

# 주택 시장 진단과 향후 전망

윤지해 수석연구원

부동산 **114**

# I. 구성 요소

- 수요 변수
- 공급 변수

# II. 가격 변동

- 동행 지표
- 선행 지표
- 기타 지표
- 향후 전망

# 1. 구성 요소

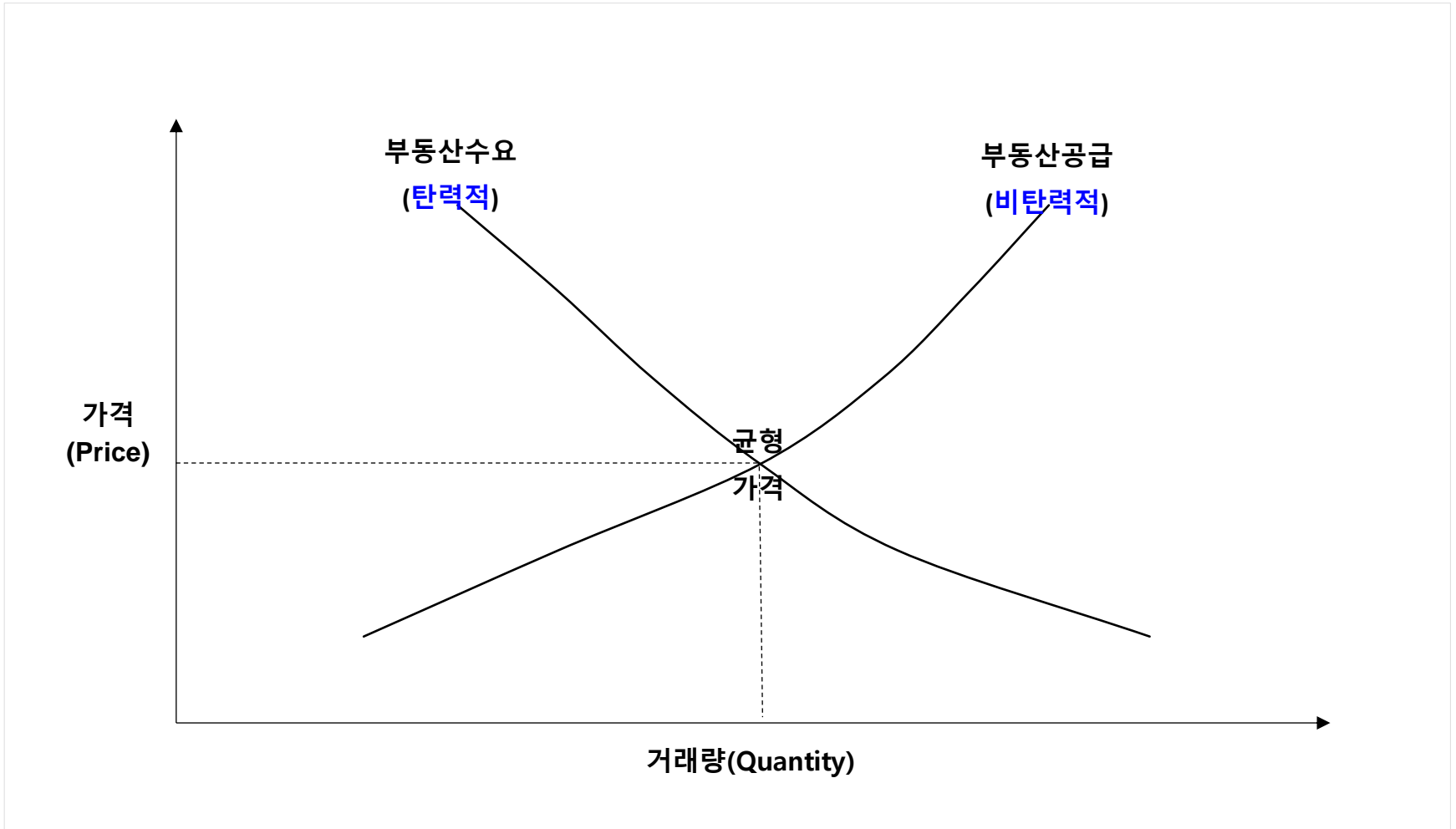
✓ 구성 요소



## ✓ 구성 요소

### ■ 수요·공급 그리고 거래량과 가격

- 부동산과 주택은 다른 재화와 마찬가지로 수요와 공급 원리에 따라 적정 가격에 도달함
- 단 일반적 재화와 달리 주택은 원하는 시기에 공급하기 어려운 '비탄력적' 특징을 지님



