

# 국토이슈리포트

제 44호

2021년 10월 15일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 대책연구원로 5

## 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식

### 요약

■ **(조사 목적 및 개요)** 시장 참여주체의 부동산 탐색 및 거래 활동을 파악하기 위해 서울·경기 지역의 일반가구(만 19세 이상 성인남녀 1,043명)와 중개업소(300곳)를 대상으로 '2021 부동산 활동조사'를 실시

■ **(매수자 연령과 거래가격)** 2021년 상반기 서울·경기 지역은 30~40대 주택 매수자를 중심으로, 전기 실거래가 대비 높은 가격에 거래됨

- 서울·경기 지역 주택 매수자 중 30대와 40대는 각각 32.4%, 32.9%이며, 소득·자산이 많을수록 매수거래 비중이 높음
- 2021년 상반기 거래가격이 2020년 하반기 실거래가 대비 상승한 비중은 매매 82.3%, 전세 87.0%, 월세 64.3%로 조사됨

■ **(시장 여건)** 서울·경기 지역 거주자는 주택가격이 높아 매수하기에 좋지 않은 시기(67.4%)로 인식

- 2021년 상반기 '주택을 매수하기에 적절하지 않다'고 인식한 비중은 67.4%이며, 주된 이유는 높은 주택가격(66.4%) 때문으로 조사됨
- 주택담보대출을 받기에도 여건이 좋지 않은 것(63.6%)으로 나타남

■ **(수익-위험 인식)** 다른 자산과 비교했을 때, 주택은 상대적으로 위험이 낮고, 수익이 높다고 인식

- 주택의 예상 수익이 '높다'고 응답한 비중은 67.3%, 예상 위험이 '위험하다'고 응답한 비중은 40.5%로 조사됨
- 주택의 예상 수익과 위험의 평균적 수준은 5.1점과 4.1점으로 수익은 다소 높고, 위험은 보통 수준인 것으로 인식
  - 자산별 예상 수익은 예·적금(2.3), 채권(2.9), 주식(4.4), 주택 외 부동산(4.6), 주택(5.1)
  - 자산별 예상 위험은 예·적금(2.1), 채권(3.4), 주택(4.1), 주택 외 부동산(4.2), 주식(4.9)

■ **(시사점)** 주택시장 현황 파악 및 시장 변화 분석·예측을 위해 주요 항목에 대한 지속적인 모니터링과 지수(지표) 개발이 필요

- 주택 매수·매도 여건, 주택담보대출 이용 여건, 주택구입 목적 등 주요 항목을 모니터링하고 주택 탐색·거래 활동자 유형별 변화를 비교·분석
- 부동산 거래 소요기간, 신고가 거래지수, 자산별 수익-위험 인식 매트릭스, 급매물 지수, 투자심리지수 등을 개발하여 시장참여자의 행태와 시장 변화를 분석·예측하는 데 활용

김지혜 부연구위원  
오민준 전문연구원  
권건우 전문연구원  
이수욱 부동산시장연구센터 소장  
박천균 연구위원  
변세일 연구위원  
황관석 부연구위원

# 1 2021년 상반기 부동산 활동조사 개요

## (목적) 서울·경기 지역 거주자와 중개업소를 중심으로 2021년 상반기 부동산 탐색·거래 활동을 파악

- 부동산 시장 환경이 변화함에 따라 시장 참여주체의 행태에 대한 관심이 증가하고 있어 서울 및 경기 지역 거주자와 중개업소를 대상으로 2021년 상반기 부동산 탐색·거래 현황과 시장 인식을 조사
  - 일반가구 조사는 서울 및 경기 지역에 거주하는 만 19세 이상 성인 남녀 1,043명을 대상으로 실시
  - 중개업소 조사는 서울 및 경기 지역에서 영업 중인 중개업소 300곳(서울 150곳, 경기 150곳)을 대상으로 실시
  - 조사기간은 2021년 7월 1일~2021년 7월 14일로 컴퓨터를 활용한 모바일 조사(CAMI)로 수행되었으며, 무작위 추출을 전제할 경우 95% 신뢰수준에서 최대허용 표집오차는 ±3.0%p임

## (일반가구 응답자) 서울 561명, 경기 482명으로 자가(58.3%)와 아파트(67.4%) 거주자 비중이 높음

- 응답자의 지역별 분포는 서울 53.8%(561명), 경기 46.2%(482명)이며, 아파트 거주자가 67.4%(703명)로 타 주택유형에 비해 높은 편이고, 자가 비중이 58.3%(608명)로 높게 나타남

〈표 1〉 응답자 현황: 일반가구

(단위: 명, %)

구분		표본 수	비율	구분		표본 수	비율
거주지역	서울	561	53.8	월평균 소득	300만 원 이하	182	17.4
	경기	482	46.2		400만 원 이하	173	16.6
연령	20대	148	14.2		500만 원 이하	215	20.6
	30대	254	24.4		500만 원 초과	473	45.3
	40대	352	33.7	총자산	1억 원 미만	206	19.8
	50대	195	18.7		1억 원~3억 원 미만	218	20.9
60대 이상	94	9.0	3억 원~5억 원 미만		145	13.9	
	5억 원~9억 원 미만	216	20.7				
주택유형	아파트(주상복합 포함)	703	67.4	9억 원 이상	258	24.7	
	연립·다세대·단독·다가구	300	28.8	거주주택 외 주택보유 현황	있음	334	32.0
	상가주택	4	0.4		없음	709	68.0
	오피스텔	36	3.5	점유형태	자가	608	58.3
점유형태	전세	296	28.4		전세	296	28.4
	월세	129	12.4		월세	129	12.4
	무상 및 기타	10	1.0		무상 및 기타	10	1.0

주: 전체 응답 표본은 1,043명임.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

## (중개업소 응답자) 서울 150곳, 경기 150곳으로 아파트 거래 비중이 56.7%로 가장 높음

- 중개업소 응답자는 서울 150곳, 경기 150곳이며, 주로 영업하는 주택의 유형은 아파트(주상복합 포함)가 56.7%로 가장 높게 나타남
  - 주 영업 주택 유형은 주상복합을 포함한 아파트 56.7%(170곳), 연립·다세대·단독·다가구 33.7%(101곳), 상가주택 3%(9곳), 오피스텔 4.7%(14곳), 기타 2%(6곳) 순서로 조사됨

