

---

# 수도권 주택거래소비자의 아파트 선호요인과 수요자특성분석

---

부동산 114 리서치센터

2013년 2월



---

## 수도권 주택거래소비자의 아파트 선호요인과 수요자 특성 분석

---

목차	1. 주택 거래 시장과 수요자 인식 변화	03
	2. 수요자 주택 선택 요인 변화	09
	3. 수도권 가계의 재무 특성 변화	15
	4. 결론	20

---

수도권 주택거래소비자의 아파트 선호요인과 수요자 특성 분석

---

## 1. 주택 거래 시장과 수요자 인식 변화

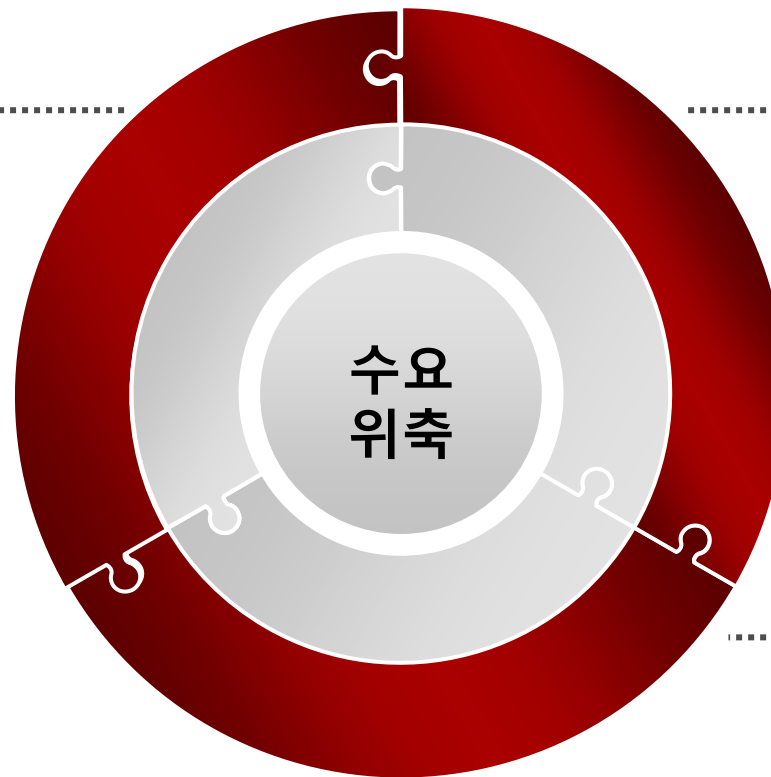


# 2012년 수도권 주택매매시장 최악의 거래 부진과 가격 하락

거래감소, 아파트 분양판매 부진, 인구 이동 최저치 기록하며 수요 위축 발생

## 거래 위축

역대 최저치의 거래량 기록



## 아파트 분양 부진

2012년 미분양을 포함한  
분양 아파트 전체  
공급의 80% 미만 판매

## 이사 인구 감소

이사 인구 2000년대 들어  
최저치

# 수도권 주택 거래량 2006년 조사 이후 최저치 기록

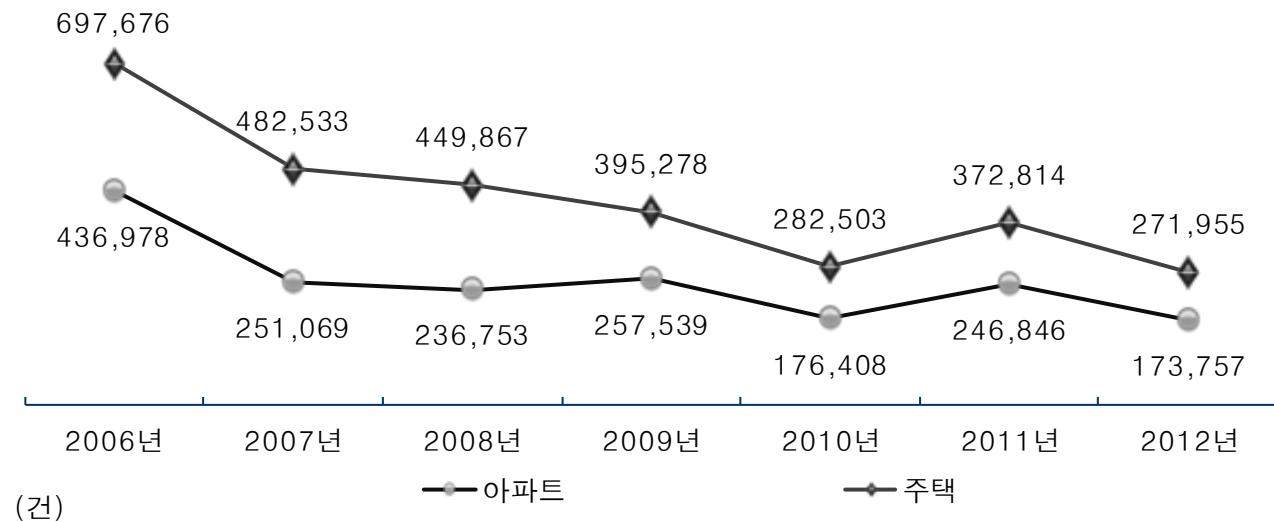
2007~2011년 연 평균 주택 거래량의 70% 수준에 그침



