

건설동향브리핑

CERIK

제910호
2023. 6. 9.

■ 특례보증자리론 시행 이후 주택 거래 양상 분석

■ 미래 일자리 전망, 2027년까지 1,400만 개 소멸

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

특례보금자리론 시행 이후 주택 거래 양상 분석

- 아파트에 대한 집중 심화되고, 3억~9억 원 주택 수요 늘어 -

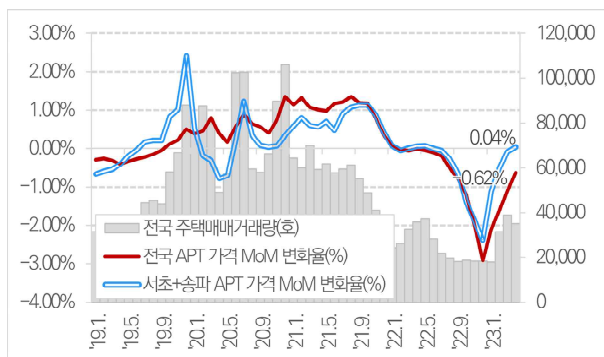
■ (분석 개요) 4월 일부 지역에서 경기 반등의 단초 관측, 특례대출 역할 지목돼 분석 필요

- 최근 서울 서초, 송파 등 지역에서 아파트 가격 상승이 관측됐고, 전국 아파트 매매거래는 연초 대비 2배 이상 증가해 경기 둔화에 반환점을 맞이했는지에 대해 시장 관심이 집중됨.
 - 1.8만 호 수준이었던 1월 전국 아파트 매매거래량은 3월 들어 3.9만 호까지 증가했고 서울 서초 및 송파 지역의 4월 아파트 가격은 전월 대비 상승세를 보이기 시작함(<그림 1> 참조).
 - 이러한 가격 상승의 흐름은 미국, 영국, 캐나다, 독일 등 해외 주요 국가에서도 유사하게 나타남.
- 일각에서는 국내 주택 거래량 증가 등의 신호가 나타난 것이 특례보금자리론 시행과 연관이 있다는 주장을 펼친 바 있어 이와 관련한 분석이 필요한 시점임.
 - 본 고에서는 특례보금자리론 운영 전후의 부동산 실거래자료를 분석하여 거래 특성 변화를 확인함.

■ (특례보금자리론 실적) 5월 말 기준 특례보금자리론 유효신청금액은 24.9조 원으로 집계

- 특례보금자리론이란 시중 은행보다 저렴한 4%대 고정금리 주택담보대출 상품으로, 9억 원 이하 주택을 대상으로 소득제한 없이 최대 5억 원까지 LTV·DTI 한도 내에서 활용 가능함.
- 특례보금자리론은 ① 기존대출 상환, ② 신규주택 구입, ③ 임차보증금 반환(보전) 용도로 사용할 수 있으며, 그중 신규주택 구입용 대출은 전체의 약 50.7%로 집계됨(<표 1> 참조).

<그림 1> 최근 아파트 가격 및 거래량 추이



자료 : 한국부동산원(2023).

<표 1> 특례보금자리론 용도별 유효신청 분포

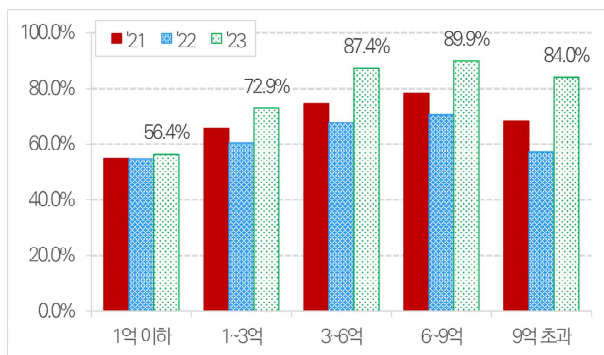
구분	금액(억 원)	금액 비중(%)
기존대출 상환	95,268	38.3
신규주택 구입	133,361	53.6
임차보증금 반환	20,049	8.1
합계	248,977	100.0

자료 : 한국주택금융공사 보도자료(2023.6.5).

