

수도권 무주택 30·40대 주택 구매여력 분석

2021년 9월



- 금번 분석은 수도권 주택가격이 지속 상승함에도 불구하고 무주택 30·40대가 여전히 주택 구매여력을 갖고 있는지 확인하고자 함. 1)2)
- 2019년 이후 수도권 주택시장을 주도한 것은 30·40대로, 근자의 주택가격 상승장에서 이들 연령대가 가장 많은 상승폭을 감내하였음.
- 향후 주택 매매가격 상승 여부 및 그 정도는 최대 수요자인 해당 연령대 소비자들이 매매시장에 뛰어들지에 달려 있음.
- 즉, 수도권에 거주하는 무주택 30·40대가 여전히 주택을 구매할 수 있는 여력을 보유하고 있는지의 여부가 향후 수도권 주택시장의 향방을 결정한다고 볼 수 있음.
- 자료의 출처와 구성이 달라 여타 기관 통계와 차이가 발생할 수 있음. 3)

“
무주택 30·40대의
주택 구매는
언제까지
이어질 것인가?

1) 본 연구는 신용평가기관인 코리아크레딧뷰로(주)의 주택 매수자 자료(2018.1Q.~2021.1Q.)를 기반으로 분석한 것임.

2) 본 고에서 정의하는 ‘주택 구매여력’이란 p.6 ‘3. 분석 모형의 설정’에서 상세히 설명하기로 함.

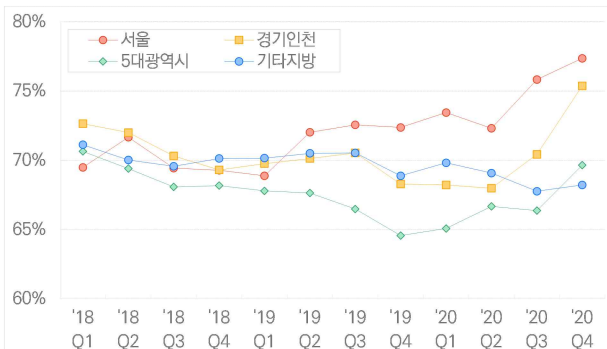
3) 자료 구성 방법에 관련한 상세 내용은 우리 원과 코리아크레딧뷰로(KCB)가 공동 기획·발간한 CERIK·KCB Housing Market Insight 1호(<http://www.cerik.re.kr/report/prospect/detail/2378>)를 참고할 수 있음.

1. 수도권 무주택자 30·40대 아파트 매입 양상, 구매여력 보여주기에 충분

- 수도권 주택 매매시장에서 30·40대가 갖는 영향력은 2019년 이후 지속 증가함.
 - 30대는 2020년 4분기 수도권 전체 매매거래 중 31.4%를 차지했고, 40대는 2020년 이후 비중이 감소해 2020년 4분기 현재 전체 매매주택 약 4채 중 1채를 매입한 것으로 분석됨(26.3%).
 - 논의와는 별개로 만 30세 미만 연령층의 비율도 2018년 1분기 당시 5.4% 수준에서 2020년 4분기 7.7%로 늘어나 2020년 4분기 현재 40대 미만 전체의 매입 비율은 65.5%로 집계됨.
- 그중에서도 2020년 상반기 이후 무주택자 매입 비율이 증가하고 있음(그림 1 참조).
 - 무주택자 매입 비율이란 분기별 주택 매매거래 중 매입자가 무주택자로 조사된 비율을 말함.
 - 연구 기간 동안 전국의 무주택자 매입 비율과 유주택자의 추가 매입 비율은 대체로 7:3을 유지함.
 - 전국에서 무주택자 매입 비율 증가세가 가장 먼저 나타난 지역은 서울로, 2019년 1분기 당시 70% 미만이었던 무주택자 매입 비율이 2020년 4분기에는 77.4%로 증가하였음.
 - 서울을 제외한 수도권에서도 2020년 하반기 이후 짧은 기간 동안 무주택자의 매입 비율이 증가함.
- 서울의 연령대별 무주택자 매입 중 40대 이하 비율은 2020년 들어 70% 상회(그림 2 참조)
 - 2019년 1분기 한때 서울 무주택자 매입거래 중 40대 이하 비율은 60% 선까지 감소하였으나 이후 점차 증가하여 2020년 현재 70%를 상회하고 있음.
 - 2020년 4분기 무주택자 매입 중 40대 이하 비율은 71.1%로 연구 기간 중 가장 높은 비율을 나타냈음(직전 최고 2020년 2Q 70.5%).