# ✓ 구성 요소

## ■ 수요

### ○ 총 가구

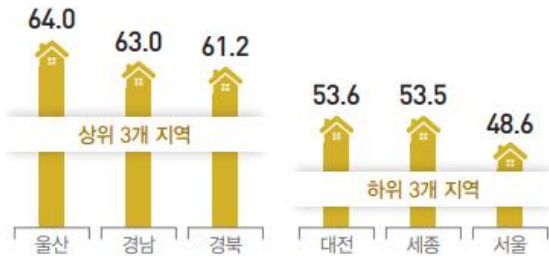


### 주택을 소유한 가구 수

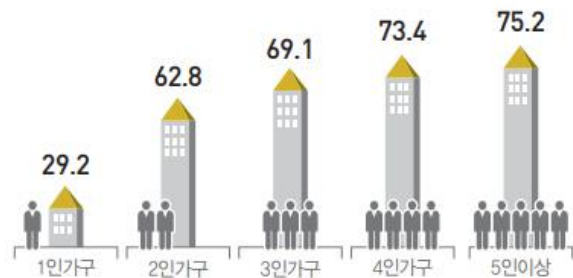


### 가구의 주택소유율 (단위 : %)

#### 지역별



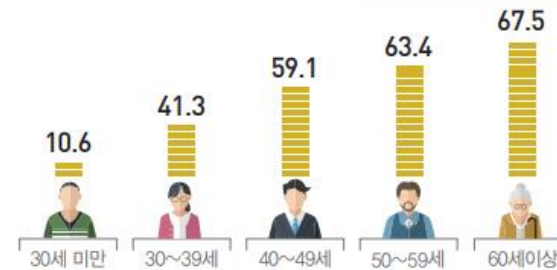
#### 가구원수별



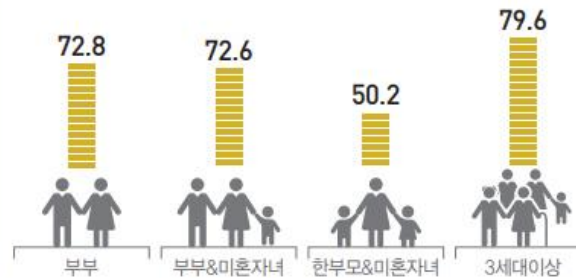
#### 전국



#### 가구주 연령별



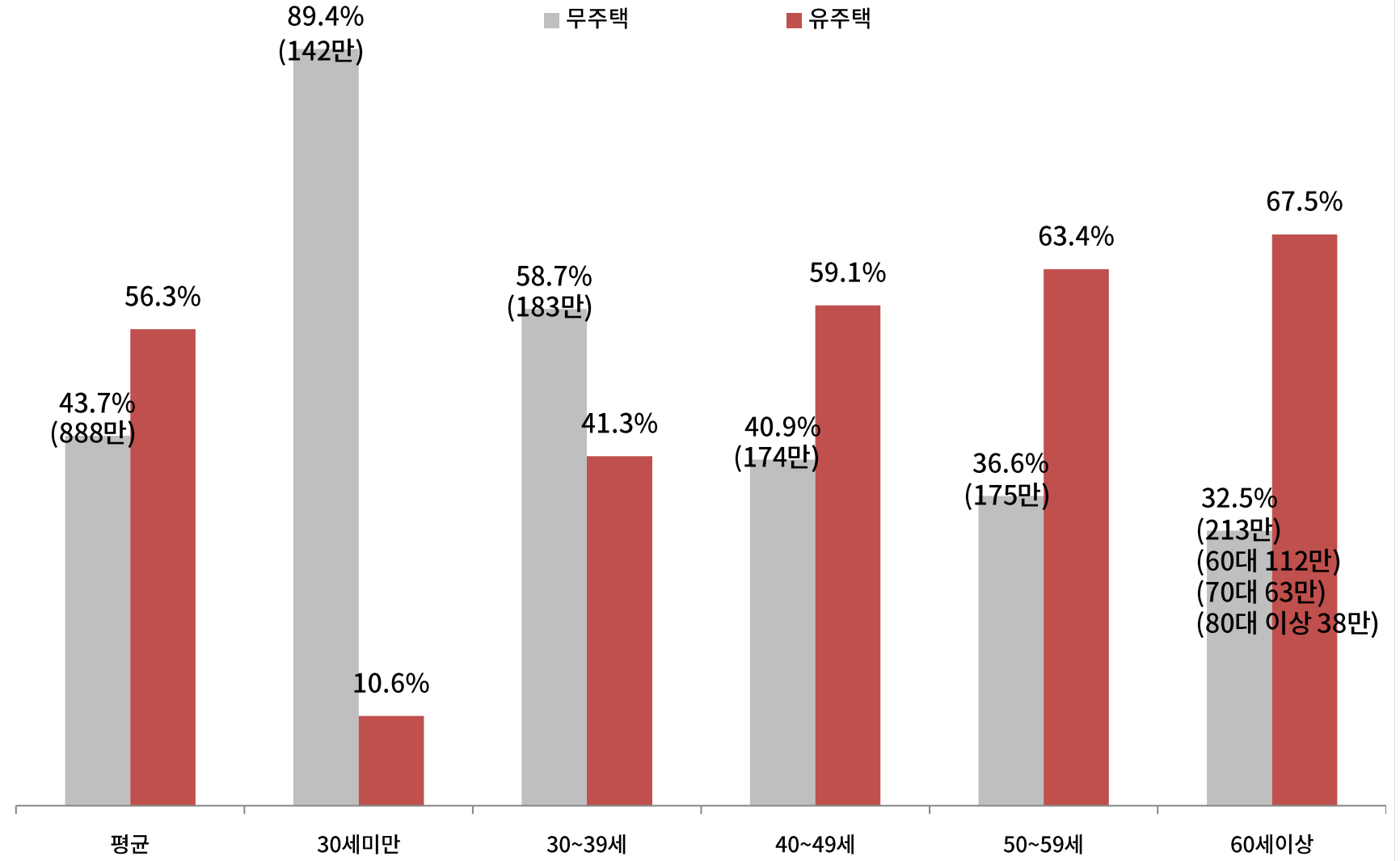
#### 세대구성별



# ✓ 구성 요소

## ■ 수요

<연령별 무주택, 유주택>



자료: 부동산114, 통계청

단위: 가구

# ✓ 구성 요소

## ■ 수요

<지역별 무주택, 유주택>

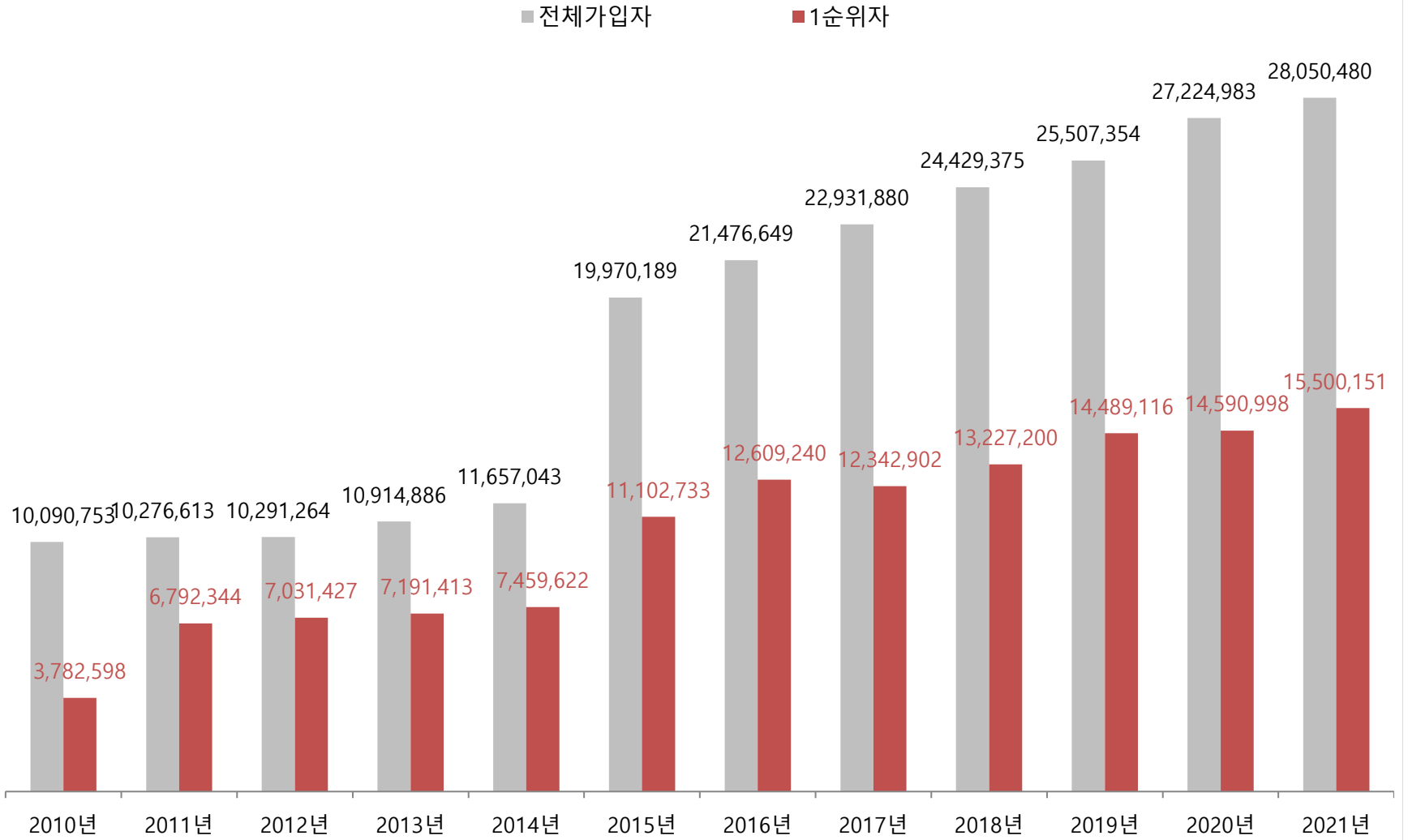
(단위 : 천 가구, %, %p)

거주 지역	2018년			2019년				증감			
	일반 가구	주택 소유 가구	주택 소유율	일반 가구	주택 소유 가구	주택 소유율	무주택 가구	일반 가구	주택 소유 가구	증감률	주택 소유율
전국	19,979	11,234	(56.2)	20,343	11,456	(56.3)	8,887	364	222	2.0	( 0.1)
서울	3,840	1,884	(49.1)	3,896	1,895	(48.6)	2,002	57	10	0.6	(-0.4)
부산	1,364	796	(58.4)	1,377	800	(58.1)	577	13	3	0.4	(-0.3)
대구	958	558	(58.3)	969	563	(58.2)	405	11	5	1.0	(-0.1)
인천	1,095	643	(58.7)	1,121	650	(58.0)	470	26	7	1.2	(-0.7)
광주	579	334	(57.7)	587	339	(57.7)	248	9	5	1.5	( 0.0)
대전	602	325	(54.0)	609	326	(53.6)	283	7	1	0.4	(-0.4)
울산	431	275	(63.7)	437	280	(64.0)	157	6	5	1.9	( 0.3)
세종	119	65	(54.2)	130	69	(53.5)	60	11	5	7.5	(-0.7)
경기	4,751	2,642	(55.6)	4,908	2,745	(55.9)	2,162	156	103	3.9	( 0.3)
강원	628	353	(56.2)	634	364	(57.3)	270	5	11	3.0	( 1.2)
충북	641	371	(57.9)	655	383	(58.5)	272	14	12	3.1	( 0.6)
충남	851	493	(57.9)	864	505	(58.4)	360	13	12	2.4	( 0.5)
전북	733	434	(59.2)	738	439	(59.5)	299	5	5	1.2	( 0.3)
전남	737	442	(59.9)	741	450	(60.7)	291	4	8	1.9	( 0.8)
경북	1,095	666	(60.8)	1,103	675	(61.2)	428	8	9	1.4	( 0.4)
경남	1,306	816	(62.5)	1,321	832	(63.0)	489	15	15	1.9	( 0.5)
제주	249	137	(55.1)	254	141	(55.4)	113	5	3	2.5	( 0.4)

# ✓ 구성 요소

## ■ 수요

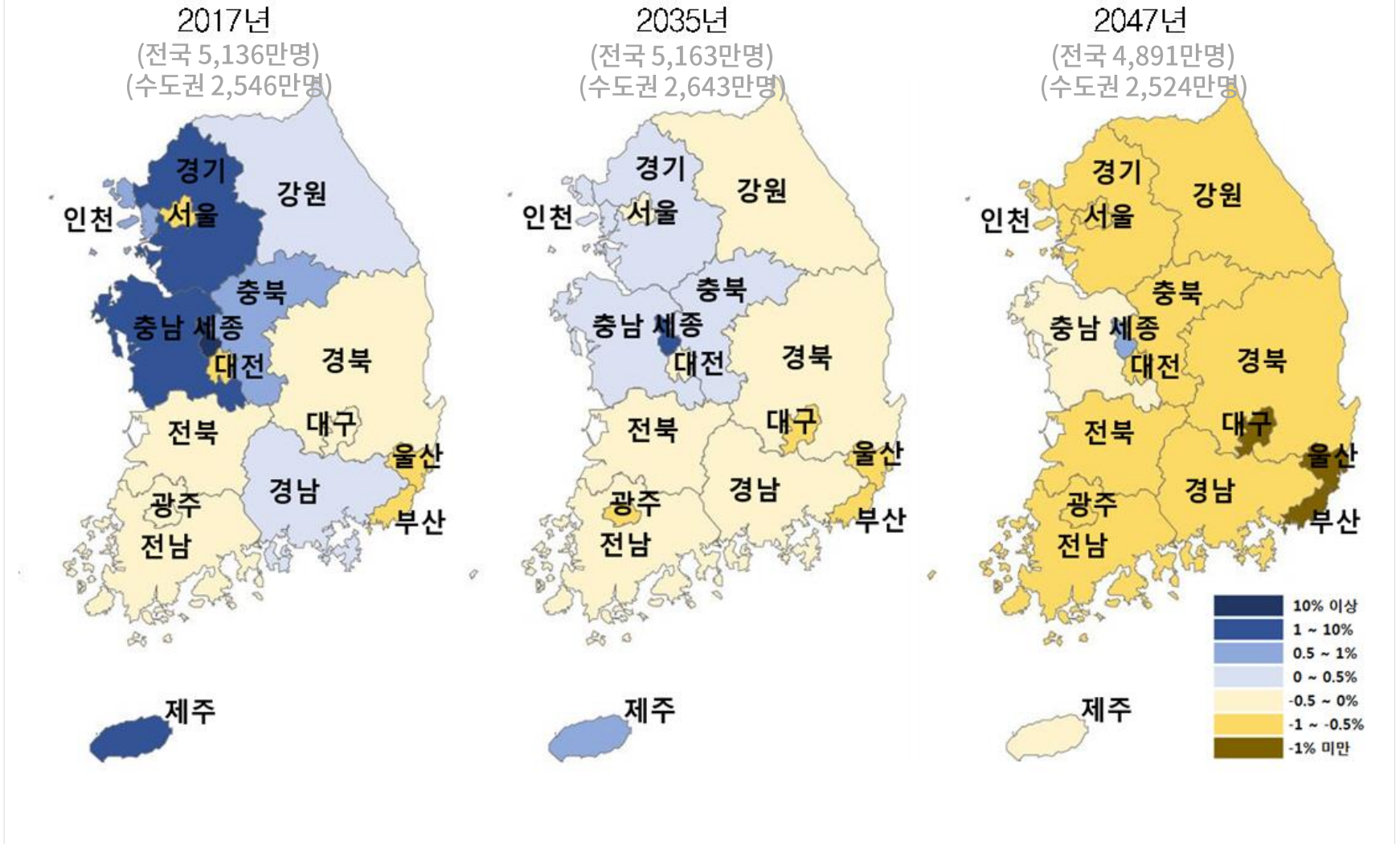
<청약통장 가입자 현황>



# ✓ 구성 요소

## ■ 수요

<시도별 인구성장률>



# ✓ 구성 요소

## ■ 수요

< 시도별 가구 수 변화 >

행정 구역	2021년						
	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	계
전국	6,330,673	5,855,373	4,315,893	3,124,522	738,855	207,744	20,573,060
수도권	2,942,069	2,711,015	2,221,669	1,683,229	379,675	105,449	10,043,106
서울	1,292,940	1,034,445	807,458	570,059	121,864	35,097	3,861,863
경기	1,345,797	1,356,768	1,155,438	921,135	213,098	58,289	5,050,525
인천	303,332	319,802	258,773	192,035	44,713	12,063	1,130,718

