NEED MORE HOUSES

나는 아빠차가 싫어요

DAOL 다올투자증권

박영도 건설 · 부동산 | ypark@daolfn.com

CONTENTS

03 **I. Executive Summary**

05 **II. 서론**
II-1. 주택 가격 상승 요인: 밸류에이션 요소 vs 수급 요소
II-2. 장기주거종합계획
II-3. 물량 회복 필요

11 **III. 수요 특성 분석**
III-1. 문제 제기: 수요에 대한 판단 부재
III-2. 수요의 분개: 신규수요 vs 교체수요
III-3. 간과된 교체수요: 아빠의 쏘나타
III-4. 한국 주택시장 특수성: 압축 성장과 세대별 주거 눈높이의 격차
III-5. 세대 간 인식 격차의 사례
III-6. 신규수요의 업사이드 요소
III-7. 외국인 유입: K-컬처와 경제 성장에 따른 새로운 수요
III-8. 수요의 이동과 재고 이동 한계로 인한 신규수요
III-9. 소결: 부동산 수요의 공간적 특성

67 **IV. 수요 분석: 교체수요 중심으로**
IV-1. 교체수요 측정
IV-2. 주택 교체주기의 설정
IV-3. 가정 단순화 및 교체수요 산정

85 **V. 결론**

I. Executive Summary

Need more houses: 교체수요만으로도 충분한 주택 수요

현재 주택 수급 논의는 공급량에 집중되어 있다. "몇 만호를 공급하겠다"는 식이다. 그런데 공급이 충분한지를 판단하려면 수요가 얼마인지가 먼저 확인되어야 한다. 50만호 공급도 30만호가 필요하다면 과잉이고, 70만호가 필요하다면 부족이다. 수요 규모와 그 근거에 대한 논의는 빠져 있다. 가격 상승의 원인을 두고 공급 부족론과 수요 과잉론(투기수요)이 엇갈리는 것도 이 공백 때문이다.

투자수요를 배제했을 때, 실수요는 신규수요와 교체수요로 나뉜다. 흔히 저출산·인구 감소를 근거로 주택 수요 감소를 전망하는 시각은 신규수요(가구 증가)에만 초점을 맞춘 것이다. 그러나 자동차나 스마트폰도 보급이 완료된 이후 신규수요는 줄어들지만 판매량은 교체수요에 의해 유지된다. 주택도 마찬가지다. 인구 감소로 신규수요가 둔화되더라도 교체수요가 받쳐준다면 주택 수요의 총량이 급격하게 감소한다고 보기 어렵다.

영국의 19세기 빅토리아식 테라스하우스, 프랑스의 오스만 시대 석조 아파트는 150년이 지난 지금도 중산층의 주거로 기능한다. 주택이 지어질 당시의 경제·문화 수준과 현재의 주거 기대 사이의 간극이 크지 않기 때문이다. 반면 한국은 불과 70여 년 만에 최빈국에서 선진국으로 압축 성장했다. 1980년대 개도국 수준에서 지어진 주택이 2020년대 선진국 기준의 소비자를 만족시키기 어렵다. 한국의 교체수요는 단순한 물리적 노후화가 아니라, 경제 발전 속도만큼 벌어진 주거 눈높이의 격차에서 비롯된다는 점에서 서구 선진국과 본질적으로 다르다.

이번 분석에서는 보수적으로 신규수요를 배제하고 교체수요만을 추산했다. 2024년 기준 전국 주택 재고 약 1,987만호에 교체주기를 적용하면, 30년 주기(66만호)~50년 주기(40만호)의 범위가 산출된다. 현실적 교체주기인 40년을 기준으로 하면 연간 약 50만호의 수요가 도출되며, 이는 최근 10년 연평균 준공물량(52만호)과 부합한다. 교체주기 도래 물량으로 산출하면 매년 신규로 발생하는 물량은 연 17만호 수준이나, 2030년경에는 1990년대 집중 공급분이 연령기준 40년에 진입하면서 연 50만호 수준으로 급증하는 구조다. 게다가 현 시점 40년 초과 물량이 이미 200만호 이상 존재하고 있는 점도 부담이다.