## 2006년 조사 이후 2012년 수도권 주택 거래량 최저

- 2012년 수도권 주택 매매거래량 27만여건, 아파트 17만 여건으로 2006년 조사 이후 최저치 기록하며 거래부진 심화

## 수도권 주택거래량 추이



자료출처:온나라

# 지방과 수도권 분양아파트 소진율 역전

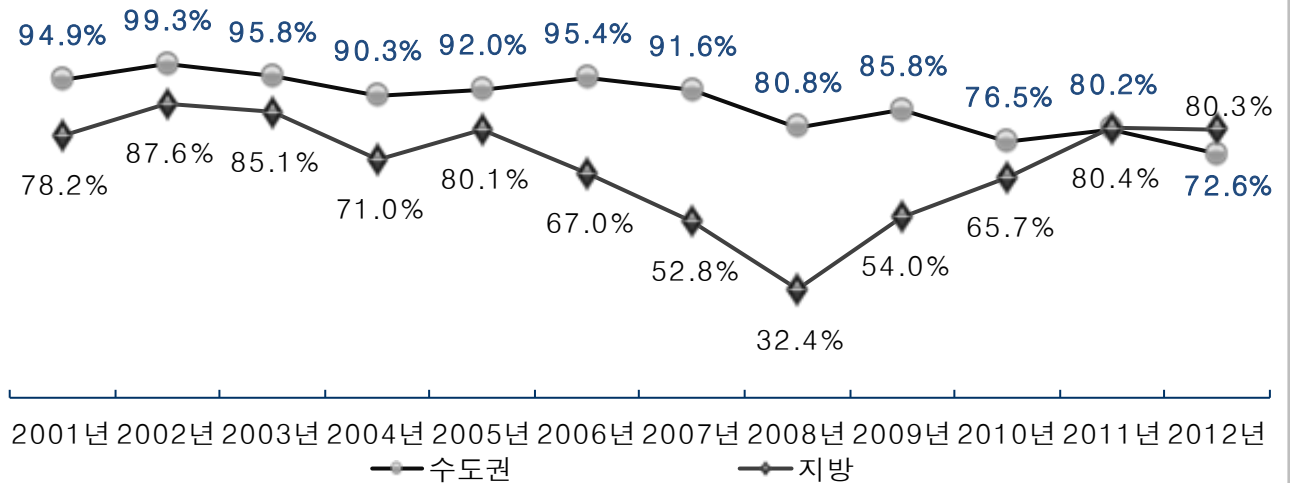
## 수도권 분양아파트 전체 공급 물량의 80% 미만 판매



### 분양 아파트 소진율 수도권 지방보다 낮아

- 수도권 9만여 호 분양, 미분양 3만4천 여호를 포함한 2012년 11만8천여 호의 신규 분양 아파트 중 8만6천여 호 판매에 그침

### 분양 아파트 소진율 추이



자료출처:부동산114, 국토해양부

# 수도권 이동 인구 카드사태 발생한 2004년 보다 적어

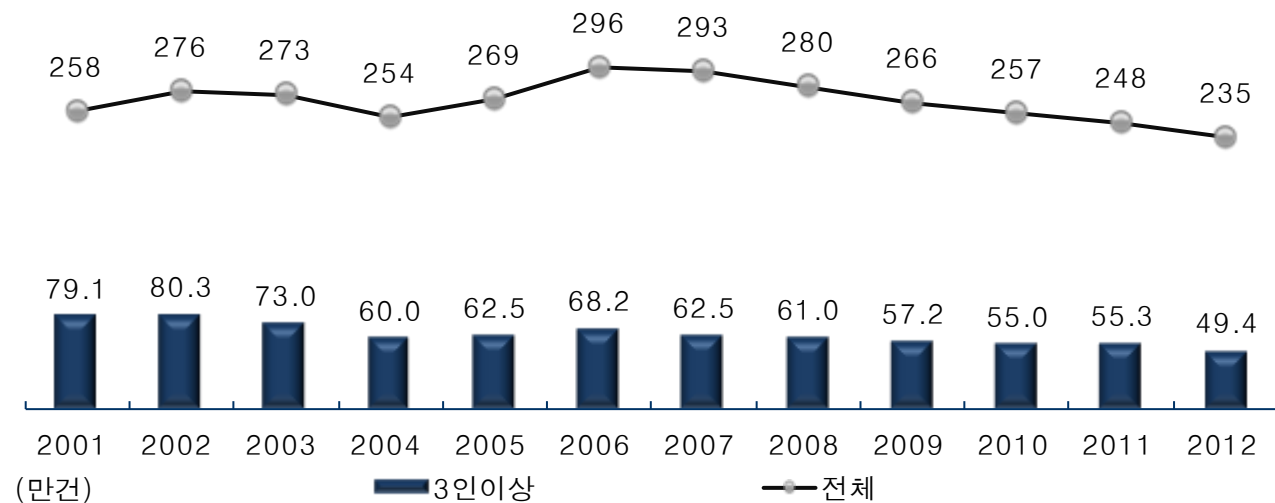
수도권 이동 건수 235만 건으로 전년대비 13만 건 감소



**전체 이동 건수 235만건 3인 이상 이동건수 49만건**

- 3인 이상 가구 단위 이동 건수 처음으로 50만 건 이하로 감소하는 등 수도권 거주자 이사보다 현거주지에 머무르려는 성향 강화

## 수도권 전입 건수 추이



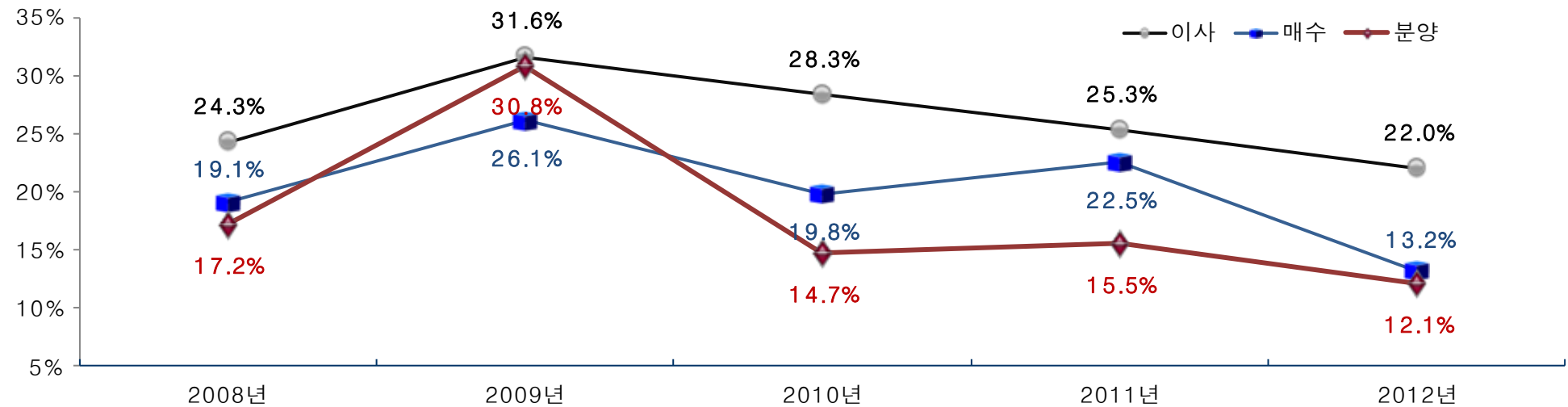
자료출처:통계청