■ (거래 특성 - 상품) 2023년 들어 예년 대비 주택 매매거래 중 아파트 집중도 심화

- 올해 2~5월¹⁾ 주택 매매거래 중 아파트가 차지하는 비중은 76.5%로 예년보다 집중도가 심화됨.
 - 단독·다가구, 연립·다세대, 아파트를 포함한 전체 주택 매매거래 중에서 아파트가 차지하는 비중은 76.5%로 집계돼 2021년 66.5%, 2022년 61.0%에 비해 10%p 이상 높아짐.
 - 분석 대상이 된 모든 가격대에서 아파트에 대한 거래 집중도가 높아졌으며 특히 6억~9억 원 그룹에서는 10건의 주택 매매거래 중 아파트가 9건을 차지할 정도임(<그림 2> 참조).
- 거래액을 중심으로 살펴보면 아파트 매매거래액이 전체 매매거래액에서 차지하는 비중이 82.7%에 달해 지난해 61.7%에 비해 20%p 이상 상승함.
 - 거래량 증가와 동일하게 가격대를 가리지 않고 전체 매매거래액 중 아파트 매매거래액이 차지하는 비중이 증가했고, 그중에서도 9억 원 초과 그룹에서 증가세가 두드러짐(51.5%⁽²²⁾ → 80.3%⁽²³⁾).
- 아파트라는 상품에 대한 시장의 관심이 예년보다 더욱 심화된 만큼 아파트 시장을 중심으로 분석을 진행함.

<그림 2> 가격대별 전체 주택 매매거래 중 아파트 매매거래 비중



자료 : 국토교통부(2023)를 저자 가공.

<표 2> 가격대별 전체 주택 매매거래액 중 아파트 매매거래액 비중

구분	'21 (%)	'22 (%)	'23 (%)
1억 이하	56.3%	55.9%	58.8%
1억 초과 3억 이하	66.7%	61.1%	74.6%
3억 초과 6억 이하	75.2%	68.4%	87.8%
6억 초과 9억 이하	78.2%	70.3%	89.8%
9억 초과	64.3%	51.5%	80.3%

자료 : 국토교통부(2023)를 저자 가공.

■ (거래 특성 - 아파트 가격) 전체 매매거래 중 3억~9억 원 비중 증가, 9억 원 이상 비중도 늘어

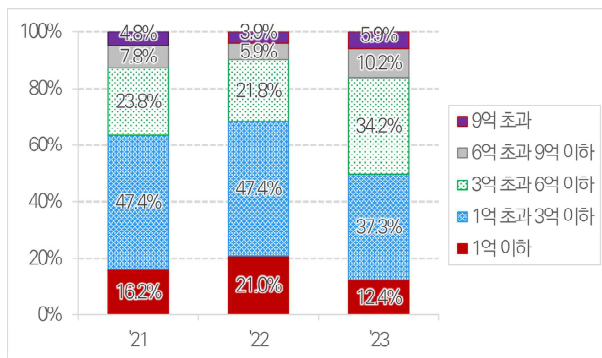
- 올해 2~5월 전국 아파트 매매거래량은 예년 대비 3억 원 이하 비율이 줄었고, 3억 초과 비율이 늘었음.²⁾
 - 올해 2월에서 5월까지 체결된 아파트 매매거래 중 3억~9억 원대 아파트가 차지하는 비중은 44.4%

1) 2월부터 5월까지를 분석의 시간적 범위로 설정한 것은 특례보증자리론 출시일이 1월 30일로서 실제로는 2월부터 영향을 미쳤다고 보는 것이 옳기 때문임.
 2) 6월 5일 기준 국토교통부 실거래가 공개시스템에 등재된 아파트 매매거래 중 해제 사유가 발생하지 않은 거래를 기준으로 집계한 것임. 향후 거래 사례의 추가 수집 및 거래 취소 등으로 인한 수치 변화가 나타날 수 있음.

로 2021년과 지난해 같은 기간 동안 거래된 비율 31.6% 및 27.7% 대비 최대 16.7%p 높음.

- 반면 올해 1~5월 3억 원 미만 아파트의 거래 비율은 49.7%로 집계돼 2021년 같은 기간 63.5%, 2022년 같은 기간 68.4%에 비해 최소 13.8%p 이상 낮음.
- 전체 매매거래에서 9억 원 이상 아파트가 차지하는 비율은 전년 대비 2.0%p 증가(3.9%⁽²²⁾→5.9%⁽²³⁾)해 그 폭은 적지만 증가 비율은 높은 편임.
- 2021년 10월 이후 주택가격 하락세가 본격화됐다는 점을 고려한다면 고가 아파트에 집중되는 거래 패턴이 명확해졌다는 점을 재차 확인할 수 있음.