행정 구역	2047년						
	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	계
전국	8,320,132	7,801,242	4,312,551	1,566,143	245,233	57,743	22,303,044
수도권	3,963,400	3,836,238	2,295,659	865,753	121,510	28,731	11,111,291
서울	1,379,474	1,294,530	743,164	253,864	31,431	9,273	3,711,736
경기	2,109,095	2,080,579	1,289,943	513,710	74,004	16,049	6,083,380
인천	474,831	461,129	262,552	98,179	16,075	3,409	1,316,175

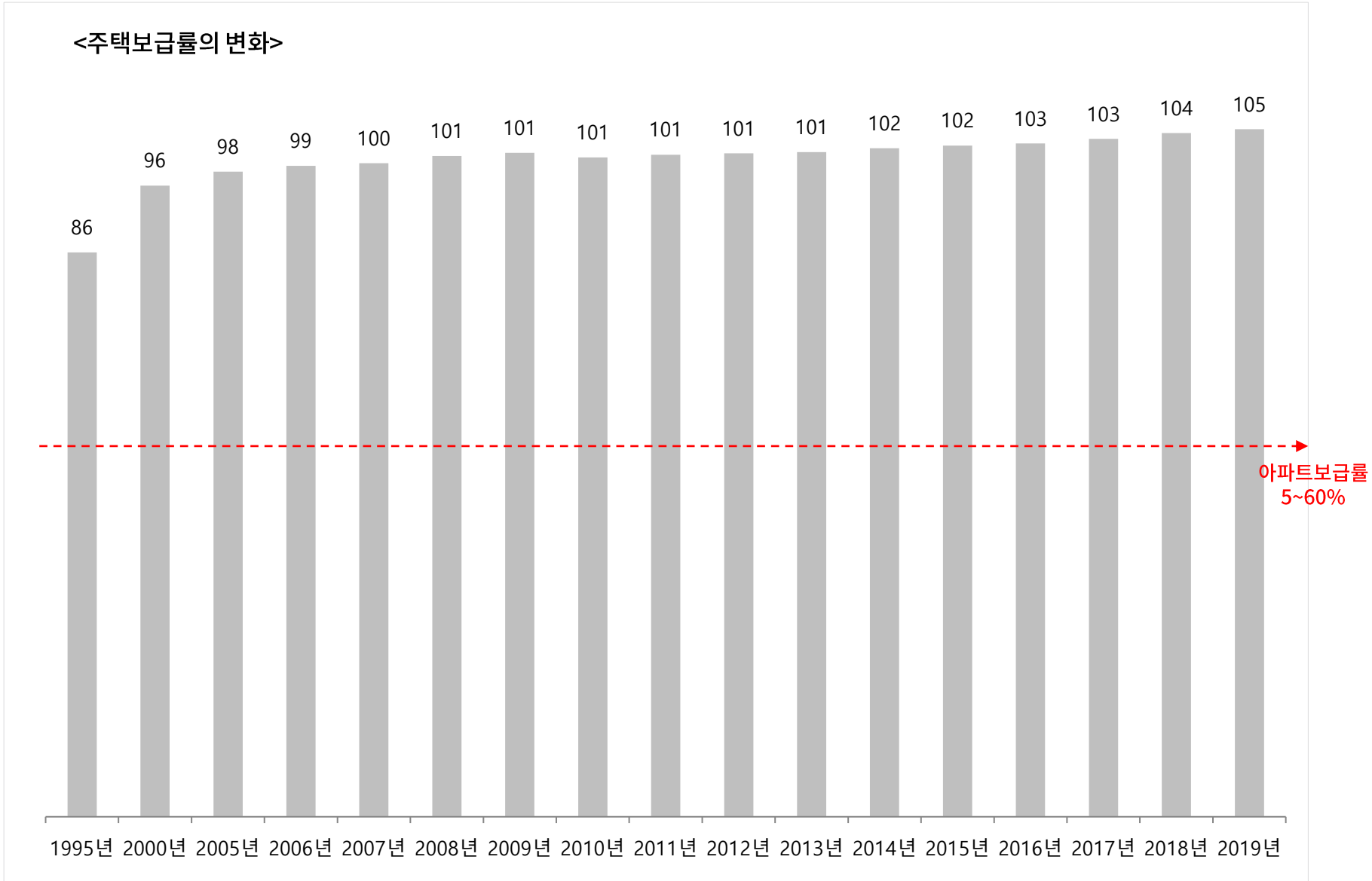
## ■ 공급

<연대별 주택공급 정책>

시기	주택공급 정책
1970년대	주택건설촉진법, 강남 일대 250만호 건설계획
1980년대	택지개발촉진법, 노원, 과천 등 500만호 건설계획
1990년대	1기신도시 개발, 분당, 일산 등 200만호 건설계획
2000년대	2기신도시 개발, 판교, 광교 등 164만호 건설계획
2010년대	보급자리지구 개발, 위례, 하남 등 150만호 건설계획
2020년대	3기신도시 개발, 하남, 광명 등 200만호 건설계획

# ✓ 구성 요소

## ■ 공급



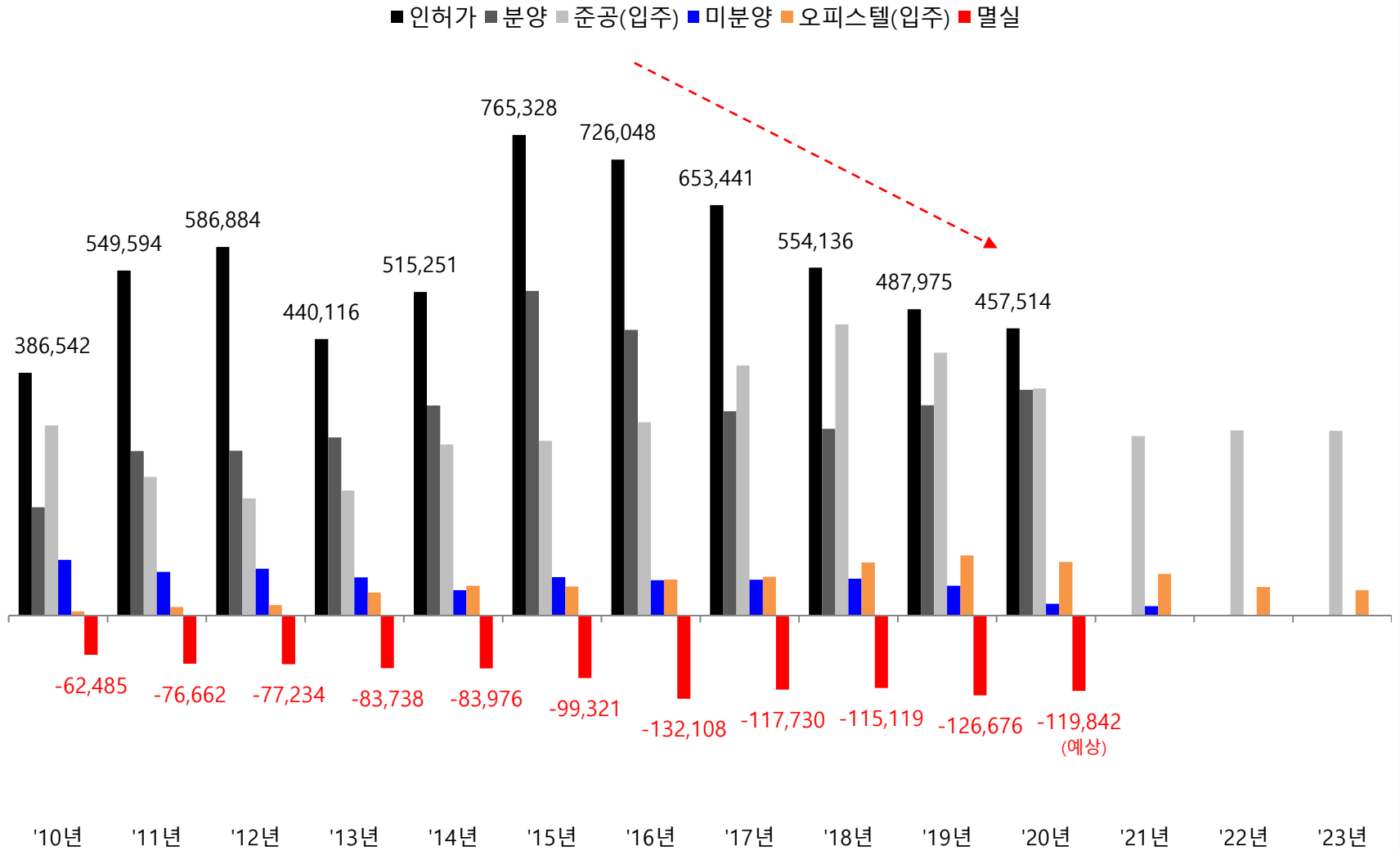
자료: 통계청('95년과 '00년은 종전 보급률, 2005년 이후는 新주택보급률임)

