

수도권 아파트시장 매도자 특성 분석

2020년 5월



- 본 분석은 최근 수도권 아파트 시장의 매도자 특성을 파악하고자 코리아크레딧뷰로(주)의 자료를 활용하여 작성함. 국토교통부의 공식적인 실거래가격자료와는 일부 차이가 존재할 수 있음.

“
부동산 관련 자료
+ 신용정보 결합

- 대상은 매도 물건을 기준으로 수도권 아파트이며 분석 기간은 2017년 1분기에서 2019년 4분기까지의 분기별 자료임.
- 한 호의 주택에 대해 다수의 지분이 존재하는 경우 지분율을 명확하게 확인하기 어려움. 이에 따라 지분별로 배분하지 않고 전체 지분명의자(N명)를 모두 사용하는 방식으로 분석함.
- 소유자의 거주지는 금융회사에 등록되는 주소지를 의미함. 다주택자 여부는 전국 기준으로 주택(아파트 포함)을 2채 이상 보유하고 있는 경우임.

1. 시기별·다주택여부별 매도자 특성

“
2018년 1분기
양도소득세 세제
혜택 당시
다주택자 매도량
두드러지게 증가

- 매도 물량 관점에서 수도권 아파트 시장에서 1주택자와 다주택자의 패턴 차이가 크지는 않음. 다만, 2018년 1분기 다주택자 매도수 증가가 1주택자에 비해 두드러지게 나타나고 있어 다주택자들이 한시적 양도세 혜택에 반응했던 것으로 이해됨.
 - 1주택자와 다주택자의 매도 주택수의 비율은 1 : 0.7~0.8 사이를 나타냄. 다만, 2018년 1분기, 2018년 4분기, 2019년 4분기는 통상적인 범위를 벗어나 다주택자의 매도 주택수 비율이 높았던 시기임.
 - 2018년 1분기에는 전 분기 대비 1주택자는 34.8% 증가하였으나, 다주택자는 64.8% 증가하며 큰 차이를 나타냄. 특히, 서울 아파트 시장에서는 다주택자의 매도 주택수가 1주택자를 상회하는 유일한 시기였으며, 전 분기 대비 1주택자 209.5%, 다주택자 294.9% 증가함.
 - 2018년 1분기는 2018년 3월 31일 양도시까지 한시적으로 다주택자 장기보유특별공제 및 양도소득세 중과 면제가 가능하여 다주택자들의 매도 물량이 집중되었던 것으로 판단됨.
 - 2018년 4분기는 9.13대책을 통해 다주택자의 종합부동산세 세율 인상, 주택담보대출 규제 강화 등이 발표됨. 이에 따라 시장에서 차지하는 다주택자의 매도 물량에 영향을 미친 것으로 이해됨.
 - 2019년 4분기는 12·16대책에서 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 2020년 6월까지 양도하는 경우 한시적 양도소득세 중과 배제 및 장기보유특별공제 적용을 다시 발표하면서 다주택자 매도 주택수가 증가하기 시작한 것으로 판단됨.

그림 1
수도권 아파트 매도수 추이

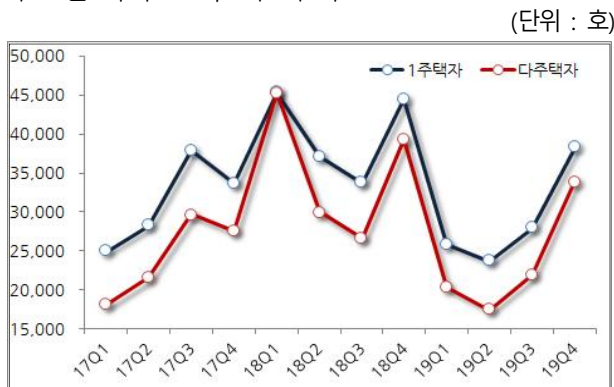
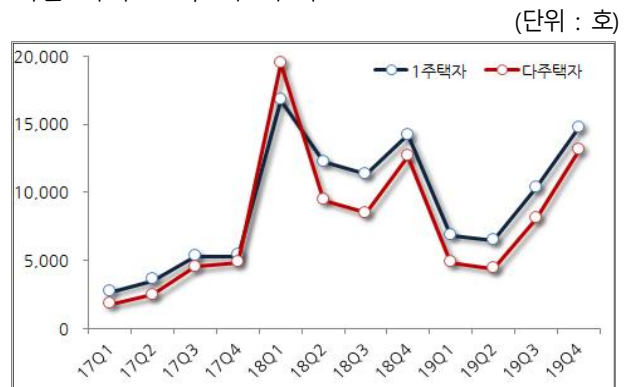


