



데이터를 알아보는 주택시장이 보인다

강민석 | 손은경 | 김진성 | 정종훈

KB금융지주 | 경영연구소
골든라이프 연구센터

본 저작물은 KB금융그룹에서 저작권을 보유하고 있습니다.

KB금융그룹의 승인 없이 본 저작물의 내용 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

www.kbfg.com/kbresearch

 KB금융지주 | 경영연구소

데이터를 알아야
주택시장이 보인다

들어가며

주거이자 휴식처로서의 집, 이제는 사회적 이슈의 중심에 선 '주택시장' 이해하기

요즘 사회적 이슈의 중심에 있는 뉴스 중 하나가 바로 ‘주택시장’, 즉 ‘부동산’일 것이다. 왜 이리 다들 부동산에 관심을 집중하는 것일까?

이 시점에서 ‘주택’이 의미하는 바가 무엇인지 생각해보게 된다. 주택, 즉 ‘집’ 하면 떠오르는 것은 주거의 공간, 휴식의 공간이다. 사람들은 편안한 휴식의 공간으로서 집을 필요로 하기 때문에 주택을 마련하는 일에 집중한다.

하지만 주택의 의미는 단순히 그것만이 아니어서 부동산 문제는 늘 사회적 이슈의 중심이 되어왔다. 최근 몇 년간 주택가격이 가파르게 오르면서 자산 축적의 수단으로써 주택에 대한 관심은 더 높아졌다. 무엇보다 집은 사람이 살아가면서 구매하는 재화 중 가장 비싼 것이기에 구매에도 신중할 수밖에 없다.

그런 이유로 주택을 구매할 때는 본인이 살아오면서 얻은 경험과 지식을 모두 동원하게 된다. 2000년대 주택가격 상승기에 각종 언론과 공공기관, 부동산 정보 사이트 등에서 많은 정보를 얻었다면, 요즘은 거기 더해 블로그와 유튜브를 통해서도 많은 정보를 얻을 수 있다. 또한 카페 모임을 통해 가지고 있는 정보를 서로 공유하고, 관심 있는 지역이나 단지를 직접 방문하기도 한다. 과거에는 주택시장과 관련된 정보가 정부기관이나 언론, 연구소 등에서 생성되어 제공되는 자료를 기반으로 만들어졌다면, 지금은 정보 생성의 주체가 점차 개인으로 넘어오고 있다.

이러한 사회적 흐름의 변화는 IT의 발달로 인해 정보의 공개와 습득이 활발해진 데 첫 번째 원인이 있다. 소위 ‘빅데이터의 시대’가 도래하면서 데이터 습득이 쉬워졌고, 다양한 데이터가 주택시장의 데이터와 융합되면서 트렌드를 읽는 방식도 정교해졌다. 두 번째 원인은 주택시장의 변화가 세분화된다는 데 있다. 공공기관이나 연구소 등에서 만들어지는 정보는 범용적이어서 큰 흐름을 보여줄 수는 있지만 내가 관심 있는 지역의 구체적인 정보를 얻기에는 아무래도 부족하다. 다시 말해 원하는 지역, 원하는 주거 형태에 대해 필요한 정보가 세분화되면서 개인이 원하는 정보의 수준

도 훨씬 다양해져, 일반적으로 제공되는 범용 정보만으로는 주택에 관한 개인의 욕구를 충족시키기가 어려워졌다.

이제 주택시장을 이해하는 데 있어서 누군가 만들어내는 데이터만 가지고는 한계를 느끼는 시대가 온 것이다.

실제 부동산 관련 커뮤니티를 보면 상당히 많은 사람들이 다양한 데이터를 통해 시장을 분석하고 이를 공유한다. 데이터를 이용해 무언가를 분석하고 나름대로의 결론을 도출하는 것은 그리 쉬운 일이 아님에도 자칭 타칭 부동산 전문가로 등장해 유튜브나 각종 포털 공간에서 적극적으로 활동하는 사람들이 꽤나 많이 있다. 뿐만 아니라 일반인 역시 전문가 못지않은 지식과 정보를 축적하고 있으며, 개별 시장으로 내려갈수록 이러한 경향은 더욱 확대된다. 정보의 확대 생산과 융합이 과거와는 다른 전문가 집단을 만들 어내고 있는 것이다.

한편으로, 이처럼 다양한 정보의 생산을 통해 정제되지 않은 주장들이 시장에 확산되면서, 정보의 신뢰성을 판단하는 능력을 요구하는 시대가 되었다. 본인이 원하는 정보를 만드는 능력의 필요성을 논하기에 앞서 습득한 정보의 질을 판단하는 능력이 필요한 시기가 된 것이다. 시장에서 만들어내는 정보는 매우 자극적이고

주장이 뚜렷하다는 점에서 상당히 도움이 되기도 하지만, 잘못 받아들여질 경우 독이 될 수도 있다.

이러한 시대적 변화 과정에서 데이터와 그 데이터에 대한 분석, 데이터를 판단하는 능력은 매우 중요한 가치가 되었고, 이것이 이 책을 쓰게 된 이유이기도 하다.

이 책은 이제 막 주택에 관심을 갖기 시작한 사람부터 이미 어느 정도 주택시장 정보를 보유한 사람까지, 모두에게 도움을 주기 위해 집필되었다. 주택시장에 대한 지식 수준이 낮다면 전반적인 통계의 종류와 통계의 바른 이해라는 측면에서 도움이 되도록, 반대로 주택시장에 대한 지식 수준이 상당히 높다면 좀 더 복합적인 정보를 이해할 수 있도록 내용을 정리하였다. 이미 시장에 많은 통계가 존재하는 상황에서 좀 더 체계적인 통계를 제공함으로써 일반인이 주택시장을 분석하는 능력을 키울 수 있게 도우려는 목적으로 있다.

이 책이 주택시장 정보를 얻고자 하는 모든 사람을 만족시키기는 어려울 것이다. 다만 책을 읽는 모든 분이 단순히 주택시장을 알고 싶은 학문적 목적이든지, 혹은 주택을 구매하기 위한 정보 수집이 목적이든지 간에 각자가 원하는 곳에 도달할 수 있는 조그만 나침반이 되었으면 하는 바람이다.

Contents

틀어가며

주거이자 휴식처로서의 집, 이제는 사회적 이슈의 중심에 선 '주택시장' 이해하기 ● 4

제1장 주택통계 알아가기 첫걸음

- 01. 주택통계까지 알 필요가 있을까? ● 14
- 02. 주택통계에는 무엇이 있을까? ● 18
- 03. 주택통계는 어디서 봐야 하나? ● 22

제2장 주택가격, 제대로 이해하기

- 01. 주택가격의 또 다른 이름, 실거래가/시세/공시가격 ● 30
- 02. 실거래가_ 내 집값은 도대체 얼마? ● 34

03. 시세_ 우리 동네 주택가격은 이렇게 정해진다 ● 37

04. 공시가격_ 재산세의 기준 ● 43

05. 평균가격과 중위가격의 차이점은 무엇일까? ● 47

06. 주택가격지수는 어떻게 만들어질까? ● 51

07. 매매가격 대비 전세가격 비율(매매전세비) ● 55

제3장 주택시장이 궁금하면 공급을 봐라

- 01. 착공/분양/준공을 거치는 공급, '입주' 물량만 따졌다간 낭패 본다 ● 62
- 02. 미래를 예측하고 싶다면 인허가건수를 미리 살펴라 ● 68
- 03. 본격적인 주택공급 시작, 그런데 착공물량과 분양물량이 다르다? ● 74
- 04. 분양을 받기 위한 황금열쇠, 청약 ● 80
- 05. '분양=완판'의 환상은 옛말, 미분양이 고민인 지역도 있다 ● 93
- 06. 준공 및 입주 시기에 부동산가격이 급변할까? ● 98
- 07. 감소되는 주택 수를 확인할 수 있는 유일한 통계, 주택멸실현황 ● 107
- 08. '증가된 주택 수-감소된 주택 수'? 주택재고현황 ● 109
- 09. 주택보급률, 100%만 달성하면 될까? ● 112

제4장 주택수요를 판단하는 지표

- 01. PIR에 대한 이해와 이해 ● 120
- 02. 주택구매력지수 ● 126
- 03. 주택거래로 알아보는 주택수요 변화 ● 130
- 04. 주택시장 참여자의 심리지수 ● 138

제5장 주택시장을 이해하는 데 꼭 필요한 금융상식

- 01. 주택구매를 위한 자금이 부족할 경우 이용하는 주택담보대출 ● 146
- 02. 대출상환방식 변화와 거주형태 변화_ 원금분할상환, 거주형태 추이 ● 153
- 03. 금융기관의 대출재원 조달_ 주택저당증권 ● 160
- 04. 주택담보대출의 금리형태_ 변동금리/고정금리 ● 163
- 05. 주택담보대출금리 변동의 시차_ 신규금리/잔액금리 ● 168
- 06. 주택담보대출 기준금리_ 은행의 조달금리 ● 171
- 07. 주택담보대출의 상한선_ LTV규제 ● 175

- 08. 소득으로 상환 가능한 수준까지만 빌릴 수 있는 규제_ DTI/DSR ● 179

- 09. 가처분소득 대비 가계부채_ 한 국가에서 감내 가능한 부채 수준은? ● 184

제6장 사람들이 생각하는 주택시장 지표로 공감하기

- 01. 주택시장 전망지수에 대한 올바른 이해 ● 190
- 02. 주택시장 참여자의 심리를 반영하는 지수는? ● 193
- 03. 건설사가 보는 주택시장과 수요자가 보는 주택시장 ● 199

마치며

나에게 꼭 맞는 집을 찾기 위하여 ● 214

부록

KB국민은행 부동산 데이터 모음 ● 217

주택통계 알아가기 첫걸음



- 01. 주택통계까지 알 필요가 있을까? ● 14
- 02. 주택통계에는 무엇이 있을까? ● 18
- 03. 주택통계는 어디서 봐야 하나? ● 22

“통계로 거짓말하기는 쉬워도, 통계 없이 진실을 말하기는 어렵다.”

스웨덴 수학자 안드레예스 둉켈스의 이 말은 주택시장에 진입하고자 하는 우리 모두가 마음에 새겨야 할 격언이다. 온갖 이해관계가 상충하는 주택시장에서 승기를 잡는 비결은 단 하나, 주어진 데이터를 얼마나 잘 캐치하고, 활용하느냐에 있다. 공급과 거래, 주거환경 변화와 주택재고 현황 등, 주택시장을 이해하기 위한 다양한 통계의 종류부터 각종 통계를 얻을 수 있는 출처까지 꼼꼼하게 짚어보자.

01.

주택통계까지 알 필요가 있을까?

주택은 사람이 살아가는 데 꼭 필요한 세 가지 기본 요소인 의식주(衣食住) 중 하나이지만 가치만으로 보면 평생 구매하는 재화 중에 가장 값비싼 재화이기도 하다. 따라서 대부분의 사람은 구매를 하든 임차를 하든 간에 주택에 대해 관심이 많을 수밖에 없다. 관심이 많은 만큼 다양한 정보를 접하고 이를 통해 구매할 것인지, 임차할 것인지, 구매한다면 어떤 지역을 선택할 것인지, 그리고 구매 시기는 언제쯤으로 할 것인지 등을 결정하게 된다.

이러한 의사결정에 필요한 정보는 대부분 언론기사나 부동산 정보 회사의 자료를 통해 접하는 게 일반적일 것이다. 좀 더 관심이

높다면 부동산 관련 카페나 블로그 같은 다양한 커뮤니티 활동을 통해, 혹은 부동산 전문 유튜브를 보면서 정보를 얻기도 한다. 그러나 단순한 정보 수집에 그치지 않고 전문적인 시각을 얻으려 한다면 남들이 분석해서 만들어내는 정보에 의존하기보다는 그러한 정보를 판단할 수 있는 자신만의 시각을 갖는 것이 중요하다.

그런 측면에서 볼 때 데이터를 생산하고 그 데이터를 공개하는 기관이 늘어나고 있는 최근 상황은 참으로 긍정적이다. 그만큼 데이터의 중요성이 높아졌다는 의미이기도 하다. 요즘은 누구나 스마트폰을 통해 간단히 데이터를 확인할 수 있고, 컴퓨터에서 자판 몇 번 두드리는 것만으로 아주 쉽게 방대한 통계를 얻을 수도 있다. 그러나 목적에 부합하지 않은 데이터를 사용하거나, 부정확한 데이터를 사용하거나, 때로 데이터를 잘못 해석한다면 아주 엉뚱한 결론에 도달할 우려도 있다.

주택시장 역시 마찬가지이다. 시장을 정확히 판단하기 위해서는 데이터의 활용이 필요하며, 데이터의 정확한 활용을 위해서는 데이터에 대한 정확한 지식과 이해가 중요하다.

이를 위해 선행돼야 할 것으로 첫 번째, 바로 주택시장에 어떠한 데이터가 존재하는지를 파악해야 한다. 국내 주택시장에서는 상당히 많은 데이터가 생성되고 있다. 먼저 국가기관인 국토교통부와

한국부동산원, 연구기관인 국토연구원에서 주택 관련 통계를 만들 어낸다. 그리고 민간에서는 가장 오랫동안 주택가격지수를 생성해 온 KB국민은행을 비롯해 부동산114, 부동산뱅크 등 부동산 정보 관련 기관에서 역시 많은 정보를 만들어낸다. 따라서 공신력 있는 이들 기관의 데이터를 수시로 찾아 열람할 필요가 있다.

두 번째, 내가 알고자 하는 정보에 접근하려면 구체적으로 어떤 한 데이터가 필요한지를 판단해야 한다. 예를 들어 향후 어떤 지역에 공급이 많을지를 알고 싶다면 주택건설 인허가 실적을 봐야 하겠지만, 가격 상승 요인으로서 공급을 알고 싶다면 아파트 분양실적이 더 정확한 데이터가 될 수 있다. 단, 이때 염두에 둘 것이 있다. 내가 알고자 하는 지역에 따라서 다소 차이는 있겠지만, 이는 기본적으로 데이터에 대한 이해와 경험이 필요한 일이라는 사실이다. 따라서 올바른 데이터 활용 능력을 키우기 위해서는 부동산 분석과 관련된 다양한 보고서를 찾아보는 노력을 해야 한다. ‘이런 데이터로 이런 분석을 하는구나.’라는 생각이 쌓이다 보면 단순히 보고서에서 주는 정보만을 받아들일 때보다 좀 더 흥미롭게 보고서를 읽을 수 있다. 나아가 이런 경험이 반복되면 잘못된 데이터나 오류를 찾아내는 경지에 오를 수도 있다.

세 번째, 데이터의 성격을 제대로 이해해야 한다. 주택시장과 관

련된 수많은 데이터가 존재하지만 완벽한 데이터란 없다. 어떤 경우에는 내가 원하는 데이터와 정확하지 않아도 이와 유사한 의미를 가지는 데이터를 함께 활용하는 것이 필요한 경우도 있다. 이때 주의해야 할 것이, 내가 사용하는 데이터가 가진 한계와 오류를 정확히 인지해야 한다는 점이다. 이는 데이터를 해석할 때 생기는 오류를 최소화하기 위해서이다.

스웨덴 수학자이자 저술가인 안드레예스 둉켈스는 “통계로 거짓말하기는 쉬워도, 통계 없이 진실을 말하기는 어렵다.”¹고 말했다. 올바른 주택통계를 사용하기 위해 이에 대한 이해가 가장 먼저 선행되어야 하는 이유이다.

1 『벌거벗은 통계학』(찰스 윌런 지음, 김명철 옮김, 책읽는수요일, 2013)

02.

주택통계에는 무엇이 있을까?

주택가격 통계는 가장 오랜 시계열²(時系列, time series)을 가지고 있는 KB국민은행, 정부통계기관인 한국부동산원을 비롯해 부동산 전문기관인 부동산114와 부동산뱅크 등 다양한 기관에서 만들어지고 있다. 이때 개별 단지의 가격을 조사해 발표하는 것은 물론이고 표본조사를 통해 지수(index)³를 발표하기도 한다. 그리

2 어떤 현상을 관측하여 얻은 값이나 통계량의 변화를 시간의 움직임에 따라 포착하고 이것을 계열화한 통계계열을 말한다. 경제 동향의 통계 이론을 구축할 때 쓰인다.

3 지수란 구체적인 숫자 자체의 크기보다는 시간의 흐름에 따라 수량이나 가격 등 해당 수치가 어떻게 변화되었는지를 쉽게 파악할 수 있도록 만든 것으로 통상 비교 기준이 되는 시점(기준시점)을 100으로 하여 산출한다. 예를 들면, 소매판매액지수가 2014년 109.7이라는 의미는 기준시점(여기서는 '2010년'이 해당. 2010년=100)에 비해 소매판매액이 9.7% 증가하였음을 말한다. 일반적으로 지수를 작성하기 위해서는 기준시점, 가중치, 지수식이 필요하다. 그중 기준시점은 지수를 작성하기 위한 기준이 되는 시점으로 2010년 도이다. 기준시점은 시간이 지남에 따라 변동되는데 보통 5년마다 개편되고 있다.(통계청 통계용어)

고 이 지수를 활용해 시장 변동성을 판단하는 것이 일반적이다. 대부분의 지표는 부동산중개업소 조사를 기반으로 작성되며, 이후 가격의 조정방식, 산출방식 등에 따라 가격변동률에 차이를 보인다. 지수 외에도 m^2 당 가격, 평균가격, 중위가격 등을 발표하는데, 각 지표의 성격을 제대로 이해한다면 단순히 지표만 보는 것보다 좀 더 입체적으로 주택가격 흐름을 판단하는 데 도움이 된다.

주택거래 관련 통계의 경우 2006년부터 부동산실거래가 신고를 의무화하면서 보다 세부적인 내용이 발표되고 있다. 예를 들면 거래 유형별로 매매, 교환, 증여, 신탁, 분양권 등으로 구분하거나 면적별, 거래주체(개인 또는 법인)별로 구분해 통계를 발표하는 식이다. 매입자거주지별 통계도 발표하고 있는데 세부지역까지는 어렵지만 관할 시군구 내, 관할 시도 내, 관할 시도 외 등의 형태로 구분이 가능해, 외지인 입장에서 해당 지역을 어느 지역 거주자가 구매했는지 판단할 수 있다.

공급 관련 통계의 경우 건설 진행 단계에 따라서 다양한 통계가 존재한다. 공사 초기에는 사업승인실적에 관한 통계를, 이후에는 실제 공사가 진행되었는지를 판단하는 착공실적 통계와 얼마나 많은 집이 실제로 지어졌는지를 알 수 있는 준공실적 통계를 확인할 수 있다. 아파트의 경우 분양과 입주물량을 통해 해당 통계의 진위

를 직접적으로 판단할 수 있다. 한편 공급시장에 얼마나 많은 수요자가 집중되었는지를 판단하는 지표는 청약경쟁률, 청약자 수 등을 통해 파악이 가능하다.

주택재고 관련 통계의 경우 통계청에서 대부분 파악이 가능하다. 인구주택총조사가 전수조사 형태일 때는 5년마다 통계를 개신했으나 2015년 전수조사를 등록센서스 방식으로 전환한 후부터는 인구, 가구, 주택에 관한 통계가 매년 생산되고 있다. 이를 통해 종류별 주택 수뿐 아니라 가구원 수별 주택, 건축연도별 주택 등 다양한 형태의 주택 관련 정보를 얻을 수 있다.

주거환경 변화와 관련된 통계도 존재한다. 이는 통계청에서 조사하는 인구주택총조사와 국토연구원에서 조사하는 주거실태조사를 통해 대부분 만들어진다. 특히 주거실태조사에서는 소득계층별 점유형태나 주거비용, 자가점유율뿐 아니라 주거형태 전환, 평균 거주기간 등 주거형태와 주거수준 변화 정보도 얻을 수 있다.

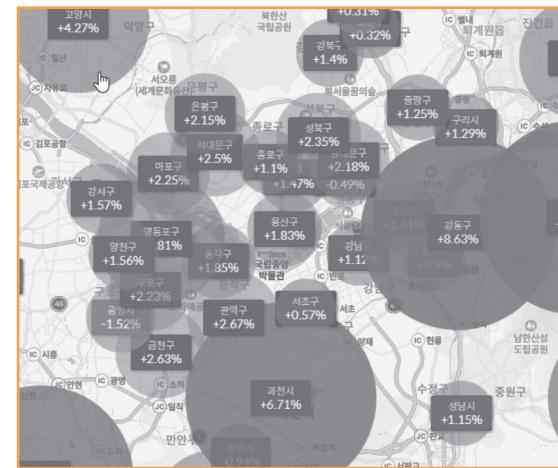
위의 주택통계 외에도 주택시장의 상황을 알려주는 통계의 범위는 계속 확대되고 있다. 통계 생성기관에서 만드는 통계의 범위가 넓어지고 있기도 하지만, 데이터의 중요성이 강조되면서 다양한 정보가 접목되고 있기 때문이다.

주택매매가격, 주택전세가격 등 가격과 관련된 기본 지표 외에

도 2010년 이후 월세 관련 지표가 발표되고 있으며, 수요자의 주택구매 여력 관련 통계도 만들어지고 있다. 또한 가격 전망이나 공급물량 전망 등 주택시장에서 만들어지기 어려운 지표도 생성되고 있어 시장의 방향성을 판단하는 데 참고 지표로 활용되고 있다.

이처럼 주택시장에서 만들어지는 직접적인 지표 외에도 다양한 통계가 주택시장을 읽는 데 활용되고 있다. 대표적인 것이 인구이동이며, 소득 관련 지표도 활용하기 쉽도록 제공된다. 과거 여러 전문가가 번거로운 과정을 거쳐서 분석했던 자료들에 누구나 손쉽게 접근할 수 있게 된 것이다.

〈도표1〉 인구이동을 보여주는 주택정보 사이트



자료: 호강노노(hogangnono.com)

03.

주택통계는 어디서 봐야 하나?

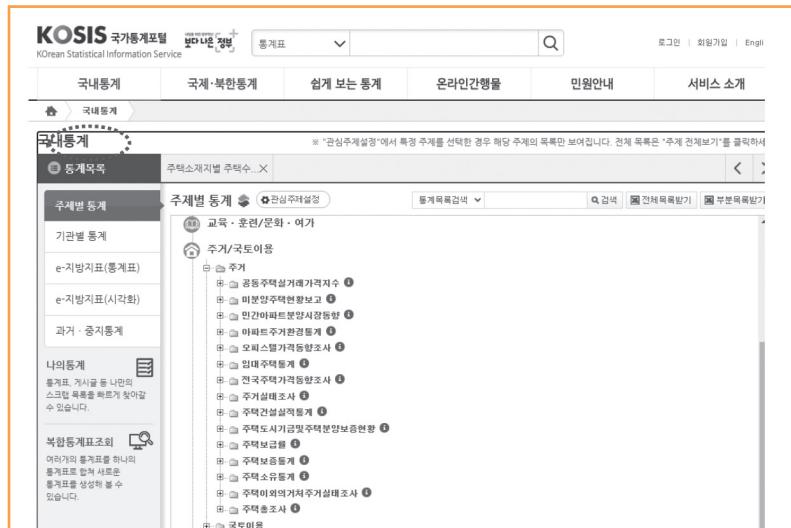
주택통계는 기본적으로 주요 생성기관을 통해서 확인 가능하며, 국가에서 생산하는 대부분의 주택 관련 통계는 통계청과 국토교통부 홈페이지에 들어가면 쉽게 정보를 얻을 수 있다. 따라서 이 두 기관은 주택시장을 이해하기 위해서는 가장 먼저 친숙해져야 할 곳이다.

통계청은 국가통계포털[KOSIS(kosis.kr)]을 통해 통계를 공표한다. 그중 주택 관련 통계는 ‘국내통계’의 ‘주거/국토이용’과 ‘건설/교통·물류’ 항목에서 확인할 수 있다.

국토교통부는 통계누리(stat.molit.go.kr)를 별도로 운영한다.

통계청과 상당 부분 유사한 데이터도 있으나 인구주택총조사를 제외하면 더 세부적인 데이터를 제공하고 있다.

<도표2> 국가통계포털(KOSIS)



자료: 국가통계포털(KOSIS)

주택가격과 관련된 통계는 KB국민은행과 한국부동산원 통계가 대표적이다.

KB국민은행의 경우 은행 홈페이지(www.kbstar.com) 상단 탭에서 ‘부동산’을 선택해 해당 페이지인 KB부동산 리브온(onland.kbstar.com)에 접속할 수 있으며, 통계정보는 ‘뉴스/자료실’ 탭의

‘통계/리포트’ 항목에서 확인할 수 있다. 관련 데이터는 엑셀 파일로 제공한다. 원하는 형태로 바꾸어서 보는 데는 약간 불편하다는 단점이 있지만, 엑셀을 사용할 줄 안다면 원하는 형태로 가공하기가 좀 더 편하고, 한 번에 모든 데이터를 얻을 수 있다는 장점도 있다.

한국부동산원은 ‘부동산통계정보 R-ONE’이라는 통계정보 페이지(r-one.co.kr)를 별도로 운영한다. 통계뷰어를 통해 데이터 가공이 가능하며, 관심 있는 통계 항목에 들어가서 엑셀 파일로 다운로드하는 것도 가능하다.

〈도표3〉 KB국민은행 KB부동산 리브온



자료: KB국민은행 KB부동산 리브온

〈도표4〉 한국부동산원 부동산통계정보 R-ONE



자료: 부동산통계정보 R-ONE

지수형태가 아닌 개별 아파트 가격은 KB국민은행 부동산 페이지를 포함해 네이버, 다음 등 포털 사이트나 부동산114, 부동산뱅크 등 부동산 정보 사이트를 통해 확인할 수 있다. 이 밖에 주택담보대출이나 연체율 등 금융 관련 통계는 한국은행, 금융감독원을 통해 얻을 수 있으며, 국토연구원, 건설산업연구원이나 주택산업연구원 등도 심리지수 등 다양한 통계를 발표하고 있다.

<도표5> 주택시장 주요 통계 리스트

구분	작성기관	시작연도	생산주기
주택 가격	주택가격지수 (매매/전세/월세)	KB국민은행 한국부동산원 부동산114(아파트)	1986 2003 2000
	실거래가지수	한국부동산원	2006
	증위가격 및 평균가격	KB국민은행	2008
	지가변동률	한국부동산원	1994
	주택건설실적-인허가	국토교통부	1988
	주택건설실적-착공	국토교통부	2011
주택 공급	주택건설실적-준공	국토교통부	2010
	청약경쟁률	한국부동산원	2018
	평균분양가격	주택도시보증공사	2015
	미분양아파트	국토교통부	1990
	주택재고(인구주택총조사)	통계청	1960
	부동산거래(주택/토지)	한국부동산원	2006
	주택구매력지수	KB국민은행	2008
주택 수요	주거점유(소유)형태	주거실태조사(국토교통부)	2006
	주택소유통계	통계청	2012
	수급지수(매매/전세)	KB국민은행	2000
		한국부동산원	2012
	주택담보대출금리	한국은행	2001
주택 금융	주택담보대출 연체율	금융감독원	2007
	주택보증통계	주택도시보증공사	2018
	KB전망지수(매매/전세)	KB국민은행	2013
심리	금융권 주택대출 행태	한국은행	2002
	부동산소비자심리지수	국토연구원	2011
	BSI	건설기업경기	건설산업연구원
		주택사업경기 분양·입주경기	주택산업연구원
	2001	월	월

자료: 각 기관 홈페이지



주택가격, 제대로 이해하기



- 01. 주택가격의 또 다른 이름, 실거래가/시세/공시가격 ● 30
- 02. 실거래가_ 내 집값은 도대체 얼마? ● 34
- 03. 시세_ 우리 동네 주택가격은 이렇게 정해진다 ● 37
- 04. 공시가격_ 재산세의 기준 ● 43
- 05. 평균가격과 중위가격의 차이점은 무엇일까? ● 47
- 06. 주택가격지수는 어떻게 만들어질까? ● 51
- 07. 매매가격 대비 전세가격 비율(매매전세비) ● 55

상승과 하락을 반복하는 주택시장에서 주택가격을
결정짓는 요소는 어떤 것들이 있을까?

언뜻 비슷한 의미로 들리지만, 각각 다른 의미와 영향력을 지닌
실거래가와 시세, 공시가격의 개념과 특징은 물론, 주택가격
데이터 해석에 필수적인 평균가격과 중위가격의 차이점, 주택가격
지수, 그리고 집값에 결정적 영향을 미치는 전세가격 비율까지.
주택가격 이해를 위한 데이터 기준을 총망라했다.

01.

주택가격의 또 다른 이름, 실거래가/시세/공시가격

우리나라에서 주택가격은 항상 주요 이슈였으며, 최근에는 어느 때보다도 많은 관심을 받고 있다. 자신도 모르는 새 TV 뉴스나 언론매체 등을 통해 수시로 전해지는 주택매매가격이나 전세가격의 등락에 귀 기울이고 내가 거주하는 주택과도 비교하게 된다. 뉴스에서 “서울 아파트 평균 매매가격이 9억 원을 넘어섰습니다. 특히 ○○구의 경우…”라는 얘기를 듣게 되면 ‘그럼 내 집값은 얼마지?’ 하는 생각부터 듣다. 인터넷에서 주택가격을 검색해보면 같은 듯 달라 보이는 실거래가/시세/공시가격이라는 용어가 등장하는데, 모두 주택가격을 의미하고 있으나 쓰임새나 조사 방법에 따라 각

각 개념이 다르다. 이제 하나씩 살펴보도록 하자.

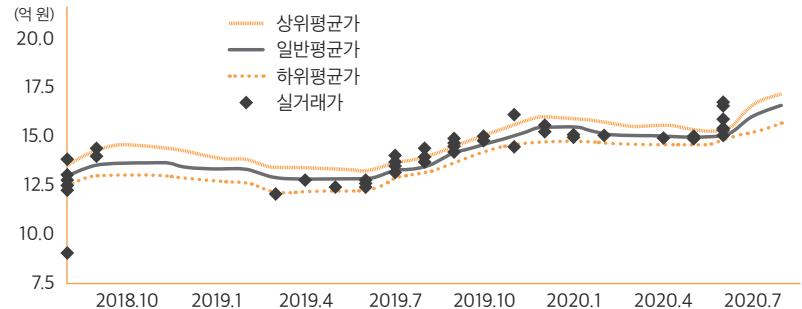
양천구뿐 아니라 강동구 역시 새 아파트가 대거 입주하면서 신축 아파트가 늘어나자 공시가격이 대거 상승했다. 강동구 기존 구축 아파트와 신축은 시세가 1억~2억 원밖에 차이가 안 나지만 공시가격은 2억 원 이상 차이 나 입주민들의 불만이 크다.

- 《파이낸셜뉴스》(2020. 6. 25.)

먼저 실거래자를 살펴보자. 실거래가는 말 그대로 실제로 거래된 주택의 가격이다. 현재 집값을 가장 정확하게 보여주는 것으로 내가 살고 있는 집의 가격을 의미한다. 개별 단지나 실제 매물을 찾을 때 유용하며, 지금 가격이 적정한지 여부 등을 파악하는 데 도움을 준다. 매매가 이루어진 주택은 30일 이내에 실거래가 신고⁴를 해야 하며, 이를 기반으로 국토교통부에서 실거래가를 공표한다. 신고 기간이 계약 후 30일로 정해져 있으나 매매 시기보다 늦게 신고하는 경우가 있어 가격변동에 시차가 있고, 거래가 없는 주택의 경우 가격을 알 수 없게 된다. 그럴 땐 시세, 즉 시장에서 형성되어 있는 시장가격을 참고하면 된다.

⁴ 2020년 3월부터 실거래가 신고는 계약 후 60일 내에서 30일 내로 단축.

<도표6> 아파트 실거래가와 시세 비교



주: 송파구 잠실 레이크팰리스 86㎡ 기준(2020. 9.)
자료: KB국민은행

시세는 정확한 주택가격을 알기 위해서보다는 주택시장의 흐름과 지역의 주택가격 흐름 등을 파악하는 데 주로 사용된다. 시세를 조사하는 이유는 실제 거래가 없는 주택에 대해서 어느 정도 가격 대가 형성되어 있는지 알 수 있고, 주택담보대출 등을 받을 때 참고 자료가 되기 때문이다. 통상 부동산중개업소를 통해 조사한 주택가격인 호가를 기본으로 각 기관이 개별적으로 추정한 시세를 제공한다. <도표6>에서 알 수 있듯이, 시세를 통해 연속적인 주택가격의 흐름을 볼 수 있으며, 실거래가를 통해 각 시점별로 실제 거래된 사례의 가격대를 확인할 수 있다. 시세 중 상위평균가는 해당 면적 내에서 고가로 거래되는 선호 세대의 평균가격, 일반평균

가는 일반적으로 거래되는 세대의 평균가격, 하위평균가는 해당 면적 내에서 저가로 거래되는 세대의 평균가격을 말한다. 같은 면적인데도 가격대가 차이 나는 것은 같은 아파트단지 내에서도 동의 위치나 층에 따라 선호도가 달라, 시세 역시 다르게 형성되기 때문이다.

마지막으로 공시가격은 주택 관련 세금의 기준가격이라고 보면 된다. 재산세와 종합부동산세 등 주택 관련 세금을 부과할 때 기준이 되는 주택가격으로 매년 공시기준일(정기 1월 1일, 추가 6월 1일)을 기준으로 적정가격을 조사하여 공시하고 있다.

다음 장에서는 주택가격 각각에 대해 자세히 살펴보기로 한다.

02.

실거래가... 내 집값은 도대체 얼마?

내가 보유하고 있는 주택 또는 사고자 하는 주택의 정확한 가격은 얼마일까? 통상 주택가격을 알아보기 위해서는 부동산중개업소나 인터넷에서 소개하는 해당 주택의 매물가격을 많이 참고하는데, 이는 호가(呼價), 즉 주택을 매물로 내놓은 집주인이 팔기를 원하는 가격이다. 실제로 거래되는 가격은 호가와 다소 차이가 날 수 있으므로, 실제 주택가격대를 알기 위해서는 국토교통부가 발표하는 실거래가를 참고하면 된다. 국토교통부의 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)에 들어가서 알고 싶은 주택의 주소를 넣으면 거래된 주택의 면적, 계약 시점, 금액, 층수 등을 알 수 있다. 또한 스마

트폰 앱으로도 실거래가를 검색할 수 있는데, 최근에 거래된 동일 아파트의 면적을 기준으로 내가 관심 있는 주택의 가격대를 확인 할 수 있다.

〈도표7〉 국토교통부 실거래가 공개시스템

The screenshot shows the search interface for a property at '레이크팰리스(44, 강실로 88)'. The search parameters are: Year: 2020년도, Location Type: 지번주소, City: 서울특별시, District: 송파구, Neighborhood: 잠실동, and Address: 단지명 (left blank). The results table shows 6 transactions from June 2020:

건물면적(m²)	계약일	거래금액(만원)	층	건축년도	도로초간	건산공부
84.82	20	185,000	3	2006	25m이상	<button>보기</button>
84.82	20	195,000	10	2006	25m이상	<button>보기</button>
84.82	20	177,000	12	2006	25m이상	<button>보기</button>
84.82	20	192,000	21	2006	25m이상	<button>보기</button>
84.82	20	185,000	26	2006	25m이상	<button>보기</button>
84.82	19	182,000	19	2006	25m이상	<button>보기</button>

자료: 국토교통부

〈도표8〉 실거래 자료 검색 앱



자료: 앱스토어

한편 실거래가를 찾아보면 같은 아파트에 같은 동이라 하더라도 매매가격이나 전세가격이 차이 나는 것을 알 수 있는데 이는 선호하는 동 및 층에 따라 가격대가 다르기 때문이다. 해당 지역, 동, 층 수 등을 고려하여 실거래가를 검색해보면 자신의 집값이나 원하는 집의 가격을 찾아낼 수 있다. 또한 매매뿐 아니라 전세 보증금이나 월세까지 공개하고 있어서 좋은 참고 자료가 된다. 가령 서울 송파구의 특정 단지를 검색하면 매월 실제 거래된 아파트의 층별로 매매가격, 전세보증금, 월세의 보증금 및 월세 금액을 알 수 있다.