단위: %

# ✓ 구성 요소

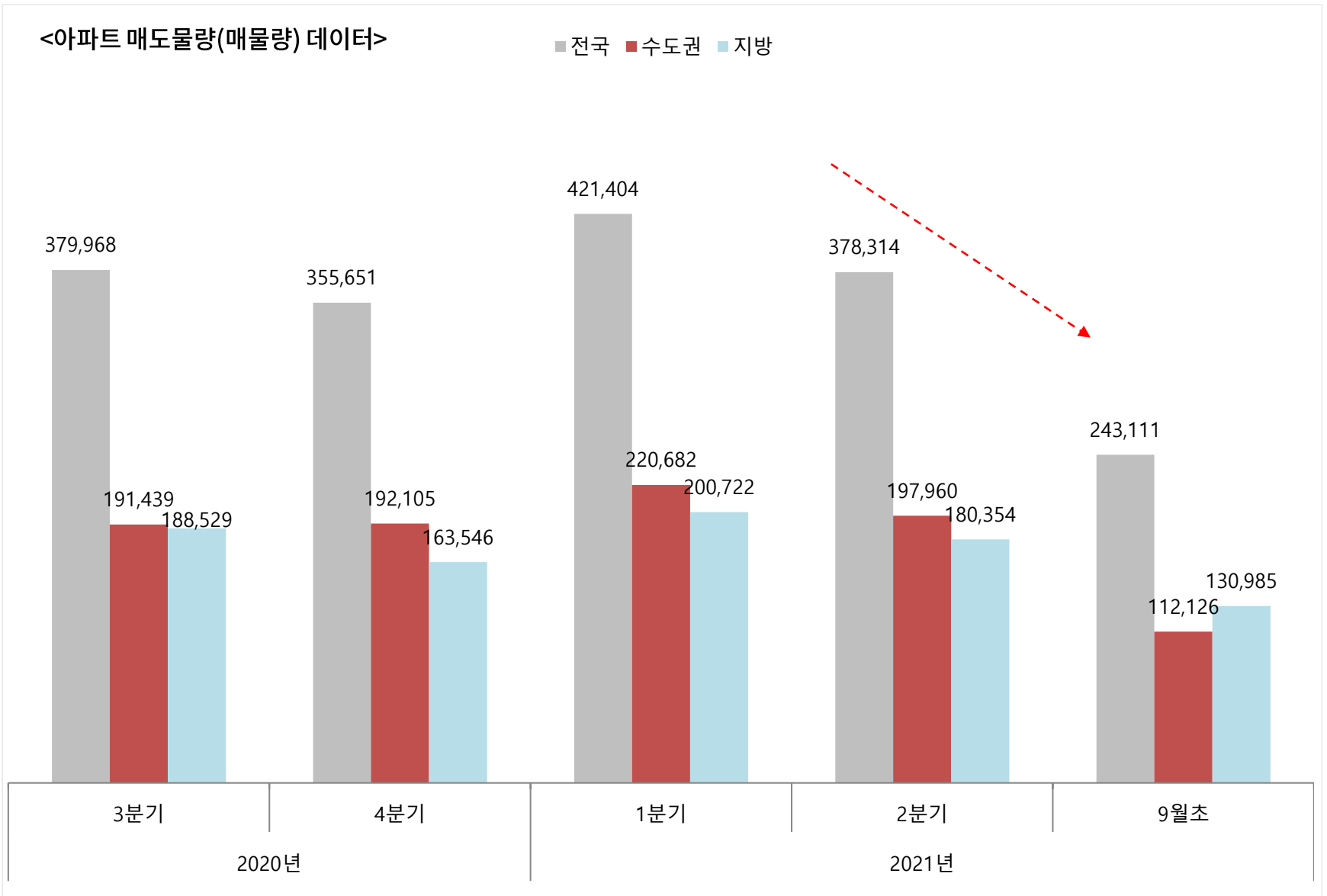
## ■ 공급

<6가지 공급량 데이터>



# ✓ 구성 요소

## ■ 공급

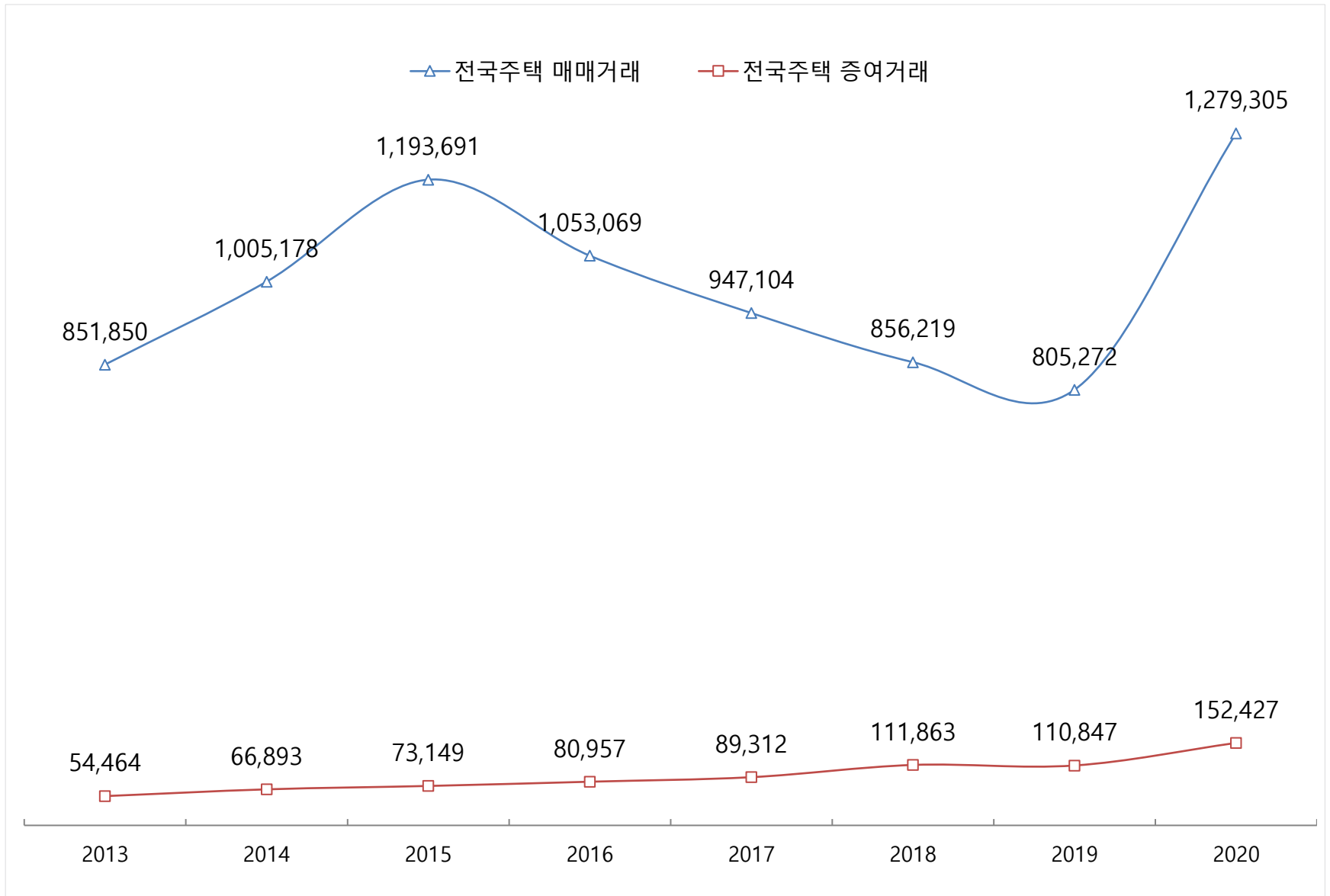


자료: 아실(아파트실거래가)

단위: 가구

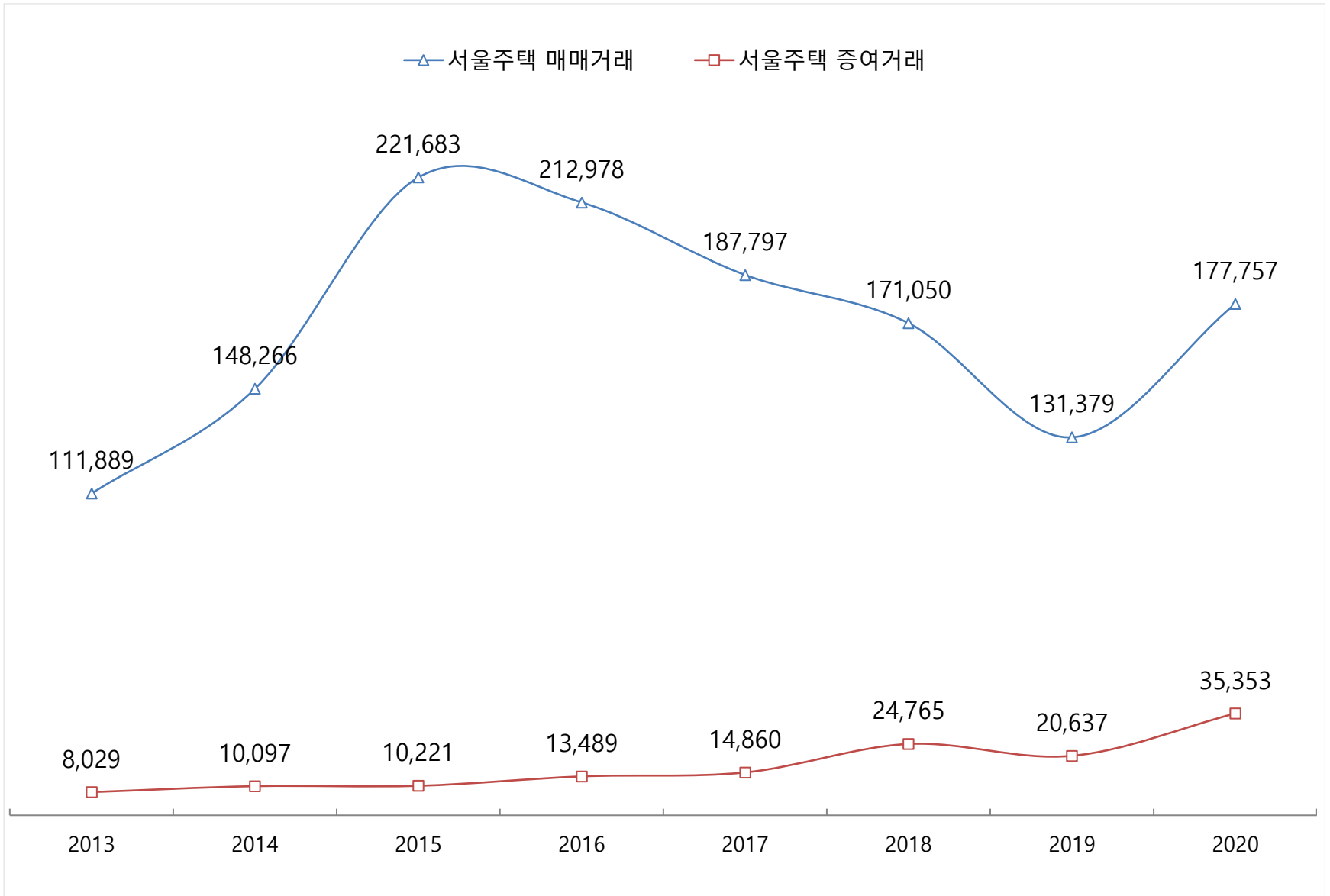
# ✓ 구성 요소

## ■ 거래량



# ✓ 구성 요소

## ■ 거래량



## ■ 주체들의 '관점(觀點)'

### #정부,여당

#### 관점① 공급량 확대

(공공 정비사업,유휴부지 활용,3기신도시 사전청약, 신규택지 지정)

#### 관점② 수요 유입 억제

(대출, 세금, 청약, 고점 경고)

#### 관점③ 임대차3법 유지

(표준임대료, 신규계약 상한제 등 논의 중)

#### 관점④ 대선 정국

(임기 9개월, 정치 이슈, 대선 후보 공약 이슈)

### #공급자

#### 관점① 건설사

(분상제 등 분양가 통제, 안전 진단 강화, 재초환 시행, 생숙/오피스 등 틈새상품 우회 등)

#### 관점② 1주택자

(매도 불가, 갈아타기 어려움)

#### 관점③ 2주택자

(매도 의지 낮음, 버티기, 취득세 증가 이슈)

#### 관점④ 다주택자&임대사업자

(증여하거나 매도하거나 버티거나)

### #수요자

#### 관점① 무주택 888만

(대출이 나올 때 사자, 상대적으로 덜 오른 지역 찾기. 청약이 가능하면 분양 받자. 그런데 당첨은 될까?)