그림 1
전국 주택 매매거래 중 무주택자 매입 비율

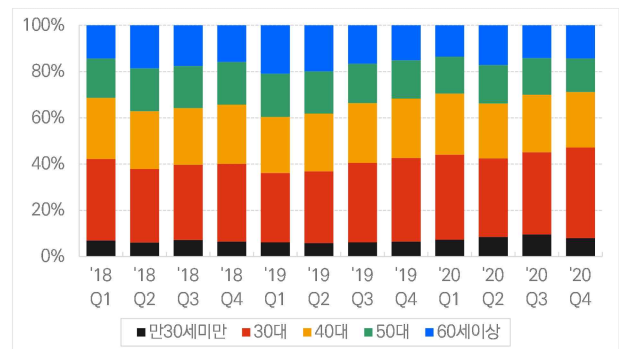
(단위 : %)



주 : KCB의 주택 매수자 자료를 활용한 것으로서, 한국부동산원에서 발표하는 비율과 차이가 있을 수 있음.
자료 : KCB(2021).

그림 2
서울 연령대별 무주택자 매입 비율

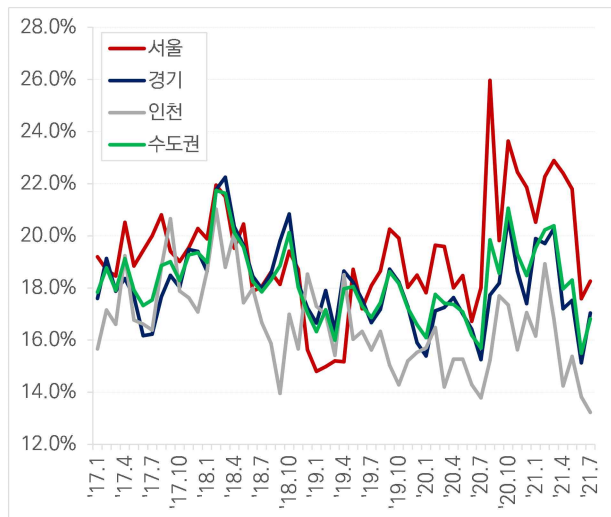
(단위 : %)



주 : KCB의 주택 매수자 자료를 활용한 것으로서, 한국부동산원에서 발표하는 비율과 차이가 있을 수 있음.
자료 : 법원(2021).

