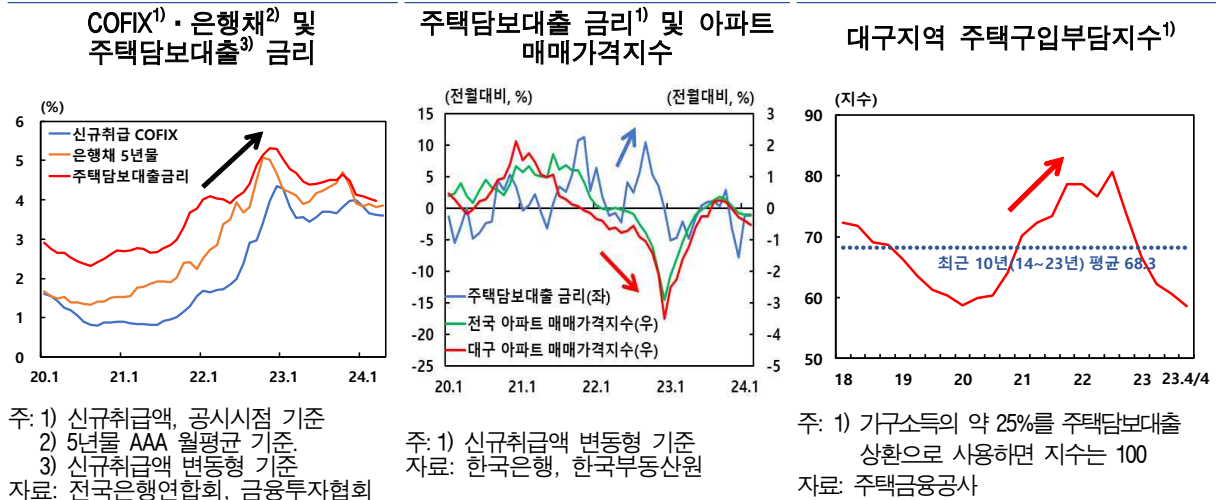
6) 변동형 주택담보대출은 신규 COFIX 금리가 금리 산정 기준으로 사용되며 혼합·고정형 주택담보대출의 경우 은행채(5년물) 금리가 기준으로 사용

담보대출 금리 또한 급격하게 상승하며 중간소득 가구의 주택담보대출 상환 부담을 나타내는 주택구입부담지수⁷⁾가 22.3분기 대구지역 기준 80.6까지 상승하였다. 이러한 급격한 금리 상승에 따른 차입 여건 악화, 매수심리 위축⁸⁾ 등이 아파트 가격하락 압력으로 작용하여 아파트 매매가격지수는 전국 기준 22.2월, 대구지역은 이보다 이른 21.11월을 기점으로 전월대비 하락전환하여 22년말까지 하락폭을 확대하였다.

각국 중앙은행의 금리인상 기조에 따라 주택담보대출 기준금리가 급격하게 상승

주택담보대출 금리가 상승하며 아파트 가격 하락에 영향을 주었음

주택담보대출 금리 상승에 따라 대구지역의 주택구입부담지수 또한 상승하는 모습을 보임



11. 또한 20~21년중 대구지역 아파트 가격이 가파르게 상승함에 따라 주택가격이 고평가되었다는 인식이 확산되며 최근 들어서는 아파트 가격하락 압력으로 작용하였을 가능성이 있다. 20~21년중 도시철도(엑스코선) 건설⁹⁾ 및 재건축·재개발 등에 따른 주거환경 개선 기대감, 낮은 금리 등으로 대구지역의 아파트 가격은 급격하게 상승하였고 이에 따라 21년 하반기부터 아파트 가격 고평가 인식¹⁰⁾이 확산된 것으로 추정된다. 가격 고평가의 가능성은 매매지수의 장기추세, 임대료 대비 가격비율(PRR), 가계소득대비 주택가격 비율(PIR) 추이 등에서도 나타난다. 먼저 대구지역의 아파트 가격은 21년까지 상승하여 21~22년 중 장기추세를 크게 상회하였다. 또한 임대료 대비 가격비율(PRR) 및 가계소득대비 주택가격 비율(PIR) 모두 각각 장기평균을 크게 상회하였다. 이러한 아파트 가격에 대한 고평가 인식은 아파트 매수수요를 위축시킴으로써 가격하락 요인으로 작용했을 것으로 추정된다.

