

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택 가격** : 매매가격 상승세 둔화에도 불구하고 매매전망지수는 반등
 - 5월 주택매매가격은 정부의 규제정책 지속으로 상승세 둔화
 - 전국 KB부동산 매매전망지수(99.0)는 수도권 및 5개광역시 반등으로 보합세
 - 주택전세가격(0.06%)은 일부지역을 제외하고 올해 들어 상승세 지속
- **주택 거래** : 4월 주택매매거래량, 전월대비 큰 폭으로 감소
 - 최근 4개월간 10만건이 넘는 거래량을 보였으나, 4월 거래량은 7.4만호로 코로나 영향으로 크게 감소
 - 4월 미분양아파트는 3만 6,692호 기록, 코로나로 분양이 급감한 상황에서 미분양은 안정적 수준 유지
- **주택 공급** : 5월 분양물량은 다소 증가하였으나 여전히 낮은 수준, 입주물량 감소 우려
 - 분양물량은 약 2.8만호에 불과, 지난해 월평균(2.9만호) 수준이며 청약경쟁률은 높은 수준 유지
 - 아파트 입주물량은 약 1.9만호로 지난해 1월 평균 대비 35.5% 감소
- **토지** : 수도권을 중심으로 토지 거래량 감소 및 가격상승세 둔화
 - 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.24% 상승, 수도권 상승폭이 크게 둔화
 - 토지거래량은 22만 필지로 전월대비 20% 감소, 상승세 둔화와 더불어 거래시장도 위축
- **주택금융시장** : 주택담보대출 및 부동산펀드 증가세 둔화
 - 기준금리 하락에도 불구하고 대출 금리는 상승, 대출 증가규모는 4.9조원으로 2017년 이후 최고치
 - 부동산펀드 신규설정액은 코로나19 영향으로 완연한 증가세 둔화

[상업용 시장]

- **상가** : 코로나19 영향이 가시화되면서 투자수익률 하락세 지속 가능
 - 자영업 경기 침체 등의 영향이 반영되면서 상가시장 관련 임대 지표는 악화
 - 1분기 들어 투자수익률 하락폭이 확대된 가운데, 당분간 수익률 하락세는 지속될 전망
- **오피스텔** : 입주물량 감소 속에 수도권 오피스텔 매매가격 상승세 지속
 - 코로나19 영향에도 불구하고 수도권 오피스텔 매매가격은 상승세, 입주물량 감소로 투자수요 지속 예상
 - 매매가격 대비 전세가격비율은 지속 상승하는 등 전세거래량이 큰 폭으로 증가
- **오피스** : 임대가격 하락세 확대에도 불구하고 강남지역 투자수익률 상승세 지속
 - 전국 및 서울의 오피스 임대가격은 최근 5년내 최대 낙폭 기록
 - 한편 서울 강남지역의 오피스 투자수익률은 4분기 연속 상승세 유지

[주택 가격] 주택매매가격 상승세 둔화에도 불구하고 최근 매매전망지수는 반등

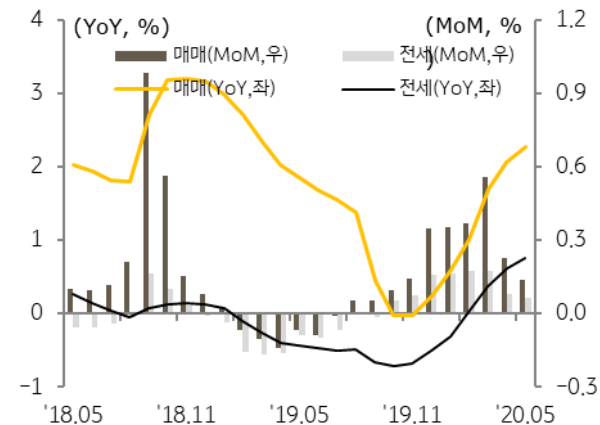
■ 5월 전국 주택매매가격(0.14%)은 정부의 규제정책 지속으로 상승세 둔화

- 전국 주택매매가격은 법인거래단속 강화, 분양권 전매기간 증가 등 정부의 규제 강화와 코로나19 등의 영향으로 2개월 연속 절반수준으로 축소

• 전국주택매매가격 상승률: 3월(0.56%)→4월(0.23%)→5월(0.14%)

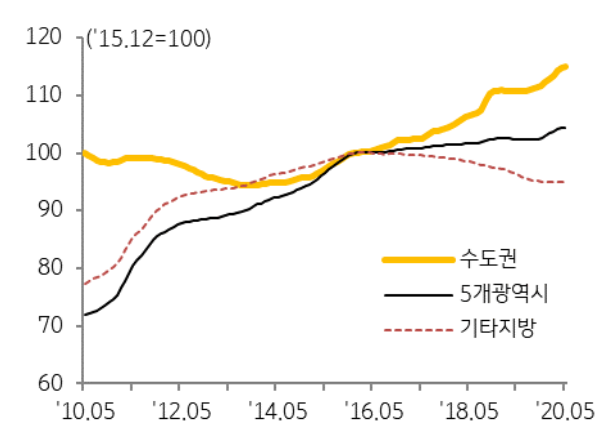
- 전세가격(0.06%)은 일부 지역을 제외하고는 올해 들어 상승세가 지속되는 가운데, 최근 '2020주거종합계획'에 전월세 신고제가 포함되면서 단기적인 가격 상승의 우려 존재

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



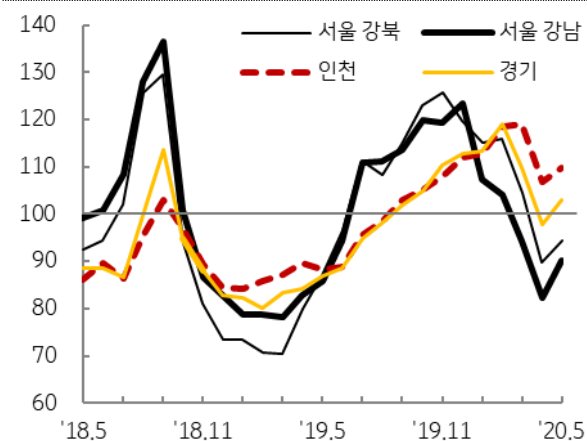
자료: KB국민은행

■ 5월 전국 KB부동산 매매전망지수(99.0)는 수도권 및 5대광역시의 반등으로 보합세

- 서울 지역은 여전히 '하락전망'이 우세하나, 연초 이후 지속적으로 하락세를 보이던 수도권의 매매전망지수는 전지역에서 반등

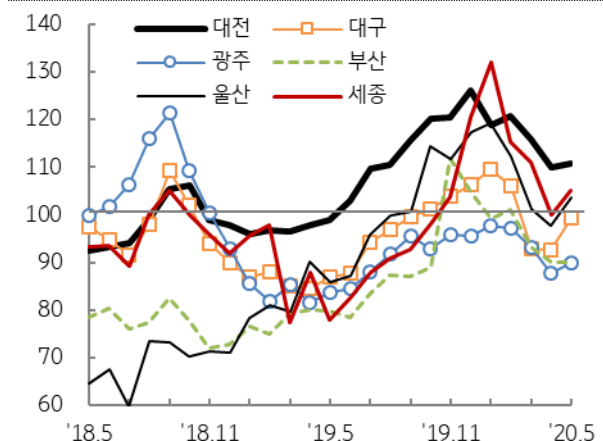
- 5대광역시의 지역별 매매전망지수도 반등하였으며, 특히 대전은 긍정적인 전망이 지속

그림 3 수도권 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 비수도권 주택매매전망지수 추이



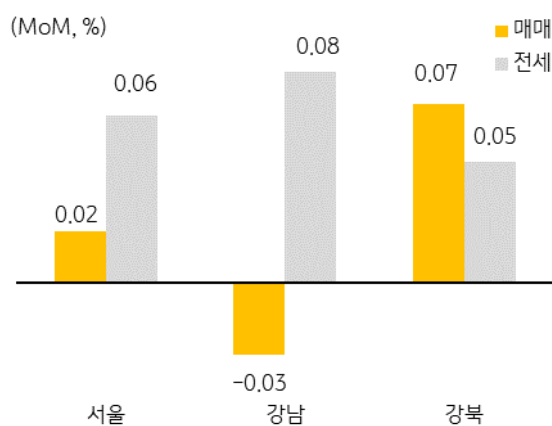
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 강남3구 회복세 조짐 및 경기 일부지역 상승폭 확대

■ 서울 강남지역 주택매매가격 1년만에 하락세로 전환되었으나 최근 다시 회복세

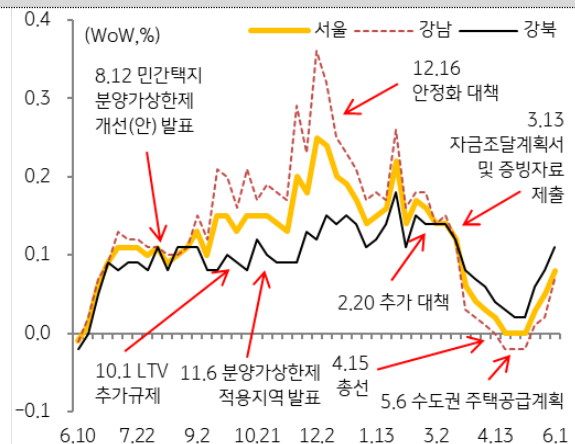
- 5월 서울 주택매매가격은 5.6 수도권 주택공급기반 강화 방안 발표와 한시적 양도세 완화 대상자가 매물 중심으로 거래가 체결되면서 최근 보합수준까지 상승폭 둔화
- 특히 서울 25개구 중 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구)에서 약 8주간 하락이 지속되다가 최근 다시 회복세를 보이기 시작