<그림 3> 아파트 매매거래량의 가격대별 비중



자료 : 국토교통부(2023)를 저자 가공.

<표 3> 가격대별 아파트 매매거래액 추이

구분	'21 (억 원)	'22 (억 원, A)	'23 (억 원, B)	(B-A)
1억 이하	24,494	16,829	10,985	-5,845
1억 초과 3억 이하	199,940	105,495	97,521	-7,974
3억 초과 6억 이하	221,267	108,815	191,272	82,457
6억 초과 9억 이하	125,391	51,111	96,310	45,199
9억 초과	154,879	70,034	108,080	38,046

자료 : 국토교통부(2023)를 저자 가공.

- 매매거래 금액을 기준으로 분석하면, 3억 원 이상 아파트 매매거래 대금이 16.6조 원 증가함.
 - 그중 3억 원 초과 9억 원 이하 아파트 거래액은 전년 대비 12.8조 원 증가한 것으로 분석되었고 3억 원 이하 아파트는 1.4조 원 감소한 것으로 분석됨.
 - 즉 거래량 분석 결과와 동일하게 고가 아파트를 집중적으로 거래한 패턴을 확인할 수 있음.
- 이를 특례보금자리론과 연계해 분석해보면 다음과 같은 함의를 찾을 수 있음.
 - 분석 결과 특례보금자리론의 대상인 9억 원 이하 아파트의 거래액 증가율이 큰 것으로 나타나 제도의 시행이 최근 거래 활성화 및 가격 상승에 일부 영향을 미쳤을 것으로 추정해볼 수 있음.
 - 대출 잔액을 기준으로 분석하더라도 2023년 1~4월³⁾ 은행권⁴⁾ 일반개별 주담대⁵⁾가 1.1조 원 감소한 반면, 정책모기지³⁾가 14.8조 원 증가한 것으로 나타나 추정을 뒷받침함(금융위원회, 2023).
 - 다만 특례보금자리론은 올해까지 한시 운영되고 예정된 잔액(39.6조 원)의 63%가 소진되었으며(HF, 2023) 정책 대상이 실수요자로 한정된 만큼 하반기 주택 매매시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상돼 시장의 반등을 끌어낼 만큼의 잠재력이 있다고 분석하기는 어려움.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

3) 본 고에서 활용한 다른 통계와는 달리, 작성일 현재 최신 자료인 4월까지 통계를 기반으로 작성하였음.

4) 「은행법」에 의해 설립된 금융기관으로서 시중은행, 지방은행, 외국은행 국내지점 등을 포함하며 상호금융(신협, 농협, 수협, 산림조합, 새마을금고), 보험, 저축은행, 여전사를 제외한 것임.

5) 금융위원회 통계상 주택담보대출은 ① 집단대출, ② 정책모기지, ③ 전세대출, ④ 일반개별 주택으로 구분됨.