그림 2
서울 아파트 매도수 추이



2. 연령별·다주택여부별 매도자 특성

- 고연령층일수록 시장에서 차지하는 매도량이 많음. 다만, 고연령층은 양도소득세, 젊은 연령층은 보유세와 금융규제에 반응도가 높은 것으로 이해됨.
 - 수도권 매도 아파트의 소유주 연령을 기준으로 비율을 산출하면 55세 초과가 36.2%를 차지하여 가장 많은 매도 주택을 공급함. 다음으로 55세 이하 28.2%, 45세 이하 27.4%, 35세 이하 8.2%임.
 - 나이가 많을수록 자가보유율이 높은 것과 동일한 선상에서 이해됨. 다주택 매도자로 한정하더라도 연령이 높을수록 비율이 높아지는 현상은 동일함.
 - 분기별 연령 비율 추이를 확인하면 2018년 1분기에는 55세 초과 연령대의 비율이 두드러지게 높아졌고, 2018년 4분기에는 45세 이하의 비율이 상승함. 2019년 4분기에도 45세 이하 비율이 확대됨. 다주택자로 한정하더라도 분기별 추이는 유사한 패턴임.
 - 2019년 2분기 55세 이상 비율 증가가 확인되나 당시는 매도 물량이 급감한 시기로 시장 불확실성 증대에 따른 36~55세 이하의 매도 물량 감소로 해석되어야 할 것임.
 - 종합하면, 다주택자 비율이 많은 고연령층에서는 2018년 1분기 양도소득세 혜택에 반응했던 것으로 이해됨. 최근에는 45세 이하의 젊은 연령층이 보유세 인상, 금융규제 강화 등에 반응하여 매도에 나서고 있는 것으로 판단됨.

“
45세 초과 매도
비중 64.4%로
절대적,

연령별로
정책수단에 따라
반응 정도 달라

그림 3
 수도권 아파트 매도자 연령 분포

(단위 : %)

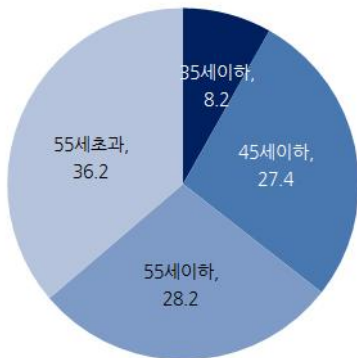
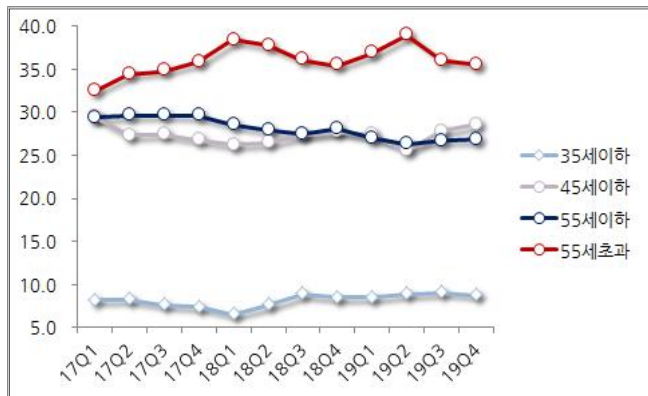


그림 4
 분기별 수도권 아파트 매도자 연령 비율

(단위 : %)



3. 소득별·다주택여부별 매도자 특성

“
매도자의
소득구간별
매도 패턴 차이
크지 않아

- 소득구간별 매도 패턴의 차이는 확인되지 않으나, 2019년 4분기 들어 고소득자 매도가 일부 증가하고 있는 것으로 판단됨.
 - 소득 분포를 확인하면 5천만원 이하가 35.6%로 가장 높은 비중을 차지하고 3천만원 이하 26.3%, 8천만원 이하 18.2%, 8천만원 초과 10.2%, 2천 이하 9.7% 순임. 절대적인 인구 분포 비중과 유사하게 나타나고 있는 것으로 판단됨.
 - 분기별 추이를 확인하면 소득구간에 따른 매도 패턴의 차이는 확인되지 않음. 다만, 2019년 4분기 들어 일부 고소득자의 매도 주택수가 다른 소득구간보다는 높은 현상이 목격되고 있음.