자력 대출 안되면 베이비부머 부모님에게 도움 요청)

#### 관점①-1 임차인 888만

(전월세 올려줄 바에는 사자)

#### 관점② 비아파트 1주택자

(하루빨리 아파트로 갈아타자)

#### 관점③ 아파트 1주택자

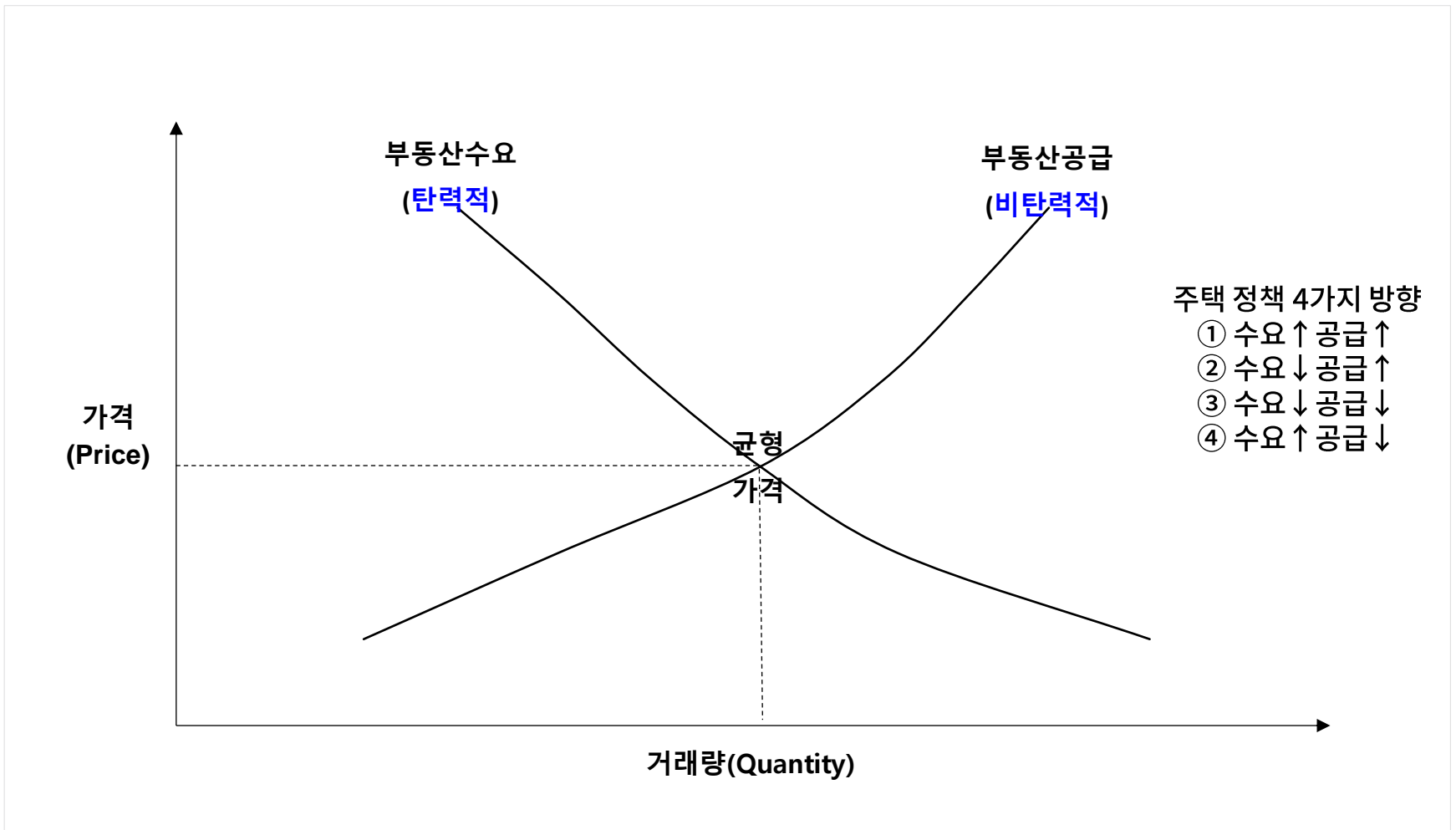
(하나 더 사야 하나?)

## II. 가격 변동

## ✓ 가격 변동

### ■ 수요·공급

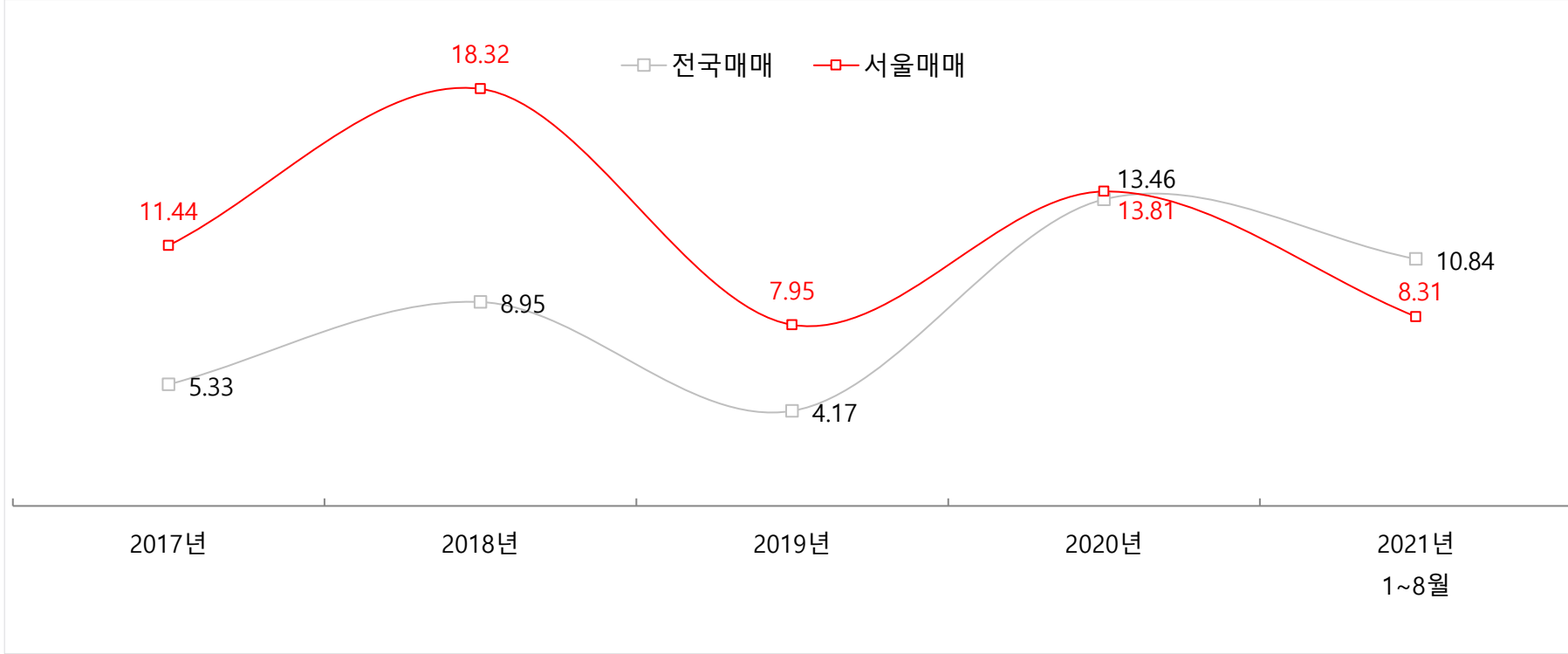
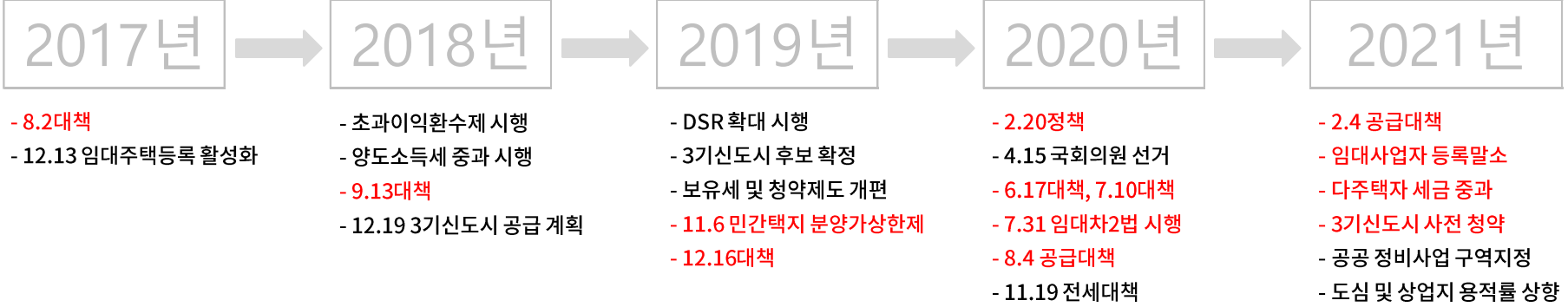
- 부동산과 주택은 다른 재화와 마찬가지로 수요와 공급 원리에 따라 적정 가격에 도달함
- 단 일반적 재화와 달리 주택은 원하는 시기에 공급하기 어려운 '비탄력적' 특징을 지님



