

# 2021년 2분기 주택시장

## 동향 및 이슈 보고서

- 인구·주택·도시 문제의 가속화 요인

---

# Contents

1. 전국 실거래가 변동	3p
2. 매매 가격 동향	6p
3. 매매거래량 동향	10p
4. 공급부문 동향	15p
5. 인구 · 주택 · 도시 문제의 가속화 요인	21p

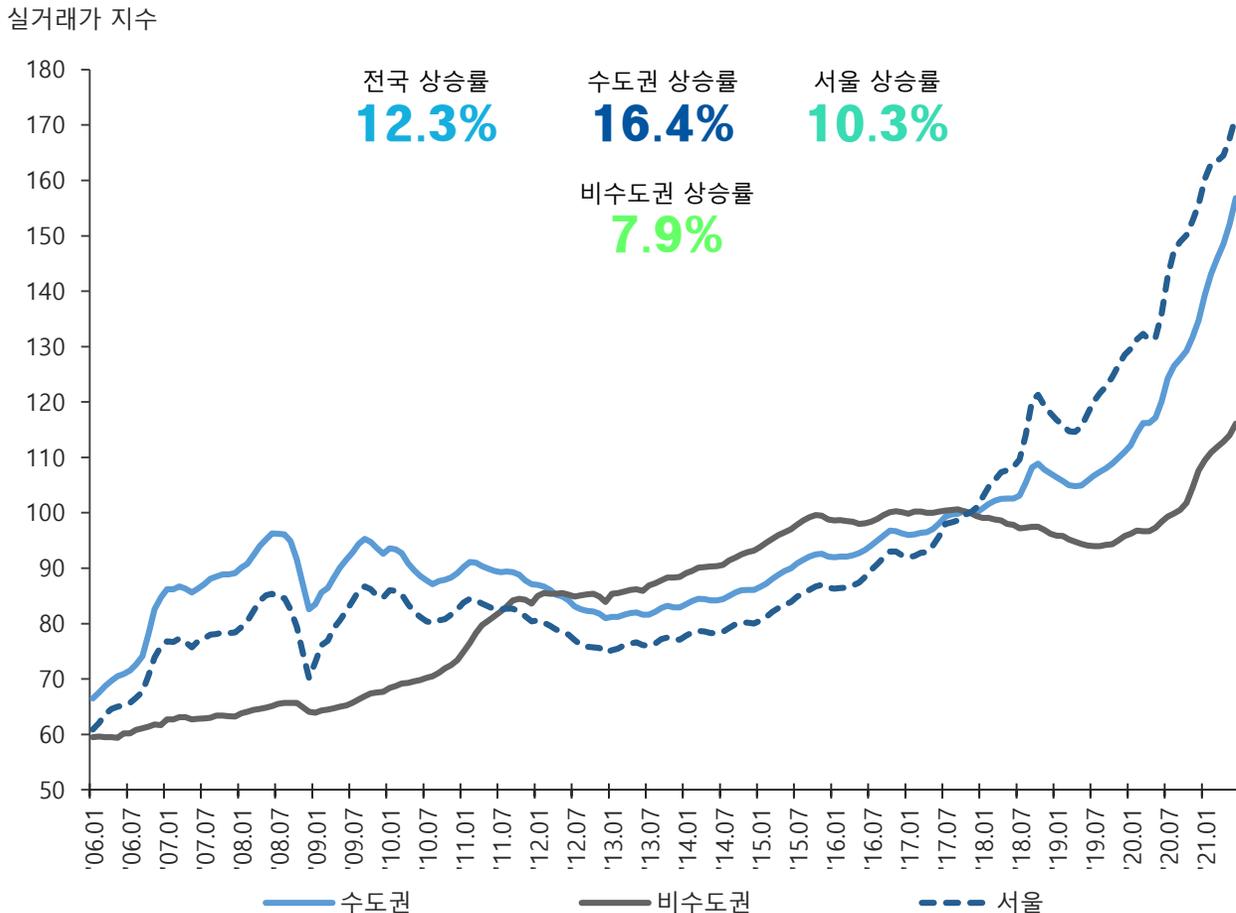
# 전국 실거래가 변동

---

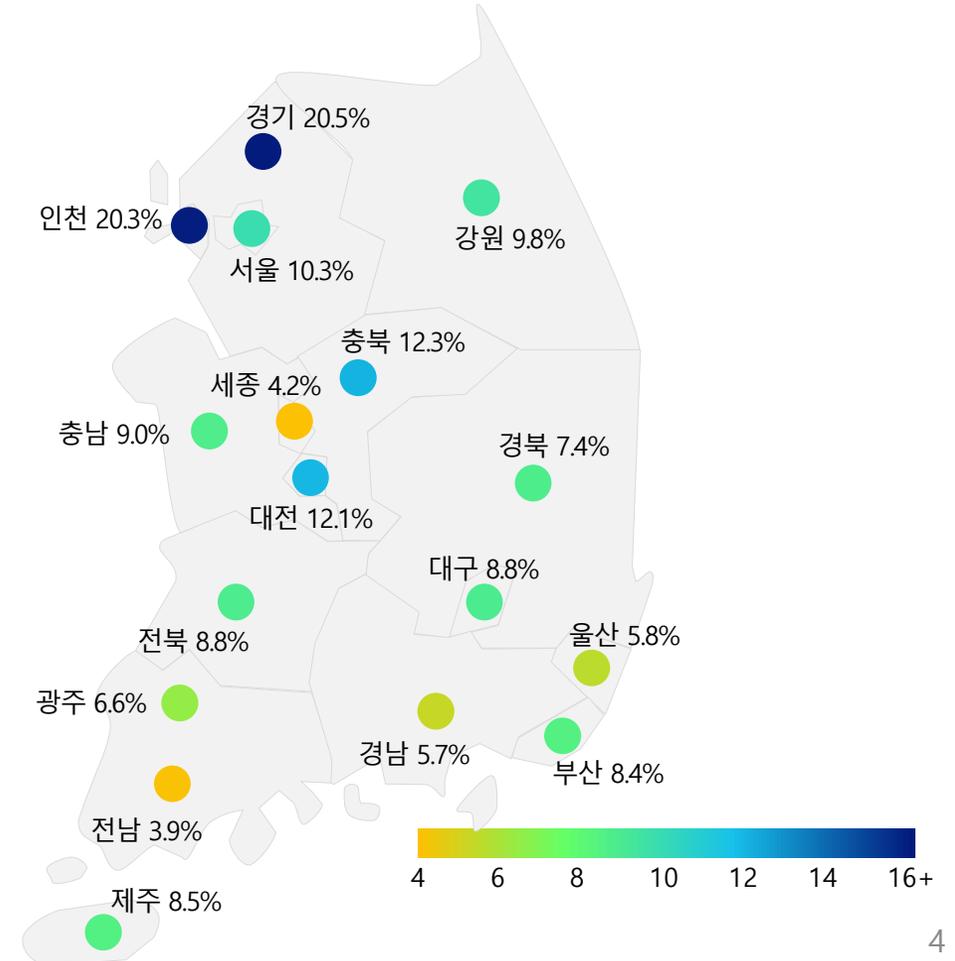
# 매매 실거래가 : 2분기 전국 매매가격 1분기 이어 상승세 지속, 경기·인천 상승세 두드러짐

- 전국 아파트 실거래가 1분기(6.7%)와 비슷한 상승률을 보이며 2분기 누적 12.3% 상승, 수도권(16.4%) 비수도권(7.9%) 동반 상승
- 경기, 인천 20% 이상 상승. 경기지역 2020년 총 상승률(26.1%) 대비 높은 상승률(20.5%) 보임. 비수도권 대부분 지역 5% 이상 상승

2021년 2분기 아파트 매매 실거래가 지수 추이



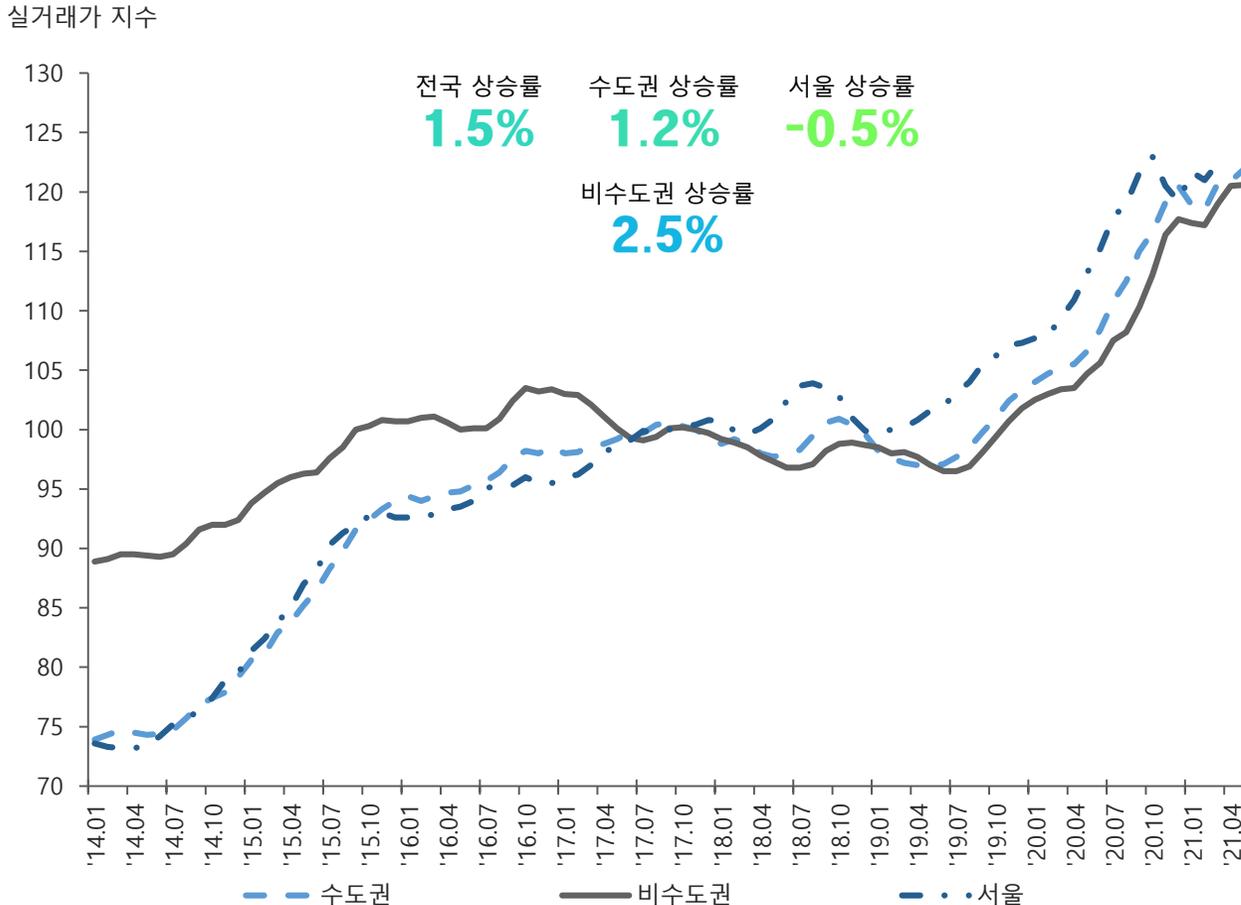
아파트 매매 지역별 지수 변동



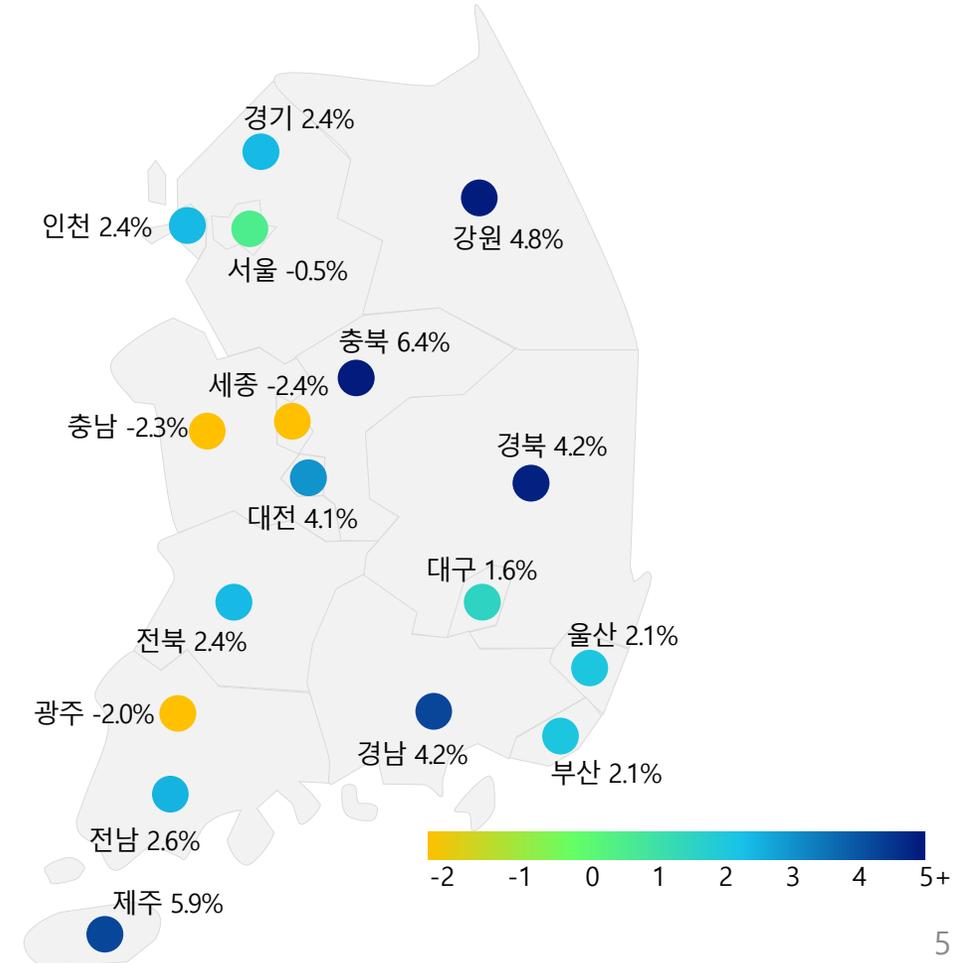
# 전세 실거래가 : 전국전세 1분기 소폭 하락에서 2분기 상승세 전환, 지역별로 차별화 양상

- 전국 아파트 전세 실거래가 1분기 소폭 하락세(-1.8%)에서 상승세로 전환(+1.5%). 수도권보다 비수도권의 가격상승률이 높게 나타남
- 지역별로 가격 동향이 차별적. 세종 · 서울 · 충남 · 광주의 경우 소폭 하락세, 경기 · 충북 · 대전 등은 하락세에서 상승세 전환

2021년 2분기 아파트 전세 실거래가 지수 추이



아파트 전세 지역별 지수 변동



자료 : 한국부동산원(전세 실거래가의 경우 2021년 5월까지 집계된 지수를 사용)