7) 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내며 지수가 높을수록 상환부담이 가중됨을 의미. 주택담보대출 상환에 가구 소득의 25%를 사용하는 경우 주택구입부담지수는 100으로 산출되며 대구지역의 최근 10년(14~23년) 평균은 68.3 수준

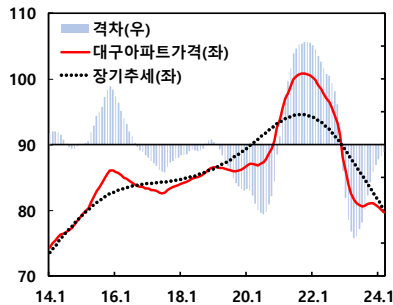
8) 국토연구원 주택시장 소비심리지수: 20.11월 147.2 → 21년말 94.0 → 22년말 69.7
(지수 값이 100을 초과할수록 전월 대비 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미. 95미만을 하강국면, 95~115를 보합국면, 115이상을 상승국면으로 구분)
KB부동산 주택시장 매수우위지수: 20.11월 129.4 → 21년말 29.6 → 22년말 6.4
(100을 초과할수록 매수자가 많음을 의미)

9) 수성구민운동장역부터 범어역, 동대구역, 엑스코, 이시아폴리스를 연결하는 노선으로 '도시철도 엑스코선 건설사업'이 20년말 기획재정부의 최종 예비타당성조사를 통과하면서 수혜가 예상되는 동구, 수성구 등을 중심으로 주택매매가격이 상승

10) KB부동산 대구지역 매매가격 전망지수: 20.11월 142.8 → 21.4월 96.6 → 21.12월 72.4 → 22.12월 52.4
(기준치 100 하회시 가격 하락이 기대된다는 응답수가 가격 상승이 기대된다는 응답수보다 많음을 의미)

21~22년중 대구지역 아파트 가격의 장기추세 대비 격차가 크게 확대

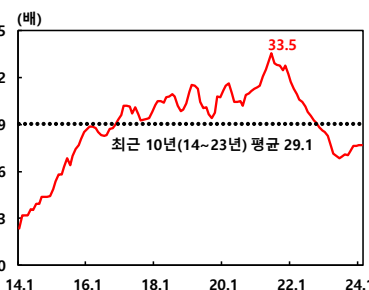
대구지역 아파트 가격의 장기추세¹⁾ 대비 격차



주: 1) 장기추세는 HP필터(03.11월~24.3월 기준)로 추출
자료: 한국부동산원, 자체시산

21~22년중 대구지역 아파트의 임대료 대비 가격비율은 장기평균을 큰 폭 상회

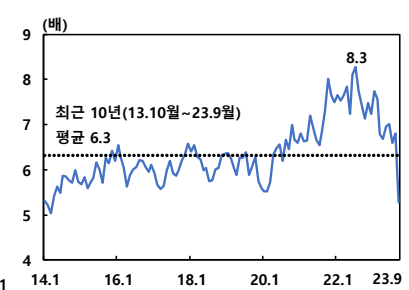
대구지역 아파트 임대료 대비 가격비율¹⁾(PRR)



주: 1) 주택가격/연간 임대료
자료: 한국부동산원, 자체시산

21~22년중 대구지역 아파트의 가계소득대비 주택가격비율 또한 장기평균을 큰 폭 상회

대구지역 아파트 가계소득대비 주택가격 비율¹⁾²⁾(PIR)



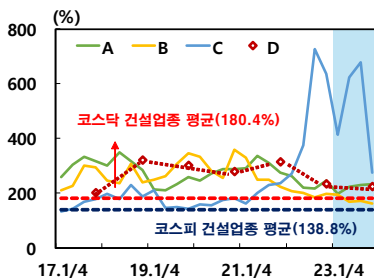
주: 1) 평균 주택가격/평균 연소득
2) 한국주택금융공사 보금자리론 이용자 대상으로 산출
자료: 주택금융공사