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

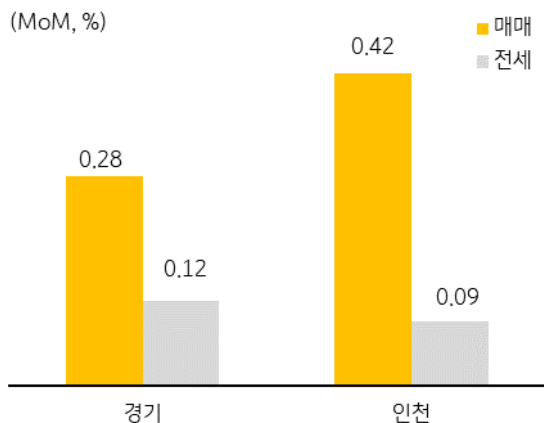


자료: KB국민은행

■ 경기 일부 지역을 중심으로 여전히 높은 상승률 지속

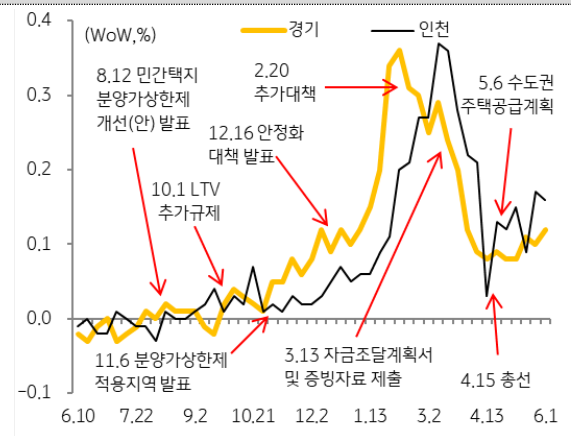
- 경기 및 인천지역의 매매가격 상승률은 연초에 비해 크게 둔화되었으나, 지역별 교통 및 정비사업 등 호재로 일부 지역은 오히려 상승폭 확대
- 안산 단원구(1.34%), 성남 중원구(1.76%)는 전월(단원구 0.82%, 중원구 0.49%)대비 상승폭 확대

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



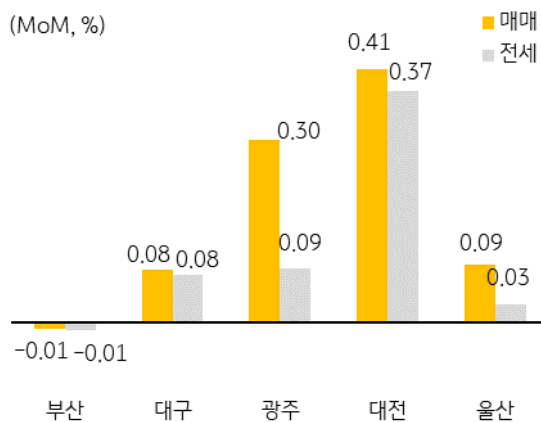
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 대전·세종·충청권 중심으로 상승세 지속

■ 주택매매가격, 대전 상승세 지속 및 부산 하락 전환

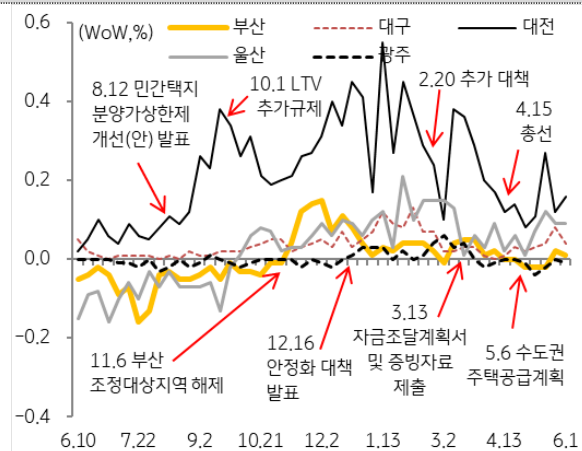
- 대전의 상승세가 둔화되었으나 여전히 5대광역시 중 가장 높은 상승률을 보이고 있으며, 부산은 올해 들어 5대광역시 중 처음으로 하락
- 전세가격은 대체로 보합세를 보이면서 안정세를 유지하고 있으나, 대전의 상승세가 지속되는 가운데 대전 서구(0.92%)가 전국에서 가장 높은 상승률 기록

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

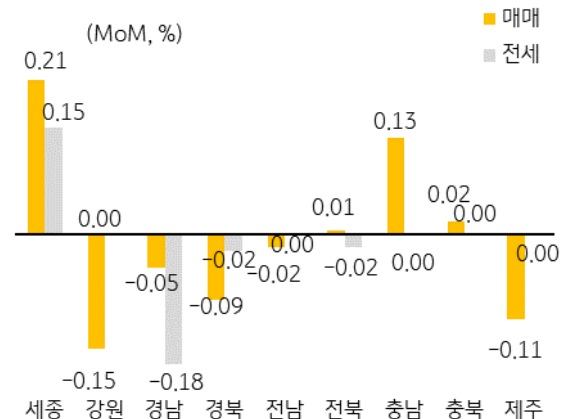


자료: KB국민은행

■ 세종, 충청권 중심으로 주택매매가격 상승세

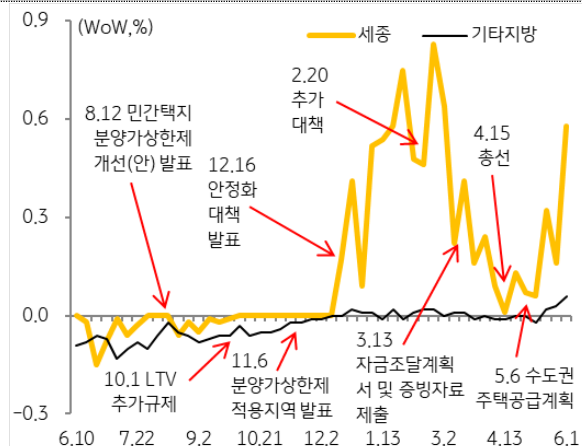
- 연초 이후 공급 감소 및 수요 증가로 높은 상승률이 지속되던 세종 매매가격은 지속적으로 상승세가 둔화되었으나, 5월 이후 다시 상승폭 확대되기 시작
- 기타지방의 경우 대전과 세종의 영향을 받은 충청권을 중심으로 소폭 상승

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



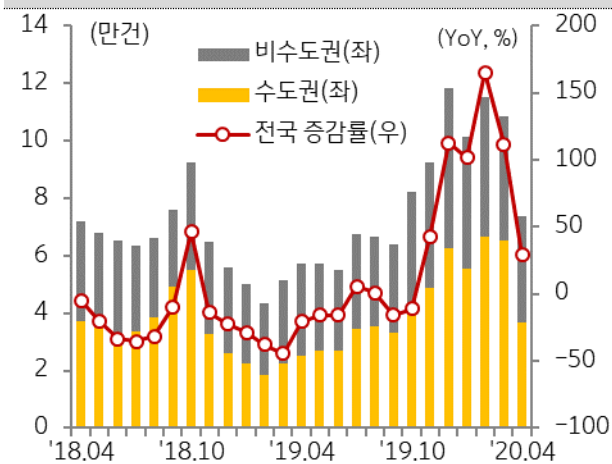
자료: KB국민은행

[주택 거래] 4월 주택매매거래량, 수도권을 중심으로 크게 감소

■ 4월 주택매매거래건수는 7만 3,531호로 전월대비 큰 폭으로 감소

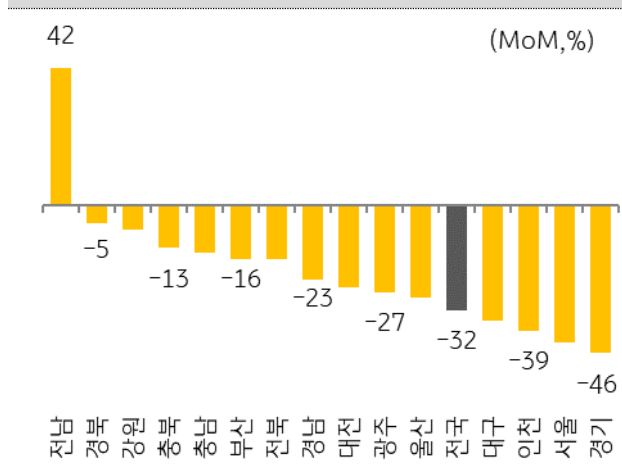
- 최근 4개월간 10만건이 넘는 거래량을 보였으나 코로나19의 영향으로 7만호 수준으로 감소
 - 지역별로는 수도권 거래량 감소가 두드러지며, 전월대비 감소폭 상위 세지역이 모두 수도권
- 주택경기에 대한 매도자와 매수자의 기대가 엇갈리면서 당분간 거래량 위축 지속 전망

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(4월)

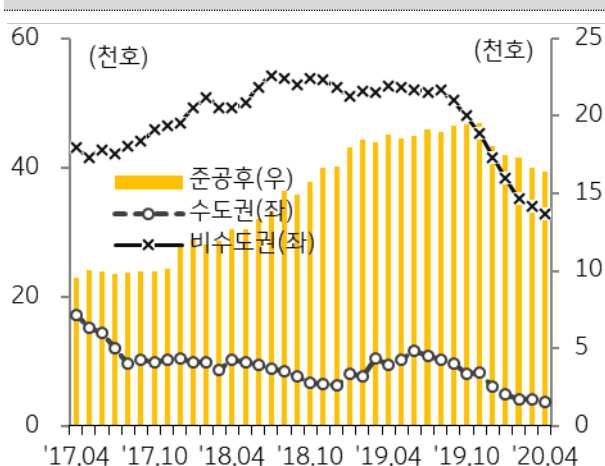


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 분양물량 감소와 함께 안정세 지속

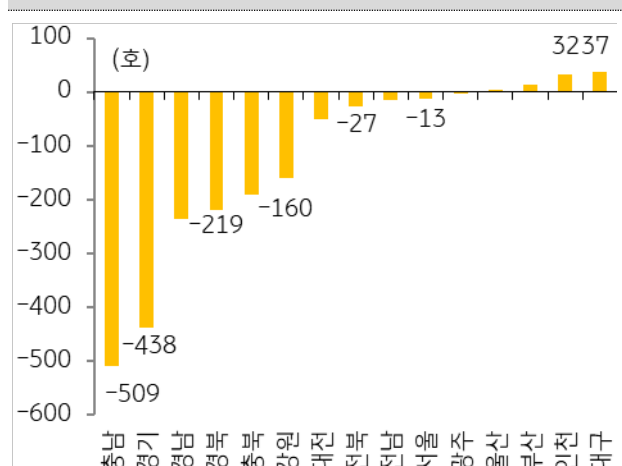
- 4월 미분양아파트는 3만 6,629호로 전월대비 1,675호 감소
 - 지난해 6월 6.3만호를 정점으로 지속적으로 감소하고 있으며, 충남·경기에서 가장 크게 감소
- 코로나19 등으로 분양이 급감한 상황에서 미분양아파트는 당분간 안정적 수준 지속 전망

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(4월)