# 수도권 거주자 이사, 매수, 분양 의사 최저

## 2008년 금융위기 때보다 수도권 거주자의 주택 구매의사 낮아

- ‘이사 계획 있다’ 2009년 31.6%에서 2012년 22.0%로 감소, ‘매수 계획 있다’ 2009년 26.1%에서 2012년 13.2%로 감소, ‘분양 계획 있다’ 2009년 30.8%에서 12.1%로 감소
- 수도권 거주자의 소극적인 주택구매 의사로 전반적인 주택거래와 신규 분양 부진 이어짐

### 수도권 거주자 분양 및 매수 의사 추이



자료출처:부동산114 주택거래 소비자인식조사



---

수도권 주택거래소비자의 아파트 선호요인과 수요자 특성 분석

---

## 2. 수요자 주택 선택 요인 변화

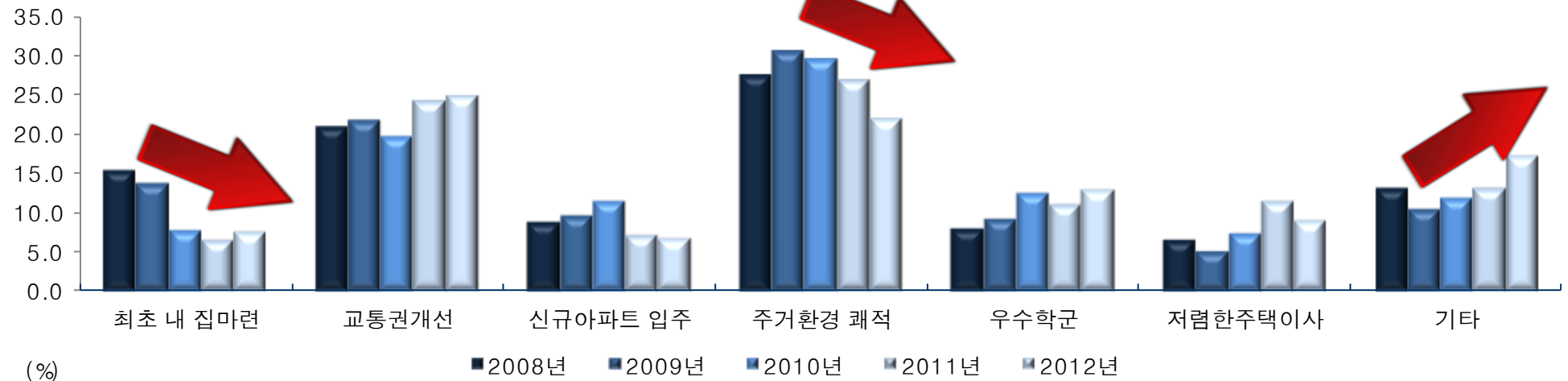


## '이사 이유' 실용적 목적 사유가 증가

과거 높은 비중을 차지한 '주거환경 쾌적' 항목 최근 빠르게 비중이 감소

- '이사 계획 있다'라고 응답한 대상의 이사이유는 '최초 내집 마련', '주거환경 쾌적', '신규 아파트 입주' 등은 줄어들었으나 '교통권개선', '우수학군', '저렴한 주택 이사', '기타' 항목은 증가
- 이사 이유의 다양성이 확대되고 아파트가 가지고 있는 가치 보다는 실질적인 도움이 되고 수요자들의 상황에 따른 다양한 니즈가 증가하는 모습이 나타남

