

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 전국 주택매매가격 설 연휴에도 상승폭 확대
 - 2월 주택매매가격은 지역별로는 수도권, 유형별로는 아파트의 상승세가 두드러짐
 - 주택전세가격 상승세는 지속되고 있으나 작년 11월 이후 상승폭은 점차 둔화
 - 매매전망지수는 횡보하나, 전세전망지수는 작년 하반기에 비해 크게 하락
- **주택거래** : 1월 주택거래량 크게 감소했으나, 여전히 높은 수준
 - 1월 주택매매거래량은 9만 679호로 전월대비 크게 줄어들면서 거래 시장은 다소 진정
 - 미분양아파트는 분양시장 호황을 반영하며 1년 7개월째 감소세 지속
- **주택공급** : 2월 분양물량 크게 감소, 3월 이후 증가 전망이나 증가폭은 유동적
 - 2월 분양물량은 1.4만호로 1월 대비 절반으로 감소, 분양대기물량은 많으나 사업 지연 가능성 존재
 - 입주물량은 약 3.1만호로 직전 1년 평균 대비 3.3% 증가
- **토지** : 토지 거래시장은 양호한 흐름 지속
 - 1월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승하며 양호한 흐름 유지
 - 토지거래량은 총 27.6만건으로 전월대비 감소하였으나 양호한 상황
- **주택금융** : 주택담보대출 급증세 지속으로 1월에도 크게 증가
 - 주택담보대출 1월 순증액 과거 1월 순증액 중 역대 최고 규모
 - 신규 대출금리가 잔액 대출금리 수준까지 상승하면서 향후 잔액금리 하락세는 둔화 전망

[상업용 시장]

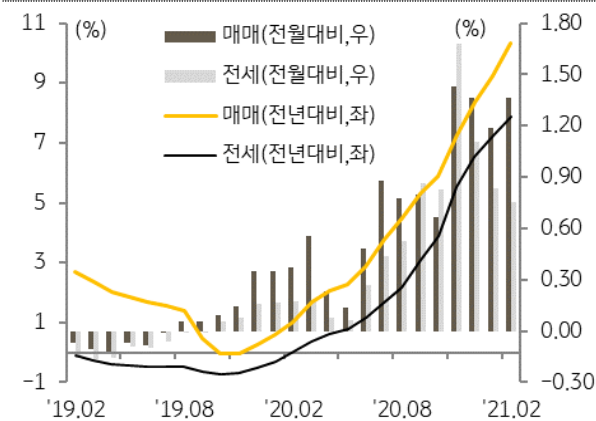
- **상가** : 경기 회복 기대에도 서울 상가시장 투자 여건 악화는 당분간 지속 전망
 - 서울 지역 상가 공실률 늘고 투자수익률 하락세 장기화
- **오피스텔** : 경기지역 오피스텔 높은 가격 상승세 지속되나 위험은 확대
 - 오피스텔 입주물량은 감소 추세이나 경기도 공급 비중이 높은 편으로 시장 내 부담 상존
- **오피스** : 2021년 서울 A급 오피스 시장 안정적 회복 예상
 - 서울 오피스, 코로나19 이후 유연한 근무 시스템을 갖춘 신규 자산 수요 증가 예상
- **간접투자** : 부동산펀드 시장 규모는 감소한 반면 리츠 시장 규모는 확대
 - 상장 리츠 편입 기초 자산을 다각화하여 공모 리츠 시장 활성화 시도

[주택 가격] 전국 주택매매가격 설 연휴에도 상승폭 확대

■ 2월 전국 주택매매가격(1.36%) 상승폭 확대, 전세가격(0.75%) 상승폭 둔화

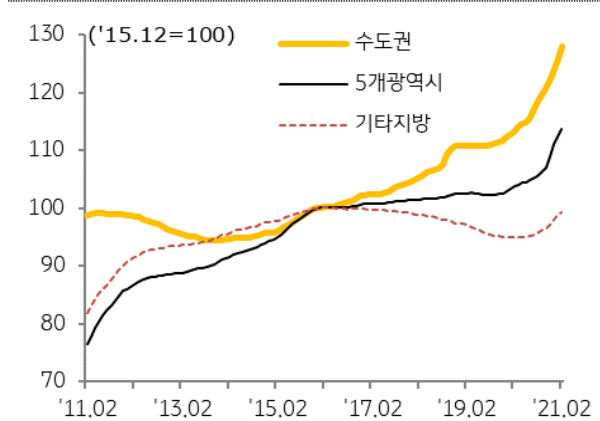
- 전국 주택매매가격은 1월에 전년 말 대비 소폭 둔화되었으나, 2월에는 설 연휴에도 불구하고 상승폭 확대
 - 지역별로는 수도권, 유형별로는 아파트의 상승세가 두드러짐
 - 한편, 정부는 2.4일에 발표된 신규 공공택지 25만호 중 3곳(광명시흥, 부산대저, 광주산정) 약 10만호의 입지를 확정하였으며, 나머지 입지는 2분기내 추가 공개 예정
- 전세가격 상승세는 지속되고 있으나 작년 11월 이후 상승폭은 점차 둔화

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

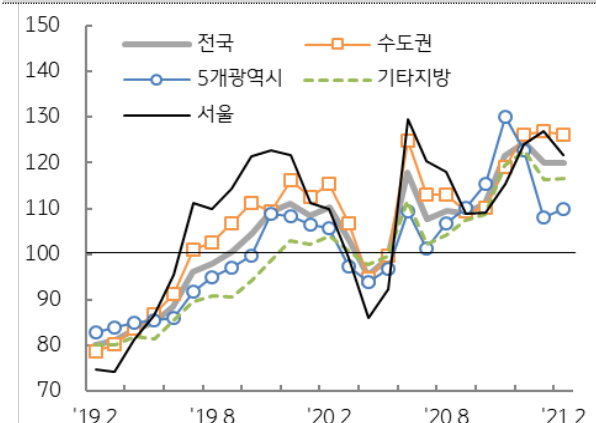


자료: KB국민은행

■ 2월 KB부동산 전국 매매전망지수는 횡보하나, 전세전망지수는 하락세

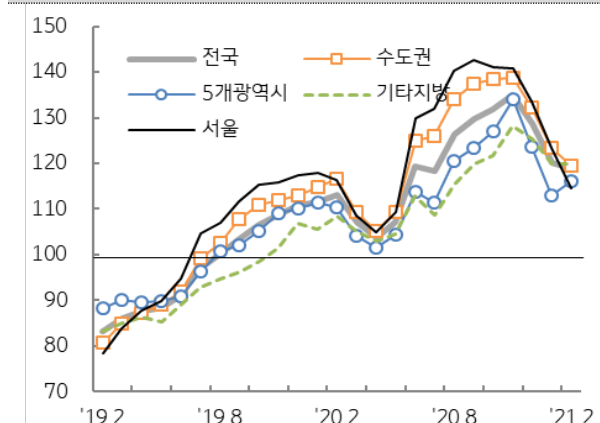
- 매매전망지수는 전월대비 수도권에서 소폭 하락 및 비수도권에서 소폭 상승
- 전세전망지수는 작년 하반기에 비해 상승에 대한 기대감이 많이 줄어든 상황

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



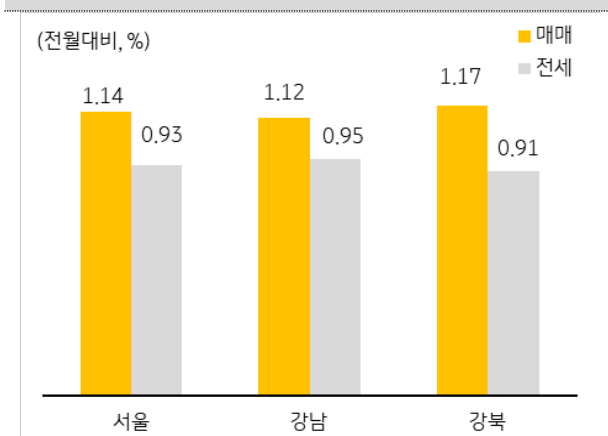
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 경기·인천 주택매매가격 상승폭 대폭 확대

■ (서울) 2.4일 공급대책 등의 영향으로 관망세를 보이면서 상승폭 소폭 둔화

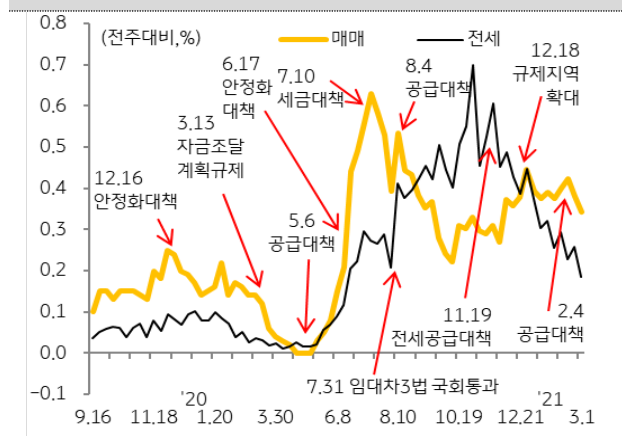
- 연초 이후 상승폭이 조금씩 확대되었으나 2.4일 공급대책 발표 이후 상승세는 주춤
 - 그러나 노원구(2.5%), 중구(2.1%), 양천구(2.3%) 등 여전히 일부 지역에서는 2%가 넘는 상승률을 기록하였으며, 전체적으로 설 연휴 등의 영향으로 관망세를 보이는 상황
- 전세가격은 매매가격과 달리 작년 11월 이후 지속적으로 상승폭이 둔화되고 있으나, 지역의 수급 현황에 따라 차이가 큰 편

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(2월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

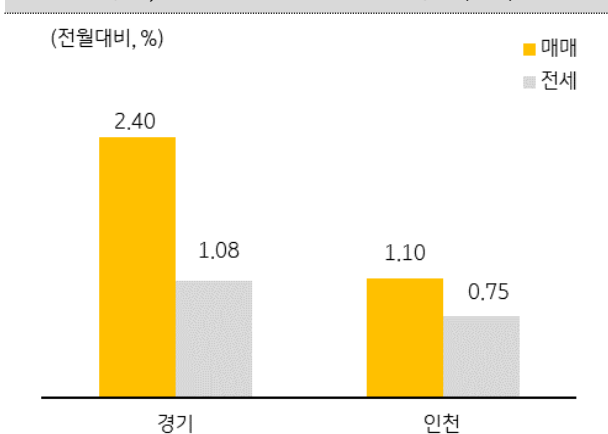


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 주택매매가격, 연초 이후 급격한 상승세를 보이기 시작