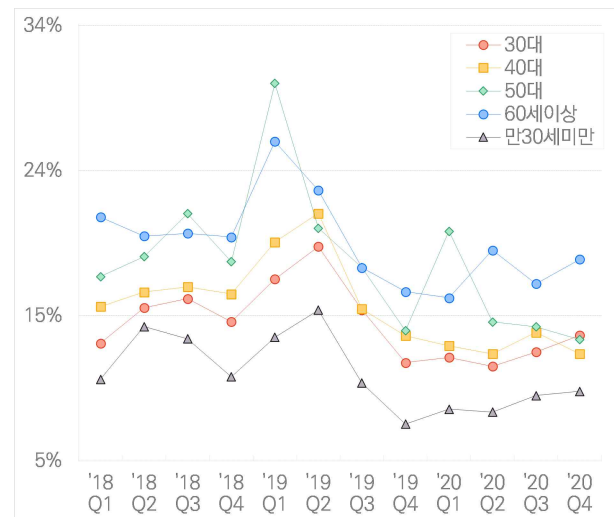
- 특히 2020년 하반기 이후 30·40대의 생애 첫 부동산⁴⁾ 매입자 비율이 증가함(그림 3 참조).
 - 생애 첫 부동산 매입자란 등기완료일 기준 소유자로 처음 등기된 매수인을 의미하며 앞서 분석 하였던 무주택자는 매입 시 무주택일 뿐 이전에 주택을 소유한 사실이 있을 수 있음.
 - 2018년 하반기~2019년 동안 14~20% 수준을 유지하였던 생애 최초 부동산 매입자 비율은 지난해 하반기 이후 증가하기 시작해 올해 상반기까지 높은 수준을 유지함.
- 한편 무주택자들이 서울 아파트를 구입할 때 대출을 활용하는 비율은 대체로 늘어나고 있지만, LTI나 DTI 현황 등을 종합적으로 고려하면 자기자본 등 금융 여력이 있는 계층으로 판단됨(그림 4 참조, '18.1Q.~'20.4Q.).
 - 이미 자산을 보유하고 있는 60대 이상을 제외한 모든 연령층에서 대출 활용 비율은 2018년 1분기 이후 대체로 증가하는 것으로 나타남.
 - 그러나 대출 보유자들의 LTI 및 DTI 수준을 고려하면 주택을 구매할 수 있는 금융 여력이 있는 계층이 집중적으로 시장에 진입하였음.
- 종합하면, 구매력을 갖춘 무주택 30·40대가 최근 수도권 상승장에서 큰 역할을 수행함.
 - 기존 흐름에 비추어 본다면 향후 시장 역시 잔존한 무주택 30·40대가 주도할 것으로 예상되므로 이들의 구매여력을 개략적으로 파악하는 것은 주택시장 향방을 예측하는 데 도움이 될 것임.

그림 3
수도권 부동산 매매 중 생애 첫 매매 비율 (단위 : %)



주 : 매매로 인한 부동산(건물, 집합건물, 토지 포함) 등기 중 생애 첫 매입 비율.
자료 : 법원(2020).

그림 4
수도권 연령대별 총대출액 기준 DTI 추이 (단위 : %)



주 : 1) 연구 기간인 2018.1Q.~2020.4Q. 기준.
2) (대출을 활용해 구매한 주택 수:무주택자 구매 주택 수)
자료 : KCB(2021).

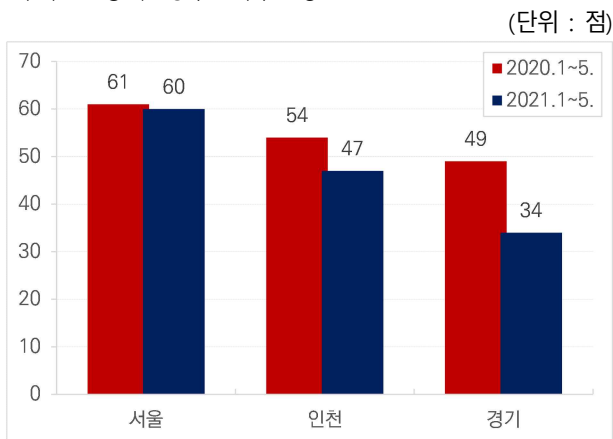
4) 여기서 '부동산'은 건물, 집합건물, 토지를 포함한 모든 부동산을 의미하며, 법원과 여타 기관의 자료 제공 단위가 달라 '주택'으로 일원화하여 분석하지 못한 한계가 존재함.