IV. 지역 건설사¹¹⁾ 리스크 점검

12. 지역 부동산 경기의 회복이 지연되면서 23년중 대구지역 소재 건설사들의 주요 재무지표는 악화되었다. 유동비율은 주요 4개사 기준으로 대체로 코스피 및 코스닥 건설업종 평균 대비 양호한 수준을 유지하였으나, 부채비율과 영업이익률의 악화가 두드러졌다. 상장기업 A, B사의 부채비율이 작년말 이후 급격히 상승하였으며 영업이익률의 경우 D사를 제외한 3개 업체 모두 하락하였다. 특히 비상장기업인 C사의 영업이익률은 22년 하반기 이후 업종평균을 크게 하회하다가 23.4분기 들어 더욱 악화되었다.¹²⁾

유동비율은 건설사 대부분 건설업종 평균대비 양호

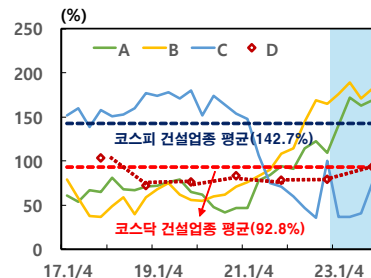
유동비율¹⁾



주: 1) 점선은 23.4분기말 코스피, 코스닥 건설업종 재무지표 평균을 의미
자료: Value Search, 각 사 공시자료

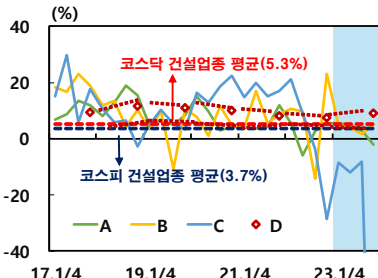
부채비율 또한 양호한 수준을 유지

부채비율¹⁾



영업이익률은 대부분 기업들이 건설업종 평균 하회

영업이익률¹⁾



11) 대구지역에 소재한 전국 시공능력 평가 100위 이내 건설기업 중 최근 대구 부동산 경기 상황을 대체로 잘 반영하는 4곳(편의상 상장사(A, B), 비상장사(C, D)기업으로 칭함)를 중심으로 작성
12) 해당사 공시자료에 따르면 대구지역 미분양 적체로 인한 신규 수주 부진, 자재비용 상승 등으로 인해 영업이익률이 23년중 크게 하락

13. 지역 소재 건설사들의 공사미수금¹³⁾ 및 미청구공사¹⁴⁾ 또한 23년중에도 여전히 증가세를 보였으며 영업활동 현금흐름도 대체로 좋지 않은 상황이다. 신규 주택의 저조한 분양성과가 지속되면서 건설사들의 미청구공사 및 공사미수금이 22년 대비 크게 증가하였다. 이는 건설사들의 공사진행에 대한 현금회수가 원활하지 않음을 의미하며 기업의 현금흐름을 악화시키는 요인으로 작용한다. 이로 인해 A사를 제외한 3개사의 영업활동 현금흐름이 23년중에도 마이너스(-)를 기록하였다. 다만 A, B사의 경우 최근 현금흐름이 다소 호전되고 있어 앞으로의 동 지표 추이를 지켜볼 필요가 있다. 향후 분양시장의 회복이나 금융여건의 완화 등이 더욱 늦어질 경우 미청구공사 및 공사미수금 계정의 손실처리로 수익성 지표와 현금흐름이 더욱 악화될 가능성이 있다. 또한 이들 건설사들의 현금흐름 악화는 해당 건설사들과 하도급 계약을 맺고 있는 지역 내 중소건설사들에 대한 대금지급 지연으로 이어져 연쇄적으로 중소건설사들의 부도위험을 높일¹⁵⁾ 수 있다.