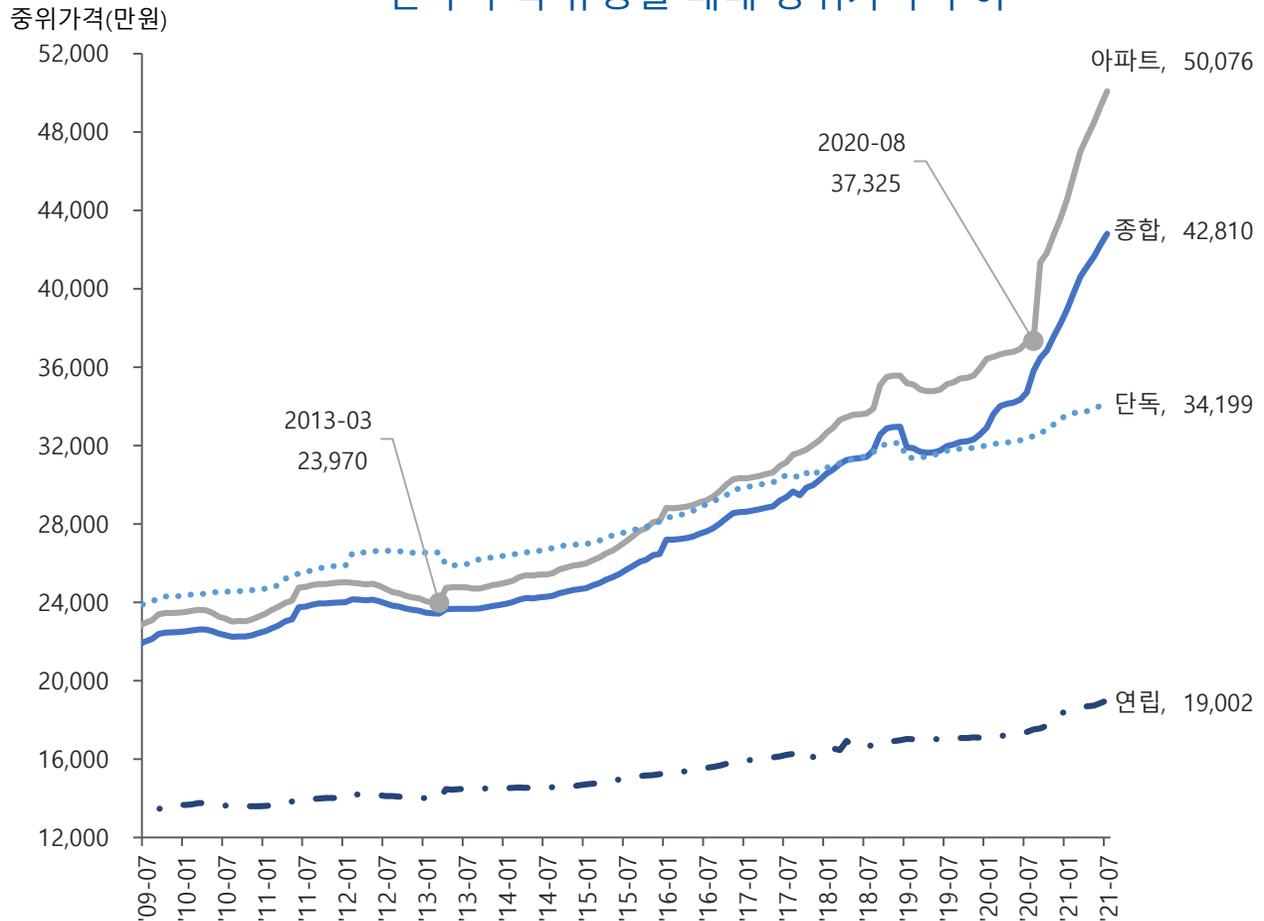
# 매매 가격 동향

---

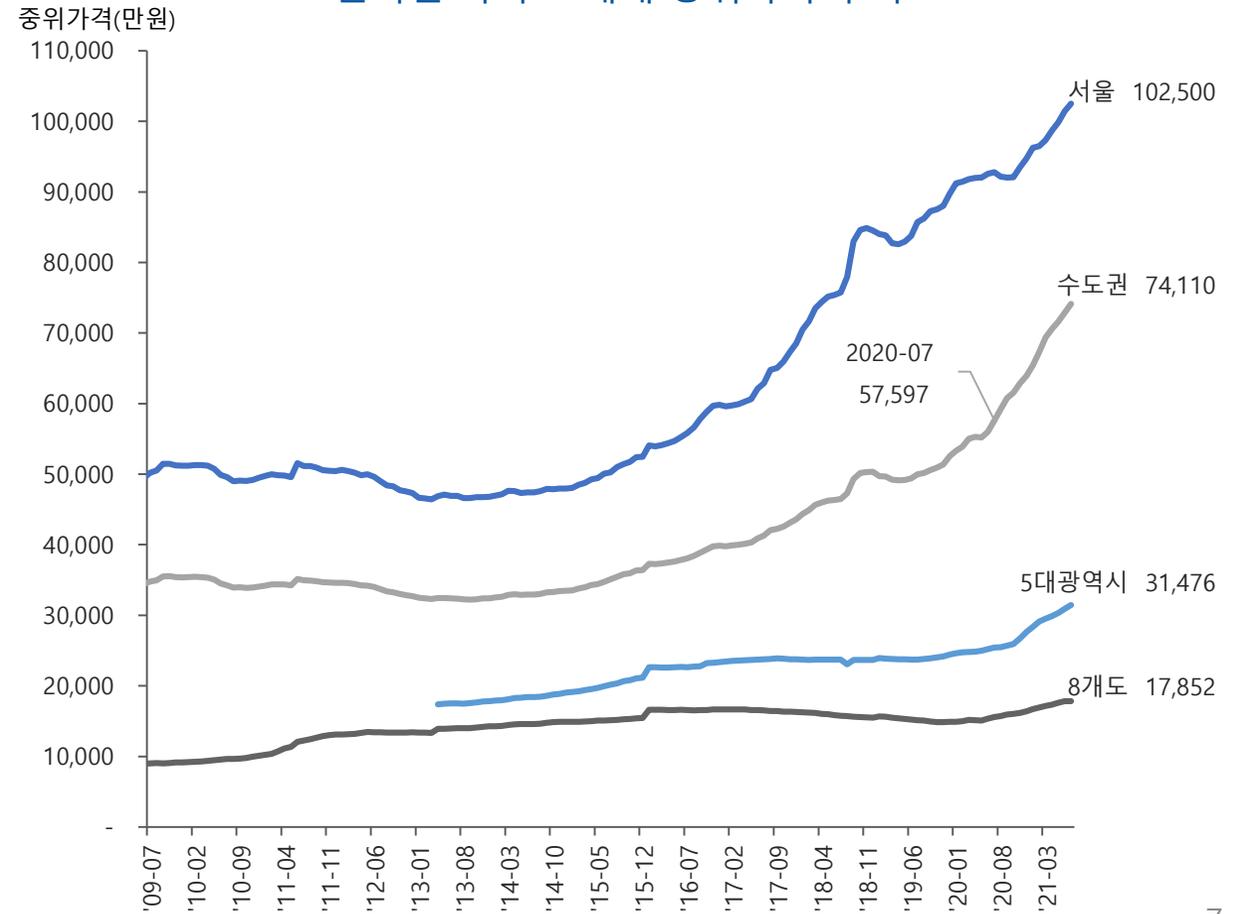
# 전국 중위가격 : 아파트 중위가격 가파른 상승세 유지, 전국 5억 초과, 수도권 약 7.4억 초과

- 전국 아파트 중위가격 2021년 1분기(3월) 4.7억에서 최근(7월) 5억을 초과, 2020년 2분기 약 3.7억에서 1년간 약 1.3억 이상 상승
- 수도권 아파트 중위가격 최근(7월) 7.4억 수준으로 전년동기(5.7억) 대비 1.7억 이상 상승. 서울 최초로 10억 초과

전국 주택 유형별 매매 중위가격 추이



권역별 아파트 매매 중위가격 추이

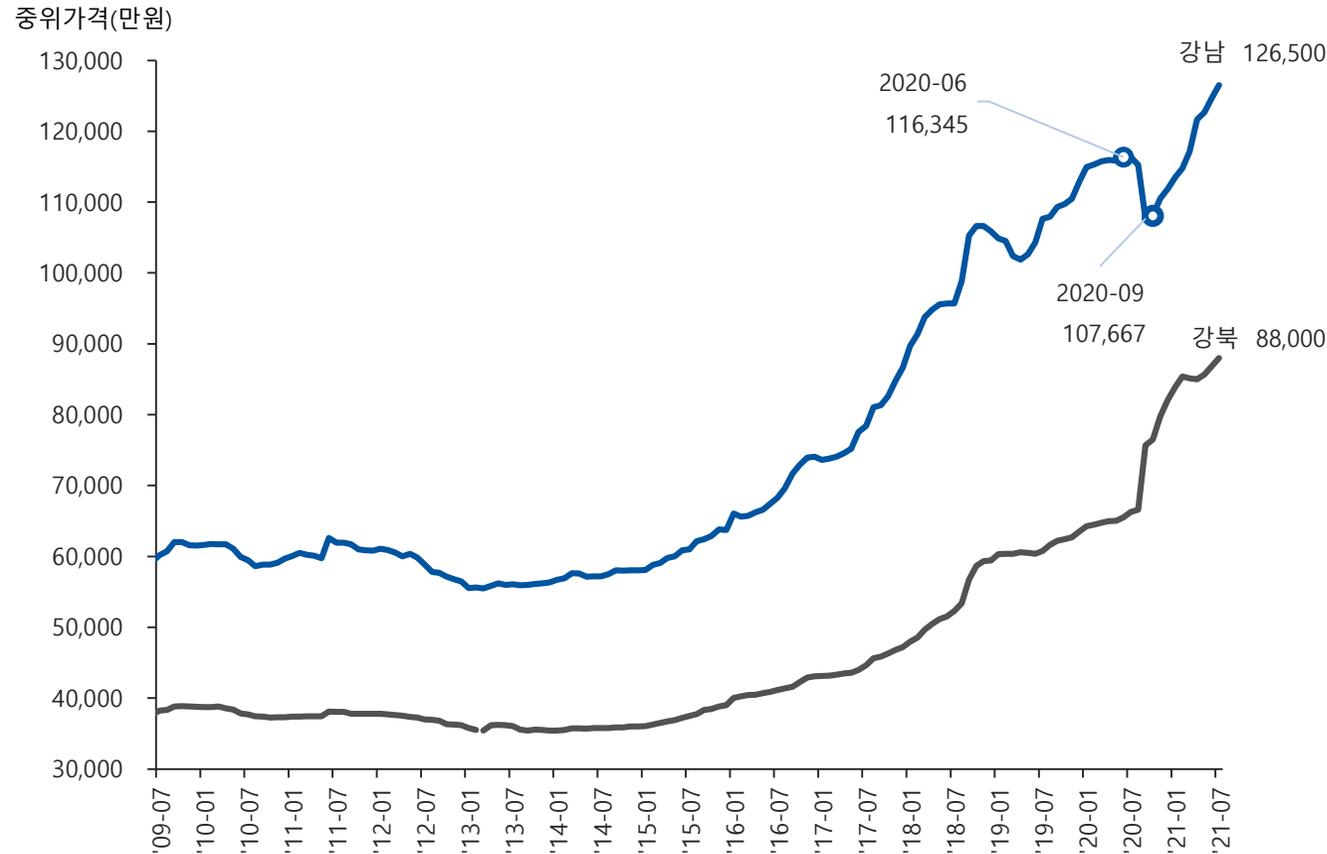


자료 : KB부동산(중위가격: 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을 때 중앙에 위치하는 가격을 의미)

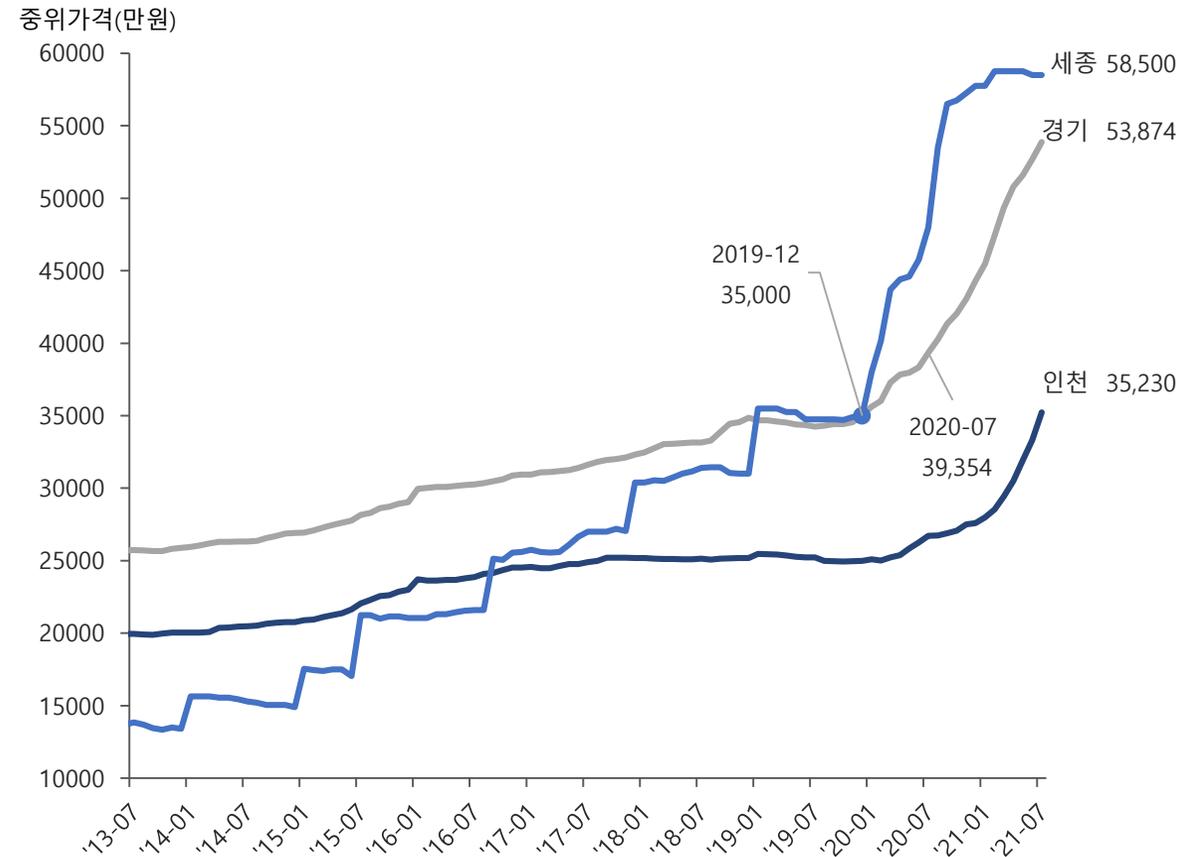
# 수도권 중위가격 : 수도권 전반적으로 큰 폭 상승세 지속, 강남 12.6억 초과, 세종 상승세 둔화

- 강남 아파트 중위가격 2020년 9월 10.7억대로 하락한 후 상승하여 최근 12.6억 초과, 2020년 6월 최고점(11.6억)을 1억 이상 초과
- 경기지역 아파트 중위가격 상승세 지속 5.4억에 근접, 전년동기(3.9억) 대비 1.5억 이상 상승. 인천 3.5억 초과, 세종시 상승세 둔화

서울 강남·강북 아파트 매매 중위가격 추이



경기·인천·세종 아파트 매매 중위가격 추이

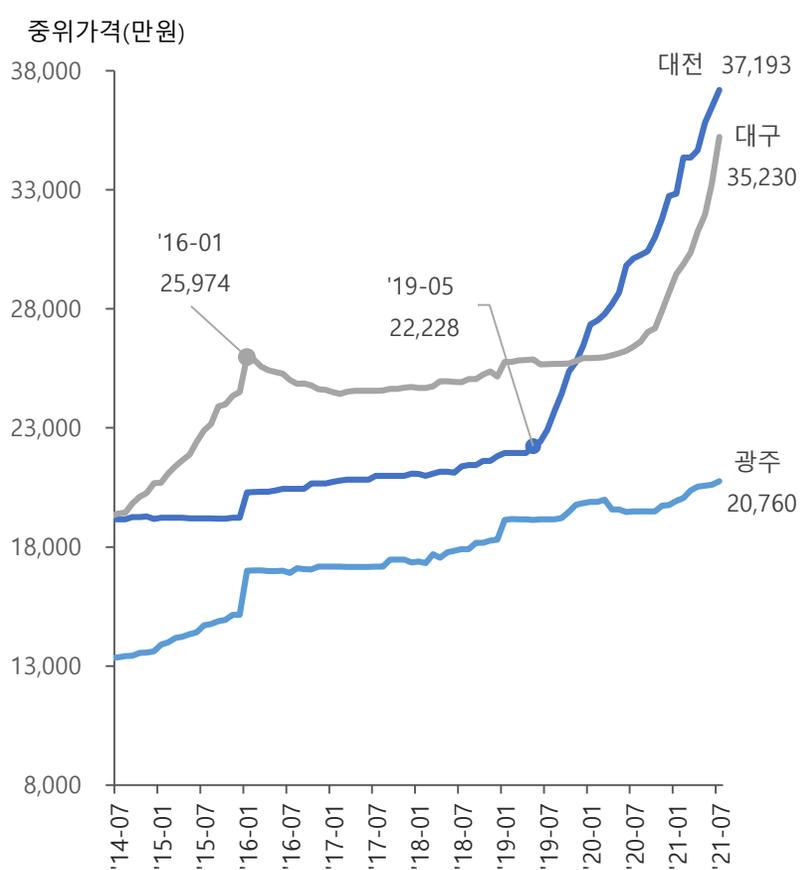


자료 : KB부동산(KB주택가격동향), 한국부동산원(세종시, KB주택가격동향에는 세종시 중위가격이 공표되지 않아 한국부동산원 자료 사용)

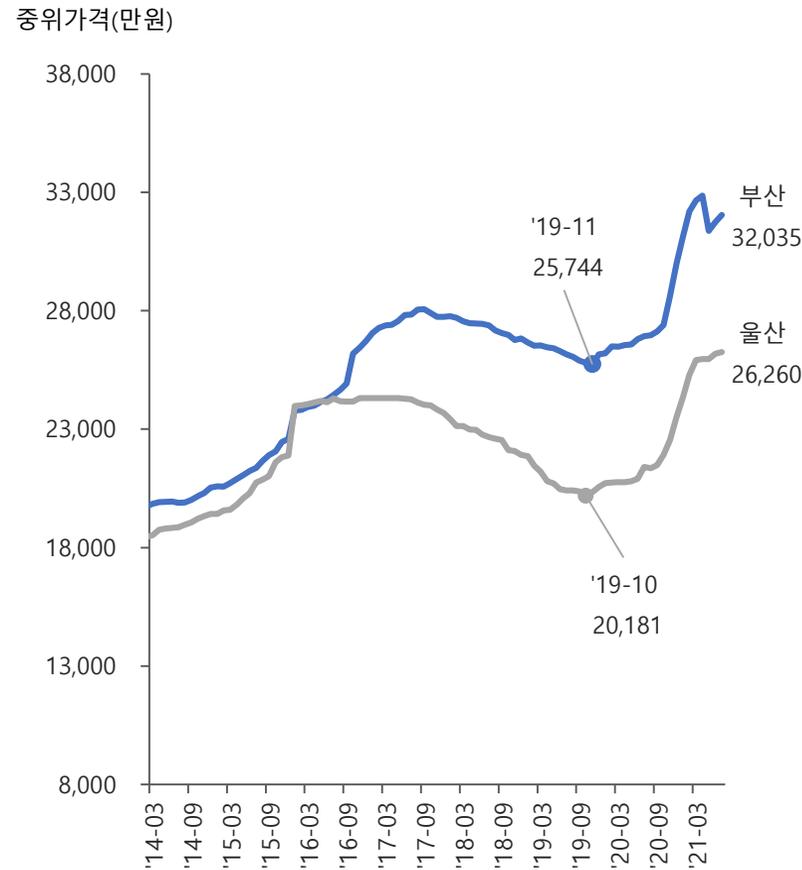
# 비수도권 중위가격 : 대전 · 대구 가파른 상승세, 부산 · 울산 상승세 둔화, 전국 대부분 상승세