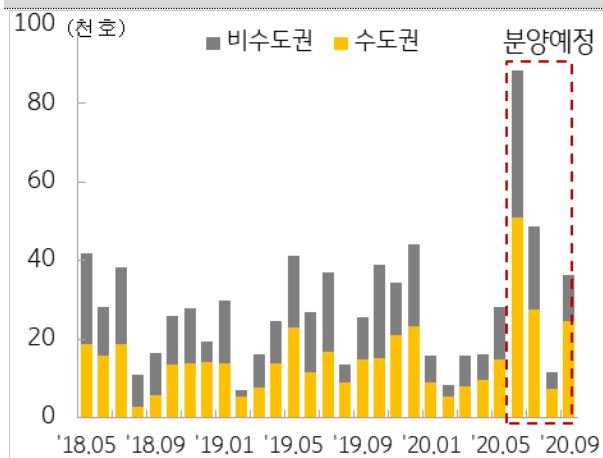
자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양공급 위축 지속, 청약시장에 수요 집중 현상 지속

■ 5월 분양물량은 약 2.8만호로 전월대비 크게 증가했으나 여전히 적은 수준

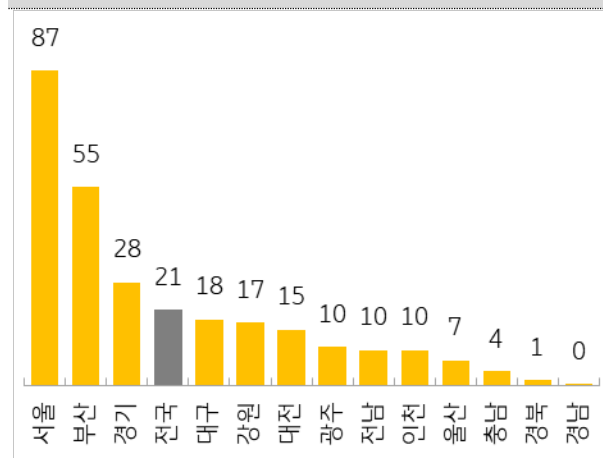
- 분양물량은 전월대비 77%나 증가했으나 지난해 월평균(2.9만호) 수준에 불과
 - 5월은 본격적 분양시기라는 점을 감안하면 적은 수준이고, 향후 분양일정도 여전히 유동적
- 청약경쟁률은 서울이 압도적으로 높으나 타 지역도 전반적으로 높은 경쟁률 지속

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(5월)

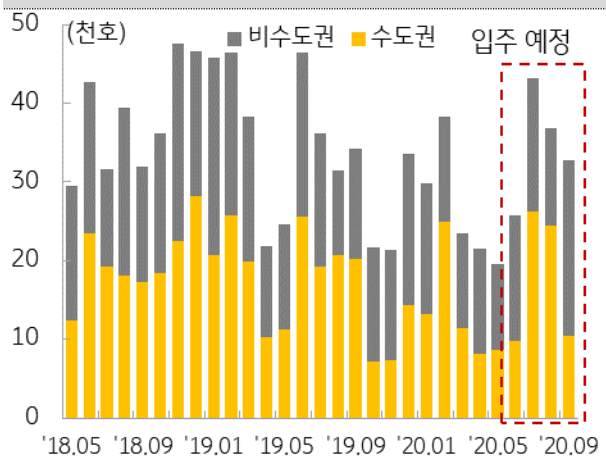


자료: 부동산114

■ 입주물량이 지속적으로 감소하며 전세시장 불안에 대한 우려 증가

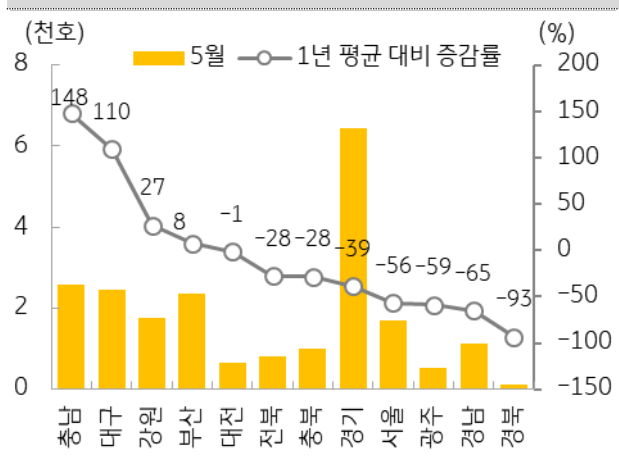
- 5월 입주물량은 1.9만호로 직전 1년 월평균 물량대비 35.5% 감소
- 입주물량 안정세가 지속되면서 경기침체 현실화 시 시장 충격은 다소 완화될 것으로 보이나, 전세가격 불안에 대한 우려 증가

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(5월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

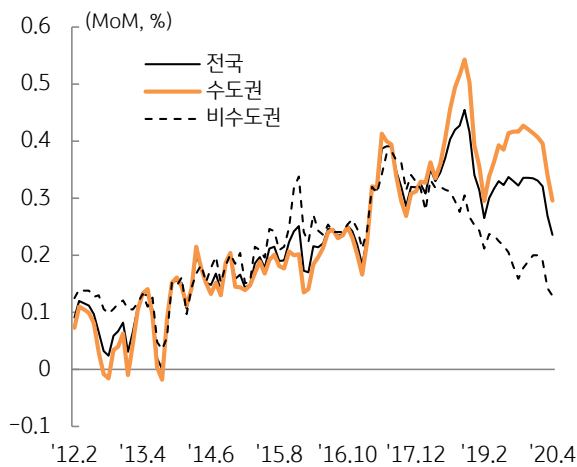
자료: 부동산114

[토지] 수도권을 중심으로 토지거래량 감소 및 가격상승세도 둔화

■ 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.24% 상승, 수도권 상승폭이 크게 둔화

- 신도시 지정 등에 힘입어 수도권(0.30%) 토지가격은 상승세를 지속했으나 상승폭은 둔화
 - 경기와 인천의 토지가격은 각각 0.29% 상승하였으나 전월대비 0.05%p 축소
- 최근 상승세를 보였던 대전의 상승률은 전월대비 0.08%p 감소하며, 가장 크게 둔화

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (4월)

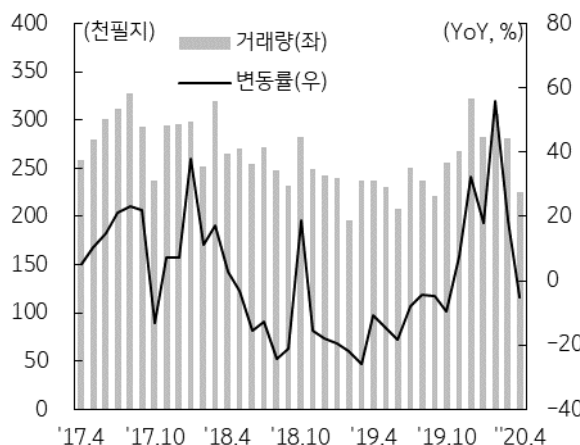
전국	0.24	경기	0.29
서울	0.31	강원	0.14
부산	0.19	충북	0.12
대구	0.20	충남	0.10
인천	0.29	전북	0.18
광주	0.27	전남	0.25
대전	0.29	경북	0.10
울산	0.00	경남	0.03
세종	0.30	제주	-0.29

자료: 한국감정원

■ 4월 전국 토지 거래량은 22만 필지로 전월대비 20% 감소

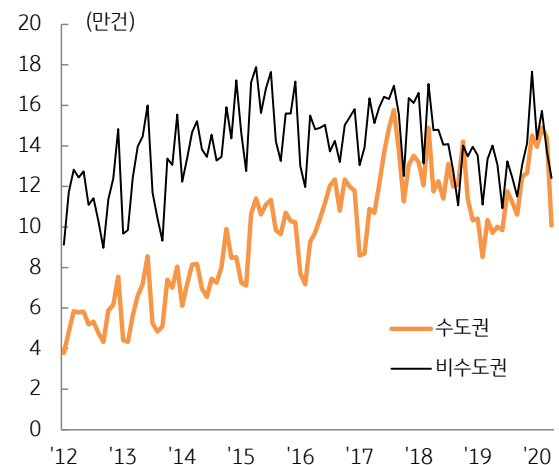
- 수도권 토지거래량은 10만건으로 전월대비 30% 감소하였는데, 가격 상승세 둔화와 더불어 거래 시장도 위축
 - 한편 비수도권의 경우 12만건을 기록하며 전월대비 9.7% 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



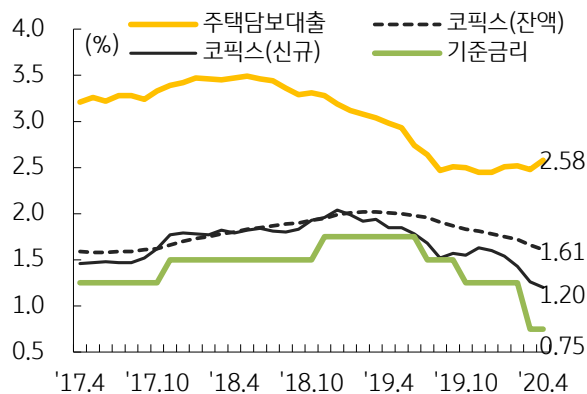
자료: 한국감정원

[주택 금융] 4월 주택담보대출, 1분기 평균 대비 20% 감소

■ (주택담보대출) 대출금리 상승, 대출 증가세는 다소 둔화되었으나 여전히 높은 수준

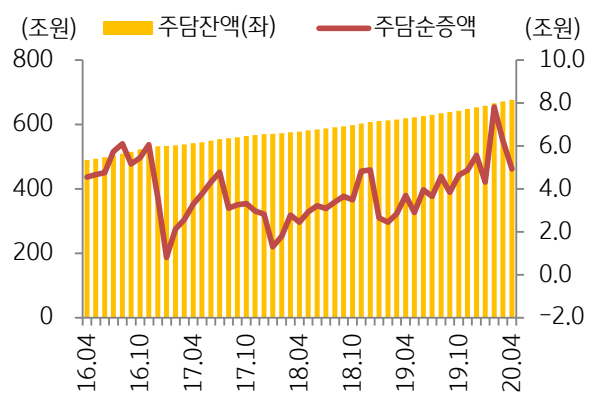
- 기준금리 하락에도 불구하고, 회사채 등 시장금리 상승으로 대출 금리는 전월 대비 10bp 상승
- 4월 은행권 주택담보대출 증가 규모는 4.9조원으로 1분기 월 평균(6.1조원)대비 20% 가량 감소하였으나, 여전히 17년 이후 가장 높은 수준 유지

