

보 도 자 료	주택산업연구원
최 덕 철 부 연 구 위 원	02.3215.7661
이 보 람 연 구 원	02.3215.7632
담당자 메일주소	mybbo@khi.re.kr

2024년 3월 주택사업경기전망지수는 68.0로 전월 대비 4.0p(포인트) 상승  
자금조달지수는 58.4로 전월 대비 5.7p(포인트) 상승,  
자재수급지수는 80.3으로 1.3p(포인트) 하락

## 1. 2024년 3월 주택사업경기전망지수

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 2024년 3월 전국 주택사업경기전망지수는 지난달에 비해 4.0p 상승한 68.0으로 전망됐다. 전국에서는 대전이 29.5p(52.3→81.8)로 가장 큰 상승폭을 보였고, 제주가 11.9p(75.0→63.1)로 가장 큰 하락폭을 보였다.
- 수도권과 광역시는 상승세를 보였는데 이는 건설투자가 지표상으로 증가세를 보이고, 글로벌 경기 하락에 대한 우려가 축소되면서 경기 회복에 대한 기대감이 반영된 것으로 보인다.
  - 분양가 상한제 아파트의 실거주 의무를 3년간 유예하는 주택법 개정안 통과와 신생아 특례대출이 3월부터 시행되면서 주택시장에 긍정적인 영향을 준 것으로 보인다.
  - 수도권은 전월대비 9.0p 상승(61.7→70.7)했는데, 서울, 경기, 인천 모든 지역에서 상승세를 보였다. 지난 3분기 기준선(100) 이상을 유지하다 4분기에 하락세를 보였지만 올해 1월부터 상승세로 전환됐다.
  - 서울은 11.9p(68.1→80.0)로 가장 큰 상승폭을 보였고, 인천은 7.7p(54.8→62.5), 경기는 7.6p(62.1→69.7) 상승했다. 지난 2월 국토교통부는 노후계획도시정비법 시행령을 입법예고하여 조성사업의 종류 및 면적 기준, 건축규제 완화를 발표했는데, 특별법을 적용할 수 있는 지역이 증가함에 따라 수도권 지역 주택시장을 긍정적으로 이끌 것으로 보인다.

- 비수도권은 수도권 지역보다는 작은 폭으로 상승(2.9p)하여 67.4로 전망됐다. 광역시가 도지역보다 더 큰 상승세로 나타났다. 비수도권 지역에서 대전이 29.5p(52.3→81.8)로 가장 큰 상승폭을 보였는데, 전국적으로 여전히 기준선(100) 아래에 있어 정체국면에 있지만 사업자들의 기대감이 크게 반영됐다고 볼 수 있다. 제주는 11.9p(75.0→63.1)로 전국에서 가장 큰 하락폭을 보였다.
- 광역시에서는 대전29.5p(52.3→81.8)에 이어 광주 17.2p(55.5→72.7), 부산 7.8p(65.2→73.0), 대구 4.1p(62.5→66.6) 순으로 상승했고, 울산은 8.4p(75.0→66.6) 하락했고, 도지역에서는 전북 9.1p(64.2→73.3), 충남 8.0p(62.5→70.5), 충북 7.7p(53.8→61.5) 순으로 상승했고, 세종은 지난달과 동일한 81.2로 전망됐다. 하락한 지역은 전남 1.4p(62.5→61.1), 경북 1.4p(62.5→61.1), 경남 8.6p(73.3→64.7), 강원 11.7p(58.3→46.6), 제주 11.9p(75.0→63.1) 순으로 나타났다.
- 대전은 2023년 8월부터 하락세를 이어오다 이번달 반등조짐을 보였다. 대전은 3월에 경기(4,651가구)에 이어 두 번째 규모로(1,926가구) 주택 공급이 예정되어 있으며, 원도심 역세권 재정비 촉진지구 내 조합설립이나 이주 절차, 관리처분 인가 등 구역별 사업절차들이 원만하게 진행되고 있어 시장회복에 대한 기대감이 반영된 것으로 보인다.
- 광주의 주택사업경기전망지수는 7개월만에 하락세를 멈추고 반등했다. 주택 매매도 1월부터 증가세를 보이고, 미분양 주택수는 1월기준 1,000호 미만으로 조사되어 주택 사업경기 전망에 긍정적인 영향을 준 것으로 보인다. 하지만 침체한 주택 시장이 즉각 반등할 요인으로 작용하긴 어렵다고 판단되어 향후 추이를 지켜볼 필요가 있다.
- 도지역에서는 전북, 충남, 충북을 제외하고 하락세를 보였다. 강원과 제주는 타 지역 비해 11.0p대의 하락폭을 보였다. 특히 강원은 2022년 8월(35.7) 이후 최저점(46.6)으로 전망됐다. 도내 아파트 전세가율이 최근 3개월 기준 78.3%로 전세와 매매 간 간격차가 좁아져 깡통전세에 대한 불안감 상승을 유발하고, 주거용 건축허가면적의 감소 등 건설산업 실적의 부진과 같은 위험요인들이 시장경기를 부정적으로 이끌고 있는 것으로 파악된다.
- 제주는 지난달 공공주택에 예산 투입을 발표했음에도 미분양주택 물량 중 준공후 미분양주택이 1,059호로 50% 이상 차지하고, 관광객 감소로 인한 내수경제 악화, 외지인 매수세의 하락 등이 시장에 영향을 준 것으로 보인다.
- 경남은 전세가와 매매가가 모두 하락하고 있는 추세며, 공급도 많이 위축되어 있는 상황에서 경기 전체에 뚜렷한 회복세 기미가 크게 보이지 않아 하락세 박스권 횡보를 이어가고 있다.