2. 수도권 무주택자의 매입 증가 요인 추정

- 30·40대는 가점제 청약에 당첨 어려워(그림 5 참조)
 - 지난해와 올해 1~5월 서울 평균 청약 당첨 가점 하한은 각각 61점과 60점으로 부양가족과 무주택기간이 비교적 짧은 30·40대 무주택자가 가점제하에서 쉽게 달성하기 어려운 점수임.
 - 인천·경기의 가점 평균은 전년 대비 낮지만, 평균 15점 하향된 경기도 중에서도 판교, 동탄 등 주요 지역에서는 당첨 평균 가점이 70점을 상회함.
- 30·40대를 주요 정책 대상으로 한 특별공급 물량 역시 높은 경쟁률로 인해 접근이 어려움(그림 6 참조).
 - ‘신혼부부’, ‘생애최초’ 등 해당 연령층이 지원하기 용이한 특별공급유형은 경쟁률이 최대 120:1에 달하는 것으로 나타남.
 - 최근 실시했던 3기 신도시 사전청약에서도 특별공급 경쟁률은 15.7:1, 당해지역 신혼희망타운 경쟁률은 4.5:1로 당해 지역에서 거주하지 않는 이상 특별공급을 받기 어려움.
 - 사전청약 물량 중 신혼부부 대상 주택이 약 60% 이상이었음을 상기하면 청약 당첨의 어려움을 실감할 수 있음.
- 특히 비교적 구매여력을 갖춘 맞벌이 30·40대의 경우 소득제한에 의해 특별공급 대상에서 제외돼 現 청약 제도하에서는 입지가 좁음.
 - 이 때문에 ‘청포족(청약포기族)’이라는 신조어가 만연히 사용됨.

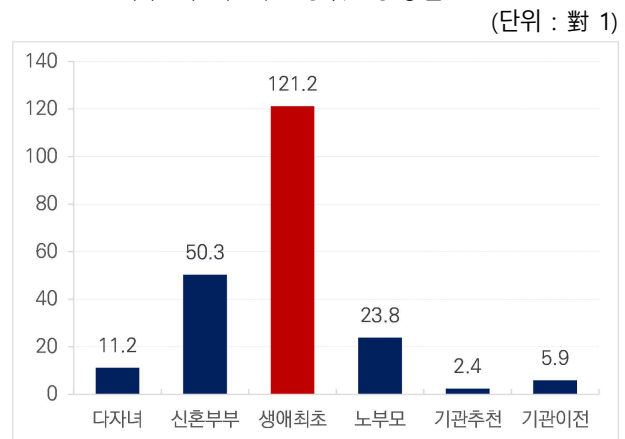
“
30·40대
무주택자가
매입에 나선 것은
① 가점제 및
특별공급
청약 포기,
② 전세가 상승
때문인 것으로
추정

그림 5
시기별 청약 당첨 가점 평균



주 : 소수점 이하 절삭.
자료 : 부동산114(2021).

그림 6
2020년 이후 누적 특별공급 경쟁률



주 : 통계 중 '사업 주체 문의' 항목은 제외하였음.
자료 : 한국부동산원(2021).

● 전세가격의 급격한 상승으로 말미암은 추격 매수세 등장

- 2021년 8월 현재 서울 중위 전세가격은 6.3억원에 육박하여 이미 2017년 1월 당시 중위 매매가격(6.0억원)을 5.1% 초과한 상황임(그림 7 참조).
- 2019년 하반기 이후 수도권 전세가격의 상승이 시작돼 2020년 하반기까지 그 흐름이 이어지면서 전세 임차인 중 구매여력을 확보한 경우 전세시장에 머무르지 않고 매매시장 진입을 선택한 것으로 판단됨.
- 그 근거는 앞서 언급하였던 생애 첫 매매 비율(그림 3)에서 확인할 수 있음. 생애 첫 매매 비율의 증가는 2020년 7월 이른바 ‘임대차 2법5)’이 실시된 이후 수도권 전 지역에서 나타난 현상으로, 서울은 통계작성 이후 최고치(26.0%)를 기록함.