- 대전 · 대구 1분기(3.2억 · 3억) 이어 가파른 상승세 지속 각각 3.7억, 3.5억 초과, 부산 · 울산 1분기 수준(3.3억 · 2.6억) 유지
- 지방 8도 아파트 2021년 1분기 전반적 상승세로 전환된 후 상승세 지속, 제주지역 또한 하락세에서 가파른 상승세로 전환

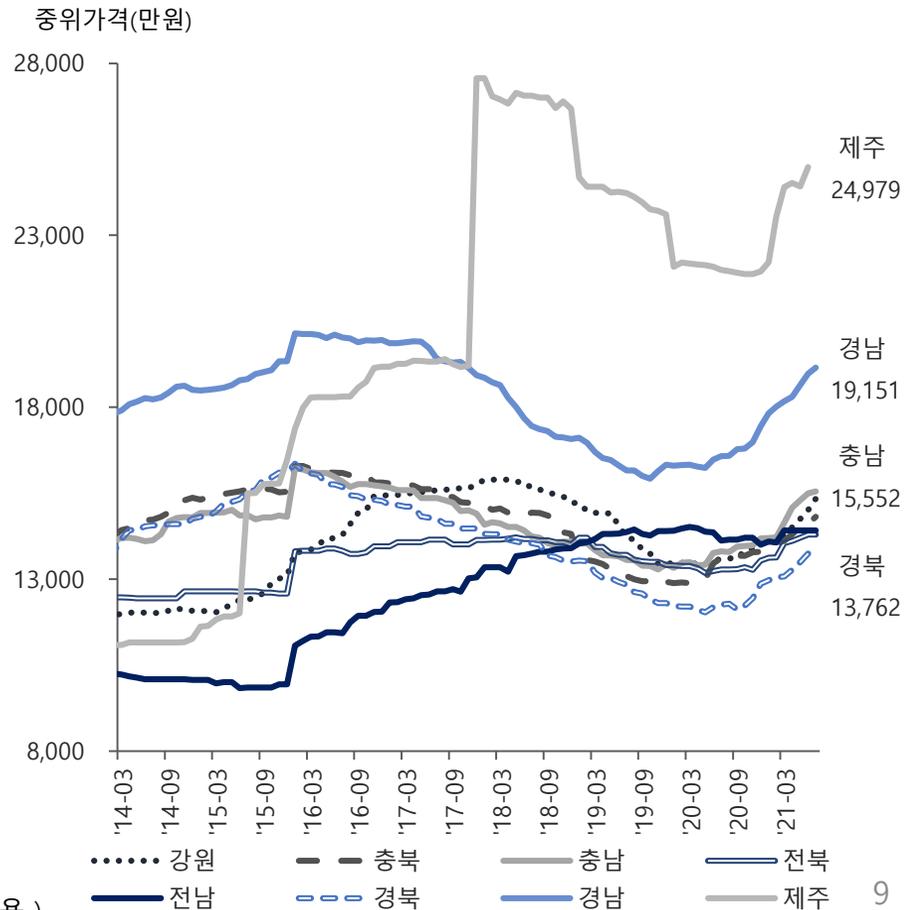
### 대구 · 대전 · 광주 아파트 매매 중위가격 추이



### 부산 · 울산 아파트 매매 중위가격 추이



### 지방 8도 아파트 매매 중위가격 추이



자료 : KB부동산(KB주택가격동향), 한국부동산원(제주도, KB주택가격동향에는 제주도 중위가격이 공표되지 않아 한국부동산원 자료 사용)

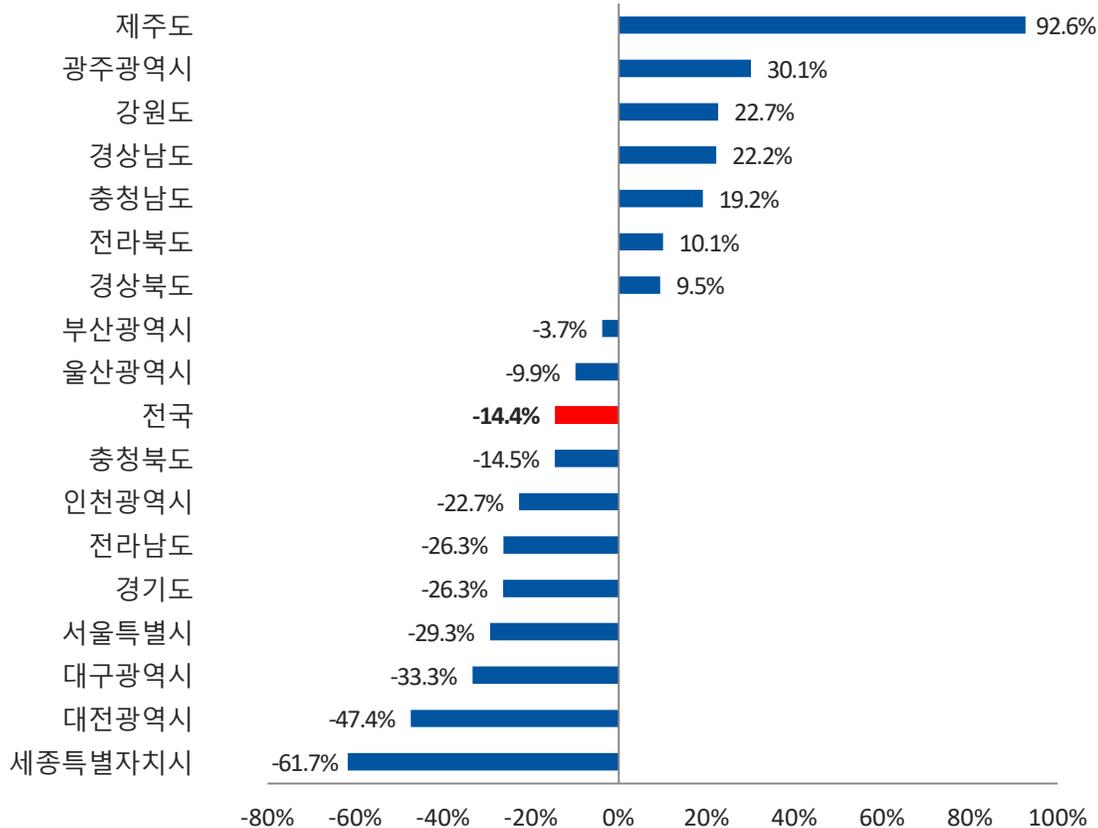
# 매매 거래량 동향

---

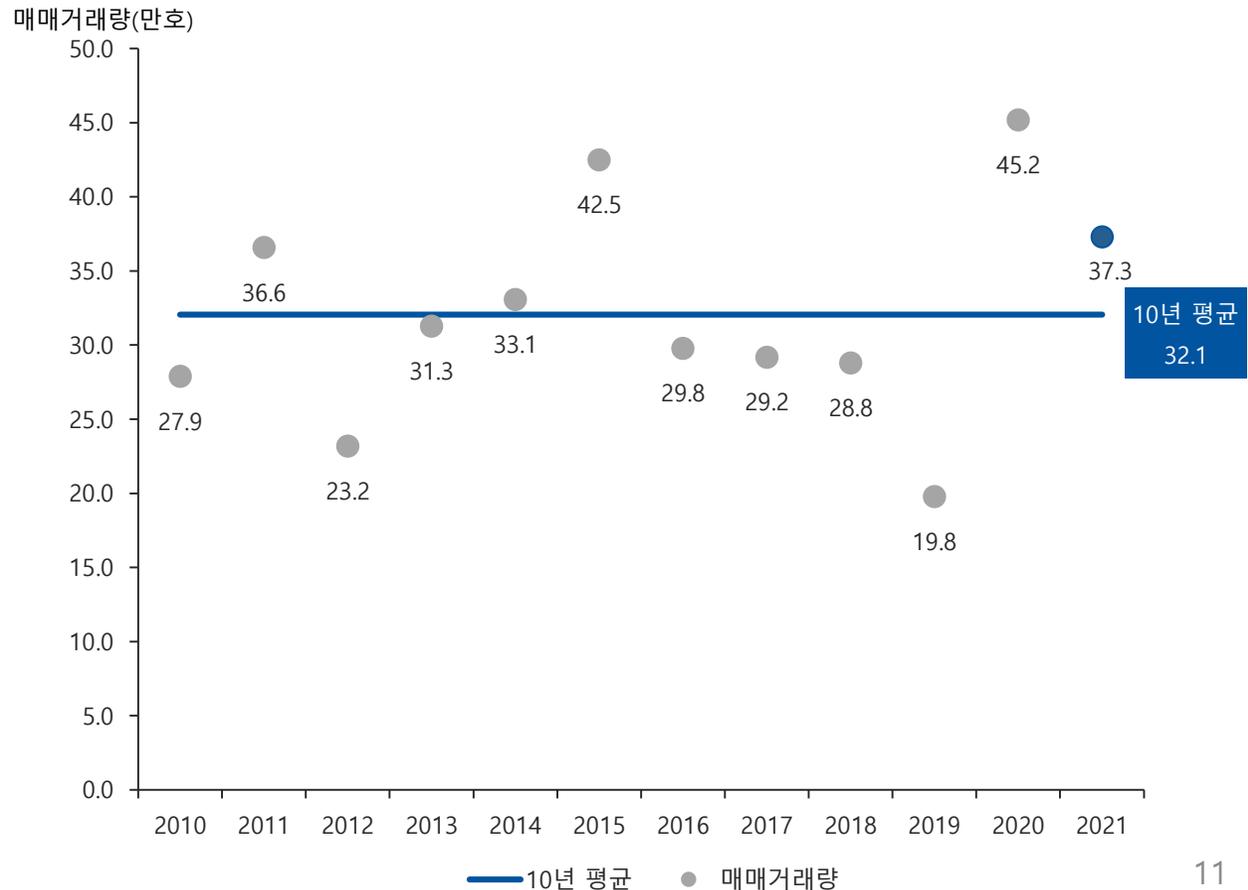
## 2분기 전국 거래량 전년 동기 대비 감소, 지역별 거래량 차별적, 누적거래량은 장기평균 상회

- 2분기 전국 거래량 전년 동기 대비 -14.4% 감소, 상반기 누적 거래량은 10년 장기 평균치(32.1만 건)보다 높은 37.3 만 건
- 분기단위 거래량은 지역별 편차가 큰 편으로 제주, 광주, 강원, 경남 지역 20% 이상 증가. 세종, 대전, 대구 지역 30% 이상 감소

전년 동기 대비 아파트 매매 거래량 변동률



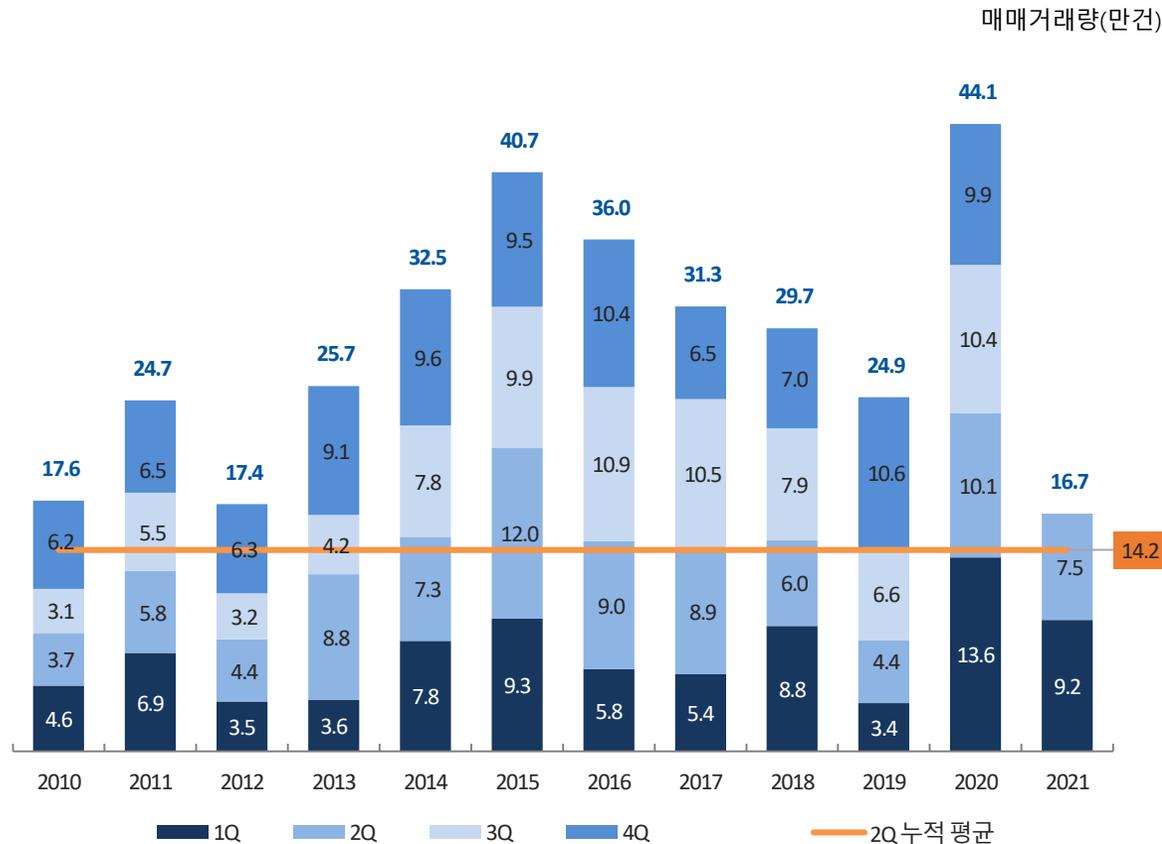
전국 아파트 2분기 누적 매매 거래량



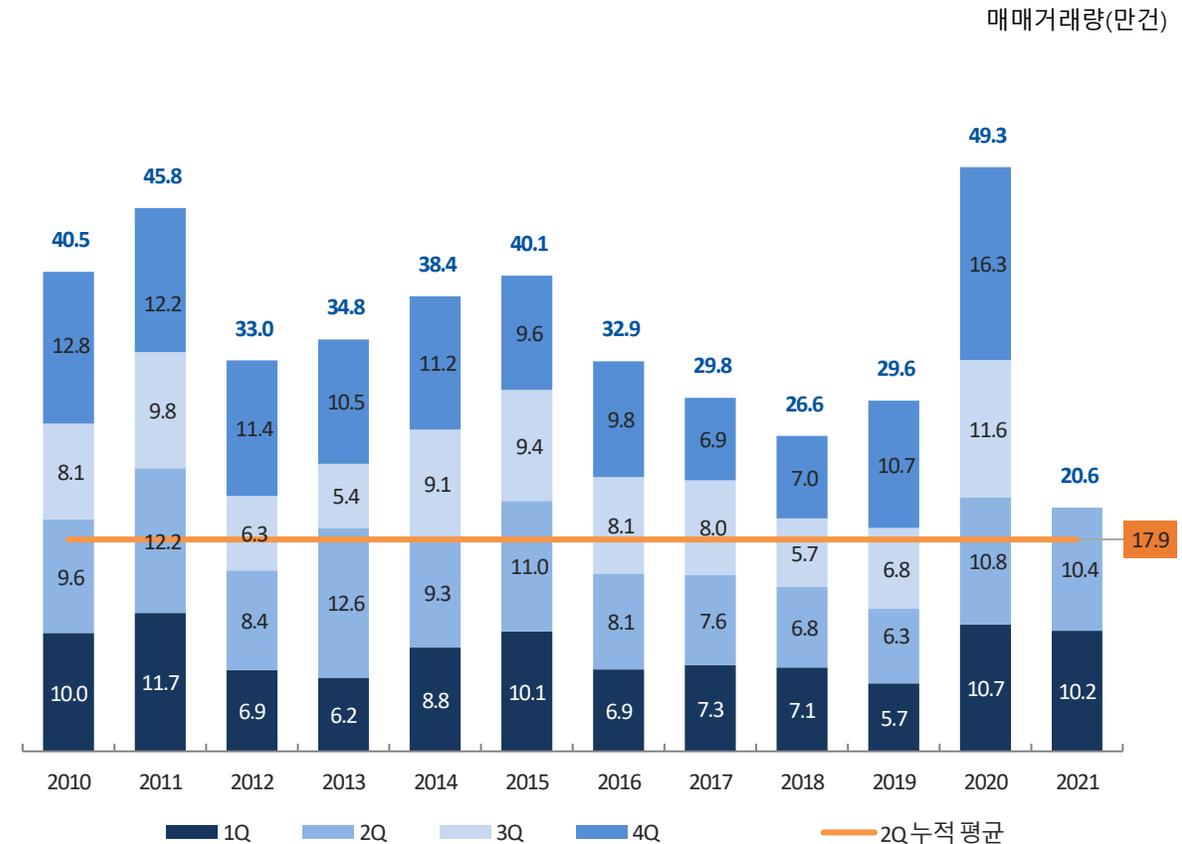
## 2분기 수도권 거래량 1분기 대비 감소, 수도권 및 비수도권 상반기 통합거래량 장기평균 상회