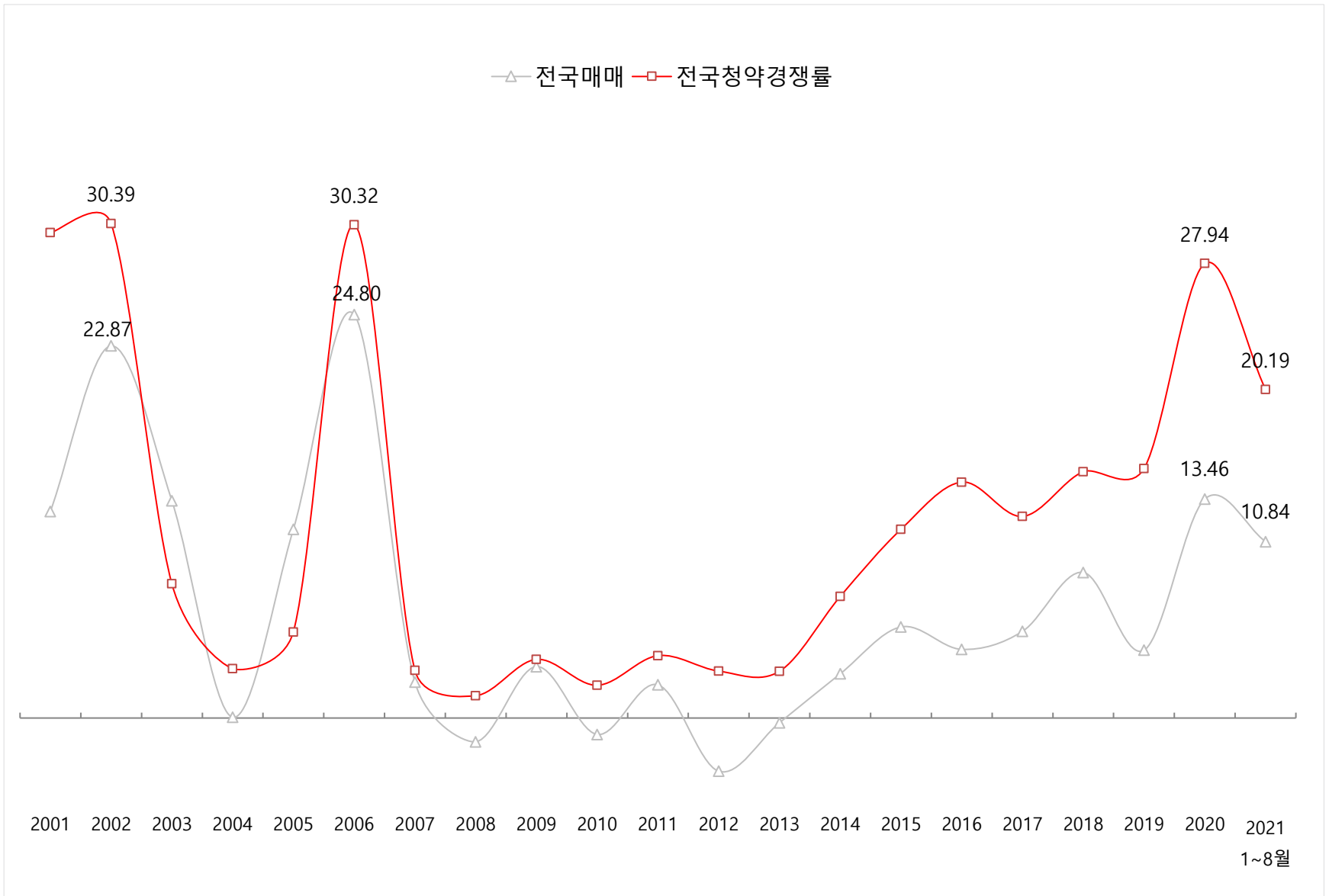
# ✓ 가격 변동 & 동행 지표

- 주택정책 4가지 방향
- ▣ 수요↑공급↑
  - ▣ 수요↓공급↑
  - ▣ 수요↓공급↓
  - ▣ 수요↑공급↓

## ■ 문재인 정부 '투기수요 억제 및 3기 신도시 공급'

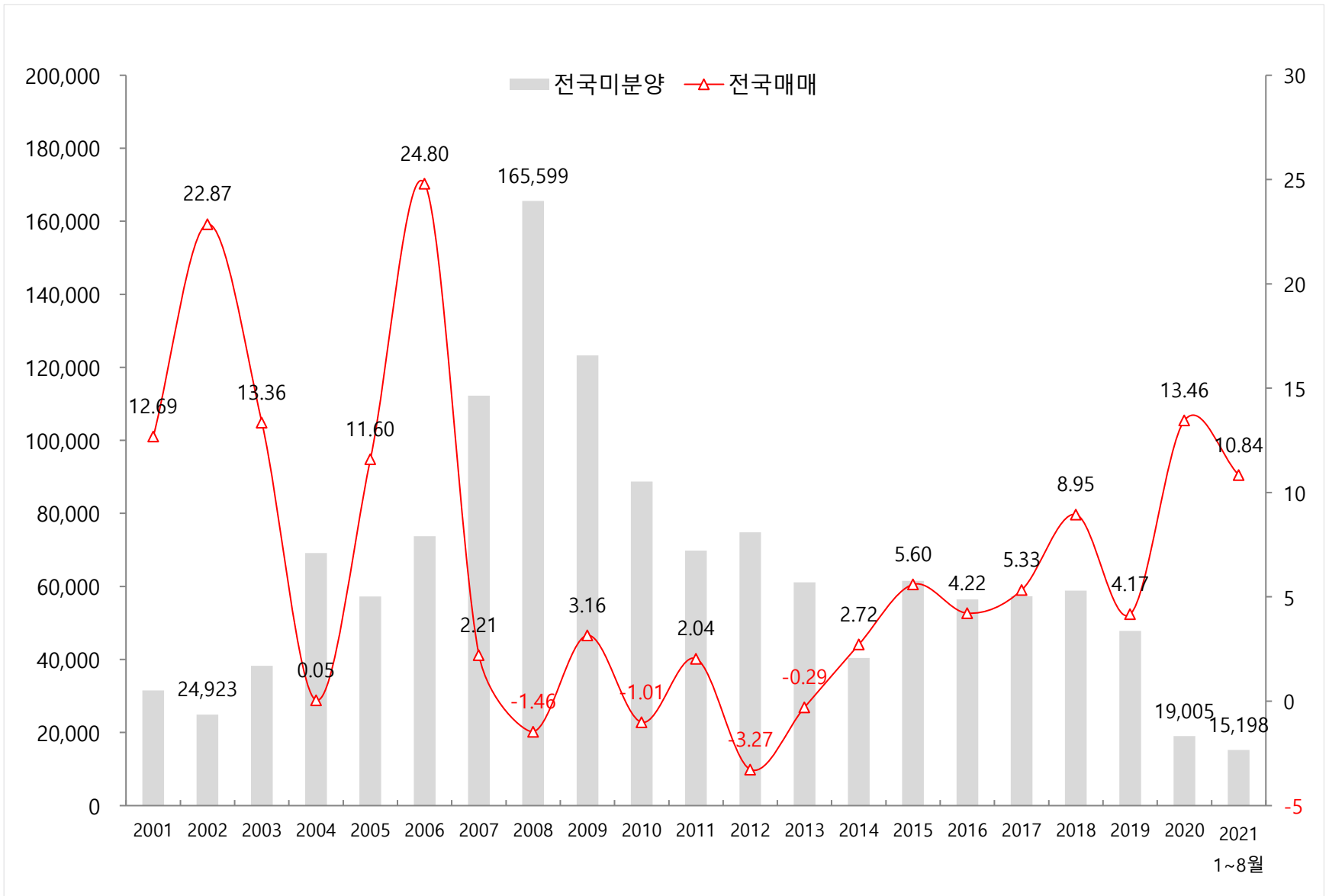


■ 전국 청약경쟁률 & 매매가격



✓ 가격 변동 & 동행 지표

■ 전국 미분양주택 & 매매가격

