

□ 토론회 개요

- 행사명 : 「대전·세종 주택시장 전망 및 안정화 방안」 공동세미나
- 일 시 : 2021. 6. 25(금) 14:00
- 장 소 : 대전세종연구원 중회의실(대전시 유성구 전민로37 3층)
- 주 최 : 대전세종연구원·디트뉴스24

□ 프로그램 안

- 행사명 : 「대전·세종 주택시장 전망 및 안정화 방안」 공동세미나
- 발 제 1 : 「대전-세종 주택시장 동향 및 전망」
(김덕례 선임연구위원- 주택산업연구원)
- 발 제 2 : 「대전-세종 주택시장 안정화 방안」
(정재호 교수 -목원대 부동산금융보험융합학과)
- 전문가 토론
좌장 : 정재호 교수(목원대 부동산금융보험융합학과)
토론 (가나다순)
 - : 김태훈 사무관(세종특별자치시 주택과)
 - 양승희 책임연구위원(대전세종연구원)
 - 이광진 사무처장(대전경실련)
 - 이효식 과장(대전광역시 주택정책과)
 - 임재득 부사장(지산종합건설)

□ 세부 프로그램

진행사회 : 박성원 기자(디트뉴스24 경제부 차장)

시 각		내 용
13:30-13:55	25"	준비 및 행사 등록
14:00-14:10	10"	<개회> 정재근 원장(대전세종연구원) <축사> 김정규 은행그룹 회장 정용래 유성구청장
14:10-15:10	60"	<발제 1> 「대전-세종 주택시장 동향 및 전망」 (김덕례 선임연구위원 -주택산업연구원) <부연 설명> (정재호 교수 -목원대학교 부동산금융보험융합학과)
15:10~15:20	10"	장내 정돈 및 휴 식
15:20~16:20	60"	<전문가토론> 좌장 : 정재호 교수(목원대학교 부동산금융보험융합학과) 토론(가나다순) : 김태훈 사무관(세종특별자치시 주택과) 양승희 책임연구위원(대전세종연구원) 이광진 사무처장(대전경실련) 이효식 과장(대전광역시 주택정책과) 임재득 부사장(지산종합건설)
16:20~16:30	10"	<질의응답 및 자유토론>
16:30		<폐회>

개회사·축사·발제

성명	사진	주요이력
정재근 개회사		▶ 現) 대전세종연구원장
김정규 축사		▶ 現)뱅크그룹 회장
정용래 축사		▶ 現) 대전광역시 유성구청장
김덕례 발제 1		▶ 現) 주택산업연구원 선임연구위원
정재호 발제 2		▶ 現) 목원대학교 부동산금융보험융합학과 교수

토론위원 명단

성명	사진	주요이력
정재호 좌장		▶ 現) 목원대학교 부동산금융보험융합학과 교수
김태훈 토론 1		▶ 現) 세종특별자치시 주택과 사무관
양승희 토론 2		▶ 現) 대전세종연구원 책임연구위원
이광진 토론 3		▶ 現) 대전경제정의실천시민연합 사무처장
이효식 토론 4		▶ 現) 대전광역시 주택정책과 과장
임재득 토론 5		▶ 現) 지산종합건설 부사장

개 회 사

정재근 원장 (대전세종연구원)

축사

김정규 회장 (뱅크그룹)

축사

정용래 (대전광역시 유성구청장)

발 제 1

김덕례 선임연구원 (주택산업연구원)

대전·세종 주택시장 동향 및 전망

2021. 06. 25

김덕례 주택정책연구실장

C **ontents**

1. 정부의 주택정책 흐름과 시장효과
2. 대전·세종지역의 주택시장 동향
3. 대전·세종지역의 주택시장 진단 및 전망

- 일 시 : 2021. 6. 25(금) 14:00
- 장 소 : 대전세종연구원 대회의실
- 주 최 : 대전세종연구원·디트뉴스24

1.

정부의 주택정책 흐름과 시장효과

- (1) 거시경제 흐름
- (2) 정부의 수요정책 흐름
- (3) 정부의 공급정책 흐름
- (4) 정부정책과 시장효과

(1) 거시경제 흐름

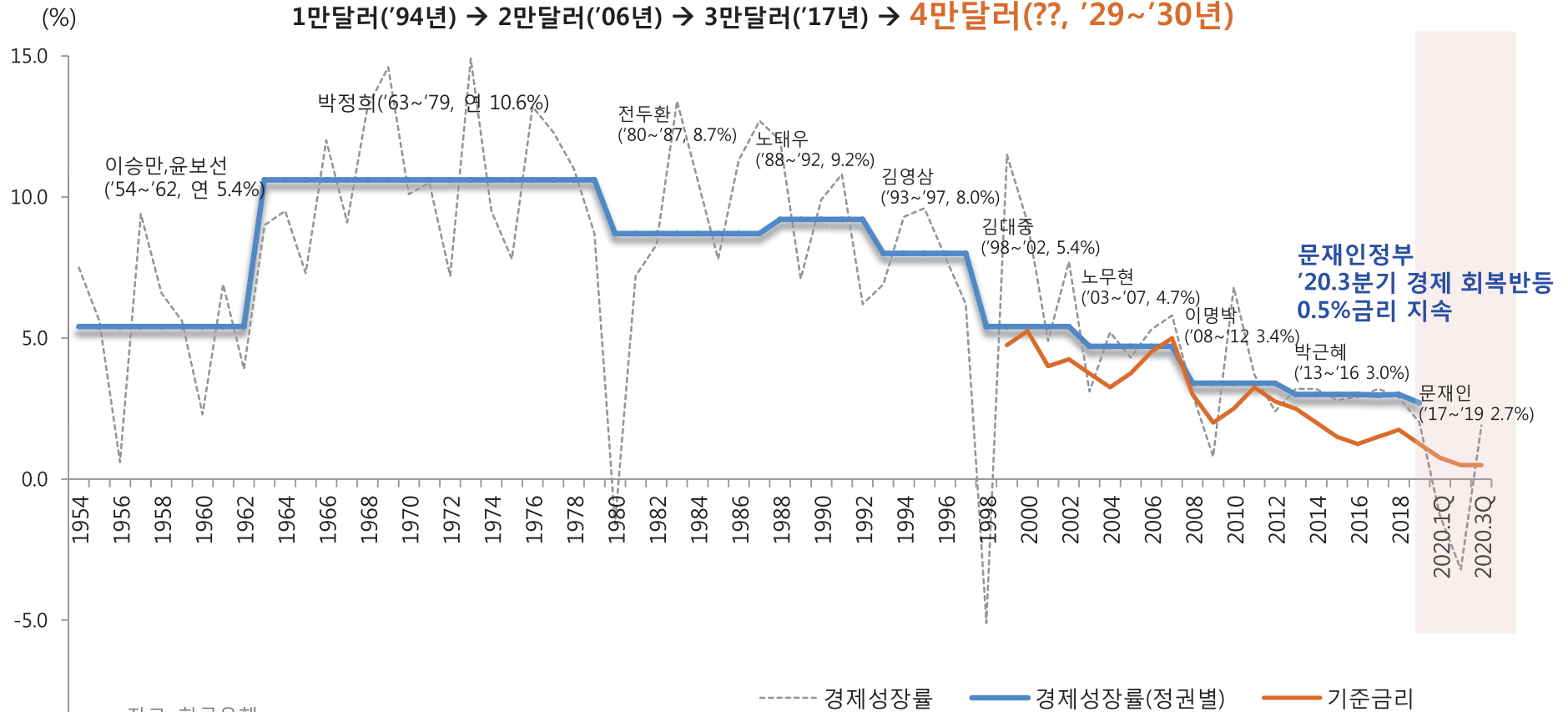
저금리, 2%대 저성장 국면 본격 진입 → 코로나19 경제하락 V자 반등 시현 기대, 경기개선

외환위기 이후 5%대 경제 성장 → 금융위기 이후 3% 경제 성장 → 최근 2% 경제 성장 → '20년 -1.1%
 코로나19 영향으로 '20년 상반기 경제하락 후 3분기 반등 (1분기 -1.3% → 2분기 -3.2% → 3분기 1.9%)

'21년 경제성장률 OECD 한국 3.8%, 세계 5.8% 전망 and '21.하반기 금리인상 시사

(소요기간) 12년 -----> 11년 -----> 11~12년 * 인도 9.9%, 중국 8.5%, 영국 7.2%, 미국 6.9%

1만달러('94년) → 2만달러('06년) → 3만달러('17년) → 4만달러(??, '29~'30년)

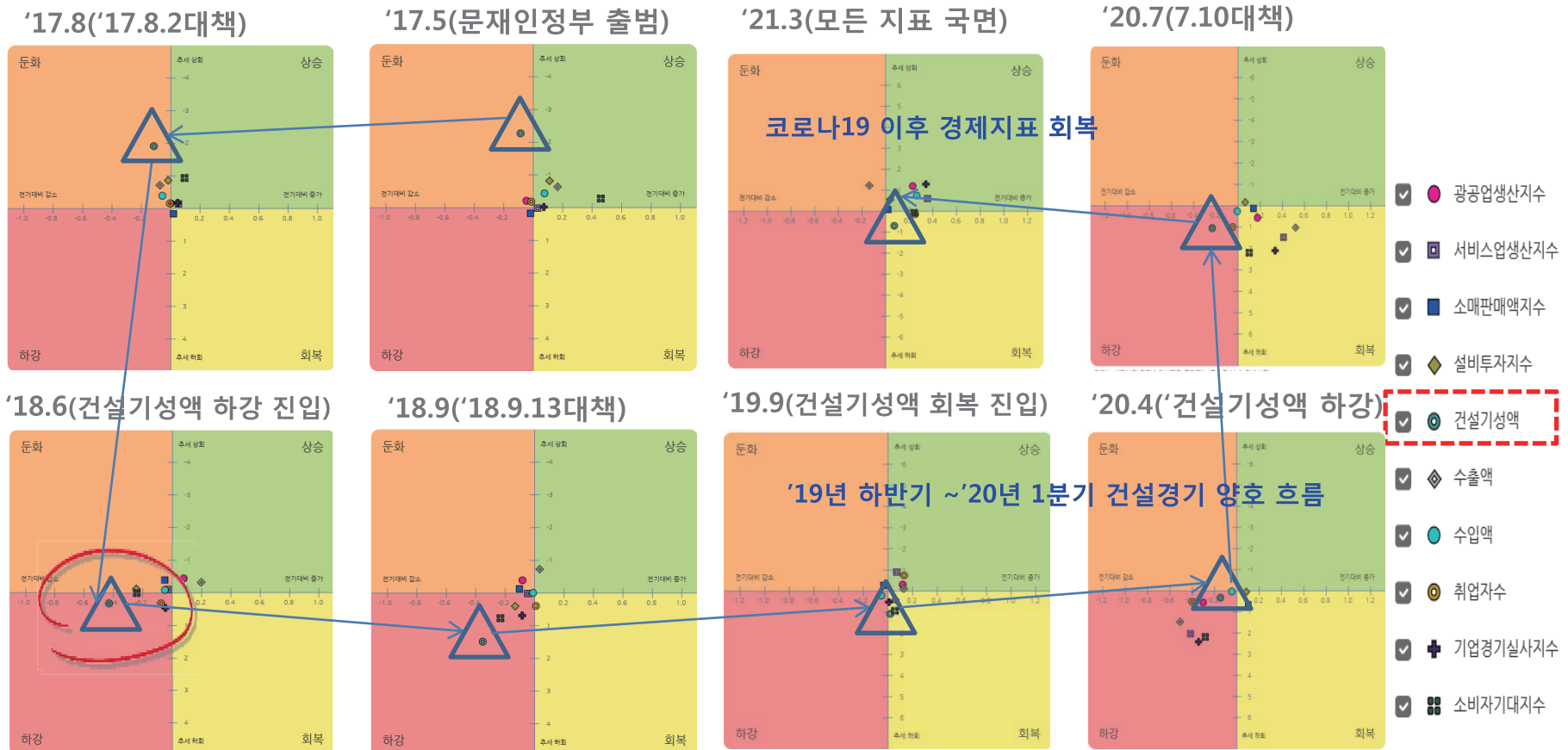


(1) 거시경제 흐름

코로나19 영향으로 인한 경기침체 완화되면서 경제지표 회복 및 상승국면 진입

코로나19영향으로 거시경제 지표 일제히 하강 국면 진입 후 최근 상승국면 전환 중

하강국면에 있던 '건설기성액' 지표 회복국면으로 진입



(2) 정부의 수요정책 흐름(1)

규제지역 확대, 다주택자 규제 강화, 가격규제 도입, 대출·조세규제 강화

	정책목적	정책수단
2017년 6.19대책	주택시장 안정적 관리	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>조정대상지역 추가 선정</u> ✓ <u>조정대상지역 실효성 제고</u> : 전매제한 강화, LTV, DTI 규제비율 10%씩 강화 등 ✓ <u>재건축 규제 강화</u> : 재건축 조합원 주택 공급 수 제한
2017년 8.2대책	실수요 보호 단기 투기수요 억제	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>투기과열지구 및 투기지역 지정</u> ✓ <u>실수요중심 수요관리 및 투기수요 조사</u> : 양도소득세 강화, 다주택자 금융규제 강화, ✓ <u>다주택자 임대주택 등록 유도</u> ✓ <u>청약제도 개편 및 지방 전매제한 도입</u>
2018년 9.13대책	투기수요 근절 맞춤형 대책 실수요자 보호	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>종합부동산세 강화</u> ✓ <u>다주택자 주담대 강화</u> ✓ <u>주택 임대사업자등록 제도 보완</u> : 최소 임대 의무기간 종료시 자동말소
2019년 8.12대책 10.1대책	실수요자의 내 집 마련 부담 완화	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>민간택지 분양가 상한제 도입</u> : 투기과열지구로 적용요건 변경 (적용시점 변경) 입주자모집승인 신청 단지로 일원화 재건축재개발 관리처분인가단지 시행령 개정 후 6개월간 적용 유예기간
2019년 12.16대책	주택시장 안정화	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>2주택자 전세자금대출 회수, 법인사업자 대출 금지</u> ✓ <u>9억원 LTV 강화, 15억원 이상 주택담보대출 금지</u> ✓ <u>종합부동산세율 1주택자까지 상향 조정 등 보유세 강화</u>
2020년 2.20대책	주택시장 안정화	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>조정대상지역 LTV 규제강화</u> : 60% → 50%(9억원 초과분 30%) ✓ <u>조정대상지역 추가</u> : 수원시 영통구, 권선구, 장안구, 안양시 만안구, 의왕시

(2) 정부의 수요정책 흐름(2)