건설사 영업활동 현금흐름 또한 대체로 악화

건설사 영업활동 현금흐름(23년은 각 분기까지 누적 기준)

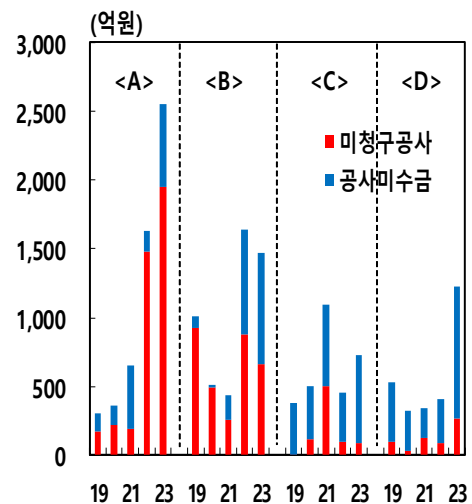
(단위: 억원)

		21	22	23 ¹⁾			
				1/4	2/4	3/4	4/4
A	당기순이익	297	227	101	223	276	192
	영업활동 현금흐름	-145	-1,846	-161	-527	-360	43
B	당기순이익	464	394	32	56	67	85
	영업활동 현금흐름	-898	-1,672	474	669	48	-74
C	당기순이익	1,049	385	-26	-95	-170	-563
	영업활동 현금흐름	763	1,274	-120	-177	-407	-928
D	당기순이익	205	250	-	-	-	373
	영업활동 현금흐름	525	389	-	-	-	-106