- 수도권 상반기 거래량 16.7만 건으로 장기평균 14.2만 건을 상회, 2분기 거래량(7.5만)은 1분기 거래량(9.2만) 대비 감소
- 비수도권 또한 20.6만 건으로 17.9만 건의 장기평균을 상회, 2분기 거래량(10.4만)과 1분기 거래량(10.2만)은 비슷한 수준

### 수도권 아파트 거래량 추이



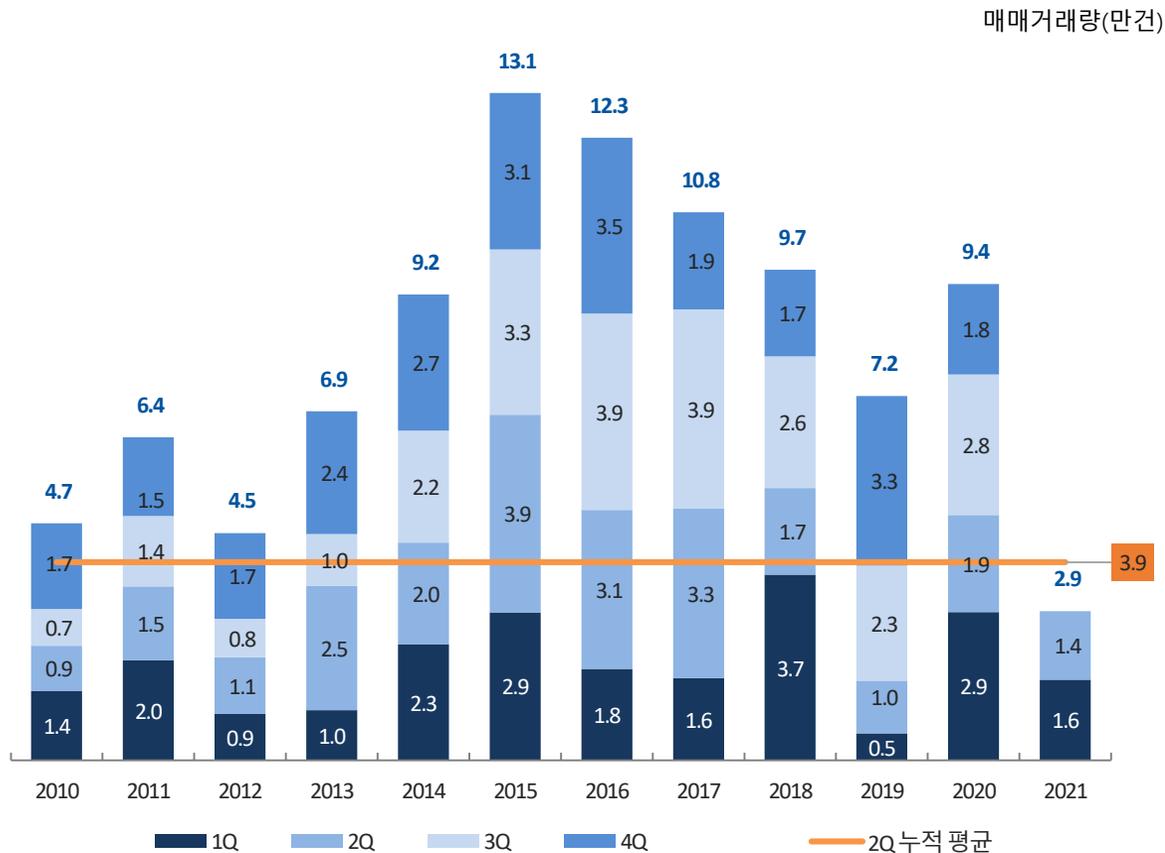
### 비수도권 아파트 거래량 추이



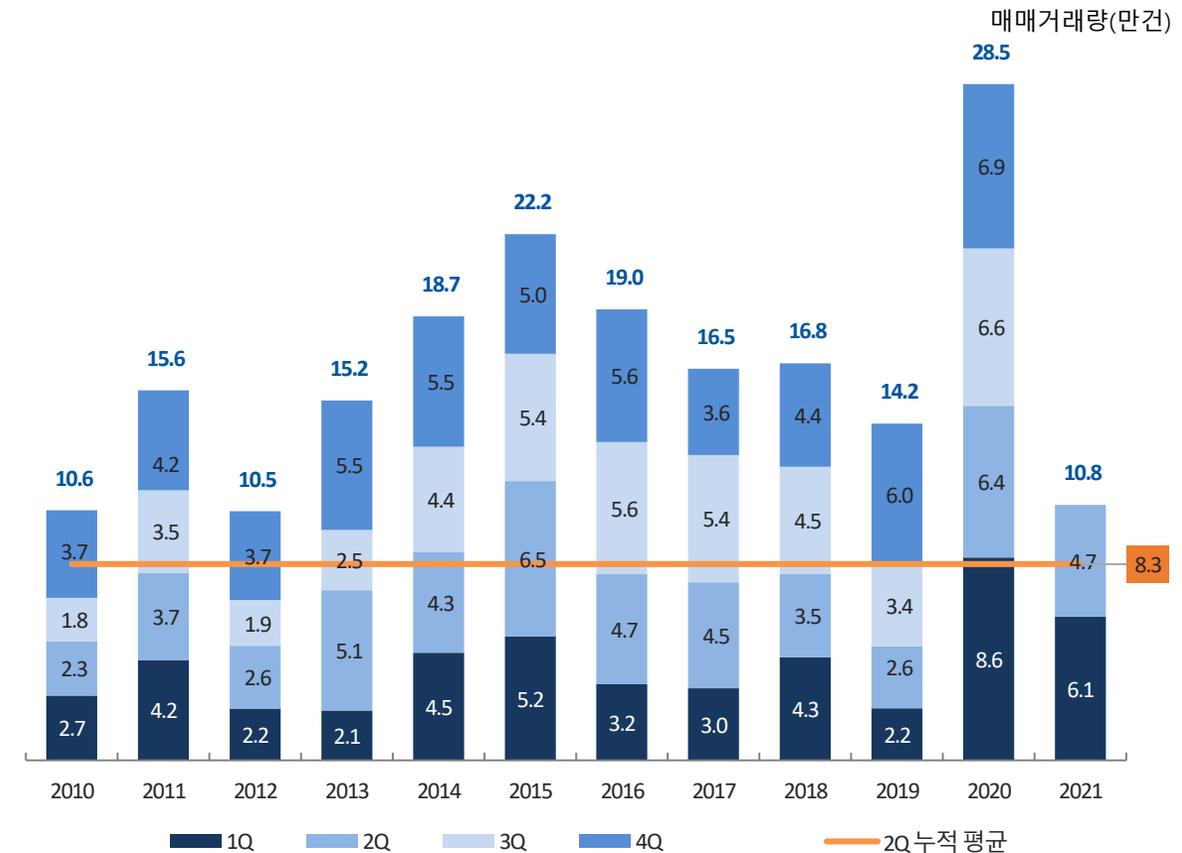
# 서울 거래량 감소, 경기지역 상승, 경기도내 규제가 약한 지역을 중심으로 거래량 증가

- 서울전역 투기지역 지정 유지 등 전반적 수요규제로, 강남과 강북 모두 거래량이 하락하여 서울의 2분기 거래량은 장기평균을 하회
- 상대적으로 규제가 약한 지역이 존재하는 경기도의 경우 거래량이 상승하여 2010년 이후 2015년, 2020년을 제외하고 최대거래량을 보임

서울 아파트 매매 거래량 추이



경기도 아파트 매매 거래량 추이



# 5개 광역시와 지방 8도 또한 차별화 양상, 지방 8도의 경우 비규제 지역 중심으로 거래량 증가

- 5개 광역시 거래량 : 2020년 거래량에 비해 상반기 거래량은 감소세로 약 6.9만 건 , 장기평균치인 7.6만 건 하회
- 8도 거래량 : 지방 8도 상반기 통합거래량의 경우 크게 증가하여 13.4만 건, 2011년 거래량(13.5만) 이후 최대 거래량을 보임

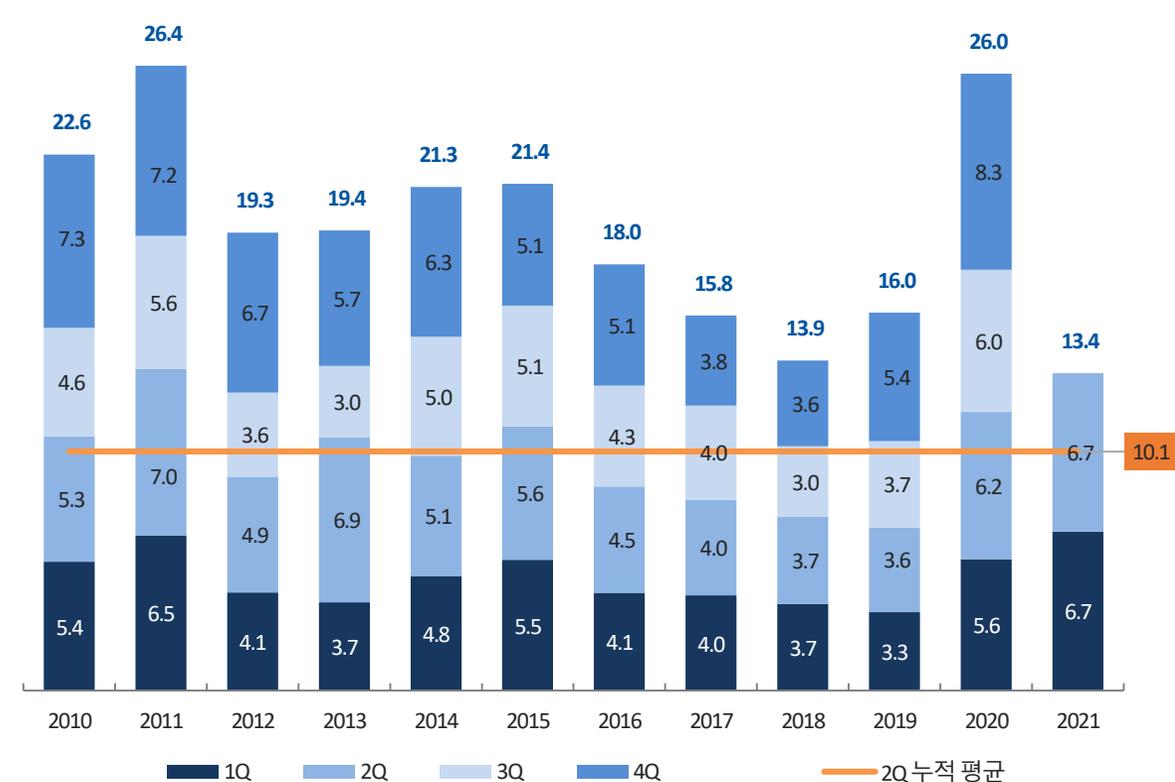
5개 광역시 아파트 매매 거래량 추이

매매거래량(만건)



8도 아파트 매매 거래량 추이

매매거래량(만건)



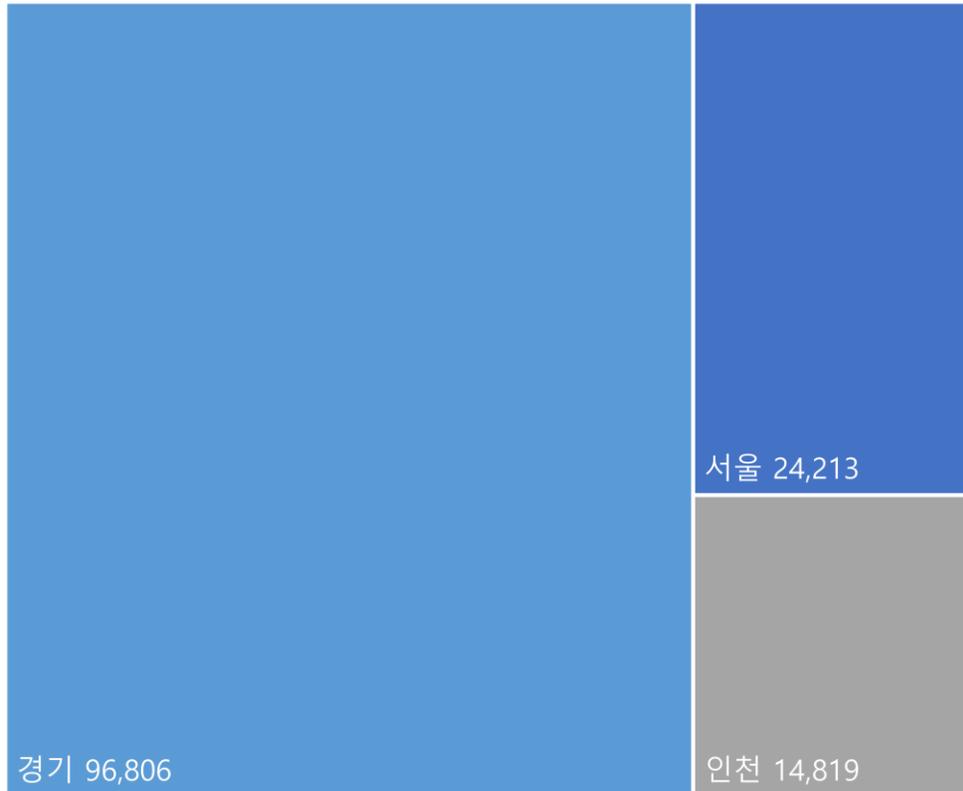
# 공급부문 동향

---

## 상반기 수도권 착공물량 경기지역에 집중, 지방 광역시의 경우 대구와 부산에 물량이 집중

- 수도권의 경우 지역별 편차가 크게 나타남. 경기지역의 착공물량은 서울보다 3배 이상 차이, 인천 착공물량은 서울의 약 60% 수준
- 비수도권의 경우 지방광역시는 대구와 부산지역에 착공물량 집중, 지방 8도의 경우 전북지역 착공물량이 최대