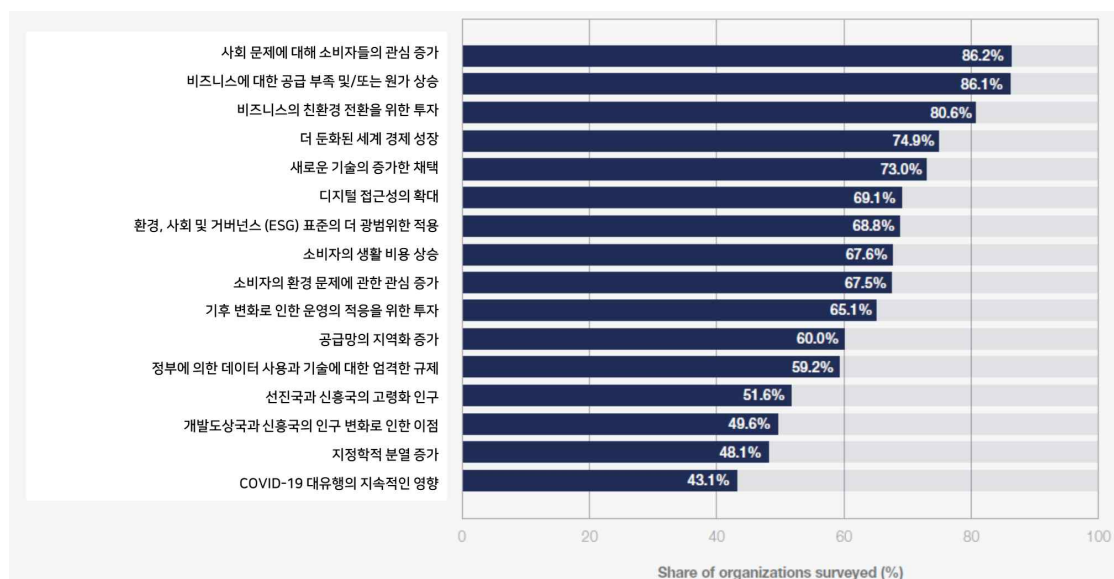
미래 일자리 전망, 2027년까지 1,400만 개 소멸

- 향후 5년 동안 다양한 산업 부문에서 구조적 혼란 발생 -

2023 미래 일자리, 기술의 발전과 적용이 비즈니스 전환의 주요 요인⁶⁾

- WEF(세계경제포럼, World Economic Forum)가 45개 국가, 27개 산업 클러스터, 803개 기업의 전망을 종합해 2023 미래 일자리(Future of Jobs 2023) 보고서를 발표함.
- 향후 5년 동안 비즈니스의 전환을 촉진하는 요인으로 조사 대상 전체 기업의 86.2%가 새로운 기술과 전방위 기술의 도입을 1위로 평가함.
 - 다음으로 응답 기업의 86.1%가 디지털 접근성의 확대가 조직 내 변화를 주도할 가능성이 크다고 평가함. 조사 기업의 80.6%는 기업 내에서 환경, 사회 및 거버넌스 (ESG) 기준의 폭넓은 적용도 큰 영향을 미칠 것으로 응답함. 다음으로 생활비 상승, 경기 둔화, 녹색 전환 주도를 위한 투자, 공급 부족, 소비자의 사회·환경 문제 관심 증가도 영향 요인으로 평가됨.
 - 반면에, COVID-19 팬데믹의 지속적인 영향, 지정학적 갈등의 증가, 그리고 개발도상국과 신흥국 가에서의 고령화는 상대적으로 낮게 평가됨.

<그림 1> 향후 5년 비즈니스 전환의 주요 동력



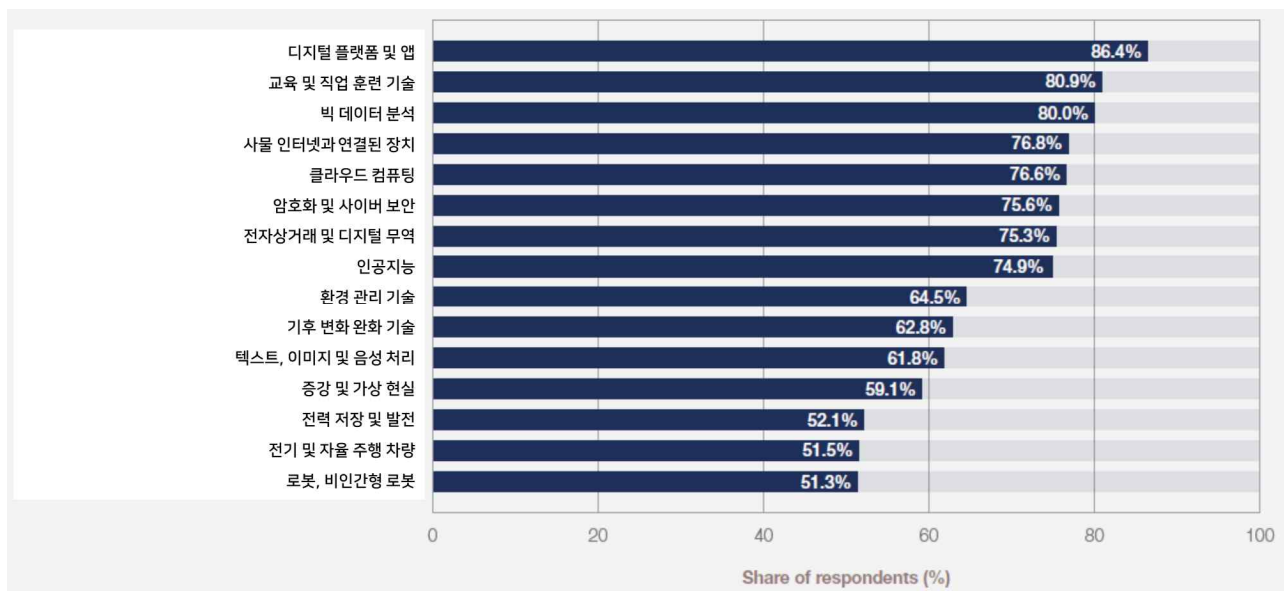
6) WEF(2023. 5), "Future of Jobs 2023".