(〈도표9〉 참고)

〈도표9〉 아파트 실거래가 사례

계약일	매매		전세		월세		
	거래금액	총	거래금액	총	보증금	월세	총
2020.8	-	-	-	-	16,000	100	13
2020.7	-	-	82,000	15	63,000	45	11
	-	-	80,000	10	30,000	145	11
2020.6	166,950	15	76,000	29	40,000	85	4
	164,500	10	78,000	5	25,000	175	19
	159,000	8	74,000	11	45,000	60	20
	150,000	18	-	-	-	-	-
	153,000	12	-	-	-	-	-
	152,000	10	-	-	-	-	-
	152,000	5	-	-	-	-	-

주: 송파구 잠실 레이크팰리스 86m² 기준(2020. 9.)
자료: KB국민은행

03.

시세 – 우리 동네 주택가격은 이렇게 정해진다

실거래가가 있으면 우리 집이나 관심 있는 주택의 가격을 알 수 있는데, 왜 시세가 필요한 걸까? 만약 실거래가 사례가 없는 지역이라면, 몇 개월 동안 거래가 없다면 내 집값은 얼마인지 알 수 없을 것이다. 이런 경우 시세를 활용하는데, 실거래가 이뤄지지 않는 부동산에 대해서도 어느 정도 가격대가 형성되어 있는지 알 수 있는 좋은 지표이다. 집값은 팔고 사는 과정을 통해 결정되지만, 같은 단지 내 같은 규모 주택의 호가를 참고하면 대략적인 가격 범위를 가늠할 수 있기 때문이다.

일반적으로 주택담보대출을 받으려면 시세가 얼마인지 판단이

필요하여 감정평가를 받게 되는데, 아파트의 경우 동일한 유형의 집이 많이 존재하기에(우리나라에서 아파트가 전체 주택 중 차지하는 비중은 절반 정도 된다.) 감정평가 없이도 집값, 소위 ‘시세’라는 것을 정할 수 있다. 금융위원회에서도 시세의 공신력을 인정하며, 한국부동산원과 KB국민은행에서 조사하는 시세를 담보대출의 기준으로 삼고 있다.

한국부동산원과 KB국민은행 홈페이지에 소개되어 있는 시세 설정 방식을 보면, 한국부동산원의 경우 실거래 사례 분석, 협력공인 중개사의 자문, 기타참고자료 활용 등을 통해 직접 산정하고⁵, KB 국민은행 역시 협력공인중개사 조사 및 실거래 분석 등을 통해 시세를 정한다. 최근 실거래가, 실거래 횟수 등을 참고하기는 하나 기본적으로 부동산중개업소가 제공하는 시세가 반영되는 셈이다.

그러나 주택구매 시 대출의 기준이 될 때 내 집의 시세는 다른 의미를 가진다. 시세를 제공하는 기관은 많지만 주택을 매각할 때 기준이 되는 담보가치는 KB국민은행과 한국부동산원의 시세를 기준으로 하며, 이때는 기관별로 단 하나의 가격만 존재하기 때문이다. 금융감독원의 ‘주택담보대출에 대한 리스크관리 세부기준’에 따르면 은행 등 각 금융사는 주택담보대출을 취급할 때 국세청 기

준 시가와 전문감정기관 평가액, KB국민은행의 부동산 시세의 일반거래 중 하나를 선택해 담보가치를 산정하도록 하고 있다.

〈도표10〉 주요 아파트 시세 작성 기관 비교

KB국민은행	한국부동산원
총 3만 4495호 (아파트 3만 327호/연립 1786호 /단독 2382호)	조사대상 표본규모 총 2만 8360호(아래보다 190호 많음, 확인) (아파트 1만 7190호/ 연립 6350호/단독4820호)
아파트: 전국 153개 시군구 연립·단독: 전국 133개 시군구	조사대상 지역 전국 261개 시군구
주간: 아파트 전체 월간: 아파트·연립·단독 전체	조사주기 주간: 아파트 9400호 월간: 아파트·연립·단독 전체
2003년 이후	검색가능 기간 최대 5년
상위평균가, 하위평균가, 일반평균가 ⁶	발표가격 상한가, 하한가 ⁷

자료: KB국민은행 한국부동산원

부동산중개업소의 시세가 기반이 되기는 하나, 같은 단지라도 각 사에서 제공하는 시세는 다르게 나타난다. 그 이유로, 조사 협력 기관인 부동산중개업소가 달라 제공받는 시세에서 기본적인 차이가 나타날 수 있는 데다 조사기관마다 시세결정 방식에 따른 차이도 존재하기 때문이다. 아파트는 같은 연도에 같은 형태로 지어진 집이기는 하나 층과 단지 내 위치, 향(向) 등에 따라 조금씩 차이가

⁶ 상위(하위)평균가: 해당 면적 내에서 고가(저가)로 거래되는 세대의 평균적인 가격.
일반평균가: 해당 면적 내에서 일반적으로 거래되는 평균적인 가격.

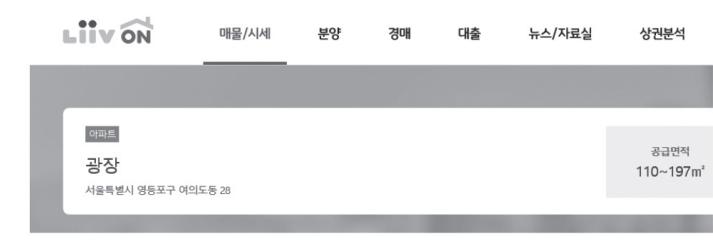
⁷ 해당 면적 내에서 선호도가 가장 높은(낮은) 층의 평균적인 거래 가능 가격.

⁵ 한국부동산원 부동산테크(www.rtech.or.kr) 홈페이지.

존재한다. 따라서 가격의 편차는 존재할 수밖에 없고, 시세라는 것은 내 집이 이 정도 가격대에서 거래되고 있다는 정보라고 생각하면 된다. 알고 싶은 아파트 시세를 확인해보기 위해, KB국민은행의 KB부동산 리브온(onland.kbstar.com)과 한국부동산원의 아파트 시세정보(kab.co.kr)에 들어가서 같은 아파트 단지를 검색해보자. <도표11·12>를 보면 KB국민은행과 한국부동산원 홈페이지에서 지역별로 아파트 시세를 제공하는 것을 알 수 있다. 주소나 아파트 단지, 지역별로 지도를 통해 알고 싶은 아파트를 검색하면 해당 아파트 단지의 정보, 시세, 실거래가, 매물, 관리비를 포함하여 인근 학교 정보 및 평면도까지 한 번에 볼 수 있다.

<도표11> KB국민은행 KB부동산 리브온의 아파트 시세





믿을 수 있는 KB시세

공급/전용 (m ²)	매매가			전세가			월세	
	하위평균가	일반평균가	상위평균가	하위평균가	일반평균가	상위평균가	보증금	월세
110.28/102.35	165,000	172,500	177,500	52,000	55,000	58,500	3,000	155~160
125.55/117.88	182,500	187,500	192,500	61,000	65,000	69,000	5,000	170~175
149.02/138.31	190,000	200,000	205,000	67,000	71,000	73,500	5,000	200~200
162.38/150.71	212,500	220,000	227,500	70,000	73,000	76,500	5,000	245~250
197.65/183.27	241,000	253,500	258,500	71,000	74,000	77,500	5,000	270~275

자료: KB국민은행 KB부동산 리브온

〈도표12〉 한국부동산원 아파트 시세정보의 아파트 시세



자료: 한국부동산원 아파트 시세정보

04. 공시가격_ 재산세의 기준

요즘 아파트가격이 크게 오르면서 관련 부동산 세금도 오르고 있는데, 뉴스 등에서 자주 접하는 단어 중 하나가 바로 ‘공시가격’이다. 공시가격은 재산세, 종합부동산세 등 주택 관련 세금의 기준이 되는 가격이다. 집을 소유하고 있는 사람이면 매년 납부하는 재산세, 소유한 주택이 일정가격을 초과할 경우 부담하는 종합부동산세, 주택을 상속 또는 증여받을 때 납부하는 상속세 및 증여세 등 다양한 주택 관련 세금을 산정할 때 공시가격이 활용되며, 건강보험료 납부 및 기초연금 수령 등에도 영향을 주는 중요한 기준이다. 국가가 세금을 부과하기 위해 주택 등 부동산에 매겨놓은 기준

가격이라고 볼 수 있는데, 통상 실거래가의 약 70% 수준으로 책정되며 최근 현실화율을 맞추기 위해 점차 이 비율을 높이는 중이다.

〈도표13〉 공시가격 활용 분야

구분	근거	적용기준
재산세	지방세법 제4조, 제110조 및 동법시행령 제2조	• 주택 시가표준액의 40~80%까지. 시가표준액은 개별주택가격 및 공동주택가격 기준 .
종합부동산세	종합부동산세법 제8조, 동법시행령 제2조의 4	• 주택분 재산세 과세대상인 공시가격을 합산한 금액이 6억 원(1세대 1주택자 9억 원)을 초과하는 자 대상 .
상속세 및 증여세	상속세 및 증여세법 제25조, 제61조, 제55조	• 개별주택가격 및 공동주택가격 으로 산정.
재건축부담금	재건축초과이익환수에 관한 법률 제9조	• 재건축부담금 산정 = {종료시점 공시주택가격-(개시시점 공시주택가격+개발비용+정상주택가격 상승분)} × 부과율
청약가점제 무주택자 분류	주택공급에 관한 규칙	• 무주택 적용기준(입주자모집공고일 현재 60㎡ 이하 주택으로 주택가격 8000만 원(수도권 1억 3000만 원) 이하 주택 1호를 소유한 자).

자료: 한국부동산원

공시가격은 주택에 적용되는 표준 단독주택 공시가격과 개별 단독주택 공시가격, 공동주택(아파트) 공시가격이 있으며, 토지에 적용되는 표준지공시지가와 개별공시지가가 있다. 국토교통부는 공동주택(아파트·연립·다세대)에 대해서 매년 공시기준일(정기 1월 1일, 추가 6월 1일)을 기준으로 적정가격을 조사하여 공시하는데, 한국부동산원 부동산공시가격알리미(realtyprice.kr)에 들어가면 지역별로 공시가격을 알 수 있으며 단독주택 공시가격도 함께 볼

수 있다. 아파트의 경우 주소와 단지명, 동·호수를 입력하면 매년 1월 1일을 기준으로 적용된 공동주택가격을 확인할 수 있으며, 단독주택의 경우 지번을 알면 검색이 가능하다.

〈도표14〉 공동주택 공시가격 검색

공시기준	단지명	동명	호명	전용면적(m²)	공동주택가격(원)
2020.1.1	레이크팰리스	101	301	59.37	914,000,000
2019.1.1	레이크팰리스	101	301	59.97	732,000,000

자료: 한국부동산원 부동산공시가격알리미

▶ 공시가격 현실화율

● 공시가격=시세×현실화율

정부는 2020년 10월 27일 국토연구원 공청회를 열고 '부동산 공시가격 현실화 로드맵'을 발표했다. 현재 부동산 공시가격 현실화율은 토지 65.5%, 단독주택 53.6%, 공동주택 69.0%이다. 정부는 주택가격별로 현실화 기간을 조절해서 세부담을 조정할 방침이며, 이에 따라 단계적으로 현실화율을 최대 90%까지 올릴 계획이다.

공시가격은 세금의 기준이 되기 때문에 통상 시세나 실거래가 같은 실제 가격보다 낮은 수준으로 책정되는데 이를 시세 기준으로 현실화율을 높여야 한다는 여론이 종종 제기되었다. 하지만 공시가격과 연동되어 오르는 재산세의 경우 주택 보유자에게 부담이 되는 데다, 공시가격은 재산세뿐 아니라 종합부동산세와 증여세, 건강보험료 등 다른 조세 부담으로 이어지는 만큼 논란의 여지가 있는 상황이다.

가장 관심이 높은 아파트의 경우 현재 평균 69.1%인 현실화율을 단계적으로 높여 최종 90%까지 인상시키는 게 정부의 목표이며, 이미 30억 원 초과 공동주택의 경우 현실화율이 79.5%에 달하는 것으로 파악된다.

실제로 강남구 도곡동의 '도곡렉슬 409동 21**호(전용면적 134.9m²)'를 예로 살펴보면, 2020년 1월 1일 기준으로 공동주택 공시가격은 21억 7000만 원으로 전년 대비 34% 인상(2019년 1월 1일 기준 16억 2000만 원)되었으며 2019년 12월에 실거래된 금액(같은 총 29억 5000만 원) 대비 현실화율은 76% 정도에 달한다.

05.

평균가격과 중위가격의 차이점은 무엇일까?

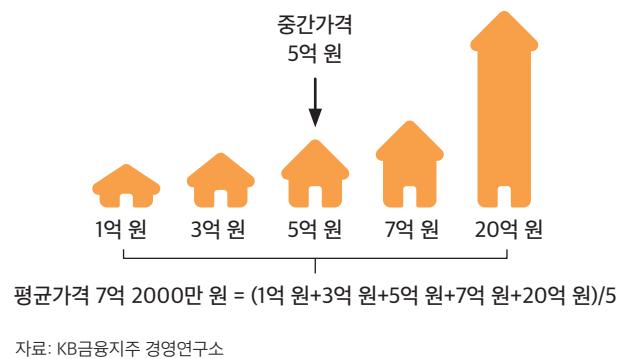
KB국민은행이 지난 28일 발표한 '9월 KB주택가격동향' 자료에 따르면 서울 아파트 평균가격은 10억 312만 원으로 사상 처음 10억 원을 돌파했다. (중략) 9월 서울 아파트 평균가격은 중위가격(9억 2017만 원)보다 8295만 원이나 높아졌다.

- 《헤럴드경제》(2020. 9. 30.)

최근 서울을 중심으로 아파트가격이 크게 오르면서 주택가격은 모든 사람의 큰 관심사가 됐다. 뉴스에서 연일 주택가격에 대해 언급하며 서울지역 아파트가격을 알려주는데, 이때 “평균가격은 얼

마이고 중위가격(중간가격)은 얼마이다.”라는 내용을 접하게 된다. 둘의 차이는 무엇이며, 동일한 주택의 평균가격과 중위가격은 왜 다른 걸까?

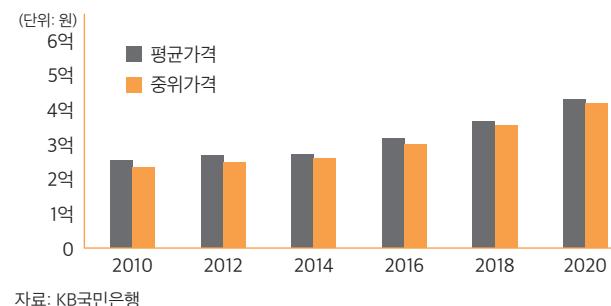
〈도표15〉 평균가격과 중위가격(중간가격) 비교



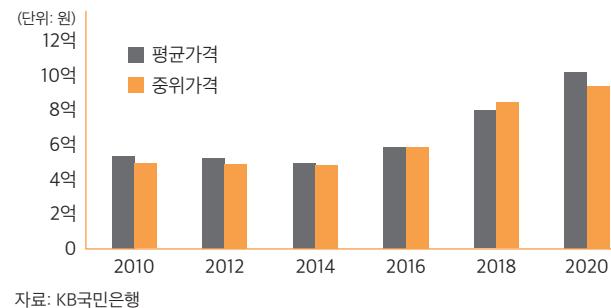
먼저 평균가격과 중위가격의 차이를 살펴보면, 평균가격은 집단의 데이터를 모두 더하여 개수만큼 나눈 값을 의미하며 중위가격은 데이터를 크기 순으로 배열했을 때 가운데 있는 가격을 말한다. 예로 들면, 서울지역 내에 주택이 5채 있다고 가정(1억 원, 3억 원, 5억 원, 7억 원, 20억 원)한다면 평균가격은 7억 2000만 원[=(1억 원+3억 원+5억 원+7억 원+20억 원)/5]이 될 것이며 중위가격은 가장 가운데에 있는 가격인 5억 원이 될 것이다.

평균가격과 중위가격이 약 2억 2000만 원이라는 큰 차이가 나는데, 이는 평균가격이 특이치에 크게 영향을 받기 때문으로, 20억 원이라는 고가주택이 들어가면서 전체 평균가격이 크게 상승한 것이다. 즉 주택가격의 양극화가 심화되는 상황에서는 평균가격과 중위가격의 차이가 크게 벌어지게 된다.

〈도표16〉 전국 아파트 매매가격 비교



〈도표17〉 서울 아파트 매매가격 비교



단, 두 가격 모두 해당 시점의 표본이 가격변동에 민감하게 반응할 수 있고, 표본이 변경되거나 대단위 아파트 단지가 신규입주하거나 재건축 등으로 소멸되는 경우 가격에 변화를 줄 수 있으므로, 시계열적인 자료 비교보다는 참고용으로 보면 좋을 데이터임을 염두에 두자.

▶ m²당 평균가격(매매/전세)

실거래가나 지역별 평균가격(매매/전세)을 통해 해당 지역의 주택가격을 알 수는 있으나, 주택 면적별로 격차가 심한 경우 평균치로 산출하면 주택가격에 다소 왜곡이 발생할 수도 있다. 이때는 일부 기관에서 제시하는 m²당 평균가격(매매/전세)을 참고하면 된다. m²당 평균가격은 전용면적을 기준으로 제시되며, KB국민은행의 경우 평균매매/평균전세/아파트평균매매/아파트평균전세/5분위아파트매매/5분위아파트전세로 구분하여 자료를 제공하고 있다. 5분위 평균가격의 경우 주택가격을 가격순으로 5등분하여 5개 분위별로 평균 주택가격을 제시하는데, 고가주택과 저가주택의 가격 차이가 큰 지역일수록 분위별 가격 격차도 크게 나타난다.

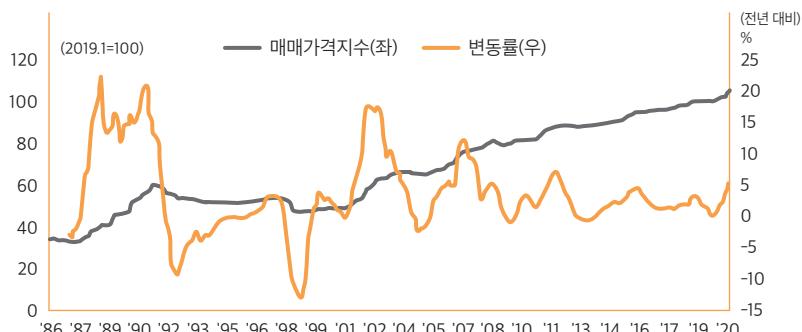
06.

주택가격지수는 어떻게 만들어질까?

실거래가나 시세 검색을 통해 관심 있는 주택의 가격을 알 수는 있으나, 해당 지역이나 권역별로 주택가격의 흐름을 파악하기는 어렵다. 이 문제를 해결하기 위해 제시하는 것이 주택가격지수로, 주택가격의 흐름을 파악하기 위해서 거래 사례나 호가를 기반으로 가격을 조사한 뒤 기준시점을 100으로 만들고 전월 대비 가격변동률을 적용하여 지수를 만드는 방식이다. 주택가격지수는 일정시점을 기준으로 지역별로 주택매매가격 또는 주택전세가격의 흐름을 파악하거나 과거와 비교 시 가격변동을 분석하는 데 상당히 유용한 데이터이다. 대표적으로 KB국민은행, 한국부동산원 등이 제공

하는 주택가격지수가 있다.

〈도표18〉 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

〈도표18〉은 전국의 주택매매가격지수 추이와 전년 동월 대비 변동률을 나타낸 그래프이다. 지난 1986년부터 KB국민은행이 조사한 주택가격을 기준으로 2019년 1월 주택의 매매가격 및 전세가격 수준을 100으로 환산하여 정하고 시점별로 가격변동률을 적용하여 산정한 매매가격지수를 시계열로 확인할 수 있다. 또한 전년 대비 변동률을 통해 시계열로 주택가격이 얼마나 상승했는지 또는 하락했는지를 한눈에 파악할 수 있다. 매매가격지수만 봐서는 주택가격이 꾸준히 올랐다는 것만 알 수 있으나, 변동률 그래프와 함께 보면 1980년대 후반, 2000년대 초반, 2000년대 후반, 그리고

최근까지 주택가격이 상승한 시기를 알 수 있다. 각 시기별 국내외 경제상황 및 유동성, 주택 관련 정책 등과 연계하여 주택시장이 어떻게 변화했는지를 파악하는 데 유용한 데이터이다.

〈도표19〉 주택가격지수 통계별 조사방법 및 표본 비교

	KB국민은행	한국부동산원
조사방법	실거래가 기준, 실거래 없을 경우 매매사례비교법에 의해 조사된 가격을 사용.	실거래가 기준, 실거래 없을 경우 매매사례비교법 활용해 유사실거래 사례로 보정한 거래 가능 가격을 사용.
조사자	해당 지역 부동산중개업소.	한국부동산원 전문 조사자.
조사지역	• 아파트(158개 시군구_ 47시, 1군, 103구) • 연립·단독(132개 시군구_ 29시, 1군, 102구)	• 아파트(203개 시군구_ 78시, 24군, 101구) • 연립·단독(212개_ 78시, 33군, 101구)
표본수	전국 3만 6300(아파트 3만 1800)	전국 2만 8360호(아파트 1만 7190호)
기준시점	2019. 1.	
지수산출	칼리지수(산술평균 방식)	제번스지수(기하평균 방식)
가중치	주택재고량	주택재고량

주: 공공주택매매 실거래가지수(한국부동산원)는 비교에서 제외.

자료: KB국민은행, 한국부동산원

KB국민은행의 주택가격 통계는 지난 1986년에 시작되어 34년간의 장기 시계열을 보유한 민간통계이다. KB국민은행과 한국부동산원 통계 모두 실거래가를 기준으로 하고, 실거래 사례가 없을 경우 각자 다른 방식으로 조사된 가격을 이용한다. 이때 표본수와 지수산출방식(산술평균 vs. 기하평균)에 다소 차이가 있으나 통계의 흐름에서는 크게 다르지 않다는 것이 전문가의 견해이다. 표본

을 이용한 조사통계로 인해 동일한 통계치를 갖기는 어려운 상황으로, 어느 통계가 맞다 틀리다를 판단할 수는 없다. 각자 목적에 맞게 통계를 활용하는 것이 좋은 방법이다.

07.

매매가격 대비 전세가격 비율(매매전세비)

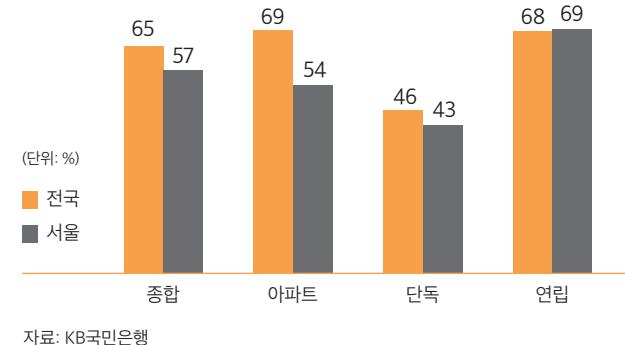
최근 극심한 전세 품귀 현상 속 가격이 폭등하면서 수도권 일부 지역에선 전세가율(매매가 대비 전세금 비율)이 100%에 육박하는 단지들이 늘어나고 있다. 수도권 외곽에서는 아파트 전셋값이 매매값을 넘어서는 경우도 나오면서 '강통전세'에 대한 불안감이 커지고 있다. 강통전세 우려는 지방 구축 아파트에서 주로 나왔다.

- 『한국경제』(2020. 10. 12.)

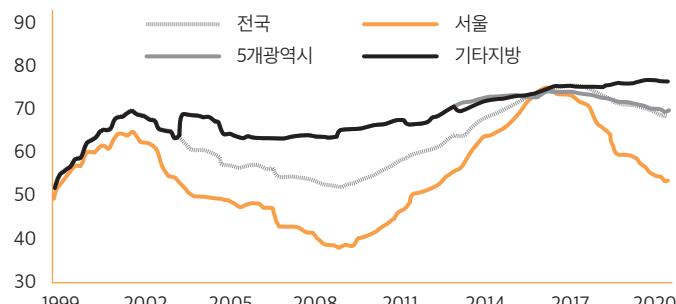
매매가격 대비 전세가격 비율은 통상 매매전세비 또는 전세가율이라고 하며 평균 전세가격을 매매가격으로 나눈 값으로, 지역별

주택시장의 상황이나 향후 주택가격의 향방을 예측할 때 많이 활용되는 통계이다. 전세는 우리나라에만 존재하는 제도이기 때문에 매매전세비 역시 국내에만 존재하는 지표이다. 매매전세비는 단순히 평균 전세가격을 매매가격으로 나눠서 산출된 수치이지만 주택 시장의 현재 상황을 이해하거나 향후 주택매매가격에 대한 시장의 기대심리를 반영하는 지표로서 의미를 가진다. 즉 매매가격 대비 전세가격의 차이는 향후 주택가격 상승에 대한 기대심리가 반영된 것으로 볼 수 있는데, 매매전세비가 높을(낮을) 경우 주택가격 상승에 대한 기대심리가 낮다(높다)고 해석하기도 한다.

〈도표21〉 주택유형별 매매전세비 비교



〈도표20〉 지역별 아파트 매매전세비 추이 비교



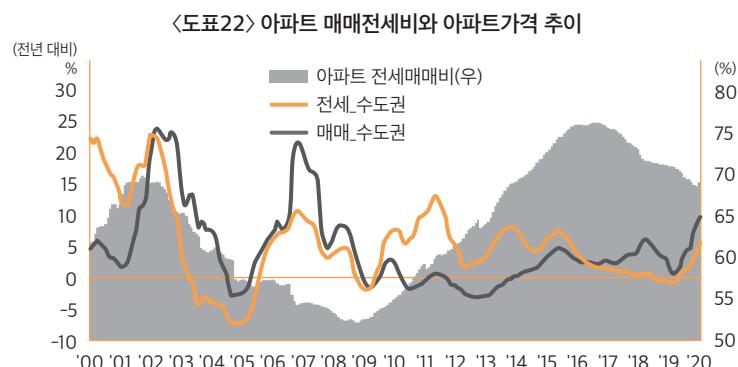
주: 2019년 1월 표본 개편.

자료: KB국민은행

KB국민은행의 매매전세비는 전국 시도별과 주택유형별(종합·아파트·단독·연립)로 나눠 발표하고 있으며, 2020년 9월 기준으로 전국 주택매매전세비는 65%이다. 지역별로 보면 세종(41%)과 서울(57%)이 가장 낮아 주택가격 상승 기대심리가 여전히 높은 것으로 파악되며, 유형별로는 단독(46%)이 가장 매매전세비가 낮은데 이는 통상 토지가격으로 인해 단독주택의 매매가격은 높은 반면 주거지로 선호도가 낮고 오래된 주택이 많아 매매전세비가 50%를 하회하는 것으로 해석된다.

매매가격 대비 전세가격 비율이 높아지면 뭐가 달라지죠?

매매전세비는 향후 주택가격 상승에 대한 기대심리가 반영된 것으로 해석하는데, 매매전세비의 장기추이를 보면 비수도권은 변동폭이 작은 편이나 수도권은 경기에 따라 변동폭이 크게 나타나는 것을 알 수 있다. 아파트의 지역별 매매전세비를 살펴보면 전국이 약 65%로 지난 10년간 65%대 수준을 유지하고 있으나 수도권, 특히 서울을 중심으로 변동폭이 큰 것으로 나타난다. 1989년 이후 대부분 지역의 고점은 75~80% 수준이며 기타지방의 경우 큰 변화 없이 꾸준히 상승하는 추이를 보이는 반면, 서울의 경우 주택 경기 호황기에는 50% 이하까지 낮아지다가 금융위기 이후 주택시장 침체 기에는 전세수요 상승으로 인해 70%에 달하기도 하였다. 현재 서울의 매매전세비는 57%로 타 지역 대비 상당히 낮은 수준이며, 특히 서울 아파트의 경우 54%(강남구 아파트는 50%)에 불과하다. 이는 수도권 및 서울의 주택시장이 경기변동에서 더 민감하게 반응하는 데다, 높은 주택가격과 함께 투자수요가 몰리는 재건축 아파트가 타 지역에 비해 많기 때문이다.



이는 향후 주택가격 상승에 대한 기대심리가 어느 정도 반영된 것으로 해석되는데, 주택시장 호황기에는 매매가격 상승에 대한 기대심리가 높아지면서 실제 매매가격은 상승하고 상대적으로 전세가격은 낮은 상승률을 보이는 반면, 침체기에는 매매가격 상승 기대심리가 낮아지면서 전세시장으로 수요가 집중되기 때문이다. 매매전세비와 가격 데이터를 함께 그려보면 〈도표22〉와 같이, 매매전세비가 상승한 이후 주택가격 상승으로 이어지는 것을 볼 수 있다.

주택시장이 궁금하면 공급을 봐라



01. 착공/분양/준공을 거치는 공급, ‘입주’ 물량만 따졌다간 낭패 본다 ● 62
02. 미래를 예측하고 싶다면 인허가건수를 미리 살펴라 ● 68
03. 본격적인 주택공급 시작, 그런데 착공물량과 분양물량이 다르다? ● 74
04. 분양을 받기 위한 황금열쇠, 청약 ● 80
05. ‘분양=완판’의 환상은 옛말, 미분양이 고민인 지역도 있다 ● 93
06. 준공 및 입주 시기에 부동산가격이 급변할까? ● 98
07. 감소되는 주택 수를 확인할 수 있는 유일한 통계, 주택멸실현황 ● 107
08. ‘증가된 주택 수-감소된 주택 수’? 주택재고현황 ● 109
09. 주택보급률, 100%만 달성하면 될까? ● 112

주택시장의 향방을 결정짓는 주택공급량을 미리 파악하는 것만으로도 유리한 조건 하나를 확보한 셈이다. 그러나 주택공급량을 파악하는 기준은 생각보다 복잡하다. 분양물량과 준공물량, 입주물량의 차이부터 미래 공급량을 미리 알 수 있는 인허가건수, 분양시장 황금열쇠로 떠오른 청약경쟁률 해석까지, 주택공급량과 관련한 각종 데이터에 대한 다각적인 접근만이 앞으로의 주택시장 흐름을 정확하게 간파할 수 있는 혜안이 될 것이다.

01.

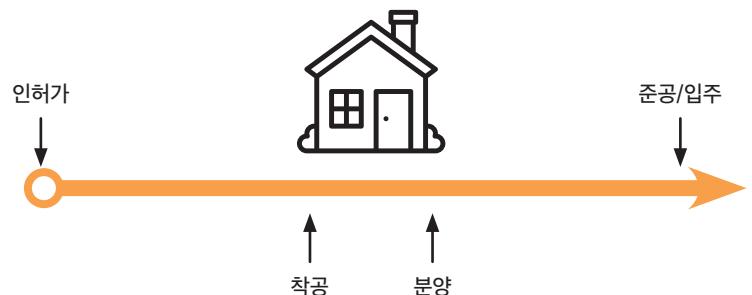
착공/분양/준공을 거치는 공급, '입주' 물량만 따졌다간 낭패 본다

정부가 부동산시장 안정화를 위한 주택공급 확대 방안을 내주 발표한다. 당정은 그간 주택공급 문제를 해결하기 위한 방안을 검토해왔다. 이번에 정부가 발표하는 방안에는 서울 내 택지 용적률을 상향 조정해 공급량을 확대하는 방안이 큰 방향이 될 것으로 전해졌다.

- 《한국경제》(2020. 7. 28.)

흔히 공급이라고 하면 실제 입주하는 양을 의미하는 것으로만 생각할 수 있다. 틀린 말은 아니지만, 100% 정확하다고 볼 수는 없

다. 왜냐하면 주택공급은 시작부터 종료될 때까지 상당한 시간이 소요되며, 공급을 보는 시각에 따라서 공급을 시작하는 인허가, 공사를 시작하는 착공, 소유자가 결정되는 분양, 공사가 종료되는 준공, 실제 거주자들이 거주를 시작하는 입주까지 다양한 시점이 존재하기 때문이다. 물론 대부분의 개인에게는 분양 또는 입주 시점만 중요할 수 있겠지만, 다양한 시점에서의 공급 지표는 부동산시장에 각기 다른 영향을 미칠 수 있기 때문에 공급에 관련된 여러 가지 지표를 이해할 필요가 있다.

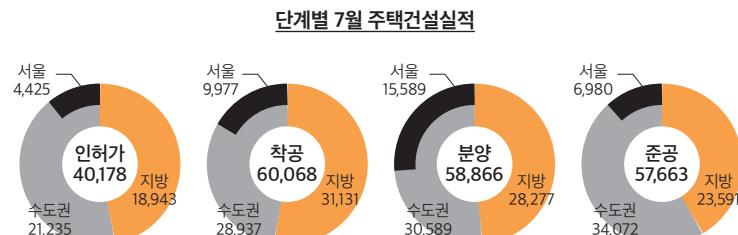


그렇다면 공급은 주택시장에 어떠한 영향을 미칠까? 기본적으로 주택도 하나의 재화인 만큼 주택가격은 수요와 공급이 균형을 이루는 곳에서 결정된다. 수요가 일정한 상황에서 공급이 증가하면 가격이 하락하고 공급이 감소하면 가격이 상승한다는 것은 꼭

경제학을 전공하지 않았더라도 알 수 있을 것이다. 물론 주택가격이 이처럼 간단하게 결정되지는 않으며, 수요와 공급 이외에도 정책, 금융, 심리 등 여러 가지 영향을 받아 우리가 예상하지 못한 방향으로 변하기도 한다. 그렇다 해도 주택가격이 이러한 수요 공급의 법칙을 전혀 무시할 수는 없기 때문에 기본적으로 공급의 방향성을 확인해 주택가격 추이를 예측해볼 수는 있다.

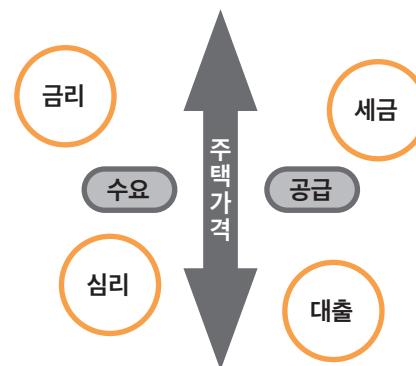
우선 공급 변화를 확인하기 위한 통계는 어디서 볼 수 있을까? 주택공급과 관련된 지표를 가장 쉽게 확인할 수 있는 방법은 국토교통부 통계자료를 활용하는 것이다. 국토교통부 공식 통계는 매월 주택공급과 관련된 지표를 국토교통부 공식 홈페이지(molit.go.kr) 보도자료를 통해 제공하며, 인허가→착공→분양→준공 단계별로 나누어 발표하고 있다.

〈도표23〉 국토교통부 월별 주택공급 통계 발표 내용



자료: 국토교통부

이러한 공급 관련 지표는 지역별 분류와 함께 5년 평균, 전년 대비 증감, 5년 대비 증감의 비교자료를 통해 추이를 더욱 쉽게 파악할 수 있도록 제공한다. 공급 지표는 매월 발표하고 있으나, 월간 기준으로 지표를 확인할 경우 시장상황에 따라 편차가 클 수 있다. 따라서 계절성을 감안해 판단해야 하며, 연간 누적으로 비교해보는 것도 상당히 유용하다. 보도자료를 통해 기본적인 수치는 제공되지만 시계열로 좀 더 자세한 수치를 파악하고 싶다면 국토교통과 관련된 다양한 통계자료를 제공하는 국토교통부 통계누리 홈페이지(stat.molit.go.kr)에서 엑셀 파일 자료를 받으면 된다.