### 수도권 거주자 이사 이유



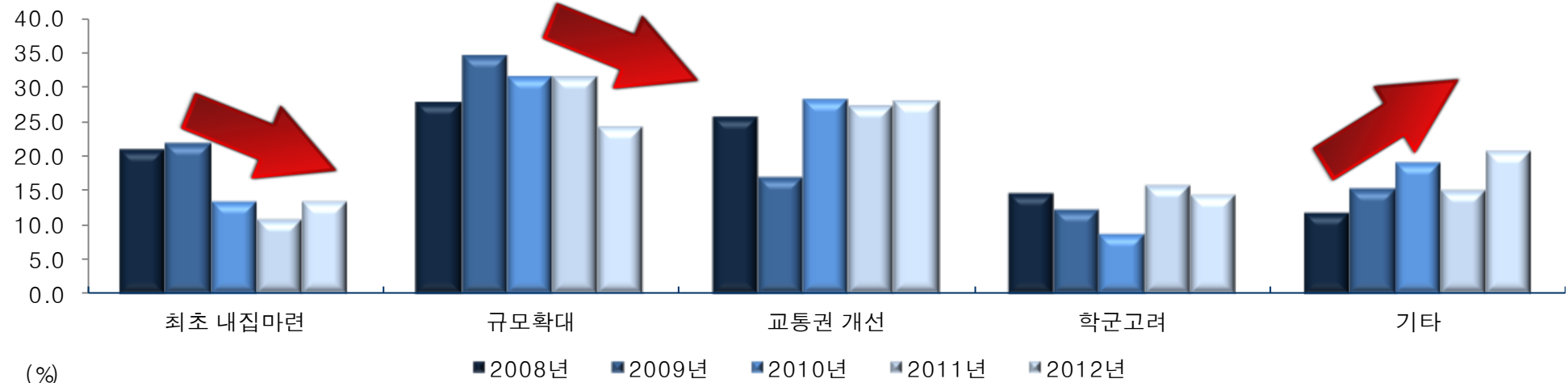
자료출처:부동산114 주택거래 소비자인식조사

## '실거주 목적 매수' 거주 편의성과 인프라 활용에 초점

### '최초 내집 마련', '규모확대' 등의 매수비중은 감소 추세

- '실거주 매수 목적' 이유로는 '교통권 개선'과 '학군고려'는 비슷한 수준을 유지하는 반면, '최초 내집마련', '규모확대' 등의 목적은 감소
- 기타 이유는 증가추세를 보이면서 매수 이유도 수요자 니즈의 다양성이 확대되는 모습

#### 수도권 거주자 실거주 매수 이유



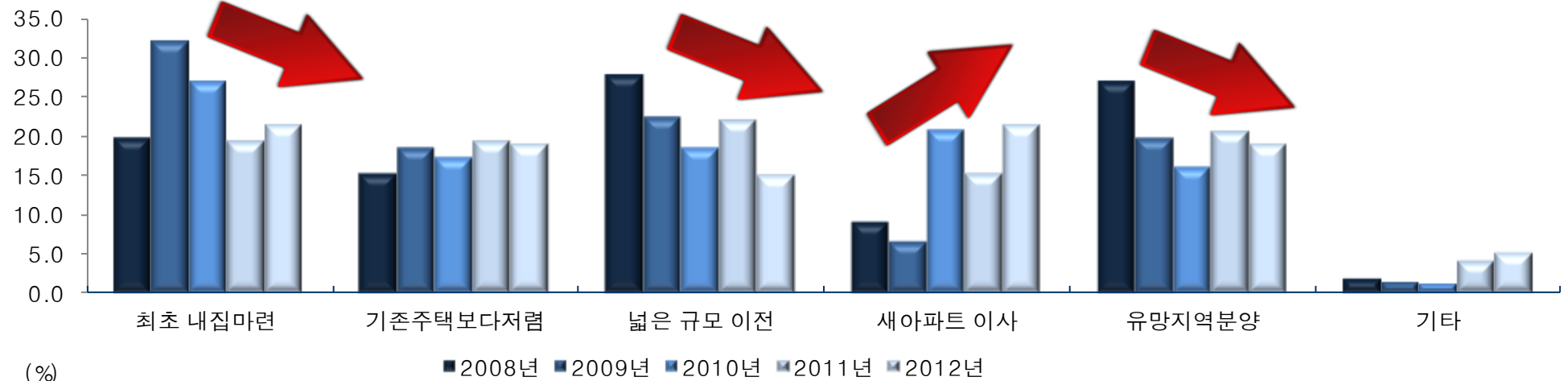
자료출처:부동산114 주택거래 소비자인식조사

## 청약 의사자 '새아파트 이사' 목적 증가

'최초 내집 마련', '넓은 규모 이전' 등 자금 부담이 큰 이유는 감소 추세

- 아파트 청약 의사자는 '새아파트 이사' 비중이 늘어났을 뿐 그 외 이유는 감소 추세
- 아파트 분양을 받아 향후 자산 증대 등의 부의 축적 기능 보다는 실질적인 주거의 효용성을 높이는 쪽으로 수요자들의 인식 변화가 나타나고 있음

### 수도권 거주자 청약 이유



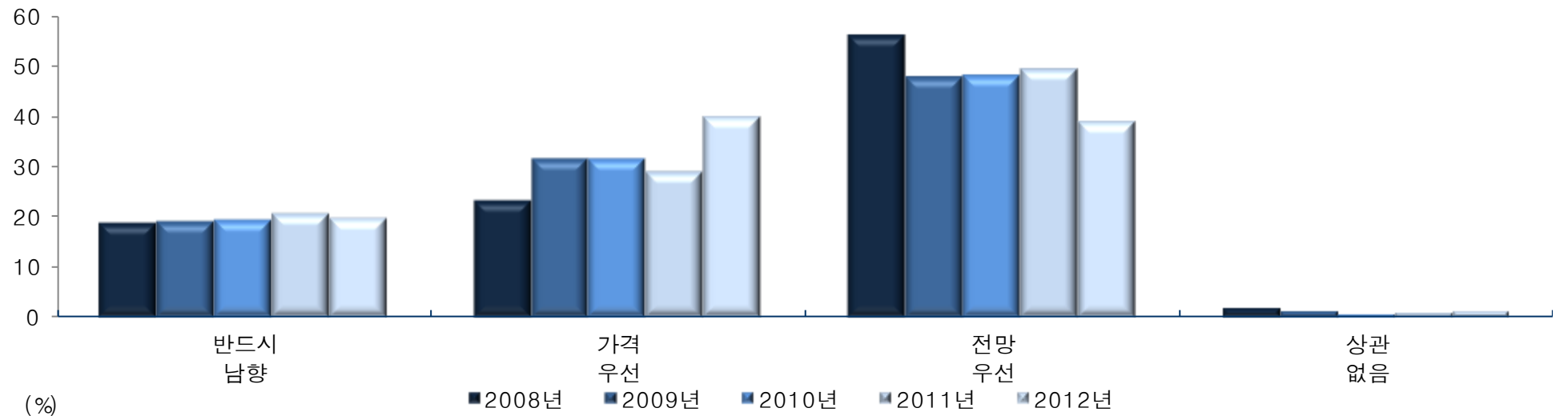
자료출처:부동산114 주택거래 소비자인식조사

# 전망과 남향 보다는 가격에 대한 수요자 민감도 더 커져

## 2012년 조사에서 전망 보다는 가격 우선 의견이 더 많아져

- 과거 우수한 전망에 대한 주택 수요자들이 충분히 프리미엄을 지불할 의사가 있었으나 최근에는 감소를 보이고 있음
- 조망 프리미엄이 주택 자산 가치를 높이는 하나의 요인으로 봤으나 전반적인 수도권 주택시장의 침체와 가격 하락으로 인해 수요자들의 가격에 대한 민감도가 커지면서 전망에 대한 수요자들의 인식은 감소 추세가 나타남