그림 24] 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25] 은행권 주택담보대출 규모 추이

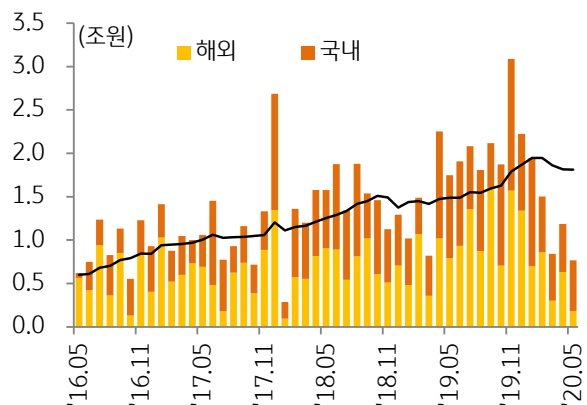


자료: 한국은행

■ 부동산펀드 신규설정액 코로나19의 영향으로 완전한 증가세 둔화

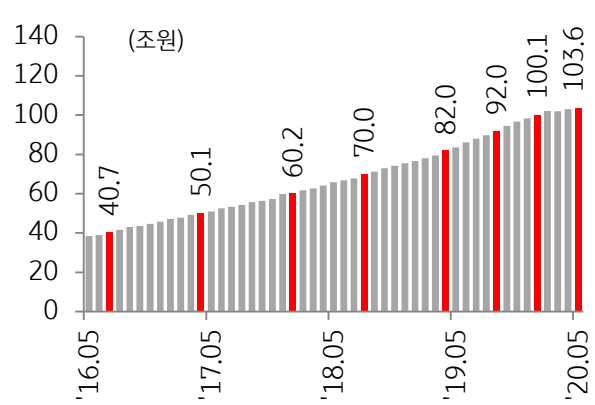
- 4월 신규설정액이 잠시 반등하면서 1조원을 돌파했으나, 5월 신규설정액은 다시 7,653억원으로 감소하면서 18년 1월 이후 28개월만에 최저 수준 기록
- 부동산 설정 잔액은 90조원 돌파 후 100조원까지 5개월만 소요되었으나, 100조원 돌파 후 5개월이 지난 현재 설정 잔액은 여전히 104조원 미만으로 상승세 둔화

그림 26] 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 27] 부동산펀드 설정잔액 추이



자료: 금융투자협회

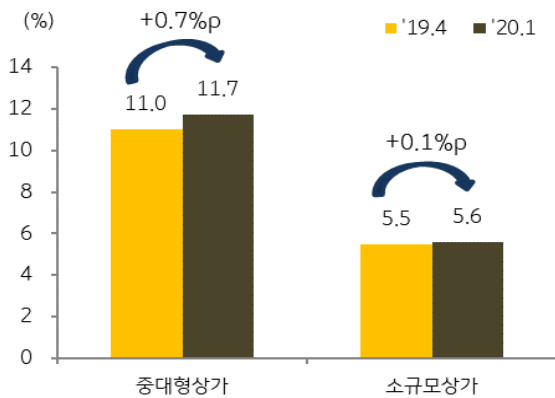
[상가] 코로나19의 영향이 가시화되며 상가 투자수익률 하락세 지속 가능성

■ 코로나19에 따른 자영업 경기 침체 등의 영향이 반영되며 상가시장 임대지표 악화

○ 2020년 1분기 전국 상가 공실률은 중대형상가 11.7%, 소규모상가 5.6%로 각각 전기대비 0.7%p, 0.1%p 증가

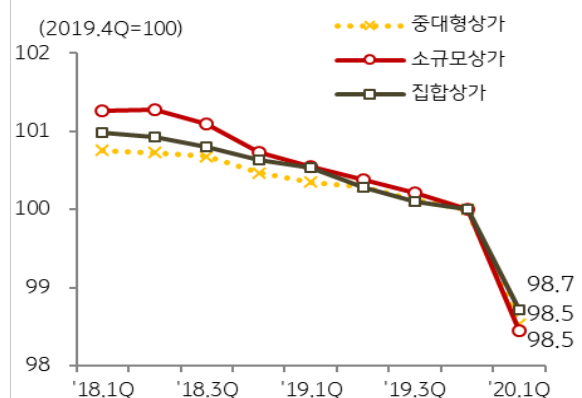
• 모든 유형에서 임대대가격지수 하락하며, 중대형 1.5%, 소규모 1.6%, 집합 1.3% 하락

그림 28 | 상가 공실률 변동



주: 19년 4분기 공실률은 표본개편에 따른 변화가 반영된 수치
자료: 한국감정원

그림 29 | 상가 임대가격지수 추이



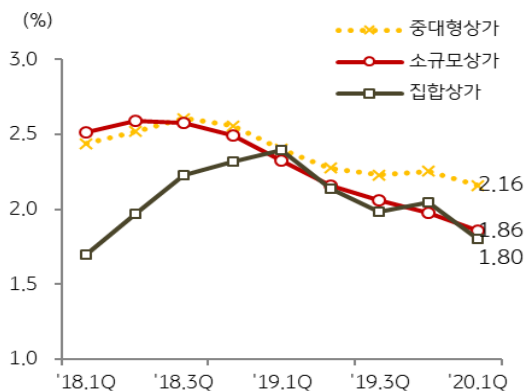
주: 20년 1분기 표본개편으로 시계열적인 해석시 유의 필요
자료: 한국감정원

■ 1분기 들어 투자수익률 하락폭이 확대된 가운데 당분간 수익률 하락세가 지속될 것

○ 2020년 1분기 상가 자본수익률이 전기 대비 크게 하락하며 전체 투자수익률은 전년동기대비 중대형상가 -0.57%p, 소규모상가 -0.76%p, 집합상가 -1.02%p 하락

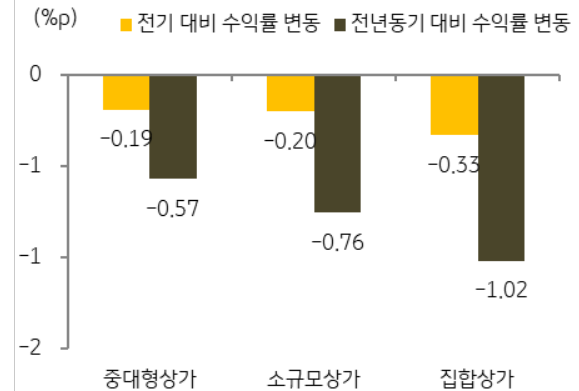
• 코로나19 장기화로 임대료 하락과 공실 증가 추세가 지속되고 투자수요 역시 크게 위축될 것으로 보여 상가시장은 당분간 수익률 회복이 쉽지 않을 전망

그림 30 | 상가 자본수익률 추이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국감정원

그림 31 | 상가 투자수익률 변동



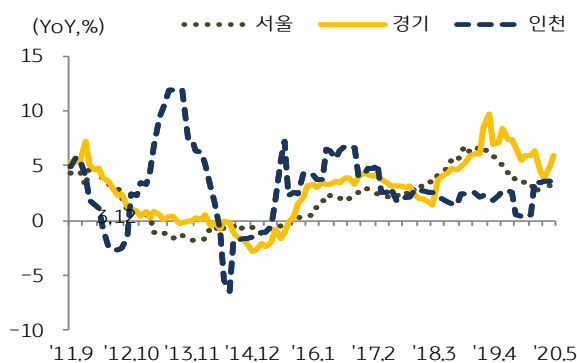
주: 수익률은 4분기 시간가중수익률
자료: 한국감정원

[오피스텔] 입주물량 소폭 감소, 수도권 오피스텔 매매가격 상승세 지속

■ 수도권 오피스텔 매매가격 상승추세는 지속되나 상승폭은 점진적으로 둔화

- 서울을 비롯한 수도권 오피스텔의 매매가격은 코로나19 등의 영향에도 지속 상승
 - 5월 기준 서울의 오피스텔 일반거래가는 2억 5,840만원, 임대수익률은 4.49% 수준으로 초저금리 시장 변화에 따른 투자 수요 지속 움직임
- 입주물량 역시 점차 감소할 것으로 예상됨에 따라 오피스텔에 대한 관심은 당분간 지속될 듯

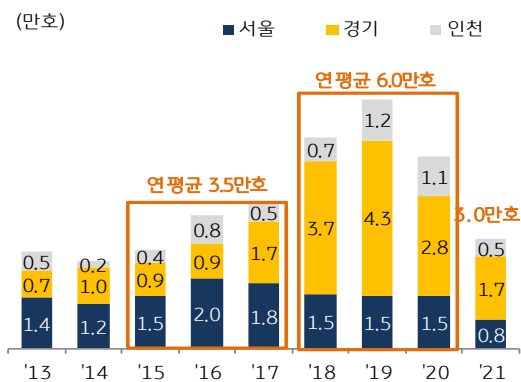
그림 32| 수도권 오피스텔 매매가격 추이



주: 매매가격은 일반거래가 평균 기준

자료: KB국민은행

그림 33| 수도권 오피스텔 입주(예정)물량

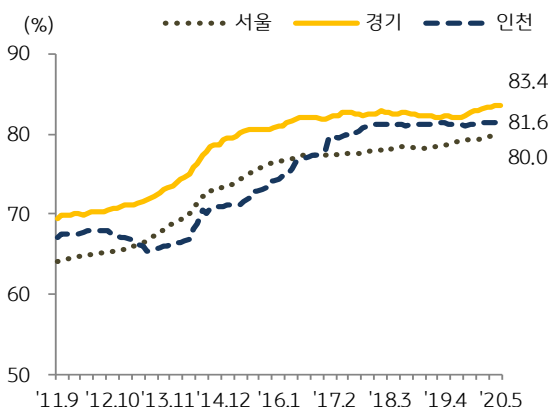


자료: 부동산114

■ 오피스텔 매매대비 전세가격 비율의 지속 상승 속에 전세 거래량 큰 폭 증가

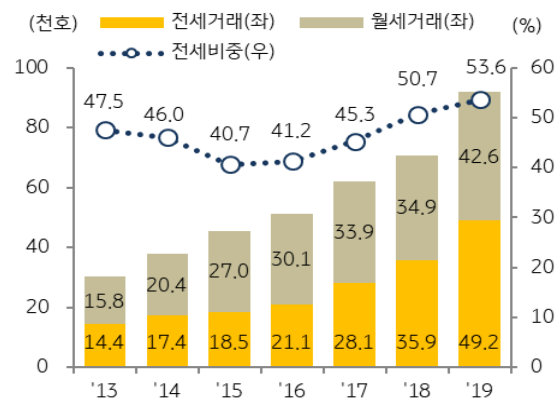
- 수도권 오피스텔의 매매 대비 전세가격 비율은 모두 80%를 상회하며 꾸준한 상승세가 지속
 - 전월세 거래량 역시 2019년 기준으로 전세가 54%의 비중을 차지하는 등 전세 거래 급증
 - 이는 오피스텔의 전세가격이 꾸준히 상승하여, 상대적으로 적은 금액의 투자가 가능해짐에 따라 갭투자 수요 확대로 전세 거래 비중이 늘어나고 있는 것으로 추정