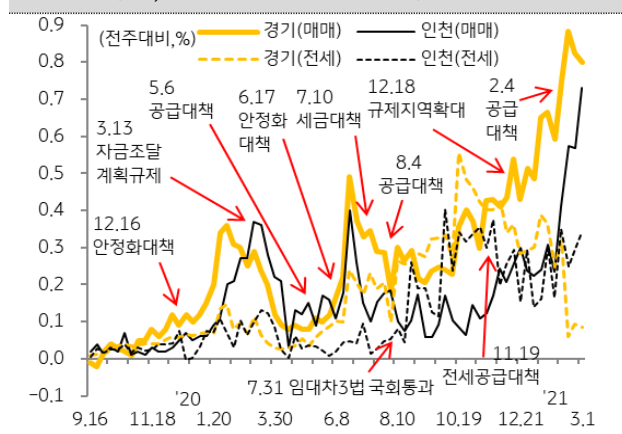
- 경기 매매가격은 성남, 과천 등 기존 상승 지역뿐 아니라 고양, 안양 등 상대적으로 안정세를 보이던 지역에서도 상승하면서 2016.12월(3.5%) 이후 가장 높은 상승률(2.4%) 기록
- 인천은 송도시에 대한 수요자의 관심이 최근 주변지역까지 이어져 매매 상승폭이 확대되기 시작

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(2월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 다시 상승폭 확대되는 대전, 세종 이전에 비해 안정세

■ (5개광역시) 대전으로 다시 수요가 집중되면서 상승폭 확대

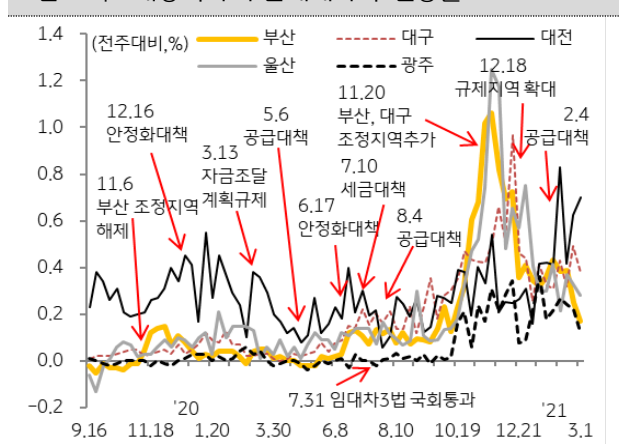
- 작년 상반기까지 타 광역시에 비해 절대적으로 높은 매매가격 상승률을 기록했던 대전지역은 하반기 다소 안정세를 보여왔으나, 전국적인 규제 지역 확대와 함께 다시 상승폭이 빠르게 확대
- 부산, 대구, 울산의 경우 단기간 급상승을 보인 이후 상승폭이 크게 둔화되었으나 여전히 월간 1%대의 높은 매매가격 상승률 기록

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(2월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

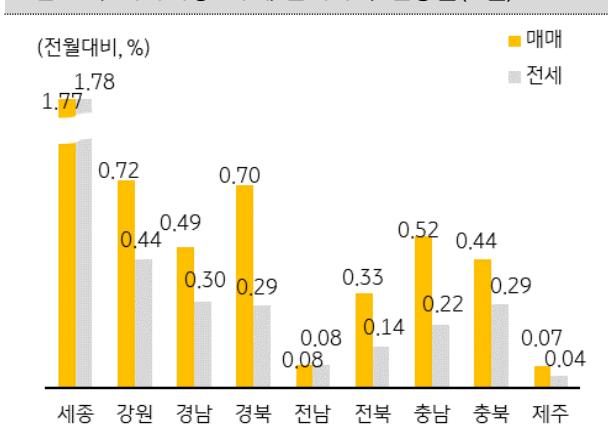


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 세종 주택매매가격 상승폭 둔화되었으나 여전히 높은 수준

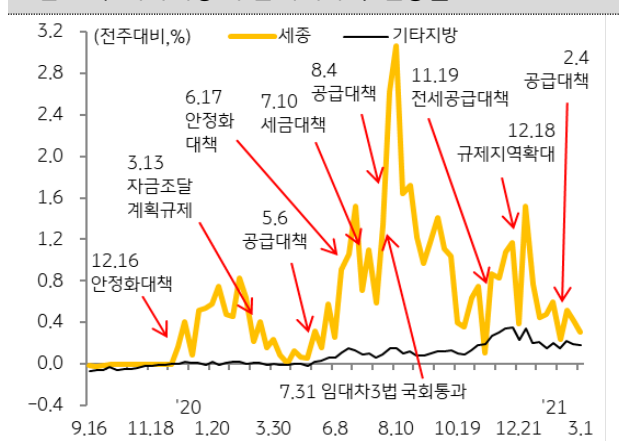
- 세종시 매매가격은 2월에 월간 1.77%를 기록하며 6%가 넘는 상승률을 기록한 작년 8월 이후 다소 안정세를 보이고 있으나 여전히 타지역 대비 높은 수준
- 기타지방 매매가격은 9개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 경상권과 충청권이 꾸준히 상승세를 주도

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(2월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



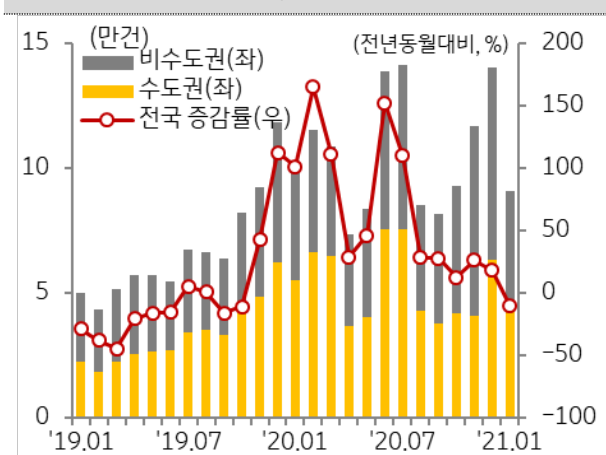
자료: KB국민은행

[주택 거래] 1월 주택거래량 크게 감소했으나, 여전히 높은 수준

■ 주택매매거래가 크게 줄어들면서 거래 시장은 다소 진정

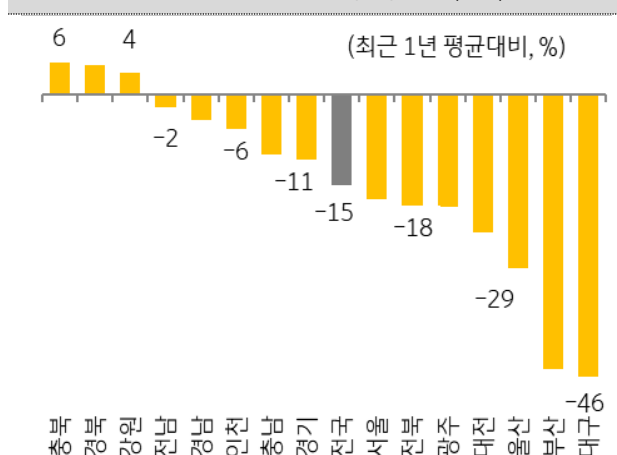
- 1월 주택매매거래량은 9만 679호로 전월대비 35.4%, 전년동월대비 10.5% 감소
 - 최근 1년 평균 대비로는 약 15% 감소했으며, 수도권(-12%)과 비수도권(-18%) 모두 감소. 최근 거래량이 많았던 대구, 부산은 기저효과로 인해 가장 큰 폭으로 감소
- 급등한 가격과 정부 규제가 지속되면서 관망세가 나타나고 있으나 지난해 거래량이 과도하게 많았을 뿐 현재 거래량이 낮은 수준은 아님(월평균 거래량(건): 67,106('19), 106,609('20))

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(1월)

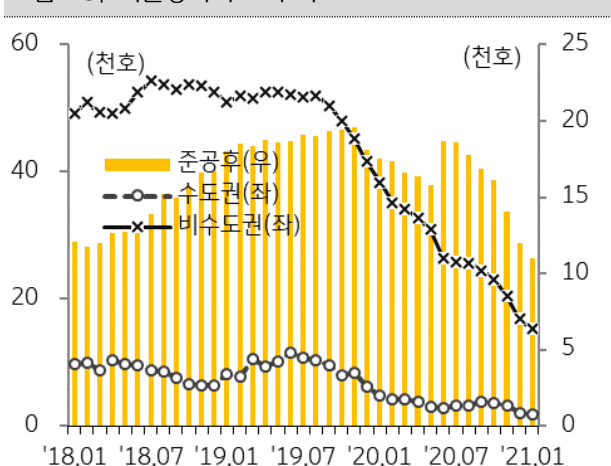


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트 1년 7개월째 감소세 지속

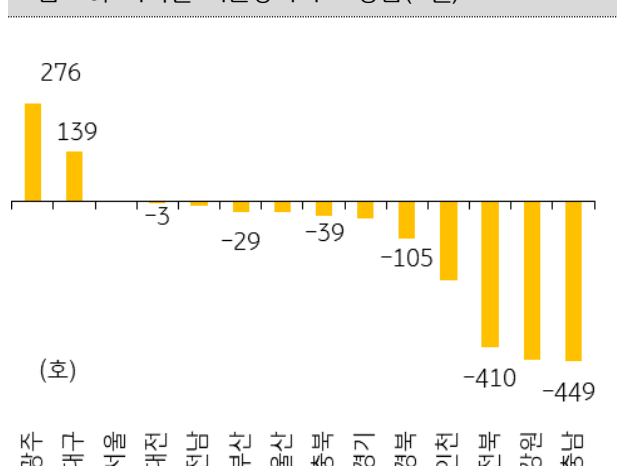
- 1월 미분양아파트는 1만 7,130호를 기록, 2019년 6월 6.4만호를 고점으로 감소세 지속
- 광주와 대구를 제외한 모든 지역에서 미분양이 감소하며, 분양시장 호황을 반영

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(1월)



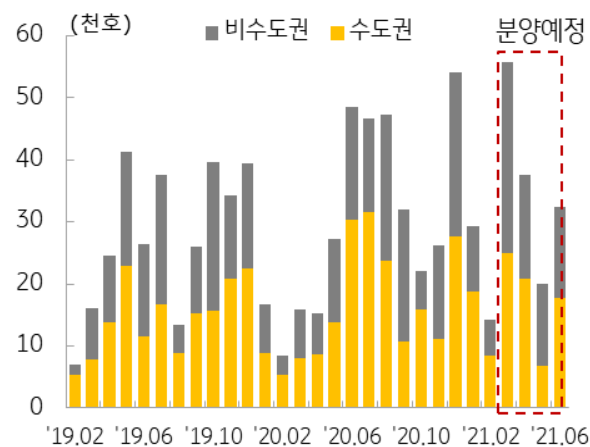
자료: 국토교통부

[주택 공급] 2월 분양물량 크게 감소, 3월 이후 증가 전망이나 증가폭은 유동적

■ 2월 분양물량 급감, 분양대기물량은 많으나 사업 지연

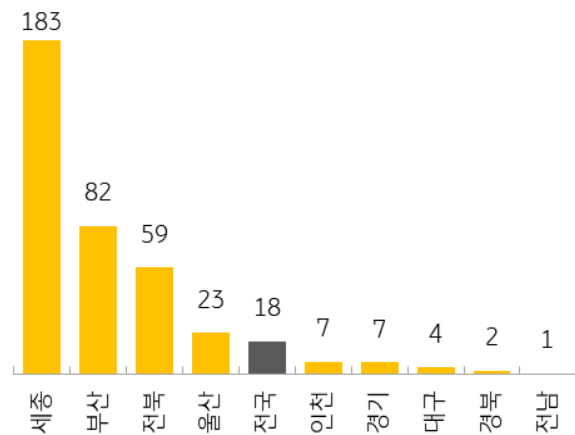
- 2월 분양물량은 1.4만호로 1월 대비 절반으로 감소
 - 3월 이후 분양물량은 증가할 전망이나 사업시기 조정으로 인해 증가폭은 다소 유동적
- 청약경쟁률도 18:1로 다소 낮아졌으나, 수도권의 인기 지역 분양이 적었기 때문인 것으로 보임