- 기업의 녹색 전환 주도를 위한 투자와 ESG 기준의 폭넓은 적용은 일자리를 창출에 긍정적인 영향을 미치는 요인 1위(52.2%)와 2위(51.4%)로 평가됨.
- 공급망의 지역화와 기후 변화 대응 및 개발도상국과 신흥국에서의 인구 이점도 일자리 순창출 효과를 견인할 요인으로 평가됨. 새로운 기술과 전방위 기술의 도입 증가 및 디지털 접근성의 확대는 일자리의 증가와 감소를 동시에 유발하지만 순 창출 효과가 더 클 것으로 평가됨.
- 하지만, 경기 둔화, 공급 부족 및 소비자의 생활비 상승은 일자리 감소를 유발하는 1~3위 요인으로 평가됨. 조사 기업은 지정학적 갈등의 증가와 COVID-19 팬데믹의 지속적인 영향이 노동 시장의 혼란을 일으킬 것으로 평가함.

4차 산업혁명은 기술의 도입 가속화와 산업과 지역 간, 인간-기계의 경계 바꾸는 핵심 동인

- 새로운 기술은 일하는 방식을 변화시키고 일자리 내용과 필요한 기술 및 어떤 직업들이 대체되는지를 변화시키고 있음. 조사 기업의 86%가 디지털 플랫폼과 앱 기술을 향후 5년 안에 도입할 가능성이 가장 큰 기술로 평가함.
- 교육 및 인력 개발 관련 기술(80.9%)이 두 번째로 도입 가능성이 큰 기술로 평가되었으며, 조사 기업의 75% 이상이 빅데이터, 사물인터넷, 클라우드 컴퓨팅, 암호화 및 사이버 보안, 전자상거래와 디지털 무역 및 인공지능 기술을 도입 가능성이 큰 기술로 평가함. 반면에, 로봇, 전력 저장 기술 및 분산원장 기술의 도입 가능성은 상대적으로 낮게 평가됨.

