

토론자료 - 명지대 부동산학과
이상영

주택매매거래 동향을 보면 2015년 정점 이후 감소하다가 2020년 최고기록

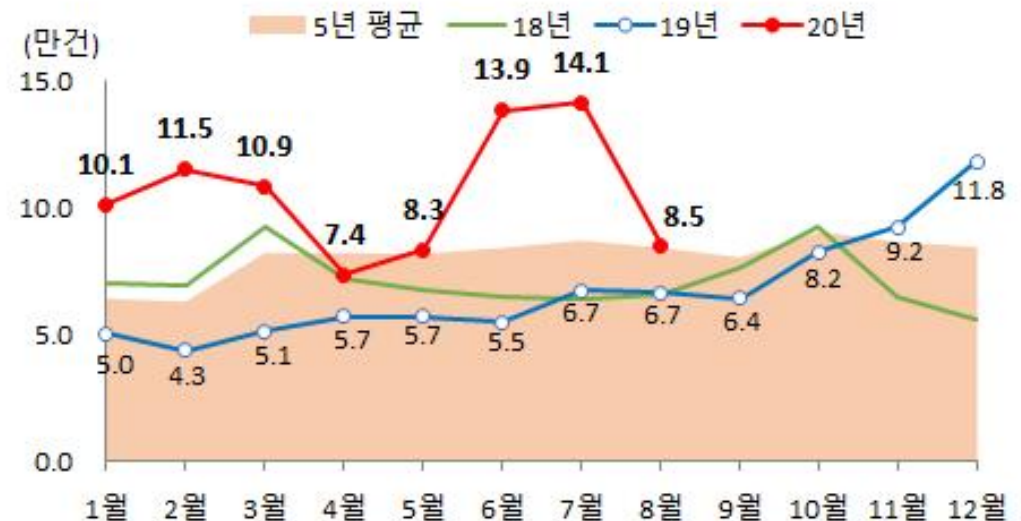
- 2015년 주택매매거래량은 전국 119.4만호로 2006년 실거래가 집계 이후 최대 거래량 기록
- 이후 2019년까지 지속적으로 거래량이 감소함.
- 2020년에는 8개월 동안 거래량이 급증하는 현상이 나타남.
- 누적 84.8만 건으로 전년대비 89.2% 증가함.(2006년 이래 최고기록으로 전년도 거래량을 넘어섬)

< 전국 주택 거래량 >



자료 : 국토교통부

< 월별 전국 주택 매매거래량 >

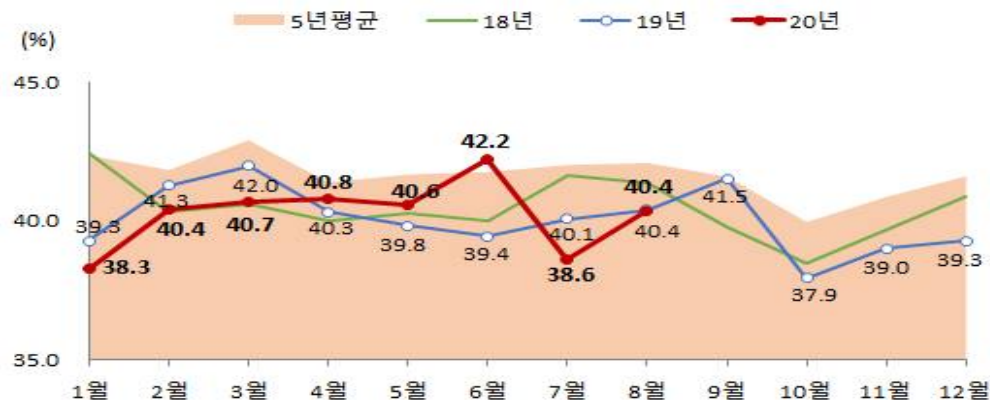


우리나라 임대시장의 거래량은 매년 증가해서 2020년 8월 누계 148.4만건

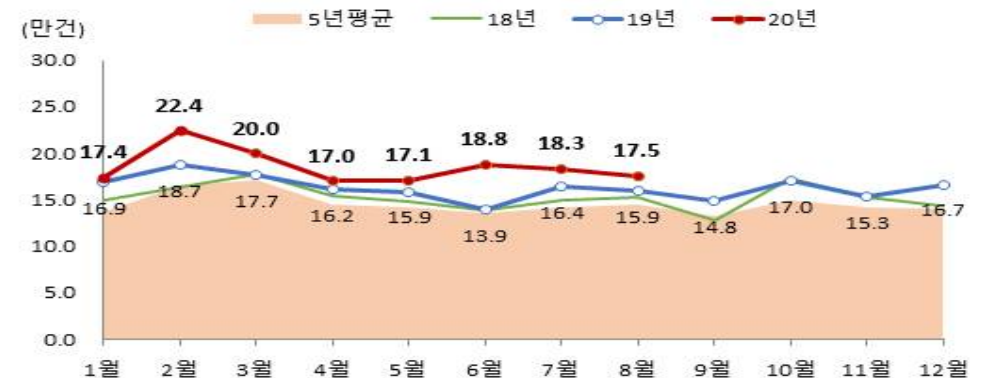
2020년에는 월 누적으로 전년동기 12.8% 증가하여 증가속도가 지속됨.