## 2 주택탐색\* 및 거래 활동 현황

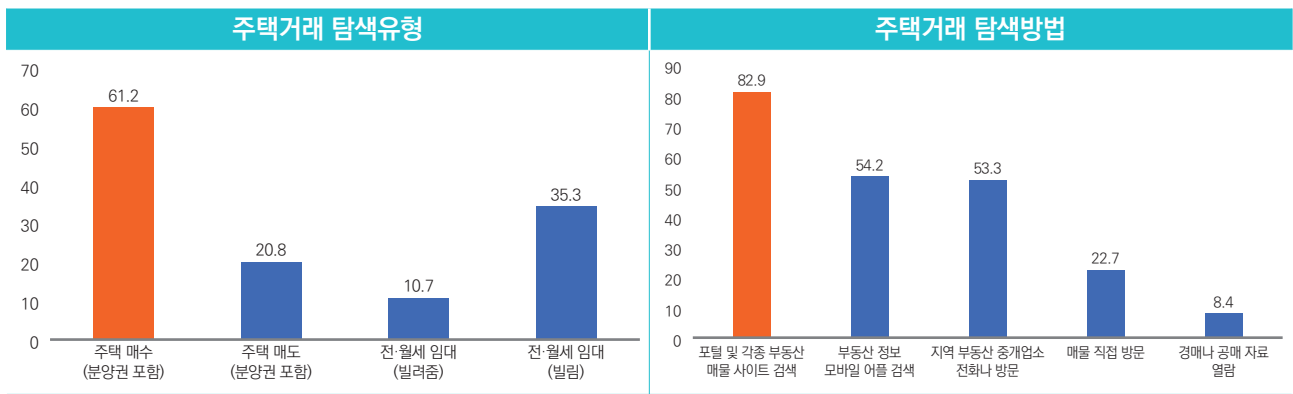
\* 주택탐색은 주택을 사고 팔거나 전월세 거래를 하기 위해 관련 정보를 알아보는 활동을 의미함

### (탐색 유형) 주택 '매수' 거래 중심으로 '포털 및 각종 부동산 매물 사이트'를 통해 주택거래를 탐색

- 2021년 상반기에 '부동산 매물을 알아본 적이 있다'는 응답자 중 매수거래는 61.2%, 임차거래는 35.3%, 매도거래는 20.8%, 임대거래는 10.7%로 나타남
- 부동산 매물 탐색방법으로는, '포털 및 각종 부동산 매물 사이트 검색(PC 기반)'이 82.9%로 가장 많고, 이어서 '부동산 정보 모바일 어플 검색(모바일 기반)' 54.2%, '지역 중개업소 전화나 방문'이 53.3% 차지

〈그림 1〉 주택거래 탐색유형과 탐색방법

(단위: %)



주: 전체 응답 표본 수는 533명이며, 복수응답을 허용했음.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

### 주택탐색 유지비율은 74.7%, 탐색주택을 거래하지 않은 주된 이유는 높은 주택가격(임대료) 때문

- 서울 및 경기 지역의 부동산 탐색 활동자 중 74.7%는 계속해서 주택 매물을 탐색하고 있는 것으로 조사
- 매물탐색 후 거래하지 않은 주된 이유로 매수는 '주택가격이 높아서'(62.9%), 임차는 '전·월세 가격이 너무 높아서'(62.2%)가 가장 높아 수요자 측면에서는 높은 가격이 부동산을 거래하지 않은 이유로 꼽힘

〈표 2〉 거래유형별 거래하지 않은 이유

(단위: %)

거래유형	주요 이유	비율 (%)	주요 이유	비율 (%)	주요 이유	비율 (%)	기타	비율 (%)	계
매수	주택 가격이 높아서	62.9	매수할 가격대 공급이 적어서	10.7	주택가격 하락 예상	8.9	주담대 받기가 어려워	7.4	100.0
	거래 불필요	4.0	주담대 금리가 높아서	1.5	기타	4.6	계	100.0	
매도	주택가격 상승 예상	36.0	매도할 가격대 수요가 적어서	20.7	거래 불필요	17.1	주택 가격이 낮아서	11.7	100.0
	주담대 금리가 낮아서	1.8	주담대 받거나 유지가 유리	1.8	기타	10.8	계	100.0	
임차	전·월세 가격이 높아서	62.2	거래 불필요	14.9	임차할 가격대 공급이 없어서	12.2	전세대출 어렵거나 금리부담	6.9	100.0
	기타	3.7	계	100.0					
임대	거래 불필요	29.8	임대할 가격대 수요가 없어서	22.8	비용 부담 (수수료, 세금 등)	21.1	전·월세 가격이 낮아서	15.8	100.0
	기타	10.5	계	100.0					

주: 각 거래유형별 총 응답 표본은 매수(326명), 매도(111명), 임대(57명), 임차(188명)이며, 중복을 허용했음.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

**(주택거래 유형) 2021년 상반기 서울·경기 지역의 매수·임차 거래 비중은 각각 22.5%, 30.2%**

- 서울 및 경기지역 주택거래 경험이 있는 응답자(510명) 중 매수·매도·임차·임대 비중은 각각 22.5%, 13.3%, 30.2%, 19.8%로 매도보다 매수, 임대보다 임차 거래자의 비중이 높게 나타남(단일거래 기준)
- 매수자 중 30대와 40대는 각각 32.4%, 32.9%로 타 연령층에 비해 비중이 높았으며, 월소득 500만 원 초과는 59.4%, 총자산 9억 원 이상은 30.0%를 차지
- 임차거래는 30대와 40대가 각각 30.2%와 33.7%, 월소득 500만 원 초과 32.0%, 총자산 1억 원 미만 37.8%로 가장 높은 비중을 차지

〈표 3〉 거래유형별 거래자 특성

(단위: %)