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(2월)

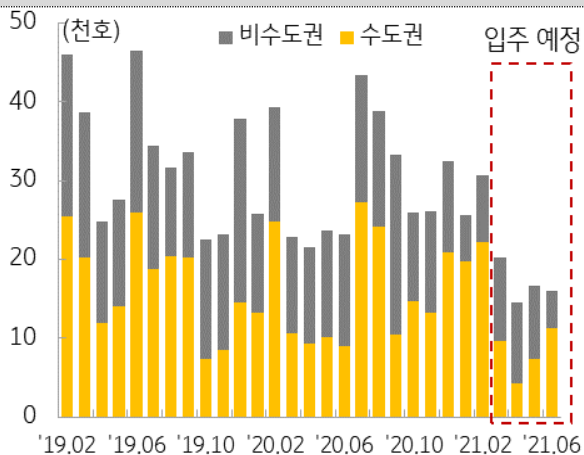


자료: 부동산114

■ 2월 입주물량은 약 3.1만호로 직전 1년 평균 대비 3.3% 증가

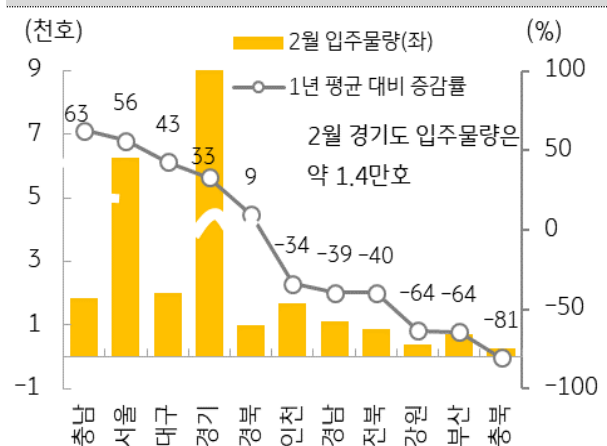
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 수도권은 37% 증가했으나, 비수도권은 37% 감소
- 전세가격은 상승폭이 다소 둔화되었지만, 여전히 상승하고 있는 상황으로 3월 이후 입주물량이 감소하는 점이 향후 주택시장에 불안 요인으로 작용할 전망

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(2월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

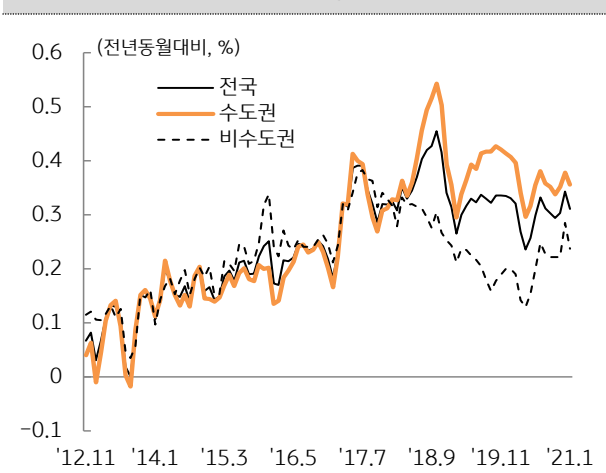
자료: 부동산114

[토지] 토지 거래시장은 양호한 흐름 지속

■ 2021년 1월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승하며 양호한 흐름 유지

- 서울 및 주요지역의 토지가격 상승세는 전월과 유사하나, 제주는 다시 하락세 전환
- 지난달 19개월만에 하락세를 벗어난 제주지역 토지가격은 올해 1월 -0.01%를 기록하며 다시 하락

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (1월)

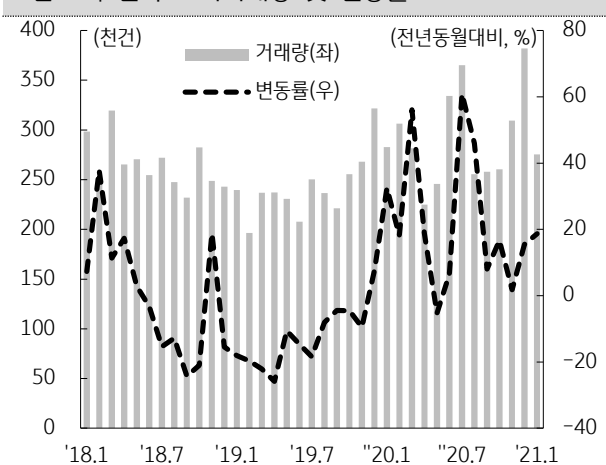
전국	0.31	경기	0.31
서울	0.41	강원	0.22
부산	0.28	충북	0.25
대구	0.34	충남	0.21
인천	0.30	전북	0.20
광주	0.31	전남	0.30
대전	0.39	경북	0.18
울산	0.18	경남	0.12
세종	0.82	제주	-0.01

자료: 한국부동산원

■ 1월 전국의 토지거래량은 총 27.6만건으로 전월대비 27.9% 감소

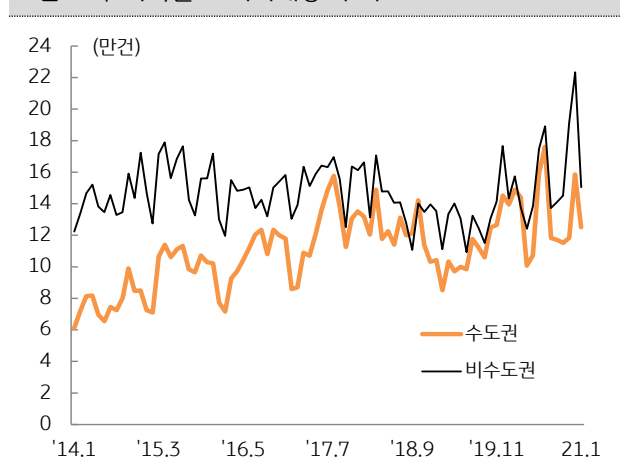
- 토지거래량은 다소 감소하였으나, 지난 10년간 월평균 23만건 정도가 거래된 점을 감안 시 거래시장은 양호한 상황
- 수도권은 12.5만건으로 전월대비 21% 감소, 비수도권은 15만건으로 33% 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



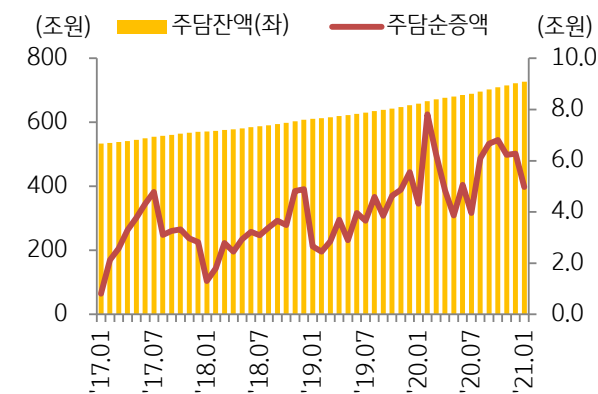
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 거래 증가로 주택담보대출 급증세 지속, 연체율은 역대 최저

■ (대출 규모) 주택담보대출 1월 순증액 과거 1월 순증액 중 역대 최고

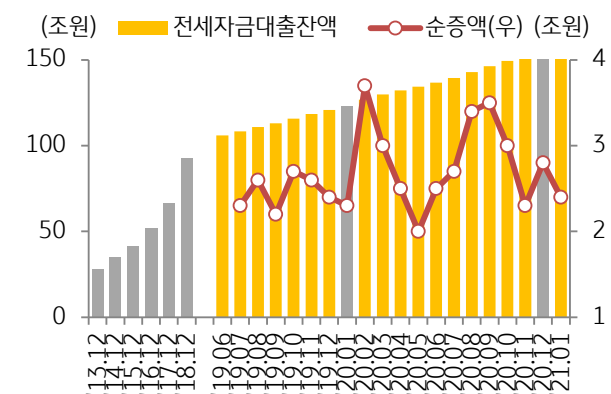
- 주택담보대출 1월 순증액은 5.0조원으로 과거 2020년 1월 4.3조원보다 0.7조원 증가하면서 과거 1월 순증액 중 최대 규모
 - 2020년 하반기 이후 지속된 높은 대출 증가율 지속 영향
- 1월 전세자금대출은 2.4조원 증가하면서 최근 2년 월평균 순증액과 비슷한 수준에서 횡보

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

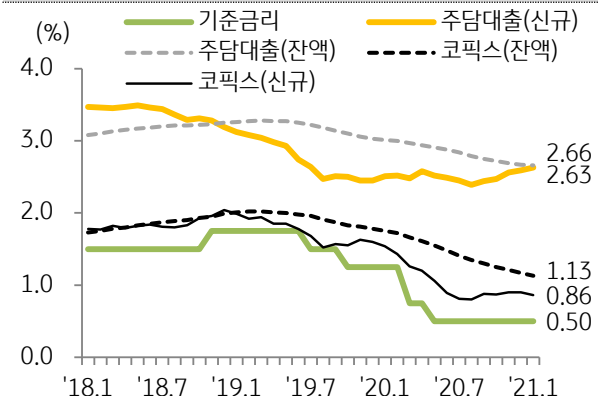


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규 대출금리가 잔액 대출금리 수준까지 상승, 연체율 역대 최저수준 기록

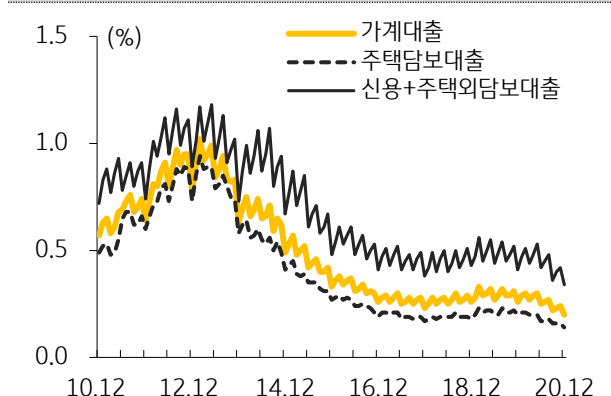
- 1월 신규 주택담보대출 금리는 2.63%로 잔액 금리 2.66%에 근접하여 향후 잔액금리 하락세는 둔화될 것으로 전망
- 12월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.14%로 역대 최저 연체율 기록
 - 코로나19에 의한 유동성 장세 지속으로 연체잔액 증가폭이 적은 영향