- '20.8월 누계 전월세 거래량(1,484,882건)은 전년동기 대비 12.8%, 5년평균(1,185,213건) 대비 25.3% 증가하였음.
- 2014년 이후 연간 거래량을 보면 2014년 161.9만건, 2015년, 163.5만건, 2016년 165.5만건으로 2017년 167.4만, 2018년 183.1만건, 2019년 195.4만건으로 5년간 20.7% 증가함.
- 전국 월세비중은 40% 수준이나, 미등록 등을 고려할 경우 월세 비중은 이 보다 더 높을 것으로 추정됨.

<전국 월세비중>

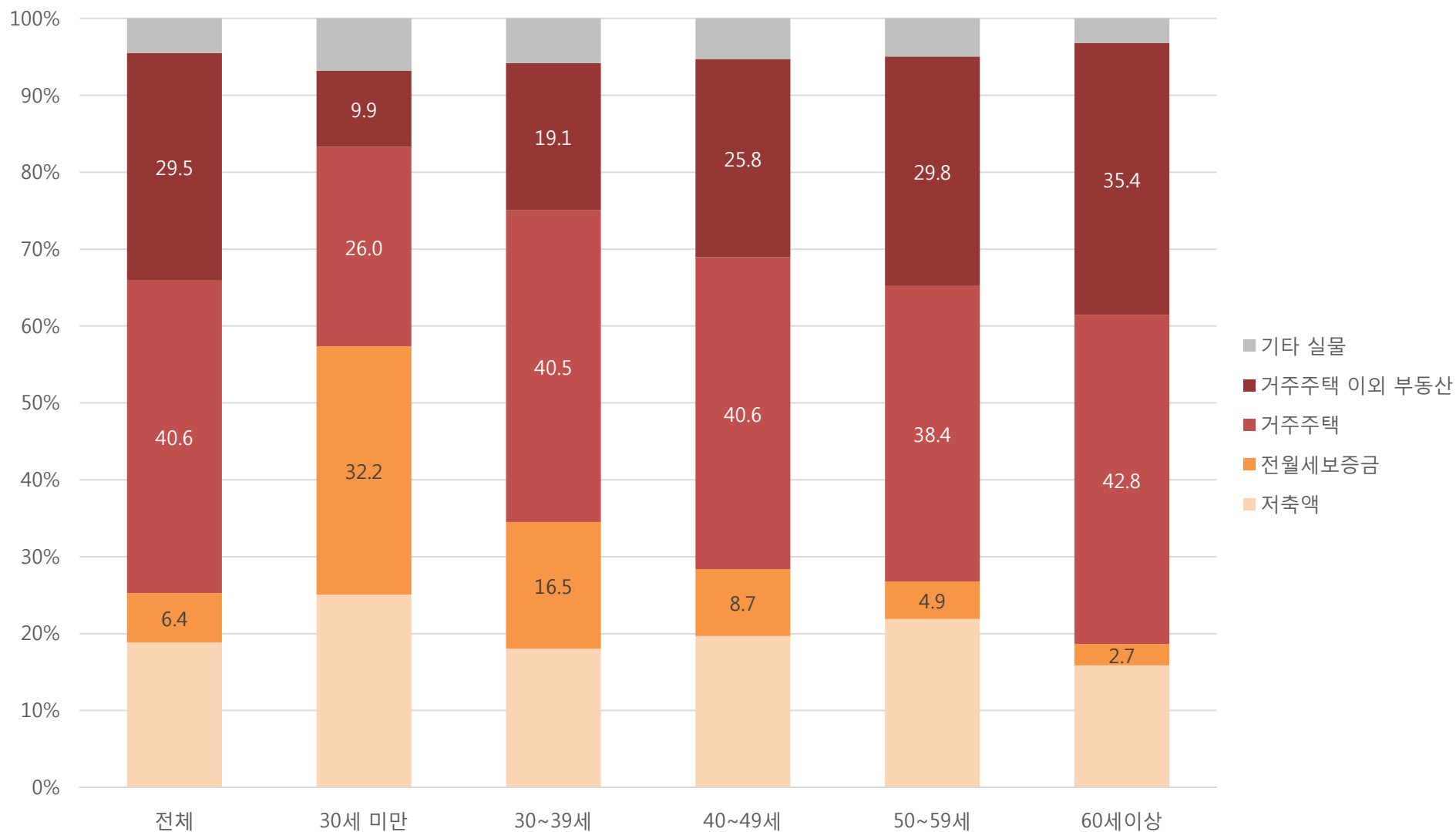


<월별 전국 전월세 거래량>



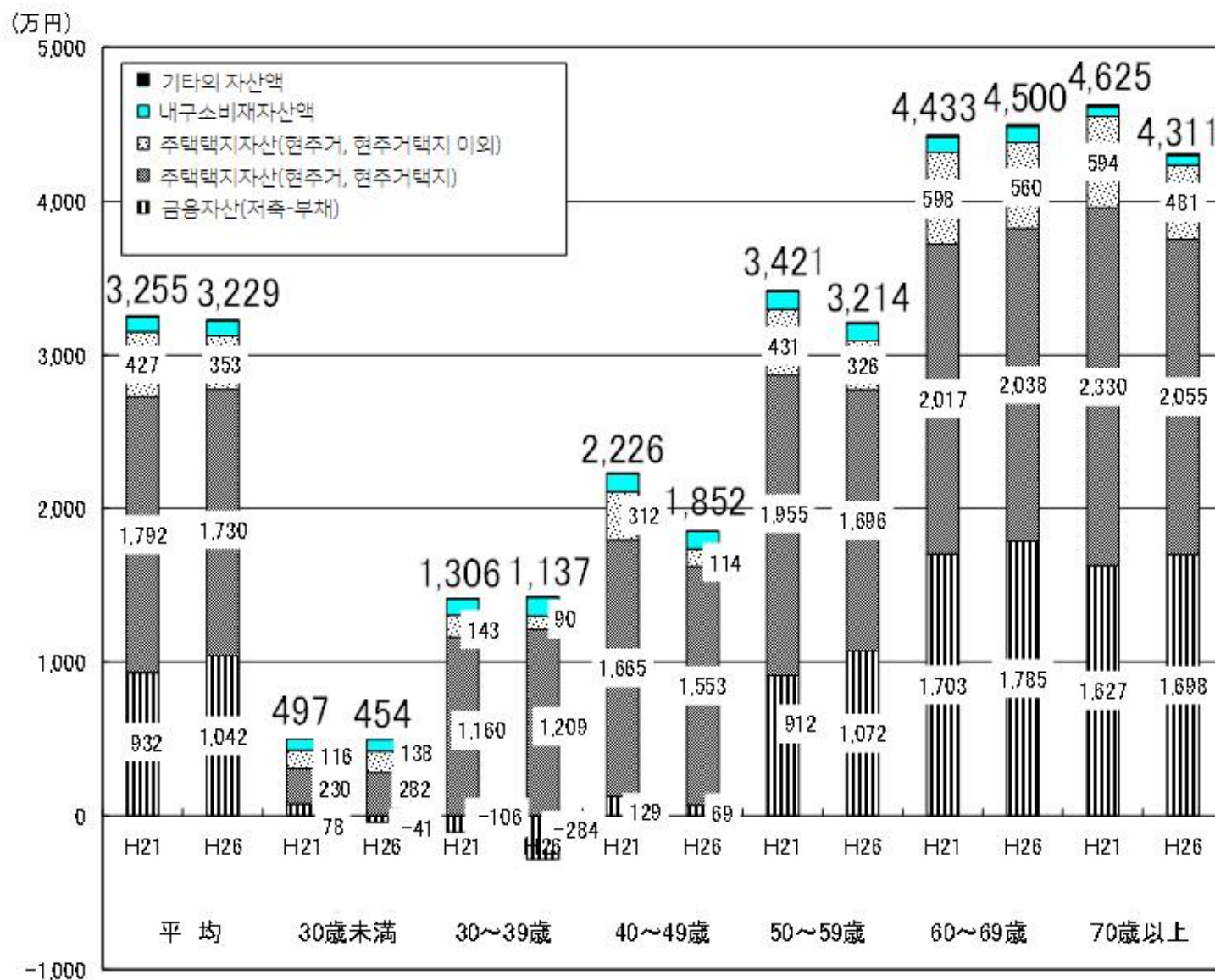
통계청, 2018년 가계금융·복지조사(패널)

● 총자산에서 각 유형별 자산이 차지하는 비중(4억 1,573만원 중 보증금 포함 부동산비중 평균 76.5%, 60세 이상 80.9%)



일본 총무성, 「전국소비실태조사 (2009년(H21)、2014년(H26))」

- 총자산에서 각 유형별 자산이 차지하는 비중(60-69세 부동산 비중 57.7%, 금융자산 36.1%)