그림 34| 수도권 오피스텔 매매대비 전세비 추이



자료: KB국민은행

그림 35| 수도권 오피스텔 전월세 거래량 및 비중



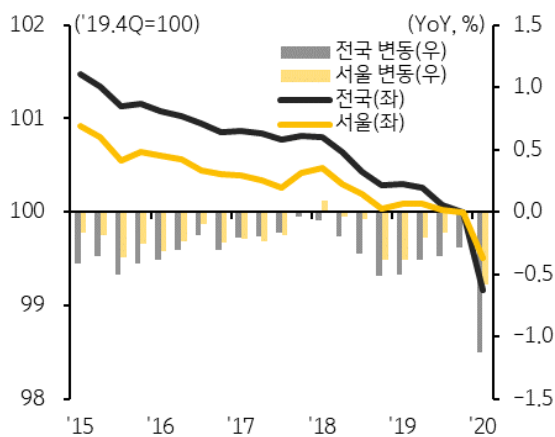
자료: 국토교통부 실거래가 분석

[오피스] 임대가격 하락세 확대에도 불구하고, 강남지역 투자수익률 상승세 지속

■ 전국 및 서울 오피스 임대가격, 최근 5년내 최대 낙폭 기록

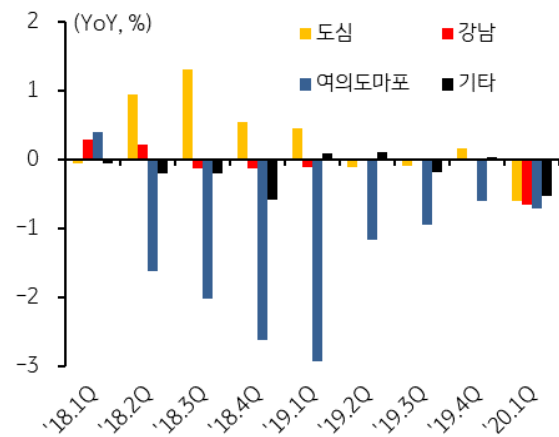
- 1분기 전국 및 서울 오피스 임대가격은 전기대비 각각 0.8%, 0.5%, 전년동기대비 1.1%, 0.6% 하락하여 2015년 이후 최대 낙폭 기록
- 서울 지역별 변동률 (YoY, %) : 도심 -0.6%, 강남 -0.7%, 여의도마포 -0.7%, 기타 -0.5%

그림 36 전국/서울 임대가격 추이



자료: 한국감정원

그림 37 서울 주요 지역별 임대가격 추이

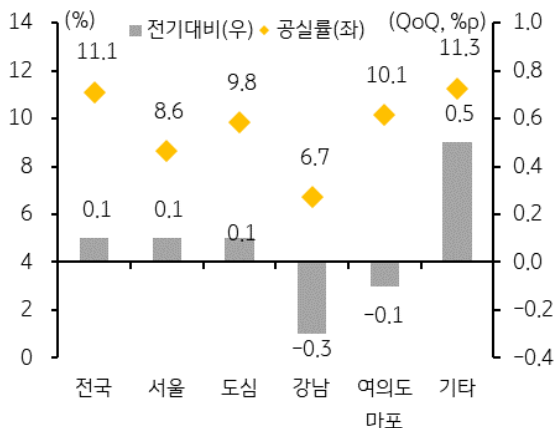


자료: 한국감정원

■ 서울 강남지역 오피스 투자수익률 4분기 연속 상승세

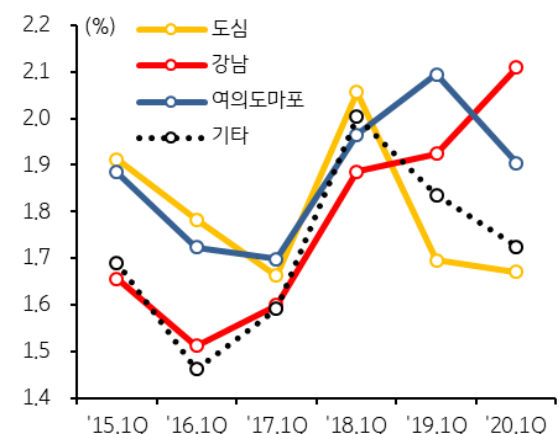
- 1분기 전국 및 서울 오피스 공실률은 각각 11.1%, 8.6%로 전기대비 0.1%p 상승하였으며, 서울 강남지역은 신규 임차수요 증가로 공실률이 0.3%p 하락한 반면, 기타지역은 0.5%p 상승
- 서울 강남지역 오피스 투자수익률은 공실 안정화에 힘입어 최근 4분기 연속 상승하고 있는 반면, 나머지 지역은 공실 우려 및 신규 투자수요 감소로 전반적으로 하락세

그림 38 '20.1Q 서울 주요 지역별 공실률



자료: 한국감정원

그림 39 서울 주요 지역별 투자수익률 추이



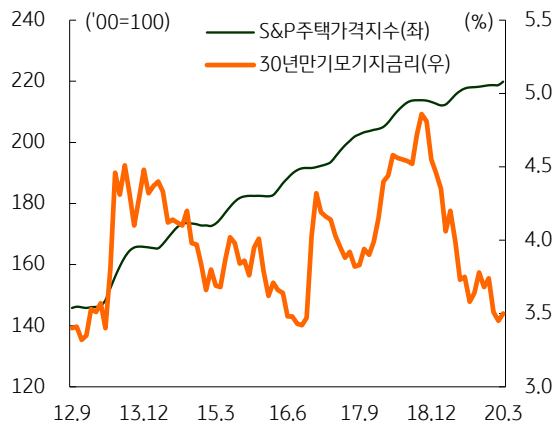
자료: 한국감정원

[미국 주택시장] 코로나 확산 여파로 기존주택 매매량 및 신규 착공건수는 급감

■ 기존주택 판매량 급감에도 불구하고 매물부족으로 가격지수는 상승세 지속

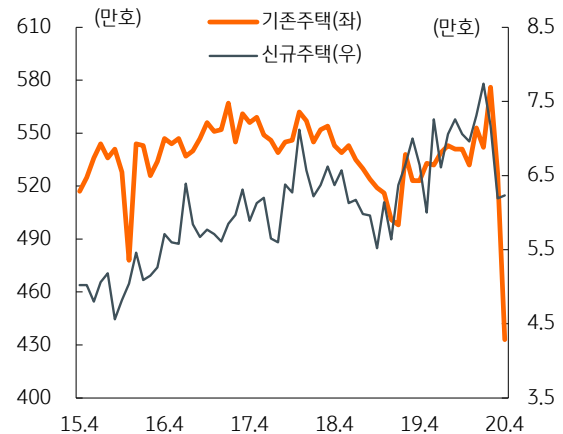
- 코로나로 현장방문이 어려워지면서 미국 주택 거래시장은 크게 위축, 기존주택 판매건수는 2011년 9월 이후 최저치
 - 기존주택 매매건수는 연율 433만건으로 전월대비 17.8% 감소, 신규주택은 6.2만건 기록
- 3월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 222.2로 전월대비 1.07% 상승
 - 거래시장 위축에도 불구하고, 신규 매물량이 급감하면서 가격대는 유지되는 것으로 파악

그림 40| S&P주택가격지수 및 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 41| 기존 및 신규주택 매매건수 추이



자료: Bloomberg

■ 건설업체 체감경기는 전월대비 소폭 상승하였으나 여전히 낮은 수준

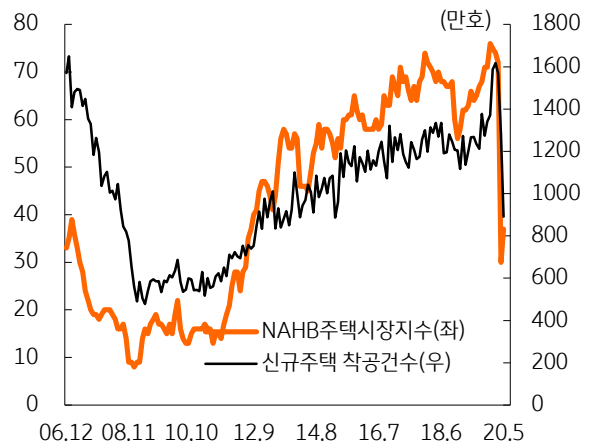
- 전미주택건설협회(NAHB)의 5월 주택시장지수는 37(전월 지수 30)로 전월대비 다소 회복
 - 코로나19 장기화로 고용시장 위축과 함께 주택거래 및 건설시장도 침체 지속

그림 42| 기존 및 신규주택 재고소진 기간



자료: Bloomberg

그림 43| 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



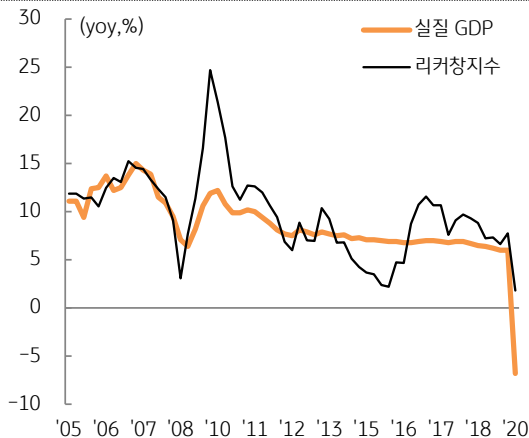
자료: Bloomberg

[중국] 코로나에도 불구하고, 정부의 고강도 경기부양책 기대에 주택시장 회복 움직임

■ 코로나 이후 중국의 경기 여건이 악화되면서, 주택가격 상승세도 빠르게 둔화

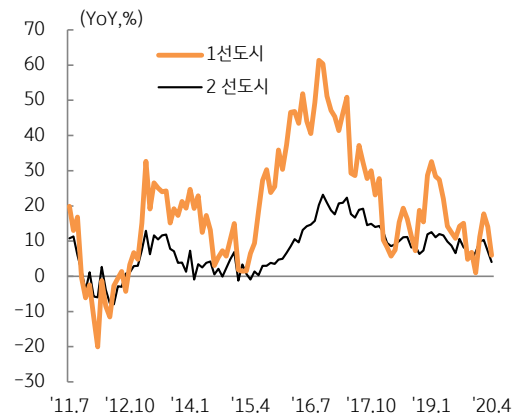
- 코로나 장기화로 중국 실질GDP 및 리커창 지수는 빠르게 하락하는 등 경기침체 우려 확대
 - 중국 1선 및 2선도시의 주택가격 상승세도 둔화되었으나, 기존 예상과 다르게 하락세로 전환되지 않는 등 주택시장 수요는 유지