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



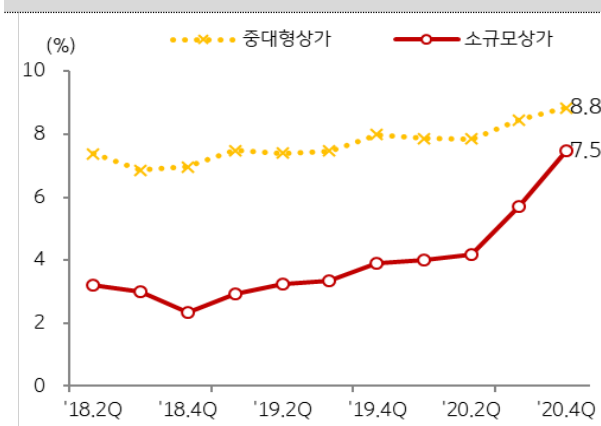
자료: 금융감독원

[상가] 경기 회복 기대에도 서울 상가시장 투자 여건 악화는 당분간 지속 전망

■ 서울 지역 상가 공실 늘고 투자수익률 하락세 장기화

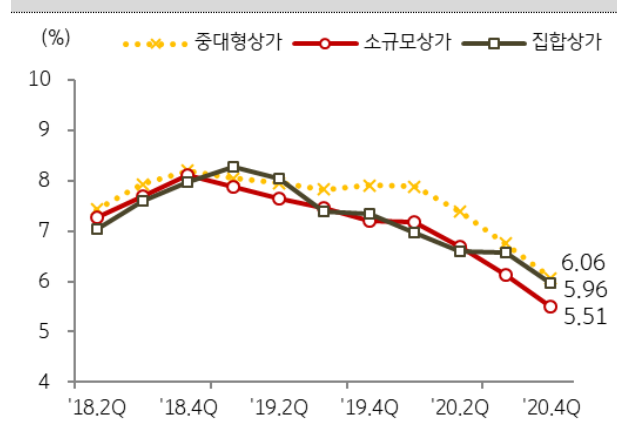
- 2020년 4분기 서울 상가 공실률은 중대형상가 8.8%, 소규모상가 7.5%를 기록하며 공실 증가세가 지속되고 있으며, 이는 2015년 이후 가장 높은 수준을 기록
- 임대가격지수 하락폭이 확대되고 자본수익률도 하락 흐름을 이어가면서 서울 상가 투자수익률 하락세가 장기화되는 모습

그림 28| 서울 상가 공실률 추이



자료: 한국부동산원

그림 29| 서울 상가 투자수익률 추이



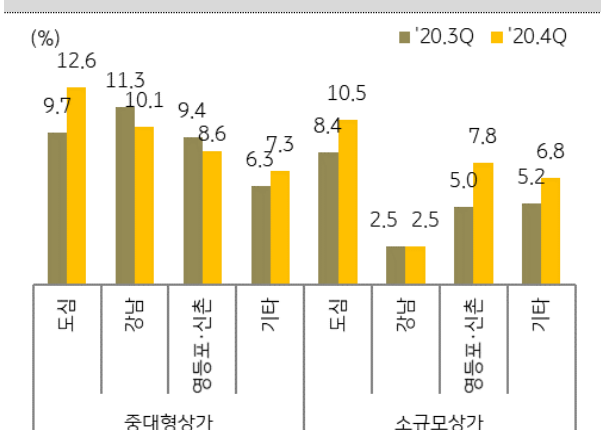
주: 수익률은 4분기 시간가중수익률

자료: 한국부동산원

■ 경기 회복 기대에도 서울 상가 시장 투자 여건 악화는 당분간 지속될 것으로 전망

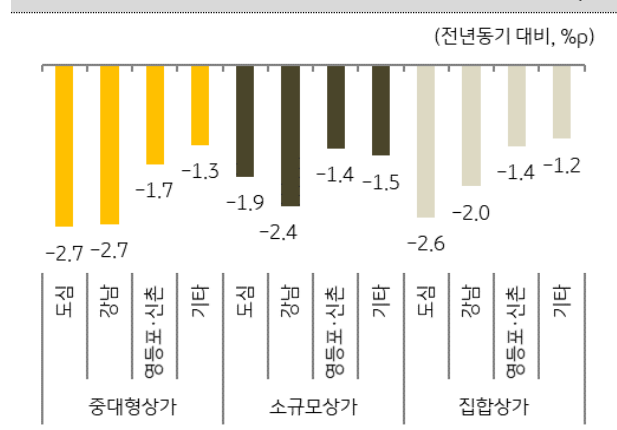
- 코로나19에 따른 유동인구 및 관광객 감소의 영향을 직접적으로 받고 있는 서울 도심 지역에서 공실이 빠르게 늘고 투자수익률도 크게 하락
- 백신 접종이 시작되고 자영업에 대한 지원과 소비심리 회복에 대한 기대가 커지고 있지만 그동안 누적된 피해가 큰 상황에서 단기간에 상가 시장 국면 전환으로 이어지기는 어려울 것

그림 30| 서울 권역별 상가 공실률



자료: 한국부동산원

그림 31| 서울 권역별 상가 투자수익률 변동('21.4Q)



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률

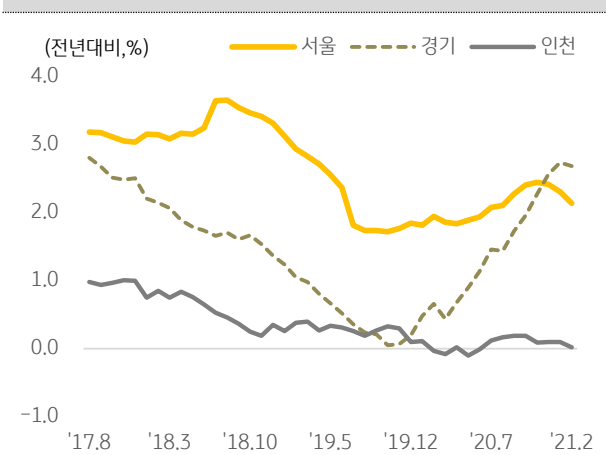
자료: 한국부동산원

[오피스텔] 경기지역 오피스텔 높은 가격 상승세 지속되나 위험은 확대

■ 서울과 경기지역의 오피스텔 매매가격은 상승세 지속

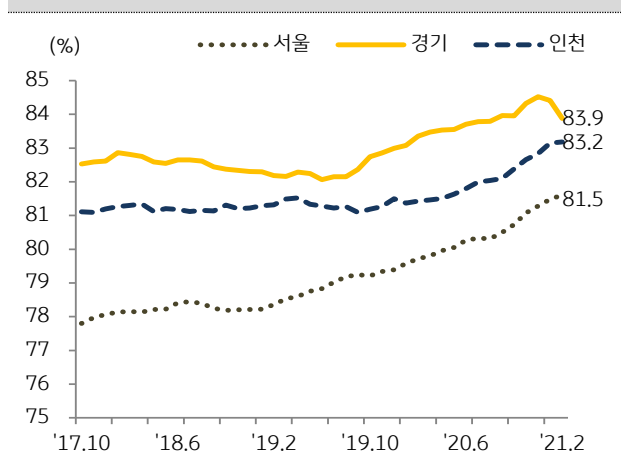
- 2월 수도권 오피스텔 매매가격은 인천을 제외하고 높은 상승률 기록
 - 특히, 경기도의 경우 2019년 10월을 기점으로 'V자' 상승세를 시현
- 급등한 매매 가격에 대한 영향으로 경기도의 매매 대비 전세가격 비율은 2분기 연속 하락

그림 32| 수도권 오피스텔 매매가격 변동률 추이



자료: 부동산114

그림 33| 수도권 오피스텔 매매 대비 전세가격

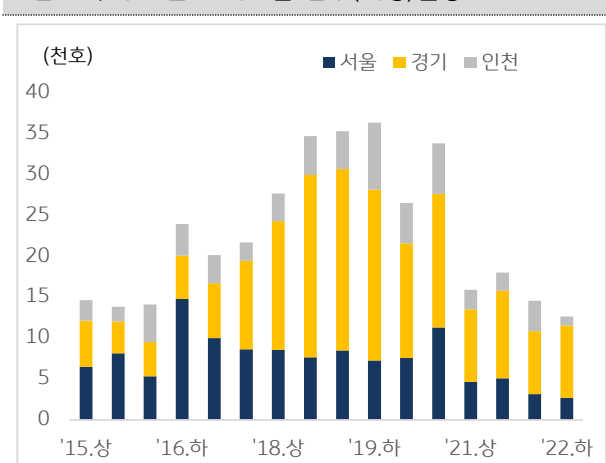


자료: KB국민은행

■ 오피스텔 입주물량은 감소 추세이나 경기도의 공급 비중이 높은 편으로 시장 내 부담 상존

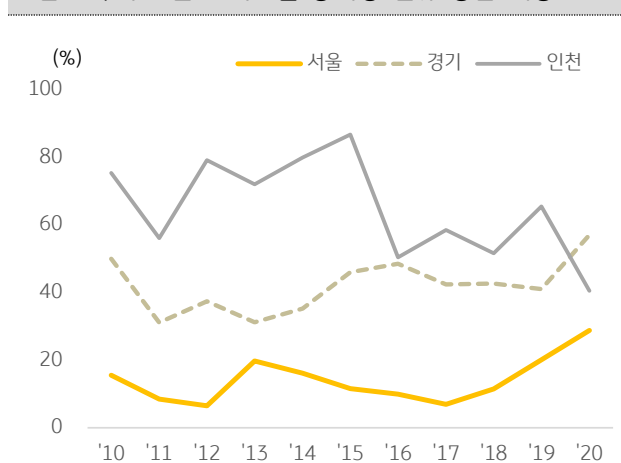
- 2021년 상반기 기준 전체 입주물량(약 1.6만호) 내 경기도 비중은 56%로 서울(29%), 인천(15%)에 비해 높은 비중을 차지
 - 경기도 분양물량 중 중대형(66m² 이상) 비중도 높은 편으로 상대적으로 공급 부담 큰 편