그림 5
수도권 아파트 매도자 소득 분포

(단위 : %)

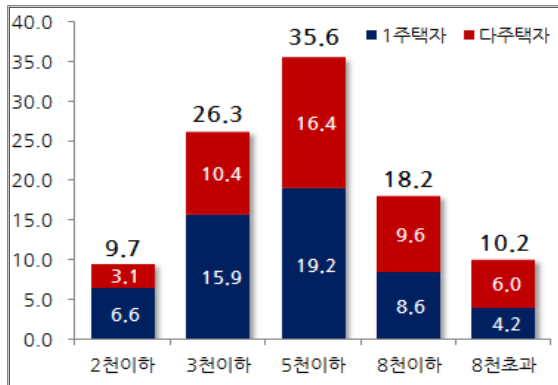
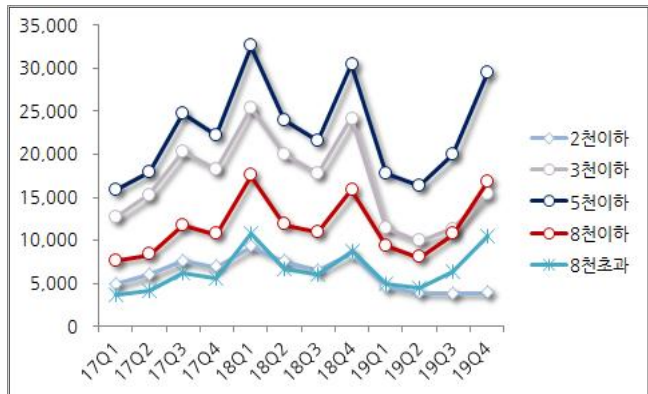


그림 6

분기별 수도권 아파트 매도자 소득구간별 매도 주택수

(단위 : 호)



4. 비수도권 거주·다주택여부별 매도자 특성

- 수도권 아파트 매도자 중 비수도권 거주자의 비중은 7.3%임. 2018년 2분기 이후 비수도권 매도자의 비중은 점진적으로 낮아지고 있는 것으로 확인됨.
 - 1주택자와 다주택자 각각 동일하게 3.7%의 비중으로 나타나고 있어, 비수도권 거주자 다수를 다주택자로 추정하는 통념과는 다른 결과임. 1)
 - 추이로는 2018년 1분기 매도 물량과 비중이 가장 높았고 이후에는 감소하는 추세임. 2019년 4분기 비수도권 거주자의 매도 물량이 절대적으로는 증가하고 있으나, 수도권 거주자의 증가세에는 미치지 못하면서 비중은 6.7% 수준으로 오히려 하락함.

1) 공동명의 비중 및 명의자수에 따라 주택수를 기준으로 한 엄밀한 확인이 필요하며, 최종적인 해석은 신중하게 접근해야 할 것으로 판단됨.

“

**비수도권 비중
7.3%,
2018년 2Q 이후
하락 추이**

- 2018년 1분기 양도소득세 혜택 당시 다주택 비수도권 거주자의 매도량이 큰 폭 증가함. 이 시기를 제외하고는 비수도권 거주자의 1주택 및 다주택 여부에 따른 매도 패턴 차이는 확인되지 않음.

그림 7 수도권 아파트의 비수도권 매도자수 및 비율 (단위 : 명, %)