등록임대사업자제도 강화, 임차시장 규제 도입, 공시가격 현실화로 인한 조세부담 가중

	정책목적	정책수단
2020년 6.17대책	주택시장 안정을 위한 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 과열지구 투기수요 유입 차단 : 투기과열지구 및 조정대상지역 확대 ✓ 주요 개발호재 지역 토지거래허가제 시행 ✓ 정비사업 규제 정비 : 안전진단 투명성 강화, 재건축부담금 규제 개선 ✓ 법인 등을 활용한 투기수요 근절 : 갭투자 근절
2020년 7.10대책	주택시장 안정 보완대책	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 청약제도 개선 : 생애최초 특공 확대, 사전 청약제 물량 확대 등 ✓ 다주택자 및 단기거래 부동산 세제 강화 ✓ 등록임대사업제 보완 : 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지, 신규등록임대주택 최소 10년 임대 의무 등
2020년 7.30일	계약갱신청구권 전월세상한제 도입	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 계약갱신청구권 : 2+2 (집주인 실거주시 거절 가능) ✓ 전월세상한제 : 5% 인상률 제한
2020년 11.3대책	부동산 공시가격 현실화 및 재산세 부담완화	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 공동주택 '20년 현실화율 69.0%에서 10년에 걸쳐 90%로 제고 ✓ 단독주택 '20년 53.6%에서 15년에 걸쳐 90%로 ✓ 1주택자 공시가격 6억원 재산세율 인하
2020년 11.19대책	조정대상지역 추가 지정	<ul style="list-style-type: none"> ✓ (수도권) 김포시 지정(검토중인 서부권급행철도에 대한 기대감 형성) ✓ (지방권) 부산, 대구 재지정 <p>➔ 투기과열지구 48곳, 조정대상지역 75곳</p>
2020년 12.17대책	규제지역 추가지정	<ul style="list-style-type: none"> ✓ (조정대상지역 추가) 부산 9곳, 대구7곳, 울산2곳, 파주, 천안, 전주, 창원, 포항 등 36곳 추가지정 ✓ (투기과열지구) 창원 의창 <p>➔ 투기과열지구 49곳, 조정대상지역 111곳</p>

(3) 정부의 공급정책 흐름(1)

(2.4공급대책) 공공주도 3080+ : 대도시권 주택공급 획기적 확대방안

'25년까지 서울 32만호, 전국 83.6만호 부지확보

【 압도적 물량 공급으로 수급 불안심리 해소 】

- ◇ (물량) 서울에만 분당신도시 3개, 강남3구 APT 수와 유사한 32만호 공급
- ◇ (속도) 건설 기간 획기적 단축 (정비사업: 평균 13년→ 5년 이내)
- ◇ (품질) 특별건축구역 + 민간의 창의적 설계·시공 + 충분한 생활 SOC
- ◇ (가격) 공공분양을 통해 시세보다 저렴한 **Affordable Housing** 공급
- ◇ (청약) 3040 세대 실수요자를 위한 청약제도 개편
 - * 분양주택중심(70~80%) + 일반공급 비중 상향(15→50%) + 추첨제 도입(일반공급 30%)

【 과감한 규제혁신과 개발이익 공유 】

- ◇ (도시·건축규제 완화) 용도지역 변경 + 용적률 상향 + 기부채납 부담 완화
- ◇ (재초환 미부과) 공공 시행을 전제로 재건축 초과이익 부담금 미부과
- ◇ (인허가 신속 지원) 중앙정부 또는 지자체 지구지정 + 지자체 인허가 통합심의
- ◇ (개발이익 공유) 토지주 추가수익, 생활 SOC 확충, 세입자 보호, 공공자가임대

【 파격적 인센티브와 새로운 비즈니스 기회 창출 】

- ◇ (토지주) 10~30%p 추가수익 + 사업기간 단축 + 공공이 리스크 부담
- ◇ (민간) 새로운 시장과 비즈니스 기회 창출(민관 공동 시행, 민간 단독 시행 등)

사업후보지
21.71만호
(5.12일 기준)

정비사업 2.7만호

도심공공주택복합 4.87 만호

- 역세권 1.39만호
 - 준공업 0.05만호
 - 저층주거 3.43만호
- 491(5.11기준)곳 접수
→ 지자체 제안 415곳, 민간제안 76곳

소규모도시재생 2.1만호

공공택지 11.9만호

신축매입 0.14만호

자료: 국토교통부 보도자료(21.2.4), 위클리 주택공급 동향 재정리

(3) 정부의 공급정책 흐름(2)

(2.4공급대책) 신규사업방식 도입, 공공주도, 5대 광역시에서 22만호 공급

- (83.6만호) 도심내 신규 사업 57.3만호+신규 공공택지 26.3만호 → **신설 9+확대 1**
- 200만호를 상회하는 공급 : 금번 83.6만호 + 수도권 127만호 공급계획(기존 주거복지로드맵, 3기 신도시)

< 공급 부지확보 물량(21~25) 추계치 총괄 > (단위 : 만 호)

	총계	정비 사업	도심공공주택복합사업			소규모	도시 재생	공공 택지	비주택 리모델링	신축 매입
			역세권	준공업	저층 주거					
계	83.6	13.6	12.3	1.2	6.1	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	9.3	7.8	0.6	3.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천 경기	29.3	2.1	1.4	0.3	1.3	1.6	1.1	18.0	1.4	2.1
5대 광역	22.0	2.2	3.1	0.3	1.5	3.2	1.1	(광역)5.6 (지방)2.7	0.9	1.4

3년 한시



자료: 국토교통부 보도자료(21.2.4)

< 사업별 요약 >

입지유형	공급 확대방안
① 재개발 재건축 (도시 및 주거환경정비법)	공공 직접시행 정비사업 신설 * (지원) 토지구 수익보장 절차간소화 및 사업성 개선 * (공공성) 잔여이익은 생활SOC, 공공임대 등 공적활용
② 도심공공주택복합사업 (공공주택 특별법)	입지 유형별 복합/특화 개발사업 신설 * (구조) 공공시행 수용방식 + 토지구 우선 공급
1) 역세권 (5천㎡ 이상 (승강장 350m 이내))	주거상업고밀지구 신설 * (지원) 용적률, 상업비율 및 주차장 의무 완화 등
2) 준공업 (5천㎡ 이상 (산업소토지역))	주거산업융합지구 신설 * (지원) 용도지역변경, 건축인센티브 부여 등
3) 저층노후 (1만㎡ 이상 (공공개입필 노후지역))	주택공급활성화지구 신설 * (지원) 용적률 등 도시건축 인센티브 부여
③ 소규모정비사업 (빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법)	소규모 정비 절차 신설정비 * (구조) 민간자율 원칙, 토지구 등으로 공공 직접시행 가능
1) 역세권소규모 (5천㎡ 미만)	소규모 재개발 신설 * (구조) 지자체 구역지정 조함 자율 시행
2) 준공업소규모 (5천㎡ 미만)	* (지원) 도심공공주택복합사업과 동일 지원
3) 新舊혼재 노후주거 (1만㎡ 미만)	소규모주택정비 관리지역 신설 * (구조) 지자체 관리계획 수립, 민간이 체계적 정비 * (지원) 소규모정비 요건완화 도시건축규제 완화 등
④ 도시재생 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법)	주거재생혁신지구 도입, 도시재생 인정제도 확대 * (지원) 부지확보 용이성 제고, 재정지원 등

(3) 정부의 공급정책 흐름(3)

(2.4공급대책) 실행력 제고를 위한 정책역량 집중

부동산시장 점검 관계장관회의	'20.8.5 신설, 매주 개최, 부동산 신속대응팀 운영(일일 모니터링) 시장점검 및 실효성 있는 대응을 위한 정책의사결정 역할
위클리 주택공급 브리핑	'21.3.31 1회 시작, 주간 단위로 발표
통합지원센터 개소	사업설명회, 컨설팅 서울, 경기, 인천, 대전, 광주, 부산, 대구
민관 거버넌스 체계 적극 강화	민간 자문위원단 : 4개 분과위원회 구성 → 적용성 제고
민관협력체계 구축	지자체, 민간 건설사, 디벨로퍼 등 대상 간담회, 설명회 등

(3) 정부의 공급정책 흐름(4)

공급확대정책으로 선회, 서울시의 장기간 공공주도·특정계층 대상 공급정책 주류

초기 정부 입장 : “주택은 부족하지 않다”

- '18.8.27 3기 신도시 등 수도권 30만호 공급계획
- '18.9.13 서민중산층을 위한 주택공급확대
- '18.9.21 수도권 주택공급 확대방안
- '20.5.6 수도권 주택공급기반 강화방안
- '20.8.4 수도권 주택공급 확대방안
공공재개발, 공공재건축 도입
- '20.8.14 서울 36만호 등 수도권 127만호 공급계획
- '20.11.19 전세대책(공공전세), 질 좋은 평생주택
- '21.2.4 3080+ 대도시권 획기적 주택공급방안
신규사업 9가지 도입, 1가지 확장

전국 200만호(수도권 180만호) 이상 주택 공급물량 확보

'18.2.22

서울시 공적임대주택 5개년 공급계획
: 공공임대 12만호 + 공공지원 12만호

'18.12.16

주택공급 5대 혁신방안, 8만호 추가공급
1) 주민편의 및 미래혁신 인프라 조성
2) 도심형 공공주택 확대로 직주근접 실현
3) 도시공간 재창조
4) 입주자 유형 다양화
5) 디자인 혁신

'19.1.29 공공시설 복합화사업

'19.11.26 역세권 청년주택 혁신방안

시세의 반값의 공급
1) 임대료 낮추고 공공주택 확대
2) 행정지원 및 규제완화
3) 주거수준 향상
4) 민간임대주택 주거비 지원

'20.8.12 11만호 주택공급 속도

1) 공공재개발 활성화
2) 유희부지 발굴 및 복합화
3) 공공참여형 고밀재건축
4) **지분적립형 분양주택**

'21.3.3 공공참여 가로주택정비사업

(참고) 국회의 부동산대책과 서울시의 재개발규제완화 대책

더불어민주당 부동산특별위원회 : 주택시장안정을 위한 공급·금융·세제 개선안

- (금융: LTV 완화) 무주택 세대주 부부합산 소득 요건 1억까지, 주택가격(5~6억 → 8~9억), 우대수준(10%p→20%p)
- (임대등록사업자 제도 개선) 건설임대 유지, 매입임대 신규등록 폐지, 조기매물 유도 위해 등록말소 유인 → 원점에서 재검토 논의진행

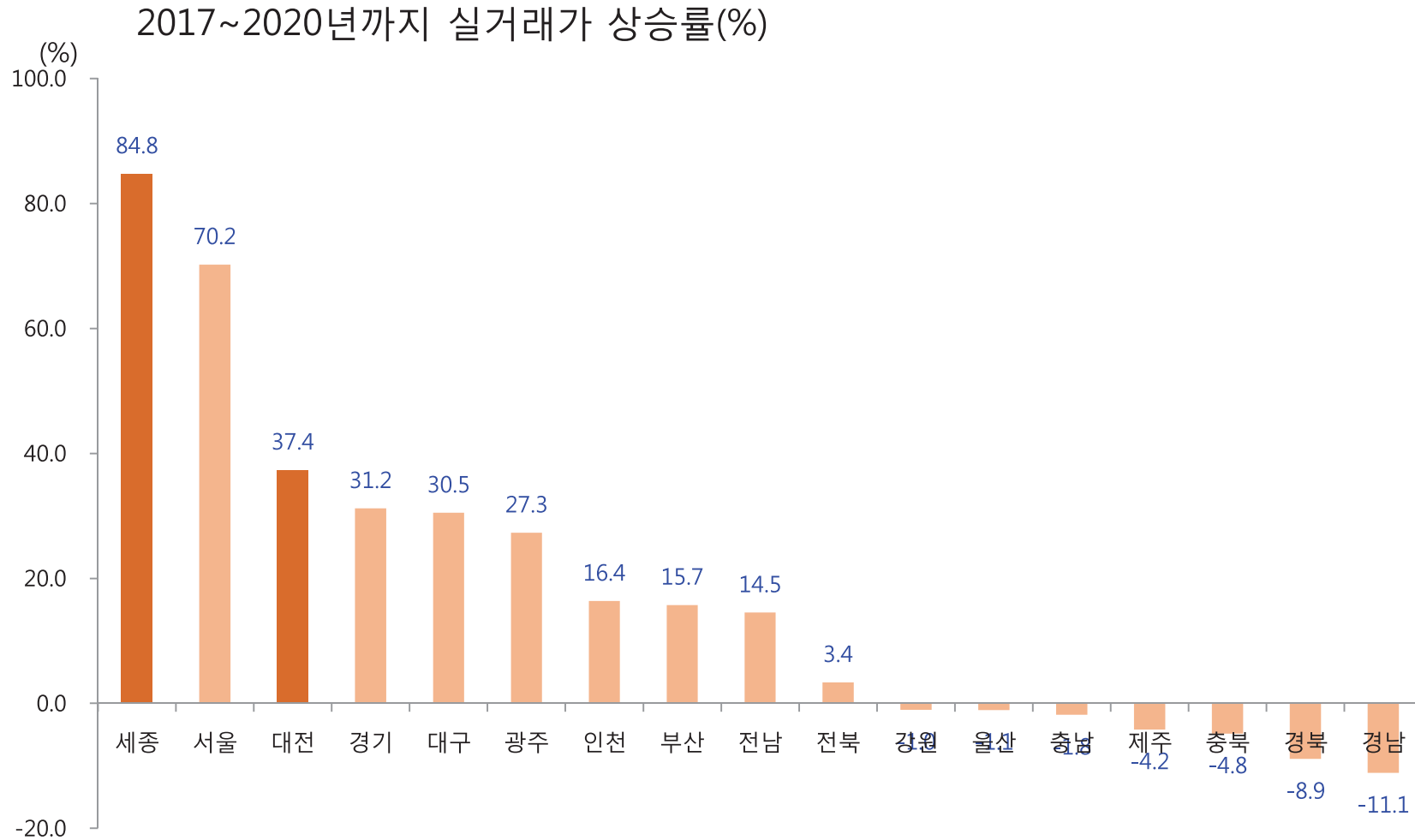
상상 못할
주택공급대책,
'누구나집'

서울시 : 6대 재개발 규제완화... 주택공급기반 마련, 5월 26일

- 2015년부터 서울시내에 신규 지정된 재개발구역이 단 한 건도 없을 정도로 주택공급 억제 → 중장기적 주택수급 안정을 위해 '재개발·재건축 정상화' 선결 필요
- '15년 이전 지정된 재개발사업장을 통해 '25년까지 연평균 1만 2천호 꾸준히 공급 가능 그러나, '26년 이후엔 입주물량이 연평균 4천호로 급감 우려
- 6대 방안
 - (1) 주거정비지수제 폐지 : 법적요건 해당지역 50%, 주거정비지수 적용시 14%
 - (2) 공공기획 전면 도입 : 구역지정까지 5년→2년으로 단축
 - (3) 주민갈등 조정 강화
 - (4) 재개발해제구역 중 주민합의에 따라 신규구역 지정(해제지역 316곳)
 - (5) 2종 일반주거지역 중 7층 높이제한 완화 (2종 일반주거지역 43%, 이 중 61%가 7층)
 - (6) 재개발구역 지정 공모 : 연 25개 이상 구역 발굴