주: 1) 2023년은 각 분기까지 누적 기준
자료: 각 사 공시자료

23년에도 미청구공사 및 공사미수금 증가

건설사 미청구공사 및 공사미수금



자료: 각 사 공시자료

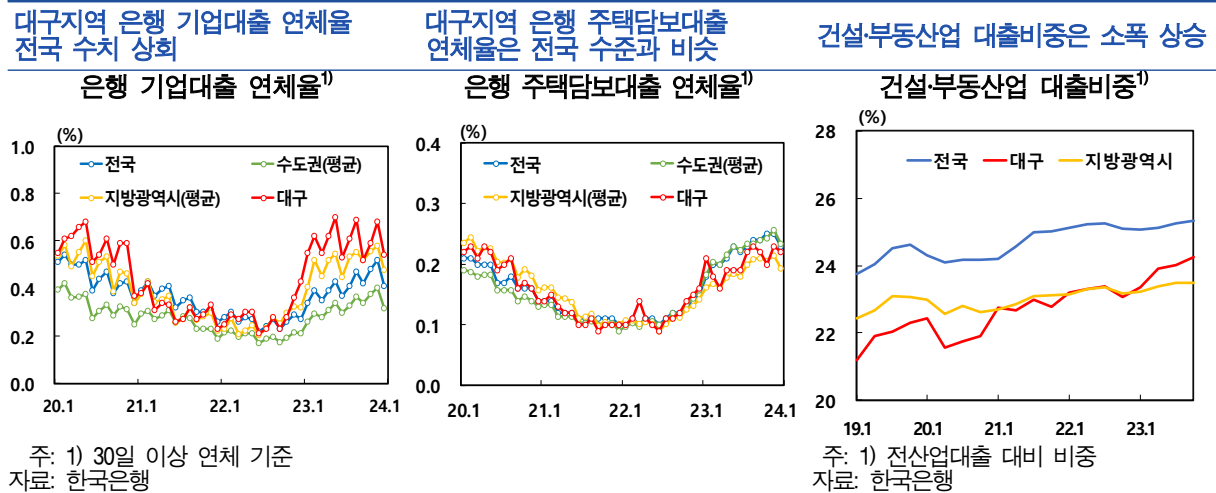
13) 발주자에게 청구한 공사대금중 건설사에게 미지급된 금액을 의미

14) 진행중인 건설공사에서 건설사가 발주자에게 미청구한 금액을 의미

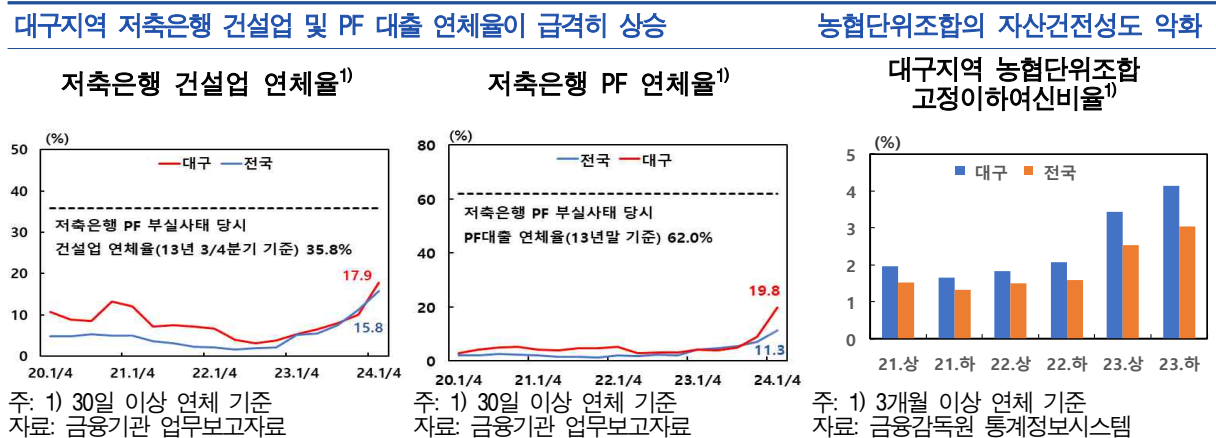
15) 건설산업지식정보시스템(KISCON)에 따르면 올해 1분기 폐업 신고한 대구지역 건설업체는 41곳으로 23년 17건에 비해 대폭 증가하였으며, 08.1분기 39건 이후로 1분기 폐업 수가 가장 많았음

V. 지역 금융권¹⁶⁾ 리스크 점검

14. 23년 이후 대구지역 소재 예금은행의 기업대출 및 주택담보대출 연체율은 연초 수준에서 등락하며 22년중 보였던 상승세가 다소 주춤하는 모습을 보였다. 기업대출의 경우 수도권 및 타 지방광역시보다, 주택담보대출은 타 지방광역시보다 높은 연체율을 기록중이나 주택시장 부진의 장기화에 따른 연체율의 추가적인 상승은 나타나지 않았다. 한편 은행권 대출중 건설·부동산업 비중은 22년말 대비 소폭 상승하였다.



15. 그러나 대구지역 비은행금융기관을 보면 지난 1년간 저축은행의 건설업 및 PF 대출의 연체율이 가파르게 상승하였으며, 농협조합의 고정이하여신비율도 크게 상승하는 등 자산건전성이 악화되었다. 주택시장 부진 지속에 따른 영향이 관련 대출의 건전성에 본격적으로 반영되면서 대구지역 저축은행 5곳의 건설업 및 PF 대출의 평균 연체율이 전국 평균보다 급격히 상승하였다. 특히 PF 대출의 23.12월말 평균 연체율이 19.8%를 기록하는 등 상승세가 두드러졌다. 다만 이는 과거 2010년대 초 저축은행 PF 부실 사태 당시 건설업 및 PF 대출 연체율에 비해서는 여전히 낮은 수준이다. 대구지역 소재 농협조합의 경우에도 고정이하여신비율이 22.12월말 대비 두 배 가까이 증가하며 주택시장 부진의 장기화가 이들 금융기관의 자산건전성을 더욱 악화시킨 것으로 나타났다.