〈도표24〉 국토교통부 통계누리 주택 관련 자료 제공



자료: 국토교통부 통계누리

각 지표에 대해 간단히 살펴보면, ① 인허가 실적은 주택건설을 위해 주택건설사업자가 시도지사 또는 국토교통부 장관에게 신고 및 승인받은 호수, ② 착공 실적은 주택 공사를 착수한 호수, ③ 분양실적은 입주자모집공고 승인 대상 주택 호수, ④ 준공 실적은 공사가 종료된 후 지자체에 신고 및 승인받은 호수이다. 주택정책과에서 매월 자료를 취합하여 공표하는 것은 동일하나 분양실적 지표는 다른 지표와 달리 전체 주택이 아닌 공동주택을 대상으로 하고 있다.

먼저 인허가의 경우 인허가 이후 실제 입주까지는 많은 시간이

소요되기 때문에 장기적인 관점에서 지역별 공급 현황을 예측해볼 수 있으며, 현재 부동산 상황이 좋지 않아 인허가건수가 적다 하더라도 이는 오히려 향후 해당 지역의 공급 부족으로 인한 가격 상승을 야기하는 원인 사유가 될 수 있다. 다음으로 착공과 분양의 경우 실제 공급까지는 2~3년의 기간이 걸리며 인허가에 비해 좀 더 구체적인 공급 일정을 예측해볼 수 있다. 마지막으로 준공 및 입주의 경우 해당 시기에는 직접적인 가격변동의 영향을 받을 수 있다. 이같이 지표에 따라 부동산가격에 영향을 미치는 시기가 달라질 수 있으며, 이를 토대로 미리 가격 방향을 예측하는 것이 가능하다.

공공기관인 국토교통부 외에 민간기관인 부동산114에서도 분양 및 입주 실적을 주기적으로 제공하는데, 현재 자료를 토대로 미래의 자료까지 제공하는 것이 특징이다. 단, 유료로 이용할 수 있다.

추가적으로 한국부동산원 청약Home에서 제공하는 청약경쟁률, 국토교통부에서 제공하는 미분양, 멀실주택, 주택보급률, 통계청에서 제공하는 주택재고 등의 지표를 통해 전반적인 공급 관련 시장을 파악할 수 있다.

02.

미래를 예측하고 싶다면 인허가건수를 미리 살펴라

주택공급은 토지매입 후 인허가를 거쳐 공사가 완료되기까지 일반적인 재화에 비해 훨씬 오랜 기간이 소요된다. 건설기간은 단지 규모나 사업지 형태에 따라 다른데, 우리나라의 일반적 주택유형인 아파트를 건설할 경우 인허가 등 사전작업까지 포함하면 약 3년이라는 긴 시간이 소요된다.

공급이 주택시장에 영향을 미친다는 것을 알고는 있는데 그럼 우리는 미래에 공급이 얼마만큼 될지 미리 알 수는 없을까? 다행히도 우리는 ‘인허가 실적’을 통해 주택이 얼마만큼 공급될지 대략적으로 가늠할 수 있다.

주택공급의 선행지표인 주택 인허가 실적이 지난달 4만 가구를 넘겨 작년 동월 대비 45.7% 증가한 것으로 나타났다. 주택 인허가 실적은 공급의 선행지표로 인허가 증가 추세가 지속되면 향후 신규 주택공급이 점점 늘어난다고 할 수 있다.

- 《파이낸셜뉴스》(2020. 8. 30.)

주택건설 인허가 실적이란 주택건설사업자가 사업을 시행할 때 시도지사 또는 국토교통부 장관에게 사업계획에 대해 승인받은 사항을 매월 집계한 실적으로 인허가가 확정된 이후 일련의 주택건설 과정을 거쳐 실제 주택의 공급이 진행된다. 물론 인허가가 완료되었다고 하더라도 분양하는 시기에 분양가 등의 협의가 어려워 사업 진행이 지체될 수도 있으며, 불가피한 상황으로 착공이 지연되는 등 사업 기간이 변경될 가능성도 있어 몇 년도에 몇 호의 주택이 완공될지 정확한 날짜를 알 수는 없다. 그렇더라도 인허가 실적 추이로 향후 주택공급의 증감을 알 수 있으며, 이를 통해 미래 공급을 예측하는 선행지표로 활용해볼 수 있다.

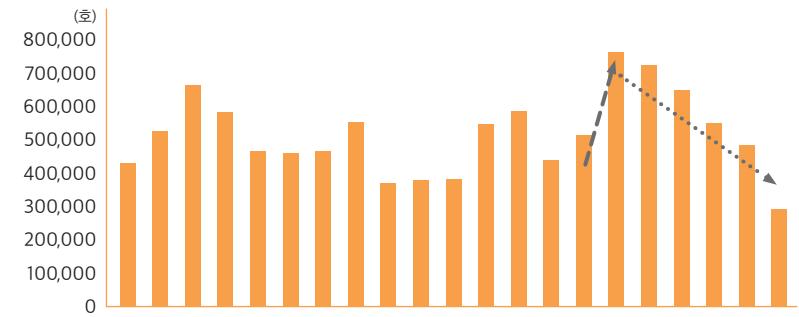
〈도표25〉 아파트 등 대규모 건축물의 공급 과정



자료: KB국민은행 KB부동산 리브온

장기적인 추이를 보려면 월별보다는 연도별 누적건수를 비교하는 것이 효과적이다. 일례로 연도별 전국 인허가건수를 간단히 살펴보면 2008년 글로벌 금융위기 이후 위축되었던 인허가건수는 비수도권 증가 등의 영향으로 2011~2012년 소폭 증가한 후 2013년 주택경기 침체가 장기화되면서 감소하였다. 그러나 2015년부터 주택시장이 조금씩 활기를 찾아가자 크게 증가하였고, 이후에는 지속적으로 감소세를 보이고 있다.

〈도표26〉 연간 주택 인허가 실적 변화



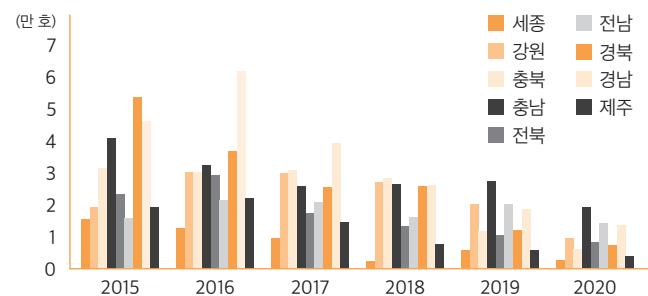
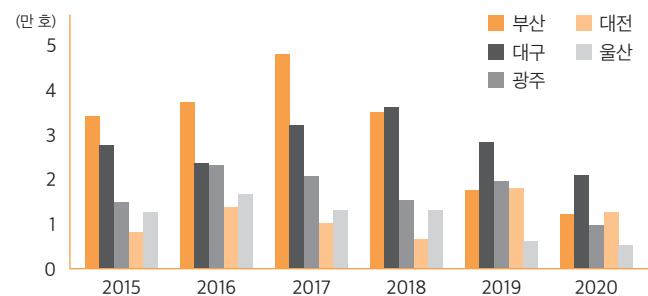
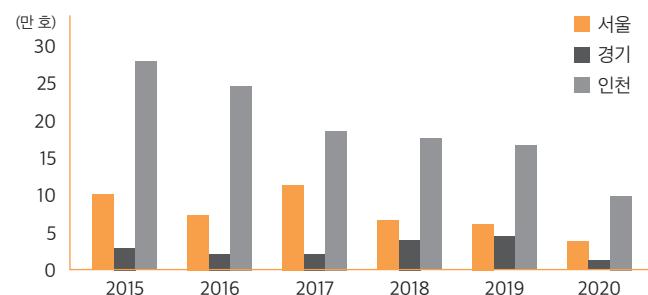
주: 2020년 자료는 3분기까지 누적.

자료: 국토교통부 통계누리

인허가건수를 지역별로 나누면 더욱 유의미한 정보를 파악해볼 수 있는데, 2015년 이후 전국 인허가건수는 감소하였으나 모든 지역에서 인허가건수가 감소한 것은 아니다. 수도권과 5개광역시 및 기타지방에서 각각 차이가 있으며, 세부적인 지역까지 들어갈 경우 인허가건수는 많은 편차를 보인다. 전국으로 보았을 때는 확인 할 수 없었는데 세부 지역별 인허가건수를 통해 전체적인 감소 시기에도 증가하는 지역이 존재하는 것을 확인할 수 있다.

추가적으로 유형별(민간/공공), 부문별(주택유형별) 실적 현황 까지 살펴본다면 향후 주택공급의 전체적인 트렌드를 파악해볼 수 있을 것이다.

<도표27> 지역별로 살펴본 인허가 실적 추이



주: 2020년 자료는 3분기까지 누적.
자료: 국토교통부 통계누리

또한 주택건설 인허가 실적을 통해 단순히 미래의 공급을 예측

하는 것뿐 아니라 현재 부동산시장을 진단해볼 수도 있다. 현재 시장의 상황에 따라서 부동산 경기가 좋을 경우 건설사업자들이 더 많은 사업을 추진하면서 인허가가 증가할 것이며, 반대로 시장이 좋지 않을 경우 인허가는 감소할 수 있다. 이와 같이 단순히 “인허가건수가 증가한다면 향후 미래 공급이 증가해 가격이 감소할 것이다.”와 같은 단편적인 해석보다는 인허가 지표를 통해서 현재 시장의 상황과 미래의 공급을 예상해 다양한 해석을 내릴 수 있을 것이다.

03.

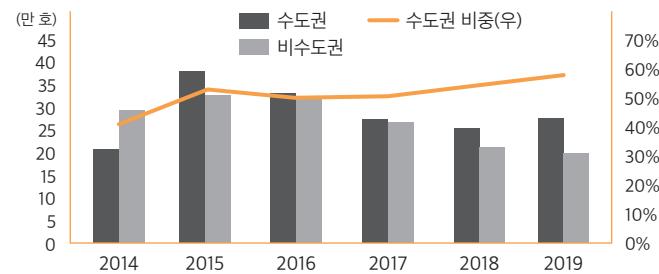
본격적인 주택공급 시작, 그런데 착공물량과 분양물량이 다르다?

착공은 주택 공사를 시작하는 것이고 분양은 주택을 공급받을 자를 선정하는 절차이다. 착공과 분양 시기가 완벽하게 동일하지는 않으나 일반적으로 착공 및 분양이 끝나고서 약 2~3년 이후에 입주한다고 생각하면 된다. 앞서 살펴본 인허가건수보다 조금 더 구체적으로 향후 공급 일정과 공급되는 양을 파악할 수 있으며, 분양을 통해 수요자는 시장에 직접 참여할 수 있게 된다.

일반적으로는 인허가 이후 착공이 되지만 모든 인허가 건이 착공으로 연결되지는 않기 때문에 미래 공급량을 예상해보기 위해서 인허가와 별도로 착공 추이를 한 번 더 확인해보는 것이 좋다. 인

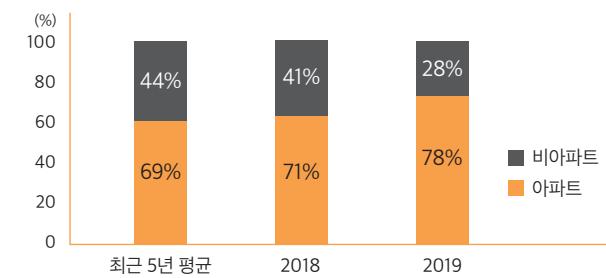
허가 실적과 유사하게 2015년 이후 착공 실적도 감소세를 보이기는 하지만 지역별로 살펴볼 경우 수도권은 비수도권보다 감소폭이 크지 않으며 오히려 2019년에는 착공 실적이 증가하였다. 또한 착공을 지역별 비중으로 나누어 살펴보면 오히려 2017년부터는 수도권의 비중이 상승세를 보이고 있다.

〈도표28〉 지역별 연간 착공 실적 변화



자료: 국토교통부 보도자료

〈도표29〉 유형별 착공 실적 변화



자료: 국토교통부 보도자료

또한 추가적으로 유형별 착공 현황을 확인해볼 필요가 있다. 대부분의 수요자가 원하는 주택유형은 아파트이기 때문에 아파트와 비아파트를 나누어 확인해볼 필요가 있는데, 최근 추세는 착공이 감소함에도 아파트의 비중은 증가하는 것으로 보아 대부분 아파트 중심으로 공급되는 것을 알 수 있다.

연말까지 전국에서 정비사업을 통해 1만 8000여 가구가 분양될 예정이다. 규제 여파로 작년보다 분양물량이 4000여 가구 대폭 감소하면서 신규 아파트에 대한 희소성이 커질 것으로 보인다.

- 《파이낸셜뉴스》(2020. 10. 15.)

착공보다 실제 수요자가 더 체감할 수 있는 정보는 바로 분양실적이다.

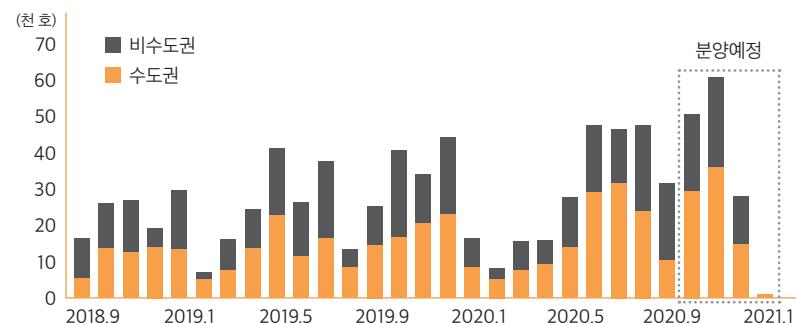
그런데 국토교통부의 주택분양실적 지표를 확인할 때 첫 번째 유의할 점은 대상이다. 분양실적은 주택법상 입주자모집 승인이 필요한 공동주택을 대상으로 발표하기 때문에 그 외 통계(인허가, 착공, 준공)와 발표 대상에서 차이가 존재한다. 따라서 실제 인허가 및 착공 물량보다 적게 취합될 수밖에 없다.

두 번째로 모든 분양실적이 일반분양을 의미하는 것은 아니다.

일반적인 수요자가 청약이라는 제도를 통해 지원할 수 있는 유형은 일반분양이다. 그러나 분양물량 통계의 경우 일반분양뿐만 아니라 임대주택과 조합원분까지 포함되기 때문에 실제 일반분양분은 그 부분을 제외하고 확인해야 한다.

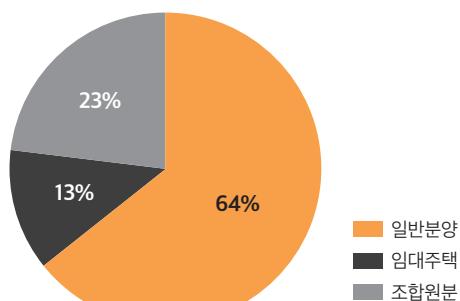
마지막으로는 분양제도에 따른 분양시기의 차이이다. 그동안 우리나라에서는 선분양제도를 통해 주택공급이 이루어짐에 따라 보통 착공시기와 분양시기가 크게 다르지 않았다. 그러나 후분양제도의 경우 거의 완공시점에 분양을 한다. 따라서 분양제도가 어떤 것인가에 따라 분양실적이 향후 입주로 이어지는 기간에 영향을 미치게 된다. 지금까지는 대부분 착공과 분양을 동일 시점으로 보고 입주물량 등을 예상하였지만 앞으로는 분양제도의 트렌드가 어떻게 달라지느냐에 따라 분양실적을 바라보는 시각도 바뀌게 될 것이다.

<도표30> 지역별 월별 분양물량 변화



자료: 부동산114

<도표31> 유형별 분양물량 비율(2019년)



주: 2019년 총분양실적 31만 4308호.

자료: 국토교통부 보도자료

▶ 선분양제도와 후분양제도

선분양제도는 분양대금을 미리 받아 주택공급에 유리한 환경을 제공하는 제도로, 주택 공급자 입장에서는 분양대금으로 건설비용을 충당하여 차입을 줄일 수 있고 수분양자 입장에서는 초기에 적은 비용으로 주택을 구매할 수 있어 과거부터 지금까지 우리나라의 표준 주택공급 방법으로 사용되어왔다. 이런 장점에도 불구하고 선분양제도는 몇몇 문제점으로 인해 개선을 요구받고 있다. 이에 선분양제도의 문제점인 불법 및 편법 분양 투기를 막고, 입주 후 부실 시공으로 인한 사후 분쟁을 예방하며, 선분양으로 인한 분양가 통제를 회피하는 수단으로써 후분양제도에 대한 관심이 높아지고 있다. 후분양제도는 주택이 어느 정도 완공된 이후 분양을 하기 때문에 앞에서 지적한 선분양제도의 여러 문제점을 해소할 수 있다. 다만, 선분양제도에 비해 미분양 리스크가 발생할 수 있고 건설비 상승에 따른 분양가 상승이라는 단점도 존재한다.

구분	선분양제도	후분양제도
분양시점	착공과 동시 분양.	공정률 60% 진행 이후 분양 가능.
자금조달	계약금, 중도금, 잔금으로 공사비조달.	시행사의 금융권 대출(PF 대출 등)로 자금조달.
분양가	HUG 분양보증에 의해서 통제.	분양보증이 필요 없기 때문에 건설사 재량으로 결정.
장점	시행사: 금융비용 부담 감소. 수분양자: 적은 계약금으로 분양대금 마련 기간 확보.	수분양자: 분양권 전매를 통한 투기 방지, 공사 중지에 의한 리스크가 적음, 하자분쟁 감소.
단점	시행사: 분양가 통제. 수분양자: 분양 후 입주까지 2년 이상 소요, 부실 시공 등으로 사후 분쟁 발생 가능.	시행사: 미분양 리스크 증가, 금융비용 증가. 수분양자: 건설비 상승에 따른 분양가 상승.

자료: KB금융지주 경영연구소

04.

분양을 받기 위한 황금열쇠, 청약

① 청약통장 개수로 미리 알아볼 수 있는 청약 열기

부동산 전문 리서치 업체 리얼투데이가 최근 1년간 경기 및 인천 분양단지에 쓰인 청약통장 수를 집계해본 결과 총 51만 2082개였다. 그중 가장 많은 청약통장이 몰린 곳은 경기 하남시(18만 8596 개)였으며, 이어 경기 화성(6만 4285개), 인천 서구(5만 6727개), 경기 성남(3만 2795개), 경기 부천(2만 3202개) 순이었다.

- 《뉴스핌》(2020. 1. 15.)

신규 아파트 구매를 희망하는 사람 대부분은 해당 지역의 주택

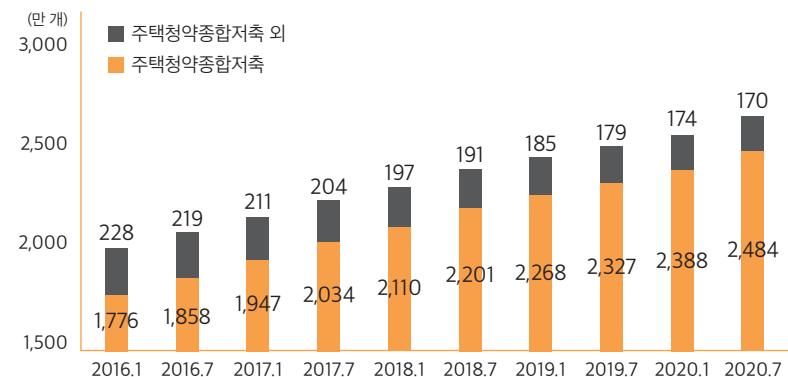
소유권을 취득해야 하는 입주권보다는 청약제도를 활용한 분양권에 기회가 많다고 생각한다. 그리고 이 같은 주택청약을 위해서는 청약통장 가입 후 일정금액 예치 및 일정기간 경과 등의 조건을 갖춰야 한다.

그렇다면 주택분양에 대한 사람들의 전체적인 관심도는 얼마나 될까? 이를 알아보기 위해서는 전체 청약통장 가입내역을 보는 것이 좋은데, 특히 청약예금, 청약부금, 청약저축의 경우 신규가입이 중단되어 가입자 수가 하락하고 있어 주택청약종합저축의 추이에 집중할 필요가 있다.

최근 추이를 살펴보면 주택청약종합저축의 증가폭은 감소하고 있으나 여전히 신규가입 통장은 연간 100만 개 이상씩 증가하면서 전체 청약통장 수는 2020년 7월 기준 약 2600만 개 이상이 되었다. 한편으로 주택청약종합저축 외의 통장(청약예금, 청약부금, 청약저축)은 점점 감소하면서 주택청약종합저축 비율이 전체 청약통장의 약 94%까지 차지하는 것도 알 수 있다. 분양에 대한 수요자의 관심이 여전한 만큼 주택청약통장 가입자 수의 증가는 당분간 계속될 것으로 보인다.

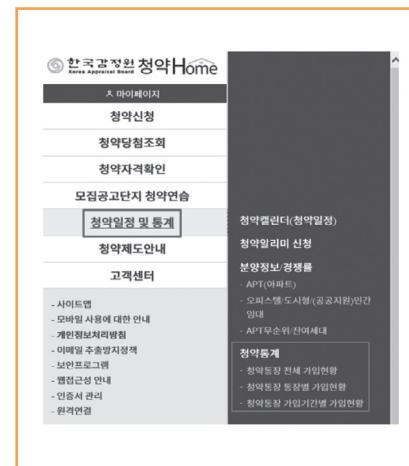
이처럼 주택청약제도를 활용하기 위한 청약통장 수의 변화를 통해 청약 열기와 주택에 대한 수요를 간접적으로 확인할 수 있다.

〈도표32〉 청약통장별 가입내역 변화



자료: 한국부동산원 청약Home

〈도표33〉 청약통장 통계 제공 정보



자료: 한국부동산원 청약Home

그렇다면 청약의 기준이 되는 청약통장 수는 어디서 확인할 수 있을까? 2020년 2월 오픈한 한국부동산원의 청약Home 홈페이지에 청약통장의 현황 통계를 제공하고 있다. 구체적으로는 전체 청약통장 가입현황뿐 아니라 지역별, 통장별, 가입기간별 세부 통계내역까지 제공하고 있으니, 필요한 정보를 찾아볼 수 있다.

〈도표34〉 지역별 청약통장 가입내역 현황

지역	계	1순위	2순위
전국	25,127,182	13,345,124	11,782,058
수도권	14,219,734	7,490,967	6,728,767
서울	6,096,966	3,308,113	2,788,853
경기	6,651,653	3,504,271	3,147,382
인천	1,471,115	678,583	792,532
5개광역시	5,073,964	2,590,885	2,483,079
기타지방	5,833,484	3,263,272	2,570,212

주: 주택청약종합통장(2020. 9. 30. 기준)

자료: 한국부동산원 청약Home

특히 지역별 청약통장의 경우 시도별 청약통장 현황까지 제공하

기 때문에 특정 시 거주자에게 우선공급되는 청약을 준비 중이라면 필히 확인할 필요가 있다. 지역의 청약통장 개수가 결국 지역별 청약경쟁률을 사전에 확인하는 지표가 될 수도 있기 때문이다.

▶ 분양권과 입주권

새로 건축된 주택을 구매할 수 있는 가장 대표적인 방법은 '청약' 제도를 이용하는 것이다. 청약을 통해 당첨자로 선정되면 주택에 입주할 수 있는 권리를 받게 되는데 이것이 바로 '분양권'이다. 그럼 '입주권'은 무엇일까? 둘은 같은 의미로 생각하는 경우도 있으나 사실은 법적으로도 엄연히 다른 용어이다. 분양권이 청약이라는 제도를 통해 선정되는 권리인 데 반해 입주권은 기존에 가지고 있던 주택이 재건축이나 재개발과 같은 정비사업을 진행하면서 주택의 소유권이나 조합원의 자격을 갖춘 사람에게 새로운 주택에 입주할 수 있게 해주는 권리이다. 따라서 분양권과 입주권은 자격 취득 조건과 주택을 구매할 때 필요한 비용 부분도 다르므로 꼼꼼하게 비교해보아야 하며, 특히 부동산 관련 세금에서도 차이가 있으니 유의해야 한다.

▶ 청약통장의 종류

청약저축으로는 국민주택 청약이, 청약예금과 청약부금으로는 민영주택 청약이 가능하다. 2009년 5월에 출시된 주택청약종합저축은 청약저축, 청약예금, 청약부금을 통합한 통장으로 국민주택과 민영주택 모두에 청약이 가능하며(단, 청약조건에는 차이가 있다.), 현재는 주택청약종합저축을 제외한 나머지 통장의 신규가입이 중단된 상태이다. 주택청약종합저축은 국내 거주자인 개인이라면 연령 및 자격 제한 없이 누구나 가입 가능하고, 매월 2만~50만 원 이내에서 자유롭게 납입할 수 있다.

〈도표35〉 청약순위별 조건(주택청약종합저축 기준)

청약순위	가입기간
1순위	<ul style="list-style-type: none"> - 투기과열지구, 청약과열지구 : 가입 후 2년 경과 - 청약위축지역 : 가입 후 1개월 경과 - 그 외 : 가입 후 1년 경과(수도권) : 가입 후 6개월 경과(비수도권)
2순위	1순위에 해당하지 않는 청약통장 가입자

자료: 한국부동산원 청약Home

〈도표36〉 지역별 예치금액(민영주택 청약 시)

구분(전용)	서울/부산	기타 광역시	기타 시군
85m ² 이하	300만 원	250만 원	200만 원
102m ² 이하	600만 원	400만 원	300만 원
135m ² 이하	1000만 원	700만 원	400만 원
모든 면적	1500만 원	1000만 원	500만 원

자료: 한국부동산원 청약Home

② 청약경쟁률은 의미 없는 숫자가 될 수도 있다?

가점제, 추첨제, 순위순차제의 차이

공공택지에 들어서는 아파트인 만큼 분양가상한제 규제를 받은 덕에 분양가는 저렴했다. 과천제이드자이 분양 가격은 3.3m²당 평균 2105만 원, 발코니 확장 비용을 포함해도 3.3m²당 2240만 원 수

준이었는데, 평균 193.6 대 1의 경쟁률 끝에 청약을 마감했다. 이어 7월에는 3.3m²당 2372만 원에 공급된 S6블록 ‘푸르지오밸라르테’ 가 135.1 대 1의 높은 경쟁률 끝에 1순위 마감했다.

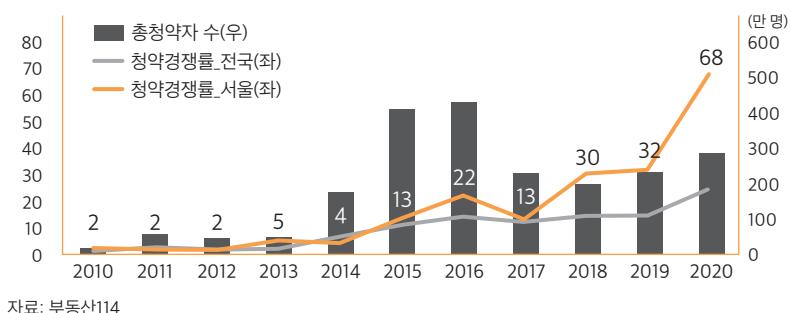
- 《매경이코노미》(2020. 10. 21.)

요즘 뉴스를 보면 아파트 청약경쟁률이 어마어마하다. 몇십 대 일은 기본이며, 몇백 대 일, 심지어 유명한 단지는 몇천 대 일이라는 경쟁률을 기록한다. 최근 분양한 단지의 경쟁률이 어느 정도인지 알고 싶다면, 한국부동산원의 청약Home에서 확인이 가능하다. 원하는 단지의 평형 및 타입별로 총신청자 수 및 경쟁률이 나와 있고, 당첨 가점의 최저, 최고 및 평균점수까지 확인 가능하다.

지역별 또는 시계별 정보를 청약Home에서 제공하지는 않지만 기존 자료를 통해 산출할 수 있다. 왜냐하면 청약경쟁률은 단순히 전체 접수건수를 공급세대수로 나누면 되기 때문이다. 최근 10년 간 청약경쟁률을 살펴보면 대체로 상승해온 것을 알 수 있다. 물론 2015년과 2016년에 아파트 분양물량이 기록적인 수준으로 쏟아졌기 때문에 총청약자 수도 집중적으로 많았으나, 최근에는 이전에 비해 분양물량이 적음에도 불구하고 엄청난 경쟁률을 보여주고 있다. 특히 서울의 경우 청약 광풍이 불면서 급격하게 경쟁률이 증가

하고 있는 상황이다.

〈도표37〉 청약경쟁률 추이



〈도표38〉 청약Home 청약경쟁률 정보

청약접수 경쟁률						
▣ 노원 롯데캐슬 시그니처						
청약접수 결과 입주자모집공고에 명시한 일반공급 가구수 및 예비임주자선정 가구 수에 미달 시 후순위 청약접수를 받습니다.						
주택형	공급 세대수	순위	접수 건수	순위내 경쟁률 (미달 세대수)	청약결과	당첨가점
021.8150	1	1순위	해당 지역 92 기타 지역 0	92.00 -	1순위 해당지역 마감(청약 접수 종료)	해당지역 68 68 68
		2순위	해당 지역 0 기타 지역 0	- -		기타지역 0 0 0
	7	1순위	해당 지역 318 기타 지역 0	45.43 -	1순위 해당지역 마감(청약 접수 종료)	해당지역 54 65 57
		2순위	해당 지역 0 기타 지역 0	- -		기타지역 0 0 0

자료: 한국부동산원 청약Home

택지개발지구 청약하기

과연 이 경쟁률을 뚫고 청약에 당첨될 수 있을까? 도대체 누가 당첨되는 걸까? 단순히 청약 후에 경쟁률을 보고 ‘운 좋으면 되겠지.’라고 생각하기보다는 좀 더 구체적으로 접근해볼 필요가 있다. 왜냐하면 청약은 로또처럼 랜덤으로만 뽑는 것이 아니어서 모든 사람에게 동일한 경쟁률이 적용되지 않을 수 있기 때문이다.

첫 번째, 청약 당첨자 선정 방식을 확인한다. 순위별 기준과 거주지역별 기준은 당연히 1순위인 해당 지역 거주자가 우선이다. 요즘같이 청약 열기가 뜨거운 시기에는 2순위나 인근 지역은 큰 의미가 없기 때문에 해당 지역의 청약 당첨을 위해서는 1순위 및 해당 지역 거주자라는 조건을 필수로 갖춰야 한다.

두 번째, 대규모 택지개발지구의 입주자 선정 방식 비율을 확인한다. 일반적인 주택공급의 경우 해당 지역 거주자를 우선 배정하지만 택지개발사업이 시행되는 수도권 및 경제자유구역 개발사업이 시행되는 구역으로 그 면적 이 66만㎡ 이상인 지역에서는 주택공급 시 입주자 선정 비율에 약간 차이가 있다.(<도표39> 참고)

<도표39> 대규모 택지개발지구 입주자 선정 방식

주택건설지역	지역별 입주자 선정 방식
서울특별시· 인천광역시	- 해당 주택건설지역 거주자에게 50%, 그 외 수도권 거주자에게 50% 공급. 예) 주택건설지역이 인천광역시인 경우 인천광역시 거주자에게 50%, 서울특별시 및 경기도 거주자에게 50% 공급.
경기도	- 해당 주택건설지역 거주자에게 30%, 경기도 거주자에게 20%, 그 외 수도권 거주자에게 50% 공급. 예) 주택건설지역이 과천시인 경우 과천시 거주자에게 30%, 경기도 거주자에게 20%, 서울특별시 및 인천광역시 거주자에게 50% 공급.

자료: 한국부동산원 청약Home

최근 위례나 과천 등에서 시행되고 있는 주택공급이 이러한 방식으로, 이에 따르면 해당 지역이 아니더라도 주택공급을 받을 수는 있다. 다만, 해당 지역에 거주할 경우 그다음 지역 입주자 선정 대상자에도 포함되므로 당첨확률이 더 높은 사실에는 변함이 없다. 예를 들어 과천시 거주 청약자(30%)는 낙첨 시 경기도 거주 청약자(20%)에 포함되며, 여기서도 낙첨될 경우에는 그 외 수도권인 서울특별시·인천광역시 거주 청약자(50%)로 다시 선정 대상자가 된다.

마지막으로 가장 중요한 것이 민영주택과 국민주택의 세부 당첨자 선정 방식인데, 상대적으로 간단한 국민주택부터 살펴보면 국민주택은 우리가 흔히 알고 있는 청약가점제와 전혀 다른 당첨자 선정 방식을 따르고 있다. 순위순차제가 그것으로, 쉽게 말해서 청약통장 예치금액이 많거나 납입 횟수가 많은 무주택자 중 당첨자를 선정하게 된다. 국민주택의 경우 기본적으로 85㎡ 이하의 주택을 취급하는데 그중에서도 3년 이상 무주택구성원 중 40㎡ 이하의 경우 납입횟수가 많은 자, 40㎡ 초과의 경우 예치금액이 많은 자를 우선으로 선정한다. 물론 1회 납입인정금액을 10만 원으로 제한함으로써 단기간에 많은 금액을 납입하는 것을 막아놓았기 때문에 국민주택의 경우 10만 원씩 꾸준히 오래 납입한 사람에게 당첨 기

회가 돌아가게 된다. 최근 정부가 적극 추진하고 있는 3기 신도시에서는 국민주택 비율을 높여 청약을 진행할 예정인 만큼 이 제도에 대한 이해도 꼭 필요하다.

민영주택은 지역과 주택 크기에 따라 가점제와 추첨제를 혼용하고 있는데, 가점제란 무주택기간, 부양가족 수, 청약저축 가입기간을 점수화하여 가장 점수가 높은 사람에게 우선 주택을 배정하는 것이며, 추첨제는 말 그대로 점수에 관계없이 무작위로 당첨자를 선정하는 제도이다. 단, 추첨의 경우에도 무주택자와 1주택자 간에는 차이가 존재하며, 추첨률 중 75%를 무주택자에게 우선공급하고 나머지 25%를 무주택자와 1주택자 전체를 대상으로 추첨하게 된다. 따라서 가점이 높은 경우 공시되는 청약경쟁률 통계보다 높은 당첨 확률을 갖게 되며, 추첨제에서도 무주택자인 경우 1주택자보다 당첨 확률이 더 높아진다.

〈도표41〉 민영주택 지역별 당첨자 선정 비율

주거전용	85㎡ 이하	85㎡ 초과
투기과열지구	가점 100%, 추첨 0%	가점 50%, 추첨 50%
청약과열지구	가점 75%, 추첨 25%	가점 30%, 추첨 70%
수도권 내 공공택지지구	가점 100%, 추첨 0%	가점 50~0%, 추첨 50~100%
그 외 주택	가점 40~0%, 추첨 60~100%	가점 0%, 추첨 100%

주: 범위가 있는 경우 시장 등이 조정 가능.

자료: 한국부동산원 청약Home

이같이 청약제도에 따라 당첨자 선정 방식이 상이하기 때문에 단순히 청약 후 경쟁률만 보기보다는 청약 전에 해당 주택의 지역, 유형 및 평형별 당첨자 선정 방식을 확인할 필요가 있다. 청약제도에 따라서 표면적으로는 100 대 1의 경쟁률이지만 나의 당첨 확률은 훨씬 높을 수도 있기 때문이다.

〈도표40〉 민영주택 청약가점제 기준

가점 항목(84점)	가점 구분
무주택기간(32점)	1년 미만 2점이며, 1년마다 2점씩 증가하여 15년 이상이면 32점.
부양가족 수(35점)	0명 5점이며, 1명당 5점씩 증가하여 6명 이상이면 35점.
청약저축 가입기간(17점)	6월 미만 1점, 1년 미만 2점이며, 1년마다 1점씩 증가하여 15년 이상이면 17점.