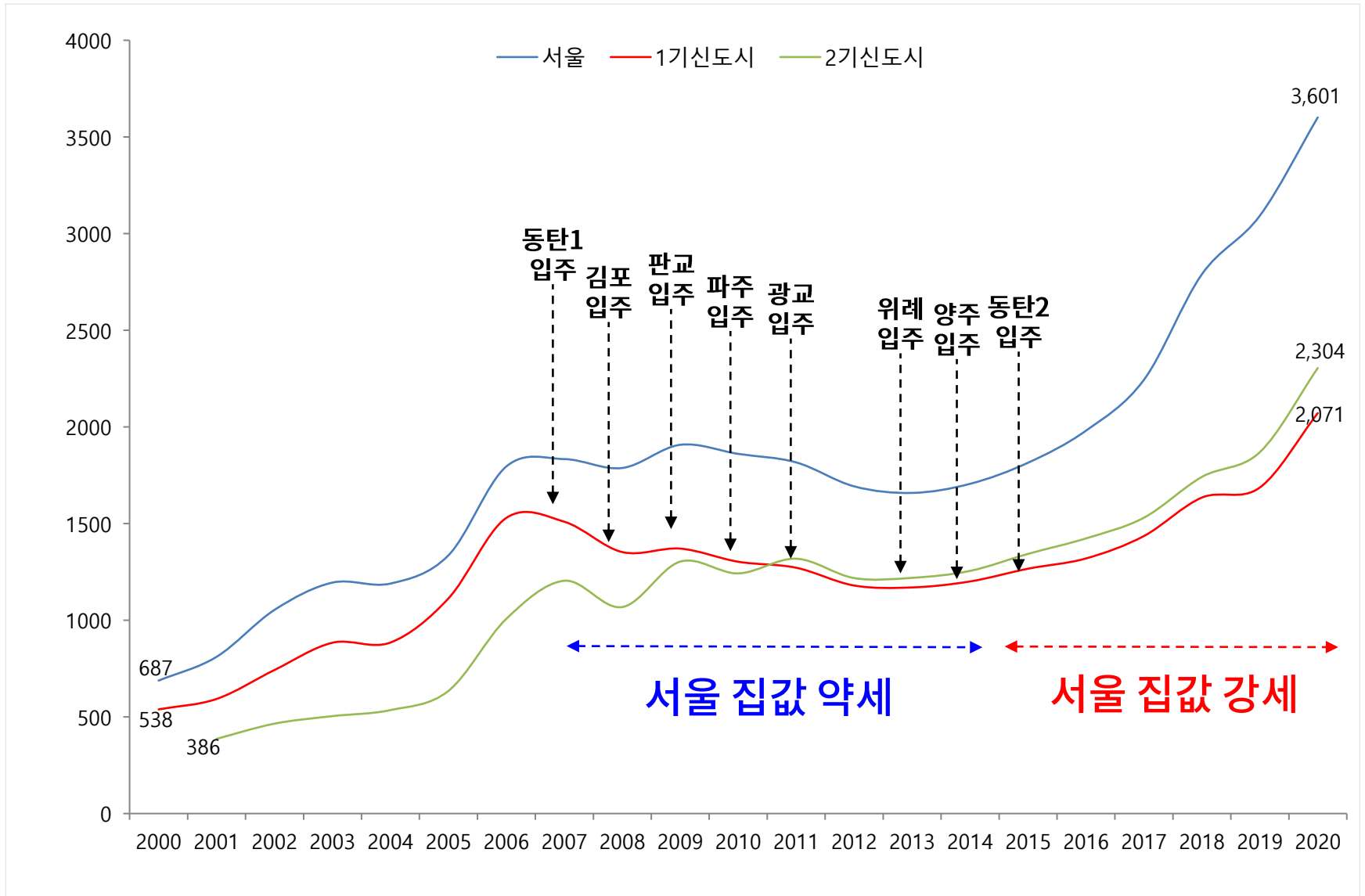


자료: 부동산114, 국토교통부

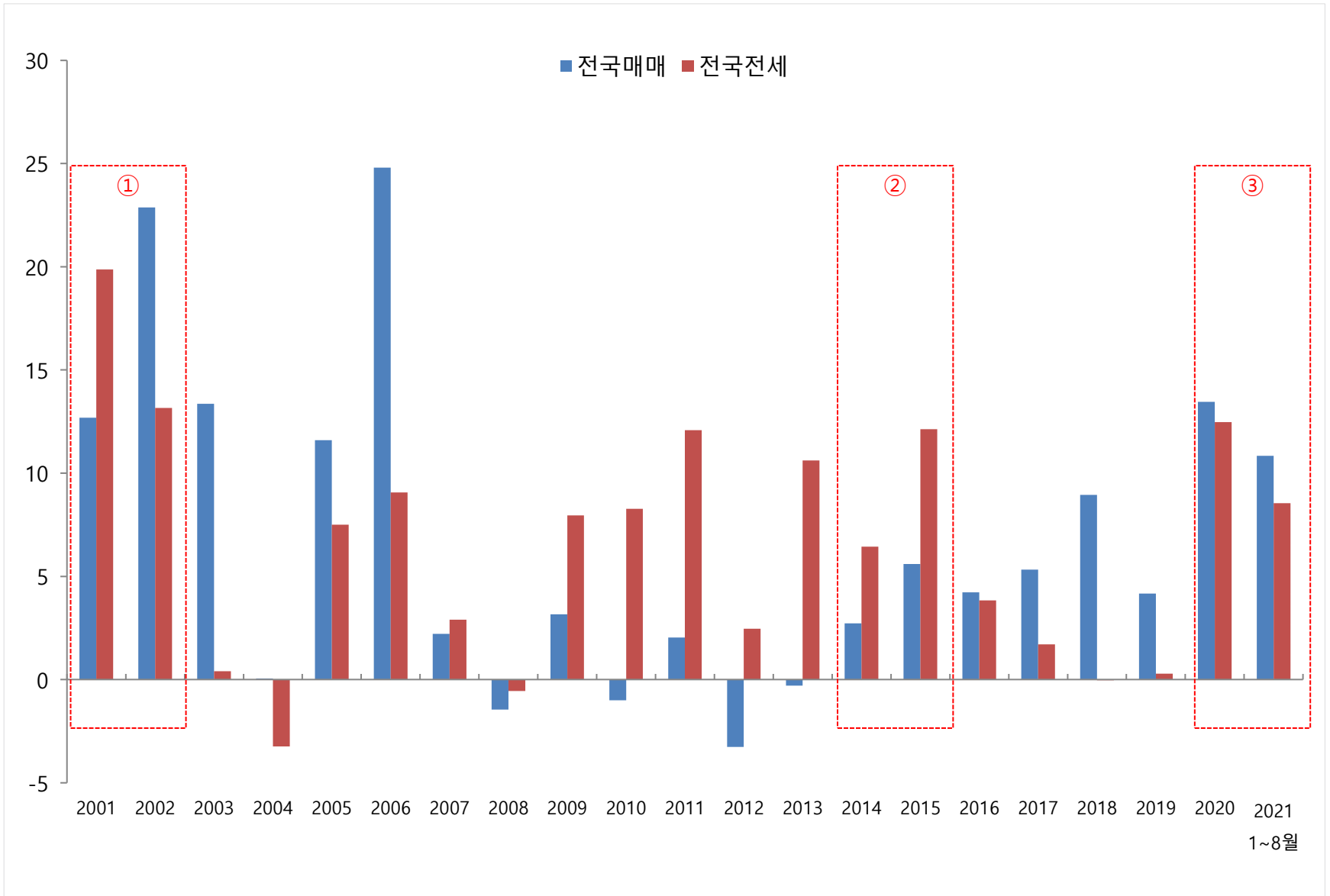
단위: %, 가구

✓ 가격 변동 & 동행 지표

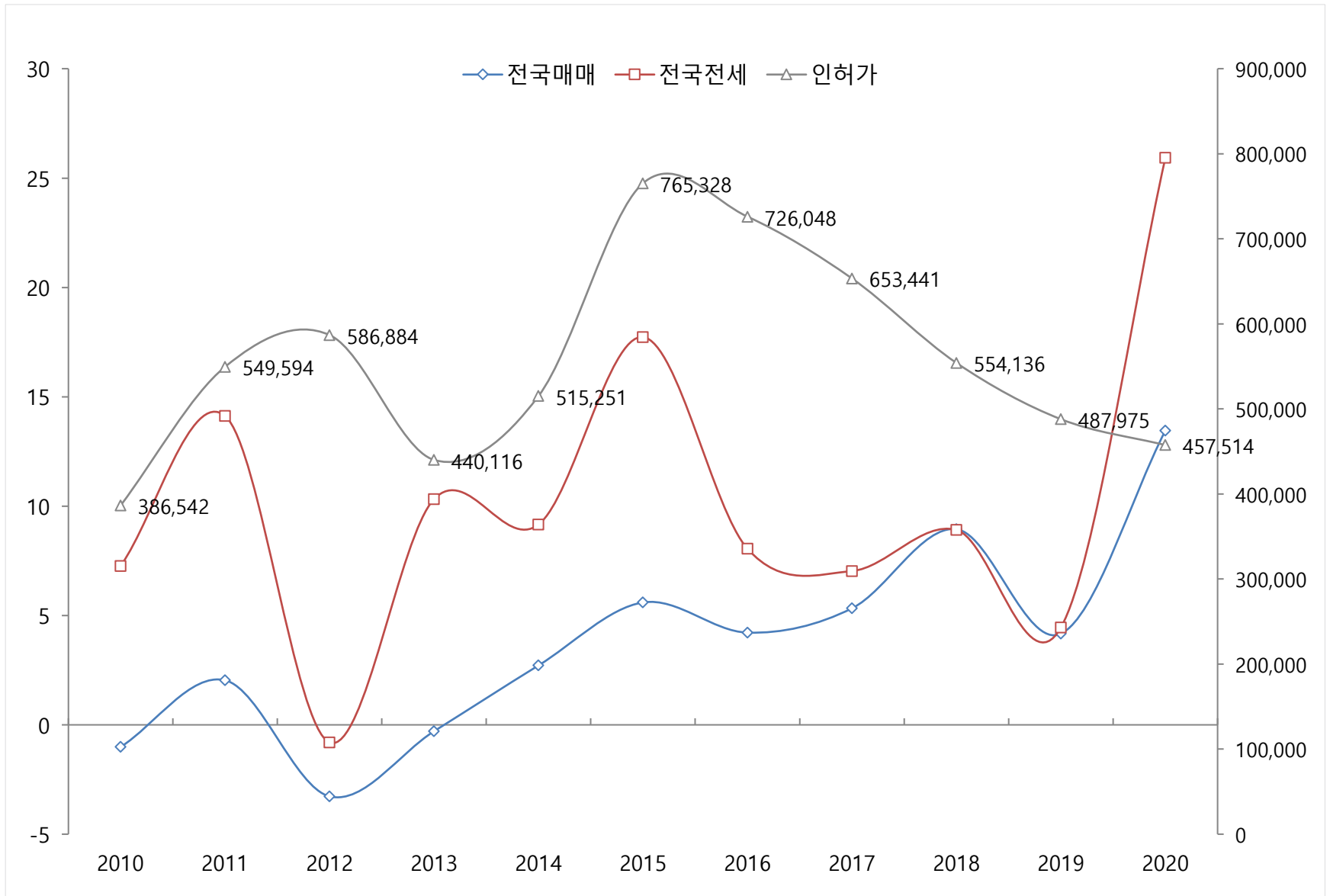
■ 신도시 입주 & 매매가격



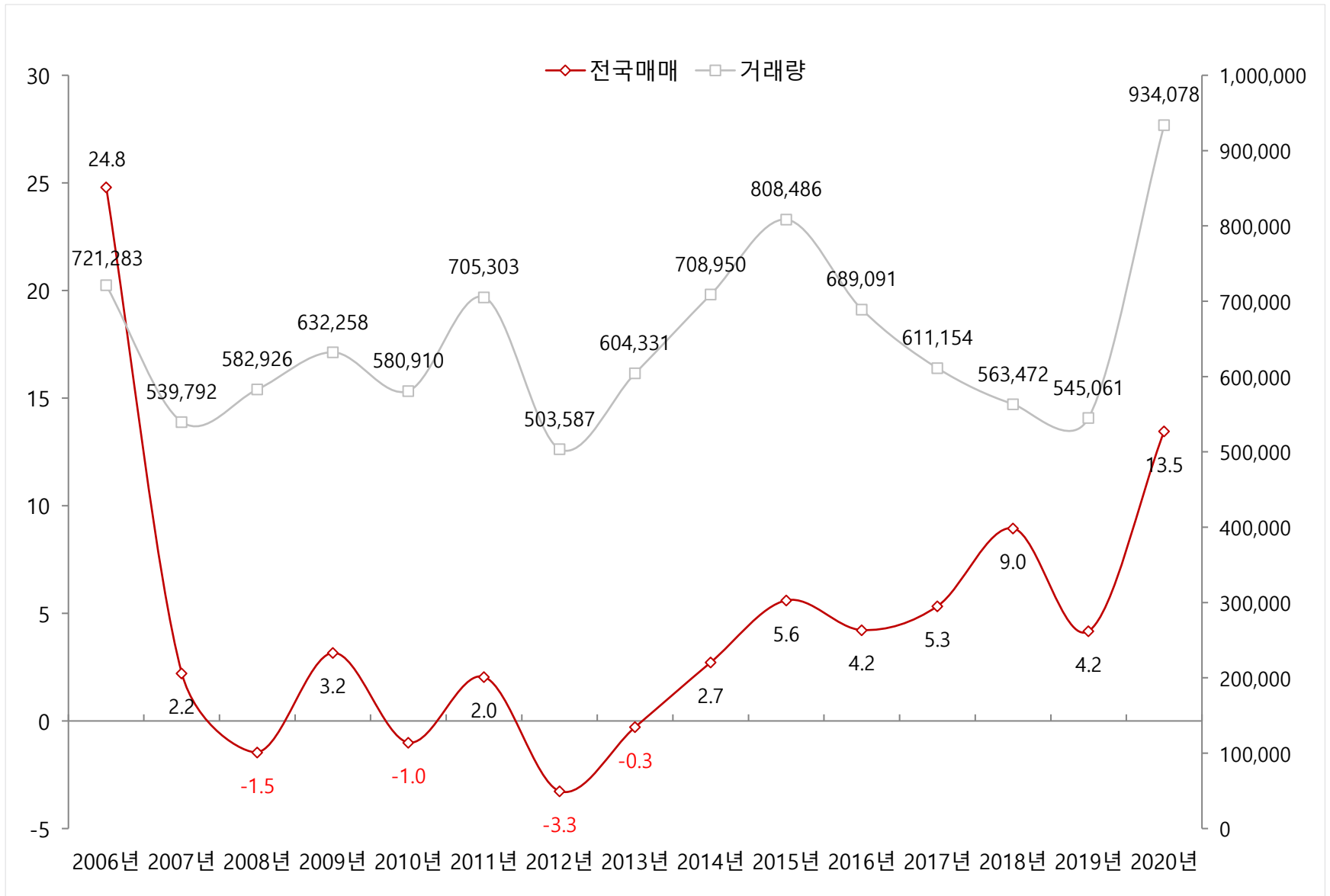
■ 전국 매매 & 전세 '균열점'