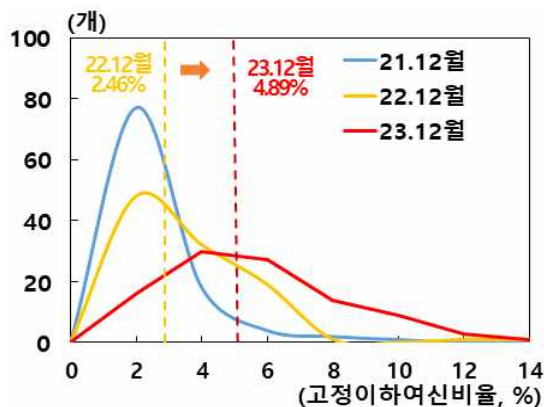


16) 지역 소재 금융기관의 여신자료 입수에 제약이 있어 예금은행은 기업대출 및 가계주택담보대출, 제2금융권 중 저축은행은 PF 및 건설업 대출, 지역농협조합과 새마을금고는 여신 전체에 대한 건전성 지표를 점검

16. 새마을금고 또한 23년중 자산건전성이 더욱 악화되었다. 대구소재 새마을금고 고정이하여신비율(102개 평균)은 22.12월 2.46%에서 23.12월 4.89%로 2.4%p 상승하였다. 새마을금고도 저축은행과 마찬가지로 건설·부동산 관련 대출의 집중도가 높고 해당 대출의 건전성이 전체 여신 건전성에 비해 더욱 악화된 것으로 보인다. 이를 반영하여 올해초부터 부동산·건설업 등 특정 업종에 대한 대출한도 및 대손충당금 관련 규제가 도입되어 시행중인데 향후 대구지역 주택시장의 회복여부와 함께 관련 대출의 부실위험 상황에 유의할 필요가 있다.

고정이하여신비율은 21년부터 지속적으로 상승

대구지역 새마을금고 고정이하여신비율 분포



주: 1) 점선은 고정이하여신비율의 평균값
자료: 새마을금고 정기공시

새마을금고에 대한 규제당국의 규제 강화

최근 새마을금고 자산건전성 관련 규제 내용

	내용
업종별 대출한도	부동산업, 건설업에 대한 대출을 각각 총대출의 30% 이하, 그 합계액은 50% 이하로 제한
대손충당금 적립비율 확대	부동산, 건설업 대출에 대한 대손충당금 적립비율을 25.7월까지 현행 100%에서 130%로 상향

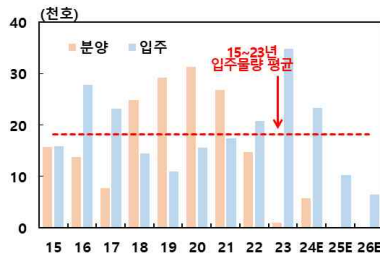
자료: 행정안전부

VI. 향후 전망 및 평가

17. 대구지역 아파트 전세가격은 24년까지 예정된 대규모 입주물량을 고려할 때 당분간 완만한 약세가 이어지다가 하반기 이후 하방 압력이 완화될 것으로 전망된다. 대구지역 입주물량은 23년 역대 최대수준(34,784호)을 기록한 이후 감소하겠지만, 24년중에도 장기 평균(15~23년, 18,214호)을 큰 폭 상회하는 물량(23,278호)이 예정되어 있어 전세매물 증가를 통해 전세시장의 약세를 당분간 지속시키는 요인으로 작용할 것으로 보인다. 다만 23년 들어 전세대출금리가 하락하면서 임대차 시장에서 전세수요가 증가하고 있고 25년 이후 입주물량이 급감하여 전세가격의 하방압력은 점차 줄어들 것으로 예상된다.