### '향'에 대한 수요자 인식조사



자료출처:부동산114 아파트 선호요인조사

# 조망보다는 거주편의성 선호현상 나타나

## 분양가 대비 매매가 역세권 아파트 단지인 봇들마을 8단지 높아

- 역세권에 위치한 봇들마을 8단지가 상대적으로 판교 원마을 3·5단지 비해 분양가 대비 매매가가 더 많이 상승
- 거주자도 고소득 직군 비중이 높고, 소득도 상대적으로 높게 나타나고 있음

### 판교 아파트 사례 비교

단지	직업군		
	급여소득자	전문직비율	법인대표자비율
판교 원마을 3·5단지	85.17%	1.28%	4.59%
봇들마을 8단지	87.30%	2.22%	5.06%

단지	연소득 평균 (만원)	99~115.5㎡규모 (3.3㎡/만원)		
		매매가	분양가	매매가/분양가
판교 원마을 3·5단지	4,372	2,030	1,132	1.79
봇들마을 8단지	4,412	2,222	1,170	1.90



자료출처:부동산114, R-GEO

### 3. 수도권 가계의 재무 특성 변화

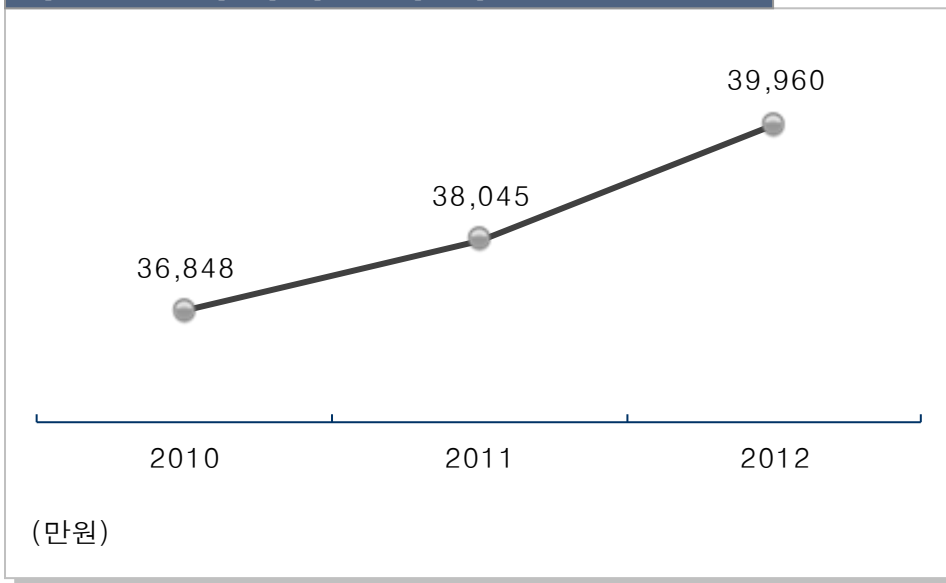


## 수도권 가계자산 빠르게 증가하는 반면 부채 비중은 감소

2012년 수도권 가계자산 3억9,960만원, 부채비중은 18.5%로 감소

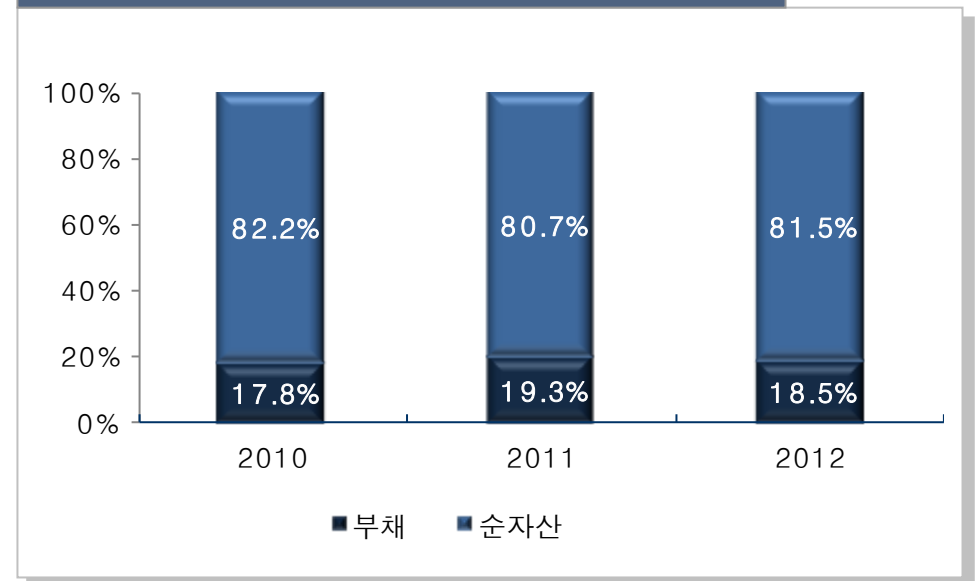
- 2012년 수도권 가계 자산은 3억9,960만원으로 2011년 대비 1,916만원 증가
- 부채는 큰 변동이 없으나 저축자산을 중심으로 가계자산이 증가
- 부채 비중은 18.5%로 2011년 대비 0.8%p 감소