(4) 정부정책과 시장효과 : 선한 정책의도, 의도하지 않은 결과

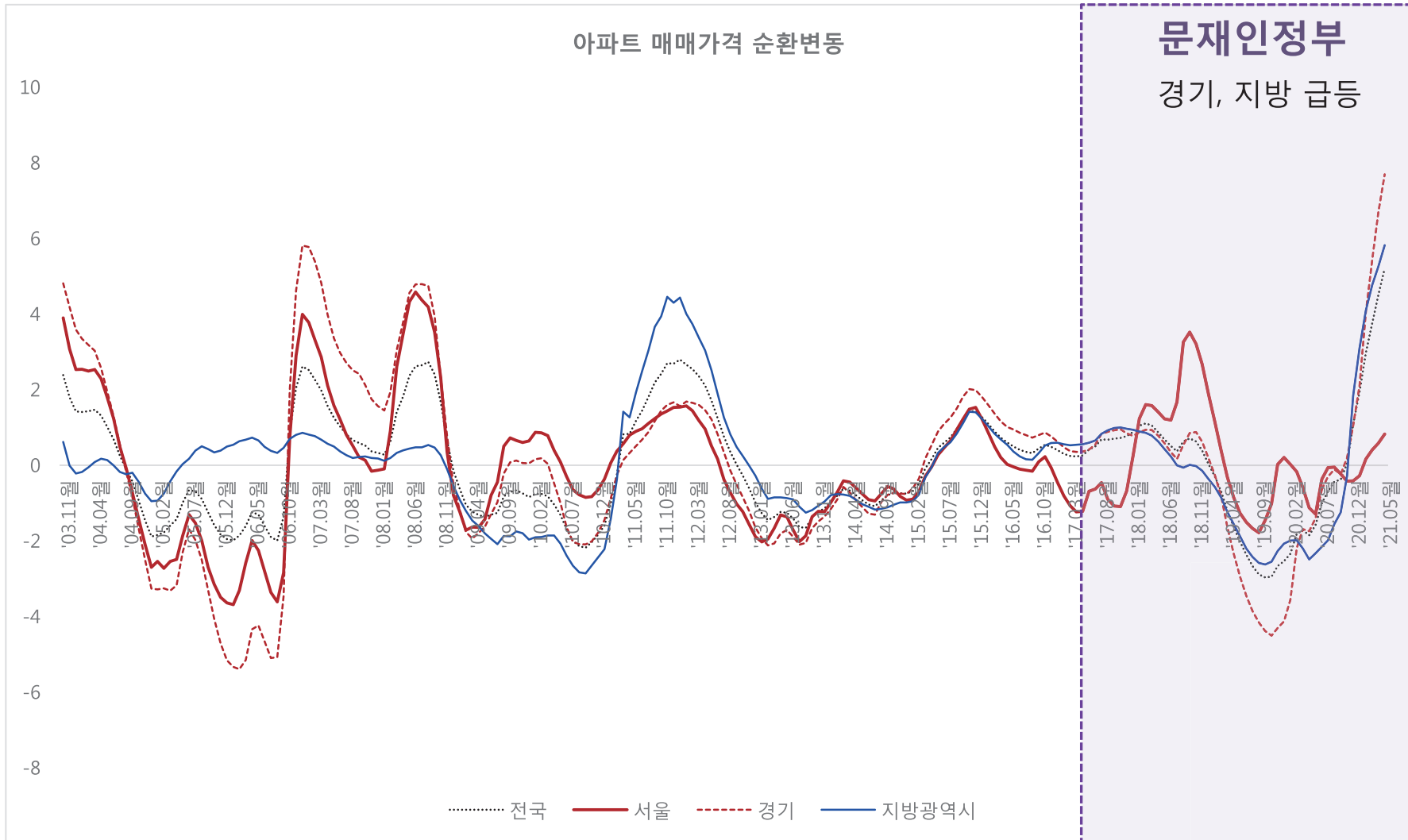
① 주택가격 급등, 주거비부담 증가



자료: 국토교통부 아파트실거래가격 재분석

(4) 정부정책과 시장효과 : 선한 정책의도, 의도하지 않은 결과

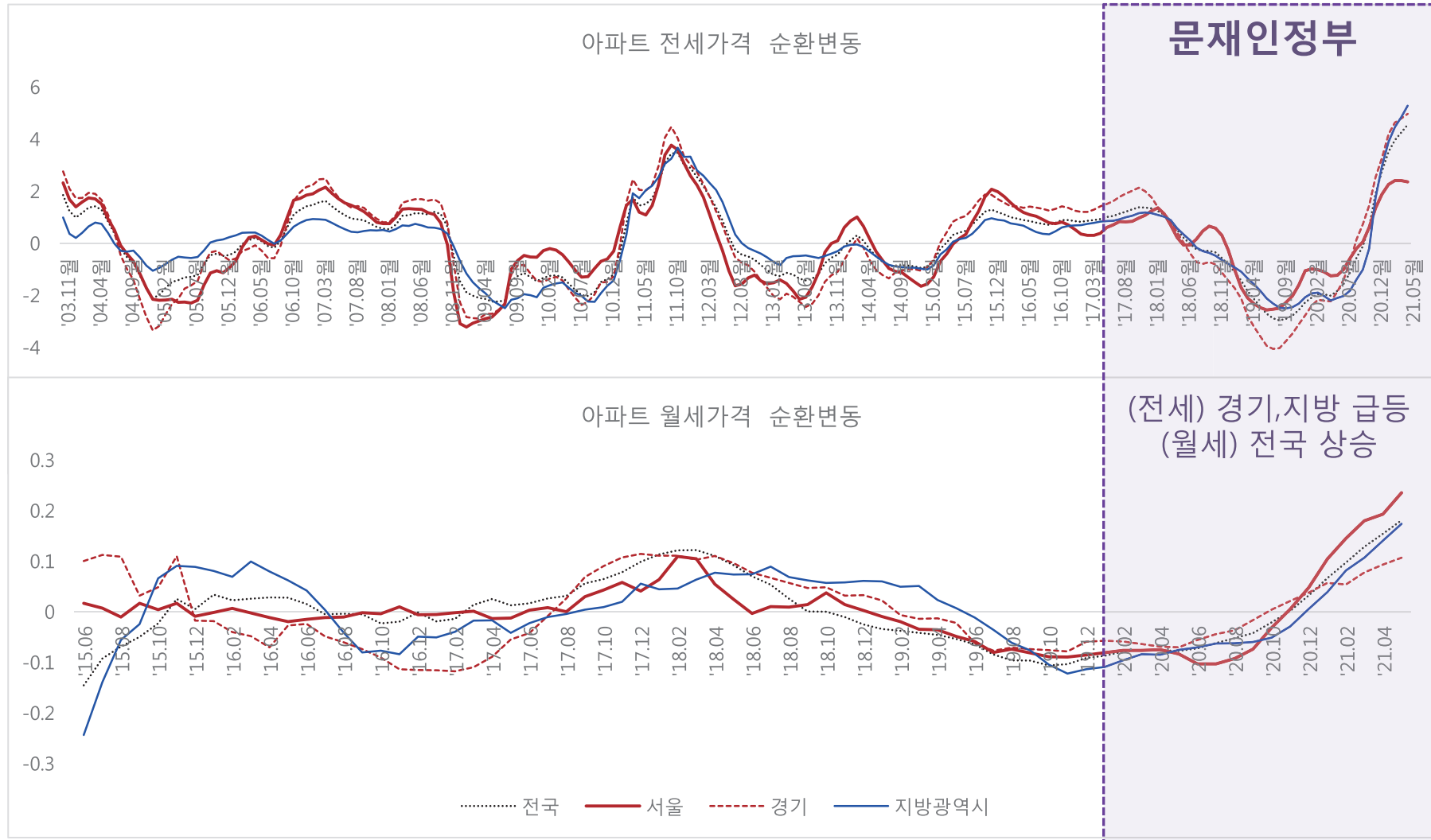
② 비서울 지역의 가격 급등



자료: 국토교통부 아파트가격지수 재분석

(4) 정부정책과 시장효과 : 선한 정책의도, 의도하지 않은 결과

③ 전월세가격 상승으로 서민 주거비부담 가중



자료: 국토교통부 아파트가격지수 재분석

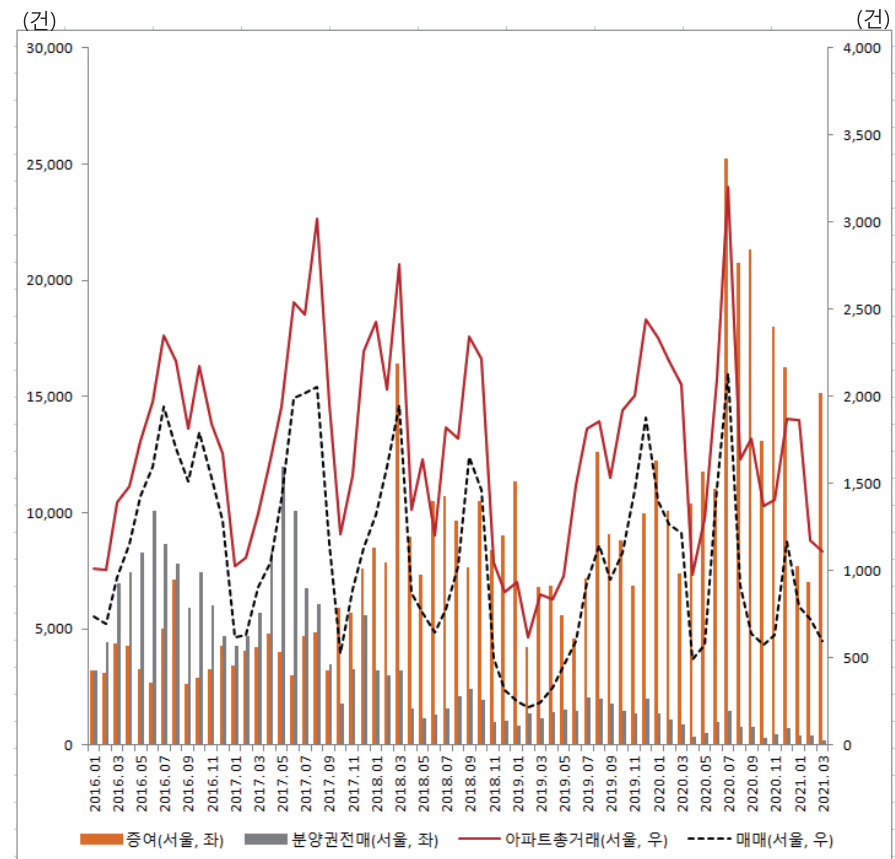
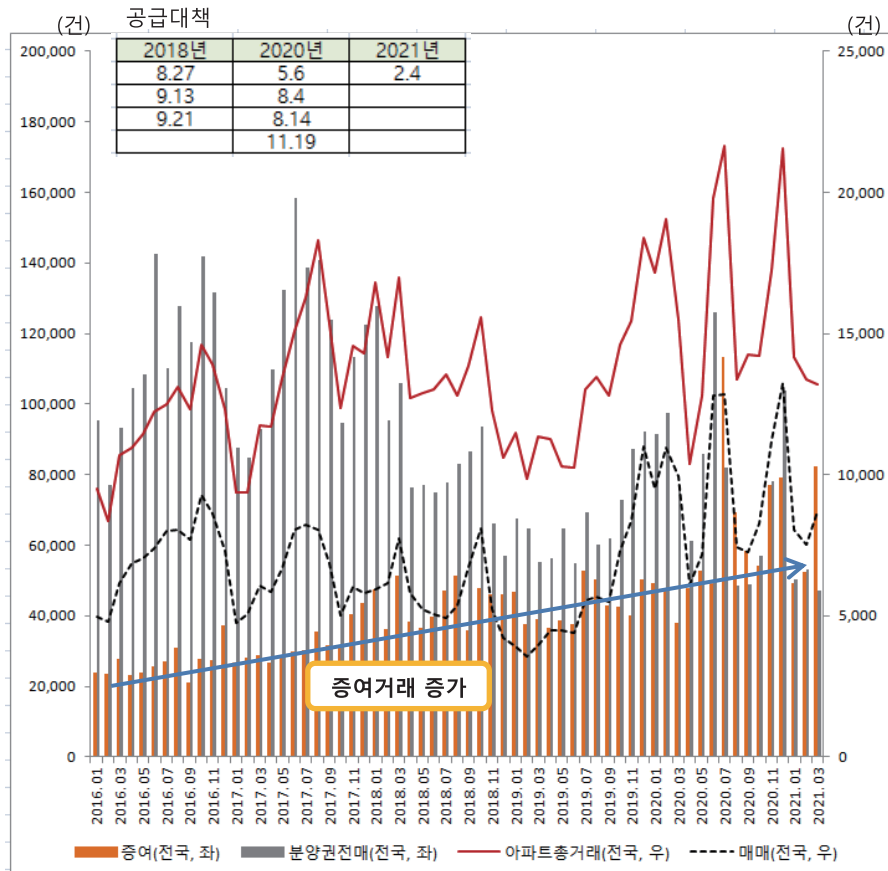
(4) 정부정책과 시장효과 : 선한 정책의도, 의도하지 않은 결과