구분		매수	매도	임대	임차
연령	20대	15.9	8.8	8.0	18.0
	30대	32.4	24.6	17.5	30.2
	40대	32.9	36.0	35.0	33.7
	50대	11.2	19.3	25.5	12.8
	60대 이상	7.6	11.4	13.9	5.2
	계	100	100	100	100
월평균 소득	300만 원 이하	12.9	13.2	14.6	24.4
	400만 원 이하	10.0	12.3	14.6	19.8
	500만 원 이하	17.6	27.2	18.2	23.8
	500만 원 초과	59.4	47.4	52.6	32.0
	계	100	100	100	100
총자산	1억 원 미만	6.5	5.3	10.2	37.8
	1억 원~3억 원 미만	17.6	18.4	13.9	24.4
	3억 원~5억 원 미만	16.5	10.5	8.0	12.8
	5억 원~9억 원 미만	29.4	28.1	19.7	14.5
	9억 원 이상	30.0	37.7	48.2	10.5
	계	100	100	100	100

주: 전체 응답 표본은 510명임.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

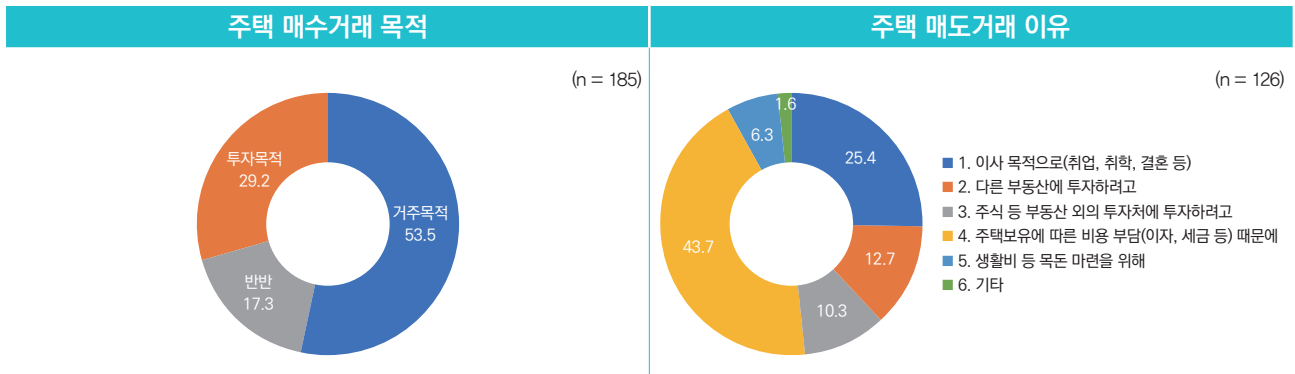
- 각 거래유형에서 1건이 차지하는 비중은 각각 매수 94.7%, 매도 93.9%, 임차 99.4%, 임대 88.3%였으며, 거래유형에서 아파트가 차지하는 비중은 각각 매수 69.7%, 매도 55.6%, 임차 47.4%, 임대 48.1%임

**(주택 매수·매도 목적) 매수→‘거주’ 목적(53.5%), 매도→‘주택보유에 따른 이자나 세금 부담’(43.7%)**

- 조사된 매수거래(185건) 중 ‘거주 목적’이 53.5%였으며, ‘투자 목적’은 29.2%로 투자보다는 거주 목적의 비중이 높은 것으로 나타남
- 매도거래(126건)의 이유는 ‘주택보유에 따른 비용 부담’(이자, 세금 등)이 43.7%로 가장 많고, ‘이사 목적’(25.4%), ‘다른 부동산 투자’(12.7%), ‘주식 등 부동산 외 투자처에 투자’(10.3%), ‘생활비 등 목돈 마련’(6.3%) 순서로 분석

〈그림 2〉 주택 매수거래 목적과 주택 매도 거래 이유

(단위: %)



주: 거주 목적은 '순수거주 목적'과 '거주목적에 더 가깝다'의 합, 투자목적은 '순수투자 목적'과 '투자목적에 더 가깝다'의 합을 의미.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

**(실거래가 대비 거래 금액) 2020년 하반기 실거래가와 비교하여 매매와 전·월세 모두 거래가격이 상승**

- 2021년 상반기 서울 및 경기 지역의 경우, 중개업소가 중개한 주택 매매가격은 2020년 하반기 실거래가 대비 상승한 경우가 82.3%이고, '유사하다'와 '하락했다'는 비중은 각각 14.0%, 3.7%로 나타남
- 2020년 하반기 실거래가 대비 상승한 비중은 전세 87.0%, 월세 64.3%로 나타나 매매와 마찬가지로 전·월세 거래에서 가격이 상승한 것으로 분석

〈표 4〉 거래유형별 2020년 하반기 실거래가 대비 거래 금액

(단위: %)

구분	매매	전세	월세
상승	82.3	87.0	64.3
유사	14.0	10.3	29.0
하락	3.7	2.7	6.7
계	100	100	100

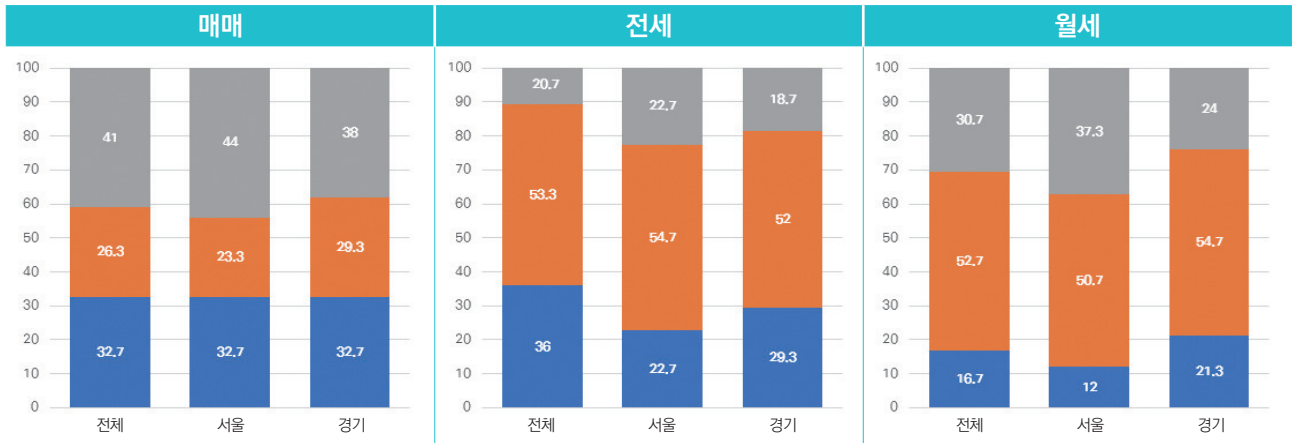
주: 응답 표본은 215곳, 서울 102곳, 경기 113곳임.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(중개업소).