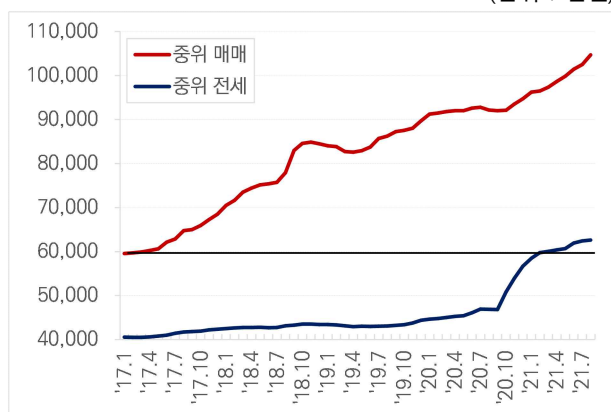
● 무주택자의 ‘벼락거지6)’ 회피 심리 고조

- 현 주택시장 상황에서는 전세가격의 상승폭이 매매가격의 상승폭보다 낮아 격차가 더욱 벌어지면서 무주택자의 불안을 자극하는 역할을 하였던 것으로 판단됨.
- 이는 거주유형별 총자산의 증가폭을 통해 확인할 수 있음. 2018.1Q~2020.4Q 동안 자가(아파트)를 보유하고 있는 수도권 30대 가구의 평균 자산 증가폭은 약 41.6%에 달했던 데 비해 같은 기간 차가 가구의 자산 증가폭은 13.5%에 그침(그림 8 참조).
- 자산 가치가 더 높은 서울 아파트의 경우 자가 가구의 자산 증가비율은 약 47.9%로 확대되며 반대로 차가 가구의 자산 증가폭은 17.2%에 머물.

● 따라서 이들 요인에 의해 나타날 가능성이 있는 매수세의 크기를 분석하는 것이 필요함.

그림 7

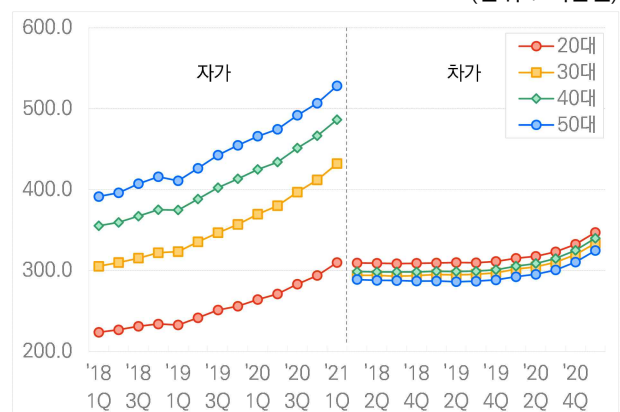
서울 아파트 중위 매매가와 중위 전세가 추이
(단위 : 만원)



자료 : KB국민은행(2021).

그림 8

수도권 거주유형별 총자산의 증가 추이
(단위 : 백만원)



자료 : KCB(2021).

5) 임차인의 계약갱신청구권(2년+2년)과 전월세 상한제(임대료 증액 상한 5%)를 골자로 한 2020년 7월 31일 국무회의 의결을 거쳐 시행된 「주택임대차보호법」 일부개정법률(법률 제17470호)을 의미함.

6) 갑자기 부자가 되었다는 뜻의 ‘벼락부자’와 상반된 의미로, 집을 사지 않고 가만히 있었을 뿐인데 자연스럽게 자산 형성의 흐름에서 뒤쳐졌다는 의미로 사용하는 신조어.

3. 분석 모형의 설정⁷⁾

● 용어의 정의

- 주택 구매여력 : 주택을 구입하기 위해 조달할 수 있는 최대 자기 자본(W)과 현재 수준의 금융 규제하에서 금융기관으로부터 차입할 수 있는 금액(M)을 더한 액수
- LTV, DTI : LTV(Loan-to-value, 담보인정비율), DTI(Debt-to-income, 총부채상환비율)

● 모형의 가정

- 주택을 소유하고 있지 않은(차가) 30·40대가 지역을 옮기지 않고 주택을 구매하는 경우를 상정
- 모든 사람은 주택을 사려고 마음먹는다면 본인의 주택 구매여력을 총동원해 주택을 구입
- 규제는 LTV와 DTI가 적용되며, DSR은 자료의 한계로 적용하지 않음.
- 모든 주택 구입자는 30년 만기 원리금균등상환 방식으로 주택담보대출을 받음.
- 그 외의 인위적인 대출 총량규제 등은 적용하지 않음.