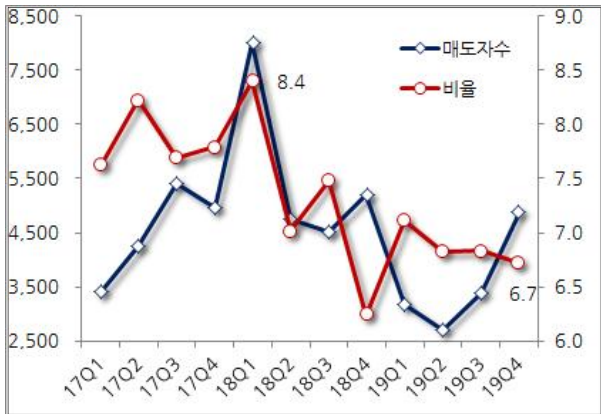
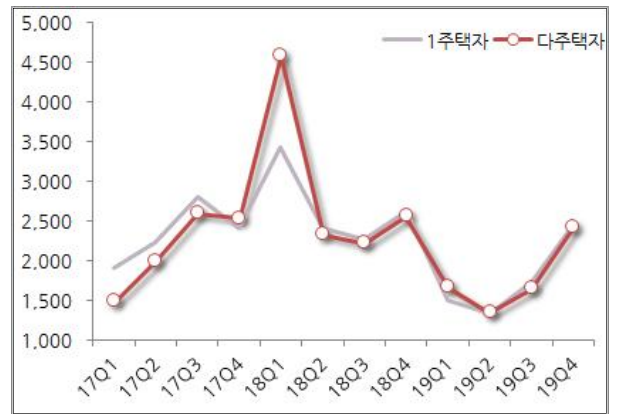


그림 8 다주택자 유무별 비수도권 매도자수 추이 (단위 : 명)



5. 지역별·다주택여부별 매도자 특성

● 동일 시도에 거주하면서도 아파트를 매도한 매도자 비중은 서울 (80.6%), 경기(79.1%), 인천(75.0%) 순으로 높고, 1주택자가 높게 나타남.

“

**수도권내
거주지별 매도
패턴 차이
확인되지 않아**

- 수도권은 동일 시도 내 매도자 비중이 대부분 75%를 상회함. 특히, 서울 아파트 시장은 서울 거주자의 비중이 타 지역에 비해 높게 나타남.
- 1주택자의 경우 거주와 소유의 분리가 다주택자에 비해 어렵다는 점에서 동일 시도 거주자의 비중이 높음.
- 서울 아파트를 한정하면 수도권 거주지별 패턴 차이는 확인되지 않음. 서울과 경기 거주자는 시기별로도 유사한 패턴으로 매도량 등락이 발생함. 1주택자나 다주택자를 한정하더라도 지역별 매도 패턴 차이는 확인되지 않음. 즉, 지역보다는 다주택 보유 여부에 따른 패턴 차이가 더 크게 나타나고 있음.

그림 9
동일 시도 거주 매도자 비중

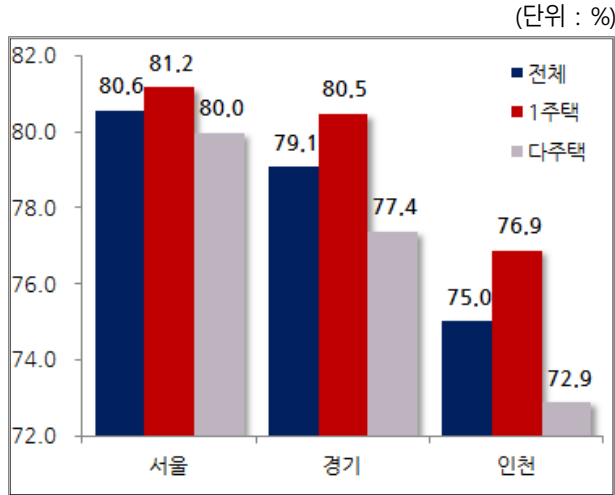
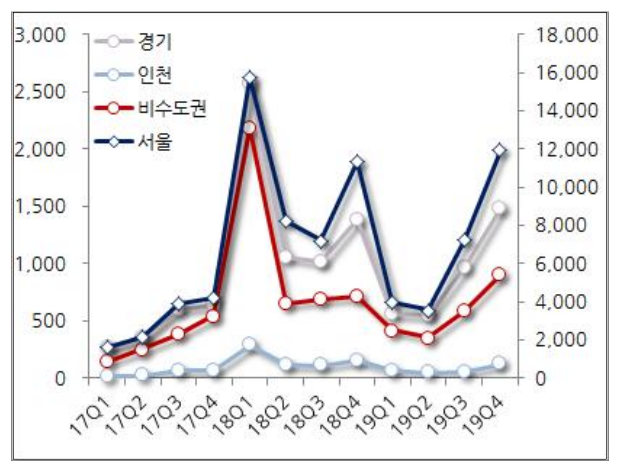