24년까지 예정된 높은 수준의 입주물량

대구지역 분양 및 입주 물량



주: 1) 동일 아파트 전세가격이 2년전 임대보증금 대비 20% 이상 하락
자료: 국토부 실거래가 데이터, 자체시산

입주물량의 증가는 전세가격 하락압력으로 작용

대구지역 입주물량과 전세가격



전세대출금리가 하락하면서 전세거래 비중은 증가

전세거래 비중¹⁾ 및 전세자금대출 금리

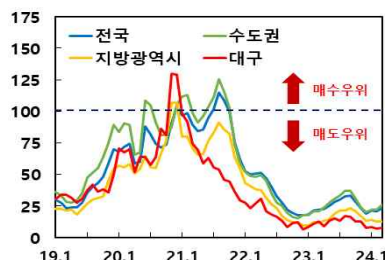


주: 1) 아파트 전·월세 거래중 전세 비중
자료: 국토부 실거래가 데이터, ECOS

18. 매매시장의 경우에도 당분간 약보합세를 유지하며 반등이 다소 지연될 것으로 예상된다. 부동산 관련 금융권 및 건설사의 부실리스크 지속, 스트레스 DSR¹⁷⁾ 규제 시행 등으로 주택매수심리가 여전히 회복되지 못하면서 미분양 물량 및 아파트 매물이 높은 수준에서 적체되어 있는 상황이다. 여기에다 지난해 하반기 이후 발생 규모가 감소하긴 하였으나, 금년 1분기까지 상당한 규모의 역전세¹⁸⁾가 발생한 것으로 보여 임대인의 보증금 상환 부담에 따른 저가 매도물량의 출회가 매매가격의 반등을 지연시키는 요인으로 작용할 수 있다.

여전히 회복되지 못한 주택매수심리

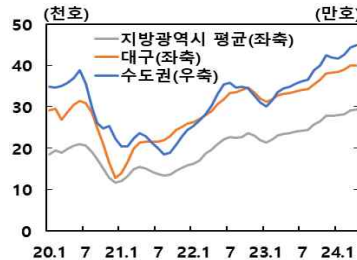
주택매수우위지수



자료: KB 부동산

누적되고 있는 아파트 매물량

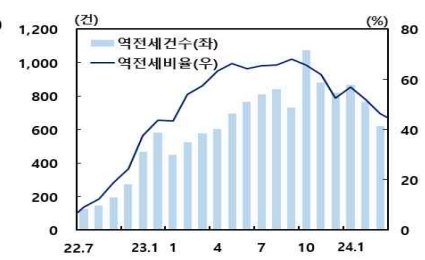
아파트 매물량



자료: 아실

24.1분기까지 역전세 발생이 지속

대구지역 역전세¹⁾ 발생



주: 1) 동일 아파트 전세가격이 2년전 임대보증금 대비 80% 이상 하락
자료: 국토부 실거래가 데이터, 자체시산

17) 기존의 DSR 규제에서 향후 금리상승에 따른 원리금 상환부담의 증가 가능성을 반영하여 DSR 비율 산정시 일정 수준의 가산금리를 부과하는 제도. 기존 DSR 규제보다 개인의 소득대비 부채한도가 줄어드는 효과가 있을 것으로 예상. 24.2.26일부터 시행되었으며 24.7월, 25.1월에 순차적으로 가산금리가 상향되고 적용범위가 확대될 예정
18) 임대보증금이 직전 전세계약(통상 2년전) 임대보증금 대비 20% 이상 하락한 아파트(동일 단지·면적)를 의미

19. 향후 대구지역 주택시장은 금융시장 상황, 주택매수심리 등에 영향을 받으며 중기적으로 높은 불확실성을 보일 것으로 전망되며 장기적으로는 신규공급 감소로 인한 완만한 반등이 예상된다. 작년 4분기 이후 하락세를 보이던 대출금리가 최근 주요국의 통화긴축정책 완화 기대시점이 늦춰¹⁹⁾지면서 재차 상승하고 있어 주택매수 수요의 회복을 제약하는 요소로 작용할 수 있다. 다만 올해 들어 거래량이 다소 증가하고 주요 단지의 청약시장이 높은 경쟁률²⁰⁾을 보이는 등 주택매수심리의 회복 조짐도 보이고 있어 주택시장의 중기적 향방에 대한 불확실성이 높은 상황이다. 한편 주택시장 부진의 장기화로 주택 인허가, 착공 물량이 급감함에 따라 25년 이후에는 주택 신규 분양 및 입주물량이 크게 감소할 것으로 전망된다. 여기에도 인건비 및 원자재 가격 인상에 따른 건축비용의 상승으로 향후 신규 주택공급이 제약되는 점을 감안하면 장기적 시계에서는 주택시장의 회복을 예상할 수 있다.