**(호가 대비 거래 금액) 매매거래는 매도인 호가보다 낮은 가격, 전·월세는 호가와 유사한 가격에 거래**

- 2021년 상반기 주택 매매 가격의 매도인 최초 호가 대비 수준은 '호가보다 낮은 가격'에 거래됐다는 응답이 41.0%로 '최초 호가'(26.3%)나 '호가보다 높은 가격'(32.7%)에 거래됐다는 응답보다 많음
- 전세와 월세 중 '최초 호가'에 거래되었다고 응답한 비중은 각각 53.3%와 52.7%로 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 분석

〈그림 3〉 거래유형별 호가 대비 거래가격

(단위: %, ■ 높은 가격 ■ 최초 호가 ■ 낮은 가격)



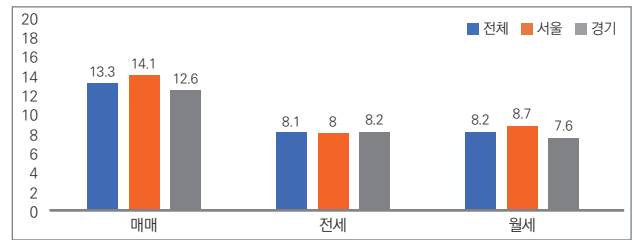
주: 전체 응답 표본은 300곳, 서울 150곳, 경기 150곳임.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(중개업소).

**(주택거래 소요기간) 주택거래 시, 매매 13.3주, 전세 8.1주, 월세 8.2주가 평균적으로 소요**

- 2021년 상반기 서울·경기 지역 중개업소에 등록된 주택 매매의 계약이 성사되기까지 소요되는 기간은 거래 유형에 따라 각각 매매 13.3주, 전세 8.1주, 월세 8.2주로 나타나 매매거래에 비해 전·월세 거래의 소요기간이 짧은 것으로 분석
- 거래유형별로 거래 소요기간은 매매와 월세거래는 경기, 전세거래는 서울이 다소 짧은 것으로 분석

〈그림 4〉 주택거래 유형별 거래소요 기간

(단위: 주)



주: 응답 표본은 215곳, 서울 102곳, 경기 113곳임.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(중개업소).

**(주택담보대출 이용 경험) 응답자의 26.5%가 주담대를 이용, LTV\* 규제가 대출규모 제한의 가장 큰 이유**

\* Loan To Value ratio(주택담보대출)

- 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 거래·탐색 활동자 1,043명 중 주택담보대출을 상담한 비중은 46.9%이며, 주택담보대출을 실제로 이용한 응답자는 26.5%(276명)로 나타남
- 주택 매수거래와 임차거래 비중이 높았던 30~40대에서 주택담보대출 상담 비중이 각각 58.3%, 48.0%로 가장 높게 나타났으며, 주택담보대출 이용 비중도 30대(39.0%)와 40대(26.7%)가 가장 높음

〈표 5〉 2021년 상반기 연령별 주택담보대출 상담 및 이용 비중

(단위: 명, %)

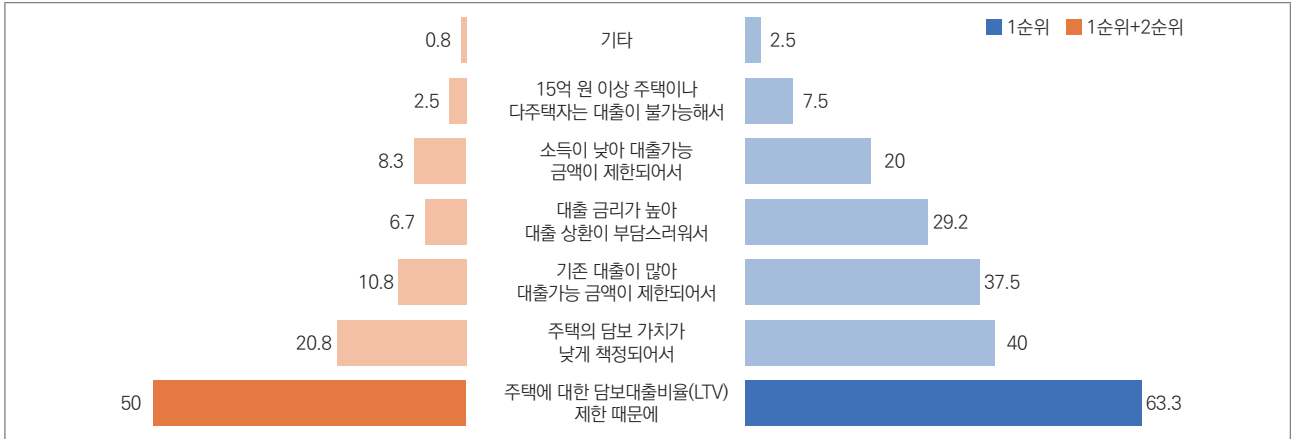
구분	표본 수	주택담보대출 상담 경험 (%)	주택담보대출 이용 경험 (%)
20대	148	44.6	23.0
30대	254	58.3	39.0
40대	352	48.0	26.7
50대	195	41.0	17.9
60대 이상	94	27.7	14.9
전체	1,043	46.9	26.5

주: 전체 응답 표본 1,043명이며, 각 연령대를 100%로 비중을 분석, 주택담보대출은 전세자금대출을 포함한 비중임.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

📍 주택담보대출 이용자 중 43.5%는 원하는 만큼 대출을 받지 못한 것으로 조사되었으며, 그 이유는 '주택에 대한 담보대출비율(LTV) 제한'(50.0%)이 가장 높고, 다음으로 '주택의 담보 가치가 낮게 책정'(20.8%), '기존 대출이 많아 대출가능 금액이 제한되어서'(10.8%) 순으로 나타남

〈그림 5〉 주택담보대출을 원하는 만큼 받지 못한 이유

(단위: %)



주: 주택담보대출을 원하는 만큼 받지 못했다고 응답한 표본은 120명임.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