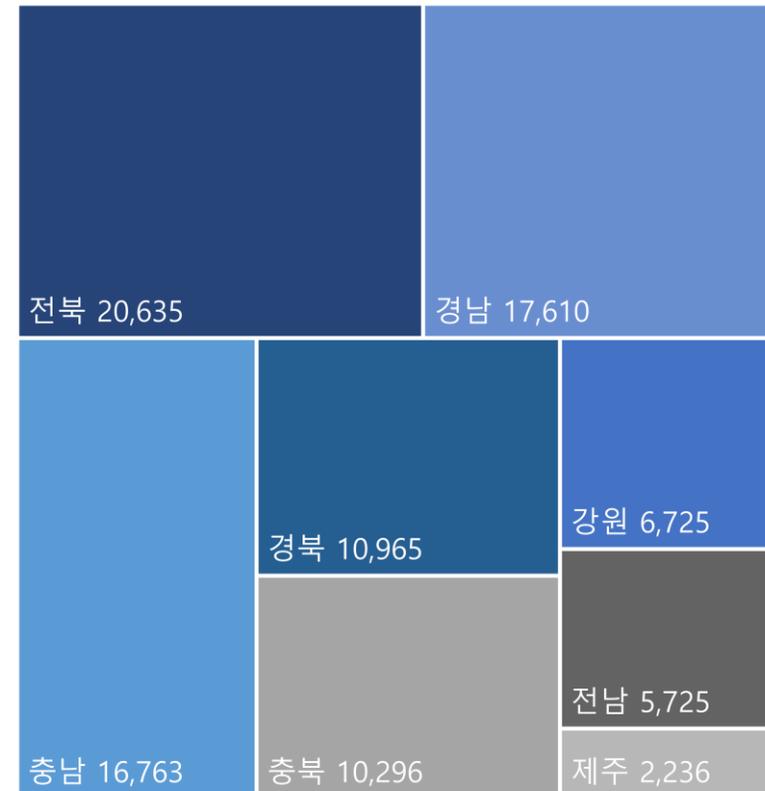
수도권 착공물량  
135,838호



지방광역시 착공물량  
42,496호



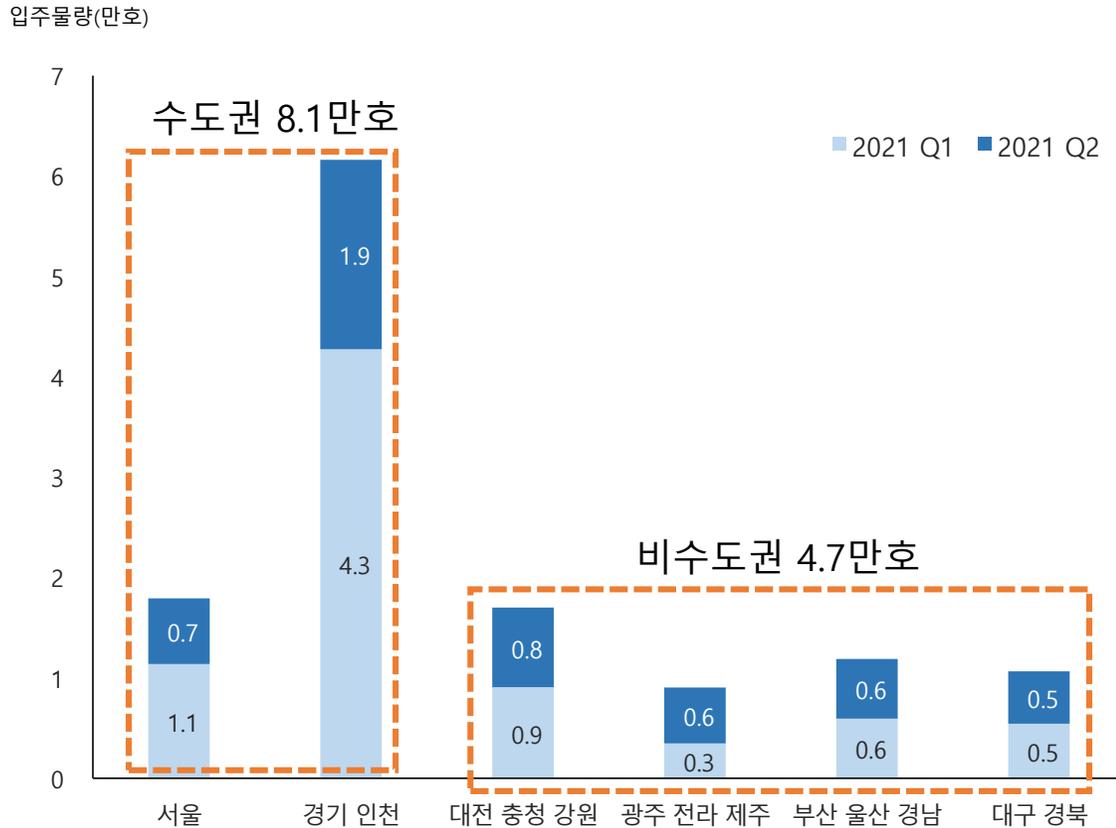
지방 8도 착공물량  
90,955호



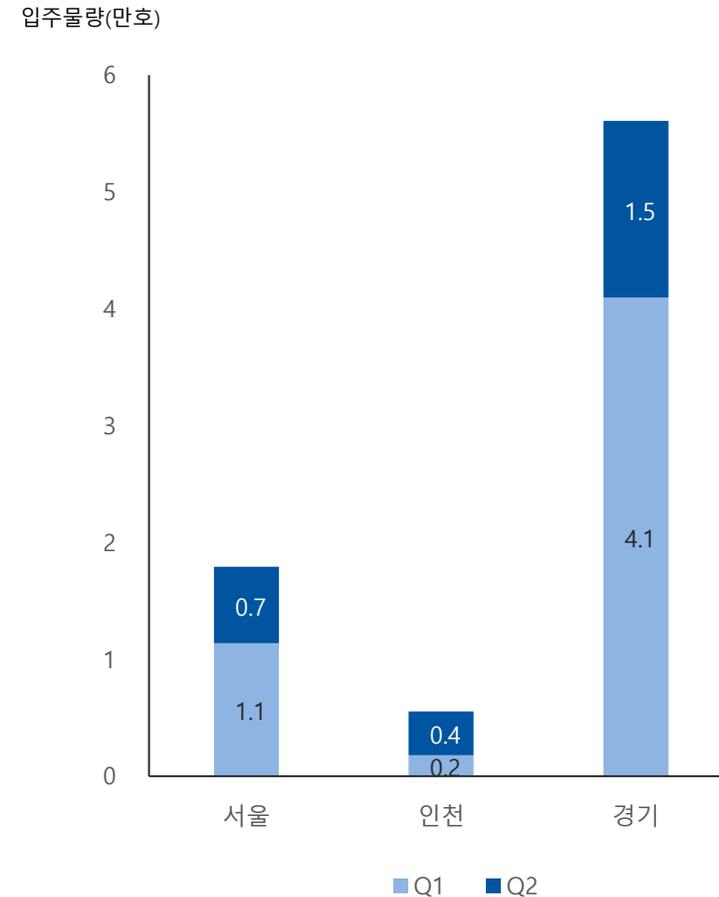
## 상반기 입주물량 수도권 8.1만호, 비수도권 4.7만호, 경인지역 입주물량 약 6.2만호

- 수도권과 비수도권의 상반기 입주물량 큰 격차. 비수도권 입주물량의 경우 권역별로 약 1만호 내외로 비슷한 수준을 보임
- 수도권의 경우 서울 1.8만호, 인천 0.6만호, 경기지역 5.6만호. 지역별로 큰 편차를 보임. 경기 2분기 입주물량은 1분기 대비 감소

수도권/비수도권 권역별 1, 2분기 입주 물량



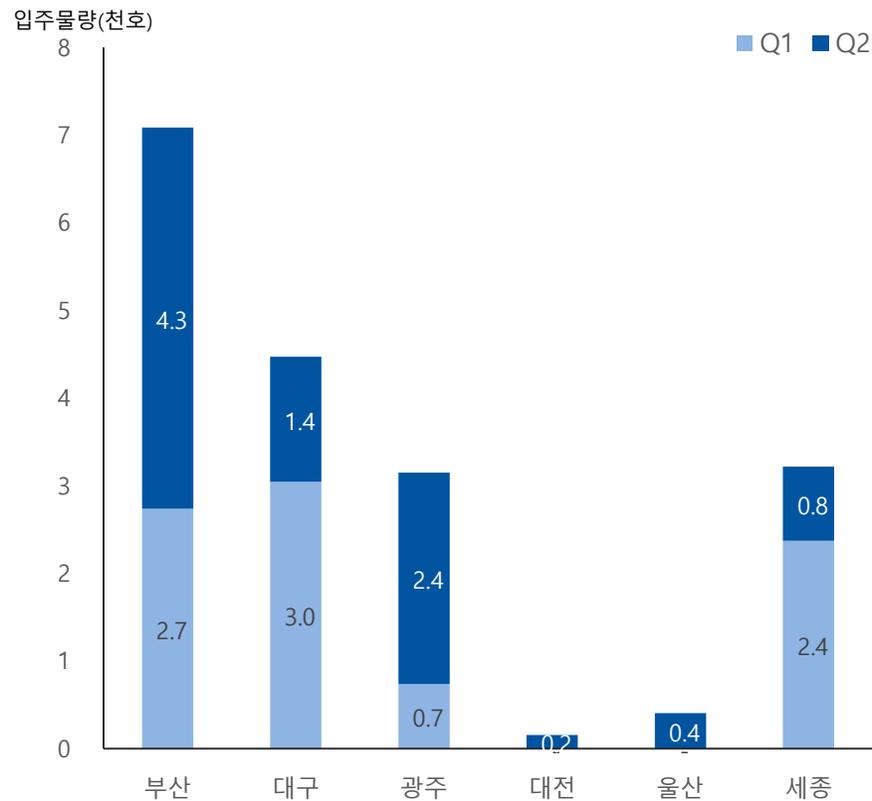
2021년 수도권 1, 2분기 입주물량



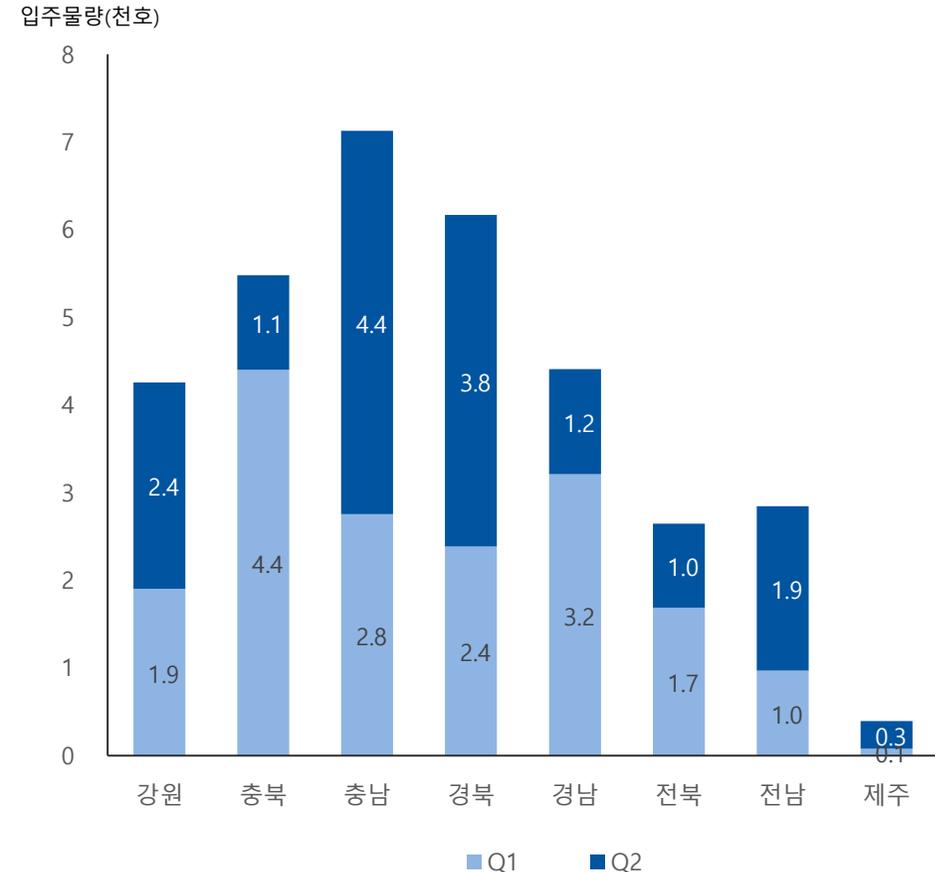
## 지방광역시 입주물량 부산·대구 집중, 지방 8도 충남·경북지역 입주물량 최대

- 지방 5개 광역시 중 부산 입주물량이 최대, 대전과 울산의 입주물량 500호 미만, 세종과 광주는 3.1-3.2 천호로 비슷한 수준
- 지방 8도의 경우 충남, 경북, 충북 순으로 입주물량이 많은 것으로 나타남. 전북과 전남은 타 지역 대비 낮은 입주물량을 보임

지방5개 광역시 + 세종시 1, 2분기 입주물량



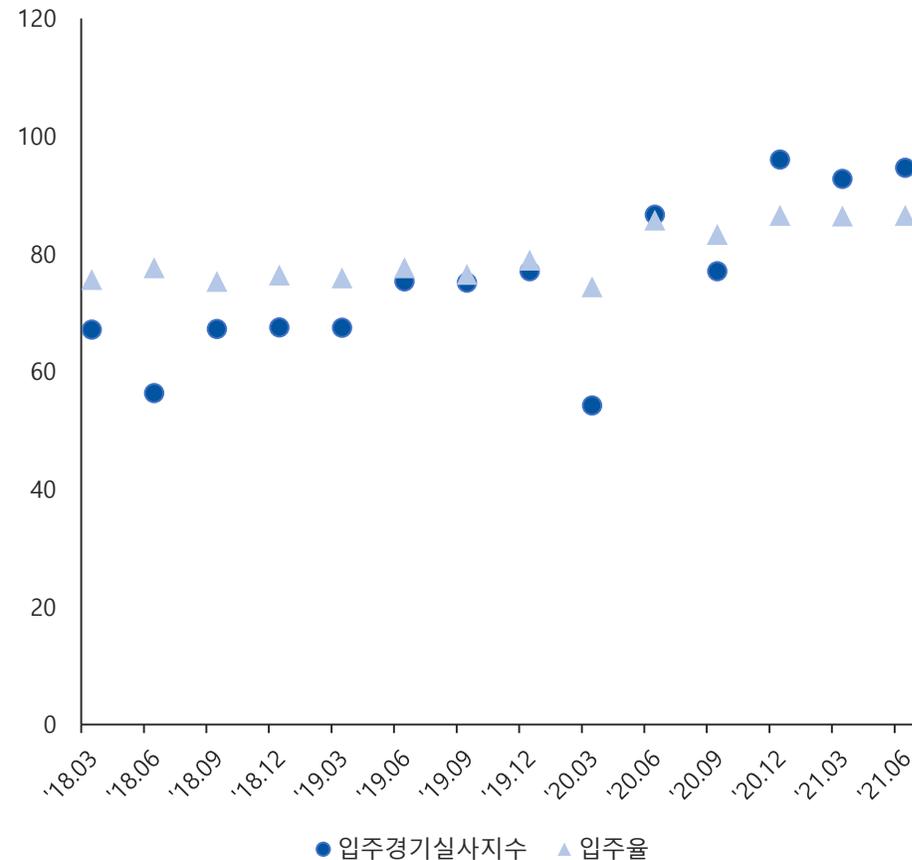
지방 8도 1, 2분기 입주물량



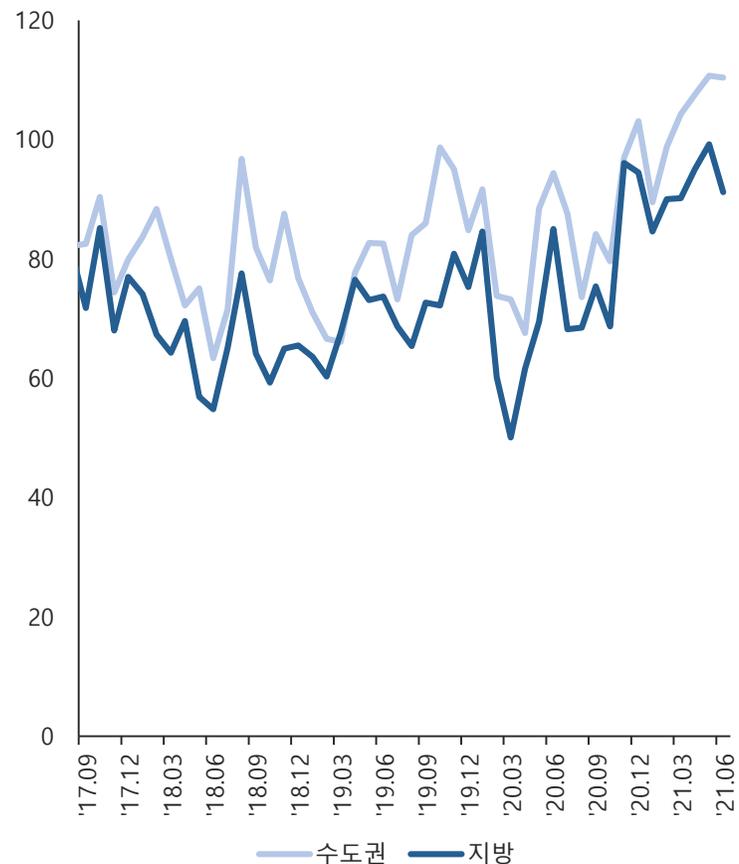
# 입주율 증가세 지속, 수도권-비수도권과 광역시-도단위 지역간 입주전망 편차 확대

- 2020년 초 하락했던 입주전망 지표가 2020년 말부터 실제 입주율을 넘어서면서 향후 입주율이 더 증가할 것으로 예상
- 수도권과 지방의 입주전망의 격차가 최근 확대, 비수도권 내에서도 5개 광역시와 8도의 입주전망의 격차 최근 확대