## 2. 2024년 3월 자재수급지수 및 자금조달지수

- 전국 자재수급지수는 전월대비 1.3p 하락하여 80.3으로 나타났고, 자금조달지수는 5.7p 상승하여 64.1로 기록됐다.
- 자재수급지수는 지속적으로 하락세를 보이고 있다. 이는 유가불안과 공급망 회복이 더딘점 등에 따른 것으로 보이나, 조달청에서 3월부터 중요 공사 현장에 안정적으로 우선적납품제를 시행할 것으로 밝혀 향후 추이를 지켜볼 필요가 있다.
  - 자금조달지수는 소폭 상승했다. 최근 주담대 금리까지 하락세를 보이는 가운데 기준금리 인하에 대한 기대감이 커지면서 사업자들은 재원조달 여건이 개선될 것으로 기대한 것으로 보인다. 다만 PF 대출을 중심으로 한 금융시장의 불안정성은 여전히 남아 있기에 소폭 상승하는 것에 머문 것으로 보인다.

<b>붙임 1</b>	<b>2024년 3월 주택사업경기전망지수</b>
-------------	----------------------------

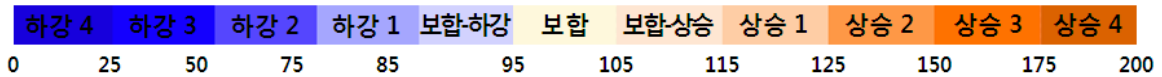
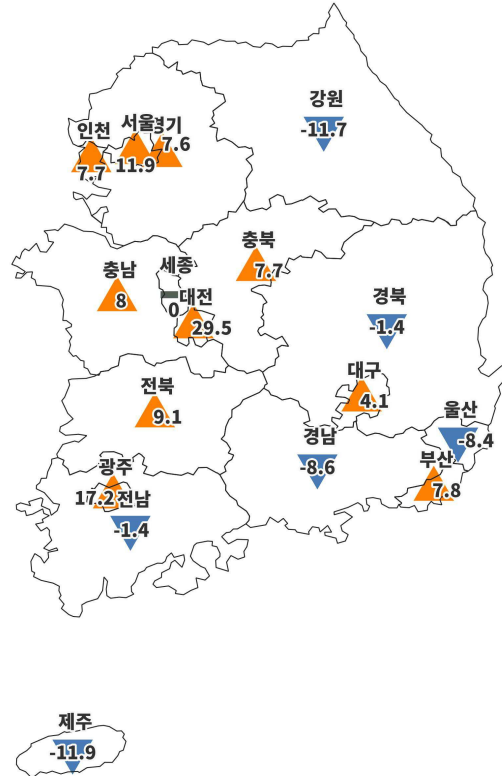
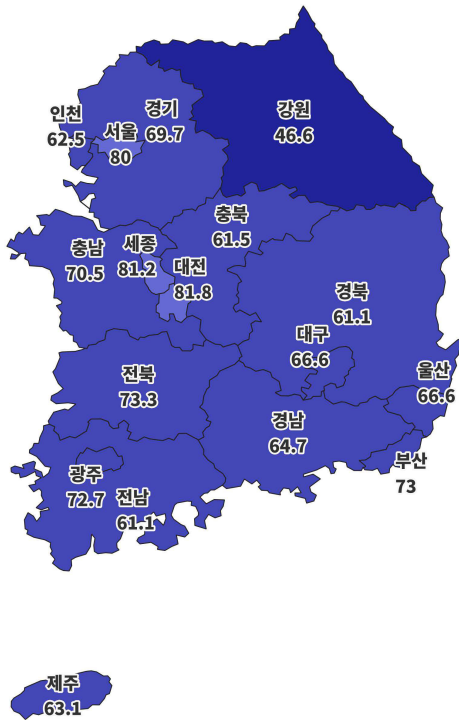
구분		2024.01	2024.02	2024.03	전월 대비	전년 동월 대비
		전망	전망	전망		
주택사업경기 전망지수	전국	66.7	64.0	68.0	4.0	-5.1
	수도권	60.6	61.7	70.7	9.0	-3.7
	비수도권	68.0	64.5	67.4	2.9	-5.4
	서울	65.9	68.1	80.0	11.9	-8.2
	인천	58.6	54.8	62.5	7.7	-1.3
	경기	57.5	62.1	69.7	7.6	-1.4
	부산	66.6	65.2	73.0	7.8	4.1
	대구	80.9	62.5	66.6	4.1	2.1
	광주	63.1	55.5	72.7	17.2	-5.5
	대전	57.8	52.3	81.8	29.5	5.7
	울산	75.0	75.0	66.6	-8.4	3.5
	세종	78.5	81.2	81.2	0.0	12.8
	강원	63.6	58.3	46.6	-11.7	-22.6
	충북	57.1	53.8	61.5	7.7	-11.8
	충남	56.2	62.5	70.5	8.0	5.5
	전북	73.3	64.2	73.3	9.1	-6.7
	전남	73.3	62.5	61.1	-1.4	-22.2
	경북	76.4	62.5	61.1	-1.4	-11.1
	경남	75.0	73.3	64.7	-8.6	-17.6
	제주	55.5	75.0	63.1	-11.9	-11.9
주택건설 수주지수	재개발	84.1	84.4	85.4	1.0	-2.1
	재건축	80.9	79.3	80.3	1.0	-5.7
	공공택지	79.6	80.3	80.0	-0.3	-6.0
	민간택지	82.8	80.0	78.6	-1.4	-6.7
자재수급지수		88.0	81.6	80.3	-1.3	-4.9
자금조달지수		66.1	58.4	64.1	5.7	-14.5
인력수급지수		84.0	84.1	87.8	3.7	0.6
택지지수	보유현황	81.8	82.5	76.9	-5.6	-3.8