④ 거래변동성 확대, 증여거래의 급증

- (거래증가, 변동성 확대) 매매증가, 분양권거래 감소, 증여거래 증가

→ 서울, 아파트매매시장 변동성 크고, 증여거래 2017년 이후 급증, 분양권거래 감소

아파트 거래 동향

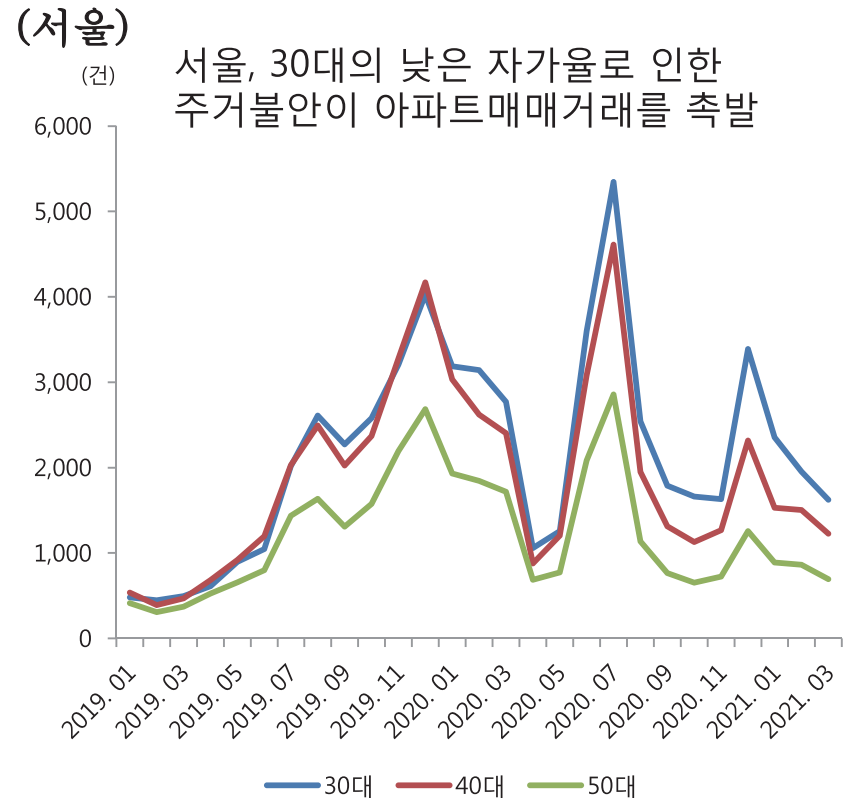
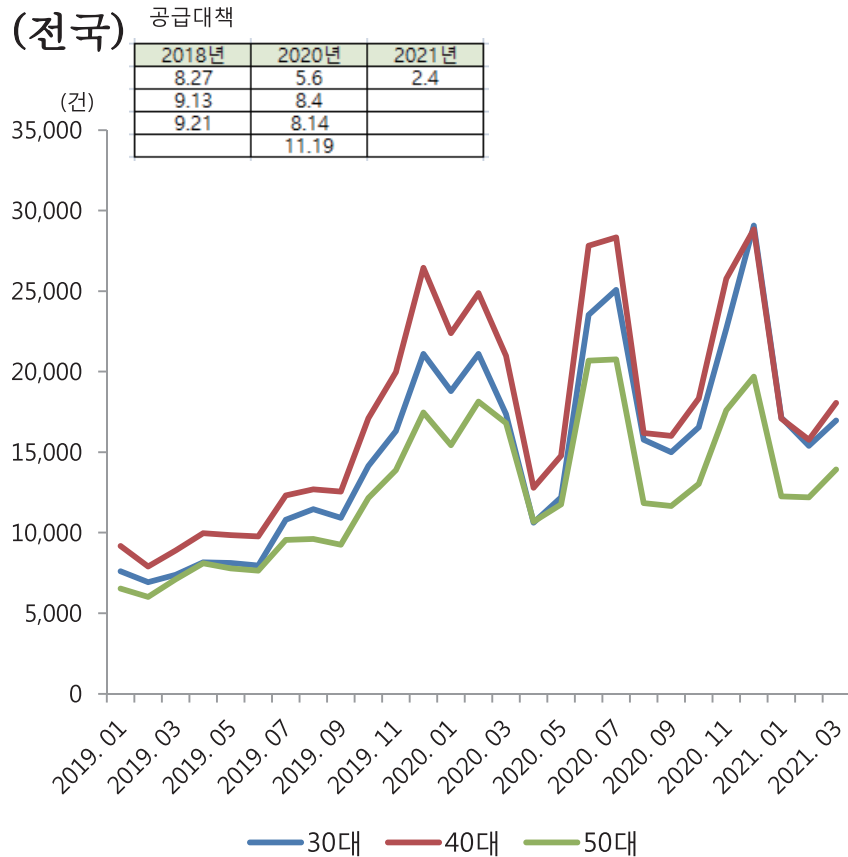


(4) 정부정책과 시장효과 : 선한 정책의도, 의도하지 않은 결과

㉓ 거래변동성 확대, 30대 거래비중의 증가

- (거래증가, 변동성 확대) 30~50대 모든 연령대 거래 증가
→ 서울, 최근 30대의 아파트매매거래가 40대보다 늘어남

연령별 아파트매매거래 동향



자료: 국토교통부 아파트거래 동향 재분석

2.

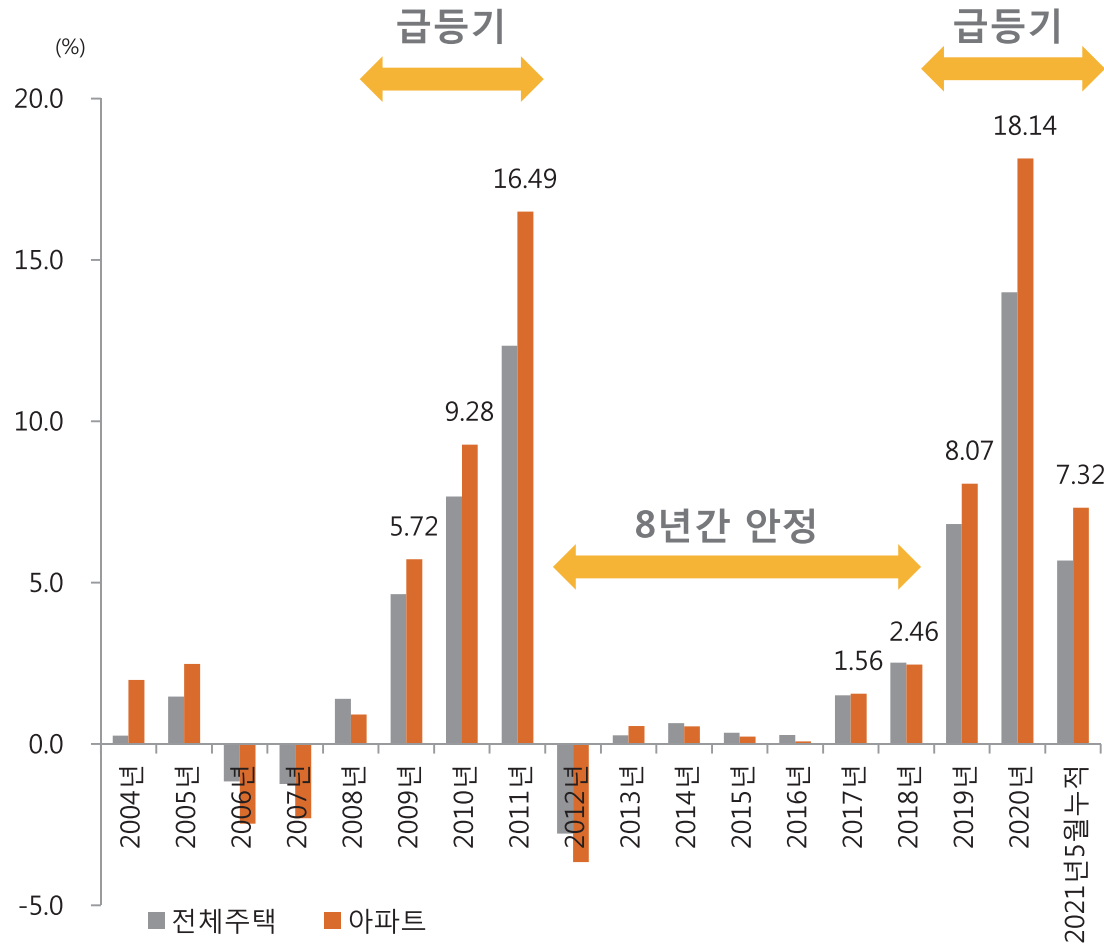
대전·세종지역의 주택시장 동향

- (1) 주택가격 동향
- (2) 대전·세종지역 아파트가격 동향
- (3) 대전·세종지역의 주택공급

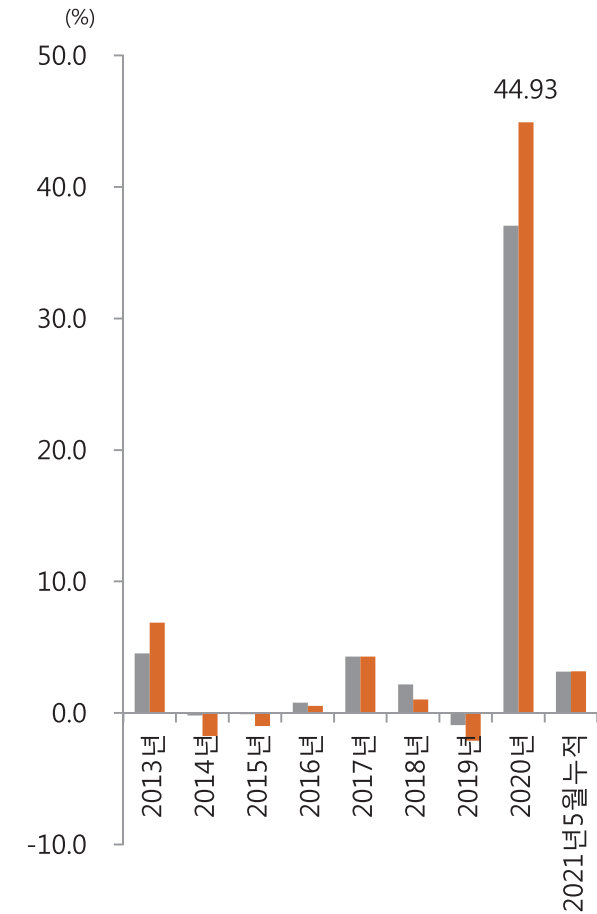
(1) 주택가격 동향

대전 5년째 매매가격 상승 지속, 최근 3년째 급등, 세종 2020년 폭등

대전 주택매매가격 상승률(%)



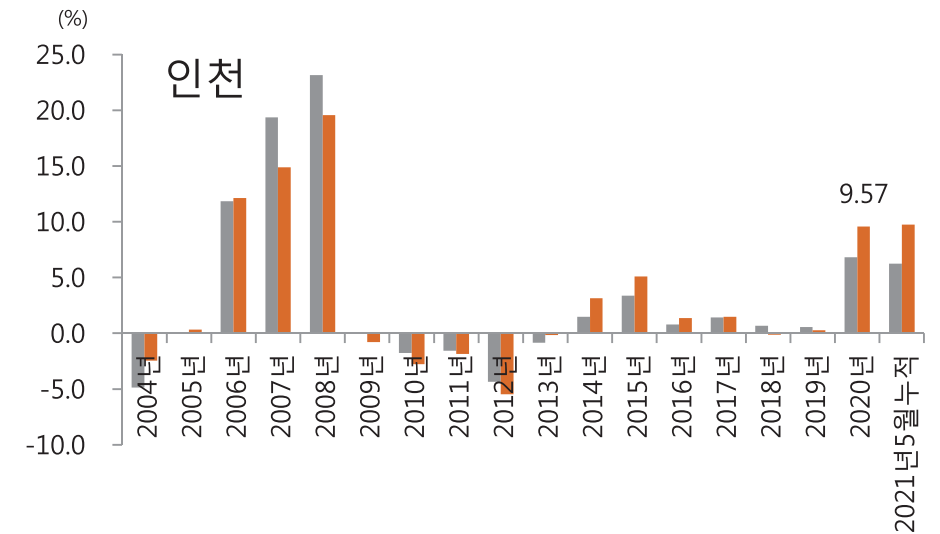
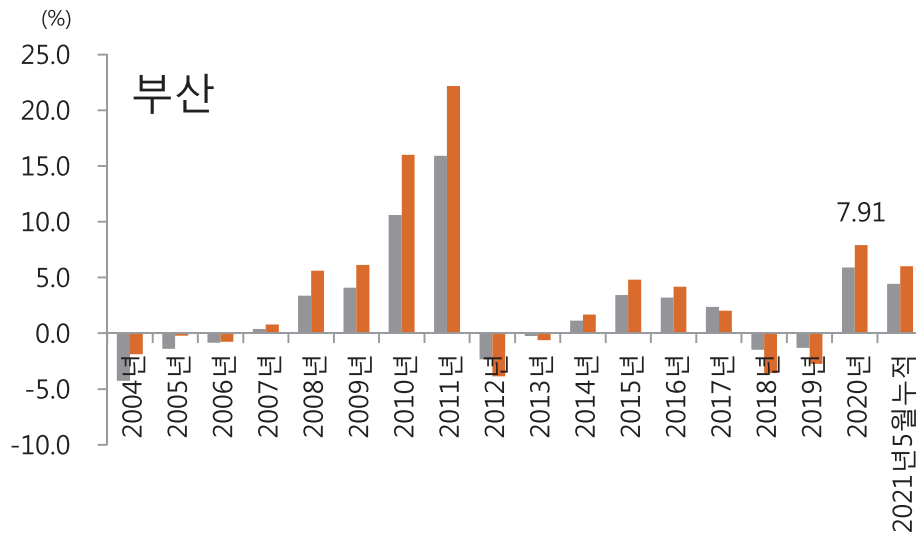
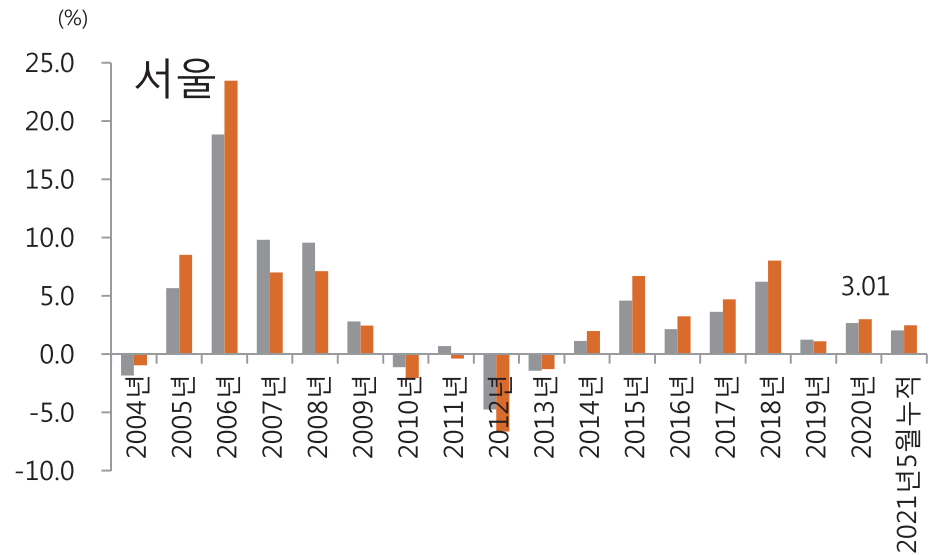
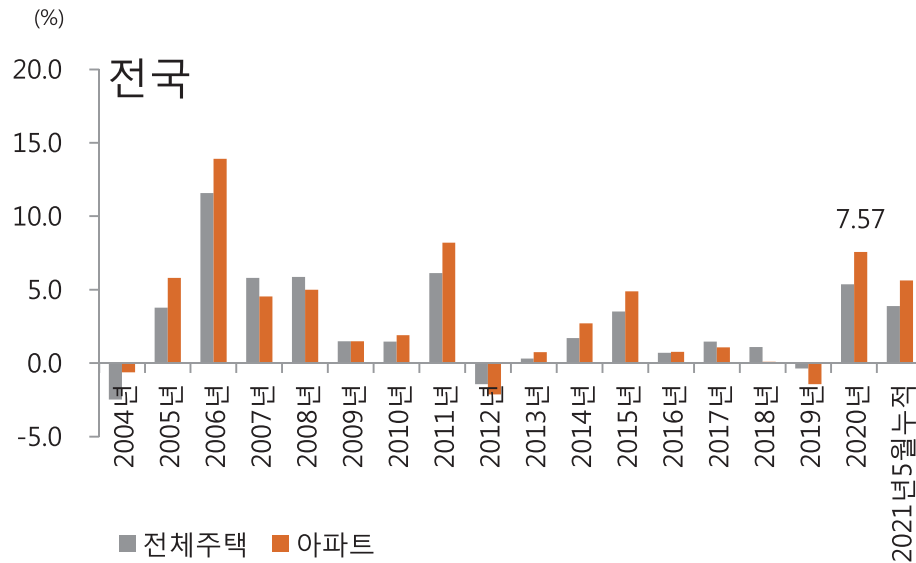
세종 주택매매가격 상승률(%)