### 수도권 가계자산 추이



자료출처:통계청

### 수도권 가계 자산 및 부채 비중



자료출처:통계청

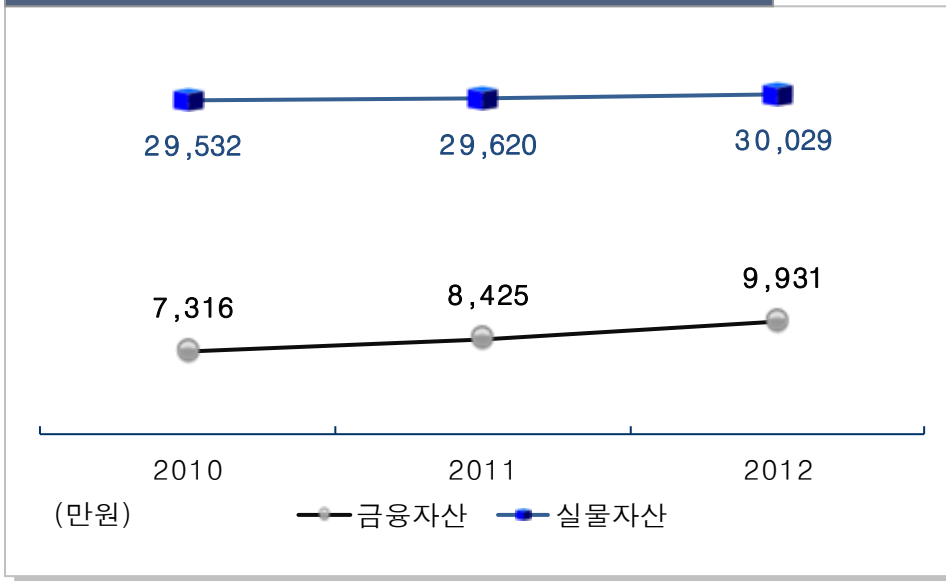


## 수도권 가계 저축자산 중심으로 증가

2012년 수도권 가계 저축액 6,300만원으로 2010년 대비 1,853만원 증가

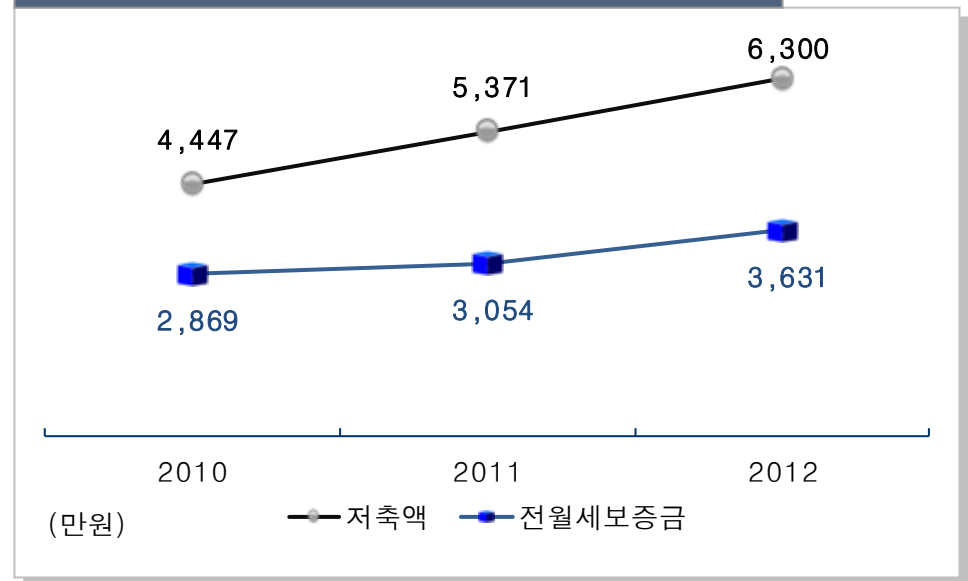
- 2012년 수도권 가계의 금융자산은 저축을 중심으로 증가추세가 나타남
- 실물자산에 대한 투자 보다는 저축 중심의 금융자산을 늘리는데 수도권 가계의 재무전략이 변화
- 부동산 시장의 침체와 가계부채에 대한 부담이 가계 재무운용의 변화를 가져옴