● 모형의 설정

- 가정을 통해 수요자는 본인의 주택 구매여력($W+M$)을 최대한 활용해 주택가격(V)을 지불함.

$$V \leq W + M \cdots (1)$$

- 여기서 W 는 추가적인 자산을 보유하지 않는다고 가정한다면 현재 주택의 전세금 C 와 전세자금대출 C_M 의 차($C - C_M$)로 구성됨.
- 먼저, LTV 규제에 대해 살펴보면, M 은 LTV 비율(L)과 주택가격 V 에 따라 결정되므로,

$$M = L \times V \cdots (2)$$

- (1)식과 (2)식을 결합하면 특정 LTV 비율하에서의 지불 가능 주택가격(V^L)을 구할 수 있음.

$$V^L = \frac{C - C_M}{(1 - L)} \cdots (3)$$

- 다음으로 DTI 규제하에서는 개인의 소득(Y)의 일정비율(D)을 초과할 수 없도록 최대 상환 원리금 비율(r)이 설정되고, 이를 통해 M 이 결정됨. 이를 식으로 나타내면 아래와 같음.

$$M \leq Y \times D \div r \cdots (4)$$

- (4)식을 (1)식과 결합하면 DTI 규제하에서 지불 가능 주택가격(V^D)을 산출할 수 있음.

$$V^D = Y \times D \div r + (C - C_M) \cdots (5)$$

- 여기서 r 은 주담대금리 i 에 따라 결정되는데 30년 만기 원리금균등상환⁸⁾인 경우 다음과 같음.

$$r = \frac{i(i + i/12)^{360}}{(1 + i/12)^{360} - 1} \cdots (6)$$

7) 본 단락의 내용은 선행연구인 Linneman and Wachter(1989), 최성호·송연호(2015) 내용을 재구성한 것임.

8) 현재 국내에서는 원리금균등상환 방식으로만 대출이 가능하며, 만기는 대체로 30년인 경우가 많음.

- DTI 규제를 적용해 대출을 실행할 때에는 식 (5)의 D 를 ① 규제 상한 D_1 , ② 기존 대출을 갖고 있는 경우인 D_2 , ③ 전세대출금을 보유하고 있는 경우의 D_3 로 나누어볼 필요가 있음.

- 그중 전세대출금을 보유하고 있는 경우라면 전세대출 상환 후 다시 대출할 것이므로,

$$V_D = Y \times (D_1 - D_2 + D_3) / r + (C - C_M) \dots (7)$$

- 마지막으로 V_L 과 V_D 중 최솟값을 취하여 V 를 결정하고 이를 ① 임차인이 현재 전세로 거주하고 있는 주택의 가격 평균 및 ② 지역별 중위 주택가격과 비교함.

4. 모형 투입 변수의 실제

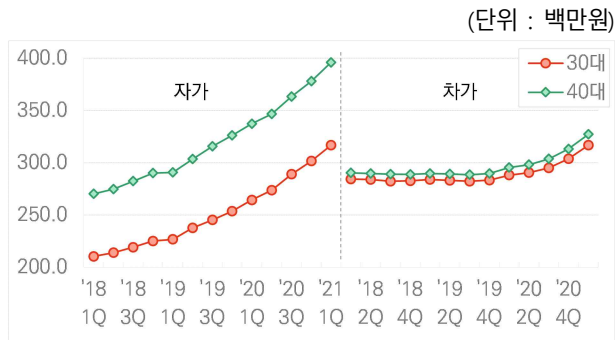
● 자산(W)

- 앞서 추가적인 자산이 없다고 가정하고 전세금 C 와 전세자금 대출 C_M 의 차(순자산)로 산출함.
- 실제 차가가구의 자산은 2021년 1분기 현재 30대는 3.2억원, 40대는 3.3억원 수준이며 현 시점에서의 구매여력을 분석하기 위하여 지역별 최신 순자산 수치를 활용하여 분석에 임하였음.