자료: 한국부동산원 주택매매가격지수 재분석

(1) 주택가격 동향

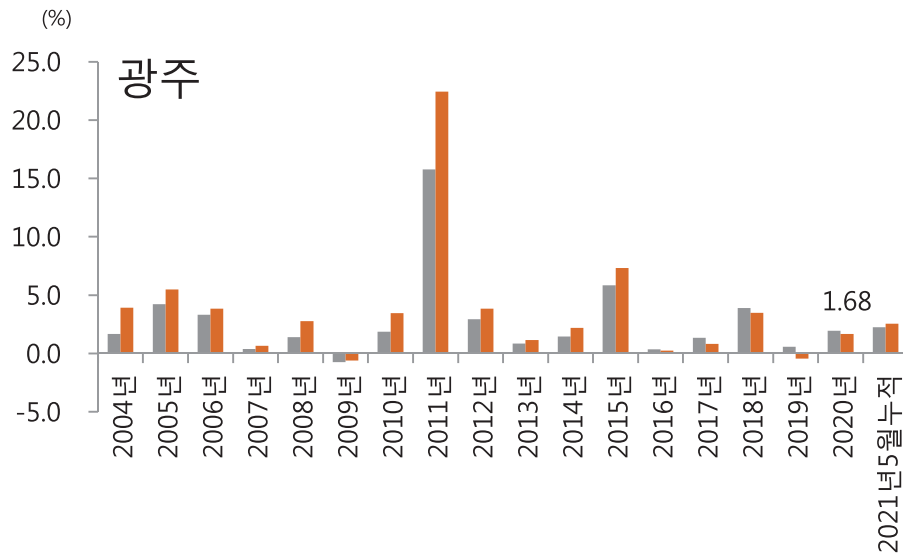
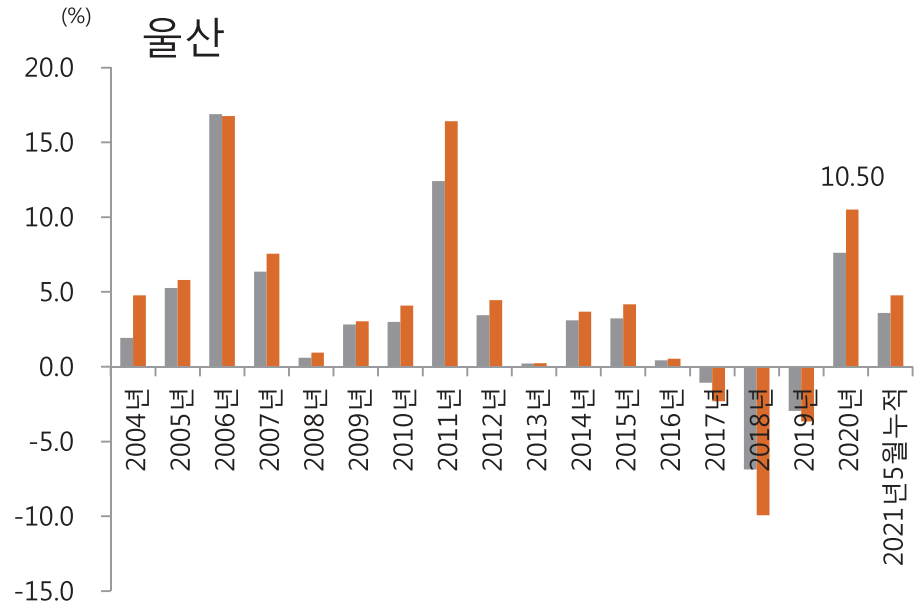
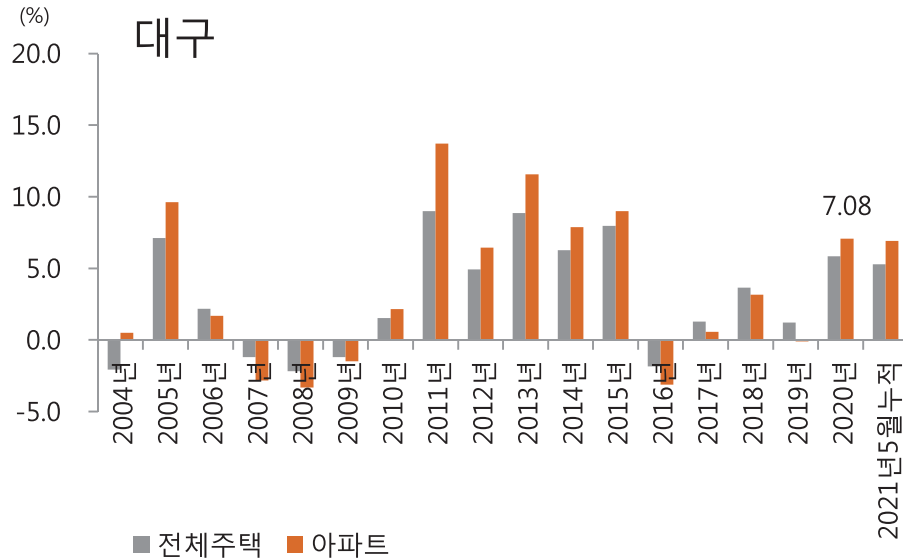
서울 8년째 상승세, 인천 10년간 하향안정 이후 지난해부터 급등, 부산 지난해부터 재상승



자료: 한국부동산원 주택매매가격지수 재분석

(1) 주택가격 동향

대구 4년간 안정 후 지난해 이후 급등, 광주 비교적 가격 안정화 유지

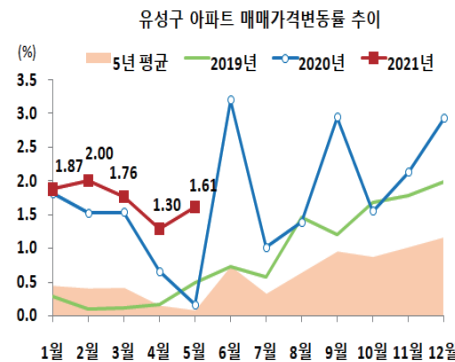
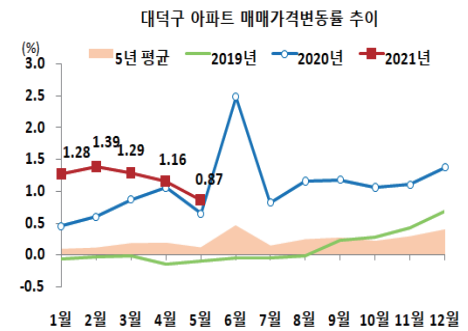
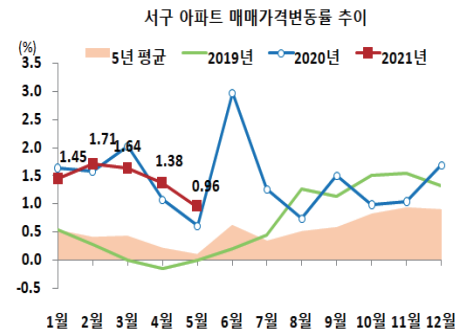
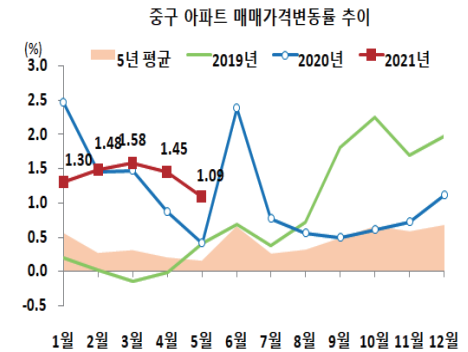
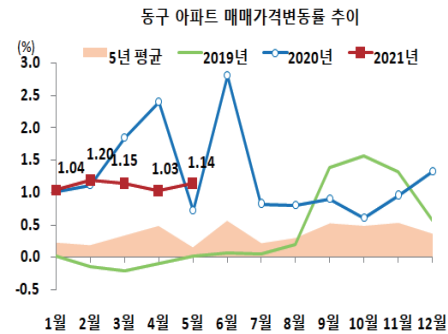
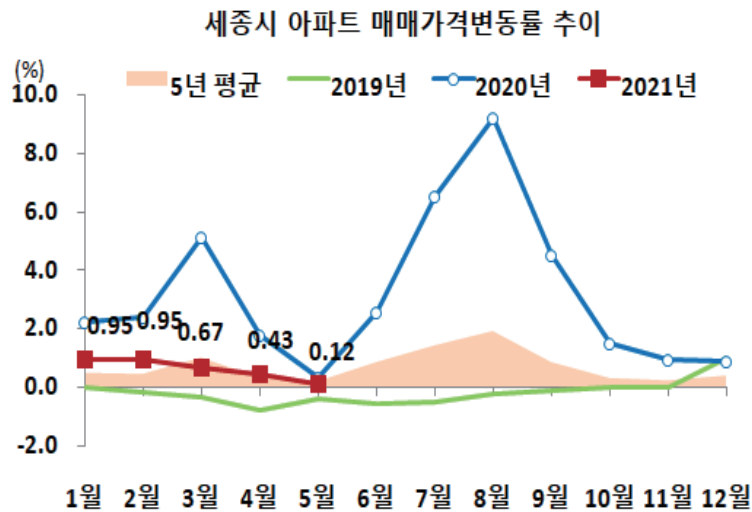
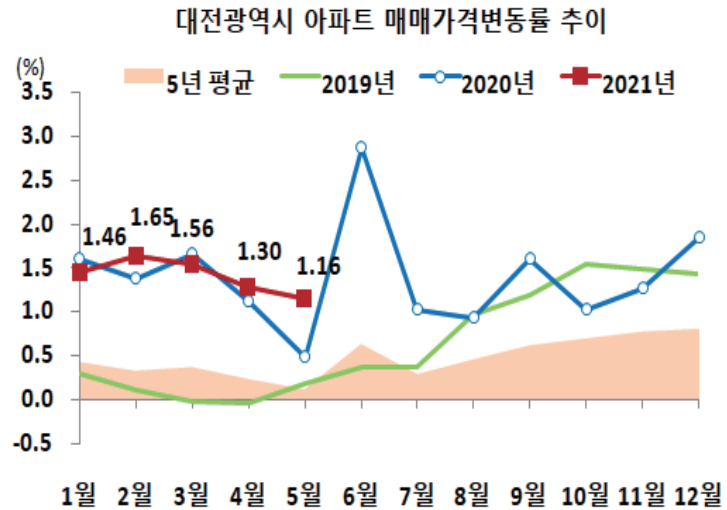


- 대전, 세종 주택가격 급등
- 지역마다 주택가격 변동패턴 상이
- 아파트중심 가격 상승
- 광주광역시 상대적으로 가격 안정화
- '21.5월 누적상승이 지난해와 비슷

자료: 한국부동산원 주택매매가격지수 재분석

(2) 대전·세종지역 아파트가격 동향 : 매매

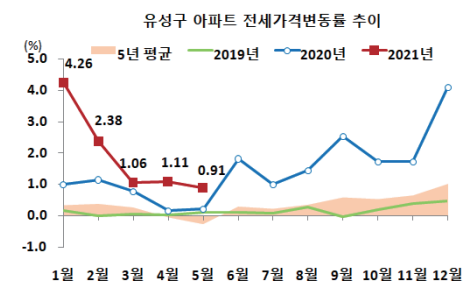
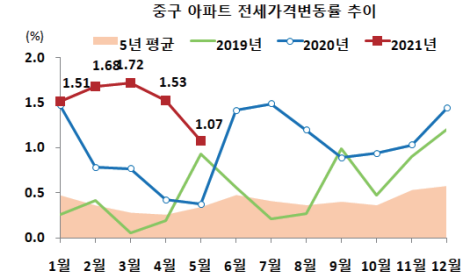
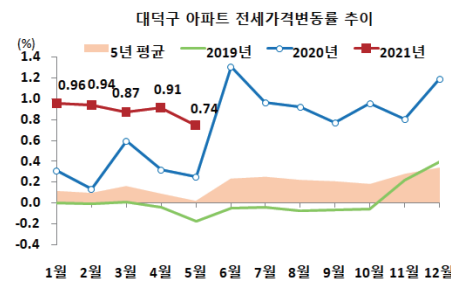
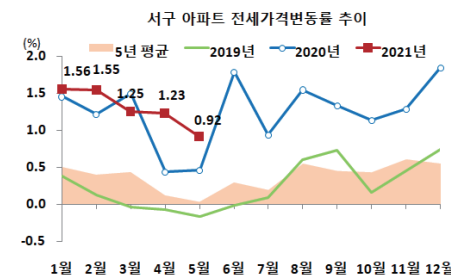
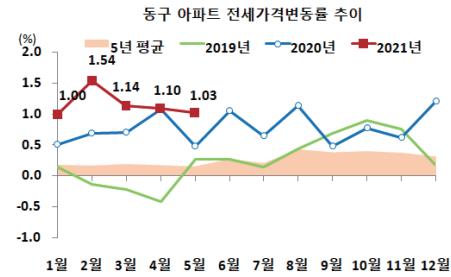
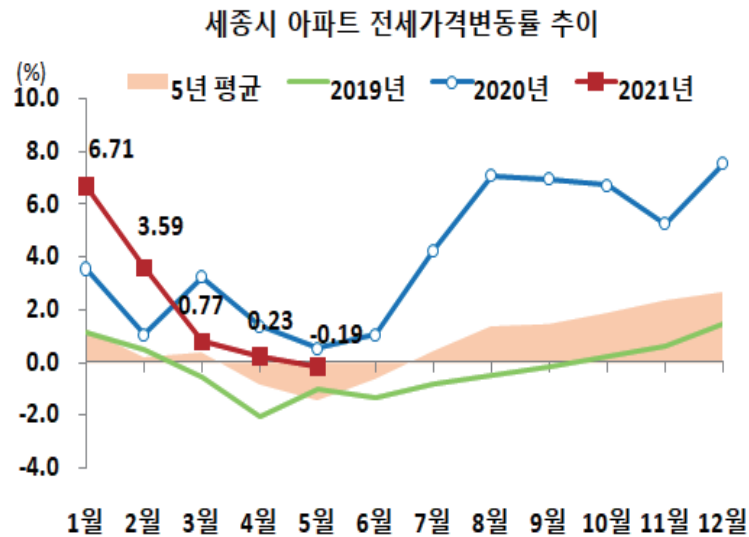
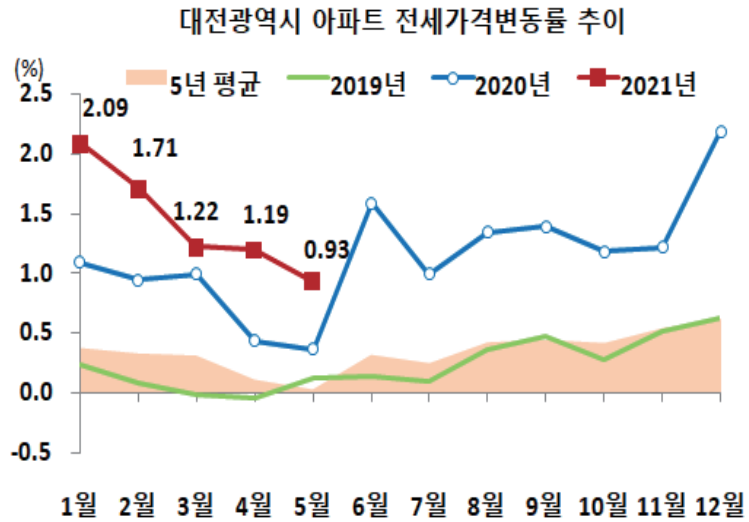
(대전)'19년 하반기부터 시작된 상승세 지속, (세종) '21년 상승폭 크게 둔화