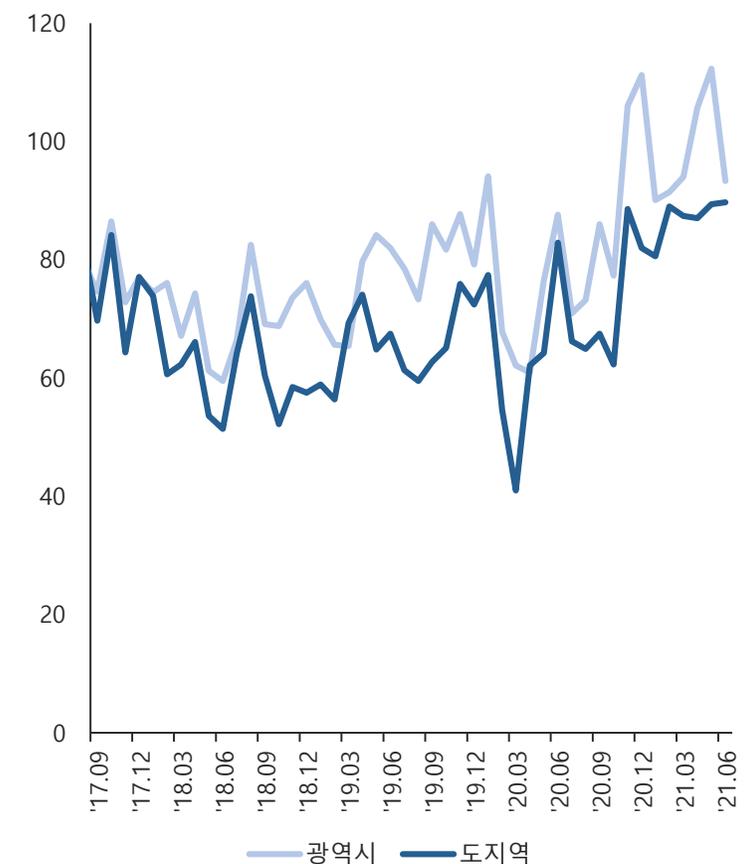
입주전망 및 입주율 추이



수도권, 지방 입주전망 추이



5개 광역시, 8도 입주전망 추이

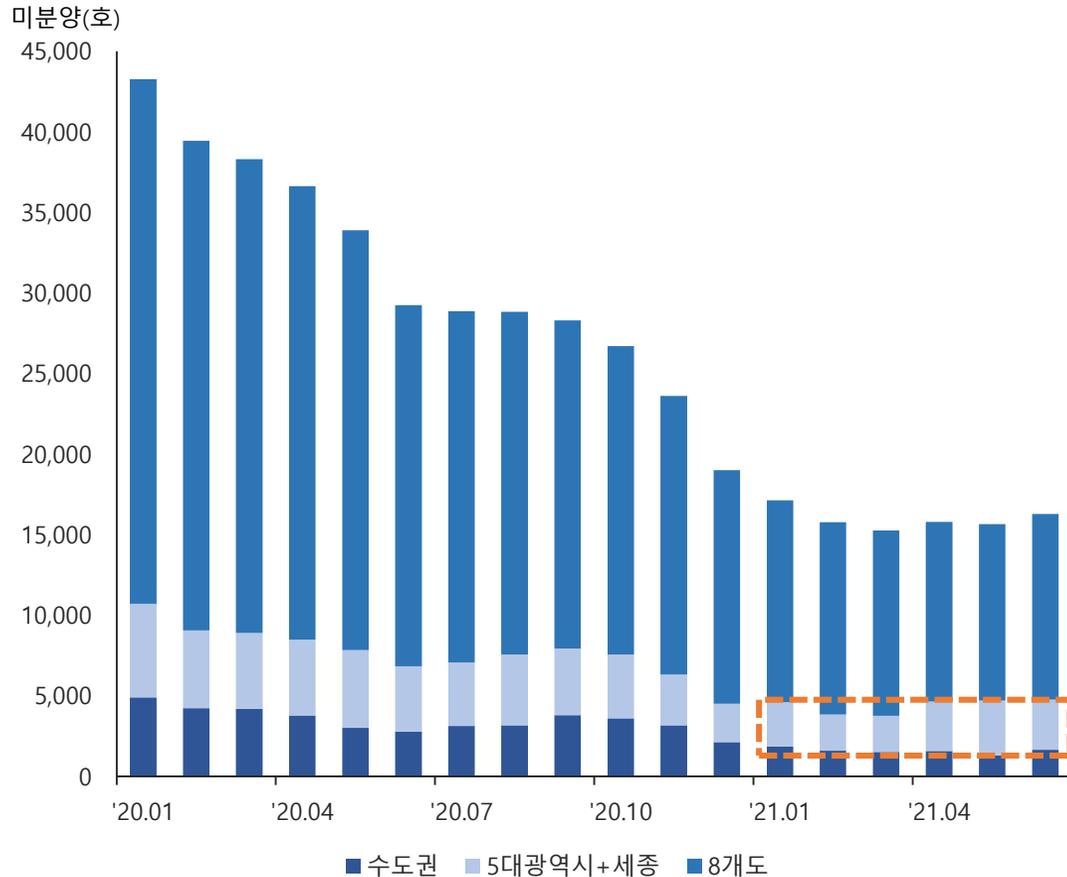


자료 : 주택산업연구원  
 입주경기실사지수(HOSI: Housing Occupancy Survey Index): 공급자 입장에서 입주를 앞두고 있거나 입주 중에 있는 단지의 입주여건을 종합적으로 판단하는 지표, 향후 예상되는 입주전망을 보여줌

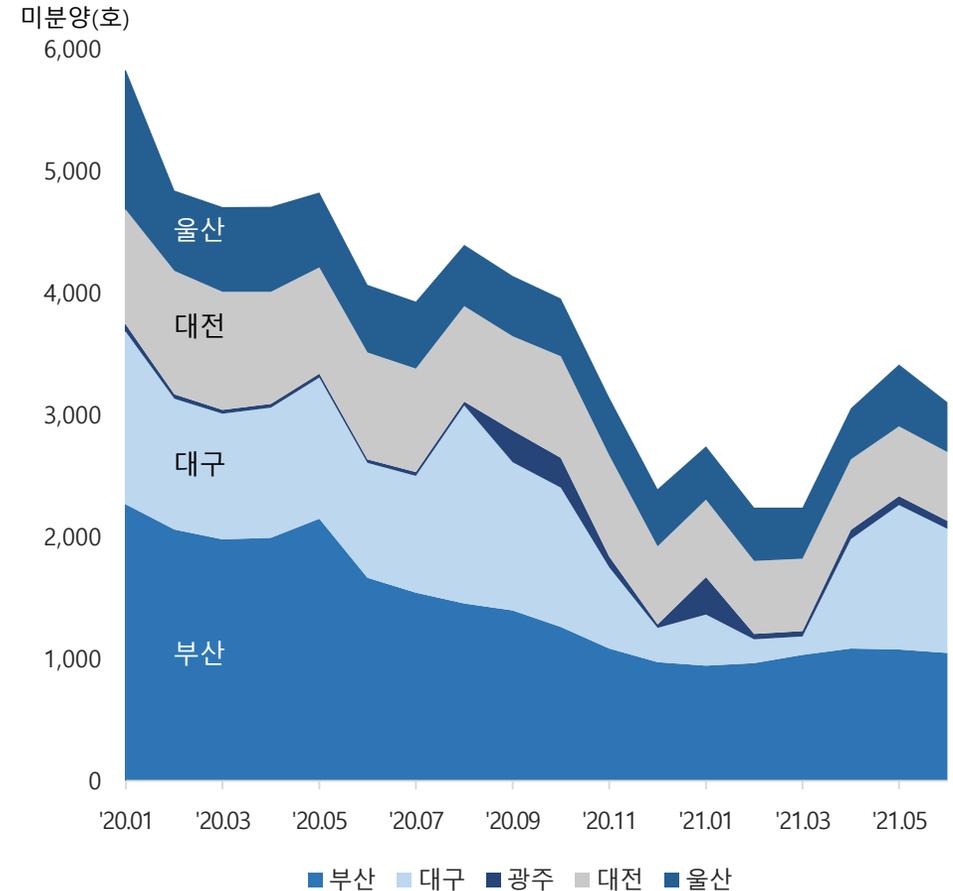
# 전국 단위 미분양 감소세 둔화, 대구지역을 중심으로 지방광역시 미분양 증가세 전환

- 전국 미분양은 2020년 이후 지속적으로 감소해왔으나 최근 감소추세가 둔화, 미분양 증가물량의 상당부분이 지방 5개 광역시 증가분
- 지방 광역시 중 대구 미분양 물량은 2020년 하반기 이후 감소세를 보였으나, 2021년 들어 미분양 물량이 다시 크게 증가하는 양상

권역별 미분양 현황



5개 광역시 미분양 현황



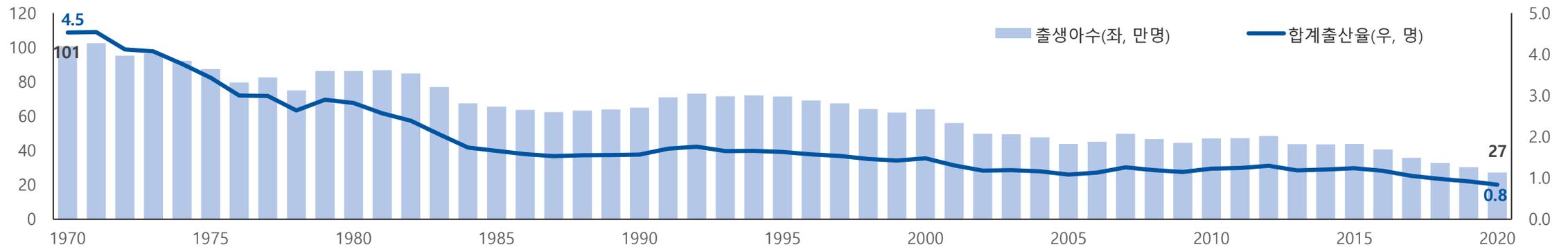
# 인구 · 주택 · 도시 문제의 가속화 요인

---

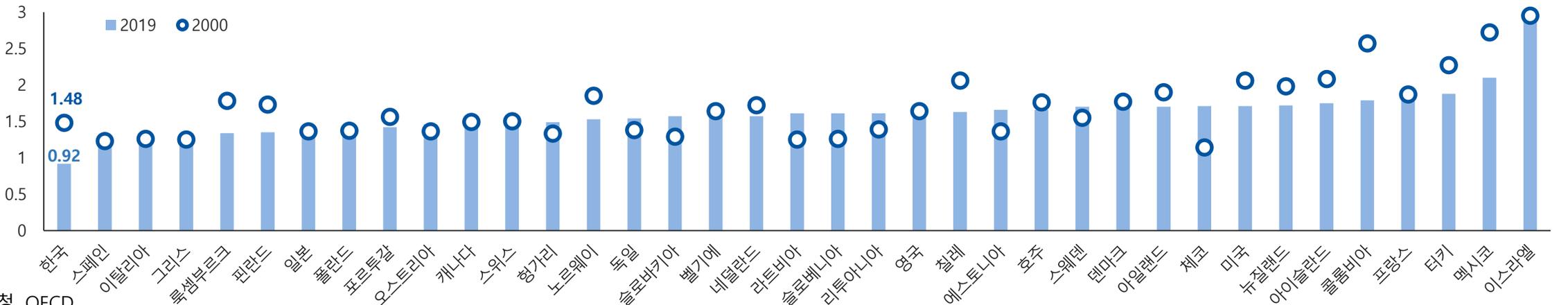
# 인구 : 출산율 하락으로 출생아 수 감소, 2020년 출생아 수 27만 기록, 출산율 세계 최저 수준

- 70년대 4.5 수준이었던 합계출산율은 점진적으로 하락하여 2020년 1.0 미만으로 떨어진 0.82를 기록
- 합계출산율 하락으로 출생아 수 빠른 감소세, 우리나라 통계작성이래 처음으로 20만대인 약 27만명의 출생아 수 기록
- 한국 합계출산율인 0.8대 출산율은 전세계 최저치 수준, 지난 20년 간의 감소폭 또한 큼(1.48 → 0.92)

출생아 수, 합계 출산율 추이



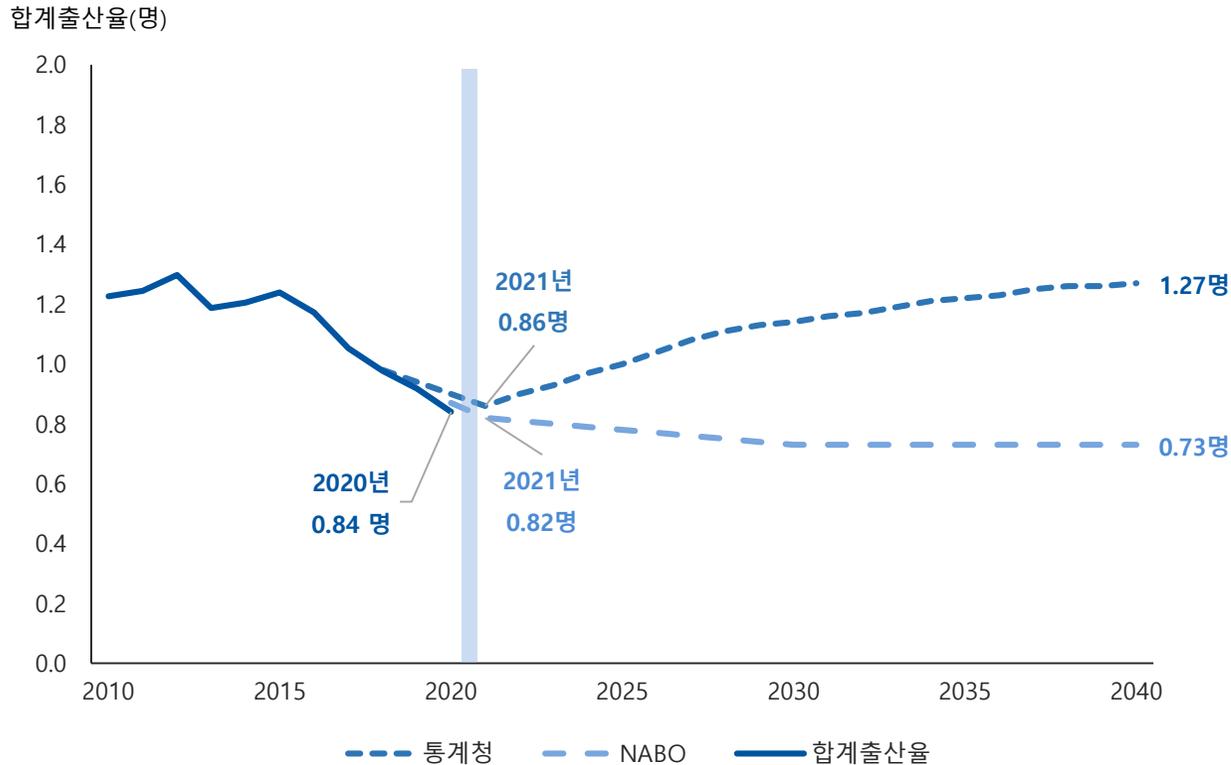
OECD 국가별 합계 출산율 비교



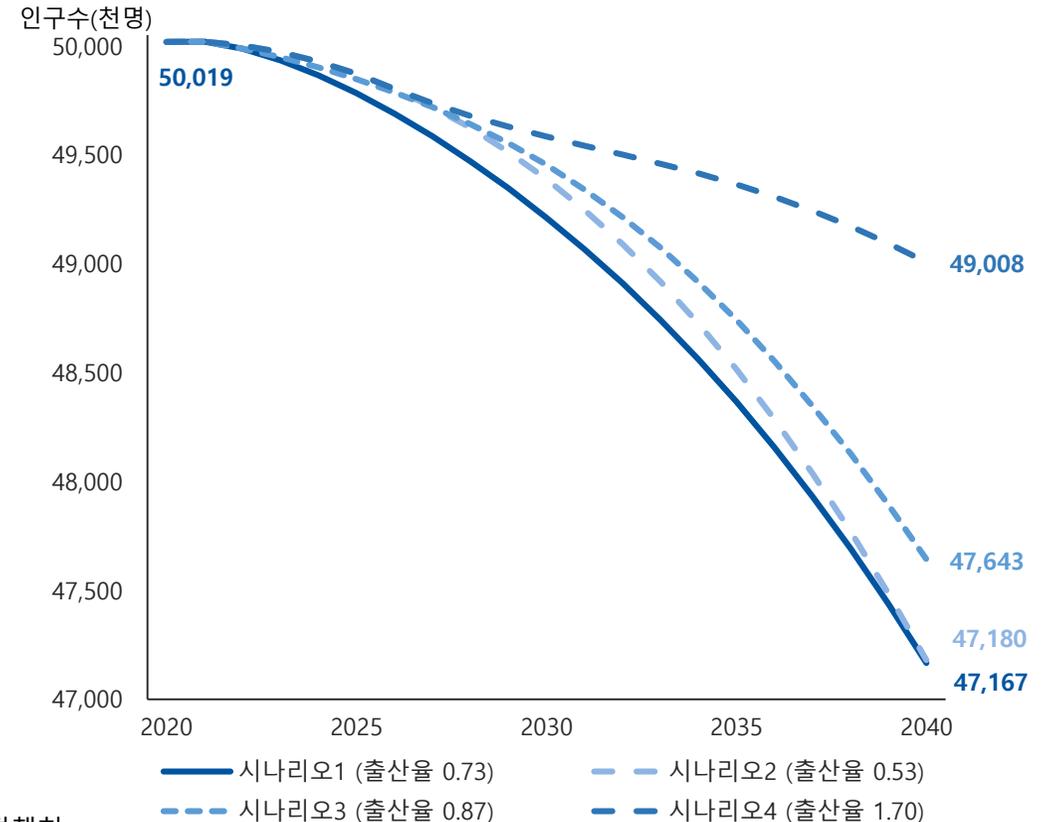
# 인구 : 과거의 장기 추정 출산율은 1.27 수준, 최근 장기 추정 출산율 0.73으로 하향 조정