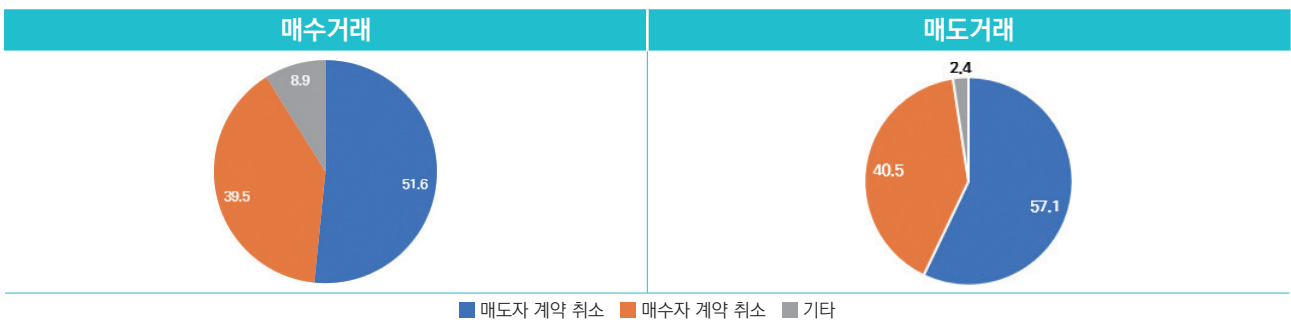
**(거래 파기 경험 및 이유) 11.9%(매수), 8.1%(매도)가 거래 파기를 경험, '매도인 계약 취소'가 주요 이유**

📍 2021년 상반기 서울·경기 지역의 매수·매도 과정에서 거래 파기를 경험한 비중은 각각 11.9%와 8.1%이며, 그중 '매도인 계약 취소' 때문에 거래가 파기된 비중은 각각 51.6%와 57.1%로 분석

- 2021년 상반기 주택 탐색·거래 활동자 중 '주택을 매수하는 과정에서 거래 파기를 경험했다'는 응답은 11.9%로, 거래 파기 원인은 '매도인 계약 취소'가 51.6%로 '매수인 계약 취소'(39.5%)보다 10%p 이상 높음
- '매도 과정에서 거래 파기를 경험했다'는 응답은 8.1%로, 거래 파기 원인은 '매도인 계약 취소'가 57.1%로 '매수인 계약 취소'(40.5%)보다 17%p 가량 높음

〈그림 6〉 주택거래 파기 이유

(단위: %)



주: 전체 응답자 중 매수 또는 매도거래 파기 경험자를 대상으로 분석(매수거래 파기 경험자는 124명, 매도거래 파기 경험자는 84명).  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

**(급매물 변화) 2020년 하반기 대비 급매물 물건은 매매, 전·월세 모두 감소**

📍 2021년 상반기 서울·경기 지역의 매매 물건 중 급매물 비율이 작년 하반기와 비교하여 '감소했다'(매우+다소)는 응답이 64.3%로 '비슷한 수준'(29.0%)이나 '증가'(매우+다소)(6.7%)보다 많음

📍 2021년 상반기 서울·경기 지역의 전월세 물건 중 급매물 비율이 작년 하반기와 비교하여 '감소했다'(매우+다소)는 응답이 60.0%로 '비슷한 수준'(33.0%)이나 '증가'(7.0%)보다 많음

〈표 6〉 2020년 하반기 대비 급매물 변화

(단위: %)

구분		매우 증가	다소 증가	비슷한 수준	다소 감소	매우 감소	계
매매	전체	0.7	6.0	29.0	22.3	42.0	100
	서울	0.0	4.7	35.3	18.7	41.3	100
	경기	1.3	7.3	22.7	26.0	42.7	100
전·월세	전체	1.0	6.0	33.0	22.0	38.0	100
	서울	0.0	6.7	36.7	22.0	34.7	100
	경기	2.0	5.3	29.3	22.0	41.3	100

주: 전체 응답 표본은 300곳, 서울 150곳, 경기 150곳임.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(중개업소).

**(매수·매도 여건) 매수하기에 좋지 않은 시기(67.4%)로 인식하며, 그 이유는 주택가격이 높기 때문**

- 2021년 상반기 주택을 매수하기에 좋은 시점인지 질문한 결과, '좋지 않다'(아주+다소)고 응답한 비중은 67.4%이며, '보통이다' 23.1%, '좋다'(아주+다소)는 9.5%로 나타나 전반적으로 '좋지 않다'는 인식이 강한 것으로 분석
- 주택을 매도하기 좋은 시점인지 질문한 결과, 전체 응답자의 36.5%가 '좋다'(아주+다소)고 응답했으며, '좋지 않다'(아주+다소) 32.4%, '보통이다' 31.1%로 나타남

〈표 7〉 주택 매수·매도 여건에 대한 인식

(단위: %)

구분	좋은 시점	보통	좋지 않은 시점	계
매수	9.5	23.1	67.4	100
매도	36.5	31.1	32.4	100

주: 전체 응답 표본은 1,043명임, 좋은 시점은 '아주 좋다'와 '다소 좋다'의 합이며, 좋지 않은 시점은 '아주 좋지 않다'와 '다소 좋지 않다'의 합을 의미.  
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(중개업소).

- 현재 서울 및 경기 지역 거주자가 주택을 매수하기에 좋지 않다고 응답한 이유는 '높은 주택가격'(66.4%), '주담대를 받기 어려움'(14.4%), '주택가격이 하락할 것 같아서'(11.1%) 순으로 조사됨
- 주택을 매도하기에 좋지 않다고 응답한 이유는 '전반적인 거시경제 상황이 좋아서'(34.9%), '주택담보대출을 받기가 어려워져'(20.1%), 매도할 주택가격대의 수요가 적어서'(19.2%)로 나타남

### 3 주택시장에 대한 인식

**(매매거래량) 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택매매 거래량은 전년 동기 대비 19.7% 감소**

- 2021년 상반기(1~6월) 서울 및 경기 지역의 주택매매 거래량은 22.7만 건으로 2020년 상반기 주택매매 거래량인 28.2만 건에 비해 19.7% 감소한 것으로 분석
- 서울의 주택매매 거래량은 8.9만 건(2020년 상반기)에서 7.3만 건(2021년 상반기)으로 18.1% 감소
- 경기 지역의 주택매매 거래량은 19.3만 건(2020년 상반기)에서 15.4만 건(2021년 상반기)으로 20.4% 감소한 것으로 분석