자료: 한국부동산원

(2) 대전·세종지역 아파트가격 동향 : 전세

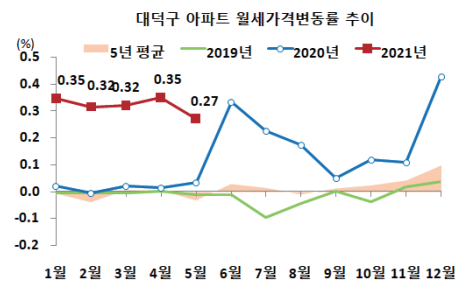
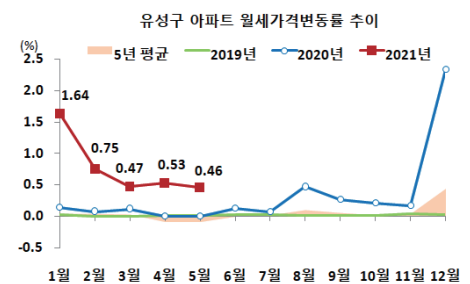
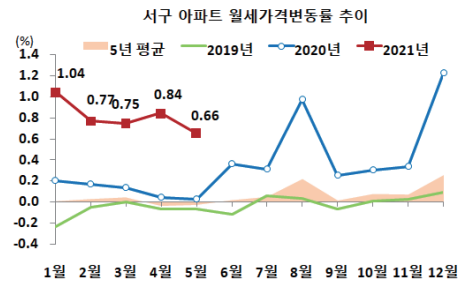
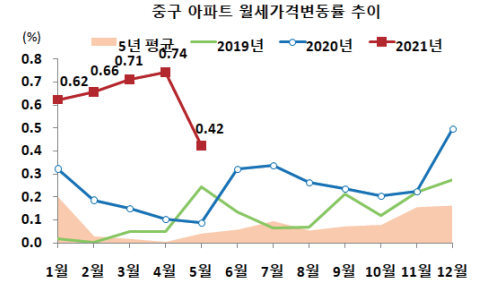
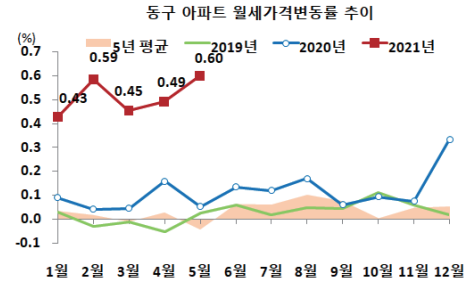
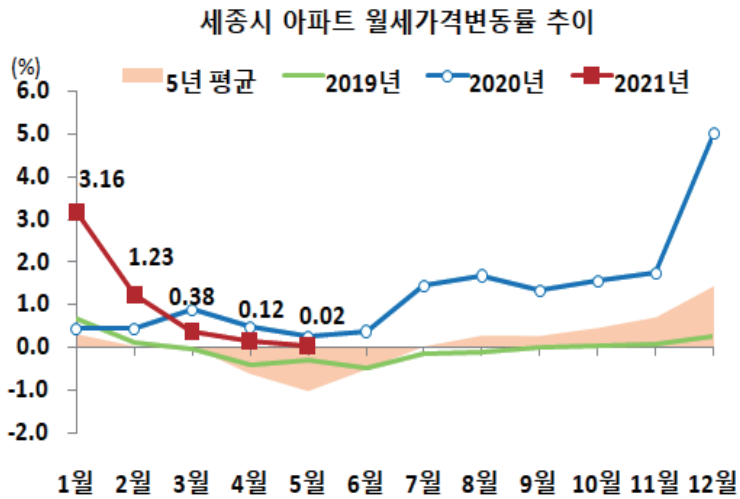
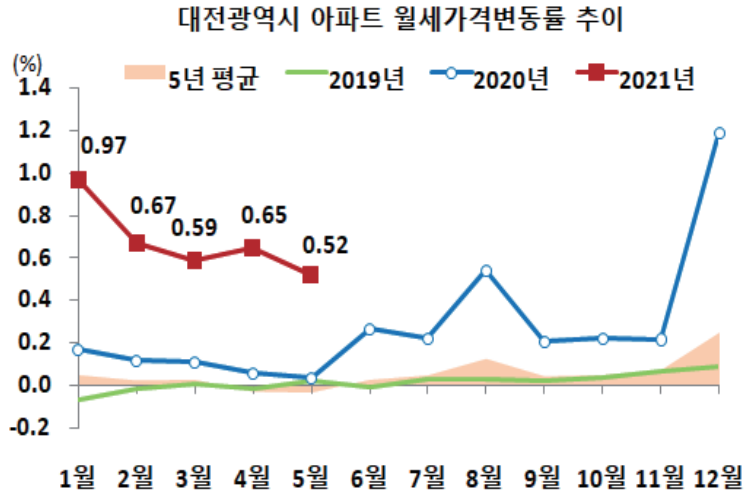
(대전)'20년 6월이후 급등, 상승폭 둔화됐으나 높은 상승 수준, (세종) '21년 급등, 5월 하락



자료: 한국부동산원

(2) 대전·세종지역 아파트가격 동향 : 월세

'20년 6월 이후 급등, 상승폭 둔화됐으나 과거 대비 여전히 높은 상승 수준 지속



자료: 한국부동산원

(3) 대전·세종지역의 주택공급(착공)

(대전) 인구가 비슷한 지역(광주) 대비 적은 주택공급, (세종) 2017년 이후 착공물량 급감

지역별 착공현황

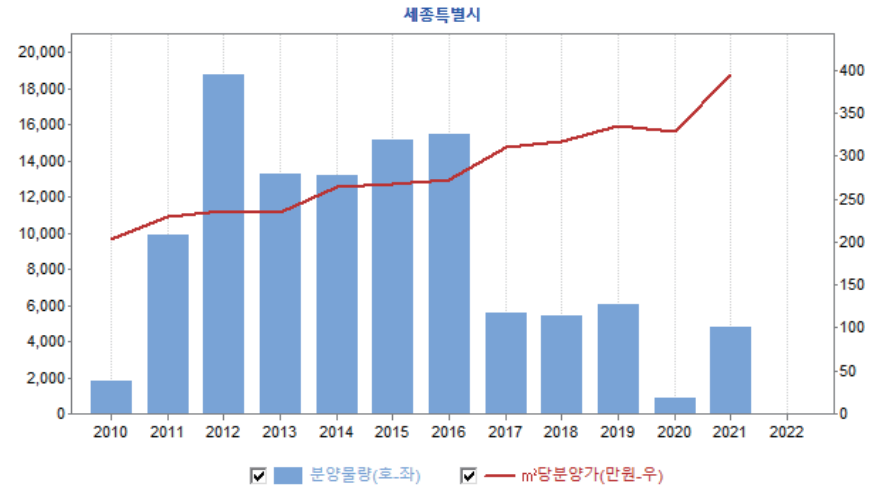
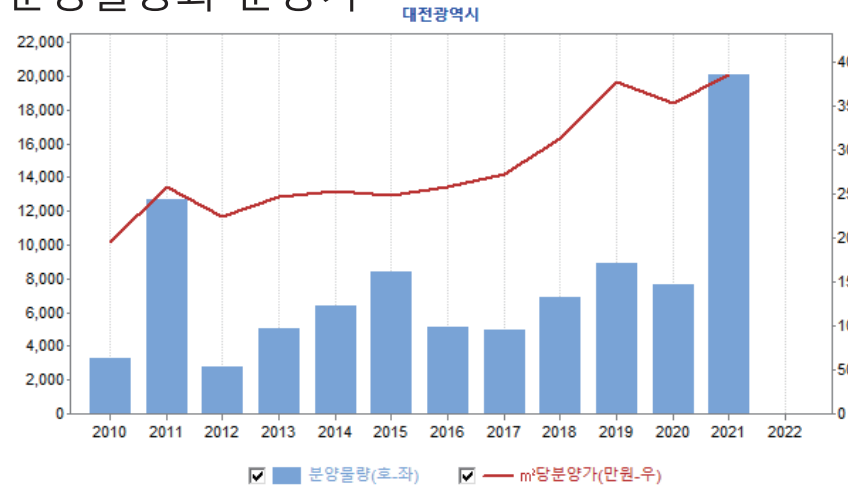
(총주택)	전국	부산	대구	광주	대전	울산	세종
2011	424,269	40,461	7,461	9,406	16,425	10,165	-
2012	480,995	34,156	13,740	21,264	7,698	13,193	-
2013	428,981	23,135	24,356	8,281	7,721	8,495	16,970
2014	507,666	29,776	28,297	14,161	7,336	8,767	16,726
2015	716,759	30,328	18,594	10,232	10,185	13,955	15,004
2016	657,956	34,665	15,478	17,317	8,893	14,635	13,320
2017	544,274	36,968	12,482	20,107	9,828	6,203	6,269
2018	470,706	32,631	23,550	8,006	7,911	3,054	6,092
2019	478,949	29,914	28,141	15,918	11,333	5,732	5,840
2020	526,311	30,482	36,963	12,200	10,152	8,531	3,463
2021.4	174,287	6,156	7,932	2,170	2,787	3,455	2,558
10년간공급량	5,411,153	328,672	216,994	139,062	100,269	96,185	86,242
(아파트)	전국	부산	대구	광주	대전	울산	세종
2011	252,495	25,589	4,685	7,382	14,476	7,043	-
2012	287,727	19,854	11,290	17,742	5,572	10,004	-
2013	274,597	13,461	21,675	5,527	6,129	6,367	15,596
2014	343,978	23,565	25,032	12,314	5,825	6,268	15,791
2015	497,488	24,656	15,156	7,952	8,018	11,765	14,382
2016	452,070	28,659	12,910	16,053	7,044	12,606	11,661
2017	378,955	31,304	10,792	18,481	8,073	4,785	5,743
2018	334,798	28,753	22,044	6,897	6,671	1,830	5,178
2019	373,990	27,022	27,164	14,206	10,451	4,900	2,148
2020	423,477	26,703	35,905	10,405	8,917	7,846	2,950
2021.4	140,238	5,291	7,576	1,719	2,311	3,152	2,345
10년간공급량	3,759,813	254,857	194,229	118,678	83,487	76,566	75,794

자료: 국토교통부, 주택건설실적(착공)재분석

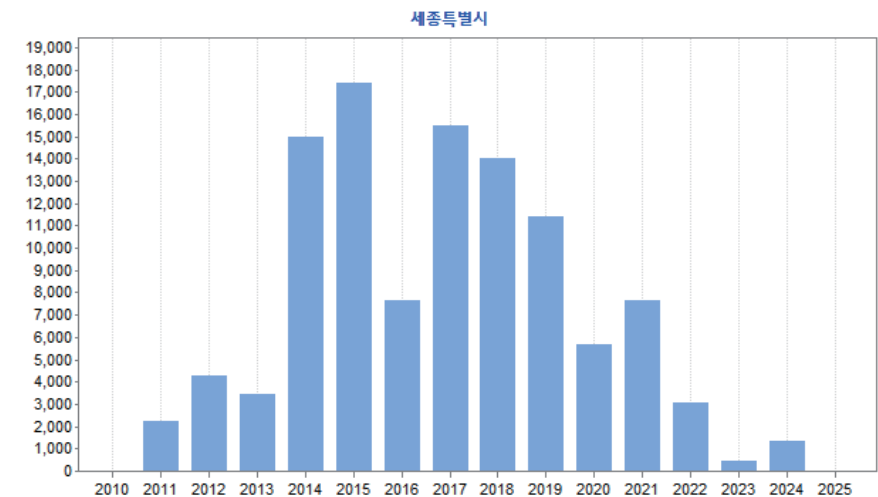
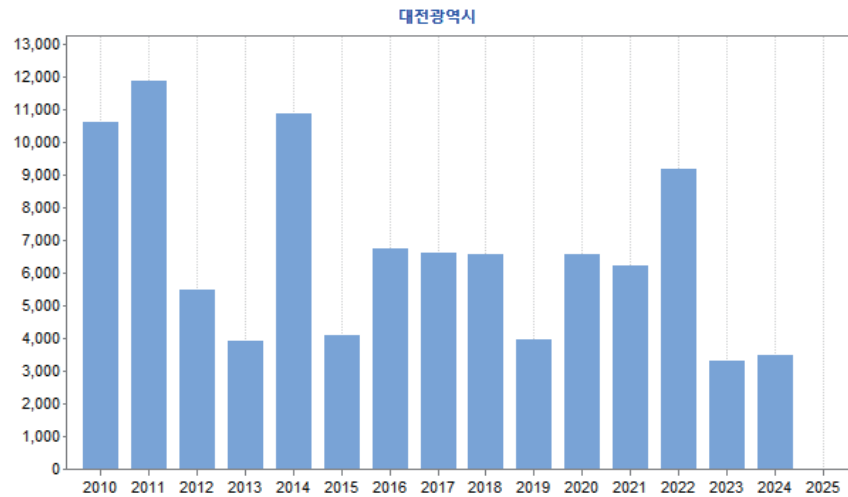
(3) 대전·세종지역의 주택공급(분양, 입주물량)