그림 34| 수도권 오피스텔 입주(예정)물량



자료: 부동산114

그림 35| 수도권 오피스텔 중대형 신규 공급 비중



주: 분양물량 내 전용면적 66m² 이상 기준

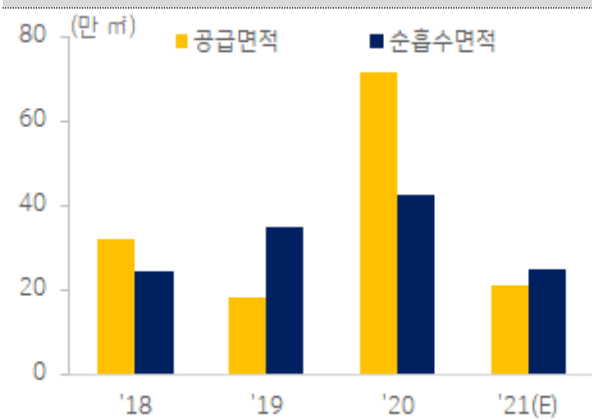
자료: 부동산114

[오피스] 2021년 서울 A급 오피스 시장 안정적 회복 예상

■ 2020년 대규모 공급에도 A급 오피스 임차수요 늘며 시장 안정화 기대

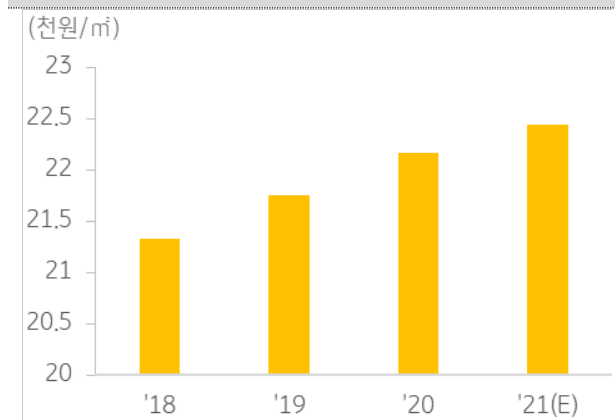
- 대규모 공급에도 신규 A급 오피스로의 이전 수요가 많아 2020년 서울 A급 오피스 평균 임대료 상승률은 2019년 대비 1.9%p 확대되었으며, 2021년에도 임대료 상승세 지속될 전망
- 2021년 서울 A급 오피스의 예상 공급 면적은 약 2.1만㎡로 전년대비 30% 수준까지 감소
 - 임차수요가 많고 신규 공급도 줄 것으로 예상되어 2020년 공급된 오피스의 공실 해소 기대

그림 36 서울 A급 오피스 공급면적 및 순흡수면적



자료: CBRE

그림 37 서울 A급 오피스 실질 임대료 추이



자료: CBRE

■ 서울 오피스, 코로나19 이후 유연한 근무 시스템을 갖춘 신규 자산 수요 증가 예상

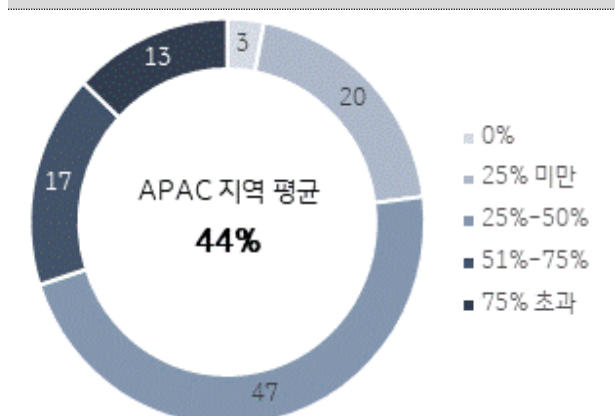
- CBRE APAC 리서치에 따르면, 코로나19 이후 공간을 유연하게 활용할 수 있는 오피스 수요가 증가함에 따라 ABW(활동 기반 업무환경)*을 도입하는 사례가 늘어날 것으로 예상
 - *ABW(Activity Based Workplace): 업무에 따라 업무 환경을 선택할 수 있도록 조성된 근무 공간
- APAC 지역 내 재택 및 원격 근무를 유지하고자 하는 기업은 20% 미만 수준이며, '21년 1월 기준 오피스 근무 비율도 44%로 점진적으로 오피스로 복귀하는 추세

그림 38 오피스 시장 수요 변화 전망



자료: CBRE

그림 39 서울 및 일본 오피스 이용 비율



자료: CBRE(2021.01 기준)

[간접투자] 부동산펀드 시장 규모는 감소, 리츠 시장 규모는 확대

■ (리츠) 상장 리츠 편입 기초 자산을 다각화하여 공모 리츠 시장 활성화 시도

- 지난해 하반기 이후 증시는 성장세를 보이는 반면 상장 리츠 수익률은 저조하여 투자자들의 관심에서 소외되었으나, 투자자산의 다각화, 지속적인 리츠 상장을 통해 시장 활성화 시도 중
- 2021년 상장 예정 리츠는 오피스 외 다양한 부동산에 투자하여 투자 성과 제고 시도

표 2 | 2021년 상장 예정 리츠 정보

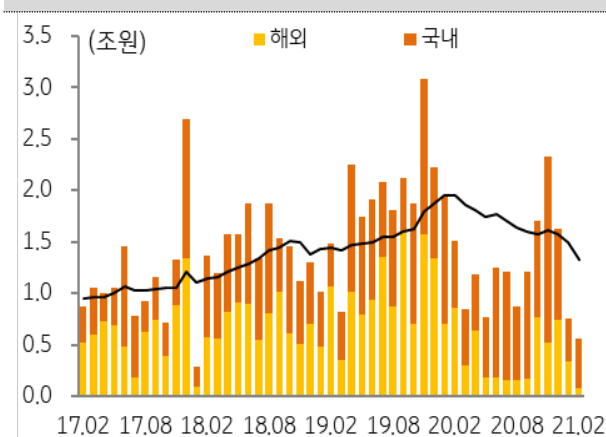
리츠명	SK리츠(가칭)	신한서부티엔디리츠	디앤디 플랫폼리츠	올원 리츠
AMC명	SK리츠운용	신한리츠운용	디앤디인베스트	NH리츠운용
자산규모	미정	6천억원	약 1조원	약 5천억원
예상 공모액	미정	약 1천억원	1,725억원	1,500억원 목표
기초 자산	오피스(서린빌딩), 산업용 부동산 등	용산 드래곤시티, 스퀘어원	서울 영시티, 일본 아마존 물류	분당스퀘어, 에이원타워(2곳), 이천 도지물류센터 등
특징	SK그룹 보유자산 리츠 편입 예정	서부티엔디 자산 리츠 편입 예정	-	-

주: 연간 상장 예정 리츠 개수 및 정보는 변동 가능
자료: 삼성증권

■ (펀드) 부동산펀드 시장 설정 잔액 전월대비 1.1조원 가량 감소

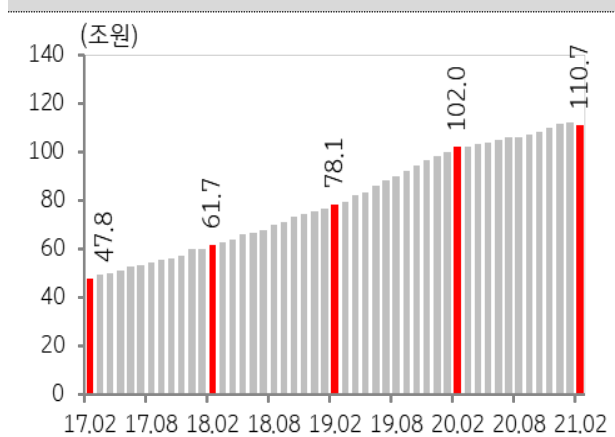
- 코로나19 이후 신규 설정 펀드 규모는 지속적으로 감소 추세
- 연초에는 계절적 요인에 따른 영향이 더해져 신규 펀드 설정 규모가 1조원을 하회
- 신규 펀드 설정은 감소 추세를 보이고, 기존 설정 펀드는 만기가 도래하면서 전체 부동산펀드 시장 규모가 전월대비 1조원 이상 감소

그림 40 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회(2021.02.26 기준)

그림 41 | 부동산펀드 설정잔액 추이



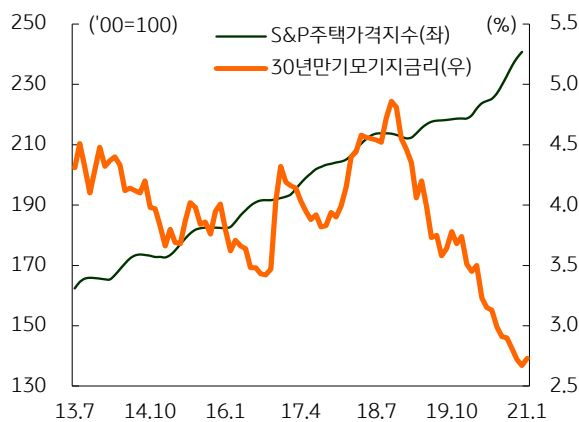
자료: 금융투자협회(2021.02.26 기준)

[미국 주택시장] 저금리 및 정책지원에 힘입어 주택수요 강세 지속

■ 코로나19에도 불구하고 주택거래시장 강세 지속

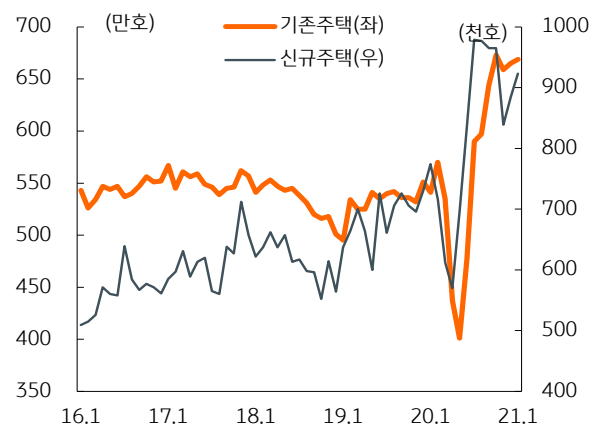
- 12월 S&P 주택가격지수는 240.8로 전년동월대비 10.1% 상승, 7년만에 최대 상승폭 기록
 - 30년만기 모기지금리는 2021.2월 기준 2.97%로 소폭 상승하였으나 저금리 유지
- 2021년 1월 기존주택 판매건수는 669만채, 신규주택은 92만채로 전년동월대비 각각 23.7%, 36.3% 증가하는 등 거래시장 활발

그림 42| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 43| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

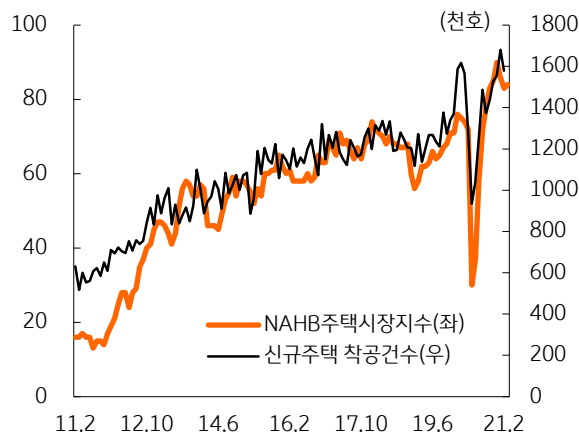


자료: Bloomberg

■ 저금리와 경기활성화 정책 지원으로 주택시장의 양호한 흐름 지속 예상

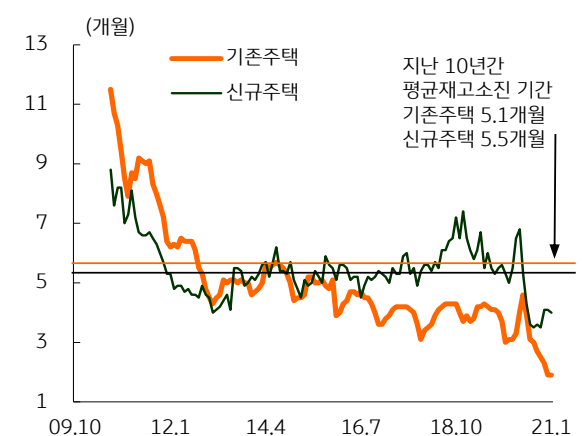
- 미국 정부는 경기지원책의 일환으로 3월말 종료 예정인 모기지 구제프로그램(납부 유예 및 압류 금지)을 6월 말까지 연장
 - 1월 NAHB(건설업체 체감 주택경기지수)는 84를 기록, 향후 주택경기에 긍정적 의견 우세