<그림 2> 2023~2027년까지 도입 가능성이 큰 기술

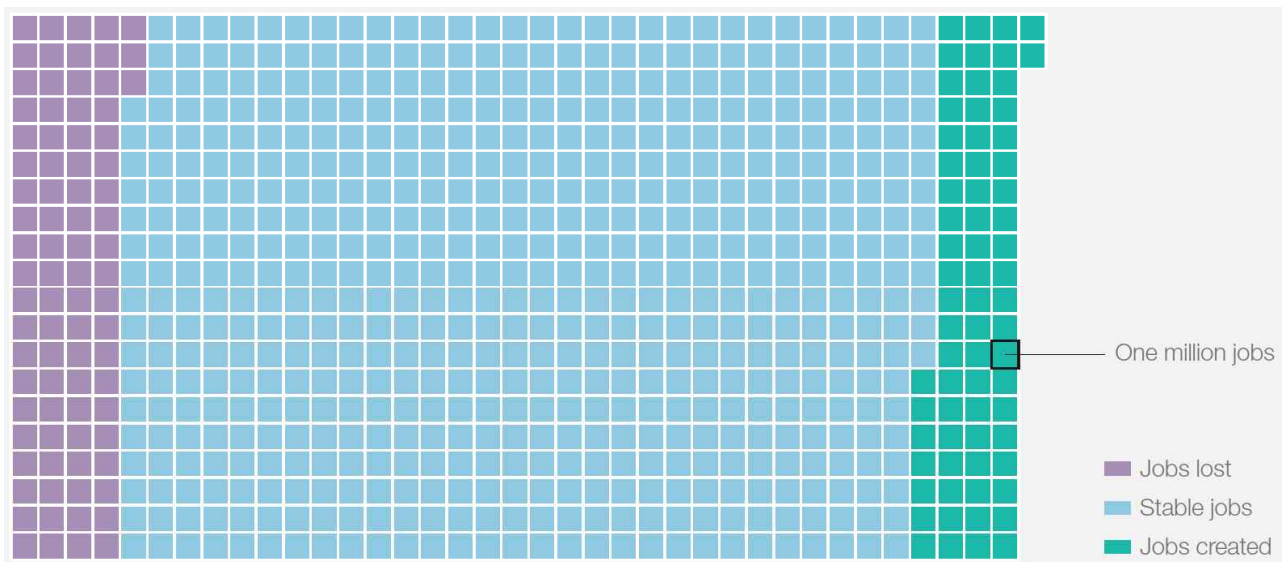


- 향후 5년 동안 빅데이터 분석, 기후 변화 및 환경 관리 기술, 암호화 및 사이버 보안 기술은 일자리 증가의 가장 큰 동인으로 작용할 것으로 조사됨.
- 농업 기술, 디지털 플랫폼과 앱, 전자상거래 및 디지털 무역, 인공지능 기술은 일자리 감소와 증가를 동시에 견인하겠지만 긍정적 영향을 미칠 것으로 평가됨. 반면에, 인간형 로봇과 비인간형 로봇 기술은 다음 5년 동안 일자리 감소 요인으로 작용할 것으로 예상됨.

■ 일자리 감소와 증가가 반복되는 노동 시장의 구조적 혼란 발생 가능성 23% 예상

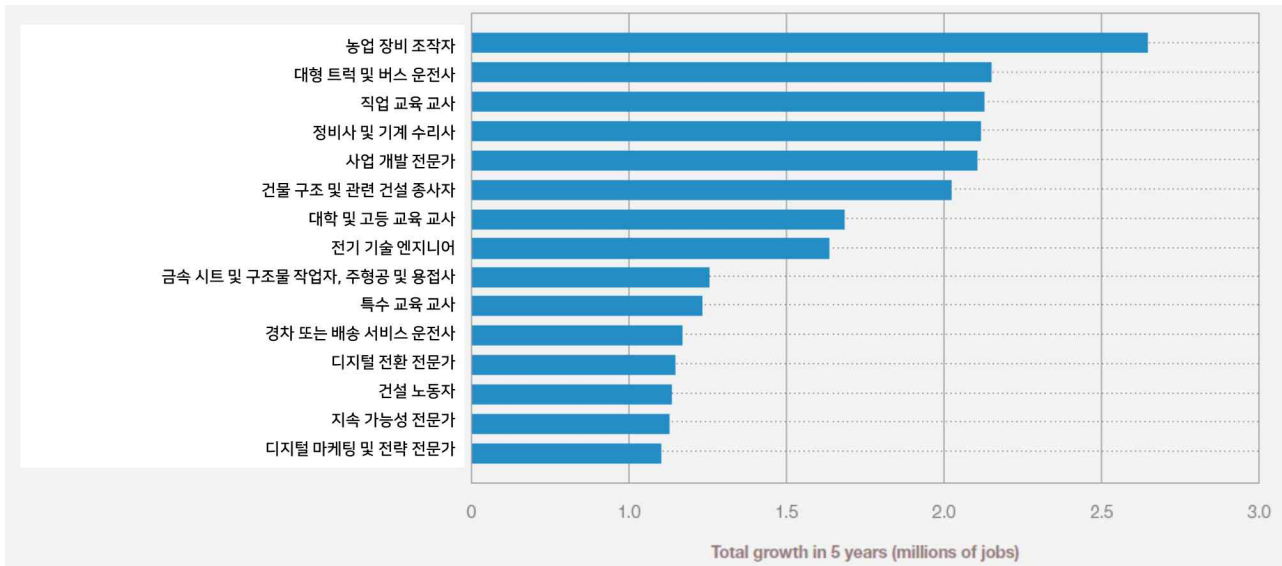
- 향후 5년 동안 공급망 및 운송업, 미디어, 엔터테인먼트 및 스포츠 산업에서 평균보다 높은 혼란이 예상되며, 제조업 및 소비재 소매와 도매업에서는 낮은 수준을 기록할 전망이다.
- 향후 5년 동안 8,300만 개의 일자리가 사라지고 6,900만 개의 일자리가 새롭게 만들어질 것으로 예상하는데, 1,400만 개의 일자리 감소는 현재 전체 고용의 2%에 해당함.