(대전) '19년 입주물량 급감, '22년 입주물량 증가 (세종) '19년 이후 입주물량 감소세 지속

분양물량과 분양가



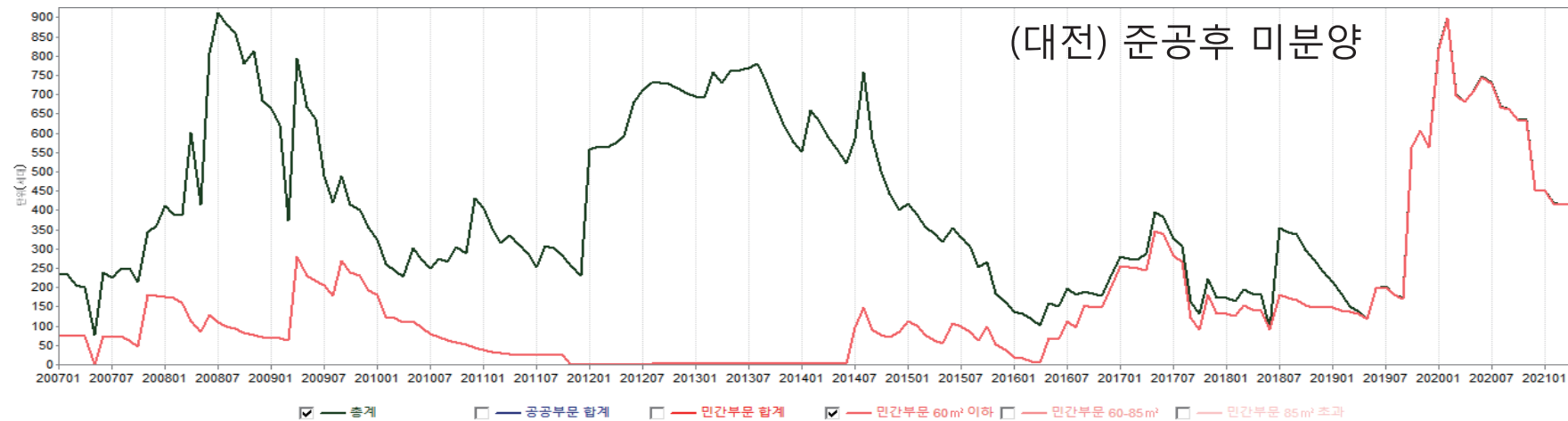
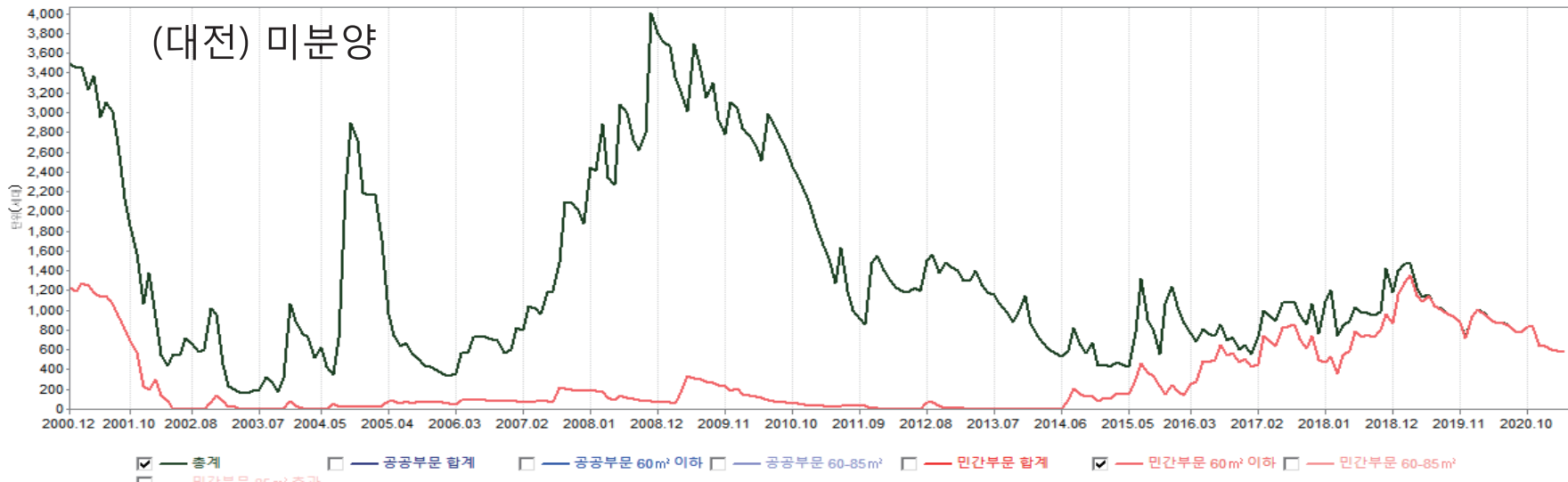
입주물량



자료: 부동산 114, REPS4.0

(3) 대전·세종지역의 주택공급(미분양, '21.4월 기준)

(대전) 578호(서구 291호), 준공후미분양 415호 → 소형 미분양 증가



자료: 부동산 114, REPS4.0

3.

대전·세종지역 주택시장 진단 및 전망

- (1) 대전-세종간 상생 주거전략 마련이 가능한가?
 - (2) 대전·세종지역의 주택시장 수요
 - (3) 대전·세종지역의 주택재고 특성
 - (4) 주택보유의식과 주택보유 현황
- (5) 사람들이 이사하는 이유 : 적절한 주택
- (6) 돈에 대한 사람들의 생각 : 유동성
- (7) 주택시장 이슈와 향후 전망

(1) '대전-세종'간 주거 상생방안 마련이 가능한가 ?

세종으로 빠져나가는 대전시의 인구, 향후 어떻게 할 것인가에 대한 고민이 필요

- 대전-세종간 주거이동 빈번
- 생활권을 공유하고 있어 향후 대전-세종간 주거관련 상생 방향 모색 요구

2019년 지역간 전출입



	전출	전입	순이동(전입-전출)
세종	20,314	7,032	-13,282
경기	16,310	13,072	-3,238
서울	14,725	10,759	-3,966
충남	14,453	15,026	573
충북	8,280	7,866	-414
계	74,082	53,755	-20,327

- 대전에서 세종으로 많은 인구가 유출, 전입인구의 1/3수준

*(세종) 성장도시 VS. (대전) 성숙도시

- 대전은 충남지역에서 인구 순유입

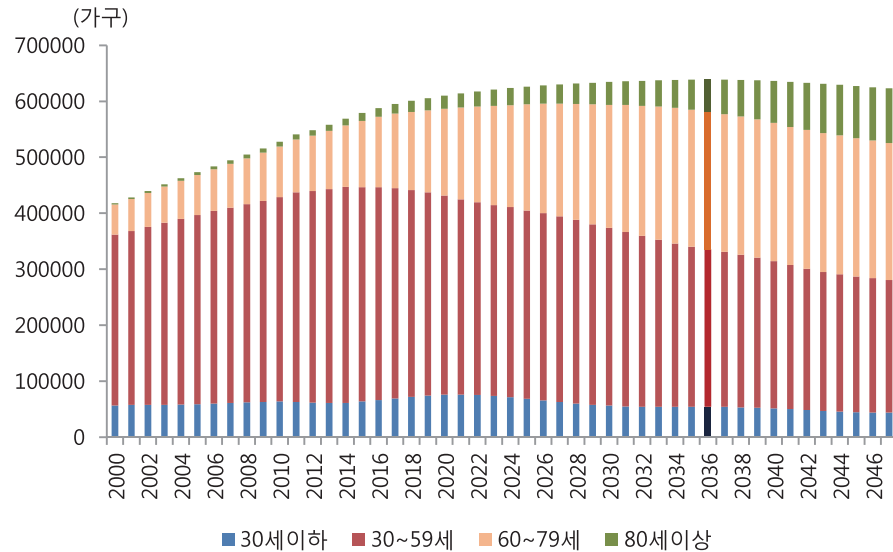
자료: 대전광역시, 2030 대전광역시 주거종합계획, p.46 재인용

(2) 대전·세종지역의 주택시장 수요 : 대전(2030년까지 약 13만호, 장기주거종합계획)

가구증가로 인한 주택수요 2030년까지 있고, 멸실·빈집·소득증가에 따른 주택수요 증가 전망

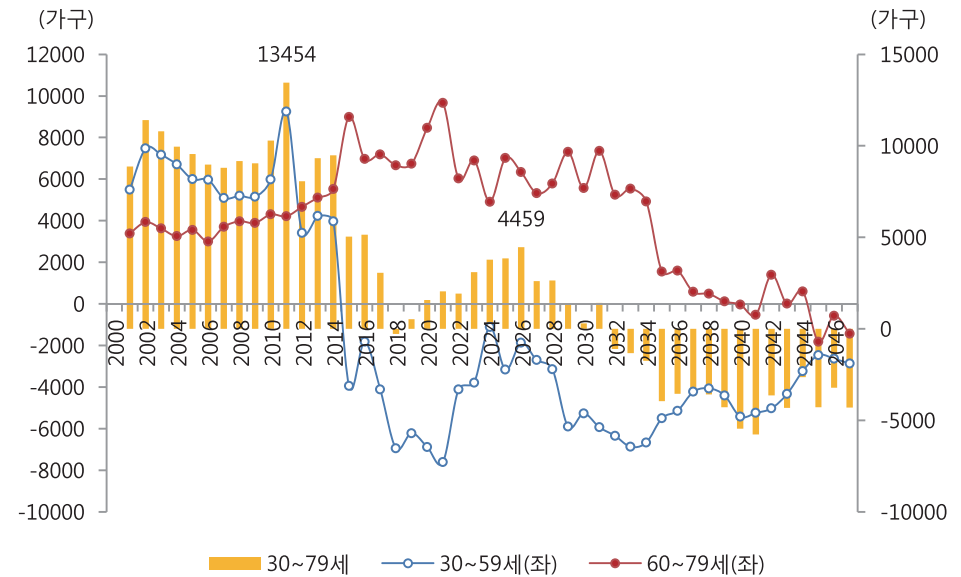
- (대전) 2036년까지 가구 증가, 주택시장 활동가구(30~79세) '31년까지 증가하고 이후 감소
 '11년 가격 급등기 주택시장 활동가구 최대 1.3만 가구 증가,
 '18년 주택시장 활동가구 일시적 감소
 '19년부터 재 증가, '23~'26년까지 연간 3~4천 가구 증가 전망

연령별 장래가구 추계(대전)



자료: 통계청, 장래가구추계 재분석
 주: 30~79세를 주택시장 활동가구라고 볼 수 있음

주택시장 활동가구(30~79세) 추이

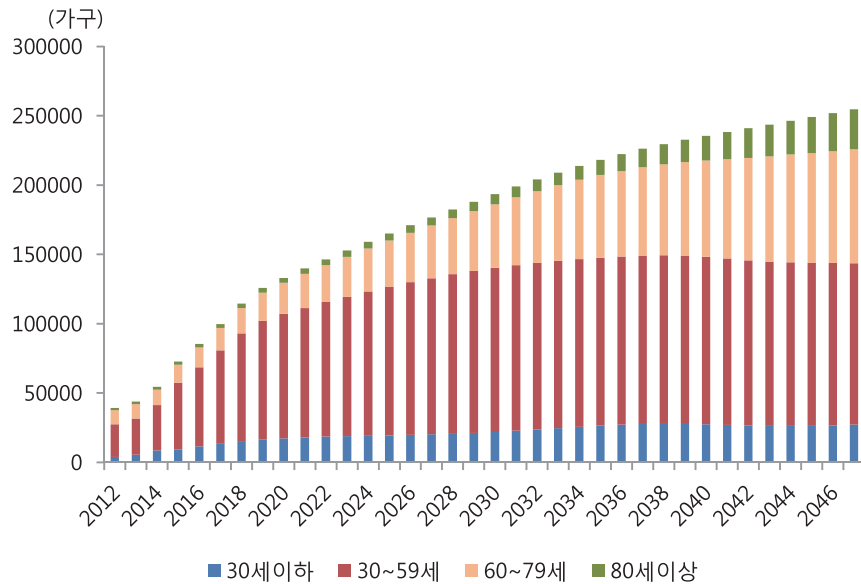


(2) 대전·세종지역의 주택시장 수요 : 세종

성장도시로서 주택수요가 2047년까지 있고, 소득증가에 따른 주택수요 증가 전망

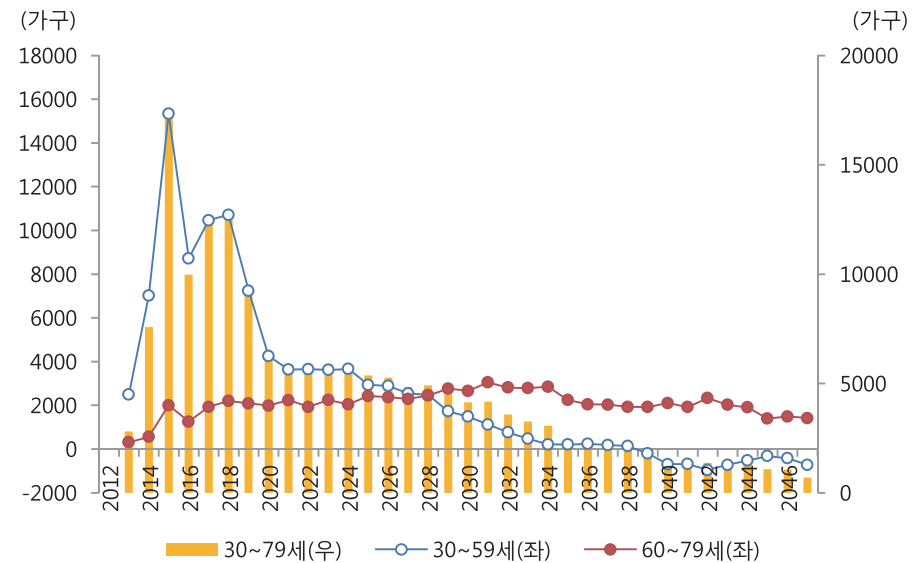
- (세종) '15~'19년까지 주택시장 활동가구 연간 약 1만 가구내외 증가, '20년 가격폭등
'47년까지 주택시장 활동가구 꾸준히 증가 → 성장도시의 특징
'31년까지 연간 4~5천 가구 증가, '38년까지 2~3천 가구 증가

연령별 장래가구 추계(세종)