HOUSING AMERICA'S OLDER ADULTS 2018, Joint Center for Housing Studies

- 미국 가계 총자산에서 각 유형별 자산이 차지하는 비중(65세 이상 자가보유시 순자산의 45%수준)

FIGURE 7

Even Excluding Home Equity, Homeowners Have Far Greater Wealth than Renters

Median Value (Dollars)

	Homeowners Aged 50–64			Renters Aged 50–64	Homeowners Age 65 and Over			Renters Age 65 and Over
	Home Equity	Non-Housing Wealth	Net Worth	Net Worth	Home Equity	Non-Housing Wealth	Net Worth	Net Worth
All Households	115,000	147,000	292,020	4,990	143,500	162,900	319,200	6,710
Race/Ethnicity								
White	135,000	198,000	359,600	11,925	152,000	211,800	384,100	11,070
Minority	75,000	46,169	147,680	2,750	95,000	27,690	145,300	2,000
Income								
Less than \$15,000	55,000	9,100	66,100	790	80,000	9,350	94,910	970
\$15,000–29,999	60,000	11,500	93,150	2,520	88,000	22,300	124,000	3,660
\$30,000–44,999	70,000	42,290	120,200	9,700	114,000	82,600	242,000	19,300
\$45,000–74,999	90,000	86,150	192,500	14,735	147,000	180,000	369,700	69,000
\$75,000 or More	186,000	447,405	691,200	121,800	268,000	776,700	1,127,600	336,140

Note: Medians are calculated independently, so home equity and non-housing wealth do not sum to net worth.

Source: JCHS tabulations of Federal Reserve Board, 2016 Survey of Consumer Finances.

주택임대시장의 임대료 규모

● 주택임대시장의 전세금 규모

2006-2018년 전세금 총액

(단위: 조 원, 만 가구)

- 국토교통부에서 2006- 2018년간 격년으로 이루어진 주거실태조사 자료를 이용함
- 2006년 전세 가구는 356만 가구에서 2012년 381.1만 가구까지 증가
 - 2014년에는 352.7만 가구로 감소하였음.
 - 이 감소 추세는 지속적으로 유지되어 2018년에는 298.2만 가구가 전세로 유지되고 있음.
 - 지난 6년간 전세가구는 80만 가구 이상 줄어듦
- 전세금 총액은 2014년 전체 전세가구 감소로 인해 다소 줄어 들었으나, 그 이후 지속적으로 증가하여 2018년 현재 451조 원임. 월세보증금 총액은 82.3조원.
- 총 보증금은 533.3조원

연도	구분	전국	수도권	지방	전체 전세가구
2006	금액	197.5	147.1	50.4	356.0
	비중	100.0	74.5	25.5	
2008	금액	239.0	182.8	56.2	367.2
	비중	100.0	76.5	23.5	
2010	금액	302.7	236.1	66.6	375.6
	비중	100.0	78.0	22.0	
2012	금액	466.3	369.6	96.7	381.1
	비중	100.0	79.3	20.7	
2014	금액	387.2	310.0	77.2	352.7
	비중	100.0	80.1	19.9	
2016	금액	378.0	305.2	72.8	296.1
	비중	100.0	80.7	19.3	
2018	금액	451.0	354.8	96.2	298.2
	비중	100.0	78.7	21.3	

자료: 국토교통부(각년도), 주거실태조사

주택임대시장 임대료 규모

● 2006-2018년 주택임대시장 임대료 규모 추이(억원)

연도	구분	전세=A (A/D비중)	보증부 월세=B (B/D비중)	순수월세=C (C/D비중)	합계=D (GDP비중)
2006	금액	95,380.4	79,462.6	9,076.5	183,919.5
	비중	51.9	43.2	4.9	1.8
2008	금액	155,982.2	87,616.6	7,676.7	251,275.5
	비중	62.1	34.9	3.1	2.2
2010	금액	112,601.4	113,831.7	13,854.6	240,287.7
	비중	46.9	47.4	5.8	1.8
2012	금액	145,943.5	118,798.5	18,477.8	283,219.8
	비중	51.5	41.9	6.5	2.0
2014	금액	100,240.8	154,875.8	7,467.4	262,584.0
	비중	38.2	59.0	2.8	1.7
2016	금액	54,508.1	159,284.1	14,796.7	228,589.0
	비중	23.8	69.7	6.5	1.3
2018	금액	94,674.3	168,672.9	17,045.2	280,392.4
	비중	33.8	60.2	6.1	1.5

주: 각 연도의 3년만기 국고채 이자율은 한국은행의 2006년 4.83%, 2008년 5.27%, 2010년 3.72%, 2012년 3.13%, 2014년 2.59%, 2016년 1.44%, 2018년 2.10%를 적용

자료: 국토교통부(각년도), 주거실태조사, 한국은행 경제통계시스템