〈표 8〉 서울·경기 지역의 주택매매 거래량

(단위: 건, %)

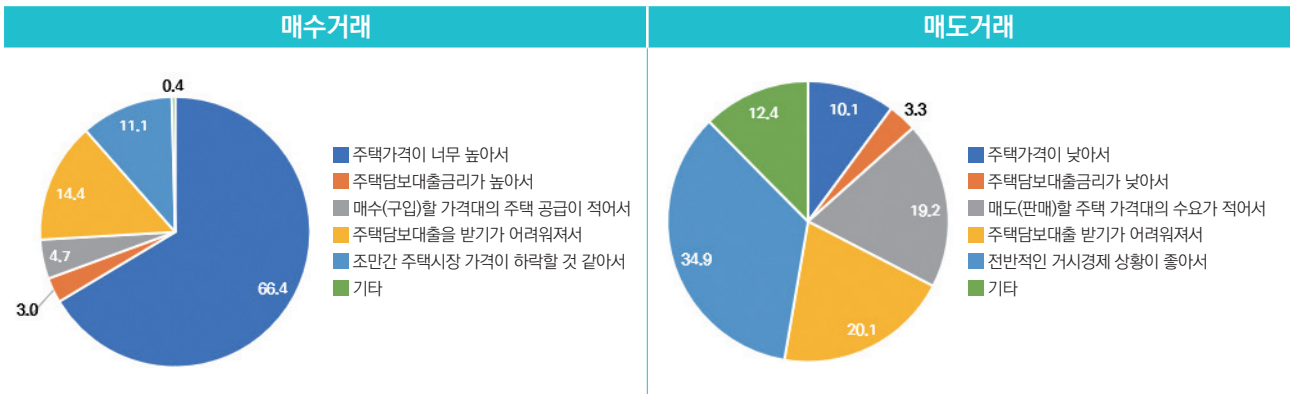
구분	2020년 상반기 거래량	2021년 상반기 거래량	변화율
서울	8만 8,980건	7만 2,843건	-18.14
경기	19만 3,377건	15만 3,876건	-20.43
계	28만 2,357건	22만 6,719건	-19.70

주: 2020년 상반기 거래량은 2020년 1~6월까지의 거래량 합계이며, 2021년 상반기 거래량은 2021년 1~6월까지의 거래량 합계임.

출처: 한국부동산원. 주택매매거래현황. [http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE\\_21111](http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21111) (2021년 9월 27일 검색).

〈그림 7〉 주택 매수·매도하기 '좋다/좋지 않다'고 생각한 이유

(단위: %)



주: 현재 시점이 주택을 매수 또는 매도하기에 적절하지 않다고 응답한 표본을 대상으로 분석.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(중개업소).

**(매입자 연령대) 30·40대 비중이 24.3%, 23.0%로 높고, 20대 이하의 거래량은 전년 동기 대비 증가**

- 2021년 상반기(1월~6월) 서울 및 경기 지역의 연령별 주택매매거래량은 20대 이하 7%, 30대 24.3%, 40대 23.0%, 50대 19.6%, 60대 이상 20.4%, 기타 5.7%로 나타나 30~40대의 비중이 높음
- 대부분의 연령대에서 거래량이 전년 상반기 대비 감소한 것으로 분석됐으나, 20대 이하의 경우 1.3만 건(2020년 상반기)에서 1.6만 건(2021년 상반기)으로 증가

〈표 9〉 서울·경기 지역의 연령대별 주택매매 거래량

(단위: 건, %)

구분	서울		경기		합계	
	2020년 상반기	2021년 상반기	2020년 상반기	2021년 상반기	2020년 상반기	2021년 상반기
20대 이하	3,983 (4.5)	4,737 (6.5)	9,139 (4.7)	11,070 (7.2)	13,122 (4.6)	15,807 (7.0)
30대	20,657 (23.2)	18,120 (24.9)	40,665 (21.0)	37,085 (24.1)	61,322 (21.7)	55,205 (24.3)
40대	20,565 (23.1)	15,467 (21.2)	49,500 (25.6)	36,757 (23.9)	70,065 (24.8)	52,224 (23.0)
50대	17,683 (19.9)	12,889 (17.7)	42,108 (21.8)	31,469 (20.5)	59,791 (21.2)	44,358 (19.6)
60대 이상	16,742 (18.8)	13,403 (18.4)	35,662 (18.4)	32,839 (21.3)	52,404 (18.6)	46,242 (20.4)
기타	9,350 (10.5)	8,227 (11.3)	16,303 (8.4)	4,656 (3.0)	25,653 (9.1)	12,883 (5.7)
합계	88,980 (100.0)	72,843 (100.0)	193,377 (100.0)	153,876 (100.0)	282,357 (100.0)	226,719 (100.0)

주1: 2020년 상반기 거래량은 2020년 1~6월까지의 거래량 합계이며, 2021년 상반기 거래량은 2021년 1~6월까지의 거래량 합계임.

주2: 세로의 합계를 100으로 비중을 분석.

출처: 한국부동산원. 주택매매거래현황. [http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE\\_21111](http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21111) (2021년 9월 27일 검색).