그림 44| 신규주택 착공건수와 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 주택 재고량 소진기간 추이



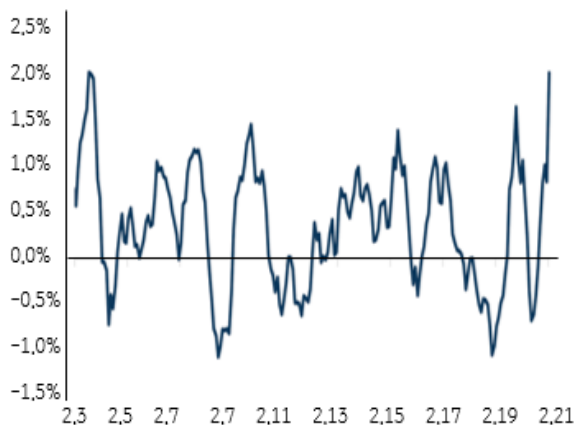
자료: Bloomberg

[호주 주택시장] 저금리 및 경기 부양책 힘입어 주택가격 17년만에 최고 상승

■ 올해 2월 호주 주택가격은 2.1% 상승하며, 2003년 이후 가장 큰 폭의 상승세 기록

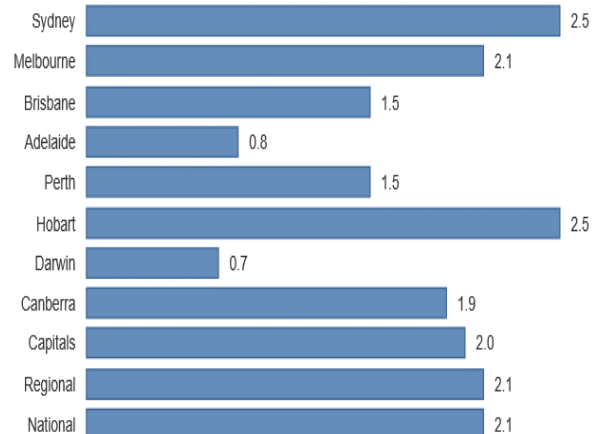
- 저금리 지속 및 경기 부양책 등으로 주택수요가 회복되면서 가격 상승을 견인하는 것으로 파악
 - 시드니와 멜버른의 주택가격은 각각 2.5%, 2.1% 상승하며 전국적인 상승세를 주도
 - 2월말 시드니의 경매시장 매각률은 약 90%까지 상승

그림 46 | 호주 주택가격 변동률 추이



자료: CoreLogic

그림 47 | 지역별 주택가격 월간 변동률 현황

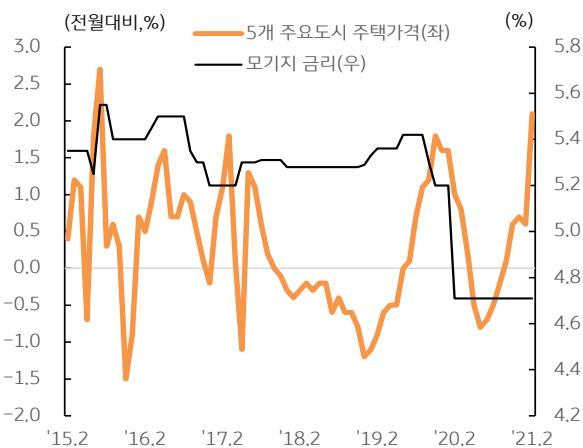


자료: CoreLogic

■ 저금리와 주택수요 증가로 주택대출은 급증 추세, 소득대비 높은 대출에 대한 우려 부각

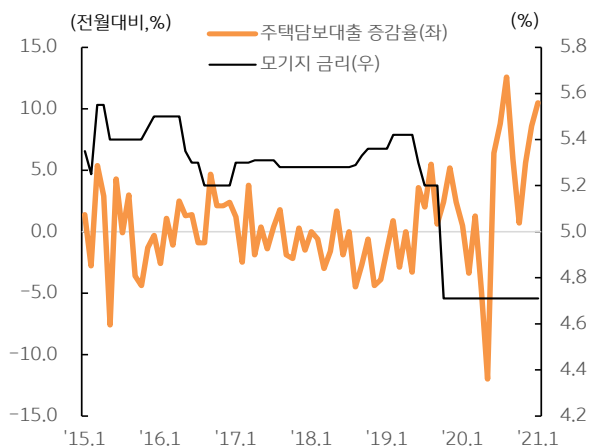
- 주택시장 과열이 예상되는 가운데, 향후 금리 인상 시 부채상환에 대한 우려의 목소리 제기
 - 현재 모기지 금리는 0.1%대로 사상 최저 금리 수준, 호주 은행은 향후 최소한 3년간 저금리 기조를 유지하겠다고 밝힘
 - 호주 Commonwealth bank는 향후 2년간 주택가격이 16%까지 상승할 것으로 예상

그림 48 | 호주 5개 대도시 주택가격지수와 금리



자료: CoreLogic

그림 49 | 주택담보대출 추이



자료: 호주 통계청

FOCUS ISSUE

주택소유통계¹로 본 주택시장 변화

KB경영연구소 선임연구위원 손은경

1. 주택 소유 현황 변화

■ 전국 총 주택 중 아파트는 약 62%로 꾸준히 증가, 주택 소유자는 1,434만 명을 기록

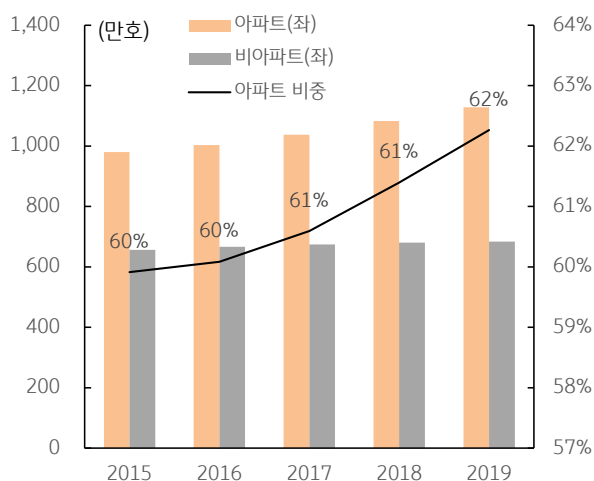
○ 2019년 기준 전국 총 주택 수는 1,813만 호이며, 이 중 아파트가 약 1,129만 호로 62%를 차지하며 꾸준히 증가

- 수도권 주택 수는 약 833만 호로 전체의 46%에 달하며 이 중 아파트가 65%를 차지, 타 지역에 비해 아파트 비중이 높은 것으로 나타남

○ 주택을 소유한 개인은 약 1,434만 명으로 전년 대비 2.3%, 가구수는 약 1,146만 가구로 전년 대비 2.0% 증가

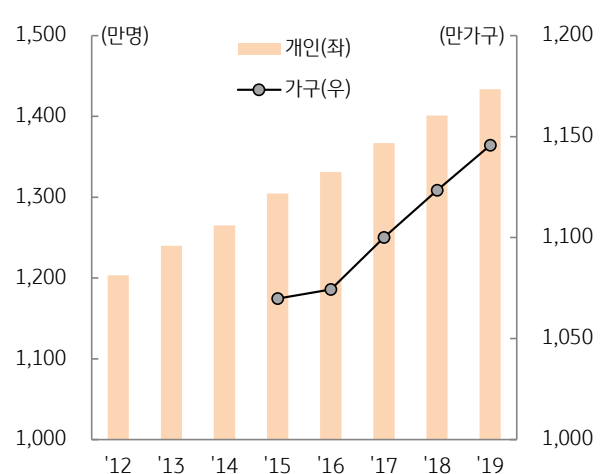
- 총 가구수 약 2,034만 가구 중 약 1,146만 가구가 주택을 소유하고 있으며, 주택 소유율은 56.3%를 기록
- 주택을 소유한 가구 중에서 아파트가 차지하는 비중은 약 67.6%를 기록
- 주택을 소유한 개인의 1인당 평균 주택 소유 건수는 1.09호(가구 기준으로는 1.37호)로 전년대와 유사한 수준

그림 50 | 유형별 주택 규모 추이



자료: 통계청, <주거실태조사>

그림 51 | 주택 보유 개인과 가구 추이



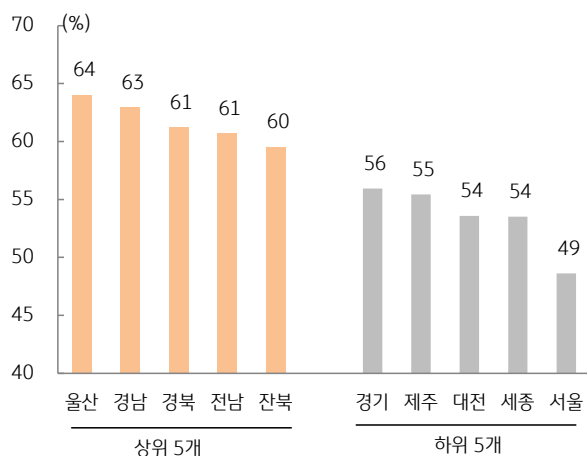
자료: 통계청, <주택소유통계>

¹ 주택소유통계는 2013년부터 개인별 주택소유 현황을 조사하여 발표(2016년부터 가구단위 확대). 국내 총 주택중 개인이 소유한 주택(법인, 국가, 지자체, 외국인 소유 제외)을 대상으로 지역별 및 연령별 주택소유 현황 등을 파악하는데 활용