자료: 한국부동산원 청약Home

▶ 주택유형에 따른 청약조건

청약자격을 갖춘 자가 청약할 수 있는 주택은 크게 국민주택과 민영주택으로 나눈다. 국민주택은 주거전용면적 85㎡ 이하(수도권 및 도시 지역이 아닌 읍면 지역은 주거전용면적 100㎡ 이하)로 국가, 지방자치단체, LH 및 지방공사가 건설하는 주택과 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금을 지원받아 건설·개량하는 주택이며, 민영주택은 국민주택을 제외하고 일반적으로 민간 건설사가 국가 재정 또는 주택도시기금 지원 없이 건설하는 주택이다.

민영주택의 경우 청약수요가 많은 투기과열지구 및 청약과열지구에서는 청약통장 가입 후 2년이 경과하면 1순위 조건을 갖추게 되며, 추가로 지역별 예치금액을 충족하기만 하면 민영주택 청약에 필요한 사전준비는 모두 완료된다. 다만, 유의할 점으로 순위별 청약 자격 발생 기준일은 청약하는 날이 아닌 최초 입주자모집공고일이며, 투기과열지구 또는 청약과열지구 내에서는 세대주가 아닌 자, 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 세대에 속한 자, 2주택 이상 소유한 세대에 속한 자는 1순위가 아닌 2순위로 청약을 해야 한다.

국민주택과 민영주택의 청약자격을 비교해보면 청약통장 가입기간은 같으나 납입금액에서 차이가 난다. 국민주택의 경우 청약자격은 예치금액 기준이 아닌 납입횟수로 정해지는데 투기과열지구 및 청약과열지구는 24회, 위축지역은 1회, 그 외 지역은 수도권 12회, 수도권 외 6회 이상 납입해야 한다.

05.

'분양=완판'의 환상은 옛말, 미분양이 고민인 지역도 있다

전국에서 분양하는 아파트 단지는 모두 '완판'되는 것일까? 그렇지 않다. 사실 최근에는 주택시장이 활발하게 움직이면서 미분양이 감소세를 보이지만 과거 한때는 미분양으로 인해 많은 문제가 있었으며, 일부 지역은 여전히 타 지역 대비 미분양이 많이 남아 있다.

국토교통부가 집계한 지난 8월 전국 미분양 주택 2만 8000여 채 가운데, 경남이 가장 많은 것으로 나타났습니다. 국토부 자료를 보면 경남의 미분양 주택은 8800여 채로, 이 가운데 6000여 채가 준공을

끌낸 미분양(준공 후 미분양) 주택입니다. 지역별로는 창원이 4500

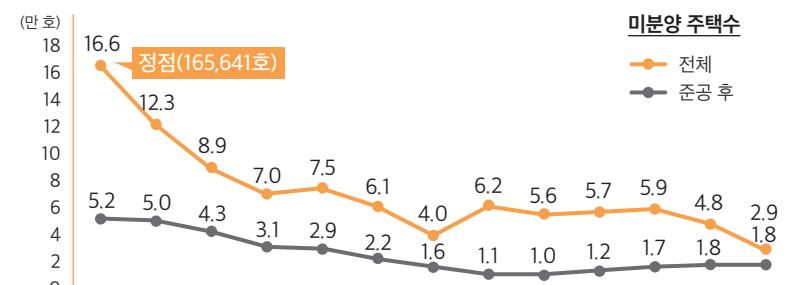
여 채로 가장 많고, 거제와 양산이 각각 1100여 채입니다.

-《KBS 뉴스》(2020. 10. 5.)

미분양 통계는 전체 미분양과 준공 후 미분양으로 나눠서 발표된다. 미분양 통계는 향후 주택시장을 예측하는 데 매우 유용한 지표가 될 수 있는데, 특히 준공 후 미분양 통계는 아파트가 분양시점부터 준공까지 2~3년의 시간이 지났음에도 미분양 상태임을 의미하는 것으로 더욱 중요한 의미를 갖는다.

미분양 주택 수는 금융위기 직후인 2009년 3월에 정점을 기록한 이후 감소세로 돌아섰으며, 2015년 소폭 증가했다가 2018년부터 빠르게 감소하고 있다. 그러나 준공 후 미분양의 경우 2016년 이후 조금씩 상승하면서 일반 미분양과는 약간 다른 추이를 보이기도 한다.

〈도표42〉 전국 미분양 및 준공 후 미분양 추이



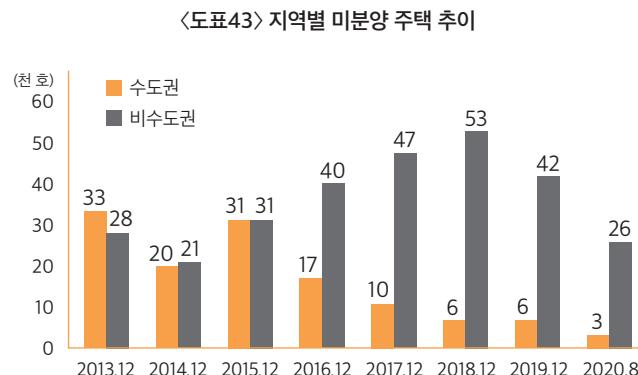
자료: 국토교통부 보도자료

좀 더 세부적인 통계를 알기 위해서는 지역별, 규모별로 확인해보는 것이 좋은데 지역별 미분양 주택을 수도권과 비수도권으로만 나누어도 확연한 차이를 느낄 수 있다.

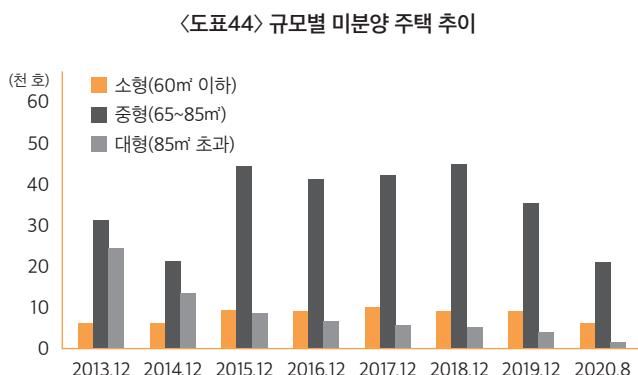
전국 미분양 주택은 2015년 정점을 찍은 이후 전체적으로 감소세를 보이고 있다. 그런데 이를 지역별로 살펴보면 수도권은 2016년부터 크게 감소하고 있으나 비수도권은 2018년까지는 오히려 증가하다가 2019년부터 감소하고 있다. 이를 통해 지역별로 부동산시장의 상황에 따라 미분양 주택 수 역시 차이가 나타나는 것을 알 수 있다. 시 단위 세부지역별로 확인해본다면 좀 더 명확할 것이다.

이처럼 분양 지표와 미분양 지표를 함께 놓고 현재 시장 상황을

살펴볼 경우 어느 정도는 지역별, 유형별 시장 동향을 판단하는 데 유용하며, 최소한 내가 거래하려는 지역의 미분양 지표 증감 현황만 확인하여도 좀 더 현명한 거래를 할 수 있을 것이다.



자료: 국토교통부 통계누리



자료: 국토교통부 통계누리

다만, 미분양 통계는 아직 보완할 부분이 있다. 현재 발표되는 미분양 통계가 입주자모집공고가 난 전국의 모든 사업장에 대한 미분양 수치라고 할 수는 없으며, 단순히 시군구 공무원이 여러 건설사로부터 제공받은 데이터를 취합한 것이어서 분명 누락된 부분이 존재할 수 있다. 미분양 정보를 제공하지 않는다고 해서 건설사업자에게 불이익을 주는 것은 아니며, 건설사의 경우 미분양 통계가 많이 보고될수록 사업에 좋지 않은 영향을 끼칠 수 있으므로 축소 보고할 가능성도 있다.

미분양 통계가 주택수요자에게 시장 현황을 보다 정확하게 판단할 수 있는 정보로 거듭나기 위해서는 어떠한 식으로라도 전국의 모든 미분양 통계를 정확하게 수집하는 방법을 모색해야 한다.

06.

준공 및 입주 시기에 부동산가격이 급변할까?

인허가, 착공, 분양을 거쳐 약 2~3년 후에 주택은 준공 및 입주를 하게 된다. 그런데 준공과 입주는 같은 말일까? 주택의 건설사업자가 건설공사를 완료한 것이 준공이며, 주택의 소유주가 새로운 집에 거주하기 시작한 것을 입주라고 할 수 있는데, 일반적으로 아파트는 준공 완료 이후 입주를 시작한다.

공식통계는 국토교통부에서 발표하는데 준공과 입주 시기가 정확히 일치하지는 않으므로 각각 발표를 한다. 준공물량은 주택 인허가, 착공, 분양과 함께 발표하고 입주물량은 따로 발표한다.

서울과 수도권을 중심으로 전세난이 심화하는 가운데 전세난에 숨통을 트워줄 신규 아파트 입주물량마저 계속 줄고 있어 전세난 장기화가 우려된다. 특히 서울의 아파트 입주물량이 올해보다 45% 급감할 것으로 전망되면서 서울 전세난이 쉽게 잡히지 않고 수도권으로 번져 전세 불안이 가중될 것이라는 우려가 나온다.

- 《연합뉴스》(2020. 10. 21.)

준공 및 입주 물량을 확인하는 경우, 준공물량보다는 입주물량이 더 나은 지표가 될 수 있는데, 그 이유는 다음과 같다.

첫째, 입주는 수요자가 실제 주택에 들어가는 것이기에 입주물량이 준공물량보다 시장에 미치는 영향이 더 클 수 있다. 둘째, 준공물량은 전체 주택을 대상으로 하지만 입주물량은 주택시장의 주요 유형인 아파트를 기준으로 발표된다. 셋째, 입주물량 통계는 준공물량 통계와 달리 2~3개월 이후의 정보를 제공한다. 예를 들어 준공 실적은 2020년 8월 기준 정보를 2020년 10월 초에 발표하지만 입주 실적은 2020년 4분기(10~12월) 정보를 9월 중순에 발표한다. 따라서 향후 입주에 따른 부동산시장 정보를 좀 더 미리 파악하기 위해서는 입주물량 통계를 확인하는 것이 효과적이라 할 수 있다.

국토교통부의 아파트 입주물량 통계자료는 지역별, 규모별로 나누어 분기 단위로 발표되며 세부 단지명까지 확인이 가능하기 때문에 다음 분기 아파트 입주 정보를 쉽게 확인할 수 있다.

<도표45> 전국 아파트 입주물량 정보 제공



자료: 국토교통부 보도자료

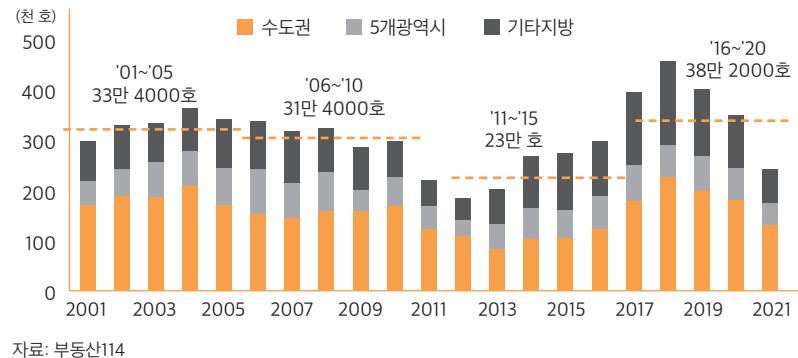
연간 아파트 입주물량 통계는 2018년에 약 46만 호로 최고점을 기록한 뒤 지속적으로 감소세를 보이고 있으나, 과거 평균 대비로는 여전히 높은 수준이다. 다만, 최근 입주물량이 크게 감소하면서 2021년에는 과거 평균 수준인 약 30만 호까지 내려갈 전망이다.

입주물량 통계는 기본적으로 월별로 제공되고 있으나 다른 공급 통계와 마찬가지로 분양시기에 따라 입주하는 달이 1~2개월 사

이에 크게 바뀔 수 있기 때문에 연간 누적으로 비교해보는 것이 도움이 된다. 가령 1월에 입주가 크게 줄었다고 해서 올해는 입주가 줄어들 것으로 보기는 어렵고 오히려 2~3월에 입주가 집중될 수도 있다.

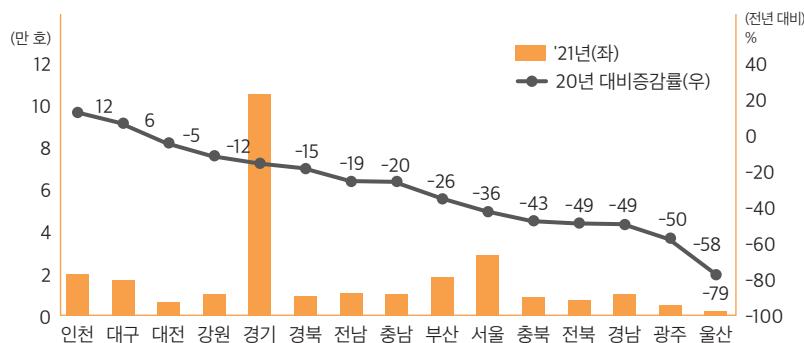
또한 지역별로 인구나 면적 등에 따라 절대적인 입주물량 차이가 나타날 수도 있으므로 단순한 입주물량 수치보다는 입주물량의 전년 동기 대비 증감률 또는 최근 5년 평균 대비 증감률 등으로 이전과 입주물량을 비교해보면 입주 상황을 더욱 정확히 파악할 수 있을 것이다.

<도표46> 입주물량 변화



자료: 부동산114

〈도표47〉 지역별 입주물량과 증감률



자료: 부동산114

▶ 준공검사/사용검사/사용승인

준공검사는 <국토의 계획 및 이용에 관한 법률>에 따라 개발행위를 허가받은 자가 그 개발행위를 완료한 이후 허가권자에게 검사를 받는 것으로, <도시개발법>과 <도시 및 주거환경정비법>에 따라 시행자가 공사를 끝마친 경우 공사완료보고서를 작성하여 지정권자의 검사를 받는다.

사용검사는 <주택법>에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우 국토교통부령에 따라 검사를 받는 것이고, 사용승인은 <건축법>에 따라 건축공사를 완료한 경우 허가권자에게 승인을 요청하는 것이다.

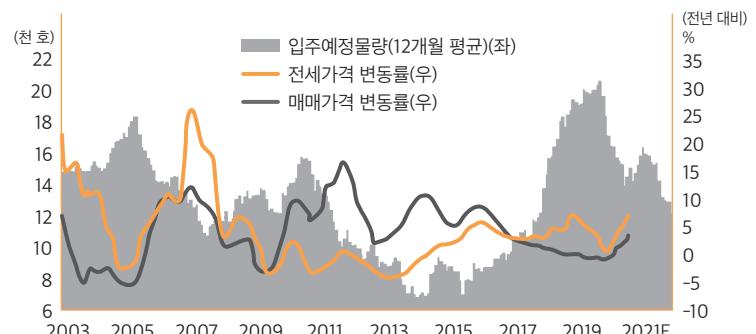
건축물의 건설이 완료된 이후 실제 사용하기 전에 허가를 받는다는 점에서는 의미가 비슷하지만, 주택유형 및 건설사업에 각각 적용되는 법에 따라 용어의 차이가 존재한다.

입주물량과 매매가격과의 관계

입주물량 통계는 다른 통계 수치보다 가격에 가장 직접적으로 영향을 미칠 수 있는데, 최근 입주물량 감소세와 새 아파트 선호 현상 증가세가 맞물리면서 그 영향이 더 커지고 있다. 수도권 입주물량과 주택가격 추이를 살펴보면 대체로 입주물량과 가격은 반비례 관계임을 알 수 있다.

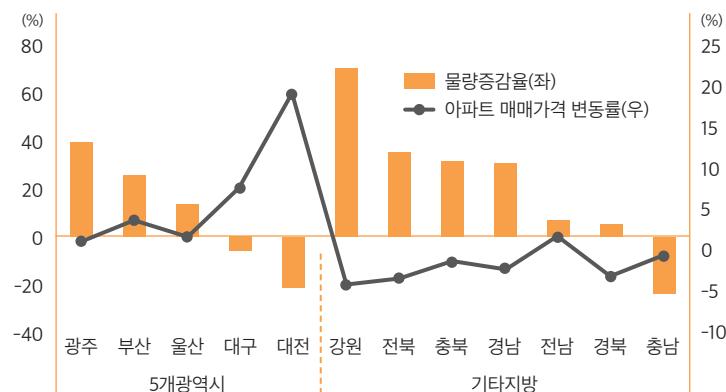
지역별로 확인해보면 더욱 유의미한 결과를 얻을 수 있는데 2019년 입주물량과 주택매매가격을 비교해보면 대체로 입주물량 증감률이 낮은 지역의 가격 상승률이 높고 반대로 입주물량 증감률이 높은 지역의 가격은 많이 하락한 것으로 나타난다.

〈도표48〉 수도권 입주물량과 주택가격 추이



자료: 부동산114, KB국민은행

〈도표49〉 지역별 입주물량과 아파트 매매가격 변동률



주1: 입주물량은 최근 10년 평균 대비 '19~'20년 평균 증감율.

주2: 아파트 매매가격은 '19~'20.11월까지 변동률.

자료: 부동산114, KB국민은행

특히 입주 시기에 일어나는 주택가격 변화 현상은 좀 더 세부적인 지역별 가격에 단기적으로 큰 영향을 미칠 수 있다. 예를 들면 매매가격보다는 전세가격이, 소규모 단지보다는 대규모 단지가, 신축 아파트가 많은 지역보다는 부족한 지역이 더 큰 영향을 받는다. 다만, 최근 주택 실소유주의 거주장려정책과 임대차3법 등으로 인해 임대인의 실거주가 늘면서 신규 입주하는 단지에서도 소유자의 거주 수요가 증가하고 있어, 과거와 같은 가격 변화 양상이 계속될지에 대해서는 확신할 수 없으므로 향후 변화를 주목해볼 필요가 있다.

우리 동네 분양 및 입주 물량은 어디서 볼 수 있을까?

분양 정보는 한국부동산원 청약Home에 들어가 청약일정을 확인하면 알 수 있다. 공공기관에서 직접 제공하는 만큼 가장 정확한 정보이며, 특별공급, 1·2순위, 오피스텔, 민간임대뿐 아니라 일명 '줍줍'이라고 불리는 잔여세대의 청약일정도 알려주기 때문에 원하는 공급유형을 체크해서 필요한 정보만 쉽게 확인이 가능하다.

〈도표50〉 한국부동산원 청약Home

청약일정 및 통계
관심 지역의 청약예정 현황 및 관련 통계를 제공해드립니다.
▶ 청약일정 및 통계 > 청약캘린더(청약일정)

■ 청약캘린더(청약일정)



· 일정을 확인하고 싶은 공급유형을 선택해주세요.

APT 복층공급 APT 1순위 APT 2순위 오피스텔 민간임대 잔여세대

월	화	수	목	금
1	2	3	4	5
5 <small>APT복층공급 대구 동인동 레트업 대원컨타워 대전 유성지구 1B호 호반파티... 대전 유성지구 3B호 호반파티... 영천 대계 경동스마트온 제천동 오대동 트원시티 상곡동 대 하이어너 오피스텔 밀스테이트 시금 닉포레남양...</small>	6 <small>APT1순위 대구 동인동 레트업 대원컨타워 전북 완주군 남원남부나은 대전 유성지구 1B호 호반파티... 대전 유성지구 3B호 호반파티... 영천 대계 경동스마트온 제천동 오대동 트원시티 상곡동 대 하이어너 오피스텔 밀스테이트 시금 닉포레남양...</small>	7 <small>APT2순위 우수대광원 계열전의뜰 부천 소사 천지에미빌 대기 트리움(여정부) 대구 동인동 센트포 대원컨타워 구로 에미지 이안코아 오피스텔 영주목경선도시3차 노블랜드...</small>	8 <small>내기트자운(여정부) 온수대광원 계열전의뜰 부천 소사 천지에미빌 부천 소사 혁진데비빌 대구 동인동 센트포 대원컨타워 내기트자운(여정부)</small>	9
12	13	14	15	16

자료: 한국부동산원 청약Home

추가로 청약알리미를 신청할 경우 원하는 지역의 원하는 공급유형에 대한 정보를 SMS(문자)로 받을 수 있으며, 인터넷 청약에 익숙하지 않거나 착오

청약으로 인해 불이익을 당하지 않도록 모집공고단지 청약연습이나 청약가 점계산기, 청약가상체험 등을 제공하고 있으니 청약을 통해 내 집 마련을 꿈꾸는 사람들은 시간을 투자해 홈페이지를 미리 이용해볼 것을 권한다. 한편 3기 신도시는 이번 정부의 중요한 과제이자 많은 주택수요자가 관심을 갖는 지역인 만큼 전용 홈페이지(www.3기신도시.kr)를 개설해 안내하고 있다. 입주 정보의 경우 다양한 부동산 관련 홈페이지에서 제공하고 있긴 하나, 가장 공식적인 통계인 국토교통부의 보도자료를 확인하는 것이 좋다. 앞서 말했듯이 분기별 입주 정보를 미리 알려주기 때문에 해당 보도자료를 통해 내가 관심 있는 지역의 향후 3개월 입주 단지 정보를 알 수 있다. 물론 이미 분양 등을 통해 해당 지역에서 유명한 단지라면 국토교통부의 보도자료가 아니더라도 공인중개사, 블로그, 부동산 정보 플랫폼 등 다양한 루트를 통해서 쉽게 입주 정보 확인이 가능하다.

07.

감소되는 주택 수를 확인할 수 있는 유일한 통계, 주택멸실현황

대부분의 주택통계는 주택의 수가 ‘플러스’되는 것을 보여준다. 그렇다면 주택은 계속 공급되기만 하고 없어지지는 않을까? 이러한 정보를 보여주는 통계가 주택멸실현황이다. 멸실주택이란 건축물이 철거 또는 멸실되어 더 이상 존재하지 않게 된 주택을 말하며, 지역별/유형별로 국토교통부 통계누리 홈페이지를 통해서 자료가 공개된다.

지역별/유형별 멸실주택 추이를 살펴보면, 2015년 이후 수도권과 아파트의 멸실현황이 크게 증가하였으며, 타 지역 및 타 유형은 이후 멸실현황이 감소하였음에도 불구하고 여전히 높은 수준을 보

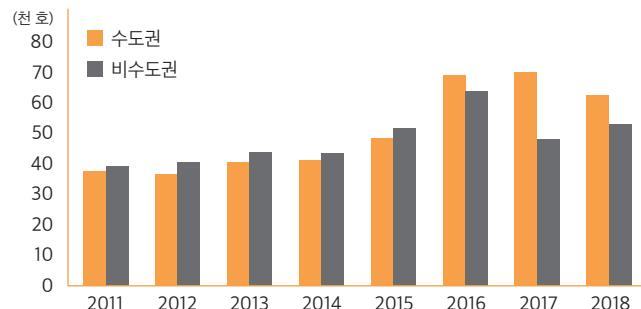
이는 것을 알 수 있다. 이유는 다양하겠지만 수도권 아파트 재건축에 따른 기존 아파트의 멸실 가능성이 크다고 볼 수도 있다.

좀 더 세부적으로 지역별/유형별 멸실현황을 파악하게 되면 공급되는 주택의 양과 감소되는 주택의 수를 함께 알 수 있어 더욱 정확히 주택수급 현황을 이해하게 될 것이다.

08.

'증가된 주택 수-감소된 주택 수'? 주택재고현황

〈도표51〉 지역별/유형별 주택멸실 추이

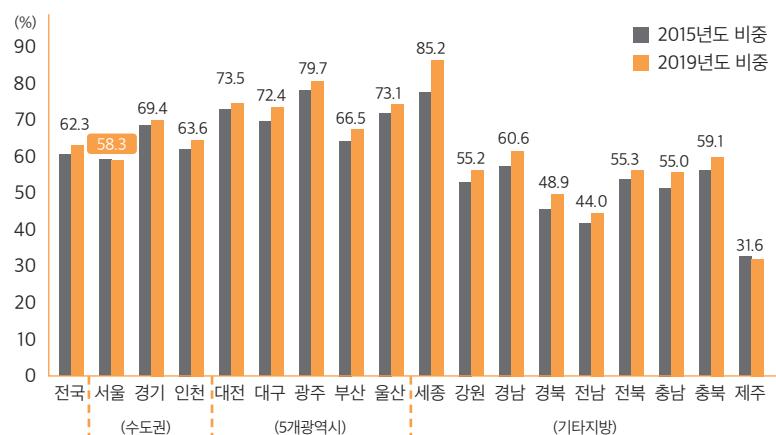


자료: 국토교통부 통계누리

멸실주택과 신규공급주택을 취합해 주택의 종합적인 현재 상황을 알려주는 통계가 주택재고현황이다. 전체 주택재고량은 2019년 기준으로 약 1812만 호 정도 된다. 그런데 주택재고 통계를 볼 때는 전체 주택 수도 중요하지만 특히 아파트의 비중 및 그 수량을 더 관심 있게 봐야 한다.

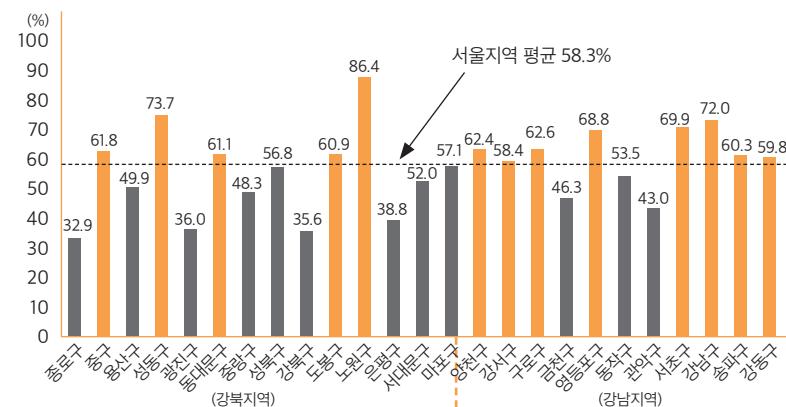
요즘 주택의 선호도는 아파트가 압도적으로 높기 때문에 아무리 주택이 많다 해도 아파트 비중이 낮다면 주택이 충분한 지역으로 볼 수 없기 때문이다. 2019년 아파트 재고는 약 1128만 호로 전체 주택의 62.3% 정도가 되며, 지역별 편차는 꽤 크게 나타난다.

〈도표52〉 지역별 주택 대비 아파트 비중(2015년 vs. 2019년)



자료: 통계청

〈도표53〉 서울 구별 주택 대비 아파트 비중(2019년)



자료: 통계청

특히 가장 수요가 집중되는 서울의 아파트 비중은 전국 평균보다 낮은 수준이며, 2019년은 2015년에 비해 오히려 감소된 상황이다. 서울 내에서도 노원구, 성동구 등 아파트 중심의 주거단지가 밀집된 지역을 제외하고 강북지역은 대부분 평균보다 낮은 아파트 비중을 기록하면서 강남지역에 비해 그 비중이 상대적으로 낮음을 알 수 있다.

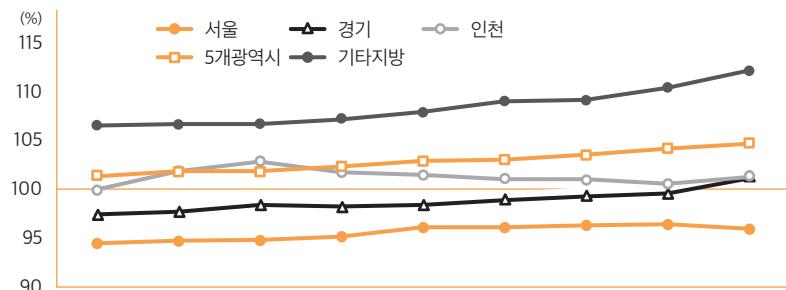
이처럼 지역별 세부 아파트 비중을 살펴보는 일은 향후 신규 아파트가 공급될 때 입주물량이 주택가격의 영향을 얼마나 받을지 예상해볼 수 있는 좋은 척도가 되어줄 것이다.

09.

주택보급률, 100%만 달성하면 될까?

주택보급률은 간단히 말해 전체 주택 수를 전체 가구 수로 나눈 것이다. 계산식대로의 의미로 보면 주택보급률이 100%를 넘을 경우 1가구당 1주택 보유가 가능한 셈이다. 우리나라 주택보급률 추이를 살펴보면 비수도권의 경우 이미 예전부터 100%를 초과하였고, 2018년 기준으로 경기도는 약 101%를 달성하였다. 그러나 여전히 서울의 주택보급률은 100%를 하회한다. 따라서 통계 수치로 볼 때 서울은 주택이 부족한 상황이며, 그 외 지역은 주택이 부족하지는 않다.

〈도표54〉 지역별 주택보급률 추이



자료: 국토교통부 통계누리

그런데 정말로 서울을 제외한 지역은 주택 수가 가구 수보다 많기 때문에 모두에게 주택수급이 안정적이라고 볼 수 있을까?

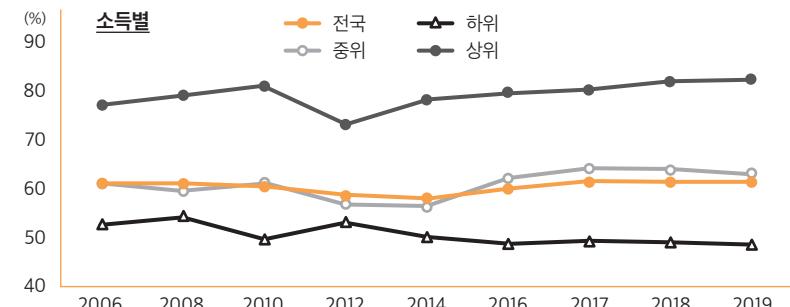
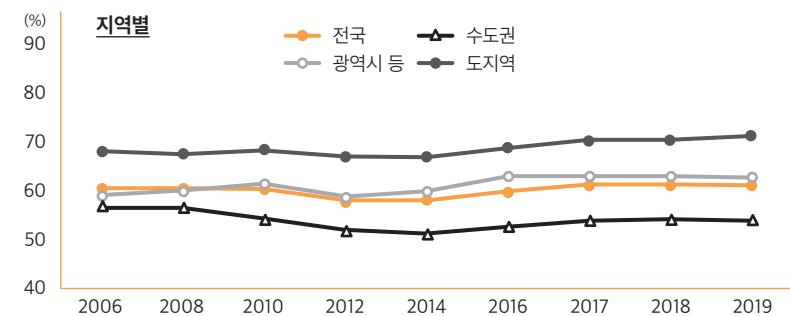
여기서 주택보급률 통계의 맹점을 알 수 있다. 주택보급률은 ‘전체 주택 수÷전체 가구 수’로 산출된다. 주택이 어떤 유형이든, 어디에 존재하든 상관없이 단순한 숫자 비교로만 계산되는 것이다. 그러다 보니 수치상으로는 주택이 충분히 존재하지만, 실제로 주택의 선호 지역, 선호 유형 등을 감안하였을 때 주택은 주택보급률과 달리 여전히 부족할 수도 있다. 따라서 수치만 보고 판단하는 것은 시장을 바라보는 데 있어 오류를 범할 수 있다. 게다가 서울은 단순한 수치로도 주택보급률 100%가 안 되는 상황이다.

주택보급률과 함께 살펴봐야 할 통계가 ‘주택소유율(자가보유

율)'과 '자가점유율'인데, 두 통계는 유사한 개념이지만 조금 다르다. 주택소유율은 전체 일반가구 중 주택을 소유한 가구가 얼마나 되는지를 나타내는 반면, 자가점유율은 일반가구 중 자신이 소유한 주택에 살고 있는 비율, 즉 내가 내 집에 살고 있는 가구가 얼마나 되는지를 나타내는 것이다. 이는 특정 지역에 거주하는 가구 수에 비해 주택재고가 충분한지 또는 부족한지를 보여줄 수 있는 지표로 주택보급률의 한계점을 보완해주는 역할을 한다.

주택소유율은 2019년 기준으로 약 61.2%로 2010년 이후 하락세를 보이다가 2014년 이후 다시 증가하는 상황이며, 주택가격이 상대적으로 높은 수도권이 54.1%로 가장 낮은 수치를 나타냈다. 또한 소득별로 하위 계층과 상위 계층의 차이가 점점 확대되면서 주택소유의 양극화가 지속되는 것을 알 수 있다.

<도표55> 주택소유율 추이



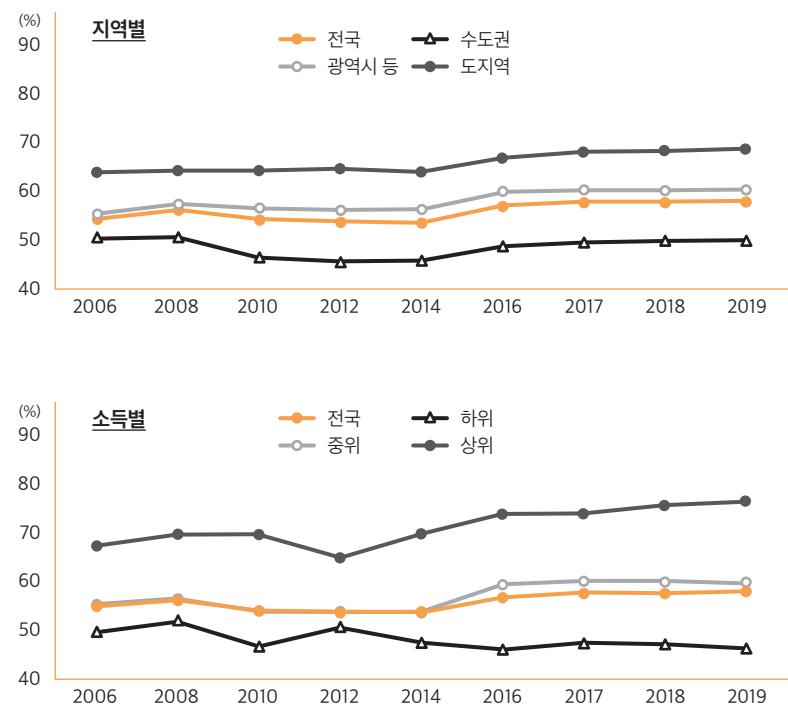
자료: 통계청

자가점유율 역시 주택보유율의 한계를 보완하는 통계로서, 주택소유율에서 한 걸음 더 나아가 자신의 주택에서 실제 거주하는 비율을 나타내고 있다.

자가점유율과 주택소유율은 전체적으로 유사한 경향을 보이는 데, 자가점유율의 경우 2019년 기준 58.0%를 기록하였다. 주택소

유율과 마찬가지로 수도권에서 가장 낮으며, 도지역에서 가장 높은 수치를 보인다. 또한 상위 가구와 하위 가구의 차이가 점점 커지는 것도 볼 수 있다.

〈도표56〉 자가점유율 추이



자료: 통계청

우리나라 주택보급률은 수치상 100% 전후로 나타나고 있으나, 실제로 주택을 소유한 가구와 자신의 주택에서 거주하는 가구는 수도권 기준으로 절반밖에 되지 않는다. 이는 결국 1가구가 많은 수의 주택을 가지고 있음을 의미하는 것으로, 전체 재고 수를 가지고 주택의 충분 여부를 판단하는 주택보급률의 한계를 보완할 수 있는 통계정보로서 주택소유율과 자가점유율을 꼭 같이 확인해볼 필요가 있다.

▶ 주택보급률/주택소유율/자가점유율

주택보급률은 일반가구 수 대비 주택 수의 비율로, 일반적으로 주택의 재고 수준을 확인할 수 있는 지표이나, 주택재고의 배분상태나 거주상태를 보여주지 못하는 한계가 있다. 이를 보완하기 위한 지표가 주택소유율(배분상태)과 자가점유율(거주상태)이다. 주택소유율은 일반가구 중 주택을 소유한 가구의 비율을, 자가점유율은 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 살고 있는 가구의 비율을 의미한다.