그림 44| 중국 실질GDP 및 리커창지수 추이



주: 리커창지수는 철도운송량, 전력소비량, 은행신규대출 지표를 재구성해 산출한 경제지표
자료: Bloomberg

그림 45| 중국 1선 및 2선도시 주택가격 변동률 추이

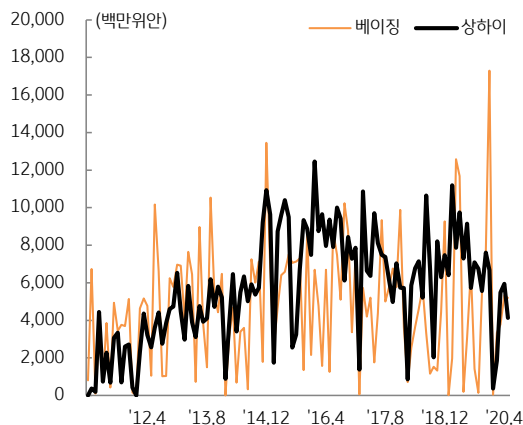


자료: Bloomberg

■ 경제 충격 극복을 위한 중국의 경기부양책 확대 예고, 부동산시장 회복 기대감 존재

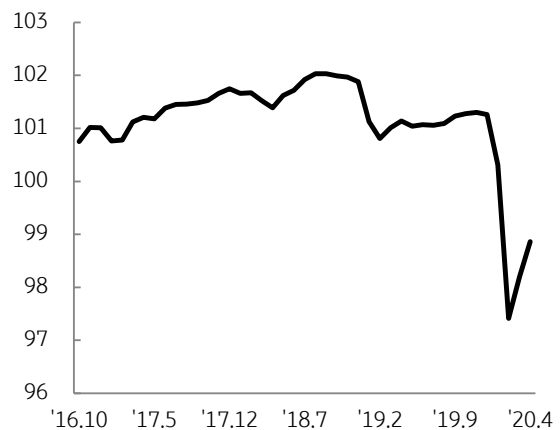
- 코로나 봉쇄조치가 해제되면서 선전 등 주요 도시의 신규분양 아파트 판매량은 크게 증가
 - 중국은 경기회복을 위해 통화 및 재정정책에 걸쳐 고강도의 부양책을 계획함에 따라, 유동성 확대 및 금리인하가 주택가격 상승으로 이어질 가능성 대두

그림 46| 신규 건설주택 판매금액 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 중국 부동산경기지수 추이



자료: Bloomberg, 중국 국가통계국

FOCUS ISSUE

2019 주거실태조사 리뷰

KB경영연구소 연구위원 김진성

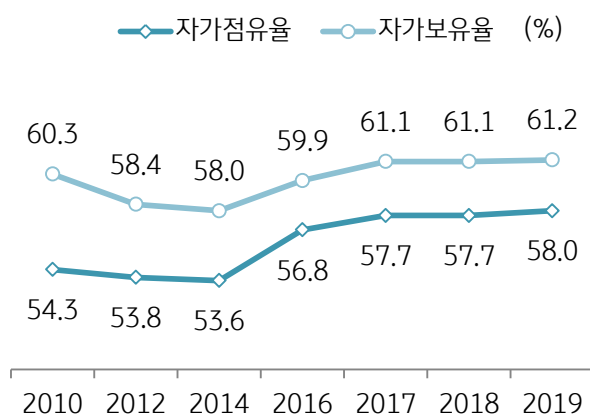
1. 주거(점유)형태와 주거비용

■ 자가에 거주하는 가구 비율(자가점유율)은 58.0%, 자가보유율은 61.2%로 두 지표 모두 조사 이래 최고 수준

○ 자가점유율은 2019년 58.0%로 전년대비 0.3%p 상승, 2006년 조사 이래 최고 수준

- 자가점유율은 서울 아파트 매매 가격이 강세를 보인 2006~2008년에 56% 내외에서 서울 아파트 매매 가격이 약세를 보인 2010~2014년에 54% 내외로 하락하였다가, 다시 강세를 보인 2016년부터 57~58% 수준으로 상승
- 자가보유율은 전년대비 증가하였으나 자가점유율과의 격차는 소폭 감소하여, 다주택자와 주택을 보유하고 있는 임차가구 비율이 감소한 것으로 나타나고 있음
- 수요(수도권자가점유율)가 낮은 시기에 주택가격(서울 아파트)도 약세를 보였음

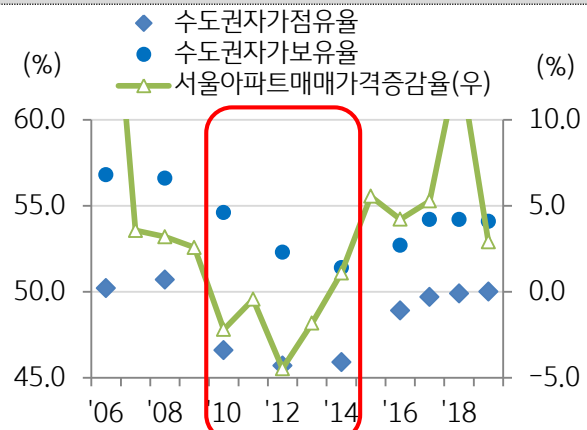
그림 11 자가점유율 및 자가보유율 추이



주: 자가점유율 = 자가에 거주하는 가구의 비율
자가보유율 = 주택 등을 보유한 가구의 비율

자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 21 주택수요와 주택가격

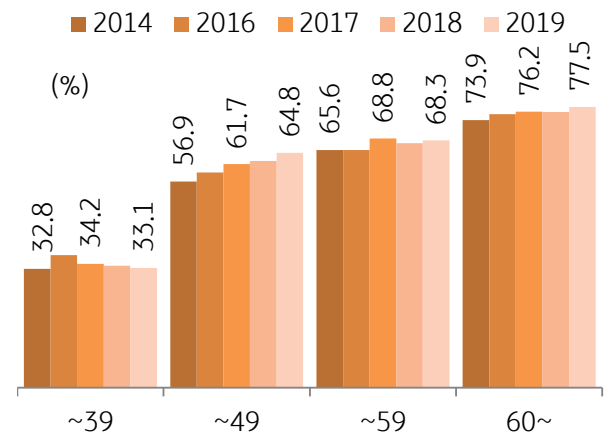


자료: 국토교통부 주거실태조사, KB국민은행 KB주택가격동향

○ 자가보유율이 역대 최고치를 보이고 있으나, 40세 미만의 자가보유율은 역대 최저 수준

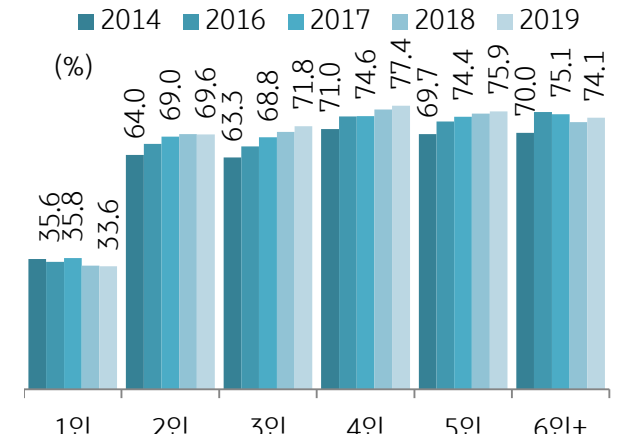
- 2016년 이후 30대의 자가보유율은 지속적으로 하락세
- 최근 주택가격 상승으로 자산이 충분치 않은 30대가 주택을 매입하기 어려움
- 특히 자산/소득이 더 적은 1인 가구의 증가 역시 30대 자가보유율 하락에 영향
- 2인 가구 이상의 경우, 매년 자가보유율이 증가하고 있으나, 1인 가구는 자가보유율이 감소

그림 3 연령별 자가보유율



자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 4 가구원수별 자가보유율



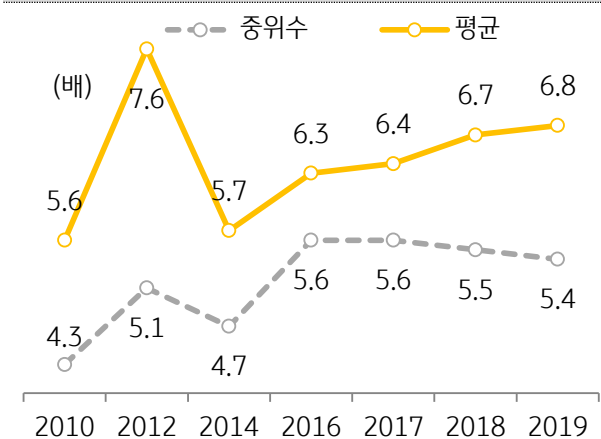
자료: 국토교통부 주거실태조사

■ 자가 거주자의 PIR은 전년대비 0.1배 감소한 5.4배, 소득 중~상위권 가구는 연소득 대비 5 내 내외 수준의 주택에 거주

○ 최근 서울 주택가격 급등세에도 전국 주택보유자의 PIR(중위값 기준)은 안정적인 모습

- 14년 대비 16년에는 PIR이 급등하였으나, 16년 이후로는 오히려 하향 안정화
- 아파트 가격 상승 등으로 중위값 PIR과 달리 평균 기준 PIR은 지속적으로 상승하는 모습
- 특히 수도권 평균 기준 PIR이 2014년 7.1에서 2019년 9.0으로 가파르게 상승

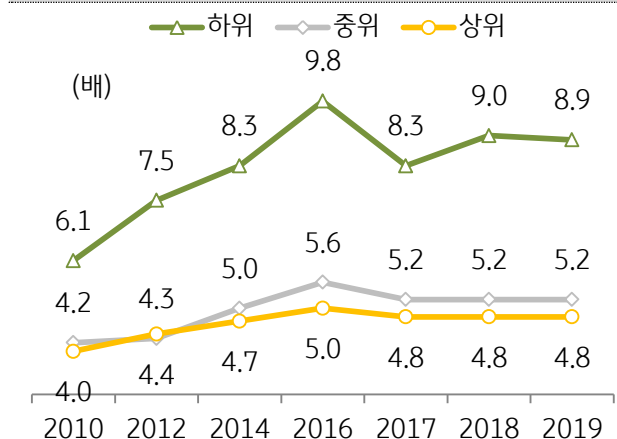
그림 5 연소득대비 주택가격 비율(PIR)



주: 주거실태조사는 조사대상 주택보유가구 기준

자료: 국토교통부 주거실태조사, KB국민은행 KB주택가격 동향

그림 6 소득수준별 PIR(중위값 기준)