■ 전국 가격&인허가



## 전국아파트 가격&거래량



## 대한민국 주요 기관 선행 조사 결과

기관	지수명	지수산출방식	2021년 7~8월 조사결과	표본 수 등
 한국은행 BANK OF KOREA	소비자동향지수CSI (주택가격전망)	장기평균치(2003년 1월 ~ 2019년 12월)를 기준값 100으로 하여 100보다 크면 장기평균보다 낙관적임을, 100보다 작으면 비관적임을 의미 주택가격전망은 현재와 비교한 1년 후 전망을 의미함	129	2,500가구 설문조사
 한국감정원 Korea Appraisal Board	매매수급동향	공급과 수요 상황을 0~200 사이의 점수로 나타낸 것으로, 기준치(100)보다 높으면 사려는 사람이 팔려는 사람보다 많다는 의미	117	2만8,360호 아파트 표본조사
	전세수급동향		113	
	월세수급동향		105	
 KB국민은행	매매전망지수	매매가격 전망지수는 0~200 범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높음	124	공인중개사 4,000여명 설문조사
	전세전망지수	전세가격 전망지수는 0~200 범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높음	125	
 부동산 114	매매가격전망조사	6개월 뒤 매매가격에 대한 소비자 응답결과 분석	62%	소비자 1,000여명 설문조사
	전세가격전망조사	6개월 뒤 전세가격에 대한 소비자 응답결과 분석	73%	
 한국연구개발 Korea Research Institute for Human Settlements	주택매매 소비심리지수	부동산시장 소비심리지수는 0 ~ 200의 값으로 표현함, 지수가 100을 넘 으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미	139	전국 152개 기초자치단체 지역거주자 구 6,680인, 중개업소 2,338개소
	주택전세 소비심리지수		117	
 HF	주택구입부담지수 (K-HAI)	중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상 환부담을 나타내는 지수로서, 지수가 낮을(높을)수록 주택구입부담이 완화(가중)됨을 의미	63 (서울 166) (세종 135)	주택담보대출 상환으로 가구소득의 약25%를 부담하면 주택구입부담지수 는 100으로 산출

■ 전국 주택 통계

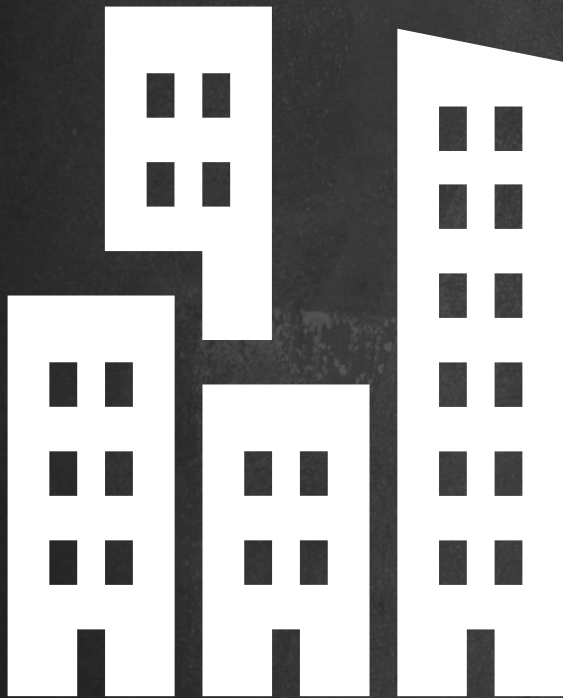
- 주택 재고: 2,131만 가구
- 아파트 재고: 1,152만 가구
- 주택 보급률: 105%
- 아파트 비율: 56%
- 주택 소유율: 57% (무주택자 43% → 888만 가구)
- 3주택 이상 다주택가구: 7% (약 80만 가구, 2주택 이하 93%)
- 임대사업자 등록: 157만 가구 (아파트 47만 가구, 다주택자 중복)
- 2020년 주택거래: 128만 건 (증여 제외)
- 2021년 입주예정: 아파트 28만 가구 ('20년 36만 가구)

## ■ 수요 & 공급 '소화력 테스트'

#전국	#수도권	#서울
<b># 매물 가능성</b> 다주택자 7% (본인소유 포함) 아파트 등 47~80만 (연간 15~26만 예상) 2021 입주 28만 미분양 1.5만호	<b># 매물 가능성</b> 다주택자 7% (본인소유 포함) 아파트 등 32~40만 (연간 10~15만 예상) 2021 입주 16만 미분양 1.3천호	<b># 매물 가능성</b> 다주택자 8% (본인소유 포함) 아파트 등 14~16만 (연간 5~7만 예상) 2021 입주 3만 미분양 59호
<b>#소화 가능성</b> 주택보급 105% 무주택자 888만 가구 재고거래량 128만건 전세가격 급등세 청약경쟁 고공행진 (평균 20:1, 21년 1순위 청약 184만명)	<b>#소화 가능성</b> 주택보급 99% 무주택 463만 가구 재고거래량 64만건 전세가격 급등세 청약경쟁 고공행진 (평균 30:1, 21년 1순위 청약 95만명)	<b>#소화 가능성</b> 주택보급 96% 무주택자 200만 가구 재고거래량 18만건 전세가격 급등세 청약경쟁 고공행진 (평균: 111:1, 21년 1순위 청약 14만명)

■ 수요&공급 '소화력 테스트'

수도권 아파트 557만 가구



매도



다주택+임대사업자(6~7%)  
년간 '10~15만' 매물화 가능  
[입주물량 3만 가구 축소 예정,  
신축 중 정비사업 비중 30%]

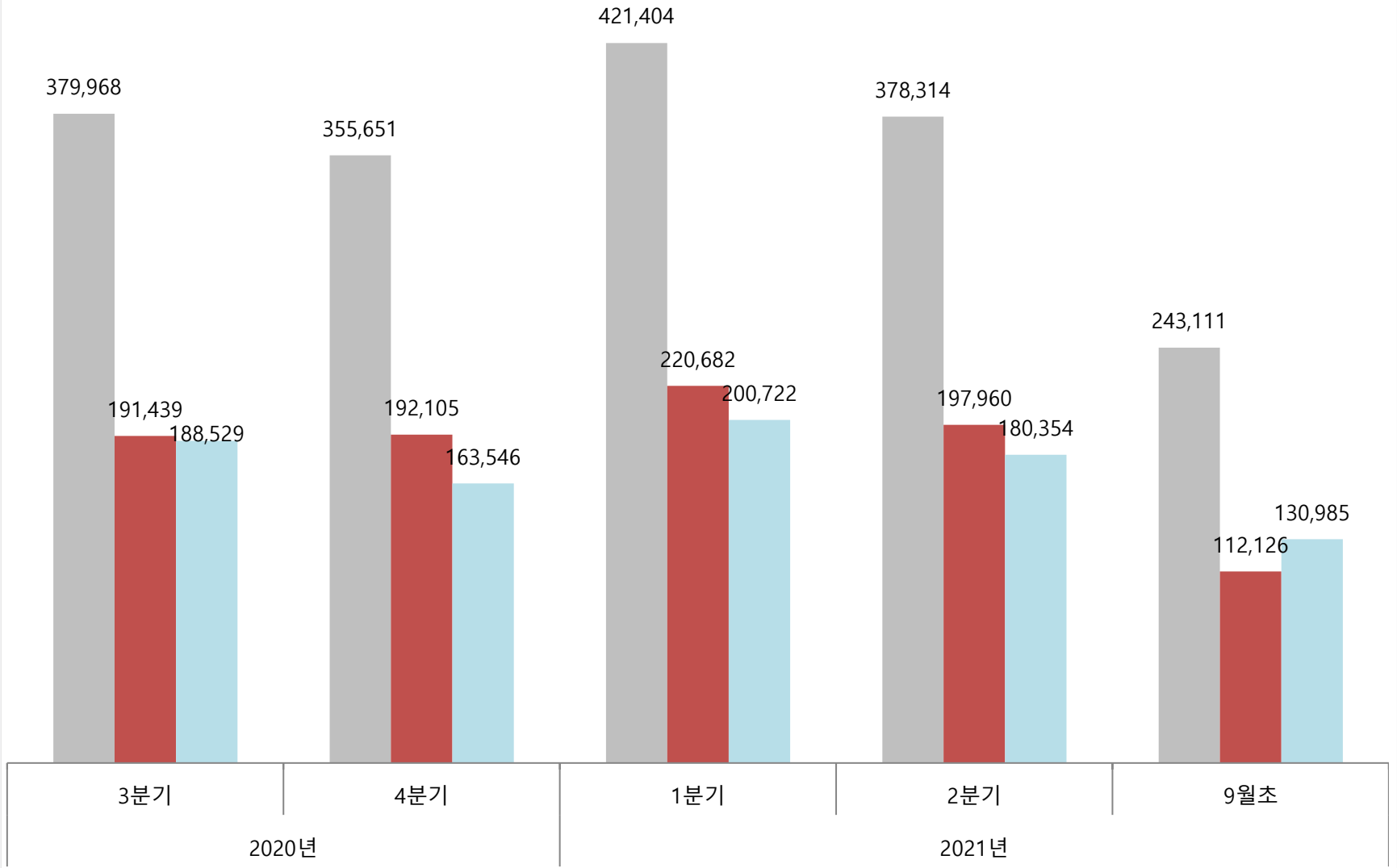
매수



무주택 가구 463만  
2021년 주택 마련  
'3~40만(약10%)' 수요층 대기  
[청약수요와 무주택자 및 수요  
초과, 패닉바이нг 국면 등 고려]

<아파트 매도물량(매물량) 데이터>

■ 전국 ■ 수도권 ■ 지방



✓ 향후 전망

■ 핵심 변수와 주요 주체들의 영향력 고려해 판단

#전망1



전세&매매 균열 발생.  
수도권 전세 → 주요지역  
'매매 수요 자극'  
'대출규제 무력화'

#전망2



정책&청약&미분양&준공 등  
동행 지표 '상승 예측'

#전망3



전월세&인허가&주요기관  
선행 지표 '상승 예측'

#전망4



주요 하락 변수  
다주택자 매도&금리 인상  
'소화 가능'  
단 가격 부담감(고평가) 고려

**감사합니다.**