● 주택담보대출 금리(i)

- 주택담보대출 금리는 2018년 이후 하락해 2020년 상반기까지 저점을 기록했으나 최근 상승세
- 분석에서는 최근 금리 상승세를 반영하여 가장 최근 관측된 주택담보대출금리(2.81%)를 활용함.

그림 9
거주유형별 순자산 추이



자료 : KCB(2021).

그림 10
주택담보대출 금리 추이(신규 취급액 기준)



자료 : 한국은행(2021).

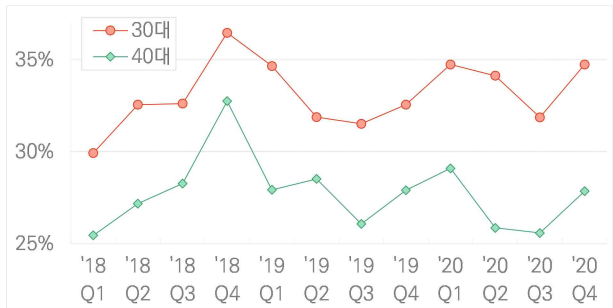
● LTV(L)

- LTV=0인 15억원 이상 주택을 제외하고 투기과열지구 및 투기지역의 LTV=20~40%가 가장 강력한 규제이나, 실제 40% 미만에서 유지 중이며 40대 무주택가구는 25%~30% 수준임.
- 실제로 모형에 투입한 변수는 연구 기간 동안의 지역별 무주택 LTV 평균임.

● DTI(D)

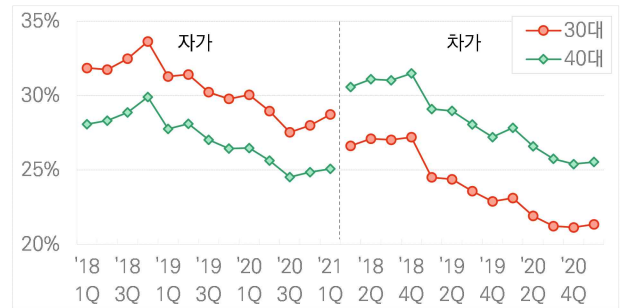
- 관측된 DTI 비율은 35% 선을 넘지 않았고, 시간이 지날수록 하향세를 보임.
- 분석을 위해 모형에 투입한 변수는 2018.1Q~2020.4Q 동안의 지역별 차가 DTI 평균임.

그림 11
아파트 구매자 중 직전 무주택자의 LTV 추이
(단위 : %)



자료 : KCB(2021).

그림 12
거주유형별 DTI 추이
(단위 : %)



자료 : KCB(2021).

5. 분석 결과

- 구매여력 분석 결과 서울·경기 무주택 30·40대들은 주택가격 상승으로 인한 LTV 제약으로 주택매매시장에 진입할 여지가 충분치 않음.
 - 서울 지역은 현재 전세자금만으로는 지역 중위 가격은 물론 현재 전세로 거주 중인 주택을 구매하는 것도 어려움.
 - 경기지역은 현재 거주하고 있는 주택에 입주하는 경우라면 구매여력이 남아있지만 지역 중위 수준의 주택으로 이주하려는 경우 구매여력이 부족함.
 - 다만 인천지역은 수도권 내 여타 지역 대비 구매여력이 비교적 양호한 것으로 분석됨.
- 특히 서울 무주택자의 자산·금융 여력으로는 주택 구입 불가
 - 현재 보유하고 있는 자산 및 LTV 수준을 분석한 결과 서울 무주택자들은 LTV 완화 없이는 주택을 구입하기 어려운 상황에 직면해 있음.
 - 다만 본 분석은 지역·연령대별 평균값을 기초로 산출한 개략적 결과이므로 향후 미시적인 자료에 기반한 추가 상세분석이 필요함.