<그림 3> 향후 5년 사라지는 일자리와 생겨나는 일자리



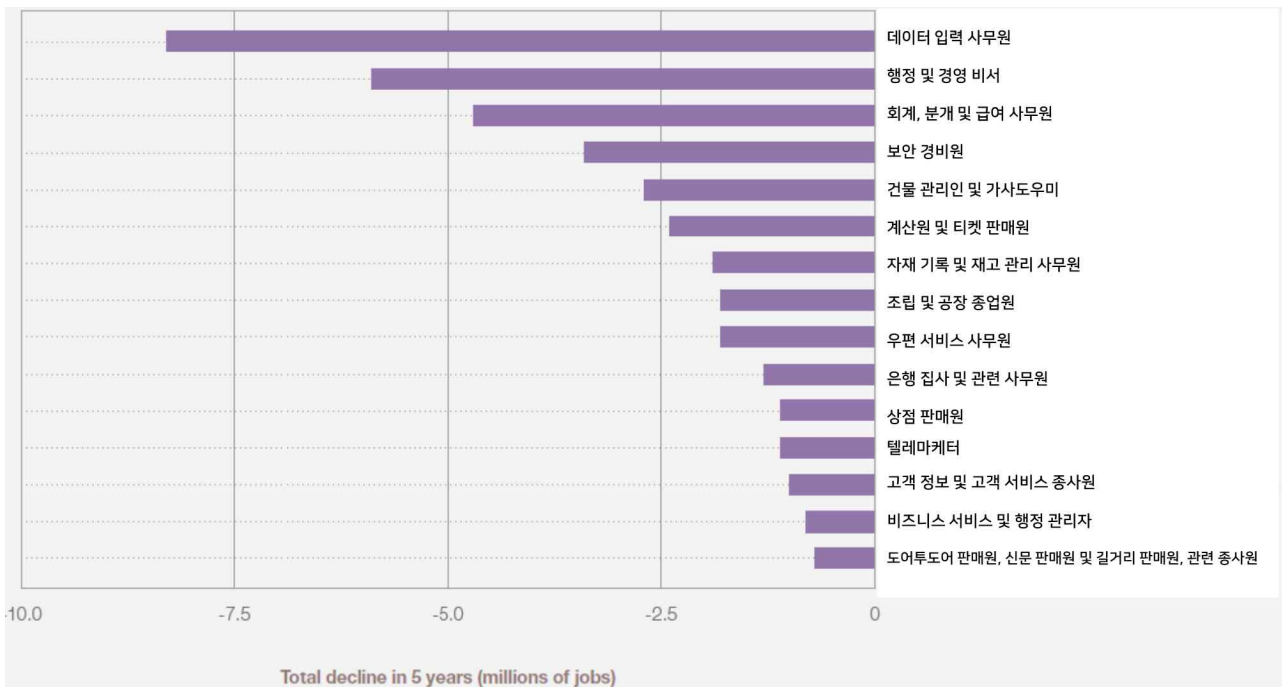
- 대규모로 일자리가 증가할 것으로 예상되는 분야는 교육, 농업 및 디지털 상거래 및 무역 분야이며, 교육산업은 약 10% 정도 증가해 직업 교육 교사 및 대학 및 고등 교육 교사 분야에서 약 300만 개의 추가 일자리가 생길 것으로 분석됨.
- 농업 부문은 공급망 단축 및 투입 비용 증가, 기술 개발과 기후 변화 적응을 위한 투자 증가 등으로 인해 장비 운행 인력을 포함해 약 300만 개의 일자리가 더 생길 것임.
- E-커머스 전문가, 디지털 변형 전문가 및 디지털 마케팅 및 전략 전문가와 같은 약 400만 개의 디지털 역량이 있어야 하는 일자리 증가가 예측됨.

<그림 4> 향후 증가할 것으로 예상되는 일자리



- 가장 큰 규모로 예상되는 일자리 감소는 행정 업무 및 전통적인 보안, 공장 및 상업 분야에서 발생할 것임. 해당 기업은 기록 및 행정 업무의 역할(계산원 및 티켓 발권원, 데이터 입력원, 회계, 분개 및 급여원, 행정 및 경영 비서 등)에서만 디지털화와 자동화에 따른 2,600만 개의 일자리 감소가 예상됨.

<그림 5> 향후 감소할 것으로 예상되는 일자리



손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)