주택수요를 판단하는 지표



- 01. PIR에 대한 이해와 이해 ● 120
- 02. 주택구매력지수 ● 126
- 03. 주택거래로 알아보는 주택수요 변화 ● 130
- 04. 주택시장 참여자의 심리지수 ● 138

모든 시장은 공급과 수요의 법칙에 따라 움직이는 법. 각종 데이터를 통해 주택공급량을 파악했다면 이번엔 주택수요를 파악할 차례이다. 주택수요를 가늠하는 데 결정적인 PIR과 주택구매력지수는 물론, 주택거래 현황을 통해 주택수요 변화를 꿰뚫는 비결과 주택시장 참여자의 심리지수까지. 주택시장에서 수요를 파악할 수 있는 각종 지표의 의미와 해석법에 대해 알아보자.

01.

PIR에 대한 오해와 이해

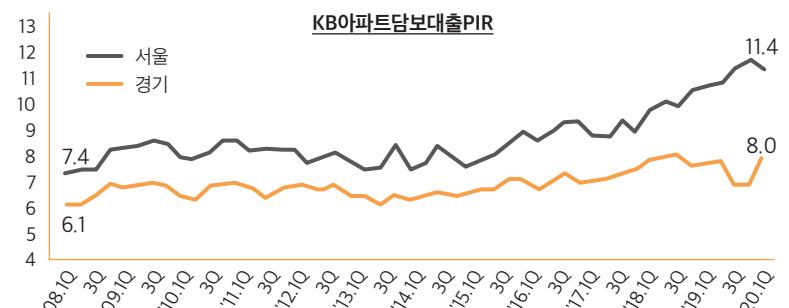
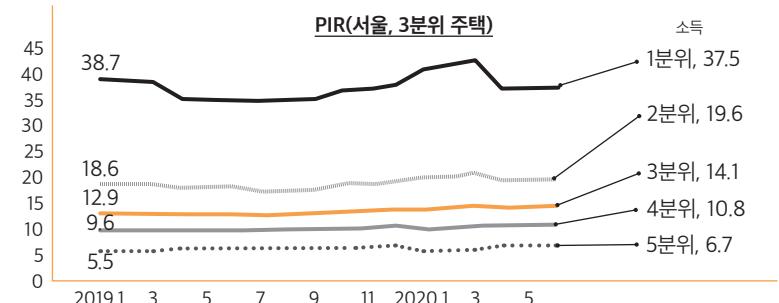
아파트 한 채 사려면? 서울 11.4년, 경기 8년 치 월급 모아야… KB 부동산 리브온은 30일 올해 2분기 기준 서울의 KB아파트 ‘가구소득 대비 주택가격 비율(PIR)’ 지수가 11.4로 나타났다고 밝혔다. PIR은 주택가격을 가구소득으로 나눈 값으로… (중략) PIR 지수 11.4는 가구수입을 전혀 소비하지 않고 모았을 때 11.4년이 걸린다는 뜻이다. 이는 지난 2018년 당시 9.9보다 1.5포인트 높아진 수치다.

- 『조선비즈』(2020. 8. 30.)

주택시장의 가격 수준이 적당한지를 판단하는 지표 중 가장 많

이 쓰이는 것이 PIR(Price to Income Ratio)이다. PIR은 주택가격을 소득으로 나눈 지표이다. 가령 PIR이 10이라고 하면 소비하지 않고 소득을 모두 저축할 경우에 주택구매까지 10년이 걸린다고 이해하면 된다. PIR은 소득과 주택가격 중 어떤 값으로 사용하느냐에 따라 결과가 달라지므로 정확한 이해가 필요하다.

〈도표57〉 KB국민은행에서 제공하는 PIR



자료: KB국민은행

우선 KB국민은행에서는 두 가지 PIR을 발표하고 있다. 하나는 'PIR'이고 다른 하나는 'KB아파트담보대출PIR'인데 두 지표는 작성 기준부터 전혀 성격이 다르다. PIR은 통계청에서 발표하는 중위 소득과 KB국민은행의 주택가격을 기준으로 산출하지만 KB아파트 담보대출PIR은 실제 당행 대출 거래자 정보를 기준으로 산출한다. 또 KB아파트담보대출PIR은 아파트를 대상으로 한다는 점이 다르고, 실제 대출 정보를 기준으로 함으로써 중위소득을 기반으로 작성한 PIR보다 낮게 산출된다.

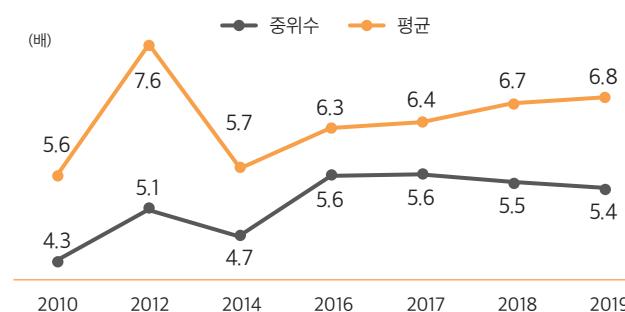
▶ PIR/KB아파트담보대출PIR

- **PIR:** '전국주택중위가격÷전국중위가구소득'으로, 전국의 모든 가구와 주택을 빠짐 없이 고려하여 계산한 '가구소득 대비 주택가격 비율'.
- **KB아파트담보대출PIR:** ('해당 분기의 신규) KB대출자아파트중위가격÷KB대출자개인 중위소득'으로, 해당 분기에 KB에서 신규로 대출받은 고객을 대상으로 계산한 '가구소득 대비 아파트가격 비율'.

국토교통부에서는 주거실태조사, 한국주택금융공사에서는 보금 자리론 발행 대상을 기준으로 조사해서 PIR을 발표한다. 주거실태 조사에서는 조사대상가구의 소득과 주택가격을 기준으로, 한국주택금융공사에서는 설문조사를 통해 최근 3년 이내 주택을 구매한 가구의 구매주택가격과 연소득 평균값으로 PIR 수치를 산출한다.

한국주택금융공사에서 발표하는 PIR은 분기 기준(2월/5월/8월/11월)으로 작성되며, 보금자리론 발행 대상을 기준으로 발표하고 있어 KB아파트PIR과 성격이 유사하다.

〈도표58〉 주거실태조사 PIR



주: 주거실태조사는 주택보유가구를 조사대상의 기준으로 함.
자료: 국토교통부 주거실태조사

▶ 주거실태조사

주거실태조사는 국토교통부 주택정책과에서 매년 7~9월에 실시한다. 조사대상은 조사 시점 현재 대한민국 영토 중 행정권이 미치는 지역 내에 거주하는 일반가구 및 이들의 거처이다. 조사목적은 국민의 주거실태와 추이를 대면조사를 통해 파악하여 중장기 주택계획 및 부동산정책에 활용하는 데 있다. 즉 ① 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 가구 설문조사를 통해 파악해 다양한 분석이 가능한 기초자료를 제공함으로써 정부 및 전문가 또는 각계각층의 주거관련 연구 및 수요에 부응하고, ② 조사결과를 토대로 다양한 국민계층의 특성에 부응하는 주택정책을 수립하도록 지원하기 위함이다. 주요 조사항목으로는 현 주택의 거주 특성, 주거비 부담(주택가격 및 임대료 수준, 주택대출), 이사 경험과 주거만족도, 주택 구매 및 소유 현황, 향후 이사 계획 등이 포함된다.

자료: 국토교통부 통계누리

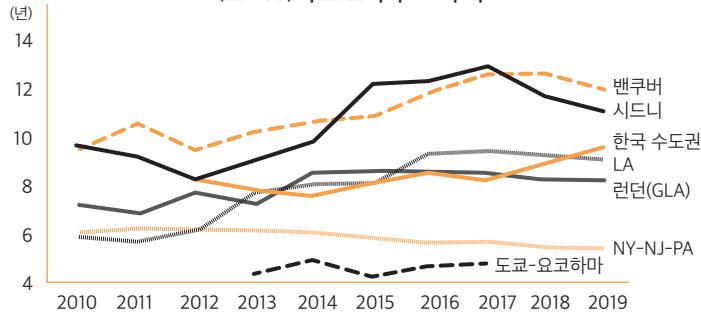
우리나라는 집을 사기가 얼마나 어려운 나라일까?

PIR은 주로 국제 비교에서 많이 사용된다. 소득을 다 쓰지 않는다는 점을 인정하면 실제 PIR의 수치가 잘 체감되지 않기 때문이다. 따라서 국가 간 도시 비교나 이전 대비 얼마나 올랐는지 등의 비교를 통해 PIR의 변화와 차이점에 중점을 두고 해석하는 경우가 많다.

최근 주택가격이 급등하면서 2020년 서울 아파트 PIR은 18.7(중위가격 기준)로 나타났는데 이는 지난해(17)와 비교해 주택가격이 상당히 올랐음을 의미한다. 국내 PIR이 어느 수준인지 가늠하기 위해서는 해외 주요 도시와 비교해볼 필요가 있다.

주요국가별 대도시 PIR은 2018년 이후 다소 안정세를 보이는 반면, 한국 수도권과 서울은 계속해서 오르고 있다. 현재 한국 수도권 주택의 PIR은 9.3을 기록하고 있으며, 특히 서울 아파트의 경우 중위소득가구가 매입하기 위해서는 18년 이상이 걸려 주택구매 부담이 상당히 큰 상황이다. 지난해 수도권 PIR(8.9)은 런던(8.3)이나 LA(9.2)와 유사한 수준이었으나, 최근 아파트가격이 크게 상승하면서 이들 지역보다 PIR이 높아진 만큼 주택구매 부담도 더 커졌다.

〈도표59〉 주요 도시의 PIR 추이



주1: 주요 대도시 2019년 3분기(PUD, 중위가격 기준)

주2: 수도권 중위소득(2019), 중위주택가격(2020.)

자료: PUP, KB국민은행, 통계청

〈도표60〉 주요 대도시 권역별 PIR 비교



주1: 서울 아파트 PIR은 중위가구소득(2019년 추산값) 및 중위아파트가격(2020.5. 기준)으로 계산.

자료: PUP, KB국민은행, 통계청

02.

주택구매력지수

서울 주택구매력 10년 만에 '최저'

KB국민은행에 따르면 지난 12월 기준 서울의 주택구매력지수(HAI, Housing Affordability Index)는 40.6으로 글로벌 금융위기 를 겪던 2009년 12월(40.6)과 비슷한 수준까지 떨어졌다. 서울 아파트의 HAI는 글로벌 금융위기 이후 집값이 하락하면서 2015년 3 월(69.8)까지 계속 올랐다. 당시 떨어지는 집값에 비해 상대적으로 가계소득이 안정된 데 따른 것이다. 하지만 2015년부터 집값이 다시 오르면서 주택구매력은 상대적으로 떨어졌다. 서울 HAI는 2017년에 '50'대로, 지난해엔 '40'대로 내려앉았다.

- 『헤럴드경제』(2019. 3. 4.)

주택구매력지수는 현재의 국민소득 상황과 비교해서 주택구매 여력이 어느 수준인가를 판단하기 위해 만들어낸 지표이다. 실제 시장의 구매력을 판단하기는 쉽지 않기 때문에 구매력을 측정하기 위한 다양한 방식의 지표들이 논의되고 있다.

주택구매력지수는 우리나라에서 중간 정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구매하고자 할 때, 현재의 소득으로 대출원리금 상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미한다. 측정을 위한 지표로는 한국은행의 예금은행 가중평균 대출금리, 통계청 가계동향조사 등이 활용된다. HAI가 100보다 클수록 중간 정도의 소득을 가진 가구가 중간가격 정도의 주택을 큰 무리 없이 구매할 수 있다고 해석된다. 즉 HAI의 상승은 주택구매력도 커진다는 것을 의미한다.

$$\text{HAI} = (\text{중위가구소득} \div \text{대출상환가능소득}) \times 100$$

주택가격 상승에도 불구하고 2018년까지는 주택구매력지수가 하락했으나, 2019년 가격 상승이 주춤한 사이 금리가 낮아지면서 다시 상승했다.⁸ 산출방식 기준으로 보면 주택구매력지수가 100을 상회할수록 주택구매가 크게 부담되지 않는다는 것을 의미하지만, 지역별 비교는 다소 주의할 필요가 있다. 그도 그럴 것이, 주택가격

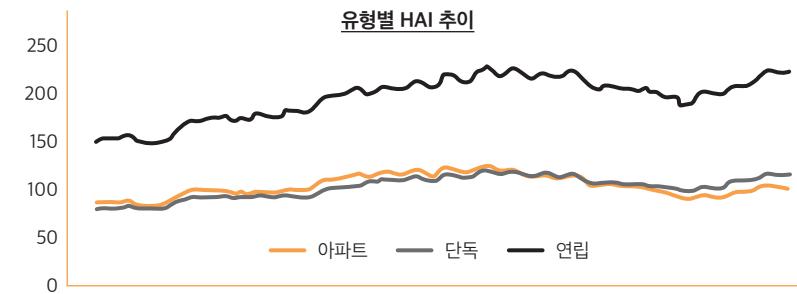
⁸ 2019년 통계청 가계동향조사가 개편되면서 2019년 이후 NEW_HAI가 발표되고 있으나, 다소 혼돈스러울 우려가 있어 과거 흐름을 길게 볼 수 있는 구(舊) 통계의 시계열만을 수록했다.

은 해당 지역의 가격을 반영하지만 소득은 지역별 차이를 반영하지 못하기 때문이다. 따라서 해당 지역 거주민을 기준으로 판단하면 가격이 높은 지역일수록 과소평가될 수 있다.

실제 거주하는 사람을 기준으로 주택구매 부담 정도를 평가하기는 어렵겠지만 HAI를 확인하는 것은 전체적인 주택구매 부담의 흐름을 판단한다는 의미를 담고 있다.

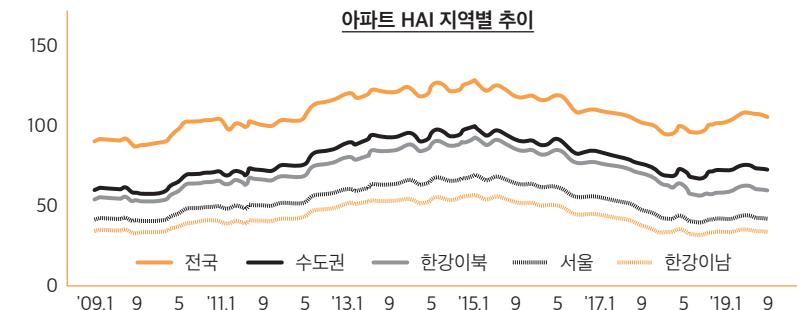
KB국민은행과 한국부동산원에서 주택구매력지수 통계를 작성하고 있으며, 각 기관에서 조사하는 주택가격은 다소 다르지만 기본적으로 동일한 방식을 적용하기 때문에 지수의 흐름도 거의 유사하다.

〈도표61〉 KB국민은행 HAI 추이



자료: KB국민은행

아파트 HAI 지역별 추이



자료: KB국민은행

03.

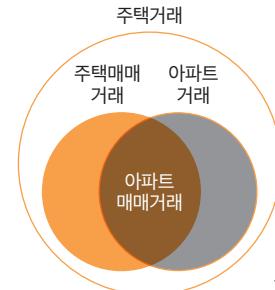
주택거래로 알아보는 주택수요 변화

주택거래는 주택시장 내 수요와 공급의 균형을 판단하는 지표로서 매우 중요한 의미를 가진다. 이를 수치화한 주택거래 통계는 주택시장을 판단하는 데 가격만큼이나 유용한 자료로, 2006년 부동산 실거래가가 도입되면서 작성되기 시작했다.

주택거래 통계를 보면 꽤나 세부적인 것까지 파악이 가능하다. 국토교통부가 전국 시군구 단위로부터 부동산거래의 기초자료를 취합하면 한국부동산원은 이를 집계해 주택거래 통계를 생산한다. 먼저 부동산거래 자료를 토지, 건축물, 주택의 세 가지로 분류하고 그중 주택은 다시 주택거래, 주택매매거래, 아파트거래, 아파트매

매거래로 나눠 분류한다. 모든 분류는 주택거래라는 큰 틀 안에서 가장 관심과 효용이 높은 매매거래 정보와 아파트거래 정보를 기본으로 보여준다.

〈도표62〉 주택거래 기본 분류



※ 주택거래에는 매매거래 외에 판결, 교환, 증여, 분양권전매 등이 있음.

구분	세부내용	구분	세부내용
매입자거주지별	<ul style="list-style-type: none">관할 시군구 내관할 시도 내관할 시도 외_ 서울관할 시도 외_ 기타	주택유형별	<ul style="list-style-type: none">단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트
거래주체별	<ul style="list-style-type: none">개인→개인개인→법인개인→기타법인→개인법인→기타	거래원인별	<ul style="list-style-type: none">매매판결교환증여분양권전매기타소유권이전
거래규모별	<ul style="list-style-type: none">20m' 이하21~40m'(이하 생략)198m' 초과	신탁/신탁해지	-
행정구역별로는 모든 항목에서 시군구까지 가능.			

자료: 부동산통계정보시스템

그리고 이 네 가지 기본 분류를 다시 행정구역별, 매입자거주지별, 거래주체별, 거래규모별, 거래원인별 등으로 세분화해 정보를 제공한다. 매매거래의 경우 최근에는 연령대별 구분도 발표하고 있다. 통상적으로 전체 주택거래보다는 매매, 증여, 분양권 등의 세부적인 항목에서 지역별, 연령별 거래를 보는 것이 시장을 판단하는 데 더 도움이 될 수 있다.

이처럼 주택거래 통계는 상당히 세부적인 정보까지 확인할 수 있어서 주택수요의 흐름을 파악하는 데 매우 유용하다.

최근 언론에 많이 오르내리는 내용을 예로 들어보자. 주택증여가 증가했다거나, 짧은 층의 주택구매 비중이 커졌다거나 하는 트렌드는 주택시장의 변화를 판단할 수 있는 중요한 잣대가 되어준다. 이때 주택거래 통계를 파악하고 있다면 주택시장의 트렌드가 사회적 이슈로 부각되기 전에 이미 이러한 변화를 판단할 수 있으며, 좀 더 세부적인 상황 파악도 가능하다.

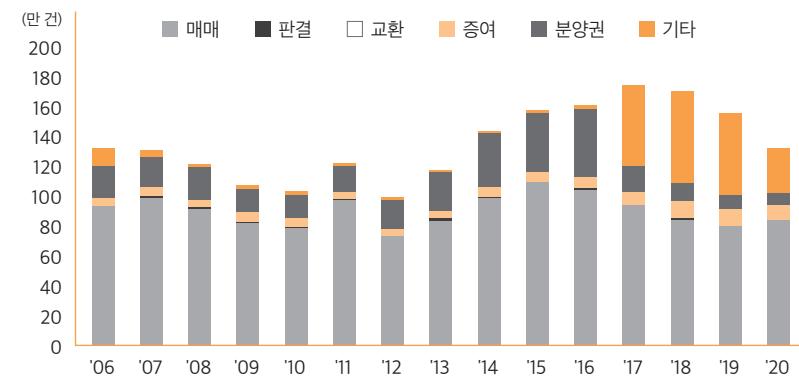
주택거래 통계는 실거래 자료를 기반으로 상당히 세부적인 정보를 제공하므로 다양한 분석이 가능한데, 매매 이외에 증여나 분양권 등 어떤 거래가 증가했는지, 이러한 거래가 어느 지역에서 증가했는지, 시기에 따라 어느 연령대에서 주택구매에 적극적이었는지 등을 확인할 수 있다.

〈도표63〉 주택거래와 관련된 주요 이슈



자료: 네이버(Naver)

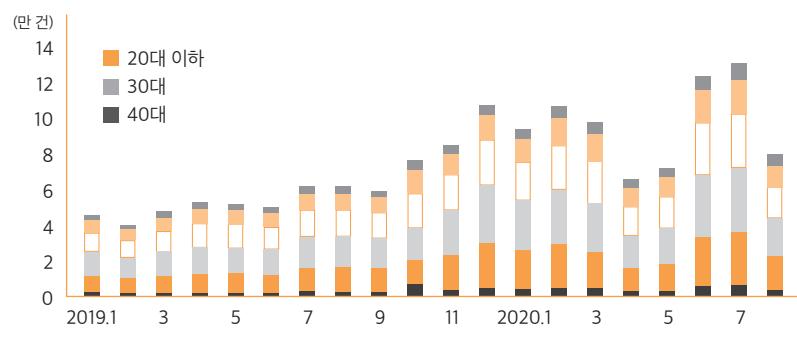
〈도표64〉 거래 유형별 주택거래 추이



주: 기타소유권이전은 ① 최초공급계약, ② 분양권검인, ③ 협의취득계약, 현물출자 등 기타검인이 포함되며, 최초 공급계약은 2017년 1월 20일 이후부터 신고대상으로 추가.

자료: 부동산통계정보시스템

〈도표65〉 주택매매거래 연령별 추이



자료: 부동산통계정보시스템

▶ 주택유형

건축법 시행령 별표에서는 주택유형을 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있다.

- 단독주택: 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관(公館)
- 공동주택: 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사

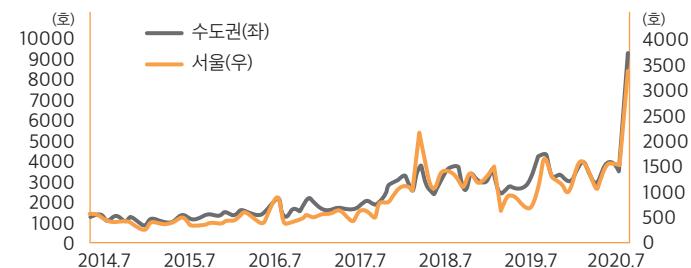
일반적으로 사용하는 주택유형을 살펴보면 다음과 같다.

- **다가구주택:** 다음의 요건을 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것. ① 주택으로 쓰는 총수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것, ② 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하일 것, ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것.
- **아파트:** 주택으로 쓰는 총수가 5개 층 이상인 주택.
- **연립주택:** 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다.) 합계가 660㎡를 초과하고 총수가 4개 층 이하인 주택.
- **다세대주택:** 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고 총수가 4개 층 이하인 주택.(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다.)

주택거래량으로 살펴본 주택수요 변화

주택거래는 상당히 세분화된 정보를 제공한다. 따라서 주택가격과 마찬가지로 세부 지역별, 연령별 등으로 구체적인 정보를 만들어낼 수 있다. 특히나 수요의 변화는 결국 거래를 통해 표출되기 때문에 가격 등 시장의 변화를 설명하거나 예측하는데 매우 유용하다. 그렇다면 실제 이러한 변화가 어떻게 나타나고 있는지 주택거래 통계를 살펴보자. 우선 증여거래 추이를 보면 2017년부터 증가하던 증여거래 추이가 2020년 들어 급증하는 것을 볼 수 있다.

〈도표66〉 아파트거래 중 증여 추이



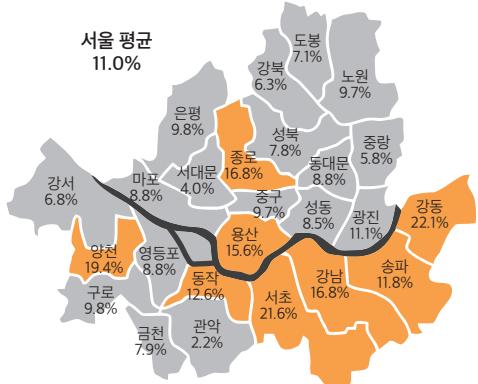
주: 2020년 1~7월 아파트증여거래

자료: 부동산통계정보시스템

지난 10여 년 동안 수도권 아파트매매거래의 상당수는 수도권 거주자가 주도하였으나, 주택경기 호조세가 지속되면서 외지인(수도권 외 거주자)의 비중이 증가하고 있다. 외지인이 수도권 아파트를 구매한 비중은 2010년 초반 10%대에 머물렀으나 2019년 14%, 2020년 15% 수준까지 증가했다. 2020년 수도권 아파트 구매자의 상당수는 여전히 수도권 거주자(74%)이

나 과거 대비 비중이 감소한 반면, 서울(11%)과 수도권 외 거주자(15%) 비중은 증가한 것이다. 또한 2015년 이후 수도권 아파트 매매량은 감소세를 보였으나, 2020년(1~7월)에는 전년도 수준을 이미 상회하여 거래가 활발하게 이루어졌다.

〈도표67〉 2020년 서울 자치구별 증여 비중

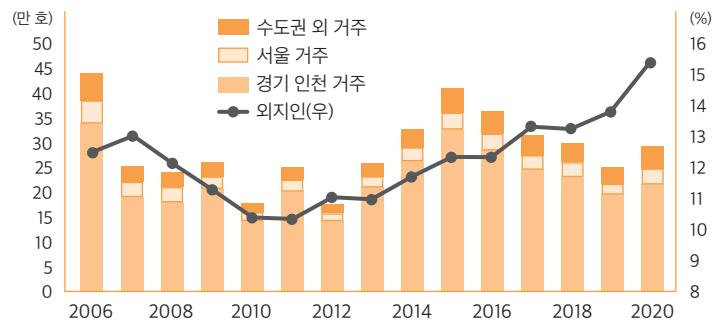


주: 2020년 1~7월 아파트거래 중 증여 비중.

자료: 부동산통계정보시스템

연령별로 보면 2019~2020년 7월까지 수도권 아파트를 구매한 계층의 28%를 40대가 차지하였고 이어서 30대(25%), 50대(21%) 순으로 높은 거래 비중을 보이고 있다. 5개광역시나 기타지방에 비해 수도권의 경우 30대의 구매 비중이 높은 편이다. 서울의 경우 30대 비중이 30%로 가장 높으며, 이어서 40대(28%), 50대(19%) 순이다. 서울에서는 30~40대가 주택구매가구의 58%를 차지하는 주요 구매 계층인 셈이다. 한편 자금력이 부족한 20대의 아파트 구매건수도 꾸준히 증가하였다.

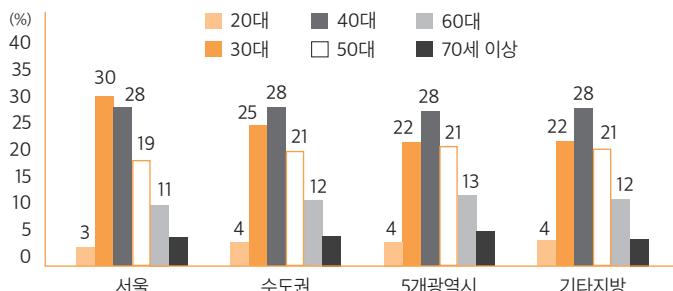
〈도표68〉 수도권 아파트 구매자 거주 지역



주: 2020년 1~7월 아파트거래.

자료: 부동산통계시스템

〈도표69〉 최근 지역별 아파트 구매 연령별 비중



주: 2019년 1월~2020년 7월 아파트매매거래 기준.

자료: 부동산통계시스템

04.

주택시장 참여자의 심리지수

부동산시장에는 주택을 사고파는 매수자와 매도자, 전월세시장의 임대인과 임차인, 그리고 주택거래를 중개하는 공인중개사까지 다양한 참여자가 있다. 이들이 느끼는 부동산시장의 흐름과 분위기는 한편으로는 유사하면서도 또 한편으로는 각자 입장에서 다소 다른 모습을 보인다. 이들에게 주택매매시장의 소비심리가 위축되었다는 것은 무슨 의미일까? 실제로 주택을 사고 싶은 사람이 이 줄어든 것일까? 아니면 주택가격이 하락할 거라고 보는 사람이 많아졌다는 뜻일까? 국내 기관별로 부동산시장 참여자를 대상으로 주택시장에 대해 어떻게 느끼는지를 조사하는 심리지수가 있는

데, KB국민은행의 ‘매수우위지수/전세수급지수’가 대표적이다. 기관에 따라 조사방법이 조금씩 달라 심리지수를 해석하고 활용하는데는 이해가 필요하다.

KB국민은행의 심리지수는 전국 4000여 개 부동산중개업소 회원을 대상으로 매물 정도, 매도자와 매수자의 입장, 전세공급물량에 대한 중개업소만의 의견을 수집, 반영하고 있다. 한편 국토연구원의 소비자심리조사는 조사표본에 일반가구가 포함되며 그 비중이 높은 편이다.

먼저 부동산중개업소를 대상으로 조사하는 KB국민은행의 심리지수에 대해 살펴보자.

지난달 신고된 서울 아파트거래량은 한 달 전의 절반에 그쳤고, 이달 들어선 현재까지 지난달의 반의 반 토막 수준입니다. 서울의 매수우위지수도 3주 연속 하락하며 기준선 100을 밟돌고 있습니다. 집을 사려는 사람보다 팔려는 쪽이 더 많아지고 있다는 뜻입니다.

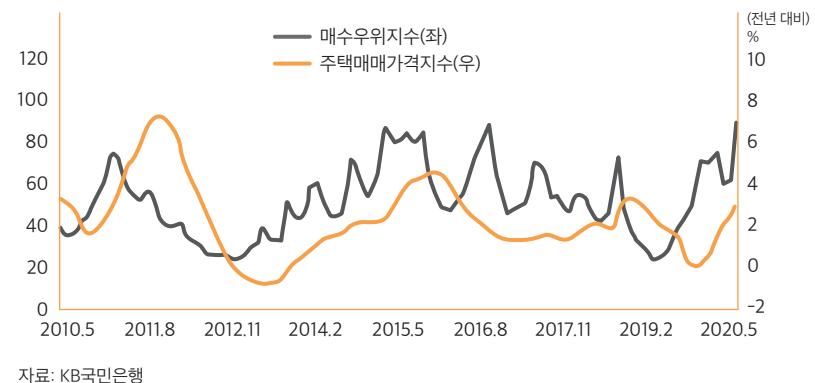
-《SBS 뉴스》(2020. 9. 25.)

주택시장 내 매수자와 매도자의 심리가 어떠한지, 사려는 사람

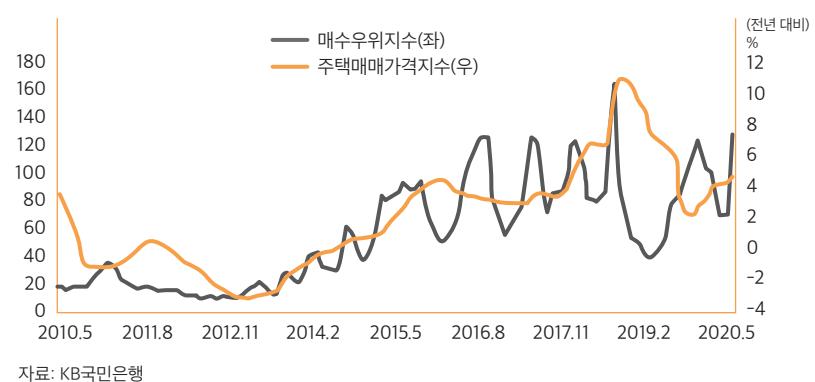
이 많은지 팔려는 사람이 많은지에 따라서도 주택시장은 변할 수 있다. KB국민은행 심리지수 중 매수자와 매도자의 동향을 반영한 매수우위지수와 전세시장의 수요 및 공급을 반영한 전세수급지수는 주택시장 내 수요자 심리를 대표하는 지수라고 볼 수 있다. 지역별로 부동산중개업소를 대상으로 주택 매수자와 매도자, 전세 수요자와 공급물량의 정도 등을 조사하고 이를 지수화한 것이다.

먼저 매수우위지수는 주택시장 내 매수자와 매도자의 의향에 관한 지수인데 주택가격에 다소 선행하는 지표로 주택시장 매수심리를 반영하고 있으며, 지수가 100을 초과할수록 시장 내에 매수자가 많다는 것을 의미한다. 이 지수는 부동산중개업소를 대상으로 매수자와 매도자 중 어느 쪽이 많은지를 조사하는 것으로, 현재 주택시장 분위기를 잘 반영하는 지수 중 하나이다. <도표70>에서 매수우위지수와 주택매매가격지수를 함께 살펴보면, 매수우위지수가 상승한 이후 몇 개월 시차를 두고 주택매매가격이 상승하는 것을 볼 수 있다. 전국뿐 아니라 서울의 경우에도 매수우위지수가 높아질수록, 즉 시장 내 주택을 사고자 하는 사람이 많아질수록 일정 시간을 두고 주택매매가격이 상승세로 이어진다.

<도표70> 전국 매수우위지수와 주택가격 추이



<도표71> 서울 매수우위지수와 주택가격 추이



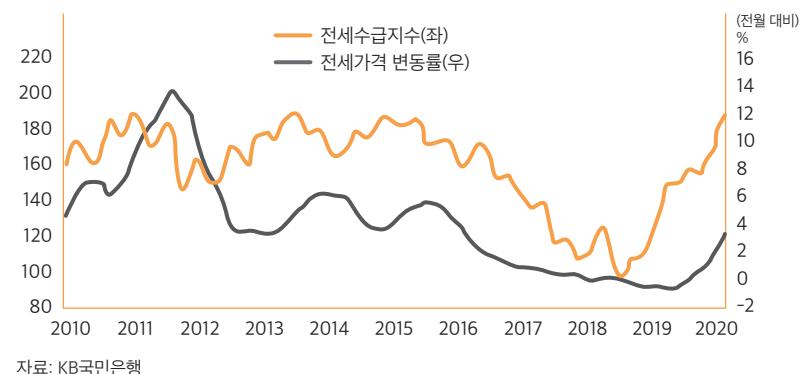
KB국민은행 매수우위지수 산출방법

- 매수우위지수=100+‘매수자 많음’ 비중-‘매도자 많음’ 비중.
- 지수의 범위는 0~200 이내이며 지수가 100을 초과할수록 ‘매수자가 많다.’를 의미, 100 미만일 경우는 ‘매도자가 많다.’를 의미.

한편 전세수급지수는 전세수요에 비해 공급물량 수준이 어느 정도인지를 부동산중개업소를 대상으로 매월 조사한 지수이다. 전세 공급 상황을 ‘공급부족/공급적절/공급충분’으로 조사하여 100을 기준으로 산정한 값으로, 지수는 0~200 이내이며 기준치 100을 초과할수록 전세공급물량 비중이 높다는 것을 의미한다. 부동산중개업소가 해당 달에 느꼈던 전세물량이 부족한지 충분한지 정도를 조사한 것으로, 전세물량이 부족하다고 느낄수록 100을 초과하여 전세가격이 상승할 것으로 해석할 수 있다.

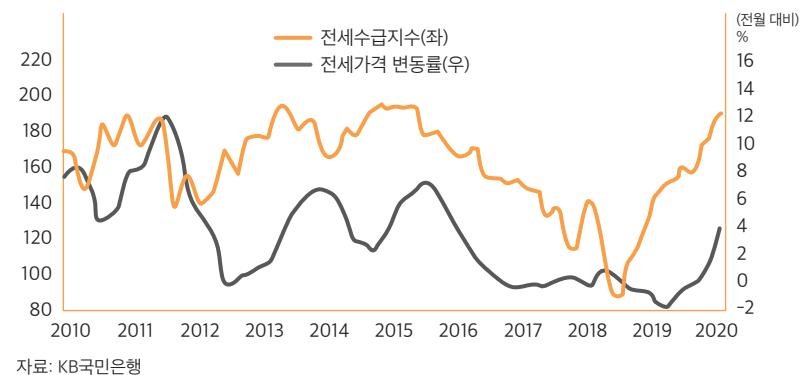
실제 전세가격 변동률과 전세수급지수를 <도표72·73>을 통해 살펴보면 2016년 이후 전세수급지수가 빠르게 하락하며 전세가격 상승률도 둔화되었는데, 당시 입주물량 증가와 매매시장 확대로 주택수요가 크게 이동하면서 전세시장이 안정세를 보였다. 하지만 최근 매매가격 급등 및 임대차3법 시행 등으로 전세물량이 크게 감소하자, 올해 들어 전세수급지수가 빠르게 상승하면서 전세가격도 시차를 두고 상승하는 모습을 보여주고 있다.