최근들어 시장금리가 재차 상승

24년 이후 급감하는 인허가 및 착공 물량

21년 이후 가파르게 오른 공사비

주요 시장금리



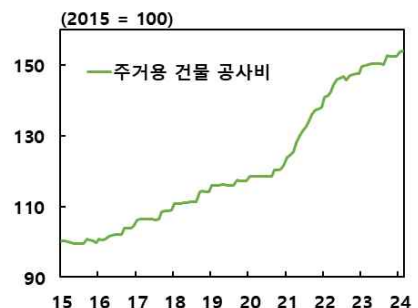
주: 1) 아파트 전·월세 거래중 전세 비중
자료: 국토부 실거래가 데이터, 한국은행

대구 주택 인허가 및 착공 물량



주: 1) 계약일 기준
자료: 국토부, 자체시산

주거용 건물 공사비



자료: 한국건설기술연구원

20. 금융당국이 추진중인 부동산 PF 사업장 구조조정²¹⁾이 완만히 진행되면서 장기적 시계에서 주택시장이 서서히 회복할 경우 지역 건설사 및 금융권의 경영여건도 점차 개선될 것으로 보인다. 다만 건설사와 금융권의 유동성 및 자산건전성이 전반적으로 악화된 상황에서 구조조정의 여파로 일부 취약 건설사 및 비은행권을 중심으로 금융기관의 부실 리스크가 현재화되고 확산될 가능성에도 유의하며 지속적인 모니터링을 할 필요가 있다.

19) 최근 주요국의 물가상승률 둔화속도가 지연되면서 중앙은행의 통화긴축정책 완화 기대시점이 늦춰짐

20) 24년 4월 수성구 내 특정 아파트 분양의 평균 청약경쟁률이 15.3대 1을 기록

21) 금융위원회와 금융감독원은 부동산 PF의 '질서있는 연착륙'을 위해 PF 사업성의 평가기준을 개선하고 사업성에 따라 자금공급 및 사업 재구조화 등을 지원하는 내용의 추가적인 정책을 발표

참고문헌

한국은행(2021), “지역경제보고서(2021년 3월)”

유혜림 (2021), “최근 대구지역 주택시장 특징 점검 및 평가”, 한국은행

김자혜 외 (2022), “부동산 PF 대출 현황 및 평가”, 한국은행, 금융안정상황(2022년 9월)

민병철 (2022), “개별 주택가격 데이터를 이용한 주택가격 변동률 분포의 특성 분석”, 주택도시
금융연구

민병철 (2022), “보증금 미반환 위험의 추정(강통전세 아파트를 중심으로)”, 주택금융연구원, 한
국주택금융공사 주택금융리서치 22년 28호

박진백 외 (2022), “전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구”, 국토연구원

편도훈 외 (2022), “최근 부동산 기업금융의 주요 특징 및 잠재리스크 평가”, 한국은행, 금융안
정보고서(2022년 12월)

나성오 외 (2023), “비은행금융기관의 부동산 PF 리스크 평가”, 한국은행, 금융안정상황(2023년 3월)

도경탁 외 (2023), “부동산 부문 관련 리스크 평가”, 한국은행, 통화신용정책보고서(2023년 3월)

이주연 외 (2022), “최근 주택임대차시장 여건 변화가 가계대출 건전성 등에 미치는 영향”, 한국
은행, 금융안정보고서(2022년 12월)

손은경 (2023), “전세보증금 미반환 리스크 점검”, KB경영연구소

전지훈 외 (2023), “[Market FAQ] 건설: 끝나지 않은 금융경색, 현실화되는 미분양 Risk (I) - 건
설산업 Risk 요인 및 주요 이슈 점검”, 한국신용평가

전지훈 외 (2023), “[Market FAQ] 건설: 끝나지 않은 금융경색, 현실화되는 미분양 Risk (II) -
건설사 신용도 검토 계획, 주요 업체별 모니터링 포인트”, 한국신용평가

IMF (2023), “Global Financial Stability Report(2023년 4월)”

한국은행(2023), “금융안정보고서(2023년 12월)”

전지훈 외 (2024), “[2024 Credit Issue Seminar] 건설: 본격화되는 PF 구조조정, PF 우발채무 및
미분양 부실에 주목할 시점”, 한국신용평가