### 수도권 가계자산별 추이



자료출처:통계청

### 수도권 가계 금융자산별 추이



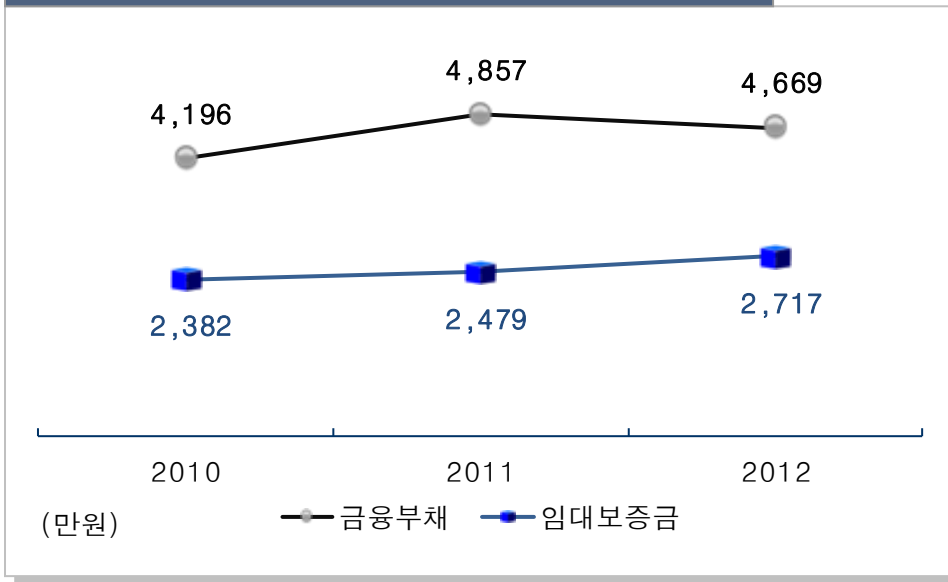
자료출처:통계청

# 2012년 수도권 가계 금융부채 감소

## 수도권 가계부채 중 임대보증금 비중 증가

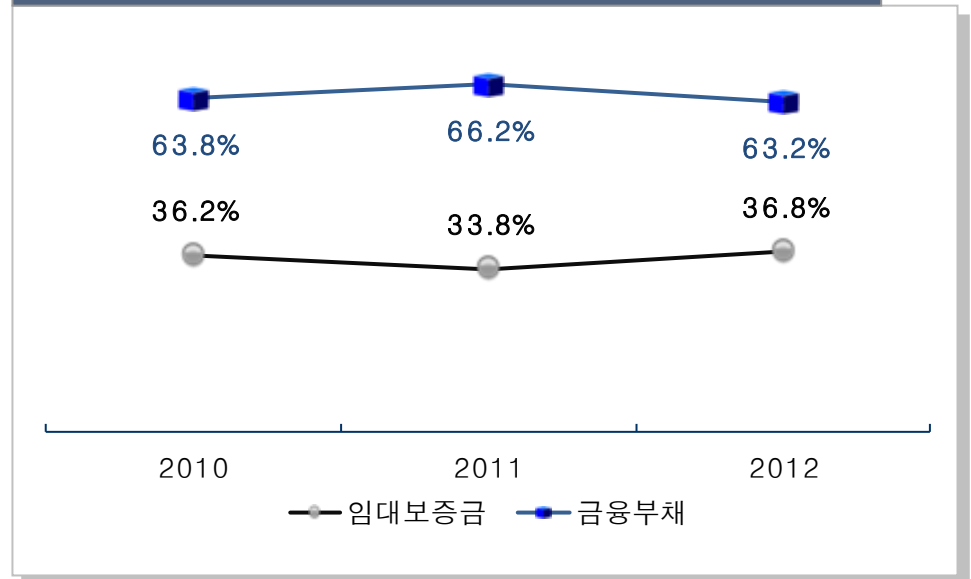
- 2011년 대비 2012년 가계 부채가 비슷한 수준을 유지하는 것은 수도권 시장의 임대료 상승에 따른 영향이 큼
- 실질적인 금융부채를 줄이기 위한 가계의 자체적인 구조조정 노력이 나타나고 있음

수도권 가계 부채 항목별 추이



자료출처:통계청

수도권 가계 부채 항목별 비중 변화



자료출처:통계청

## 수도권 가계 주거 목적 대출 증가

### 거주주택 이외 부동산과 사업자금 목적의 대출 비중은 감소 추세를 이어감

- 수도권 가계 대출의 경우 주거목적의 대출 용도 비중은 증가추세를 보이는 반면 거주주택 이외의 부동산과 사업자금 목적의 대출은 감소추세를 보이고 있음
- 대출에 대한 부담으로 무리한 부채 조달 보다는 실제 가계에 필요한 용도로 대출을 활용하는 비중이 증가를 보이고 있음

#### 대출 용도

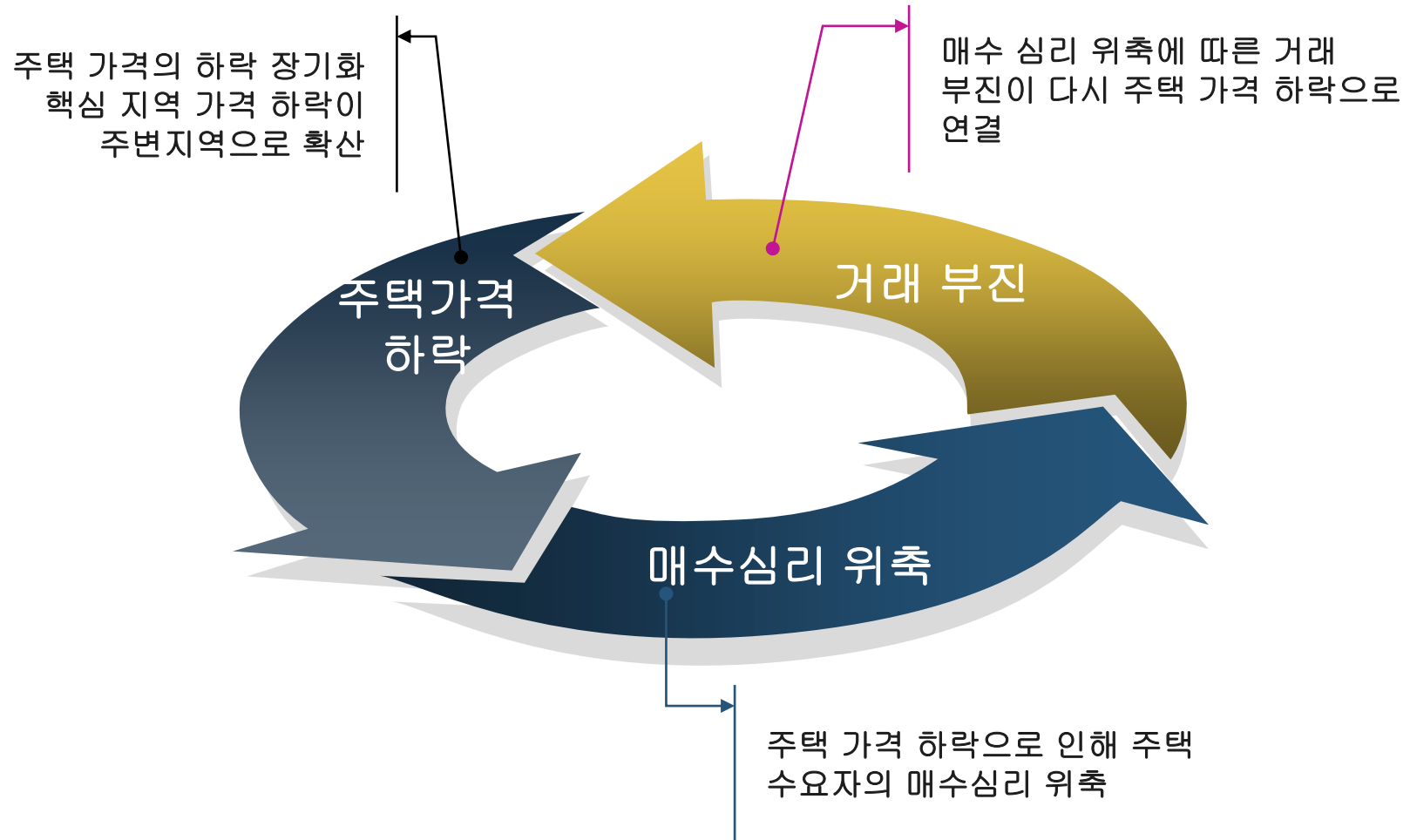
(단위 : %)