- 2017년 통계청 장기인구추계 분석은 2019년 합계출산율을 0.95로 추정, 그러나 실질적으로는 0.92를 기록, 2020년에는 0.82로 하락
- 2020년 예산정책처(NABO)는 장기 전망치를 하향 수정, 출산율 가정에 따라 약 4가지 시나리오로 구분하여 20년내 총인구를 전망
- 추정출산율은 각각 0.73/0.53/0.87/1.70 로 구분, 0.53 및 0.73 출산율 추정에 의한 2040년 예상 총 내국인 인구는 4700만명 초반

통계청, NABO 합계출산율 전망



합계출산율 시나리오\*별 인구 추계

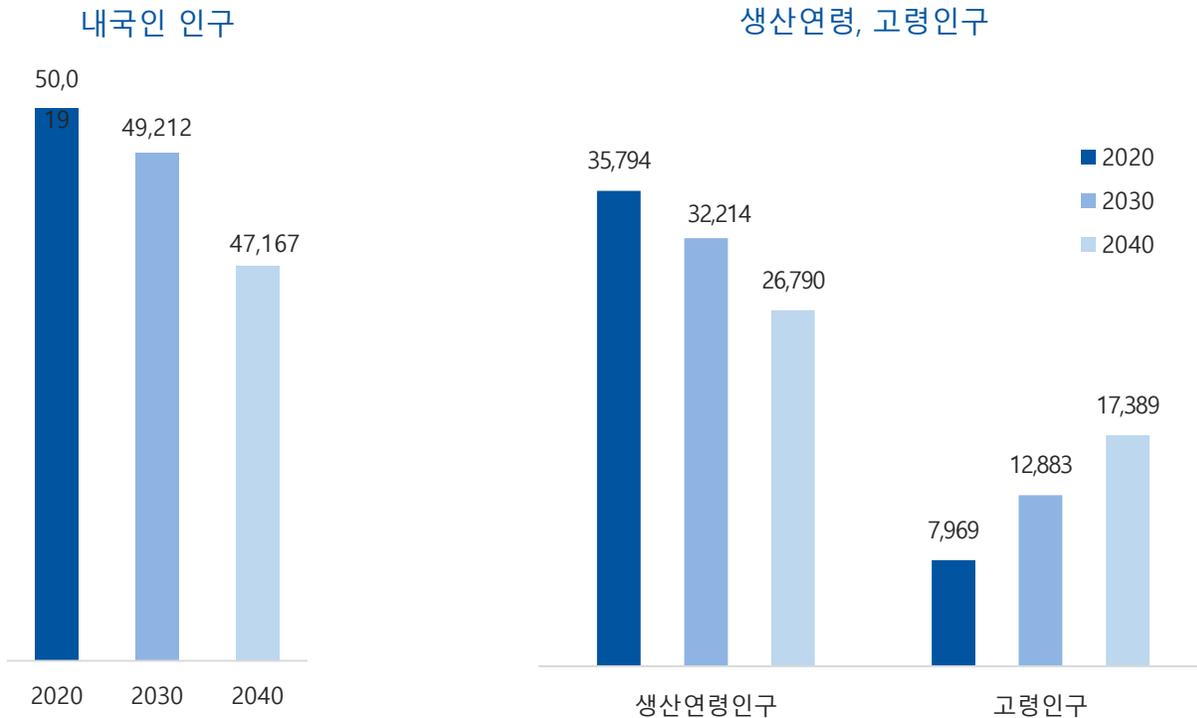


자료 : 통계청, 김경수·김상미(2021)NABO 내국인 인구 시범추계: 2020~2040년, 경제현안분석 제 100호, 국회예산정책처  
 주) 시나리오 1: 기준 시나리오, 시나리오 2: 2040년까지 급격한 하락추세 지속 가정, 시나리오 3: 2020년 합계출산율이 2040년까지 유지, 시나리오 4: 2024까지 하락 후 반등하여 2040년까지 증가

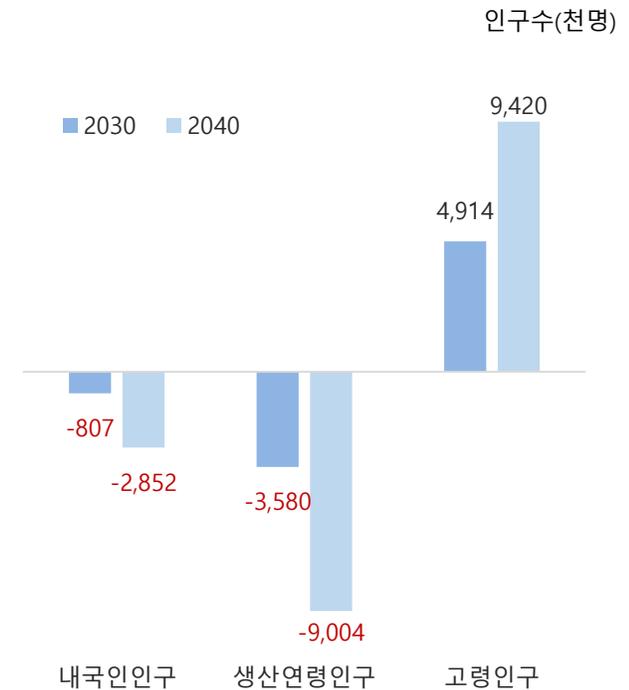
## 인구 : 장기 출산율을 0.73 으로 가정할 경우, 2040년 총인구 약 285만 감소 예상

- 2020년 실제 출산율 수준에 가깝게 유지되는 0.73 출산율 가정 시 가임기 여성인구 감소로 출생아 수가 더욱 줄어들 것으로 예상
- 총 인구는 2030년 약 85만 감소, 2040년에는 약 285만 감소 추정. 생산연령인구는 더욱 크게 감소하여 각각 358만, 900만 감소 추정
- 또한, 65세 이상 고령인구는 빠르게 증가하여 2030년에 약 1,300만에 근접하고, 2040년에는 약 1,740만으로 증가할 것으로 예상

2020년 ~ 2040년 인구 추이



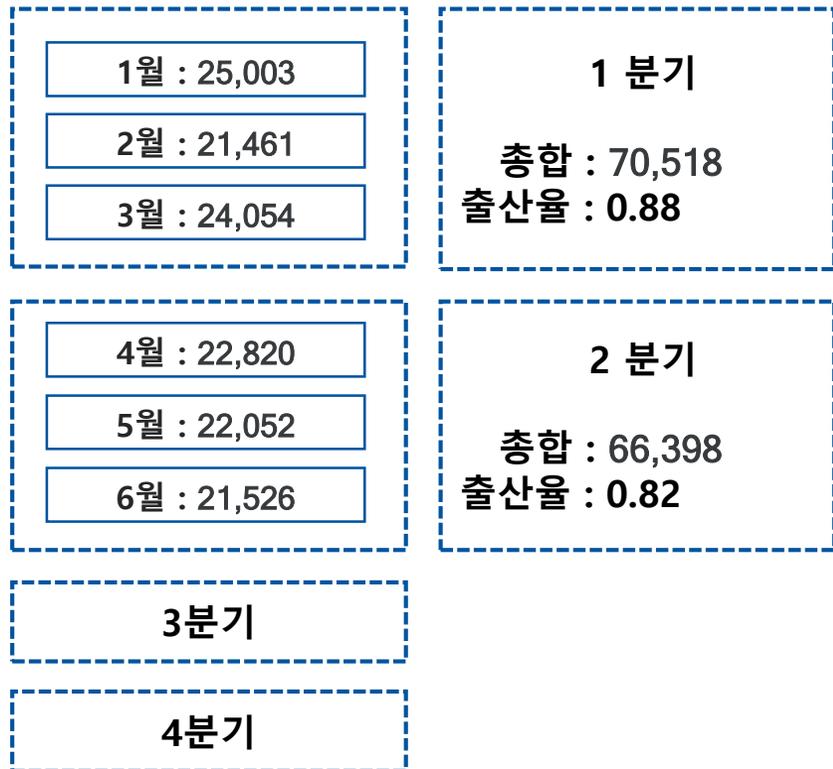
2020년 대비 인구 변화



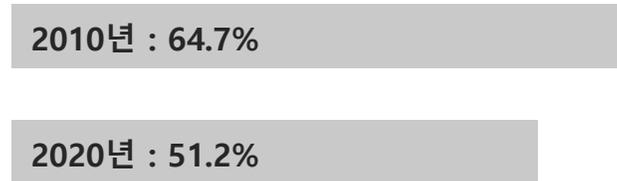
# 인구 : 2021년 출산율 0.8대 유지, 그러나 향후 수정 전망치 0.73 보다 더 낮아질 가능성 존재

- 2021년 1-2 분기의 경우 코로나19로 인해 큰 폭의 출산율 하락을 예상했으나, 예상 외로 출산율은 과거와 비슷한 수준
- 이는 과거의 자녀 계획이 실현되고 있기 때문인 것으로 보이며, 코로나로 인한 고용불안 등을 고려해 볼 때 향후 감소폭 확대 예상
- 또한, 결혼과 육아에 대한 부정적 인식이 빠르게 증가하고 있어, 장기적으로 출산율은 0.73보다 더욱 낮게 하락할 가능성 존재

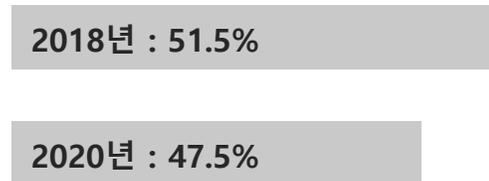
2021년 1-2 분기 출산율 및 출생아수



결혼 필요성 인식 변화



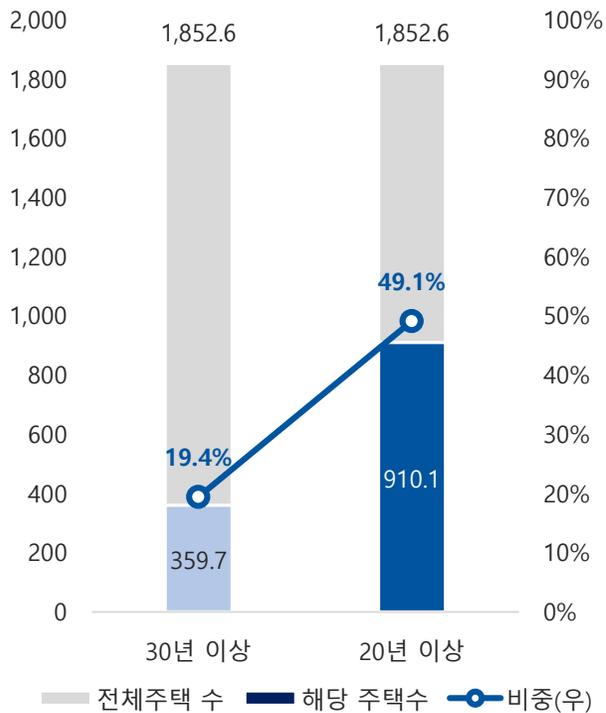
자녀 필요성 인식 변화



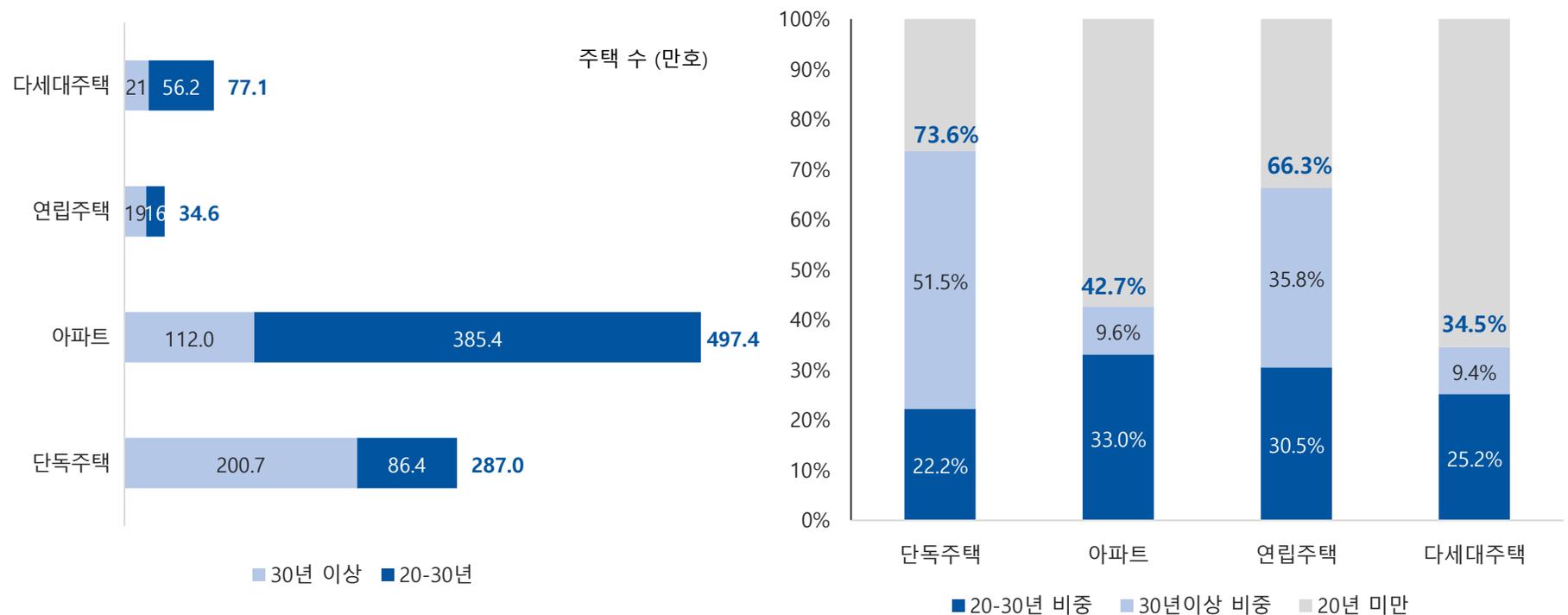
## 주택 : 2020년 기준 노후주택은 약 19.4%, 그러나 10년 뒤 큰 폭으로 증가할 가능성 존재

- 전국 30년 이상 노후주택은 2020년 기준 19.4% 수준, 그러나 20년 이상 주택은 49.1%로 향후 노후주택 비중의 빠른 증가세 예상
- 단독주택은 노후주택 비중은 높으나 총량은 적은 편, 아파트는 비중은 다소 낮으나 총량은 큰 편으로 유형별로 노후의 양상이 다름
- 아파트 및 다세대 주택은 70-80년대를 거쳐 90년대까지 수백만 호가 대량으로 공급, 이로 인해 주택 노후화도 한꺼번에 진행

### 2020년 노후주택



### 2020년 주택 유형별 노후주택 비중

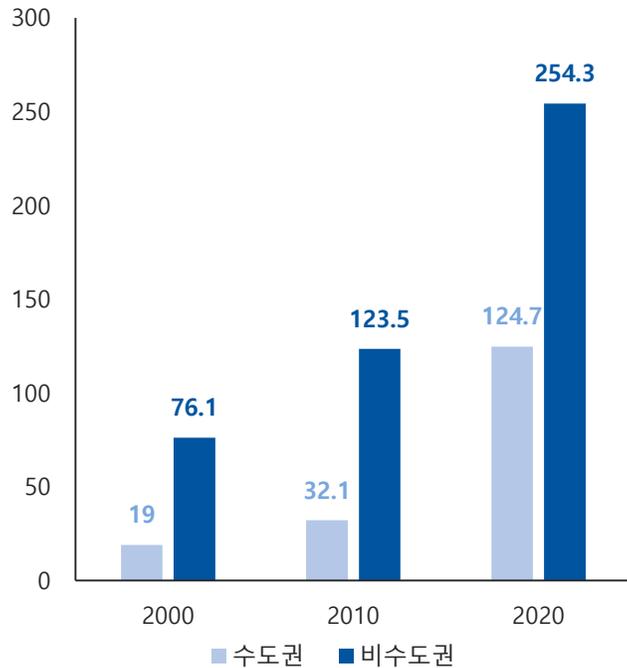


## 주택 : 노후주택 증가는 권역별 격차가 크게 나타나며, 향후 더욱 빠른 격차 확대가 예상됨

- 2020년 기준으로 노후주택은 수도권과 비수도권간 약 130만호 이상 차이가 나며, 20-30년 준공 주택은 약 43만호 이상 차이가 남
- 수도권의 경우 신도시를 통한 신규주택공급 및 노후주택 멸실 후 재건축 등으로 인해 노후주택의 비중이 하락할 가능성이 큼
- 반면, 비수도권 상당수 지역은 인구문제 등으로 노후주택의 재공급 유인이 낮아 향후 노후주택 비중 확대 가능성이 높음