<도표72> 전국 전세수급지수와 전세가격 추이



자료: KB국민은행

<도표73> 서울 전세수급지수와 전세가격 추이



자료: KB국민은행

KB국민은행 전세수급지수 산출방법

- 전세수급지수=100+‘공급부족’ 비중-‘공급충분’ 비중.
- 지수의 범위는 0~200 이내이며 지수가 100을 초과할수록 ‘공급부족’ 비중이 높음을 의미.

주택시장을 이해하는 데 꼭 필요한 금융상식



01. 주택구매를 위한 자금이 부족할 경우 이용하는 주택담보대출 ● 146
02. 대출상환방식 변화와 거주형태 변화_ 원금분할상환, 거주형태 주이 ● 153
03. 금융기관의 대출재원 조달_ 주택저당증권 ● 160
04. 주택담보대출의 금리형태_ 변동금리/고정금리 ● 163
05. 주택담보대출금리 변동의 시차_ 신규금리/잔액금리 ● 168
06. 주택담보대출 기준금리_ 은행의 조달금리 ● 171
07. 주택담보대출의 상한선_ LTV 규제 ● 175
08. 소득으로 상환 가능한 수준까지만 빌릴 수 있는 규제_ DTI/DSR ● 179
09. 가치분소득 대비 가계부채_ 한 국가에서 감내 가능한 부채 수준은? ● 184

주택매매와 관련한 금융규제와 정책 또한 주택시장의 흐름을 결정짓는 중요한 단서이다. 특히 변화를 거듭하고 있는 최근의 주택시장에서는 대출규제와 흐름에 대한 정확한 해석이 그 어느 때보다도 중요하다. 주택담보대출의 상환방식과 금리, 대출한도 등 주택담보대출을 둘러싼 다양한 데이터의 개념과 특징을 분석하고, 그 변화 추이를 통해 앞으로의 주택시장과 금융정책 향방을 점쳐보자.

01.

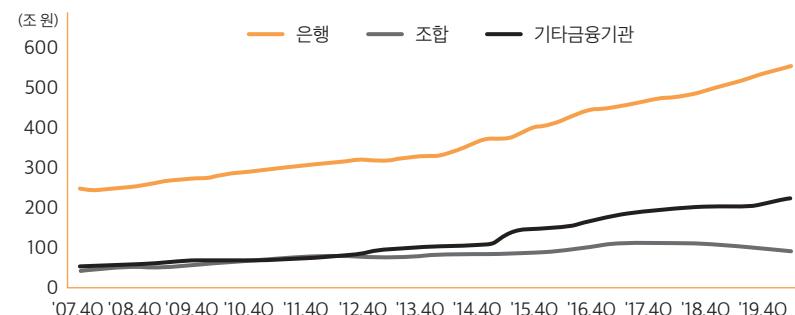
주택구매를 위한 자금이 부족할 경우 이용하는 주택담보대출

집을 사기 위해서는 상당히 많은 돈이 필요하다. 취직 후 저축으로 부지런히 돈을 모은다고 해도 생활비와 여러 비용을 빼고 나면 집을 살 정도의 돈을 모으는 데는 상당히 긴 시간이 필요하다. 연봉을 모두 모아도 5~6년이고 서울 같은 경우는 10년이 넘는 상황에서 생활비를 뺀 저축만으로 집을 사는 것은 얼마가 걸릴지 모르는 일이다. 특히 이제 막 결혼을 했거나 하려는 30대의 경우에는 신혼을 자기 집에서 보내고 싶겠지만, 낮은 연봉과 부족한 저축 기간으로 인해 바로 집을 구매하기는 어려운 것이 현실이다. 결과적으로 상당수의 신혼부부가 집을 구매하는 대신 전세로 시작하게

되는데, 서울은 전세보증금 역시 연봉 수년을 모아야 할 정도로 높은 금액인 경우가 많다.

이렇게 집을 사거나 전세로 빌릴 때, 자신이 저축한 돈보다 더 많은 자금이 필요할 경우는 모자란 금액을 금융기관에서 빌릴 수 있다. 집을 살 때 빌리는 돈을 주택담보대출, 전세보증금 마련을 위해 빌리는 돈을 전세자금대출이라고 한다. 집을 사거나 전세보증금을 내기 위해 빌리는 금액은 규모가 크기 때문에 금융기관은 돈을 빌린 사람(차주)이 돈을 갚을 수 없게 될 경우를 대비하여 집이나 보증금을 담보로 설정한다. 이후 차주가 돈을 갚을 수 없게 되면 금융기관이 집을 처분하거나 집주인으로부터 보증금을 돌려받아 빌려준 돈을 회수함으로써 손실을 방지하게 된다. 이러한 담보 조건으로 인해 주택담보대출이나 전세자금대출은 손실 가능성이 낮아지는 만큼, 금융기관 입장에서는 안전한 대출 상품으로 취급된다.

〈도표74〉 금융기관별 주택담보대출 추이



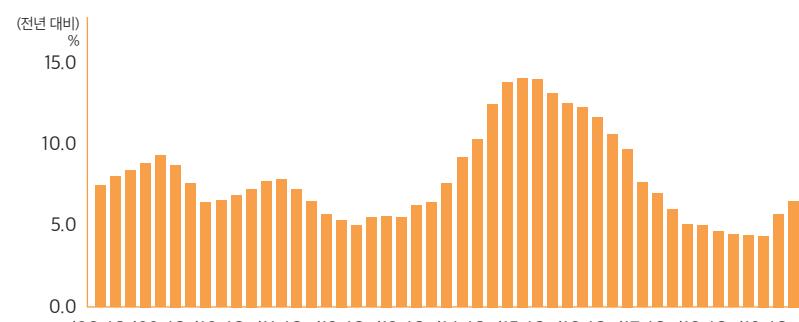
자료: 한국은행 경제통계시스템

주택담보대출이나 전세자금대출은 자산가가 아닌 일반인의 주거안정을 위해 꼭 필요한 상품이며, 금융기관 입장에서도 손실 우려 없이 대규모 자금을 운용할 수 있는 대출상품에 해당한다. 결과적으로 주택담보대출 및 전세자금대출은 금융기관 자산의 상당부분을 차지하며, 해당 상품의 중요성으로 인해 다른 상품과 별도로 분리되어 집계, 발표된다.

한국은행은 금융기관이 가계에 빌려주는 돈의 규모를 집계하고 있는데, 주택담보대출과 전세자금대출을 ‘주택담보대출’로 묶어 각 금융기관에서 얼마나 취급하고 있는지를 자료로 제공해준다. 〈도표74〉를 살펴보면, 2020년 2분기 기준 은행에서 제공하는 주택담보대출은 553조 원으로 전체 주택담보대출의 63%를 차지

하고 있으며, 은행을 통해 주택담보대출을 제공하는 주택금융공사 등이 포함된 기타금융기관이 224조 원으로 26%를 차지한다. 신용협동조합, 저축은행 등 비은행 금융기관에서의 주택담보대출은 지속되는 규제 강화로 2018년 이후 감소하는 모습을 보이고 있다.

〈도표75〉 주택담보대출 증가율 추이

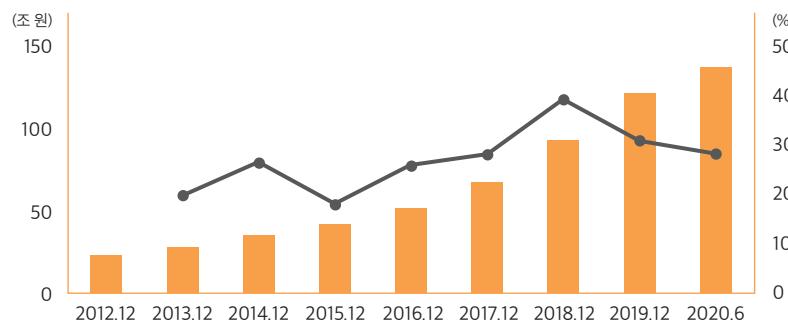


자료: 한국은행 경제통계시스템

〈도표75〉의 주택담보대출 증가율 추이를 살펴보면 글로벌 금융위기 이후 연간 30만 호 정도이던 분양물량이 50만 호, 45만 호 이상으로 급증했던 2015~2016년에 급격히 증가하는 모습을 확인할 수 있다. 이는 주택구매시점뿐만 아니라 주택준공 이전의 계약금, 중도금, 이주비 등 집단대출도 주택관련대출에 함께 포함되기 때문이다. 이 시기는 박근혜정부가 경기부양을 위해 규제완화 등으

로 주택담보대출을 적극 장려하던 시기와 맞물린다.

〈도표76〉 전세자금대출 규모 및 증가율



주: 2020년 6월 증가율은 연율환산수치.

자료: 한국은행, 금융감독원

한편 불과 수년 전만 하더라도 전세보증금 규모가 그리 크지 않아서 전세자금대출을 포함한 수치를 주택담보대출로 발표하였기 때문에, 현재도 주택담보대출로 분류되는 항목에 전세자금대출이 포함되어 있다. 다만, 현재는 구분이 필요할 경우 두 대출을 합쳐서 주택관련대출로 지칭하는 경우가 점점 늘어나고 있다.

최근 몇 년간 급격히 증가한 전세자금대출 규모는 아직 공식적으로 일정주기로 발표되고 있지는 않으며, 한국은행이나 금융감독원에서 1년에 한두 번 정도 전세자금대출 잔액 규모를 발표하고 있다. 한국은행에서는 매월 금융시장 동향에서 전세자금대출이 한

달간 얼마나 늘었는지를 발표하는데, 잔액은 함께 발표하지 않기 때문에 전세자금대출과 주택담보대출 규모를 분리한 통계 수치를 구하기 위해서는 개별적인 데이터 정리 작업이 필요하다. 최근 주택가격 상승과 함께 전세보증금 규모도 커지면서, 신혼을 맞이하는 30대 가구의 자금 마련 부담도 커지고 있다. 이에 신혼부부 주거안정을 위한 정책적 지원이 이뤄지면서 최근 전세자금대출 규모가 빠르게 성장하고 있다. 〈도표76〉의 전세자금대출 증가율을 살펴보면, 2016년 이후 매년 25% 이상 빠른 성장세를 보이고 있으며, 주택가격이 크게 상승한 2018년에는 전세자금대출이 본격적으로 대중화되면서 전년 대비 39%가 성장하였다.

▶ 집단대출

아파트 분양 이후 계약자(보통 주택을 구매한 개인)는 주택공급자에게 계약금 및 건설 진척 정도에 따라 중도금을 수차례 지급하다가 입주 시에 나머지 잔금을 지급해야 한다. 수백 호에서 1000호 이상에 이르는 주택의 건설자금을 건설사가 다 마련하는 것은 어렵기 때문에 주택의 소유주가 될 사람들이 건설자금을 중도에 약간씩 지급하다가 최종적으로 입주 시점에 나머지 자금을 지급하면서 소유권을 이전하게 된다. 그런데 계약자 개인이 이렇게 건설 예정인 주택을 위해 대출을 받고자 할 경우, 주택이 건설되어 있는 것이 아니기 때문에 주택담보대출을 받을 수 없다. 건설 예정인 주택의 소유권은 아직 계약자에게 이전된 것이 아니므로 결과적으로 주택공급자가 주택담보대출 과정에 개입해야만 한다. 이러한 문제를 해소하기 위해 건설사가 특정 은행과 협약을 체결하여 건설할 주택을 담보로 대출 계약을 맺고 일정한 자격을 갖춘 계약자들은 은행과의 개별심사 없이 바로 대출을 받을 수 있도록 제도화한 것이 집단대출이다. 은행은 분양이 잘되고 입지가 좋아 계약자가 언제·부실화되어도 다른 구매자를 쉽게 찾을 수 있는 우량단지를 대상으로 집단대출을 실시하게 되고, 계약자는 집단대출을 통해 시행사에 계약금과 중도금을 복잡한 절차 없이 쉽게 지급할 수 있게 된다.

02.

대출상환방식 변화와 거주형태 변화_ 원금분할상환, 거주형태 추이

집을 구매하기 위해서는 수년을 넘어서 십수 년 이상의 저축이 필요하다. 만약 집을 구매하기 위한 자금의 상당부분을 주택담보대출로 마련했다면, 마찬가지로 이 대출금을 다 갚기 위해서도 수년 이상의 기간이 필요하다. 그렇다면 주택담보대출은 어떤 식으로 갚아야 할까? 과거 2000년대 초반에는 주택담보대출을 일정기간 빌린 뒤 해당 기간이 만료되면 대출금 전체를 한 번에 갚는 방식의 대출이 대부분을 차지했다. 이러한 상환방식을 원금일시상환이라고 하는데, 대출기간 중에는 대출금액 전체에 대한 이자만을 은행에 지불하다가 대출기간이 끝나면 원금을 모두 상환하는 방식

이다.

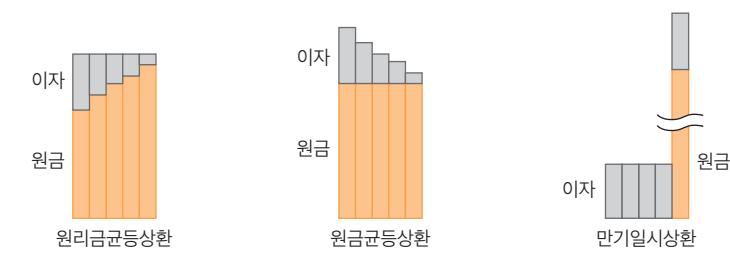
당시 원금일시상환대출의 만기는 보통 10년이었는데, 이는 10년 동안 열심히 저축해서 대출금을 모두 모은 뒤 상환하는 것을 기본 전제로 하고 있다. 그러나 실제 대출 이용 행태는 이와는 상당한 거리가 있었는데, 보통은 대출받은 뒤 중간에 이사를 가면 새로운 주택을 담보로 새 주택담보대출을 받고 기존 대출을 상환하거나, 아니면 이사를 가지 않더라도 다른 은행에서 새 주택담보대출을 받고 기존 대출을 상환하는 일이 많았다. 원금일시상환대출의 문제는 지속적인 만기연장 혹은 다른 대출로 갈아타는 대환대출 등으로 인해 주택에 투자하는 사람들이 손쉽게 레버리지를 일으킬 수 있게 되었다는 점이다. 이는 적은 자본금만으로도 금방 다수의 주택을 보유하는 것을 가능하게 만들었고, 지속적인 구매수요로 인해 주택가격이 상승하면서 다주택자가 쉽게 자본차익을 거둘 수 있게 만들었다.

이러한 대출관행은 주택담보대출이 급증하던 2008년에 글로벌 금융위기가 발생하면서 큰 변화를 겪게 되었다. 당시 전 세계적인 유동성 위기가 발생하면서 국내 금융기관의 해외차입에도 까다로운 조건이 붙게 되었다. 금융기관의 건전성을 우려하는 목소리가 커지면서 급속히 증가하는 국내 가계대출의 안정성에 대한 논란이

일었고, 결국 2011년 가계부채 연착륙 종합대책을 통해 대출원금을 갚지 않는 관행을 바꾸는 조치가 시행되었다. 이때 도입된 주요 조치는 원금분할상환을 의무화하는 것이었다.

원금분할상환은 주택담보대출을 받을 경우 매월 이자만 내는 것 이 아니라 원금 일부도 같이 상환하는 방식을 말한다. 주택담보대출은 금액 규모가 크기 때문에 원금을 대출이자와 함께 상환할 경우 그 상환부담이 이자만 상환할 때에 비해 엄청나게 커진다. 이처럼 원금분할상환으로 대출상환부담이 크게 상승하면서, 이를 감당 할 수 있는 상대적으로 우량한 차주 위주로 주택담보대출을 이용하게 되어 가계대출의 안정성을 도모할 수 있게 되었다.

〈도표77〉 원금상환방식 비교



대출원금과 이자의 합산치를 대출기간 동안 매달 같은 금액으로 납부하는 방식. 원금이 상환되면서 이자가 점점 줄어들어 원금상환 비중이 높아지게 된다.

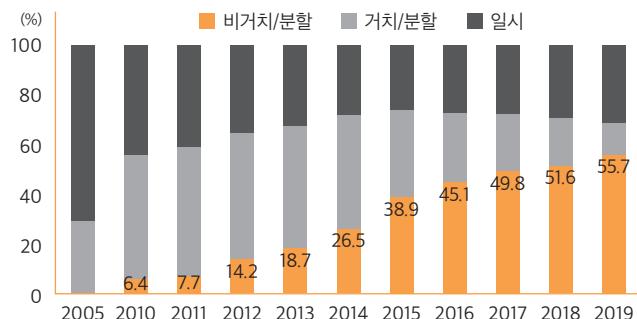
대출원금을 대출기간으로 나눈 만큼 매월 일정한 금액의 원금을 납부하는 방식. 이자는 잔여 원금에 이자율을 곱한 만큼 납부해야 하며, 원금상환으로 이자가 점점 줄게 돼 시간이 지나면서 매월 상환금액도 줄어든다.

대출기간 동안 이자만 납부하고 만기에 원금 전체를 상환하는 방식. 원금이 변하지 않기 때문에 매월 일정한 금액의 이자만 납부하며 대출 기간 동안의 상환부담은 낮다.

국내 은행의 주택담보대출 중 분할상환 비중은 금융감독원에서 보도자료로 발표하고 있으며, 현재 통계 수치로 제공되고 있지는 않은 상황이다. 해당 수치 추이는 다음과 같다.

<도표78>에서 국내 은행 주택담보대출의 원금분할상환 비중을 살펴보면, 2012년부터 가파르게 상승하여 현재는 50% 중반대에서 안정화되고 있다. 2019년 기준 원금분할상환 비중은 수치상으로는 50% 정도이지만 새 주택에 입주하기 전의 입주비, 중도금 대출 등은 원금분할상환 대상이 아니기 때문에 실제 개인이 이용하는 주택담보대출은 거의 대부분이 원금분할상환이라고 볼 수 있다.

<도표78> 주택담보대출 원금분할상환 비중



주1: 2019년 수치는 주요은행 수치로 추정한 값. 잔액 기준.

주2: 비거리/분할=현재 원금상환 중인 분할상환대출

거치/분할=현재 원금상환 유예기간(1~5년)에 해당하며, 이자만 상환 중인 분할상환대출

자료: 금융감독원

주택담보대출은 그 규모가 크고 원금상환 시 부담이 상당하기 때문에 많은 수의 대출 이용자는 대출만기를 최대 설정기간인 30년으로 정하여 월 상환부담을 최소화하고 있다. 대출방식과 대출만기에 따른 월 상환부담을 계산하면 <도표79>처럼 나타나는데, 만기를 30년으로 설정할 경우 만기 10년에 비해 상환부담이 43.5%로 절반 이상 감소하는 것을 확인할 수 있다. 하지만 여전히 대출기간에 이자만 상환하는 만기일시상환대출에 비해 상환부담이 68% 이상 높기 때문에 대출 이용자의 부담이 과거에 비해 크게 늘어나게 되었다.

<도표79> 상환방식에 따른 월 상환부담 차이



주: 대출원금 2억 원, 대출금리 3.0% 기준.

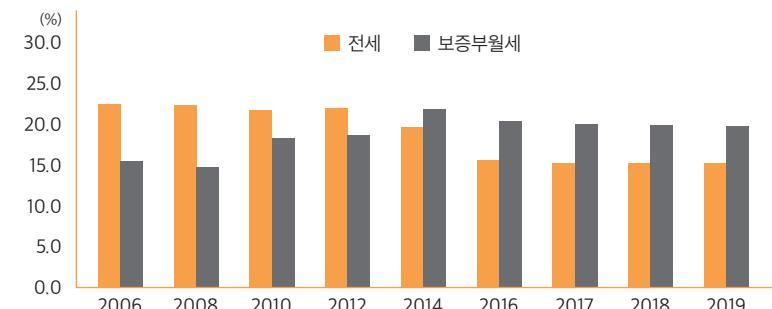
자료: KB국민은행 대출계산기

한편 주택을 투자수단으로 활용하려는 다주택자는 만기일시장

환대출이 불가능해지면서 레버리지를 확대하기 위해 전세를 더욱 적극적으로 활용하게 되었다. <도표80>의 국내 가구 거주형태 추이를 살펴보면 2012년 이후 전세 비중은 감소하고 보증부월세(반전세)의 비중은 증가하다가 2016년 이후 해당 추세가 멈추고 안정화되었다. 이는 2014~2015년 분양물량 증가에 따른 자가 증가의 영향도 있지만, 레버리지 투자를 위해 전세공급이 늘어나면서 해당 추세가 멈춘 영향도 있는 것으로 판단된다. 국내 가구의 자가, 전세, 월세 거주현황은 국토교통부의 ‘주거실태조사’ 통계를 통해 확인할 수 있다.

한편 청년 서민층의 주거안정을 위해 정책적으로 전세자금대출 시장이 빠르게 성장하면서 급등하는 전세가격에 대한 가격 저항도 약해졌다. 나아가 전세를 통한 주택시장으로의 자금공급 지속은 글로벌 금융위기 이후 장기간 안정적이던 주택가격이 상승하는 데 일조하는 결과를 낳았다.

<도표80> 국내 가구 거주형태 추이



자료: 국토교통부 ‘주거실태조사’

▶ 반전세

전세와 월세가 혼합된 형태로, 보증부월세라고도 한다. 전세가격이 급등하여 세입자가 목돈을 마련하기 어렵거나, 주택매매가격 대비 전세가격 비율이 높아서 세입자가 위기감을 느끼는 등 온전히 전세자금을 제공하기 힘든 사정이 있는 경우, 전세금액 중 일부를 월세로 전환하여 매월 소정의 월세를 지급하는 방식이다. 예를 들어 전세가격이 1억 3000만 원인데 세입자가 1억 원만 마련할 수 있는 경우, 임대보증금은 1억 원만 내고 나머지 임대보증금 3000만 원 대신 월 12만 원(전월세전환율, 이자율, 4.8% 적용 시)을 매월 지급하는 것이다. 일종의 임대보증금이 높은 월세라고 볼 수 있으며, 실제 통계상으로도 월세로 분류된다. 월세는 주택담보대출이나 전세자금대출의 이자율보다 더 비싸기 때문에, 세입자는 보통 전세를 가장 선호하며 목돈 마련이 불가능한 부분에 대해서만 월세로 전환하려 한다. 따라서 전세가격이 상승하면 반전세 비중도 높아질 수 있다.

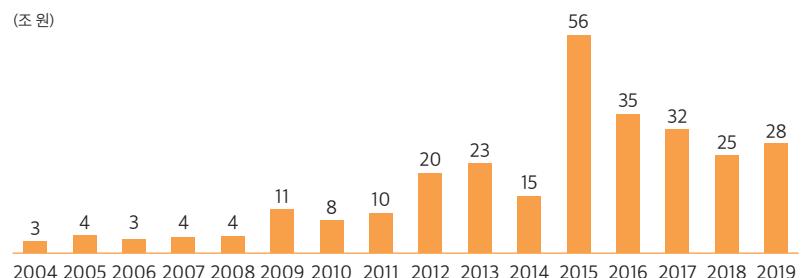
03.

금융기관의 대출재원 조달_ 주택저당증권

급한 뒤 매월 원리금을 돌려받는 채권을 구매한 것과 같은 권리를 갖는다. 이 채권은 한국주택금융공사나 금융회사가 망해도 분리된 신탁기관을 통해 주택담보대출 보유자로부터 계속 원리금을 받을 수 있기 때문에 매우 안전한 담보물을 갖고 있는 것이 된다. 이처럼 주택저당증권은 매우 안전하기 때문에 주택담보대출에 비해 더욱 낮은 금리를 적용받게 된다. 금융회사는 이렇게 한국주택금융공사를 통해 대출을 담보로 자금을 융통하여 주택구매 시 돈을 필요로 하는 사람에게 저렴하게 자금을 빌려준다. 한국주택금융공사에서는 주택저당증권 발행액을 확인할 수 있으며, 그 추이는 <도표 81>과 같다.

2000년대 중반 이후 지속적으로 주택담보대출이 증가하는 상황에서 정부는 국민의 주거부담을 완화하기 위해 주택담보대출의 재원을 낮은 금리로 조달하는 방법을 도입하였는데, 여기에 활용된 것이 바로 ‘주택저당증권(MBS, Mortgage Backed Security)’이다. 2004년 한국주택금융공사는 금융회사가 보유한 주택담보대출을 담보로 활용하여 주택저당증권을 투자자에게 판매하기 시작하였다. 한국주택금융공사는 금융회사로부터 대출에서 수년간 나오게 될 원금과 이자 수입의 권리를 특정금액에 판매한다. 이 증권을 보유한 투자자는 일정금액을 한국주택금융공사에 일시불로 지

<도표81> 한국주택금융공사 주택저당증권 발행액



자료: 한국주택금융공사 결산공시

이 추이를 통해 주택담보대출이 급증했던 2015년에 다량의 주택담보대출이 주택저당증권으로 유동화되었으며, 이 자금을 활용하여 금융기관이 주택담보대출을 공급하였음을 알 수 있다.

한국주택금융공사는 금융회사의 주택담보대출을 유동화해주는 것과는 별개로, 자체적으로도 금융회사를 통해서 주택담보대출 상품을 시장에 판매하고 있다. 신혼부부 등 정책적 지원 대상자를 위한 보금자리론과 일반 주택담보대출 이용자를 위한 적격대출 등으로, 정부기관이 저금리로 이 두 상품의 판매규모를 늘리면서 일반 금융회사의 가격 결정력이 크게 약화되었다. 두 상품의 판매 추이는 주택금융통계시스템에서 확인할 수 있으며, <도표82>에서 보듯 이 역시 2015년에 급격히 증가하였다.

<도표82> 한국주택금융공사 대출상품 잔액



자료: 주택금융통계시스템

04.

주택담보대출의 금리형태 – 변동금리/고정금리

모든 상품과 서비스는 이용하기 위해 대가를 지불해야 한다. 은행에서 빌리는 주택담보대출 역시 사용료로 이자를 지불해야 하며, 이 사용료는 1년에 대출금액의 몇 %를 내는 금리의 형태로 정해진다. 보통 이자는 매월 지불하기 때문에, 연간 사용료인 금리를 월간 사용료로 재계산하여 이자금액이 결정된다. 원금상환이 빌린 돈 자체를 갚아나가는 것이라면, 이자상환은 빌린 돈의 사용료에 해당한다. 대출 이용자의 상환부담은 원금상환과 이자상환의 합이므로, 결국 대출금리가 얼마나 낮은지, 앞으로 어떻게 움직일 것인지를 대략적으로 파악하는 것은 가계수지 관리를 위한 핵심적인

정보가 된다.

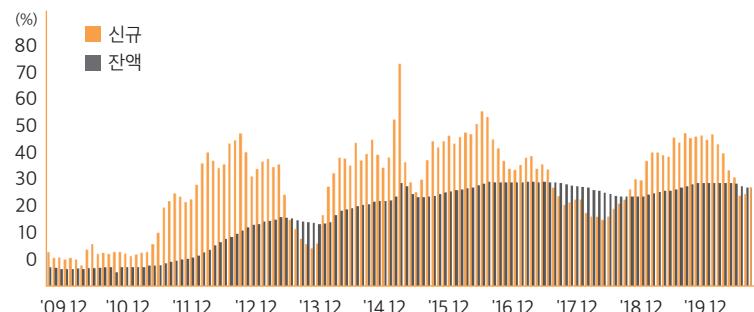
주택담보대출의 금리형태는 크게 두 가지로 나눌 수 있는데, 하나는 비교적 짧은 기간마다 금리가 변하는 변동금리 상품이고, 다른 하나는 비교적 긴 기간 동안 일정한 금리가 적용되는 고정금리 상품이다. 고정금리 상품의 경우, 최소 5년 정도 금리가 고정되는 상품과 최대 30년까지 금리가 고정되는 상품 등으로 구분된다. 변동금리 상품은 보통 3·6·12개월마다 금리가 변한다. 금리가 변하는 주된 이유는 은행 등 금융기관이 대출재원을 마련할 때 매 시기마다 조달하는 금리가 변하면서 이렇게 조달하는 재원의 금리가 대출자에게 전가되기 때문이다. 예를 들어 은행이 1년 만기 예금을 2% 금리로 조달해서 대출금리 3.5%로 판매하다가 1년 후에 예금금리가 2.5%로 0.5%p 오르면 대출금리도 4.0%로 0.5%p 올려야 대출금리로 영업비용 등을 제외하고도 예금금리를 제대로 지급할 수 있다.

한편 고정금리 상품은 5년 이상의 긴 기간 동안 대출금리가 변하지 않는 상품이다. 이 경우 은행은 대출금리는 고정되고 예금금리는 시시각각 변하면서 큰 이익이나 손실이 발생할 수 있다. 은행은 이익보다 손실에 민감하기 때문에, 이러한 변동을 없애기 위해 대출금리가 고정되는 만큼 대출재원의 조달금리도 고정시키려

는 노력을 하게 된다. 따라서 은행은 보통 대출금리 고정기간이 만기가 되는 채권을 같이 시장에 판매한다. 예를 들어 10년 고정금리 대출상품 1조 원을 판매하면, 10년 만기 은행채도 1조 원 가까이 발행하는 것이다.(실제로는 중간에 대출을 상환하는 경우를 감안하여 판매된 대출상품 금액보다 다소 적게 은행채를 발행할 수 있다.) 이러한 조치로 인해 고정금리 대출상품을 빌린 고객은 은행의 조달금리 변화와 상관없이 일정기간 동안 일정한 금액을 이자로 지급하면 된다.

변동금리는 은행이 시장에 판매하는 예적금, 채권 등의 조달금리 변동에 따라서 매번 변하게 된다. 이러한 특성으로 인해 향후 시장금리가 하락할 것으로 예상되는 상황에서는 변동금리 상품의 미래 금리도 하락할 것으로 예상할 수 있다. 따라서 변동금리는 금리하락기에 특히 더 선호되는 상품이다. 반면 금리가 향후 상승할 것으로 예상되면 변동금리 상품의 인기는 다소 떨어진다. 하지만 10년 후 집을 팔지 말지, 어떻게 될지 모르는 상황에서는 당장 금리가 낮은 상품에 대한 선호도가 높을 수 있기 때문에, 실제로는 당장 금리가 낮은 상품이 더 많이 팔릴 수도 있다.

<도표83> 가계대출 중 고정금리 상품 비중



자료: 한국은행 경제통계시스템

해 원금분할상환과 함께 고정금리 역시 강제적으로 비중을 높이도록 요구하였다. 이에 당시 금융회사는 빠르게 고정금리 대출 비중을 높이기 위해 고정금리 상품의 조달금리가 더 높음에도 불구하고 변동금리 상품보다 금리를 낮게 유지하기도 하였다.

한국은행에서는 가계대출의 고정금리 및 대출금리 비중 통계를 발표하고 있는데, <도표83>에서 보듯이 고정금리 대출 비중은 2011년 가계부채 연착륙 종합대책 이후 빠르게 상승하여, 신규기준 40% 내외, 잔액기준 30% 내외에서 안정적인 수준을 유지하고 있다. 글로벌 금융위기 전에는 대부분의 주택담보대출이 3개월 CD(Certificate of Deposit, 양도성예금증서) 금리와 연동한 변동금리 상품이었다. 그러나 글로벌 금융위기 직전 시장금리가 빠르게 상승하면서 고객의 대출금리 부담이 커지며 불만이 높아졌고, 글로벌 금융위기 이후 금리가 낮아진 상황에서 다시 금리가 상승할 가능성도 있었기 때문에, 감독당국은 가계부채 연착륙 종합대책에서 가계부채의 안정화를 위해 금융회사에 주택담보대출에 대

05.

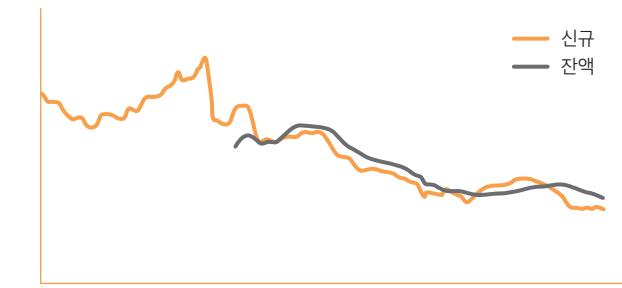
주택담보대출금리 변동의 시차— 신규금리/잔액금리

한국은행에서는 은행의 주택담보대출금리를 신규와 잔액으로 나누어서 제공하고 있으며, 이는 이미 주택담보대출을 보유한 사람들이 내는 대출금리와 해당 시점에 새로 대출을 받은 사람들이 내는 대출금리 간의 차이를 보여준다.

일반적으로 금리하락기에는 시장의 낮아진 금리를 빠르게 반영하는 주택담보대출 신규금리가 잔액금리보다 낮고, 금리상승기에 는 반대로 신규금리가 잔액금리보다 높게 형성된다. 반면 글로벌 금융위기 직후에는 정부가 의도적으로 기준금리를 낮추면서 대부분 변동금리이던 기존 주택담보대출의 잔액금리가 급격히 하락하

게 되었다. 은행의 장기조달은 거의 변하지 않는 상황에서 대출이 자가 금리하락으로 급감하여 은행은 큰 손실을 보았고, 결과적으로 이러한 손실이 새로운 주택담보대출 이용자에게 일부 전가되었다. <도표84>에서 2009년의 주택담보대출 신규금리와 잔액금리 상태를 보면, 주택담보대출 신규금리가 급격히 상승하면서 잔액금리를 크게 상회하는 것을 확인할 수 있다. 2010년 이후 금융시장이 안정화되면서 주택담보대출 신규금리와 잔액금리 간 격차는 다소 완화되었으며, 금리상승기와 금리하락기에 서로 위치를 바꾸면서 정상적인 움직임을 보여주고 있다.

<도표84> 주택담보대출 신규금리/잔액금리



자료: 한국은행 경제통계시스템

한편 일단 주택담보대출을 받은 고객은 정해진 대출금리를 최소 2~3년 이상 납부해야 한다. 시장의 금리는 매우 빠르게 움직이기 때문에, 이미 대출을 받은 고객은 금리하락기에 시장금리가 낮아진 것을 보고 기존 대출을 상환하고 저렴한 새 대출로 갈아타고 싶은 생각이 나게 마련이다. 그러나 이렇게 고객이 중간에 빠져나갈 경우 은행 입장에서는 대출에 맞춰 높은 금리로 조달한 자금 운용에 어려움이 발생한다. 이러한 상황을 방지하기 위해 은행은 고객이 주택담보대출을 2~3년의 짧은 기간 안에 상환할 경우 상당한 페널티(조기상환 수수료)를 주어 자산 운용 손실에 따른 피해를 만회하려 한다. 이러한 특성으로 인해 주택담보대출의 신규금리가 상당히 낮아져도, 기존에 고정금리 주택담보대출을 보유한 사람이 대출금리를 낮추고자 대출을 갈아타기는 어렵다. 다만, 변동금리 상품의 경우에는 시장금리가 하락할 경우 약간의 시차를 두고 대출금리도 같이 낮아지기 때문에 대출을 더 저렴한 상품으로 바꾸고 싶은 생각이 크지 않게 된다.

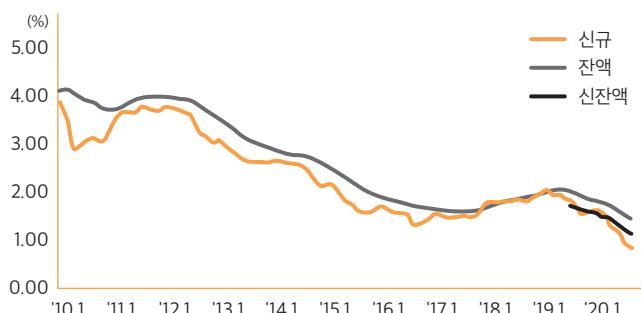
06.