주: 하위=월 ~249만원, 중위=월 ~464만원, 상위=월 465만원~

(세금 등 제외 후 실수령액 기준)

자료: 국토교통부 주거실태조사

○ 소득 중~상위권 가구의 PIR은 5 내외에서 안정적인 모습

- 소득 하위권 40%(실수령 기준 월 소득 249만원 이하), 중위권 40%(464만원 이하), 상위권 20%(465만원 이상)가 구분 기준

- 중위권과 상위권의 PIR 격차는 크지 않으며, 소득에 맞춰 주거 수준이 결정되는 모습
- 중~상위권 PIR은 5 내외로, 2010년대 초반 4 내외에 비해 크게 상승한 수준에서 횡보
- 소득 하위권 가구의 PIR은 9 내외로, 은퇴한 가구 등의 영향으로 중~상위권 대비 지수가 다소 높게 나타날 수 있음

■ 임대 거주자의 RIR은 16.1%로 전년 대비 0.6%p 상승, 전년 대비 월세 부담이 증가하면서 RIR이 소폭 상승

○ 월소득대비 월임대료 비중은 2014년 이후 지속적으로 하락하다가 2019년 16.1%로 0.6%p 상승

- 지역별로는 수도권(20.0%) > 광역시(16.3%) > 도지역(12.7%) 순

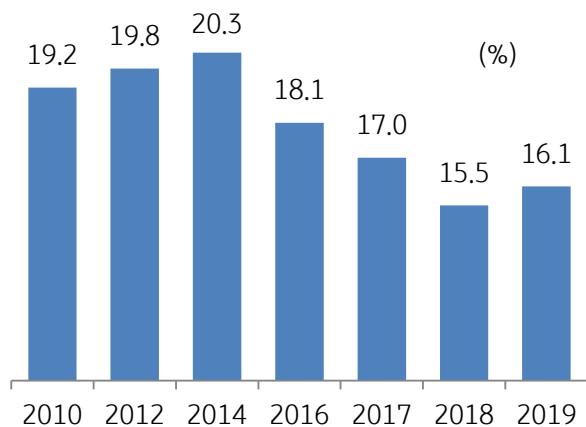
- 수도권은 RIR이 전년대비 상승, 광역시는 횡보, 도지역은 하락

- 소득별로는 하위(20.3%) > 상위(16.7%) > 중위(18.3%) 순

- 모든 소득 분위에서 전년과 동일한 비율로 횡보

○ 2019년 전세부담증가는 전년과 비슷한 수준인데 비해, 월세부담은 크게 늘어나면서 RIR 상승

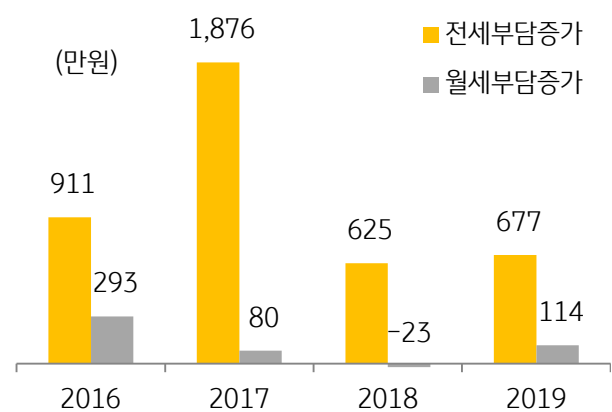
그림 7 월소득대비 월임대료 비중(RIR)



주: 월실수령액 기준

자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 8 전세 및 월세 부담 증가 추이



주: 보증금 있는 월세 기준. 부담증가=보증금차액+월세차액*12

자료: 국토교통부 주거실태조사

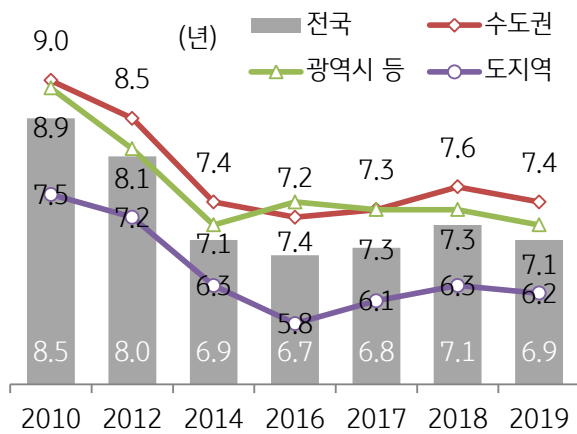
2. 주거형태전환과 거주기간

■ 생애최초 주택 마련 기간은 6.9년으로 전년 대비 0.2년 감소, 무주택 가구의 무주택 기간은 11.2년으로 전년 대비 0.7년 감소

○ 생애최초 주택마련에 나선 가구가 늘어나면서 평균 기간이 전년 대비 감소

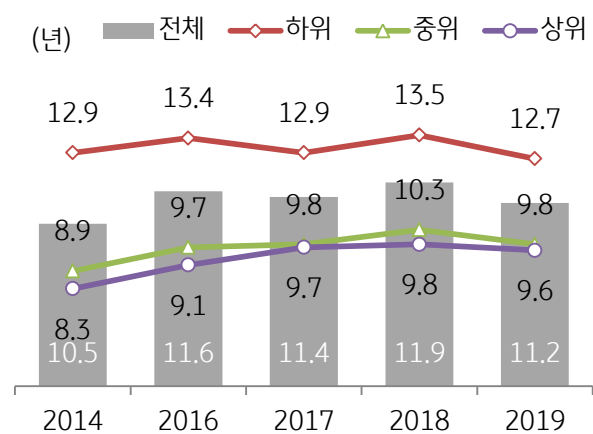
- 주택가격(PIR)이 낮은 시기에는 주택구매 가구가 좀 더 많이 늘어나면서 생애최초 주택마련 평균 기간도 빠르게 감소
- 주택가격이 높은 상태에서는 생애최초 주택마련에 더 시간이 걸리면서 평균 기간 소폭 증가
- 2019년 주택가격이 다소 소강 상태를 보이고 PIR이 소폭 하락하면서, 생애최초 주택마련 기간이 전년 대비 상대적으로 감소한 것으로 볼 수 있음

그림 9 생애최초 주택마련 기간



자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 10 무주택가구의 무주택 기간



자료: 국토교통부 주거실태조사

○ 무주택 가구의 무주택 기간은 전년 대비 0.7년 감소한 11.2년

- 10년 이상 장기 무주택자가 크게 감소하고, 3년이내에 주택을 구매한 가구가 늘어나면서 무주택기간 감소
- 모든 소득 구간에서 10년 이상 장기 무주택 비중이 크게 감소
- 하위 가구와 중~상위 가구간 무주택기간 격차는 2014년 4.3년에서 2019년 3년으로 감소
- 중~상위 소득층은 하위 소득층 대비 10년 이상 장기 무주택 비중이 10%p 가량 적지만 그 격차가 지속 감소 중

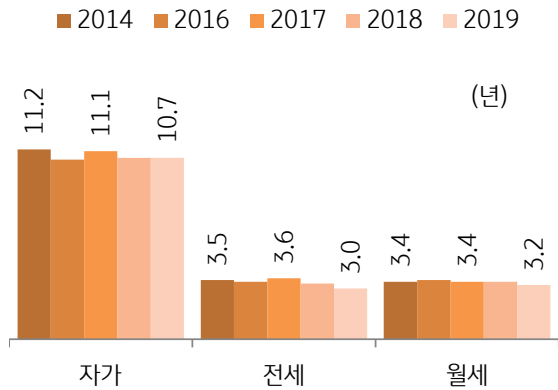
■ 평균 자가거주기간은 전년대비 0.3년 감소한 10.7년, 평균 전세거주기간은 전년대비 0.3년 감소한 3.0년, 평균 월세거주기간은 0.2년 감소한 3.2년

○ 지역별 거주기간은 도지역(10.0년) > 광역시(7.4년) > 수도권(6.3년) 순인데, 이는 수도권 자가비율이 광역시보다 낮은 데 기인

○ 임차가구는 평균 3년 정도 현주택에 거주하고 있는 것으로 나타나고 있음

- 임차가구의 거주기간 분포를 보면, 일반적으로는 월세처럼 1년차 비중이 2년차보다 높은게 상식적인데, 이는 시간이 지날 수록 이사가구가 발생하면서 장기거주 가구가 감소하기 때문
- 반면 전세는 통상 2년단위 계약 특성상 2년차에도 거주기간이 줄지 않고 있음

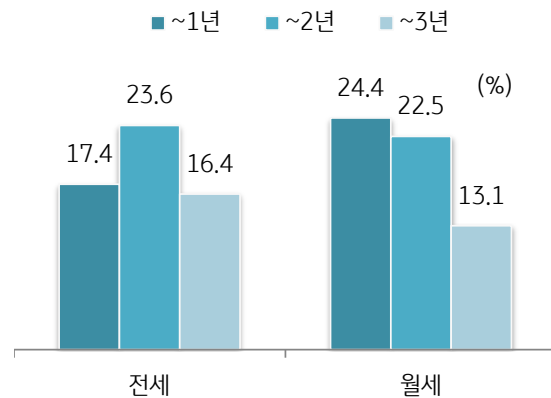
그림 11| 주거형태별 현주택 거주기간



주: 보증금없는월세 제외.