“
인천을 제외한
서울과 경기에서
잔존한 무주택
30·40대가
주택 매매시장에
뛰어들 여력은
대체로
부족한 것으로
판단돼

표 1
지역별·연령대별 주택 구매여력 분석 결과

(● : 여유 / × : 부족)

지역		주택 구매여력 (거주주택)	주택 구매여력 (지역중위가격)	LTV 여력	DTI 여력
서울	30대	×	×	×	×
	40대	×	×	×	×
인천	30대	●	●	●	●
	40대	●	●	●	●
경기	30대	●	×	×	●
	40대	●	×	×	●

주 : 지역중위가격은 KB국민은행 통계 중 아파트 중위가격을 활용하였음.

6. 결론 및 시사점

- 본 연구에서는 무주택 30·40대의 주택 구매여력을 분석하고 이를 통해 향후 주택시장에 미칠 영향을 예측해보고자 하였음.
 - 이전 연구(김성환·최성호, 2020)에서 최근 주택시장이 영끌과 갭투자가 아닌 실수요에 기반함을 밝혔으며 후속 연구로서 구매여력을 분석함.
- 최근 수도권 주택시장에 주요 수요자로 등장한 무주택 30·40대는 정부의 공급 신호에 구애받지 않고 주택을 매입하는 특성을 보임.
 - ① 현 청약제도에서 분양을 받기 쉽지 않고, ② 전세가 상승을 겪으면서 확률이 낮은 청약에 기다리지 않고 기존 시장에 진입하기로 결정
- 강력한 대출 규제를 받으면서도 최근 주택을 구입한 30·40대는 충분한 구매여력을 갖춘 계층임.
 - 강화된 대출 규제에도 불구하고 무주택자들이 서울 아파트를 구입할 때 대출을 활용하는 비율은 대부분 연령층(60대 이상 제외)에서 증가함.
 - 다만, 대출 보유자의 금융 상황을 분석해보면 주택 구매여력이 있는 계층이 집중적으로 시장에 진입한 것으로 분석됨.
- 반대로 현 무주택자들의 향후 주택 구매여력은 충분치 못함.
 - 무주택 3·40대들은 주택 구매 욕구를 갖고 있지만 실제 시장 진입은 어려운 상태며, 특히 서울 무주택자들의 괴리감이 더 클 것으로 예상됨.
 - 이에 따라 해당 연령의 주택구매 열망에 대한 정교한 정책 대응이 필요
- 수도권 주택시장은 무주택 임차인의 불완전한 구매여력으로 인해 외부충격에 취약할 가능성을 내포하고 있음.
 - 따라서 매매가격이 급등하는 현재와 같은 상황에서의 무리한 주택구매는 금리 상승기 신용시장의 위협으로 돌아올 수 있으며 만약 주택가격이 하락국면에 접어들면 과도한 주택구매가 주거이동 제약, 강통전세, 역전세 등 문제를 야기할 가능성을 내포하고 있으므로 주의가 요구됨.
- 연구의 한계
 - 수요자 개인별 미시적 분석이 아니라 총체적인 외견을 분석한 것으로, 개략적인 시장의 흐름을 보는 수준으로 이해해야 함.

“
**현재 수도권
 주택시장은
 무주택 임차인의
 주택 구매여력이
 견고하지 않아
 취약 가능성 존재**”

**하락국면 도래 시
 과도한 주택구매가
 시장에 악영향을
 미칠 가능성 있어
 주의 요구**

한국건설산업연구원 김성환 부연구위원(shkim@cerik.re.kr)
 KCB 최성호 연구위원(seongho.choi@koreacb.com)