■ 주택 소유 가구는 꾸준한 증가세를 보이나, 서울과 일부 광역시의 경우 무주택 가구 증가율이 더 높게 나타남

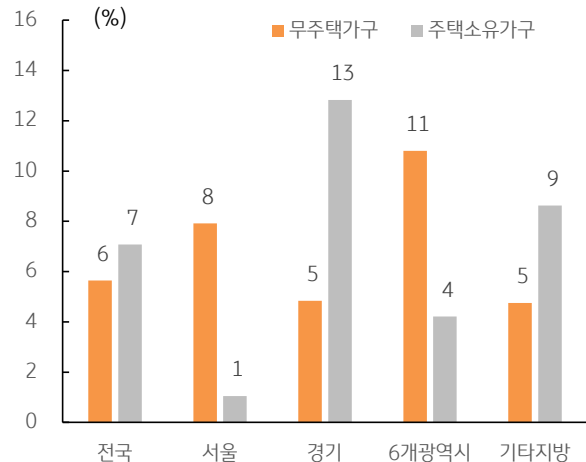
- 주택 소유 가구 비중은 지역별로 차이를 나타내는데, 울산과 경남이 63% 이상으로 가장 높고 서울은 49%로 가장 낮은 수치를 기록
 - 서울 경기, 제주, 대전, 세종을 제외한 전 지역이 전국 평균(56.3%)을 상회
- 경기 지역과 기타 지방의 경우 지난 4년간 주택 소유 가구수가 무주택 가구수에 비해 더 크게 증가
 - 전국 무주택 가구수는 887만 가구로 2015년 대비 5.6%, 주택 소유 가구수는 7.1% 증가
 - 지역별로 보면 서울, 부산, 인천, 대전, 세종, 제주를 제외한 전 지역에서 주택 소유 가구수가 무주택 가구수에 비해 더 크게 증가
 - 경기 지역의 경우 주택 소유 가구수는 274만 가구로 가장 많고 2015년 대비 13% 증가한 반면, 무주택 가구수는 5% 증가해 큰 차이를 보임
 - 서울의 경우 무주택 가구는 8% 늘어난 반면 주택 소유 가구는 1% 증가하는 데 그침

그림 52| 지역별 주택 소유 가구 비중



자료: 통계청

그림 53| 2015년 대비 무주택 가구, 주택 소유 가구 증감률



자료: 통계청

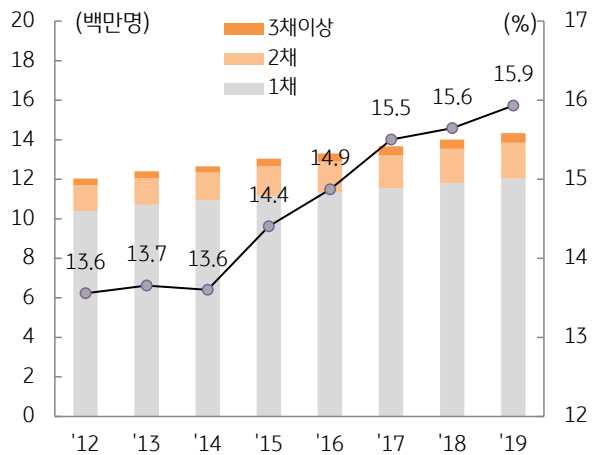
■ 국내 2채 이상 주택을 소유한 다주택자는 약 228만 명으로 전체 주택 소유자의 15.9%를 차지, 다주택자 비중은 매년 증가세

- 다주택자 비중은 2012년 대비 40.0% 확대, 주택소유통계 조사 이래 꾸준히 증가
 - 2019년 현재 다주택자는 228만 명으로 전체 주택 소유자의 15.9%를 차지, 2012년 163만 명으로 13.6%를 기록한 것과 비교 시 꾸준한 증가세를 보임
 - 특히 3채 이상 보유자는 2012년 대비 47.5% 늘어 2채 이상 보유자보다 높은 증가율을 기록
 - 가구수별로 보면 다주택 가구는 316만 가구로 27.7%를 차지, 전년 대비 2.8% 증가

○ 수도권 지역의 다주택자는 약 105만 명으로 2012년 대비 42% 증가, 특히 3주택 이상 보유자가 63%로 크게 늘어남

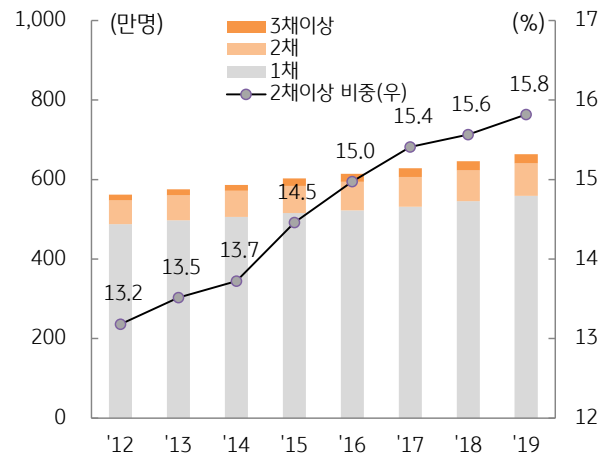
- 경기 지역의 경우 가장 높은 다주택자 증가율을 기록. 2채 이상 보유자는 약 54만 명으로 2012년 대비 52% 늘어나고 3채 이상 보유자도 71% 증가

그림 54| 전국의 주택 소유자 추이



자료: 통계청

그림 55| 수도권 주택 소유자 추이



자료: 통계청

2.주택 소유 가구 특성

■ 주택 소유 가구는 2~3인가구가 주를 이루며, 가구주는 40~50대가 절반 가까이 차지

○ 주택 소유 가구의 가구주는 50대가 26.6%(305만 가구)로 가장 높고 이어 40대(22%), 60대(21%) 순으로 기록

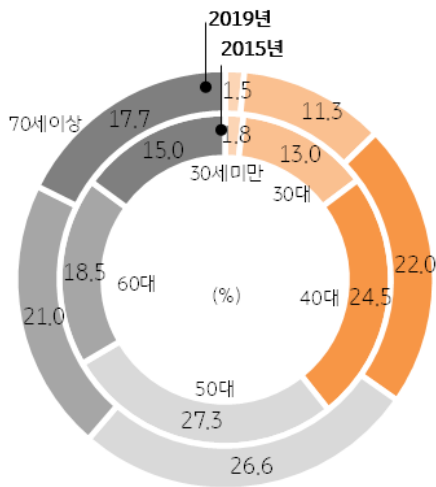
- 대다수 지역에서 가구주 연령층은 50대와 40대가 큰 비중을 차지하고, 세종시의 경우 40대가 32%로 가장 많은 것으로 나타남

- 세종시의 경우 정부 청사 이전에 따라 젊은 층이 대거 유입되면서 가구주 연령층이 전반적으로 낮아진 것으로 분석

○ 가구원수별로 보면 2인가구가 355만 가구(31%)로 가장 많고 이어 3인 가구(25%), 4인 가구(21%) 순으로 기록

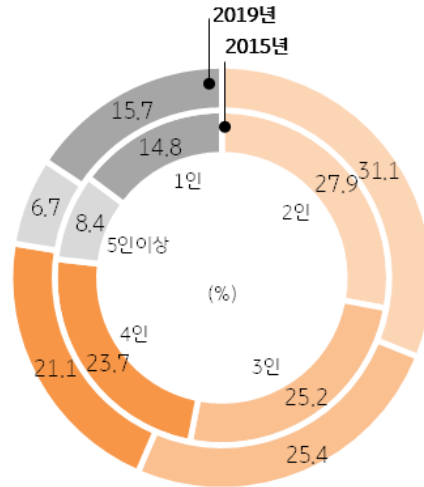
- 가구원수별 주택 소유율은 1인가구가 29%에 그친 반면 2인 이상 가구는 63%를 상회
- 세대구성별로 보면 2세대 가구가 622만 가구로 54%를 차지, 2세대 가구의 대다수는 부부와 미혼 자녀로 구성

그림 56 주택 소유 가구의 연령대별 비중



자료: 통계청

그림 57 주택 소유 가구의 가구원수별 비중



자료: 통계청

■ 2018년 대비 주택 소유 건수가 증가한 사람은 124만 명, 30~40대가 가장 높은 비중을 기록

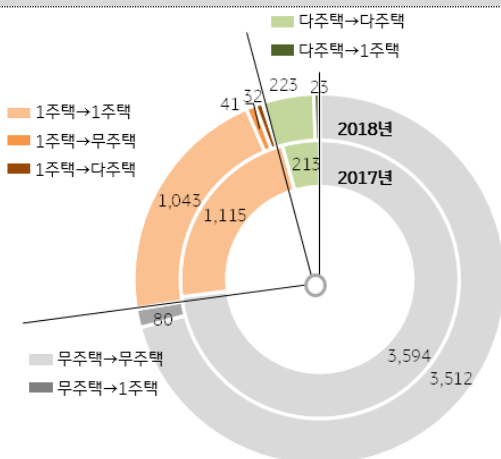
○ 무주택자였으나 2019년 주택을 1채 취득한 사람은 79.8만 명(95.9%), 2채 이상 취득한 사람은 3.4만 명(4.1%)을 기록

- 한편 유주택자에서 무주택자가 된 사람은 42.4만 명, 다주택자에서 무주택자가 된 사람도 약 2만 명을 차지

○ 2018년 대비 보유 주택 수가 증가한 사람은 124만 명에 달하며, 연령대별로는 30대(30만 명)와 40대(32.2만 명)가 가장 큰 비중을 차지

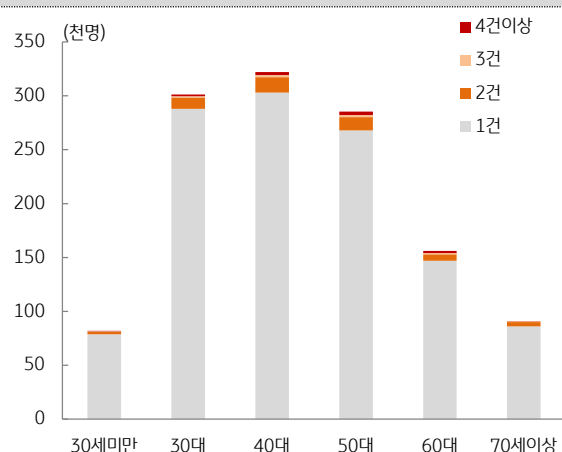
- 주택 소유 건수가 1건 증가한 사람은 95%로 대다수이고 2건 증가한 사람은 4%에 불과
- 연령대별로 보면 전년 대비 주택 수가 증가한 사람은 30대와 40대가 각각 24%, 26%으로 가장 많음

그림 58 2018년 대비 주택 소유 건수 변화



자료: 통계청

그림 59 2018년 대비 주택 수 증가자 연령대별 현황



자료: 통계청

■ 주택 소유 가구 중 2채 이상 보유한 다주택 가구는 27.7%를 차지, 지역별로는 서울 강남구가 35.7%로 여전히 가장 높음

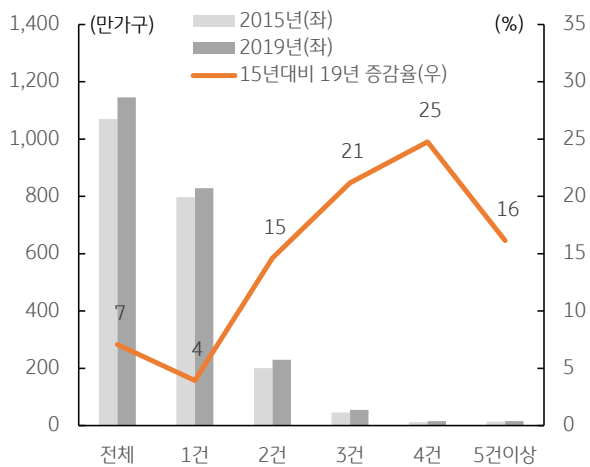
○ 주택 소유 가구 중 1채를 보유한 가구는 828만 가구로 전체의 72%를 차지