붙임 2

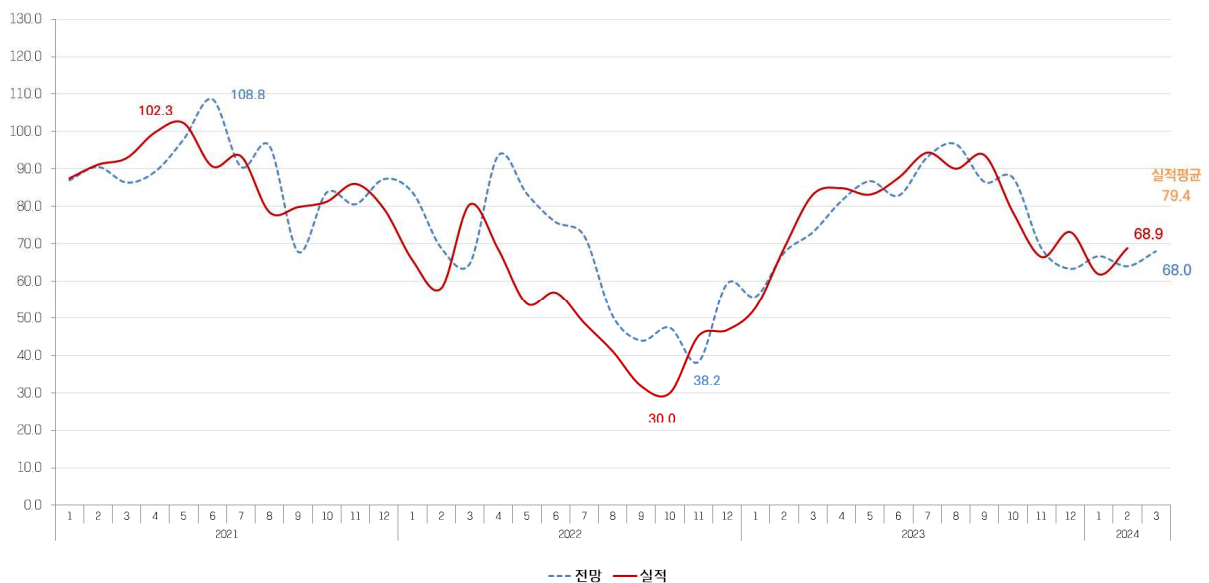
2024년 3월 주택사업경기전망지수 동향

2024년 3월 전망 : 68.0

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
( 2024년 3월 - 2024년 2월)



주택사업경기전망지수 추이



## 주택사업경기전망지수 조사 개요

□ (조사목적) 주택사업자의 주택사업계획 및 정책당국의 주택공급계획 수립에 필요한 기초자료를 제공하고 주택공급 환경에 대한 전망 예측의 용이성 제고를 위해 주택사업 경기를 종합적으로 반영할 수 있는 지표를 개발

□ (조사기간) 2월 15일 ~ 2월 26일

□ (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)

□ (조사방법 및 지수산정 방식)

- 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
- 지수산정 방식 : 개별 조사항목 지수 산출식 : ‘좋음’ 응답비중 - ‘나쁨’ 응답비중 + 100

□ (주택사업경기전망지수 단계)

구 분		지 수 구 간	구 분		지 수 구 간	구 분		지 수 구 간
하 강 국 면	4단계	25 미만	보 합 국 면	보합-하강	85 ~ 95 미만	상 승 국 면	1단계	115 ~ 125 미만
	3단계	25~50 미만		보합	95 ~ 105 미만		2단계	125 ~ 150 미만
	2단계	50 ~ 75 미만					3단계	150 ~ 175 미만
	1단계	75 ~ 85 미만		보합-상승	105 ~ 115 미만		4단계	175 ~ 200 미만

○ 홈페이지 (www.khi.re.kr) 참조 : 주택사업경기전망지수