주택담보대출 기준금리... 은행의 조달금리

대출만기까지 금리가 고정되는 초장기 고정금리 상품이 아니라면, 중간중간 금리가 변경될 때 기준이 되는 금리가 필요하다. 앞에서 예를 들었듯이 10년마다 금리가 변한다면 10년 은행채, 1년마다 금리가 변한다면 1년 정기예금 금리 같이 시장금리의 변동이 반영되는 객관적인 수치를 기준으로 잡아서 이를 대출금리에 반영해야 한다. 2000년대 초반 국내에서 주택담보대출이 본격적으로 확산되던 시기에는 3개월 금리 변동 주기에 맞추어 은행의 단기자금조달 상품 중 하나인 CD의 3개월 금리를 기준금리로 사용하였다. 그러나 글로벌 금융위기 이후 은행의 자금조달에 대한 규제가 강해

지면서 예금과 비슷하지만 예대율 계산에서 제외되는 CD를 은행에서 판매할 유인이 점점 사라져 발행 규모가 급격히 축소되었다. 그 결과 CD 금리가 시장에서 적절하게 결정되지 못하고 조작 논란 까지 벌어지면서 기준금리를 변경할 필요가 생겼다. 여러 논의 끝에 변동금리의 기준금리로 은행연합회에서 집계하는 은행의 조달금리 평균을 사용하게 되었다. 이를 COFIX(Cost of Funds Index, 자금조달비용지수)라고 하며, COFIX 금리는 초기에 신규금리와 잔액금리 2개에서 현재 신잔액금리까지 총 3개의 수치가 발표되고 있다.

〈도표85〉 COFIX 금리 추이



자료: 한국은행 경제통계시스템

은행연합회에서 발표하는 COFIX 금리의 추이는 〈도표85〉와 같다. 글로벌 금융위기 이후 전 세계 금리가 지속적으로 하락하면서 COFIX 금리도 장기간 하락하는 모습을 확인할 수 있다. 2018년 전후로 다시 상승하던 COFIX 금리는 미·중 무역분쟁, 코로나바이러스감염증-19(COVID-19, 이하 ‘코로나19’) 등의 영향으로 다시 급격한 하락세를 보이고 있다.

앞에서 주택담보대출 신규금리와 잔액금리를 살펴본 것처럼 은행의 조달금리인 COFIX도 신규금리와 잔액금리로 나눠진다. 신규금리는 해당 달에 새로 조달하는 자금의 금리이고 잔액금리는 현재 은행이 보유한 전체 자금의 금리이다. 은행의 조달금리는 보통 신규금리가 잔액금리보다 낮으며, 주택담보대출과 달리 금리상승 기에도 신규금리가 잔액금리와 비슷한 수준까지만 오를 뿐, 역전은 발생하지 않는다. 주택담보대출은 신규와 잔액 모두 동일한 상품으로 구성되는 데 비해, 은행 조달은 신규에서 단기자금 비중이 더 높아지기 때문에 이런 상황이 발생한다. 예를 들어 만기 1개월 상품은 1년에 1조 원씩 열두 번 발행하고 만기 1년 상품은 1년에 한 번 1조 원을 발행할 경우, 잔액의 비율은 항상 1 대 1이어도 월마다 발행하는 비율은 평균 12 대 1로 단기 상품의 비중이 올라가게 된다.

이렇게 COFIX 신규금리가 잔액금리에 비해서 더 낮지만,대출

금리는 기준금리에 은행의 비용 등 여러 항목이 더해져서 최종적인 금리가 되기 때문에 COFIX 신규금리 연동대출의 금리가 항상 더 낮다고 볼 수는 없다. 잔액금리는 시장의 금리 변동을 빠르게 반영하지 못하기 때문에 이에 대한 리스크 비용이 추가되어서 두 상품 사이의 금리 차이는 기준금리 차이에 비해서 일정부분 축소되거나 거의 없어지기도 한다. 따라서 어떤 상품이 더 좋은지에 대해서는 대출시점의 금리를 보아야 판단할 수 있다.

07.

주택담보대출의 상한선 — LTV 규제

주택을 구매하기 위해서는 주택가격의 얼마를 저축으로 모아야 할까? 이를 반대로 생각해보면, 주택을 구매하기 위해 어느 정도의 자금을 빌릴 수 있을까,라는 의미도 된다. 대출 이용자 입장에서 돈을 적게 모으고 대출로 집을 사는 것이 더 유리할 수도 있다. 예를 들어 이제 갓 결혼한 젊은 신혼부부의 경우, 맞벌이여서 돈을 갚아나갈 수는 있지만 당장 저축한 돈은 별로 없을 수 있다. 이때 주택담보대출로 주택가격의 대부분을 빌려준다면 원하는 집에 안정적으로 정착해서 차근차근 빚을 갚아나갈 수 있을 것이다. 그러나 이렇게 주택가격의 대부분을 빌려줄 경우 크게 두 가지 사회적

문제가 발생한다.

첫 번째는 은행의 손실 위험이 상승하는 것이다. 주택가격의 대부분을 빌려줬다가 해당 차주가 대출을 갚지 못하면 은행은 주택을 차압하고 경매로 팔아 대출자금을 회수해야 한다. 이 과정에서 주택가격 하락 등으로 손실이 발생할 수 있다. 이를 방지하기 위해 은행의 경우 LTV(Loan To Value ratio, 주택가격 대비 대출액 비율) 가 높아지면 위험에 대한 보상으로 대출금리를 높이려 하게 된다.

두 번째는 주택을 투자수단으로 활용하려는 수요가 증가하는 것이다. 고가주택에 대해서도 가격의 대부분을 대출로 빌려주면 다른 주택 투자자는 적은 자본금으로 여러 채의 주택을 구매할 수 있으며, 이는 시장의 공급을 빠르게 흡수하여 가격 상승을 일으키고 실수요자에게 큰 부담을 주게 된다. 이러한 부작용을 억제하기 위해 주택담보대출은 주택가격의 일정비율 이상을 제공하지 못하도록 규제조건을 두었는데, 이것이 바로 LTV이다. <도표86>처럼 국내 LTV 규제는 2002년 처음으로 도입되었으며, 도입 당시의 단순한 규제와 달리 2020년 현재는 다양한 상황에 대해 각각 다른 기준으로 복잡하게 규제하고 있다.

<도표86> LTV 규제조건 비교(2002년 vs. 2020년)

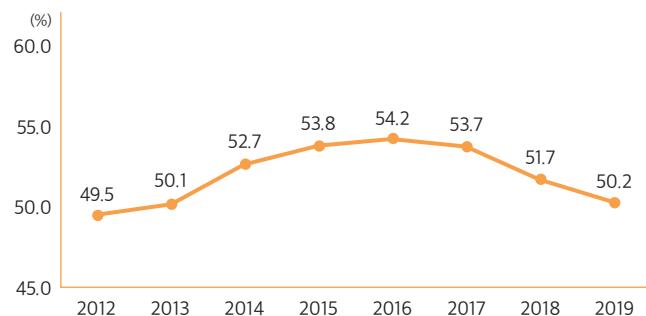
2002. 9. 4.	투기과열지구 LTV 60% 이내로 제한					
	주택가격	구 분	투기지역· 투기과열지구	조정대상 지역	수도권	기타
2020. 2. 20.	고가주택 기준 이하 (기준시가 9억 원 이하) 주택 구매 시	서민실수요자	40%	60%	70%	70%
	1주택	무주택세대	40%	60%	70%	70%
		원칙	0%	0%	60%	60%
	2주택	예외	40%	50%	60%	60%
			0%	0%	60%	60%
	고가주택 구매 시	9억 원 이하	40%	50%		
		9억~15억 원 부분	20%	30%		해당 없음
		15억 원 초과시	0%	30%		

주: 2002년은 LTV가 처음으로 시행된 시기, 2020년 고가주택 기준은 2019년 '12.16대책'으로 신설.

자료: 《부동산시장 정체기반 강화 연구 (II)》(이태리 외, 국토연구원, 2017), 국토교통부 보도자료(2020), KB경영연구소

LTV 규제는 주택경기 상황에 따라 자주 변경되는 데다 적용 지역이나 방식 등에 세부 조건이 많기 때문에 비율 자체에 대한 추이는 파악하기 어렵다. 다만, 각 은행은 금융감독원에 자사 주택담보대출의 LTV 현황을 보고하고 있으며, 이 수치 자체는 통계로 제공되고 있지 않다. <도표87>에서 보듯이 현재 주요은행의 LTV 비율은 50% 정도로 나타난다. LTV는 2012년에는 50%에 미치지 못했으나 박근혜정부가 건설경기를 부양하기 위해 대출제한을 완화하면서 2016년에 54.2%까지 상승하였다. 이후 문재인정부가 주택가격 급등을 막기 위해 대출제한을 강화하면서 LTV가 2019년에 다시 50%까지 하락하였다.

〈도표87〉 주요은행 LTV 비율



주: 주택가격은 대출 당시 가격 기준.

자료: 금융감독원

한편 은행보다 위험한 대출을 취급하는 제2금융권 등에서는 은행에서 제공한 주택담보대출에 더하여 LTV를 좀 더 높인 수준까지 추가적인 대출을 제공하면서 높은 금리를 받기도 한다. 과거에는 은행에서 주택가격의 60% 정도까지 대출을 받고 저축은행에서 20~30%의 대출을 더 받아 주택가격의 총 80~90%까지 대출받는 경우도 종종 있었다. 현재는 정부의 제2금융권 추가대출 규제로 인해 이전처럼 주택가격의 대부분을 대출받기는 어려워졌다.

08.

소득으로 상환 가능한 수준까지만 빌릴 수 있는 규제— DTI/DSR

LTV는 상환 능력과 상관없이 대출자가 파산했을 경우 은행이 대출을 회수할 수 있는가에 좀 더 중점을 둔 비율로, 실질적으로는 적은 돈으로 다수의 주택을 매수하는 레버리지 효과를 차단하는 규제에 해당한다. 따라서 은행의 부실화를 막기 위한 조치 대신 대출을 이용하는 대출자의 부실화를 막기 위한 규제조치도 필요하다. 이를 위해 2000년대 초반 한국에서 처음으로 도입한 규제가 바로 DTI(Debt To Income, 소득 대비 부채상환비율)이다. DTI는 대출자의 원리금상환부담이 소득 대비 몇 %인가를 계산한 수치로, 이 수치가 높을수록 상환부담이 커지고 부실 가능성이 높아진다.

고 볼 수 있다. 2000년대 초반 LTV 규제만 있던 시기에는 상당수 투자가 주택가격 상승을 기대하면서 계속 대출을 확대하였으나, DTI 규제가 도입되면서 소득에 따라 일정한도 이상의 대출이 불가능해지자 대출 증가 속도가 다소 둔화되었다. 즉 DTI 규제로 대출자의 상환 능력에 따른 대출을 제한함으로써 LTV 규제만으로는 불가능했던, 주택가격 상승을 기대한 무리한 대출확대를 차단할 수 있었다. DTI 규제는 지금도 강력한 대출확대 규제조치에 해당한다. <도표88>에서는 국내 DTI 규제현황을 보여주고 있는데, LTV와 마찬가지로 단순한 규제였던 초기와 달리 현재는 매우 복잡한 방식으로 적용된다.

<도표88> DTI 규제조치 비교(2005년 vs. 2020년)

2005. 8. 30.		투기지역 DTI 40% 적용 - 30세 미만 미혼 차주와 배우자가 이미 주택담보대출이 있는 차주로 한정					
2020. 2. 20.	주택가격	구분	투기지역- 투기과열지구	조정대상지역	수도권	기타	
	고가주택 기준 이하 (기준시가 9억 원 이하) 주택 구매 시	서민실수요자	40%	60%	60%	-	
		무주택세대	40%	50%	60%	-	
	1주택	원칙	0%	0%	50%	-	
		예외	40%	50%	50%	-	
	고가주택 구매 시	2주택	0%	0%	50%	-	
		DSR 40% 추가	상동				

주: 2005년은 DTI가 처음으로 시행된 시기, 2020년 고가주택 기준은 2019년 '12.16대책'으로 신설.

자료: 『부동산시장 정책기반 강화 연구 (II)』(이태리 외, 국토연구원, 2017), 국토교통부 보도자료(2019, 2020), KB경영연구소

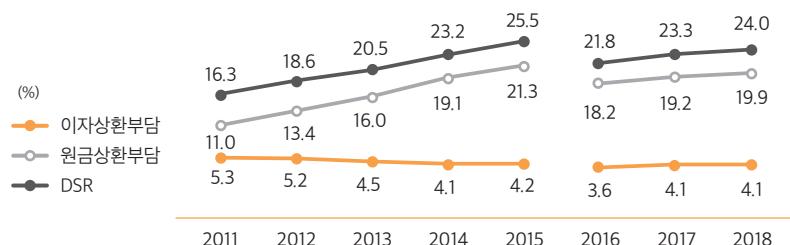
초기 DTI는 차주가 새로 받으려는 주택담보대출의 원리금상환 부담과 이전에 가지고 있던 주택담보대출의 이자상환부담을 합쳐서 소득과 비교하였다. 그러나 기존 주택담보대출에 대해서 이자상환부담만 계산하는 것이 위험을 과소평가한다는 지적이 계속 되면서 기존 주택담보대출도 원리금상환부담으로 변경한 신DTI로 변경되었다. 주택담보대출이 아닌 대출은 여전히 이자상환부담만 계산된다. 특히 다주택자의 경우에는 두 번째 주택담보대출부터 대출만기를 15년으로 제한하여 원리금상환부담을 계산하기 때문에 상환부담이 상당히 높아진다. DTI에서 주택담보대출 이외의 대출에 대해서는 이자상환만 계산하는 부분을 보완하기 위해 DSR(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율)도 제한적으로 도입되었다. DSR은 대출자가 가진 모든 부채에 대해 원금상환부담을 가정하여 소득 대비 부채상환비율을 계산하는데, 실제로는 원금을 상환하지 않는 전세자금대출, 신용대출 등이 있기 때문에 대출자의 위험을 과대평가하게 된다. 결과적으로 DSR은 차주 수준에서 규제 지표로 사용되지는 않으며, 은행 차원에서 차주의 모든 DSR을 종합관리하는 형태로 규제가 진행되었다. 예를 들어 DSR이 매우 높은 대출자 비율을 각 은행마다 일정수준 이하로 유지되도록 제한하는 것이다. 그러나 2018년 이후 서울 아파트가격

이 빠르게 상승하면서, 정부에서는 투기지역 및 투기과열지구의 9억 원 이상 아파트에 대해서 DSR 40%(은행권 기준) 기준을 적용하기 시작하였다.

DTI는 산출을 위해 차주의 소득증빙 및 다양한 대출 정보가 필요하다. 매년 차주의 소득과 잔존대출 정보를 취득하여 계산하는 것은 불가능하기 때문에, LTV와 달리 전체 주택담보대출로부터 산출되는 DTI 평균값은 존재하지 않는다.

예, 국가 간에 종종 비교된다. 우리나라에서는 통계청의 가계금융복지조사를 통해 가계의 DSR 수준을 계산할 수 있으며, <도표89>처럼 2012년 가계부채 안정화 대책 이후 분할상환 비중이 상승하면서 원금상환부담도 급증하여 지속적으로 DSR이 상승하는 모습을 확인할 수 있다. 다만, 이 수치는 연구자가 가계금융복지조사 데이터를 가공한 후 산출하여야 하는 것으로, 바로 확인할 수 있는 수치가 통계로 제공되는 것은 아니다.

<도표89> 우리나라 가계 DSR 추이



주: DSR=연간원리금상환액/연간가구수정가처분소득

자료: 통계청 가계금융복지조사

한국의 DSR이 향후 지급할 원리금상환액의 소득 대비 비율을 계산하는 것이라면, 이미 지급된 실제 원리금상환액을 소득과 비교하는 DSR 지표도 존재한다. 이 지표는 복잡한 계산 없이 전체 대출의 연간 원리금상환액과 차주의 소득을 합산하면 되기 때문

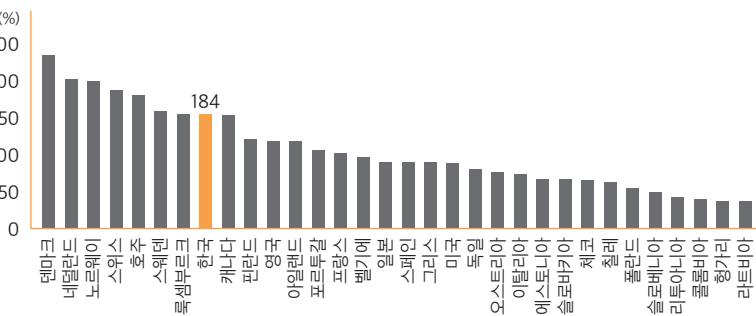
09.

가처분소득 대비 가계부채... 한 국가에서 감내 가능한 부채 수준은?

무리한 대출로 개인의 금융상황이 안전한가와는 별개로, 가계대출이 과도해지면 경제에 부담으로 작용한다. 가계소득이 소비 대신 대출상환에 쓰이면서 경제의 활력이 감소하는 측면도 있지만, 과도한 채무로 인해 외부 충격 발생 시 파산하는 가구가 크게 증가할 수도 있기 때문이다. 이렇게 가계의 채무가 과다한지를 점검하기 위해 OECD에서는 <도표90>처럼 가계의 가처분소득 대비 가계부채 비율 통계를 발표한다. 2018년 기준 우리나라의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 184%로, OECD 국가 중 8위에 해당한다. 종종 가처분소득 대신 GDP 대비 가계부채 비율을 사용하는 경

우도 있지만, 가계의 상환 능력은 GDP보다는 가처분소득의 영향을 받으므로 가처분소득 대비 가계부채 비율이 가계부채의 안정성 점검에 더 유용하다. 그러나 각 나라는 가계의 가처분소득이나 저출구조가 서로 상이하기 때문에 비율 수준 자체로 비교하는 것은 큰 의미가 없으며, 그 증가 속도가 어떤지를 꾸준히 점검하는 것이 효과적이다. 우리나라의 경우에는 통계가 집계된 1970년대부터 소득 수준을 고려했을 경우 평균보다 가계부채 비율이 높게 나타난다. 이는 다른 나라보다 자영업자 비율이 높고 이들이 대출을 많이 사용하는 특성에 일부 기인한다.

<도표90> OECD 국가의 가처분소득 대비 가계부채 비율(2018년)

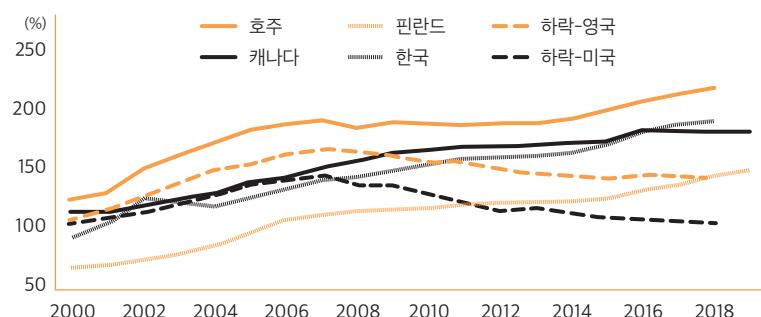


자료: OECD 데이터

특히 2000년대 들어 전 세계에 유동성이 급증하면서 모든 나라

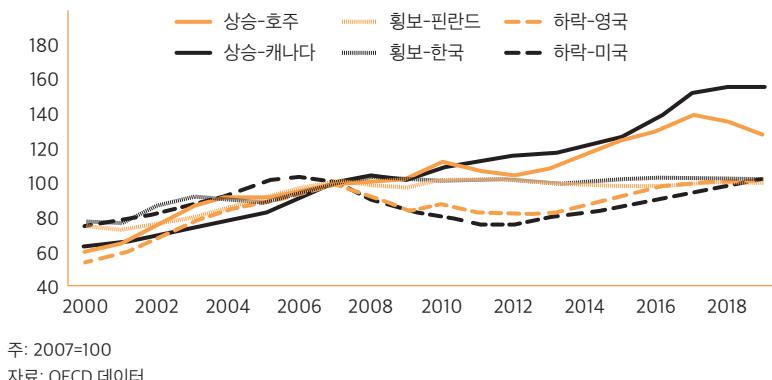
에서 가계대출이 크게 증가하다가, 2008년 글로벌 금융위기로 상당수의 나라에서 가처분소득 대비 가계부채 비율이 감소했는데, 우리나라를 여전히 해당 비율이 증가하면서 논란이 있었다. 그러나 <도표91·92>처럼 실제로 OECD 주요국가의 해당 지표를 점검해보면 글로벌 금융위기 직전에 주택가격 상승폭이 과도했던 나라(영국, 미국 등)에서 가계부채 비율이 크게 늘었다가 위기 직후 주택가격 급락과 함께 가계부채 비율도 감소했으며, 우리나라를 비롯한 여러 나라(호주, 캐나다, 핀란드 등)에서는 주택가격 상승이 심하지 않았고 가계부채 비율 상승폭도 제한적이었던 것을 확인할 수 있다. 주요국가의 주택가격지수 역시 OECD에서 확인할 수 있다.

<도표91> 주요국가 가계부채 비율 추이



자료: OECD 데이터

<도표92> 주요국가 실질주택가격 추이



주: 2007=100
자료: OECD 데이터

우리나라의 경우 글로벌 금융위기 이전 LTV, DTI 도입을 통해 과도한 주택가격 급등을 방지하기 위해 노력하였으며, 그 결과 글로벌 금융위기 당시 가계부채에 큰 문제가 발생하지 않고 지나갈 수 있었다. 글로벌 금융위기 이후에는 경기침체를 해소하기 위해 우량 차주 중심의 가계대출 확대를 유도하였으나, 현재는 주택가격 급등을 막기 위해 다시 가계대출 억제 정책을 펴고 있으며, 국내 가계부채 증가세는 세계 평균 추세 선에서 크게 벗어나지 않는 수준으로 유지되는 상황이다.

사람들이 생각하는 주택시장 지표로 공감하기



- 01. 주택시장 전망지수에 대한 올바른 이해 ● 190
- 02. 주택시장 참여자의 심리를 반영하는 지수는? ● 193
- 03. 건설사가 보는 주택시장과 수요자가 보는 주택시장 ● 199

집을 사고파는 일도 어쨌거나 사람과 사람 간의 일인데,
통계만으로 주택시장을 정확하게 파악할 수 있을까?
부동산시장 소비자심리지수부터 주택사업경기실사지수,
분양경기실사지수, 입주경기실사지수, 건설기업경기실사지수까지
매수자와 매도자, 건설사와 수요자 등 주택시장을 둘러싼
사람들의 심리와 이를 기반으로 한 다양한 지표와 전망에 대해
짚어봤다. 이를 통해 주택시장의 흐름을 한층 더 깊이
들여다볼 수 있을 것이다.

01.

주택시장 전망지수에 대한 올바른 이해

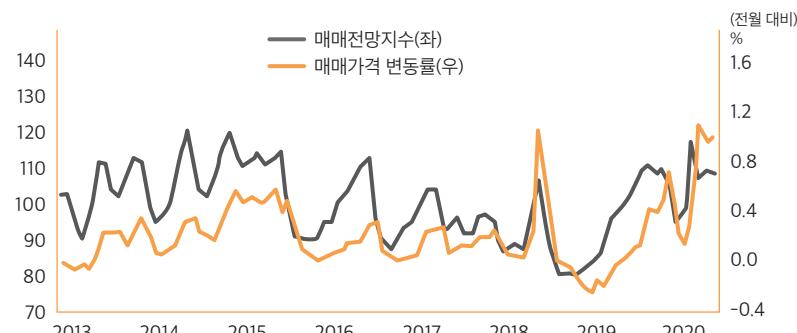
향후 주택가격이 오를지 내릴지를 예측할 수 있을까? 주택 관련 전문가나 부동산중개업소에서도 이것을 판단하는 일은 상당히 어렵다. 이는 주택매매가격에 영향을 미치는 요인이 경제여건부터 정책, 금리, 주택매수심리까지 매우 다양하기 때문이다. 주택매매 가격을 정확히 예측할 수는 없으나, 주택시장이 어떤 방향으로 흘러갈지 파악하는 데 참고할 만한 지표는 있다.

KB부동산 전망지수(KB부동산 매매가격/전세가격 전망지수)는 부동산중개업소 대표를 대상으로 향후 3개월 후 아파트 매매가격

및 전세가격이 어떻게 변동될 것인지 설문조사한 결과를 지수화한 것이다. 향후 매매가격 및 전세가격에 대한 의견을 ‘크게 상승/약간 상승/보통/약간 하락/크게 하락’ 중 선택하게 하여 이를 바탕으로 전망지수를 산정하고 있다. 전망지수는 지난 2013년 4월 자료부터 공개되어 있으며 대상 주택은 전국과 지역별로 아파트에 한정하여 조사, 발표한다.

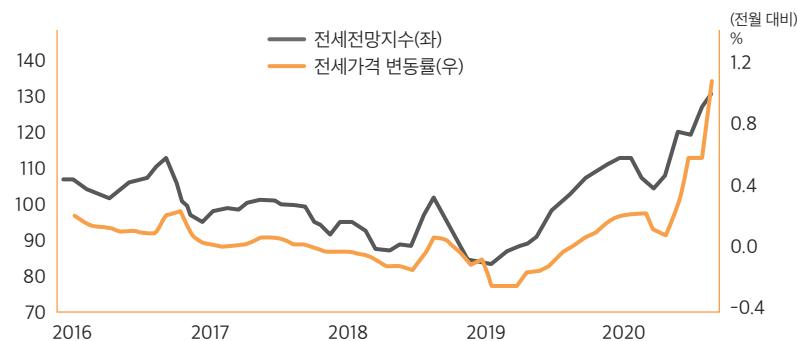
주택시장 현장에서 매도자와 매수자, 임대인과 임차인을 직접 상대하고 매물을 직접 입력하는 부동산중개업소의 의견을 반영하다 보니 실제 매매가격 및 전세가격 변동률(전월 대비)과 전망지수는 유사한 흐름을 보이고 있으며, 실제 가격변동률보다 전망지수가 1~2개월 선행하는 모습을 보인다. 전망지수가 명확하게 미래의 시장변화를 예측하기는 어려우나, 향후 주택시장의 변화 방향 및 흐름을 예측하는 데는 유용하다.

<도표93> 전국 아파트 매매가격 추이와 전망지수



자료: KB국민은행

<도표94> 전국 아파트 전세가격 추이와 전망지수



자료: KB국민은행

02.

주택시장 참여자의 심리를 반영하는 지수는?

① 국토연구원: 부동산시장 소비자심리지수

지난달 서울의 주택전세시장 소비심리가 4년 9개월 만에 가장 높았던 것으로 나타났다. 14일 국토연구원이 발표한 '7월 부동산시장 소비자심리조사' 결과에 따르면, 서울의 7월 기준 주택 전세시장 소비자심리지수는 131.2를 기록해 전달 대비 11p 상승했다. 이는 2015년 10월 이후 최고치다. (중략) 서울은 주택매매시장 소비자심리지수도 155.5를 기록해, 지난 8.2대책 발표 직전인 2017년 7월, 9.13대책을 앞둔 2018년 8월에 이어 가장 높았다.

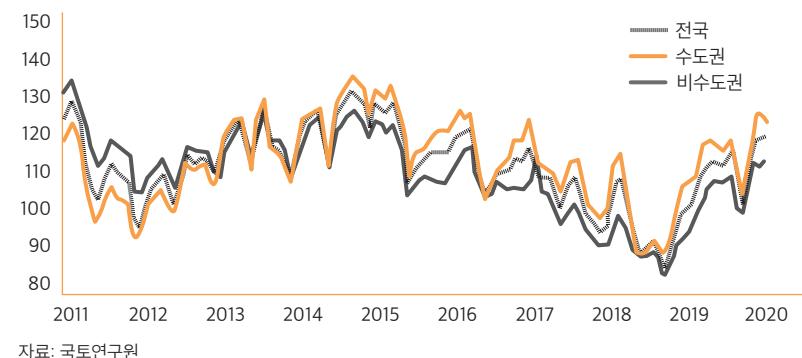
- 《뉴시스》(2020. 8. 14.)

국토연구원의 부동산시장 소비자심리지수는 통계청 국가승인 통계로 지난 2011년 7월부터 매월 시도 단위 지수를 공표하고 있다. 전국 152개 주요 시군구(수도권, 지방 광역시 및 지방 주요도시)를 대상으로 일반가구(대상지역 거주자 가구주 또는 배우자 6680명)와 부동산중개업소(2338개소)의 설문조사를 통해 부동산 시장 동향 및 전망을 조사한다. 조사대상에서 KB국민은행 조사보다 실제 소비자인 가구의 비중이 상당히 높은 편이다. 주택 및 토지 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택 및 토지 매매가격 동향, 주택 전세가격 동향, 주택 및 토지 거래 동향 등 30여 개 항목에 대해 전화 설문조사 방식으로 이루어지며, 조사결과를 이용해 지수를 생성한다. 소비자심리지수는 0~200 사이 값으로 표현되며, 100을 넘을수록 가격 상승이나 거래 증가 응답이 많다는 것을 의미하는데, 값은 9개 등급(상승 3단계, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 나누어 소비자심리지수의 수준을 구분한다.

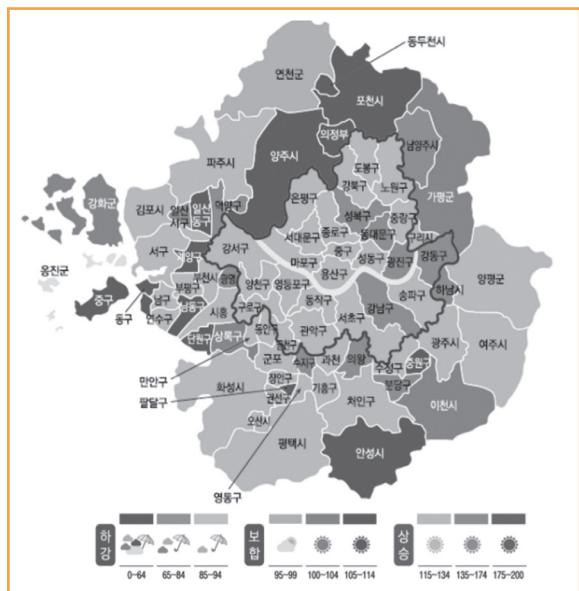
이 조사는 부동산시장 소비자의 행태변화 및 인지수준을 파악하고 부동산시장 분석을 위한 주요 기초자료를 활용하는 데 목적이 있으며, 이를 위해 조사된 자료를 토대로 부동산시장, 주택, 토지, 주택매매 및 전세시장 소비자심리지수를 발표하고 있다. 또한 발표 내용을 책자로 발간하면서 지역별(전국, 수도권 상세지역)로 소

비심리 기상도를 제시하여 시각적 이해도를 높이고 있다. 한편 부동산시장 소비자심리지수는 국내에서 유일하게 소비자를 대상으로 한 부동산시장 정성 지표로 소비자의 심리를 잘 반영한다는 평가가 있으나, 가격과 거래의 심리를 구분해서 파악할 수는 없다.

〈도표95〉 부동산시장 소비자심리지수 추이



〈도표96〉 부동산시장 소비심리 기상도(수도권)



자료: 국토연구원(2020. 7.)

② 부동산시장 압력지수와 K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)⁹

국토연구원의 부동산시장 소비자심리지수 중 하나인 압력지수는 시장의 확장 또는 침체를 야기하는 압력 정도를 말하는데, 부동산시장 상승 압력이 높아지면 시장이 확장되고 낮아지면 침체 위험이 증가하는 것으로 이해할 수 있다. 압력지수는 부동산시장과 관련된 거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 주요변수(경기동행

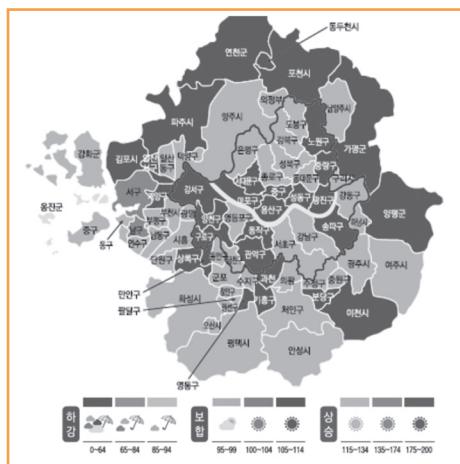
지수 변동률, M2 변동률, 매수매도지수, 미분양주택 수, 주택담보대출금리 등)를 이용하여 산출한다. 산출된 부동산시장 압력지수는 0~200 사이로, 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단하며, 주택매매 및 전세, 토지시장에 대한 압력지수를 발표한다. 한편 2020년 5월부터는 여러 변수로 인해 특정 시기에 압력지수의 변동성이 확대될 가능성도 있어 해석에 유의해야 한다.

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수, 부동산시장 전망 및 진단시스템)는 압력지수와 소비자심리지수를 통합하여 생성한 것으로 역시 0~200 사이의 값으로 산출된다. 산출된 지수는 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하는데, 보합 혹은 안정(95~115)은 시장에 큰 변화가 없는 것이며 상승(115 초과)은 시장이 활성화된 것으로, 하강(95 미만)은 시장이 위축된 것으로 진단한다.

각 지수는 전국 및 수도권, 각 시도별로 산출하여 발표하고 있어 지역별 부동산시장의 온도 차를 비교하는 데 용이하게 활용할 수 있다.

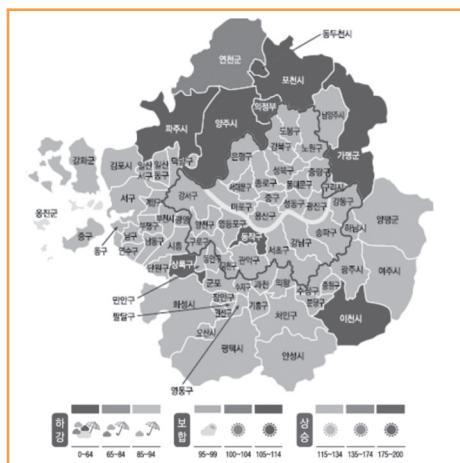
⁹ 국토연구원 《부동산시장 조사분석》(2020. 7.) K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 종합지수, 부동산시장 진단 및 전망 시스템)

<도표97> 부동산시장 압력 기상도(수도권)



자료: 국토연구원(2020.6.)

<도표98> K-REMAP 기상도(수도권)



자료: 국토연구원(2020.6.)

03.

건설사가 보는 주택시장과 수요자가 보는 주택시장

주택수요자의 입장에서 시장을 보는 지수는 앞서 살펴본 대로 가격지수부터 시장 분위기를 반영한 심리지수까지 다양하다. 한편 실제 주택을 공급하는 사업자 입장에서 보는 지수도 있는데, 주로 주택건설경기 및 전망에 대한 지수이다. 주택사업, 입주 및 분양, 건설기업의 경기실사지수가 대표적이며, 향후 주택건설경기가 어떠한지 공급적 측면에서 시장을 판단하고 예측하는 지표로 활용한다.

코로나19 여파로 10월 주택사업경기 역시 비관적일 것으로 전망되고 있다. 주택산업연구원은 10월 전국 주택사업경기실사지수

(HBSI)가 72.2로 조사됐다고 11일 밝혔다. 이는 지난달 대비 6.0p

오른 수준이나, 여전히 100을 하회하고 있다.

-《디지털타임스》(2020. 10. 11.)