자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 12| 주거형태별 거주기간 분포



주: 보증금없는월세 제외. 최근 4년 평균 수치

자료: 국토교통부 주거실태조사

■ 임차가구가 자가가구 대비 최근 이사가구 비중이 높으며, 전세에 거주하던 가구가 이사하는 경우 중 절반 가량은 자가주택으로 이사

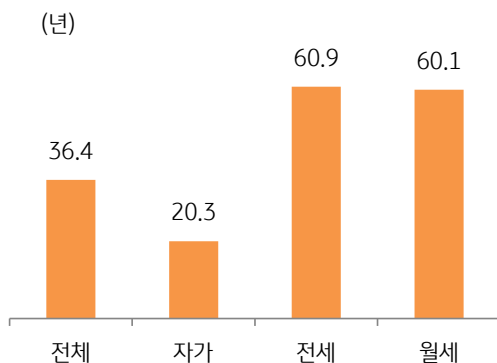
○ 이사를 해 본 가구 중 1/3은 최근 2년 이내에 이사를 했으며, 자가가구의 경우는 20%, 임차가구의 경우는 60%가 최근 2년 이내에 이사하였음

- 자가가구대비 거주기간이 짧은 임차가구(전세, 월세)에서 최근 이사가구 비중이 높게 나타남
- 연령별로는 임차가구 비중이 높은 30대 이하에서 최근 이사가구 비중이 높으며, 연령이 높아질 수록 최근 이사가구 비중이 감소

- 직장, 자녀교육 등의 이유로 이사하는 경우가 연령이 높아질 수록 낮아짐

- 30대 대비 40대의 자가가구 비중이 높아 장기간 거주하는 경우도 증가

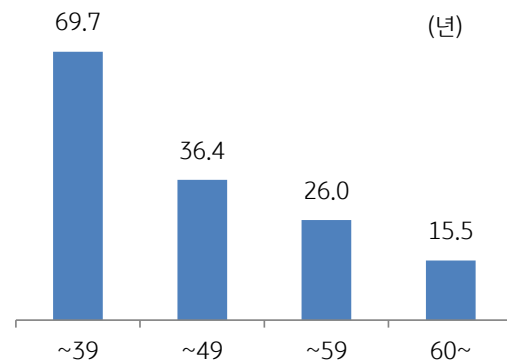
그림 13| 최근(2년이내) 이사가구 비중 (2019년)



주: 이사한 경험이 있는 가구 대비 비율

자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 14| 연령별 최근 이사가구 비중 (2019년)

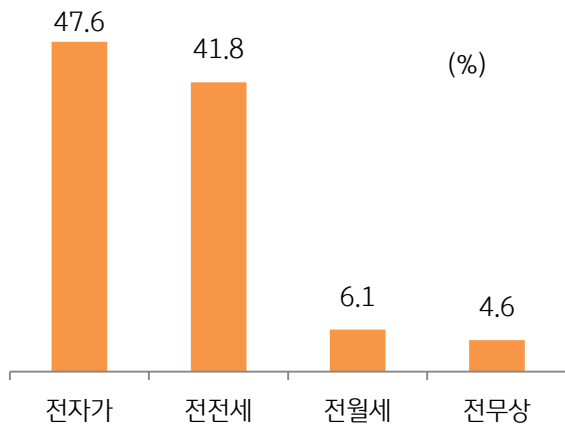


주: 이사한 경험이 있는 가구 대비 비율

자료: 국토교통부 주거실태조사

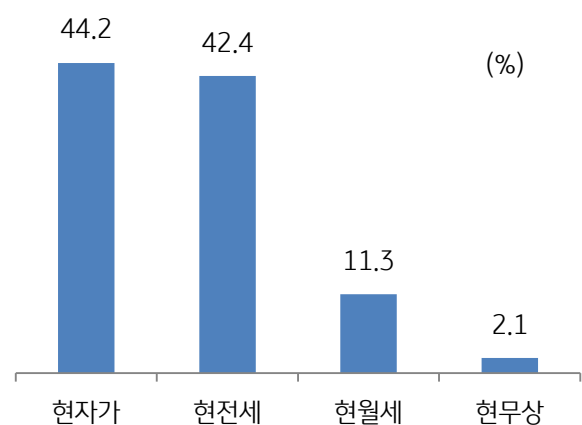
- 전세거주 가구는 이사할 경우 44%가 자가주택으로 이사하고 있으며, 이는 자가로 이사 오는 가구의 48% 정도에 해당
 - 전세거주 가구가 이사를 갈 경우(최근 3년 이내), 44%는 자가주택으로 이사하며, 42%는 다른 전세주택으로 이사
 - 전세가구가 이사할 경우 절반 정도는 분양받거나, 매입한 주택 등으로 이사하는 경우에 해당
 - 최근 자가로 이사온 가구의 48%는 이전에 전세에 거주하던 가구
 - 자가에서 자가로 이사한 가구는 42%로 전세에서 자가로 이사한 가구에 비해 비중이 낮음
 - 즉, 자가 수요의 상당수는 전세에서 자가로 진입하는 수요로 볼 수 있음 (이사하지 않고 첫거주주택을 자가 형태로 가지는 가구가 일정 비율 존재)
 - 반면, 월세가구가 이사를 갈 경우에는 8%가 자가, 13%가 전세로 이동하며, 대부분인 77%는 다른 월세주택으로 이사
 - 월세가구가 전세가구대비 상향이동을 하기 더 어려운 것으로 나타나고 있음

그림 15| 자가로 이주한 가구의 직전 주거형태 비중



주: 최근 3년 이내 기준
자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 16| 전세에서 이주한 가구의 현주거형태 비중



주: 최근 3년 이내 기준
자료: 국토교통부 주거실태조사

3. 주거수준 변화 및 주거지원 정책 수요

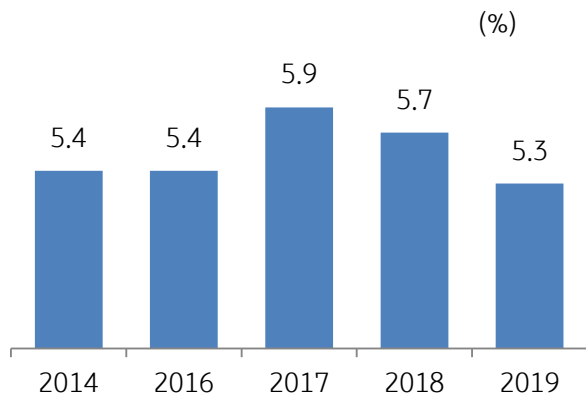
■ 열악한 주거 상황 감소, 인당 주거면적 증가 등 주거수준은 전반적으로 개선되고 있음

○ 최저주거기준 미달 가구 비중은 5.3%로 전년대비 0.4%p 감소

- 최저주거기준은 시설기준과 면적기준이 있으며, 둘 중 하나라도 기준을 충족하지 못하면 최저주거기준 미달에 해당
 - 시설기준: 전용입식부엌, 전용수세식화장실, 전용목욕시설 중 1개라도 없는 경우
 - 침실 및 면적기준: 가구원수에 따라 방 갯수와 면적 기준 적용 (1인 1방 14m², 2인 1방 26m² 등)

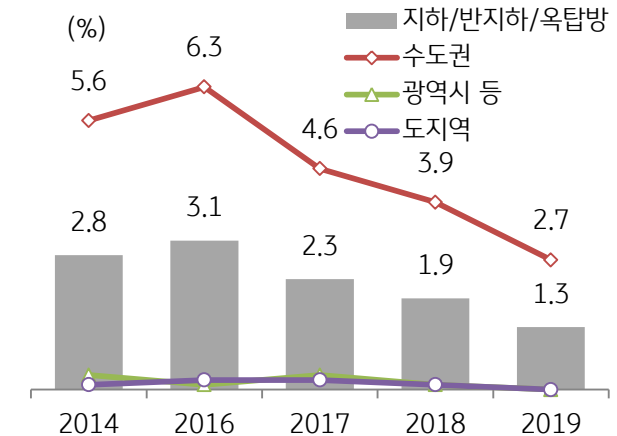
- 최저주거기준 미달 가구 비중은 2014년까지 빠르게 하락하다가, 이후로 횡보중인 상황
- 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비중은 1.3%로 전년대비 0.6%p 감소
- 2014년 이후 광역시, 도지역에서는 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비중이 이미 0%에 근접
- 수도권 경우 2010년 7.3%에서 지속적으로 감소하여 2019년 2.7%까지 하락

그림 17 최저주거기준 미달 가구 비중



자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 18 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비중



자료: 국토교통부 주거실태조사

○ 1인당 주거면적은 32.9m²로 전년대비 1.2m² 증가

- 자료 수집 방식이 변경된 2017년 이후 지속적으로 주거면적 증가
- 지역별 인당 주거면적은 주택가격이 낮은 도지역 > 광역시 등 > 수도권 순
- 소득별 인당 주거면적은 하위소득 > 중위소득 > 상위소득 순
 - 하위소득에 자녀가 분가하고(인당 면적 증가) 은퇴한(소득감소) 고령층 가구가 다수 분포
 - 상위소득의 경우 주택면적은 넓지만 자녀의 수가 많아 인당 주거면적에서 불리할 수 있음

■ 주택이 꼭 필요하다고 응답한 가구는 전년대비 1.6%p 증가한 84.1%로, 주택구입자금대출 지원이 가장 필요한 주거지원 프로그램으로 꼽히고 있음

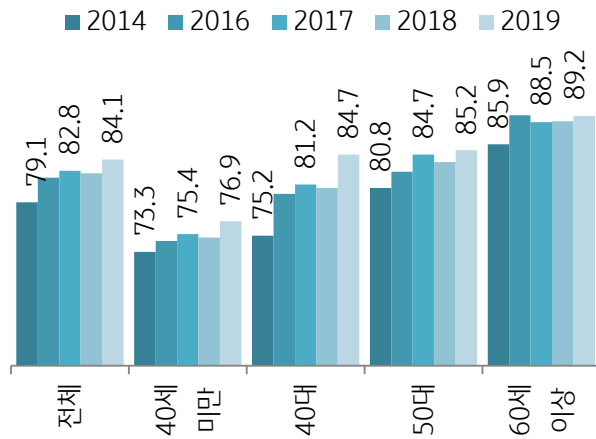
○ 주택이 꼭 필요하다고 응답한 가구 비중은 60세 미만의 경우 꾸준히 상승하고 있음

- 주택을 보유해야 한다는 응답은 2014년 79.1%에서 2019년 84.1%로 상승 추세
- 연령이 높을 수록 주택을 꼭 보유해야 한다는 응답 비중도 상승

○ 가장 필요한 주거지원 프로그램은 주택구입자금대출지원(31.2%) > 전세자금대출지원(23.5%) > 장기공공임대주택공급(11.9%) 순

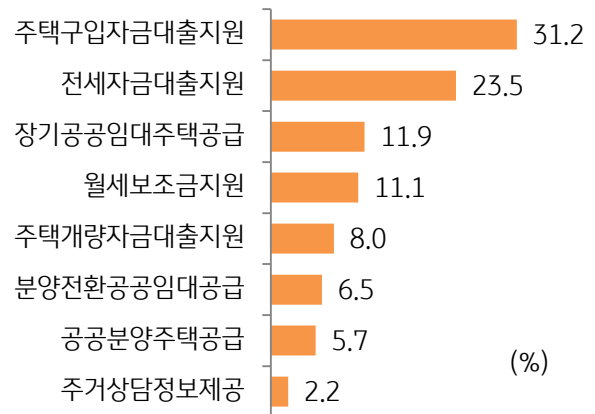
- 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구는 전체의 36.1%
- 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구들이 꼽은 주요 정책은 주로 대출지원이며, 공공임대주택(장기+분양전환) 공급과 월세보조금지원도 10% 이상으로 나타나고 있음

그림 19 주택이 꼭 필요하다고 응답한 가구 비중



자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 20 가장 필요한 주거지원 프로그램



자료: 국토교통부 주거실태조사

MEMO