	거주주택마련	거주주택 이외 부동산 마련	사업자금마련	전(월)세 보증금 마련	부채 상환	생활비 마련	기타
2010년	35.6	22.0	28.8	5.0	2.0	2.0	4.6
2011년	31.1	20.0	26.8	5.3	2.7	5.4	8.7
2012년	37.2	15.7	25.6	7.4	2.4	5.6	6.2

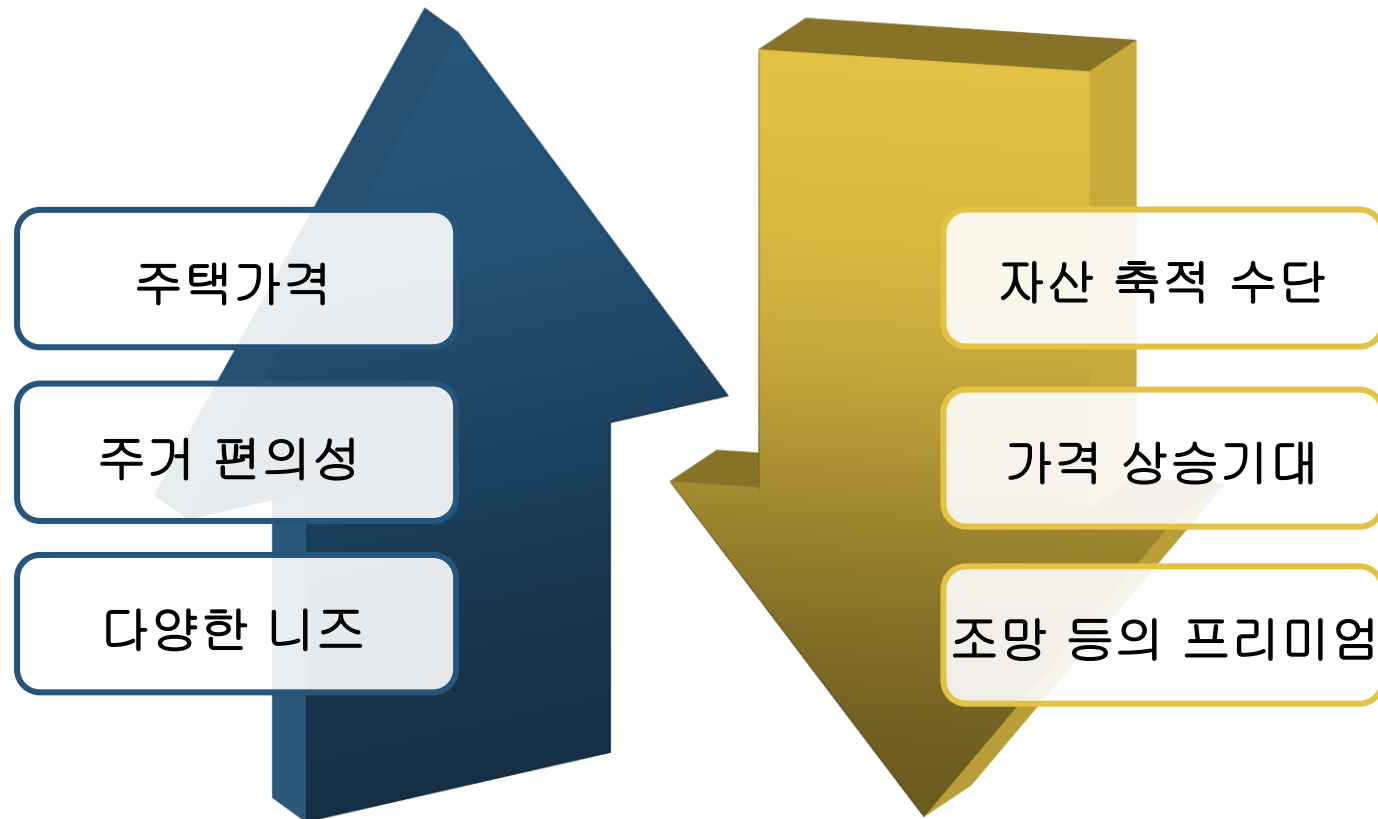
## 4. 결론



# 주택가격 하락, 매수심리 위축, 거래 부진 순환



## 주택이 가지고 있는 자산 가치보다는 거주 가치 중심으로 이동



주택의 전통적인 자산 축적과 증식에 대한 수요자 기대 낮아짐

수요자 별로 필요한 주거 편의성과 다양한 니즈에 주택 선택의 초점이 옮겨감

## 가계 현금 흐름 관리 중심의 보수적인 자산 운용으로 변화

### 과거 가계 특성

- 부동산 중심의 자산 축적
- 자산가치 상승에 투자
- 거주 목적 외 대출 활용
- 레버리지 효과 극대화

### 변화된 가계 특성

- 금융 저축의 증가
- 현금흐름 관리 중요성
- 거주목적 중심의 대출 활용
- 금융부채에 대한 구조조정

---

## 향후 발전 가능성의 불확실성 보다는 확실성에 중점

---



현재 가치보다 미래가치가 높은 발전 가능 지역 선호에서

서울과 거주지 인근 등 주거지로서의 검증이 완료된 도심 지역 선호로 변화