- 1채 보유 가구는 2015년 대비 약 4% 증가하는 데 그친 반면, 2채 이상 보유 가구는 317만 가구로 16% 증가
- 4채 이상 보유 가구는 15만 가구로 2015년 대비 25% 증가해 가장 큰 폭의 증가세를 기록

○ 2채 이상 소유한 가구 비중이 높은 지역은 제주(34%), 세종(32%), 충남(31%)이며, 세부 지역으로는 서울 강남구(36%), 제주 서귀포시(35%), 서울 서초구(35%) 순으로 기록

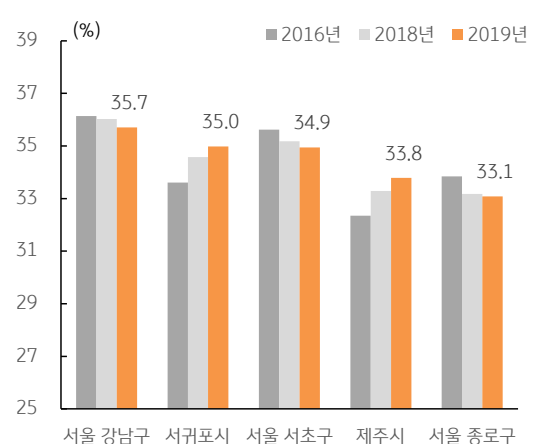
- 주택 2채 이상 소유 가구 비중이 높은 상위 10개 지역(서울 강남구, 제주 서귀포시, 서울 서초구, 제주시, 서울 종로구, 공주시, 서울 용산구 등)은 지난 2016년 이래 변동이 없음
- 서울 강남구는 2채 이상 소유 가구의 비중이 가장 높은 지역으로, 조사가 시작된 2016년 이래 줄곧 1위를 차지

그림 60 | 주택 소유 물건수별 증감율



자료: 통계청

그림 61 | 주택 2채 이상 소유 가구 비중 상위 5개 지역



자료: 통계청

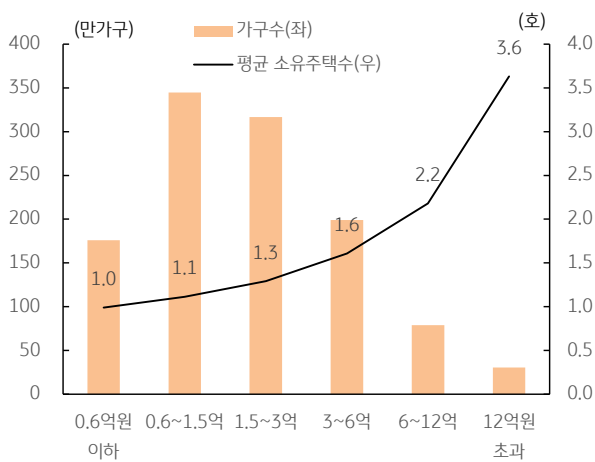
■ 주택 자산가액²이 3억 원 이하인 가구는 전국 기준 73%. 서울의 경우 3억 원 이상이 60%를 차지, 상대적으로 자산가액이 높은 것으로 나타남

○ 공시 가격 기준 주택 자산가액이 3억 원 이하인 가구는 전국 기준 73%를 차지

² 가구의 주택자산가액은 2020년 1월 1일 기준 주택 공시 가격을 적용해 산정했으며, 다른 사람과 공동으로 소유한 주택에 대해서는 소유 지분을 반영해 집계

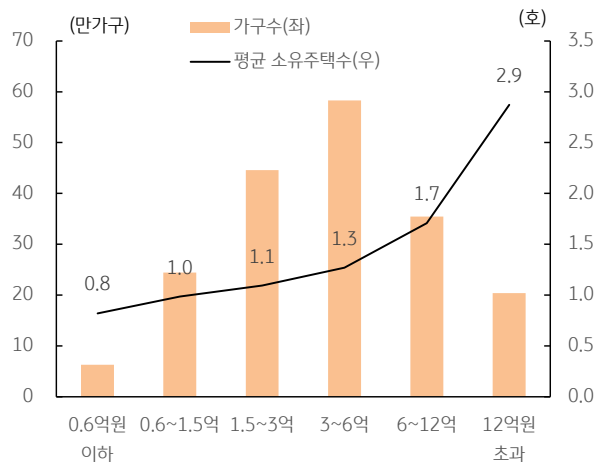
- 소유 주택의 총 자산가액이 6천만 원에서 1억5천만 원 구간에 위치한 가구는 약 345만 가구 (30%)로 가장 높은 비중을 차지하며, 6억 원을 초과하는 가구의 비중은 10%에 불과
 - 주택 자산가액이 12억 원을 초과하는 가구의 평균 소유 주택 수는 3.63호를 기록
- 서울의 경우 주택 자산가액이 3억 원에서 6억 원 구간에 위치한 가구가 31%로 가장 높은 비중을 차지하고, 6억 원을 초과하는 가구의 비중도 29%에 달하는 등 상대적으로 높은 주택 가격이 반영
- 주택 자산가액이 12억 원을 초과하는 가구의 평균 소유 주택 수는 2.9호를 기록

그림 62| 소유 주택의 자산가액별 현황(전국)



자료: 통계청

그림 63| 소유 주택의 자산가액별 현황(서울)



자료: 통계청

■ 주택 자산가액 기준 10분위를 보면 상위 분위로 갈수록 평균 소유 주택 수, 면적, 가구원수 모두 증가. 서울, 경기 지역으로 갈수록 상위 분위 비중이 높게 나타남

- 주택을 소유한 가구의 평균 주택 자산가액은 약 2억 7천500만 원이며, 평균 면적³은 86.4㎡로 조사
- 평균 주택 자산가액은 2015년 2억 1천200만 원에서 2019년 2억 7천500만 원으로 증가
 - 소유 주택 수는 2015년 1.32호에서 2019년 1.37호로 증가한 반면, 평균 면적은 86.4㎡³으로 큰 변화가 없음
- 10분위별로 보면 상위 분위로 갈수록 평균 소유 주택 수, 면적, 가구원수가 모두 증가하는 경향을 보임
- 10분위(상위 10%)의 평균 주택 자산가액은 11억 300만 원으로 2015년 대비 3억 6천만 원 늘어나고, 평균 면적은 120.9㎡로 증가

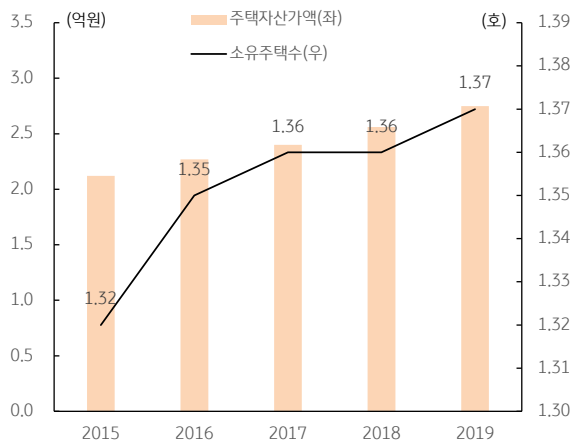
³ 주택 면적은 주거용 연면적을 기준으로 집계

- 반면 1분위(하위 10%)의 평균 주택 자산가액은 2천700만 원에 불과하며 소유 주택 수는 0.97호, 평균 면적은 62㎡에 그침

○ 지역별로 보면 서울, 경기 지역으로 갈수록 상위 분위 비중이 높은 것으로 나타남

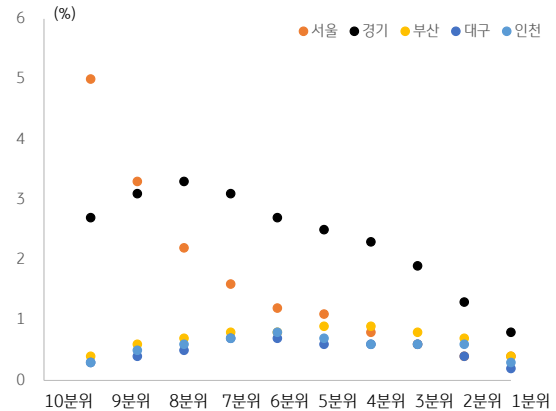
- 서울, 경기 지역의 10분위(상위 10%) 가구 비중은 각각 5.0%, 2.7%로 타 지역에 비해 높은 분포를 보임

그림 64| 연도별 평균 주택가액과 소유 주택 수 변화



자료: 통계청

그림 65| 지역별 10분위 가구수 분포(%)



주: 상위 5개 지역(서울, 경기, 부산, 대구, 인천)의 분포도

자료: 통계청

3. 시사점

■ 주택소유통계는 국내 주택 소유 현황과 주택 소유자의 특성 등을 분석하는 데 유용

○ 정부는 매년 주택소유통계를 조사하여 발표하는데, 주택을 소유한 개인과 가구의 특성뿐 아니라 지역별 주택 소유자의 특성 등을 파악하는 데 유용한 자료로 활용 가능

- 주택을 소유한 개인과 가구는 물론 주택을 2채 이상 보유한 다주택자 비중도 꾸준히 증가하는 추세
- 특히 수도권을 중심으로 다주택자 증가세가 두드러짐. 다주택자가 임대시장에서 주도적 역할을 한다는 점을 감안해 이들의 특성 변화에 유의
- 다주택자의 상당수는 서울과 경기 지역에 거주하며, 주택 자산가액이 높은 상위 분위일수록 서울과 경기 지역에 집중되는 등 지역별 양극화가 심화

■ 최근 수도권 주택 가격이 크게 상승하고 젊은 층의 주택 매입이 크게 증가, 이는 향후 주택소유통계에 반영될 수 있으므로 주목할 필요

- 2020년 들어 수도권을 중심으로 주택 가격이 크게 상승하고 30~40대 젊은 층의 주택 매수가 크게 증가. 2020년 주택소유통계에는 이런 점이 크게 부각될 가능성이 농후
 - 가장 최근 발표된 <2019년 주택소유통계>는 2019년 11월 1일 기준으로 작성되어, 2020년 이후 주택 가격 상승 현상과 수도권을 중심으로 나타나는 30~40대의 주택 매입 증가세가 반영되지 않음
 - 또한 가구당 주택 자산가액이 실제 거래 가격이 아닌 공시 가격을 기준으로 집계되어 체감하는 주택 가격 차이는 더욱 클 것으로 예상
 - 2020년 수도권 주택 가격이 크게 상승한 점을 감안 시 지역별, 분위별 주택 자산가액의 격차는 더욱 확대될 것으로 판단
- 주택소유통계 뿐 아니라 시장 관련 다양한 통계 분석을 통해 주택시장 변화 방향을 진단할 필요

MEMO