그림 10
거주지별 서울 아파트 매도 다주택자수 추이



6. 주택시장 재진입 특성

- 수도권 아파트 매도 후 재진입 여부를 확인한 결과, 1주택자는 20.5%, 다주택자는 37.7%²⁾로 나타나 최근 3년간 다주택자의 주택시장 재진입이 두드러지게 나타남.
 - 재진입 여부는 수도권 아파트뿐 아니라 전국 주택을 다시 매수하는 경우로 정의하여 산출함.
 - 연령이 높아질수록 주택시장 재진입 비율이 낮아지는 것으로 나타남. 이는 1주택자와 다주택자 모두에서 유사한 패턴이 확인됨.
 - 45세 이하 다주택자의 45% 이상이 주택시장에 단기간³⁾에 재진입함. 최근 3년 여간 젊은 연령층의 다주택자들이 적극적으로 주택시장에 재진입한 것으로 해석됨.
- 다주택자가 매도 후 재진입하는 경우에는 초단기간(3개월 이내) 재진입하는 매도자가 1주택자에 비해 많은 것으로 나타남.
 - 수도권 아파트 매도 이후 3개월 이내에 주택을 다시 매입하는 재진입자수는 다주택자가 1주택자를 상회함. 즉, 매수 계획하에 매도에 나서는 다주택자가 많은 것으로 해석 가능함.
 - 특히, 재진입자 중 서울 아파트 다주택자가 3개월 이내 재진입하는 비율이 가장 높은 것으로 나타남.

“
1주택자보다
다주택자의
주택시장
재진입 비율 높아

그림 11
매도 후 재진입 경과기간별 재진입자수

(단위 : 명)

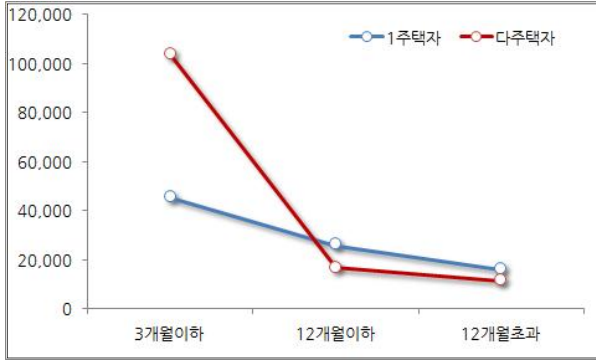
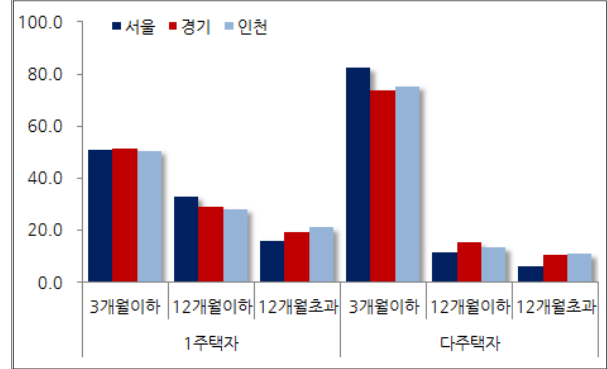


그림 12
매도 후 지역별·경과기간별 재진입자수 비율

(단위 : %)



7. 매도자 금융 연체 특성

● 매도자수 대비 과거 1년 내 연체자수 비율을 통해 연체 가능성을 추론해 보면, 다주택자보다 1주택자가 높고, 연령별로는 46세~55세 이하 구간의 연체 가능성이 높음.

- 수도권 아파트 매도자 중 과거 1년 동안의 대출 연체자수 비율은 1.3%, 주택담보대출 연체자수 비율은 0.7%, 카드론 연체자수 비율은 1.0% 수준임. 4) 분기별 연체자수 비율을 확인하면, 시기에 따른 패턴 차이나 특징은 확인되지 않음.

- 다주택자에 비해 1주택자의 연체자수 비율이 높고, 연령별로는 중장년층(36세~55세 이하) 구간이 높게 나타남.

- 매도자가 가장 많은 55세 초과 1주택자의 연체자수 비율은 낮지만, 55세 초과 중 대출을 보유한 경우로 한정하면 연체 가능성이 상대적으로 높게 나타남. 즉, 노년층의 전반적인 금융 리스크는 낮지만 대출을 보유한 경우에는 다를 수 있음을 시사함.