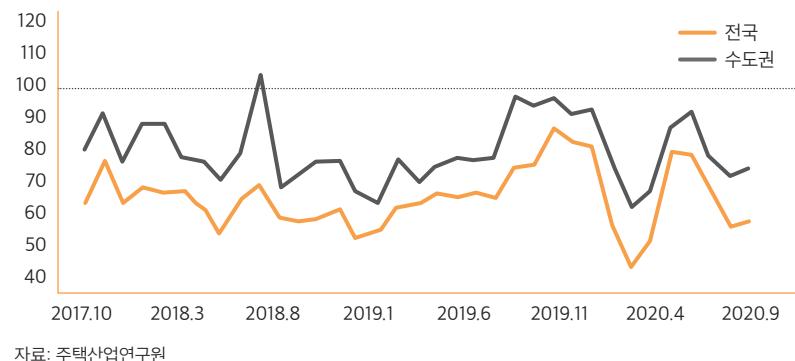
① 주택사업경기실사지수(HBSI)

주택산업연구원에서 조사하여 발표하는 주택사업경기실사지수(HBSI, Housing Business Survey Index)는 주택사업자를 대상으로 주택사업경기를 종합적으로 판단하는 공급시장 지표로 볼 수 있다. 한국주택협회와 대한주택건설협회에 소속된 500개 이상의 주택공급자를 대상으로 주택사업경기, 공급가격, 공급실적 및 계획, 주택건설수주, 택지, 자재수급, 자금조달, 인력수급 등에 대해 설문조사를 실시한다. 지수는 전국, 지역별, 요인별로 구성되어 있고 매월 이달 실적과 다음 달 전망을 동시에 조사하여 활용하며 주택산업연구원 홈페이지(www.khi.re.kr)에서 공개된다. 지수가 100을 넘으면 주택경기를 긍정적으로 보는 공급자 수가 많다는 것을 의미한다. 이 지수를 조사, 발표하는 것은 주택사업자의 주택사업계획 및 정책당국의 주택공급계획 수립에 필요한 기초자료를 제공하고 주택공급 환경에 대한 전망을 용이하게 하는 데 목적이 있다. 유사한 지수로는 건설산업연구원에서 발표하는 건설기업경기

실사지수(CBSI)가 있으며 건설산업 전체 경기를 보여준다.

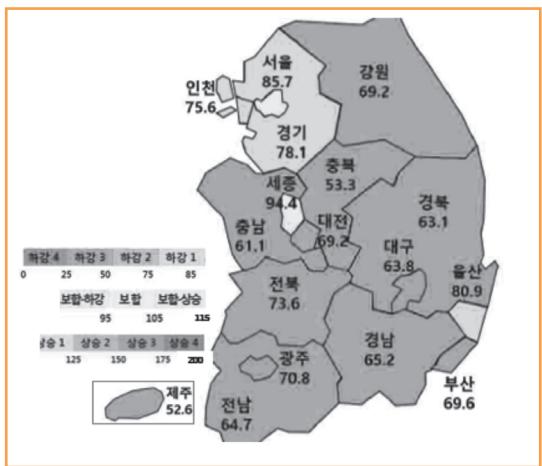
HBSI는 전국 및 지역별로 발표되는 만큼 해당 지역의 향후 주택경기를 예측할 수 있다. 이 외에도 재개발, 재건축, 공공택지 HBSI 전망치를 제시하여 사업요인별로 주택경기에 대한 전망을 가늠할 수 있으며 자재수급, 자금조달, 인력수급에 따른 전망치도 발표한다.

〈도표99〉 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이



자료: 주택산업연구원

〈도표100〉 지역별 HBSI 분포



자료: 주택산업연구원(2020.10.)

지수는 0~200 사이의 값을 총 11단계(하강국면 4단계, 보합국면 3단계, 상승국면 4단계)로 구분하며, 해당 달의 실적치와 해당 달의 전망치를 함께 제시하므로 주택사업자의 체감경기가 어떠한지 알 수 있다.

② 분양경기실사지수(HSSI)

분양경기에 대한 부정적 인식이 지속되는 가운데 전월 급락했던 전망치에 대한 기저효과로 지방 광역시의 전망치가 일정부분 개

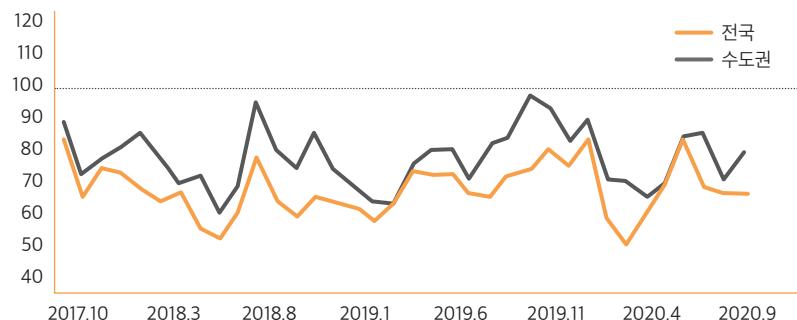
선됐다. (중략) 10월 분양물량 전망치는 87.7로 전월과 유사한 수준을 보였다. 분양가상한제가 본격 시행된 8월에는 분양물량이 약 4만 가구 감소했으며 10월은 분양성수기임에도 불구하고 불안정한 경제상황과 규제정책의 영향으로 분양사업 추진에 어려움이 지속될 것이라는 전망이 우세하다.

- 『매일일보』(2020. 10. 14.)

주택산업연구원이 발표하는 분양경기실사지수(HSSI, Housing Sales Survey Index)는 공급자 입장에서 분양을 앞두고 있거나 분양 중에 있는 단지의 분양여건을 종합적으로 판단하는 지표로, 매월 주택사업자를 대상으로 조사한다. 전국, 지역별, 사업자 규모별, 예상 분양률로 구성되며 매월 이달 실적과 다음 달 전망을 동시에 발표하는데, 그 외 사업자의 지역별 분양사업계획, 분양 마케팅 현황도 조사하여 발표한다. 분양경기실사지수는 분양시장에 대한 종합적이고 지역적인 차원의 상황과 위험을 판단하고 진단함으로써 분양시장을 안정적으로 관리하는 데 목적을 두고 있다.

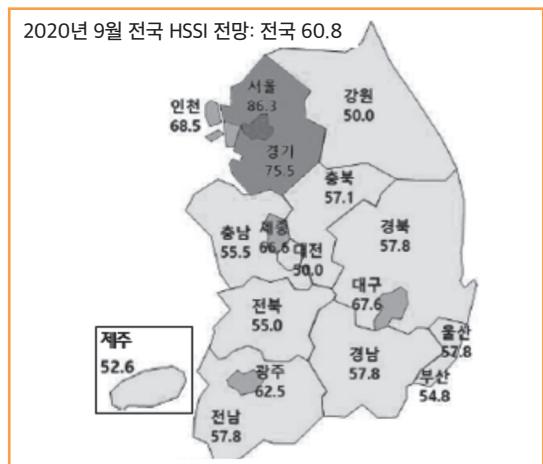
지역별 HSSI뿐 아니라 사업체 규모별(대형/중견)로 지역별 전망 및 실적치를 조사하여 발표하고 향후 분양가격 및 물량, 미분양에 대한 지수도 함께 조사하여 발표한다.

〈도표101〉 분양경기실사지수(HSSI) 추이



자료: 주택산업연구원

〈도표102〉 지역별 HSSI 분포



자료: 주택산업연구원

③ 입주경기실사지수(HOSI)

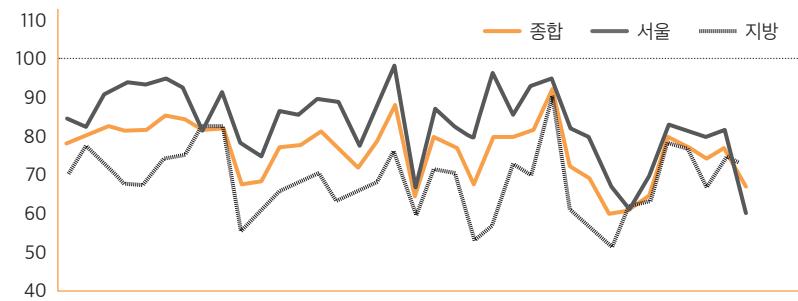
코로나19 장기화 속에 10월 전국 아파트 입주시장 전망이 흐리다. 특히 지방 입주물량은 올해 최저치를 기록할 것으로 예상된다. (중략) 주택산업연구원에 따르면 전국 입주경기실사지수의 전망치가 2개월 연속 60선(7월 76, 8월 67.5, 9월 69.6)을 기록했다. 9월에도 입주여건 악화가 이어질 것으로 보인다.

- 《아시아경제》(2020. 10. 3.)

주택산업연구원이 발표하는 입주경기실사지수(HOSI, Housing Occupancy Survey Index)는 공급자 입장에서 입주를 앞두고 있거나 입주 중에 있는 단지의 입주여건을 종합적으로 판단하는 지표로 매월 주택사업자를 대상으로 조사한다. 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)를 대상으로 지역별 입주실적, 입주전망, 입주율, 미입주 사유, 입주 마케팅 실태 등을 조사하여 발표한다. 전국, 지역별, 사업자 규모별, 입주율로 구성하여 매월 이달 실적과 다음 달 전망을 동시에 조사하며, 본 지수는 입주 부분을 특화하여 경기 변동성을 파악하는 데 활용한다. 입주율의 경우 조사 당월에 입주 지정기간이 만료되는 분양단지를 중심으로 분양 호수 중 입주 및 잔금을 납부한 호수의 비중으로 계

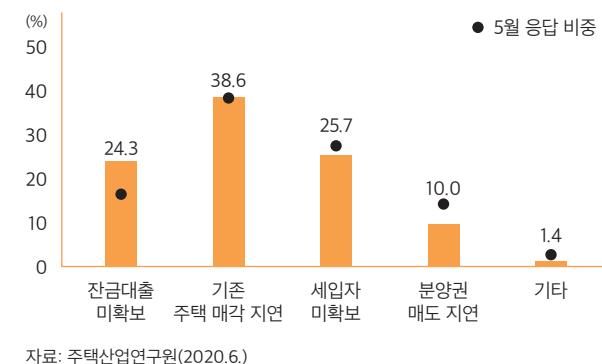
산(입주자모집공고 시 미분양분은 제외)하며, 미입주의 경우 사유를 조사하여 실제로 입주가 어려운 여건을 파악하기 쉽게 하였다. 이는 주택시장 관련 대책 등이 제시되었을 때 신규 입주시장에 어떤 영향을 미치는지를 파악할 수 있도록 하기 위함이다. 2020년 6월 입주율은 전국 85.7%(수도권 91.9%)를 기록하였는데, 미입주 이유의 상당수는 ‘기존 주택 매각 지연(38.6%)’과 ‘세입자 미확보(25.7%)’, 잔금대출 미확보(24.3%) 등으로 나타났다. 최근 연이은 부동산 대책으로 인해 일시적으로 기존 주택의 매각이 어려워짐에 따라 신규 입주시장에도 여파가 미치는 것으로 판단된다.

〈도표103〉 입주경기실사지수(HOSI) 추이



자료: 주택산업연구원

〈도표104〉 수분양자의 미입주 사유



④ 건설기업경기실사지수(CBSI)

코로나19 재확산 우려 등으로 건설경기 회복세가 둔화된 것으로 나타났다. 한국건설산업연구원은 9월 건설기업경기실사지수(CBSI)가 전월 대비 1.8p 상승한 75.3을 기록했다고 5일 밝혔다. (중략) 9월 신규공사 체감지수는 전월 대비 10.6p 상승한 80.4를 기록했고, 건설공사 기성체감지수는 6.8p 상승한 76.7을 나타내는 등 지난달 건설경기는 회복되는 모습이다.

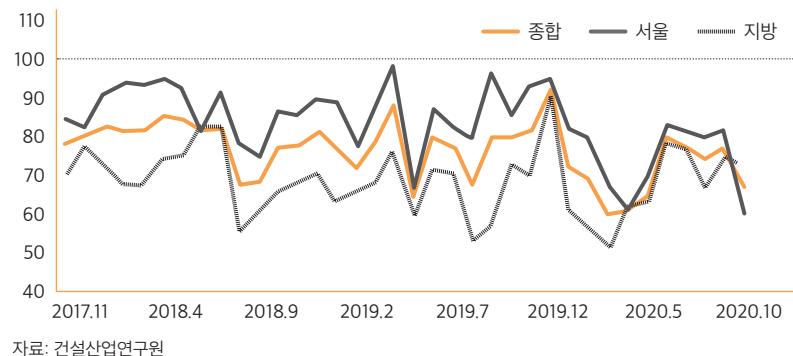
- 《연합뉴스》(2020. 10. 5.)

건설산업연구원이 발표하는 건설기업경기실사지수(CBSI)는 건

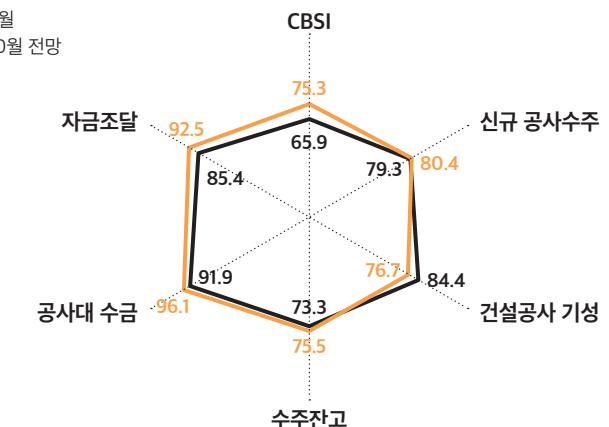
설업에 종사하는 건설사업자의 예측 및 계획 등의 변화 추이를 관찰하여 지수화한 것이다. 통상 기준선인 100보다 낮으면 현재 건설경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 많다는 의미이고 100보다 높으면 긍정적으로 보는 기업이 많다는 의미로 해석한다. 종합지수를 비롯하여 세부지수로는 신규 공사수주, 자금조달, 건설공사 기성, 수주잔고, 공사대 수급 등을 조사하여, 기업규모별(대형/중견/중소) 및 지역별(서울/지방)로 조사하여 지수를 발표한다.

지역별 건설경기의 온도 차뿐 아니라 기업규모별로 최근 건설경기 체감도를 비교할 수 있으며, 해당 달과 다음 달의 전망수치 비교를 통해 향후 신규공사 수주 및 자금조달 여건이 어떻게 변할지 예측할 수 있는 지수로 활용한다. 다만, 건설사 설문조사를 통해 이루어지는 지수인 만큼 주관적인 입장이 크게 반영된다는 것을 염두에 두어야 한다.

<도표105> 건설기업경기실사지수(CBSI) 추이



<도표106> CBSI 및 세부항목별 전망



⑤ 소비자심리지수(CCSI)

코로나19 사태로 얼어붙었던 소비심리가 일단 지표상 3개월째 회복세를 이어갔다. 긴급재난지원금 지급, 3차 추가경정예산 등 정부의 코로나19 관련 경기대응정책의 영향으로 해석된다. 최근 부동산가격 급등과 맞물려 주택가격전망지수는 역대 두 번째로 높은 수준에 이르렀다.

-《연합뉴스》(2020. 7. 29.)

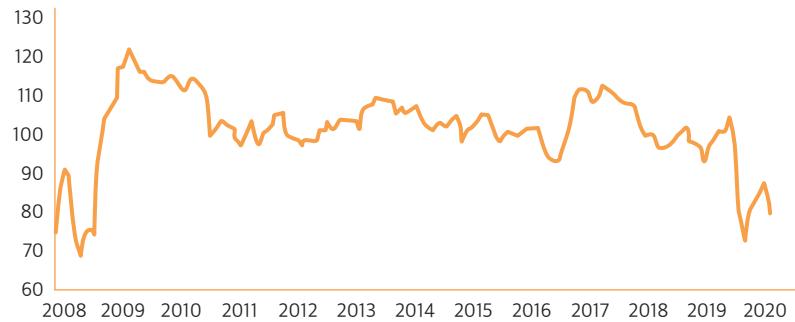
한국은행은 1995년 3/4분기부터 소비자동향조사를 실시하였으며 2008년 9월부터는 통계청의 소비자전망조사를 이관·흡수하여 월별로 소비자동향조사를 실시 및 발표하고 있다. 전국 도시가구를 대상으로 소비자의 경제상황에 대한 판단과 향후 소비지출계획 등을 설문조사하여 그 결과를 지수화한 통계자료로, 경제현상을 진단하고 전망에 활용한다. 소비자동향지수는 소비자의 심리를 반영한 지표로 0~200 사이 값을 가지며 기준치인 100보다 큰 경우 긍정적(증가 또는 상승)으로 응답한 가구가 많음을 의미한다.

특히 소비자심리지수(CCSI)는 소비자동향지수(CSI)를 구성하는 15개 지수 가운데 6개 지수(현재생활형편, 생활형편전망, 소비지출전망, 현재경기판단, 향후경기전망)를 이용해 산출한 지표인

데, 장기평균(2003~2019년)과 비교해 100보다 크면 평균적인 경기상황보다 좋음을 의미한다. 또한 소비자동향조사 중 물가전망조사가 있는데, 물가(1년 후), 주택가격, 임금수준을 조사하여 발표하고 있다. 소비자심리지수와 소비자동향조사 결과값은 한국은행 경제통계시스템(ecos.bok.or.kr)에서 원 데이터를 받아 활용할 수 있다. 여기에서는 소비자심리지수와 주택가격전망 소비자동향지수를 살펴보도록 한다.

소비자심리지수는 국내외 경제여건 등에 많은 영향을 받는데, 최근 코로나19 확산으로 소비심리가 크게 위축되면서 지난 2008년 금융위기 수준으로 떨어졌다가 다시 소폭 회복하는 모습을 보이고 있다. 한편 소비자동향조사 중 주택가격전망 소비자동향지수의 경우 주택매매가격지수 추이와 비교해보면 다소 선행하는 모습을 보이며 주택시장 참가자의 심리를 반영하고 있다.

〈도표107〉 소비자심리지수(CCSI) 추이



자료: 한국은행

〈도표108〉 주택가격전망 소비자동향지수(CSI) 및 매매가격 추이



자료: 한국은행

마치며

나에게 꼭 맞는 집을 찾기 위하여

이 책을 집필하면서 계속 들었던 생각 중 하나는 ‘집’이 이렇게 통계적으로 공부해야 하는 재화가 되었다는 사실이 주는 불편함이었다. 국어사전에서는 집을 “사람이나 동물이 추위, 더위, 비바람 따위를 막고 그 속에 들어 살기 위하여 지은 건물.”이라고 풀이하고 있다. 하지만 우리가 생각하는 집이 이러한 풀이만으로 설명된다는 것에 쉽게 동의하는 사람은 없을 것이다. 요즘 사람들이 생각하는 집은 단순히 거주를 위한 공간만을 의미하지는 않기 때문이다. 주택 구매를 통해 자산을 축적하고 이를 통해 더 큰 집을 소유하고 싶은 욕망, 나아가 더 높은 사회적 지위에 도달하고 싶은 욕망을 누구나 가지고 있다. 편안한 삶과 부유한 삶이라는 인생의 꿈이 ‘주택’이라는 재화를 통해 다양한 방식으로 표출되고 있기 때문이다. 사실 주택이란 기본적으로 그런 것이다.

그런 의미에서 이 책이 많은 사람에게 도움이 되기를 바라는 마음이다. 주택을 단순히 투자의 수단으로 보는 것이 아니라, 자신이 안락하게 거주할 집을 고를 때 좀 더 현명하게 판단할 수 있도록

도움을 주고 싶은 것이다.

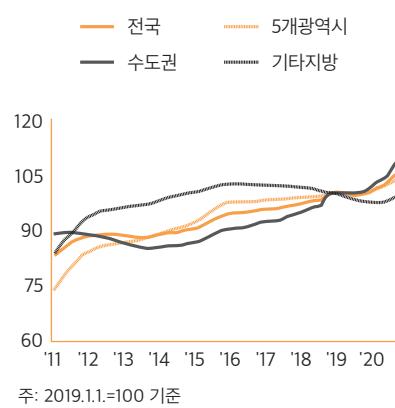
이 책을 다 읽었다면 당신은 이제 주택시장을 공부할 수 있는 출발점에 선 셈이다. 또는 기준에 가지고 있던 지식을 좀 더 분석적으로 정리할 수 있는 도구를 얻게 된 것이다. 어떤 정보가 어디에 존재하는지, 이를 어떻게 이해해야 하는지, 그리고 어떻게 활용해야 하는지를 안다면, 같은 정보를 읽더라도 옥석을 가리는 혜안(慧眼)을 가지게 되기 때문이다.

요즘 변화하는 주택시장을 보면 너무나 많은 사람이 시장을 분석하고 이를 통해 시장을 예측해 본인의 주장을 피력한다. 당연히 누군가는 시장의 변화를 정확히 판단했을 것이고 누군가는 잘못된 주장을 했을 것이다. 하지만 시장의 변화를 정확히 알아맞히는 것은 그게 누구라도 정말 어려운 일이기에 만에 하나 누군가에게 신뢰가 가더라도 그를 맹신하는 것은 상당히 위험하다. 한편으로 변화를 알아맞히지 못했다고 해서 그 사람을 비난할 필요도 없다. 그들이 그러한 주장을 펼치는 동안 제시한 여러 논거를 따져가며 본인 스스로 판단할 수 있는 능력을 기른다면, 그들의 결론이 맞고 틀리고를 떠나 나에게는 큰 도움이 되기 때문이다. 이 책이 이러한 능력을 기르는 데 조금이나마 기여하기를 바란다.

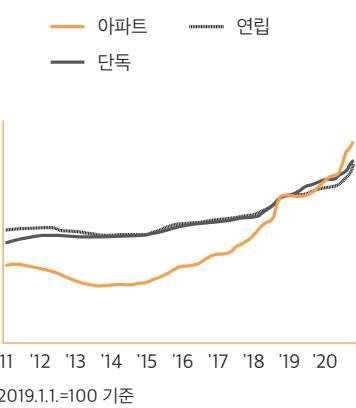
부록

KB국민은행
부동산 데이터
모음

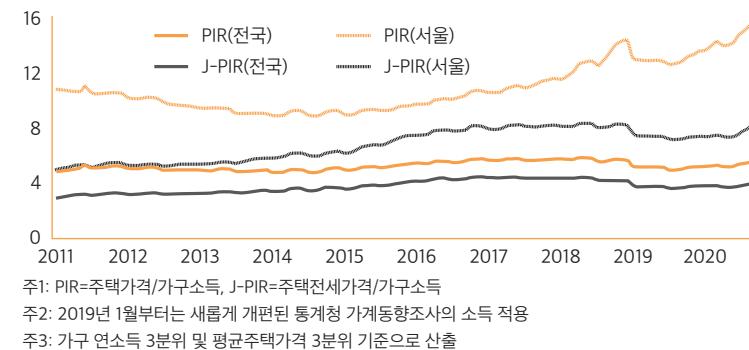
〈도표1〉 지역별 주택매매가격지수



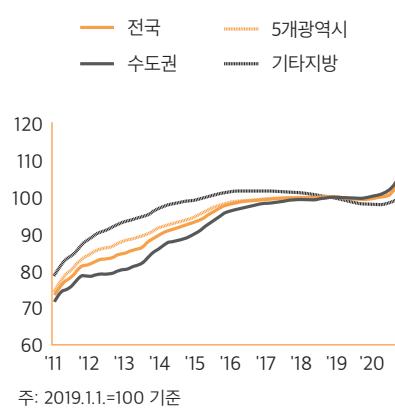
〈도표2〉 유형별 매매가격지수(서울)



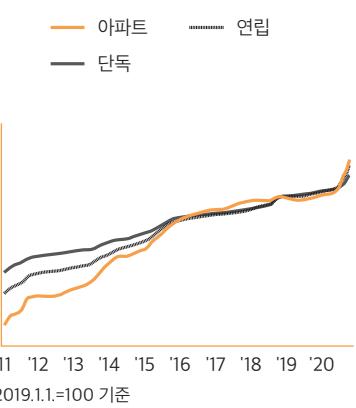
〈도표5〉 지역별 PIR 및 J-PIR지수



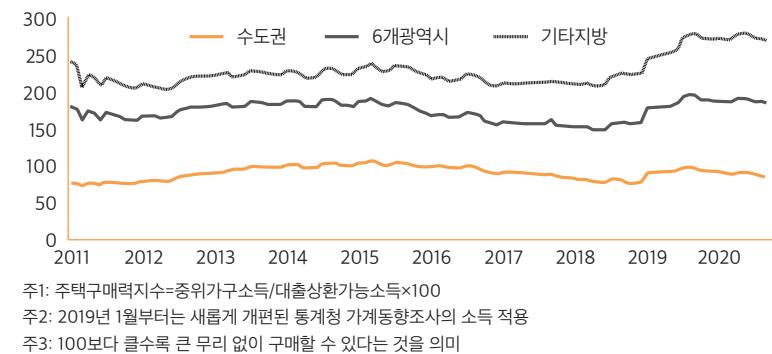
〈도표3〉 지역별 주택전세가격지수



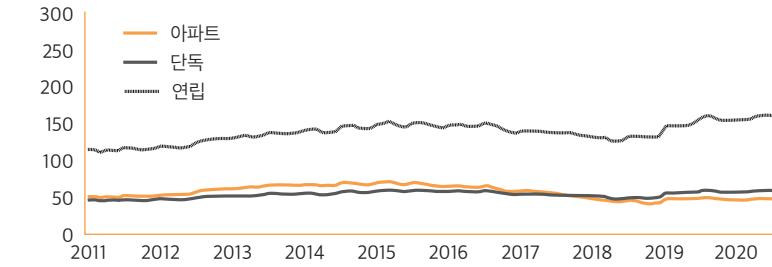
〈도표4〉 유형별 전세가격지수(서울)

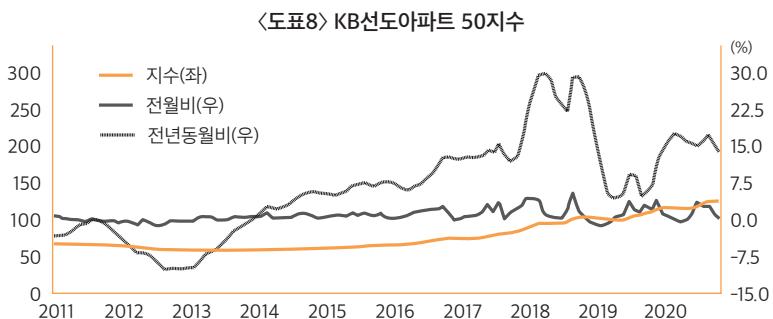


〈도표6〉 지역별 주택구매력지수(HAI)



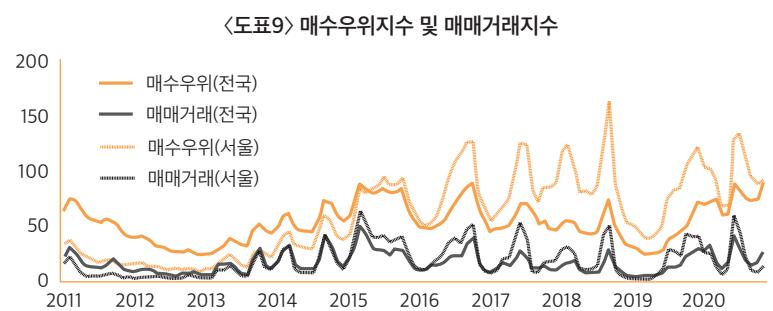
〈도표7〉 유형별 주택구매력지수_서울(HAI)





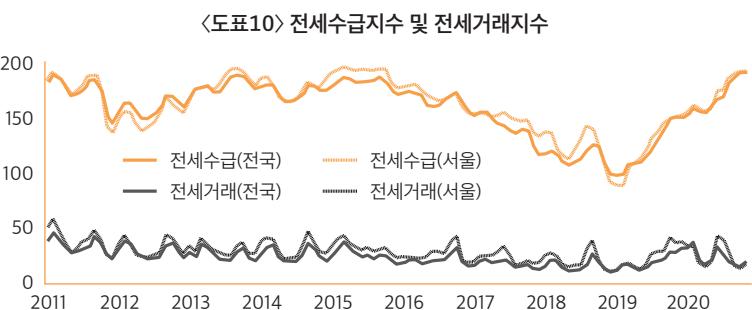
주1: 2019.1.1=100 기준

주2: 시가총액 상위 50개 단지의 아파트를 선정하여 시가총액 변동률을 지수화



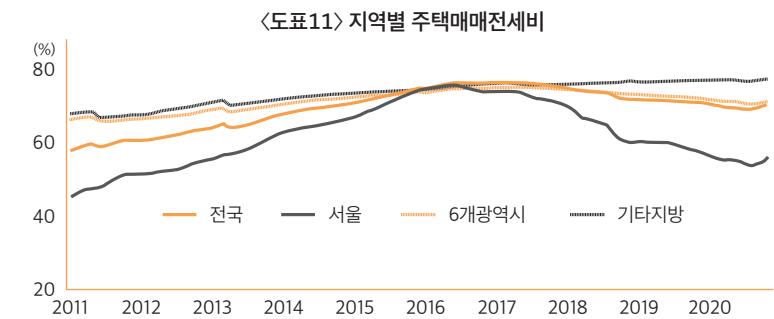
주1: 매수우위지수는 0~200으로 100을 초과할수록 '매수자가 많다.'를 의미

주2: 매매거래지수는 0~200으로 100을 초과할수록 '활발함'을 의미

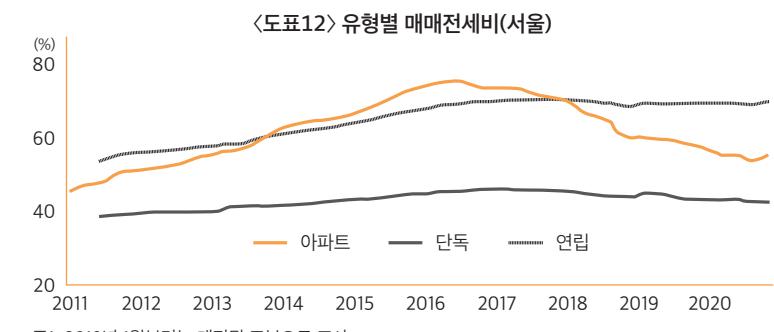


주1: 전세수급지수는 0~200으로 100을 초과할수록 '공급부족'을 의미

주2: 전세거래지수는 0~200으로 100을 초과할수록 '활발함'을 의미

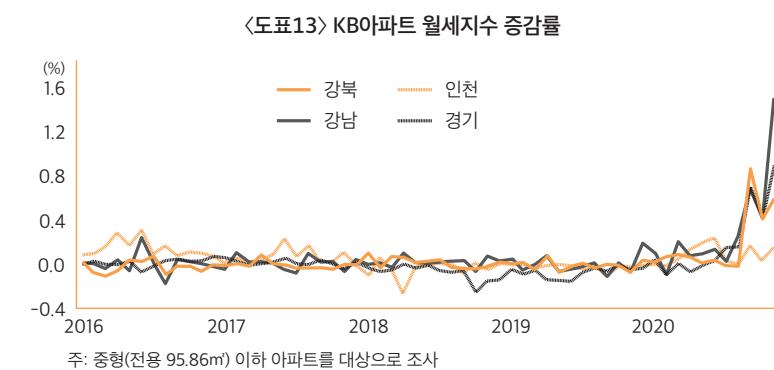


주: 2019년 1월부터는 개편된 표본으로 조사



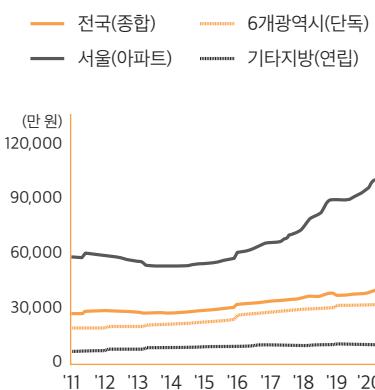
주1: 2019년 1월부터는 개편된 표본으로 조사

주2: 단독, 연립은 2011년 6월부터 통계 생성



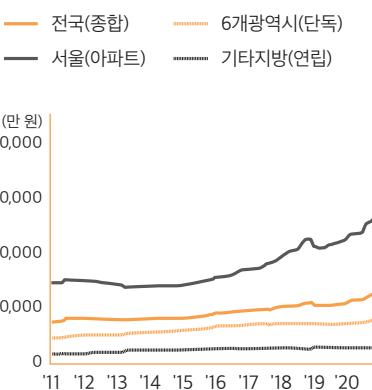
주: 중형(전용 95.86m²) 이하 아파트를 대상으로 조사

〈도표14〉 지역별/유형별 평균매매가격



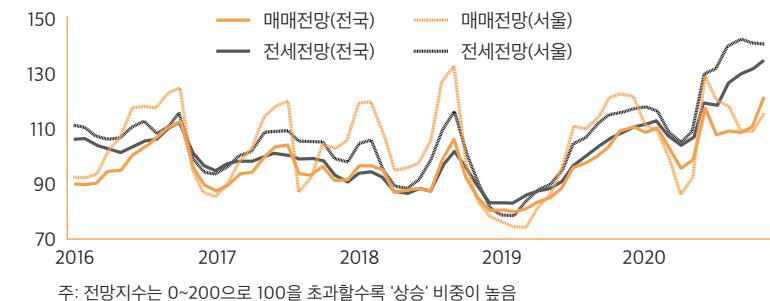
주: 2019년 1월부터는 개편된 표본으로 조사

〈도표15〉 지역별/유형별 중위매매가격



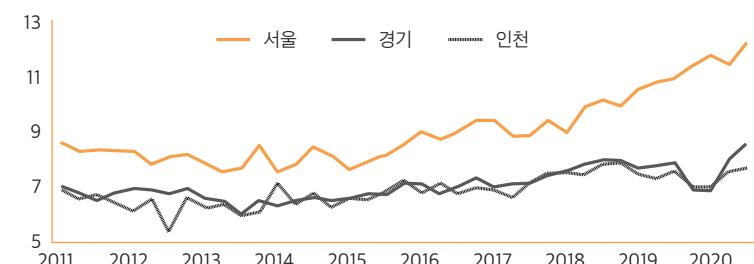
주: 2019년 1월부터는 개편된 표본으로 조사

〈도표18〉 부동산 매매/전세가격 전망지수



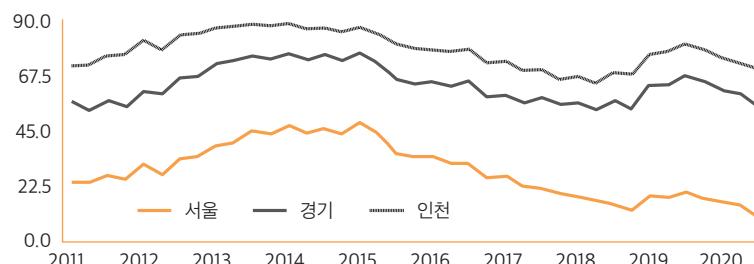
주: 전망지수는 0~200으로 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높음

〈도표19〉 KB아파트담보대출PIR



주: KB국민은행 아파트부동산담보대출자의 연소득 및 담보평가가격 중위값으로 산출한 PIR

〈도표20〉 KB주택구매 잠재력지수(KB-HOI)



주1: HOI=구매가능 재고량/총재고량×100

주2: 50일 경우 주택 재고의 하위 50% 범위 주택을 구매할 수 있다는 의미이며, 지수가 상승할수록 구매능력이 증가

주3: 2019년 1월부터는 새롭게 개편된 통계청 가계동향조사의 소득 적용

데이터를 알아야 주택시장이 보인다

발행인 윤종규

편집인 조영서

편집위원 황원경(KB금융지주 경영연구소)

지은이 강민석(KB금융지주 경영연구소 부동산시장연구팀 팀장)

손은경(KB금융지주 경영연구소 부동산시장연구팀 선임연구위원)

김진성(KB금융지주 경영연구소 부동산시장연구팀 연구위원)

정종훈(KB금융지주 경영연구소 부동산시장연구팀 연구원)

발행일 2021년 3월 31일

발행처 KB금융지주 경영연구소

제작 리딩컴퍼니(070-8265-5033)

© KB금융그룹, 2021