**(주택담보대출 여건에 대한 인식) 주택담보대출을 받기 '어렵다'(63.6%)고 인식하는 비중이 높음**

2021년 상반기 서울 및 경기지역의 주택거래·탐색 활동자 중 현재 주택담보대출 여건에 대해 '어렵다'(매우+다소)라고 응답한 비중은 63.6%, '보통이다'는 22.6%, '어렵지 않다'(전혀+별로)는 13.8%로 '어렵다'고 인식한 비중이 매우 높음

〈표 10〉 주택담보대출 여건에 대한 인식

(단위: %)

구분	어렵다	보통	어렵지 않다	계
주택담보대출 여건에 대한 인식	63.6	22.6	13.8	100

주: 전체 응답 표본은 1,043명임. 어렵다는 '매우 어렵다'와 '다소 어렵다'의 합이며, '어렵지 않다'는 '전혀 어렵지 않다'와 '별로 어렵지 않다'의 합을 의미. 출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

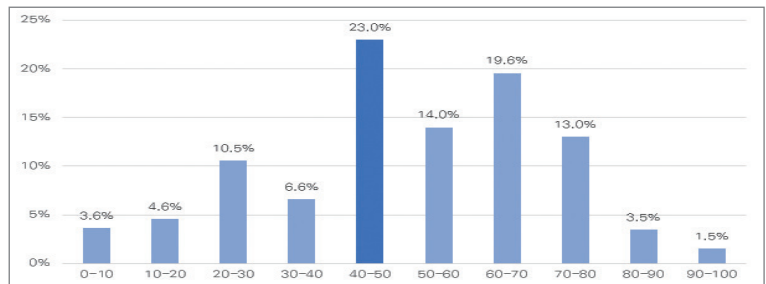
**(주택담보대출 최소 자기자금 비율) 주택 매수 시, 최소 자기자금 비율은 55.6%가 '적절하다'고 인식**

향후 주택을 매수할 때, 적절한 최소 자기 자기에 대한 비율은 평균적으로 55.6%로 분석됐으며, 가장 비중이 높은 구간은 40% < 최소 자기자금 비율 50%로 조사됨

연령이 높을수록 평균적인 최소 자기 자금 비율이 높게 나타났으며, 20대 48.9%, 30대 47.9%, 40대 56.9%, 50대 62.7%, 60대 이상 67%로 분석됨

〈그림 8〉 주택담보대출 최소 자기자금 비율에 대한 인식

(단위: %)



주: 전체 응답 표본은 1,043명임. 출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

〈표 11〉 연령별 주택담보대출 최소 자기자금 비율에 대한 인식

(단위: %)

구분	표본 수(명)	0-10세	10-20세	20-30세	30-40세	40-50세	50-60세	60-70세	70-80세	80-90세	90-100세	평균
20대	148	7.4	9.5	12.2	7.4	23.0	14.2	16.2	6.8	2.7	0.7	48.9
30대	254	5.5	7.5	18.5	11.8	21.3	9.4	14.6	10.2	0.4	0.8	47.9
40대	352	3.1	2.8	8.0	5.4	28.7	12.8	22.2	13.4	2.6	1.1	56.9
50대	195	1.0	2.1	6.2	4.1	22.1	14.9	22.6	15.9	8.7	2.6	62.7
60대 이상	94	0.0	1.1	5.3	1.1	8.5	28.7	22.3	23.4	5.3	4.3	67.0
전체	1,043	3.6	4.6	10.5	6.6	23.0	14.0	19.6	13.0	3.5	1.5	55.6

주: 전체 응답 표본은 1,043명이며, 가로의 합을 100으로 함. 출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

**(자산별 예상 수익·위험 인식) 다른 자산과 비교 시, 주택 위험은 상대적으로 낮고, 수익은 높음**

다른 자산과 비교했을 때, 서울 및 경기 지역 거주자는 주택의 예상 수익이 '높다'라고 응답한 비중이 67.3%, 예상 위험이 '위험하다'라고 응답한 비중은 40.5%로 조사됨

- 예상 수익 측면에서 '높다'라고 응답한 비중은 주택 67.3%, 주택 외 부동산(56.3%), 주식(49.9%), 예·적금(10.7%), 채권(10.2%) 순서임
- 예상 위험 측면에서 '위험하다'라고 응답한 비중은 주식(66.1%), 주택 외 부동산(42.2%), 주택(40.5%), 채권(22.5%), 예·적금(7.2%) 순으로 분석

〈표 12〉 자산별 예상 수익 및 위험에 대한 인식

(단위: %, 점)

구분	예상 수익				예상 위험			
	낮다	보통	높다	평균	위험하지 않다	보통	위험하다	평균
예·적금	72.6	16.7	10.7	2.3	76.7	16.1	7.2	2.1
채권	60.7	29.1	10.2	2.9	48.2	29.2	22.5	3.4
주택	10.6	22.1	67.3	5.1	31.0	28.6	40.5	4.1
주택 외 부동산	17.4	26.3	56.3	4.6	26.5	31.4	42.2	4.2
주식(주식형 펀드 포함)	18.4	31.7	49.9	4.4	12.0	22.0	66.1	4.9

주1: 예상 수익에서 '낮다'는 1~3점까지 선택한 응답자의 비중이며, '높다'는 5~7점까지 선택한 응답자의 비중임, 예상 위험에서 '위험하지 않다'는 1~3점까지 선택한 응답자의 비중이며, '위험하다'는 5~7점까지 선택한 응답자의 비중임.

주2: 전체 응답 표본은 1,043명임.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

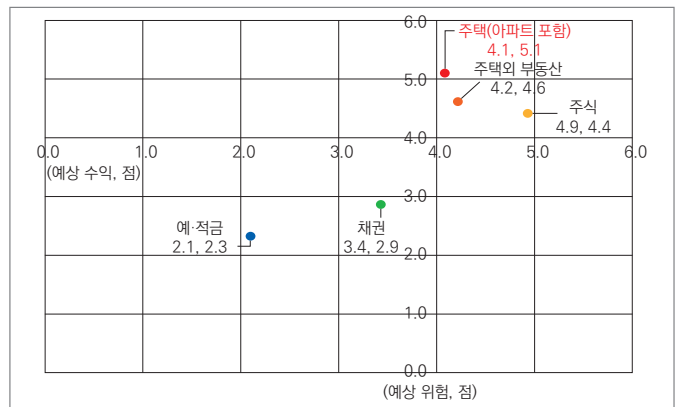
📍 현재 시점에 주택에 대한 예상 수익 및 위험은 평균적으로 5.1점과 4.1점으로 나타나 수익은 다소 높고 위험은 보통 수준인 것으로 인식

- 주택은 예·적금이나 채권, 주식과 비교하여 수익은 높고, 위험은 주식과 예·적금·채권의 중간 정도 수준으로 인식
- 주택과 주택 외 부동산 비교 시 주택 자산의 수익이 상대적으로 높고, 위험은 유사하다고 인식

📍 위험과 수익은 이론적으로 상충관계(trade-off)에 있으므로 위험이 크면 수익률이 높은 것이 일반적이거나, 주택 탐색·거래자는 주택 자산에 대해 위험이 상대적으로 작고 수익은 상대적으로 높은 것으로 인식하고 있음

📍 최근 주택 자산에 대한 관심이 높아진 현상과 관련됨

〈그림 9〉 자산별 예상 수익 및 위험에 대한 평균적 인식 (단위: 점)



주: 전체 응답 표본은 1,043명임.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 부동산 활동조사(일반가구).