자료: 통계청, 장래가구추계 재분석
주: 30~79세를 주택시장 활동가구라고 볼 수 있음

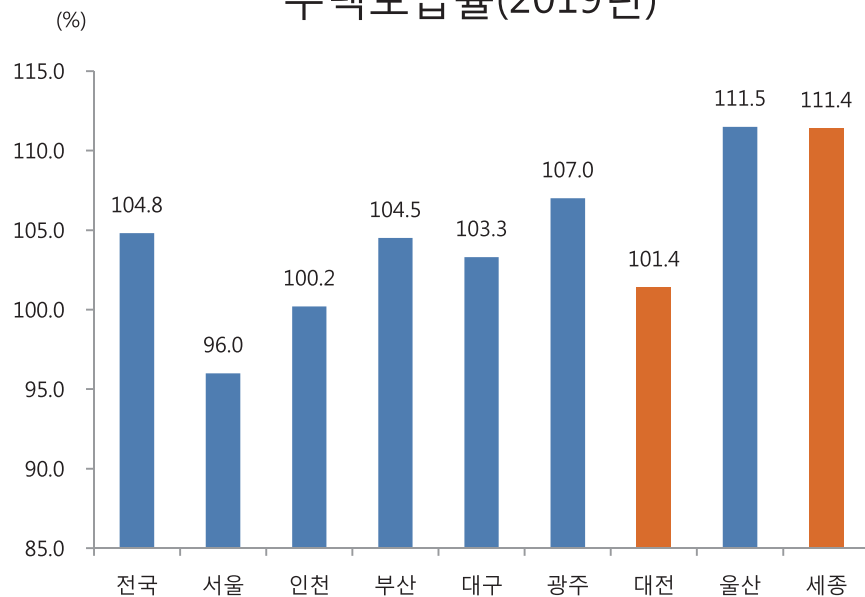
주택시장 활동가구(30~79세) 추이



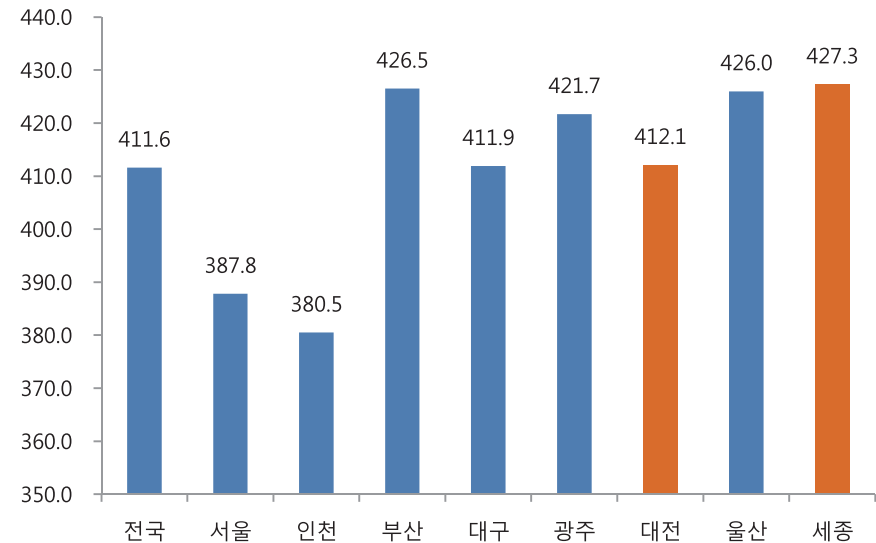
(3) 대전·세종지역의 주택재고 특성(1)

- 대전은 주택이 양적으로 충분하지 않은 지역특성이 있음
 - 인구규모가 비슷한 광주광역시 수준으로 주택보급률(107%)을 높이기 위해서 약 34만호의 주택이 필요

주택보급률(2019년)



인구천인당주택수(2019년)



(3) 대전·세종지역의 주택재고 특성(2)

- 생각하는 것 보다 아파트가 적다. 특히 대전은 20년 미만 아파트 비중이 29.1%

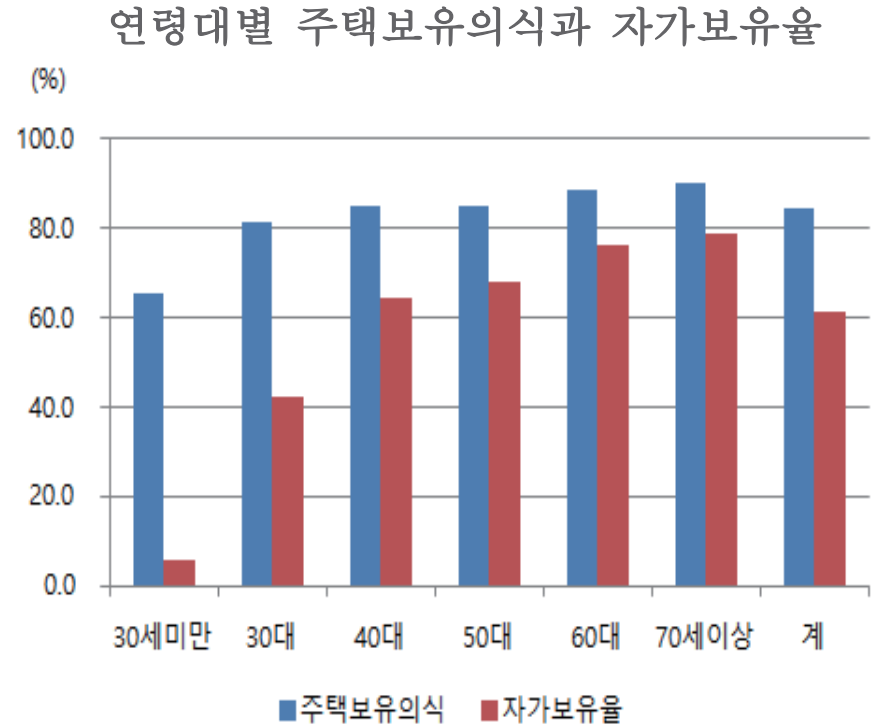
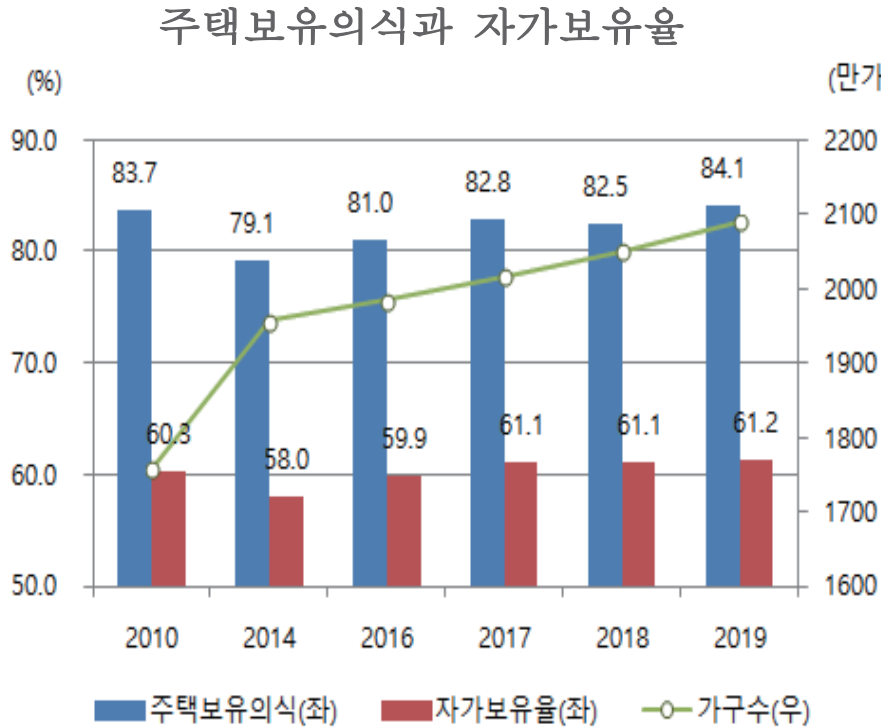
(단위 : 만가구, %)

구분	인구수	주택수		아파트수	아파트비중		20년 미만 아파트 수	20년미만 아파트비중	
		총조사기준	등록 센서스기준		총조사기준	등록 센서스기준		총조사기준	등록 센서스기준
전국	51,779	18,127	21,310	11,287	62.3	53.0	6,673	36.8	31.3
서울	9,640	2,954	3,739	1,721	58.3	46.0	975	33.0	26.1
부산	3,373	1,250	1,439	831	66.5	57.8	440	35.2	30.6
대구	2,430	800	1,001	580	72.4	57.9	320	39.9	31.9
인천	2,952	1,019	1,123	648	63.6	57.7	355	34.9	31.6
광주	1,490	526	628	420	79.7	66.8	226	42.9	36.0
대전	1,499	493	618	362	73.5	58.6	180	36.5	29.1
울산	1,144	392	487	286	73.1	58.8	157	40.2	32.3
세종	338	132	145	113	85.2	78.0	106	80.4	73.6
경기	13,301	4,355	4,979	3,021	69.4	60.7	2,014	46.3	40.5
강원	1,520	627	715	346	55.2	48.4	188	29.9	26.3
충북	1,629	626	749	370	59.1	49.3	204	32.6	27.3
충남	2,189	851	979	468	55.0	47.8	310	36.5	31.7
전북	1,807	725	816	401	55.3	49.1	197	27.2	24.2
전남	1,788	788	842	347	44.0	41.2	187	23.7	22.2
경북	2,668	1,081	1,293	529	48.9	40.9	288	26.6	22.2
경남	3,347	1,267	1,481	767	60.6	51.8	471	37.2	31.8
제주	665	242	277	76	31.6	27.6	55	22.8	19.9

자료: 국가통계포털 인구 및 주택총조사 자료 재분석

(4) 주택보유의식과 주택보유 현황(1)

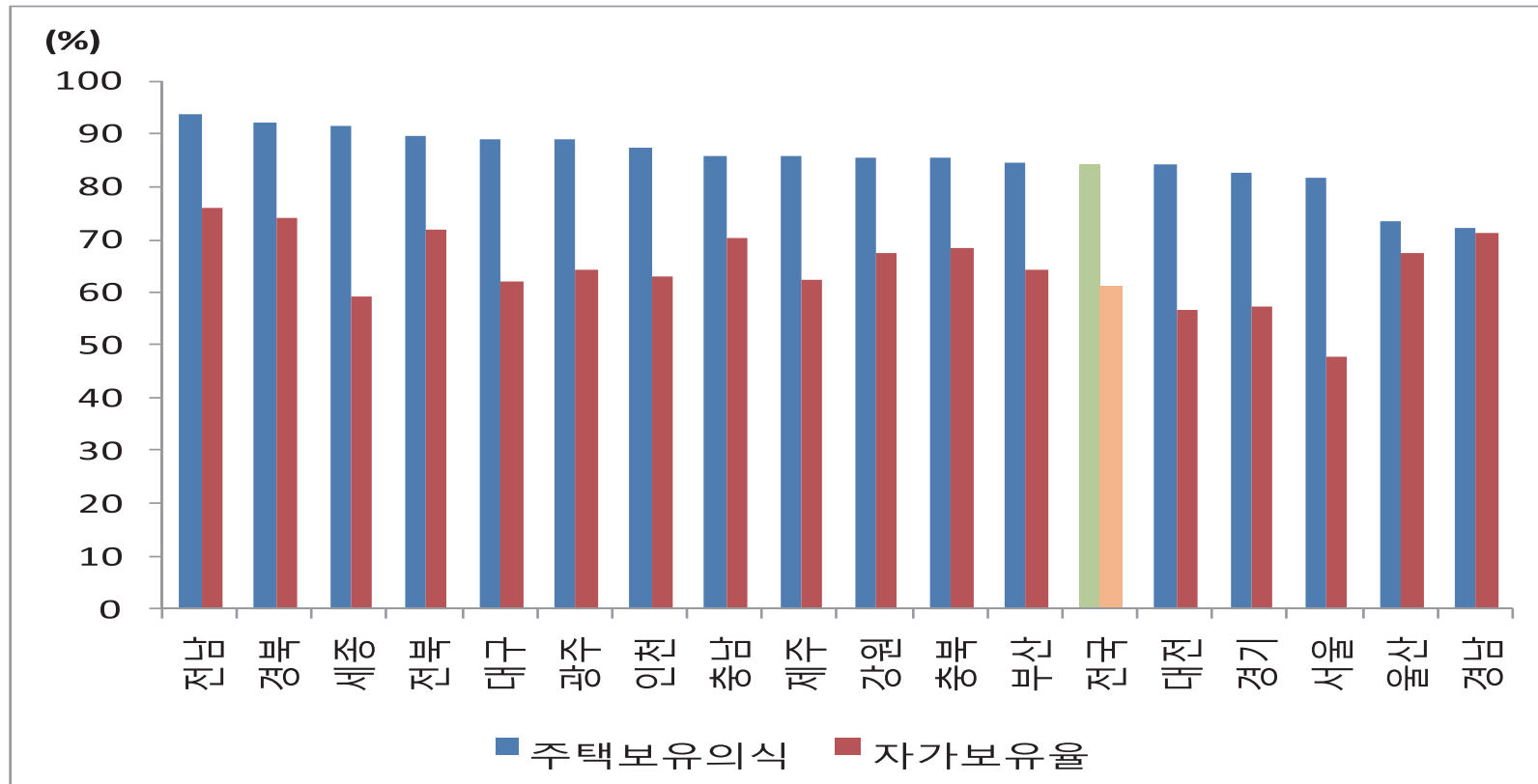
- 주택보유의식은 84.1%, 그러나 자가보유율은 61.2%
 → 차이가 무려 22.9%, 이를 가구수로 환산해 보면 456만 6천여 가구에 이름



자료: 통계청, 인구총조사(가구부문) 및 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

(4) 주택보유의식과 주택보유 현황(2)

- 대전·세종, 높은 주택보유의식 vs. 낮은 자가보유율



자료: 통계청, 인구총조사(가구부문) 및 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

(4) 주택보유의식과 주택보유 현황(3)

40~50대도 집을 갖고 싶어 한다.
60대이상 낡은 집을 바꾸고 싶다

(단위 : 만가구, %)

		전국	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	세종
가구수	계	2,035.0	385.0	494.0	111.7	136.6	96.3	59.0	61.0	43.4	13.3
	30세미만	151.7	41.4	29.8	6.4	9.5	6.1	5.3	7.6	2.1	1.7
	30대	298.1	64.6	81.4	17.0	16.3	12.3	8.9	9.1	6.7	3.0
	40대	424.2	75.0	118.8	25.2	25.0	19.8	13.4	12.6	9.8	3.5
	50대	478.1	82.6	123.0	28.8	31.6	24.4	14.1	13.9	11.9	2.4
	60대	368.6	66.7	82.1	20.1	29.8	18.6	9.5	10.2	8.2	1.5
	70세이상	314.3	54.7	59.0	14.2	24.4	15.0	7.8	7.6	4.7	1.1
자가율	계	58.0	42.9	53.6	60.1	62.2	59.8	63.1	53.8	64.1	53.3
	30세미만	5.0	2.9	4.8	9.3	5.9	2.6	6.5	0.5	14.4	1.6
	30대	39.3	21.6	34.5	44.8	51.0	49.3	45.1	36.8	55.0	42.2
	40대	59.7	46.4	56.9	64.6	64.0	57.5	67.5	62.6	63.1	61.9
	50대	63.6	49.6	59.8	63.2	65.3	63.8	70.6	64.1	72.2	66.9
	60대	72.6	59.3	68.0	73.6	71.5	73.7	81.6	71.1	74.8	79.4
	70세이상	77.2	66.7	69.9	72.3	77.3	74.7	81.4	73.6	67.9	75.9

자료: 통계청, 장래가구추계 및 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

주: 가구수는 장래가구추계 2020년 자료이며, 자가율은 2020년 주거실태조사는 미공표로 2019년 자료임