- 서울, 경기, 인천 순으로 연체자수 비율이 낮게 나타나, 서울 아파트 시장은 차주의 금융부실 확대에 따른 매도 가능성은 낮은 것으로 해석됨.

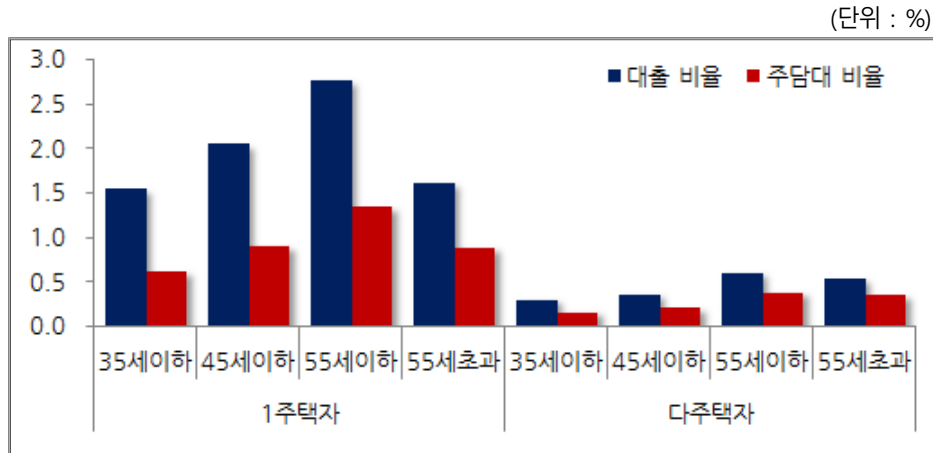
- 청년층(35세 이하)의 1주택자와 다주택자의 연체자수 비율이 낮아, 이들에 대한 금융규제 완화 가능성은 존재하는 것으로 판단됨.

“
매도자 중
연체 가능성은
1주택자,
중장년층 높아

2) 매도시점이 각각 다름에 따라 2017년 1분기에서 2019년 4분기 매도자 중 2019년 4분기까지 주택시장에 재진입한 비율로 해석해야 하며 통념상 1주택자이나 매수 이후 매도에 나서는 한시적 2주택의 경우에도 다주택자로 분류됨에 따라 해석에 주의가 필요함.

3) 2017년 1분기 매도자가 가장 장기간 재진입 여부를 확인할 수 있는 그룹으로 2년 9개월 안에 재진입한 비율임에 따라 단기간이라는 표현을 사용함.

그림 13
매도자수 대비 과거 1년 연체자수 비율



8. 시사점

- 매도 물량은 지역이나 소득 수준보다는 다주택 여부와 연령 요인의 영향이 큰 것으로 분석됨. 즉, 정책적으로 세제 혜택과 관련한 연령 관점의 다각적인 제도 설계가 필요한 것으로 판단됨.
 - 전반적인 노년층(55세 초과) 매도자는 금융 부실 리스크 확대로 매도에 나설 가능성은 상대적으로 낮고, 주택시장 재진입률도 낮음. 대신 양도 소득세 혜택에 대한 반응도는 높음.
 - 이는 고연령층의 경우 장기 보유 가능성이 높다는 점에서 장기보유특별 공제 운영과 관련한 중장기적 논의가 필요함.
- 45세 이하 다주택자들은 주택시장 재진입률이 높고, 3개월 이내 단기간에 이루어지는 비율도 높아 최근 몇 년 동안 가장 공격적으로 주택시장에 참여한 계층으로 이해됨.
- 청년층 매도자의 경우 연체 가능성이 가장 낮아 현재보다는 완화된 금융규제 적용 가능성이 존재함.
 - 장기 안정 소득에 기반하는 청년층에 대해서는 주거안정 관점의 포용적 금융 정책 운영 모색이 이루어져야 할 것임.

“
매도 물량
증가 위해서는
다주택여부와 연령
고려하여

다각적
제도 설계
고민해야

한국건설산업연구원 허윤경 연구위원(ykhur@cerik.re.kr)
KCB 권순신 책임연구원(soonsin.kwon@koreacb.com)

4) 1개월 이상 원리금 연체기준으로 발표되는 금융감독원의 공식적인 원화대출 연체율과는 다른 개념임.