## 4 시사점

### 2021년 상반기, 주택 매수하기 적절하지 않고, 주택담보대출 여건도 좋지 않은 것으로 인식

- 📍 서울·경기 지역 거주자의 경우 현재 주택을 매수 또는 매도하기에 '좋지 않다'(아주+다소)고 응답한 비중은 각각 67.4%와 32.4%로 매수 여건에 대해 부정적으로 인식하는 경향이 강하게 나타남
- 📍 주택담보대출 여건 또한 '어렵다'(매우+다소)고 인식한 비중이 63.6%로 매우 높게 나타남

### 주택시장의 탐색 및 거래 현황을 면밀히 파악하기 위해 주요 항목을 지속적으로 모니터링할 필요

- 📍 향후 현재 주택구입 목적, 거래파기 비중 및 이유, 주택담보대출 이용 경험 및 최소 자기자금 비율, 주택가격 및 보유기간에 따른 매도·매수 의향, 주택 매수·매도 여건 등을 지속적으로 모니터링하고, 이를 주택 탐색·거래자 유형별로 분석
- 📍 기본적으로 주택 탐색 및 거래 유형, 탐색 유지비율 및 거래 중지 이유, 거래 유형 및 거래 건수, 거래 유형별 소요 기간 등의 기초 통계도 파악

**지수 개발을 통해 시장참여자의 탐색·거래 활동에 대한 이해 폭을 넓히고 시장 변화를 분석할 필요**

- 향후 표본을 확대하고, 부동산 탐색 및 거래 현황, 시장 인식과 관련된 지수를 개발하여 부동산 시장 참여자의 행태와 시장 변화를 분석하고 예측하는 데 활용할 필요
- 지속적인 부동산 활동조사를 통해 정책 기초자료를 생성하고, 정책대상 파악 등 자료 활용도를 강화할 필요

**[참고자료] 부동산 활동조사 개발 지표(지수) 예시**

<p><b>■ 부동산 탐색·거래 현황</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 거래 소요기간: 부동산(주택) 거래 유형별로 거래가 체결될 때까지 소요된 기간을 파악</li> <li>신고가 거래지수: 조사시점 매물의 거래가격과 전기 실거래가의 격차 비교</li> <li>호가 거래지수: 조사시점 매물의 호가와 전기 호가의 격차 비교</li> <li>주택 구매물 지수: 조사시점 구매물 비중을 파악하여 향후 시장의 방향성 예측에 활용</li> </ul>
<p><b>■ 부동산 시장 인식</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>자산별 수익-위험 인식 매트릭스: 부동산 탐색·거래자의 자산별 수익과 위험에 대한 인식 변화를 시점별로 비교</li> <li>부동산 투자심리지수: 주택거래의 목적(거주 vs 투자) 비중의 변화를 시점별로 비교</li> </ul>

**부록 2021 부동산 활동조사 조사개요**

구분	내용	
조사목적	부동산 시장 환경 변화에 따른 시장 참여 주체의 부동산 활동을 파악	
일반인	모집단	서울 및 경기도에 거주하는 만 19세 이상 성인 남녀
	표본크기 및 할당	1,043명(탐색 활동자 533명, 거래 활동자 510명) 2021년 1~6월 부동산 탐색 활동자 500명과 거래 활동자 500명
	표집오차	무작위추출을 전제할 경우, 95% 신뢰수준에서 최대허용 표집오차는 ±3.0%p
중개업소	모집단 및 표본크기	서울 및 경기도에서 영업 중인 중개업소 300곳(서울 150곳, 경기 150곳)
조사기간 및 조사방법	2021년 7월 1일 ~ 2021년 7월 14일 컴퓨터를 활용한 모바일 조사(CAMI) *CAMI: Computer Assisted Mobile Interview	
조사항목	일반인	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 주택 거래 탐색 유형, 부동산 주택 거래 탐색 기간, 부동산 탐색 후 거래하지 않은 이유</li> <li>부동산 거래 활동 건수, 매매·임대·임차 주택형태, 매매·임대·임차 가격에 대한 인식, 매수 목적</li> <li>주택 매수·매도 시 거래 파기 경험 여부 및 이유</li> <li>주택담보대출 경험 여부, 주택담보대출 수준 만족 여부 및 이유</li> <li>주택 매수·매도 시점으로서의 현재 평가 및 이유</li> <li>향후 주택 구입 시 주된 목적, 향후 주택 구입 시 생각하는 최소 자기 자금 비율</li> <li>여유자금 생길 시 투자처, 주택 매수·매도 주택가격 10% 하락 시 행동</li> <li>각 투자처별 예상 수익률 수준, 각 자산별 예상 위험 수준</li> </ul>
	중개업소	<ul style="list-style-type: none"> <li>거래 주택의 주된 매매·전세 금액대, 주택 매매·임대·임차 매물 계약까지 소요 기간</li> <li>작년 하반기 실거래가 대비 주택 매매·전세 월세 가격 수준</li> <li>호가 대비 주택 매매·전세·월세 가격 수준, 주택 매수인의 거래 목적</li> <li>주택 매매·전세 월세 과정에서 가계약 또는 계약 이후 거래 파기 여부</li> <li>주택 매매·전세 월세 구매물 비율</li> </ul>

**참고문헌**

국토연구원 부동산시장연구센터. 2021. 2021년 부동산 활동조사(서울 및 경기지역 대상).  
한국부동산원. 주택매매 거래현황. [http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE\\_21111](http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21111)  
(2021년 9월 27일 검색).

- 김지혜** 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
- 오민준** 국토연구원 부동산시장연구센터 전문연구원(mjoh@krihs.re.kr, 044-960-0388)
- 권건우** 국토연구원 부동산시장연구센터 전문연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)
- 이수옥** 국토연구원 부동산시장연구센터 소장(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
- 박천규** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)
- 변세일** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원(sibyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)
- 황관석** 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)