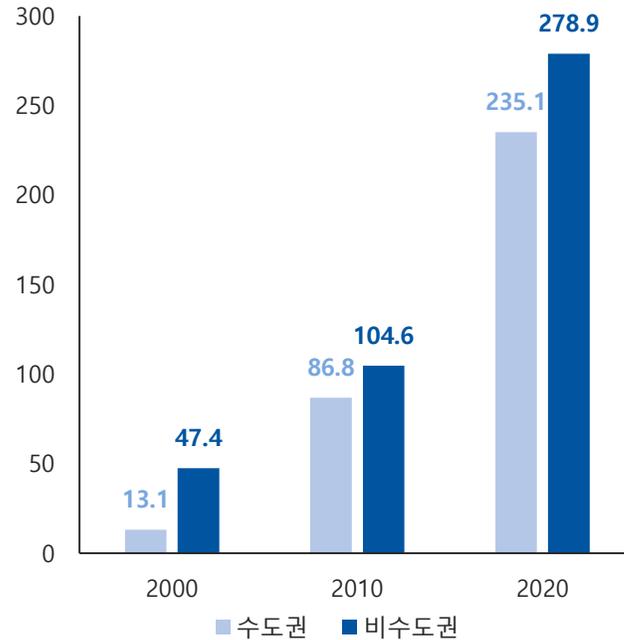
### 2020년 30년 이상 주택

주택 수 (만호)



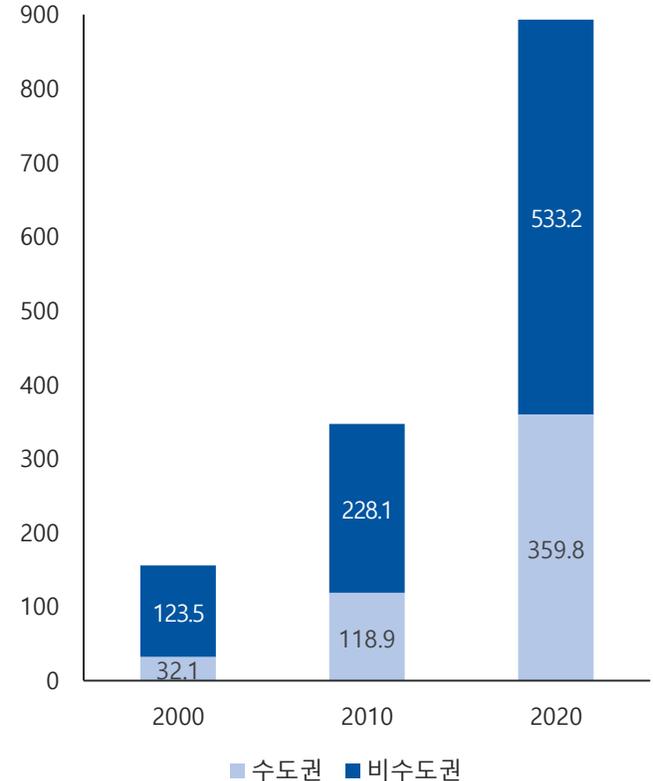
### 2020년 20~30년 주택

주택 수 (만호)



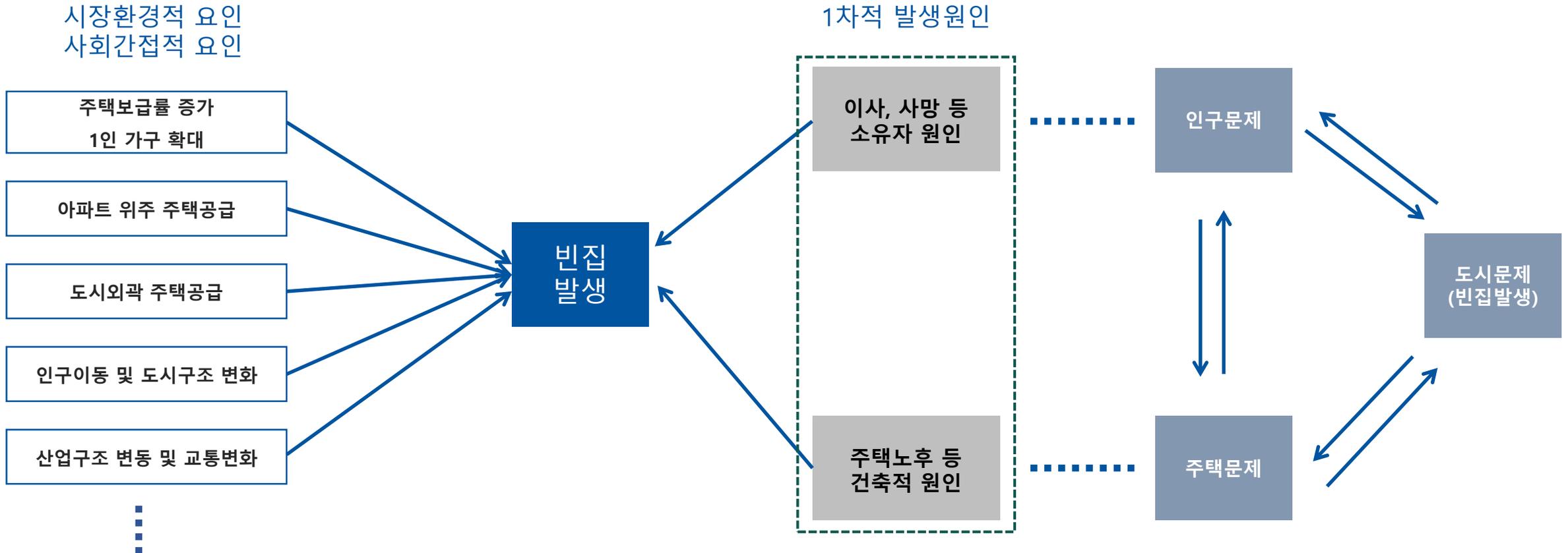
### 2020년 20년 이상 주택

주택 수 (만호)



## 도시 : 빈집은 인구문제와 주택문제가 중첩되어 있는 복합적 도시문제

- 빈집 문제는 주택시장의 환경적 요인과 사회 간접적 요인, 주택 정책적 요인 등 다양한 요인으로 인해 발생
- 그러나 빈집의 1차적 발생원인은 소유자 본인의 문제와 주택 노후화 등 건축물 자체의 문제로 이는 인구문제 및 주택문제와 연결됨
- 따라서 빈집문제는 인구문제와 주택문제가 중첩되어 나타나는 복합적인 도시문제로 현재 지방을 중심으로 빠르게 확산 중



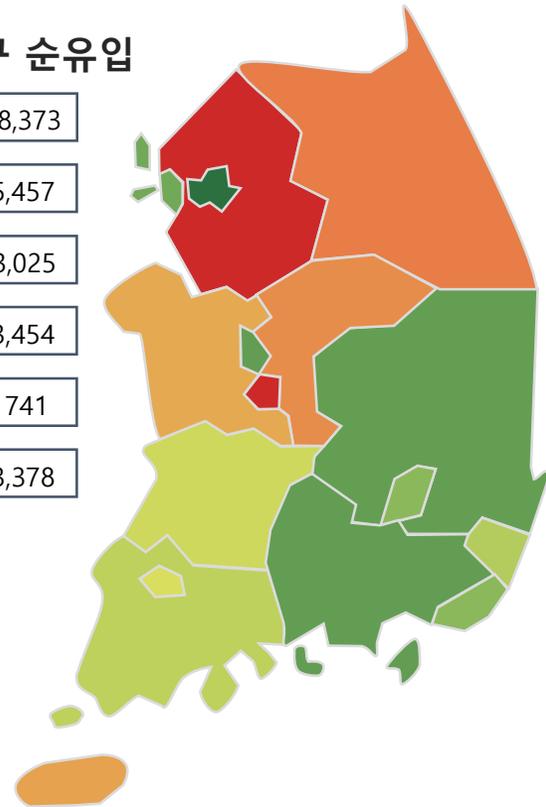
# 도시 : 현재 수도권으로의 인구이동과 지방자체의 인구감소가 동시에 빠르게 진행 중

- 우리나라는 수십년에 걸쳐 수도권으로의 인구이동이 진행 중, 2020년 또한 지방인구의 상당수가 경기·세종·제주 등으로 이동
- 지방의 인구감소를 보여주는 지방소멸 지표 또한 빠르게 진행. 출산율 하락, 노령인구 증가로 인해 더욱 가속화 될 것으로 전망

2020년 지역별 인구 이동

## 2020년 인구 순유입

경기	▲168,373
강원	▲ 5,457
세종	▲13,025
충북	▲ 3,454
충남	▲ 741
제주	▲ 3,378

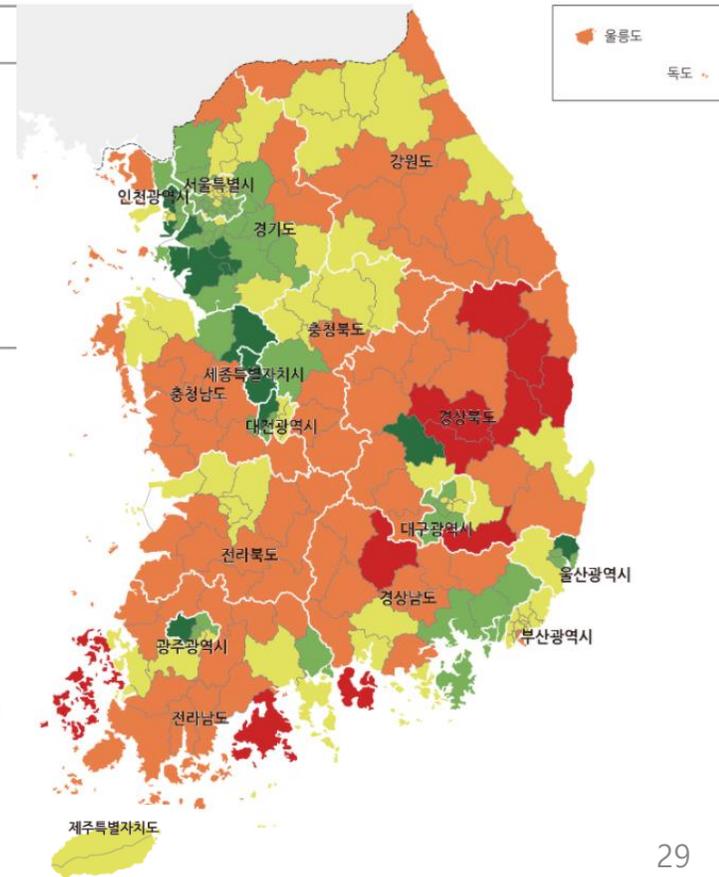


## 2020년 인구 순유출

서울	▼64,850
인천	▼15,748
대전	▼11,097
부산	▼14,347
대구	▼16,835
울산	▼13,584
광주	▼ 6,083
전북	▼ 8,494
전남	▼ 9,754
경북	▼16,978
경남	▼16,658

지방소멸 지표 (2019)

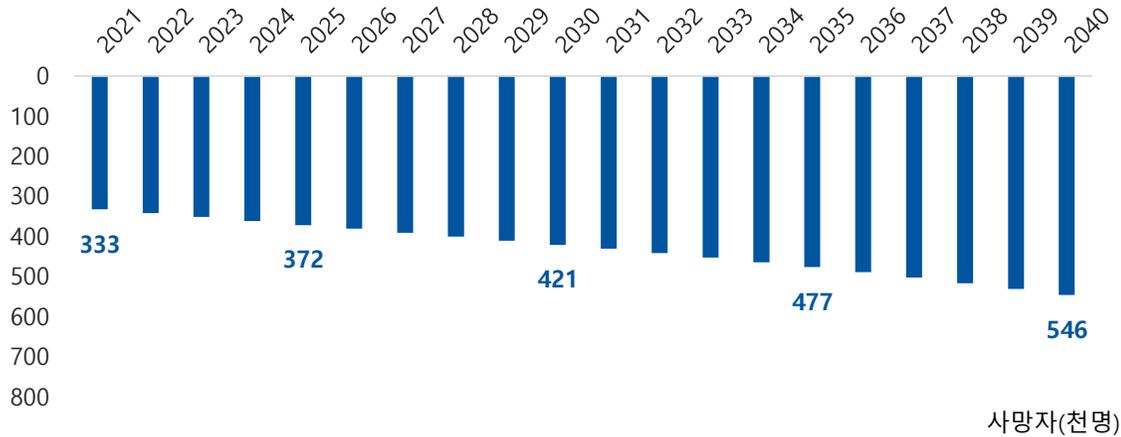
소멸 위험 정도	소멸 위험 지수	색상
소멸 위험 매우 낮음	1.5 이상	■ (Dark Green)
소멸 위험 보통	1.0~1.5	■ (Light Green)
주의단계	0.5~1.0	■ (Yellow)
소멸 위험 진입 단계	0.2~0.5	■ (Orange)
소멸 고위험 지역	0.2 이하	■ (Red)



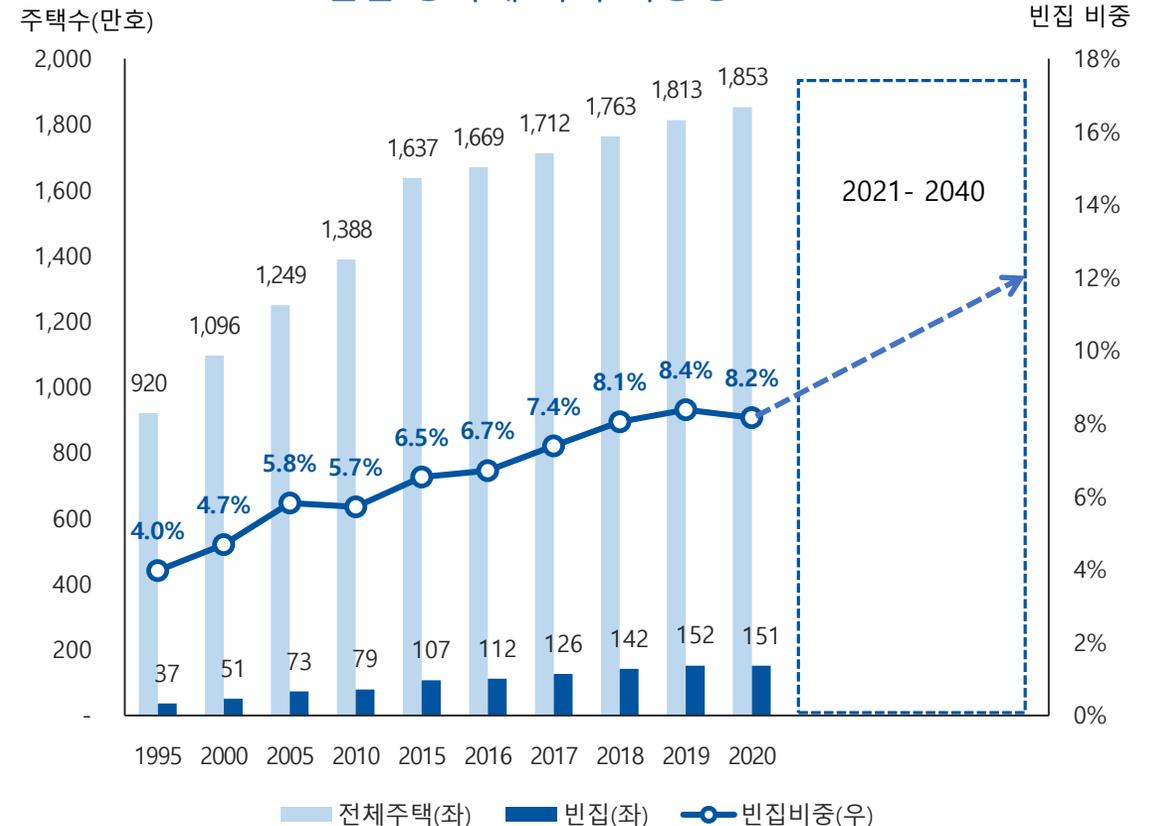
## 도시 : 전반적 노령인구 증가로 사망자 증가 예상, 이로 인해 지방의 빈집 증가세 가속화 될 듯

- 통계청에 따르면 기대수명을 중위로 가정할 경우 2021년부터 사망자는 30만 이상, 2025년에는 37만 초과, 2030년에는 42만 초과 예상
- 빈집 또한 1995년 전국 36만호에서 지속적으로 증가하여 2015년 100만호를 넘어선 이후, 2020년 151만호 이상을 기록
- 지방의 경우 노령층 사망 시 노후주택 대부분이 빈집으로 전환될 가능성이 높아 현재보다 증가추세가 가속화될 여지가 큼

### 사망자 추계



### 빈집 증가세 가속 가능성



# 인구, 주택, 도시 문제의 경우 현 예측보다 문제가 가속화될 요인이 잠재적으로 존재

## 각 부문의 문제는 수도권 집중·지방침체 양극화 문제를 강화, 종합적 정책 대응 필요

- 지방의 경우 인구감소, 노후주택증가, 빈집증가로 인해 정주여건이 악화될 경우 수도권 집중의 양극화 문제가 강화될 가능성이 증대
- 빈집 문제는 인구 및 주택 문제가 중첩되어 나타나는 경향성을 보이며, 현재의 예측보다 문제가 가속화될 요인이 잠재되어 있음
- 각각의 문제는 개별적 문제로 다루어져 왔으나, 실질적으로는 연결되어 있는 복합적인 문제이므로 신속하고 종합적인 정책 대응 필요