신규수요를 배제했지만 신규수요에도 업사이드 요소는 존재한다. 내국인 인구는 감소세이나, 10~20대 외국인 유입이 뚜렷하게 증가하고 있다. 과거 산업연수생·결혼이민 중심의 유입과 달리, K-culture의 확산으로 인해 최근에는 유학생·전문인력 중심의 유입이 확대되고 있다. 이들은 과거 대비 사회적 포지션이 상대적으로 양호한 편이며, 해당 인구의 유입은 수도권·광역시로 집중될 가능성이 높다. 서울의 구별 외국인 유입이 대학이 있는 구를 중심으로 발생하는 것으로도 이러한 추이를 관찰할 수 있다. 또한 수요와 공급의 이동 제약에 따른 지역별 신규수요 요소도 존재한다. 상기 요소들은 금번 분석에는 반영되지 않았으나 수요 추정의 업사이드 요소다.

수급 논의의 진짜 문제는 수요 규모를 추정하지 않은 채 공급의 충분 여부를 논한다는 것이다. 본 분석은 신규수요를 전혀 반영하지 않은 교체수요만으로도 연간 40~66만호 수준의 지속적 공급이 필요하다는 점을 보여준다. 더불어 2030년을 전후로 교체수요가 급격히 증가하는 구조임을 감안하면, 현재의 착공·인허가 감소가 수년 후 심각한 공급 부족으로 이어질 수 있다. 공급 공백이 발생한 이후에는 주택 특성상 신속한 대응이 구조적으로 불가능하다는 점에서, 선제적이고 지속적인 공급 관리가 필요하다.

현재는 상대적으로 기본 수요가 탄탄한 수도권 위주의 자산 가격 상승만 이어지고 있다. 하지만 교체수요는 신규수요 성장이 없는 지역이라 하더라도 존재한다. 지방 부동산이 극심한 침체를 겪고 있는 것은 지방의 수요가 부재하기 때문이 아니라, 경기 호황기에 투자수요가 집중되면서 교체수요 이상의 일시적인 수요가 발생했고 이로 인해 가격 상승 및 과잉 공급이 일어났기 때문에 발생한 일이다. 아직 지방 부동산은 여전한 어려움을 겪고 있지만 향후 수년간 준공물량의 급감을 감안하면 지방 부동산도 교체수요 중심의 회복 사이클을 기대할 수 있다.

아직 부실 사업장의 정리가 이어지고 있어 전반적인 실적의 개선은 둔한 편이다. 그러나 경기가 현재의 확장구간을 유지한다면 다시금 교체수요 중심의 수요 증가가 발생할 수 있어 주택 사업에 대한 기대를 가져도 될 것이라고 판단한다.

II. 서론

II-1. 주택 가격 상승 요인: 밸류에이션 요소 vs 수급 요소

가격상승 요인: 밸류에이션 Vs 수급

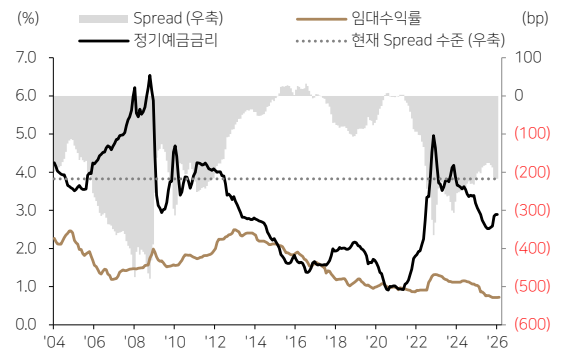
최근 주택 가격이 가파르게 상승했다. 자산의 가격이 상승하는 경우는 **1) 내재가치보다 거래가격이 저렴하여 괴리를 축소하면서 가격이 상승하는 경우(밸류에이션 요소)** **2) 수요-공급 불균형에 따른 매수 우위로 가격이 상승하는 경우(수급 요소)**가 있다. 현재 주택의 가격 상승은 밸류에이션 요소보다는 수급 요소가 더 작용한 것으로 보인다. 입주물량 급감에 대한 우려가 생기면서, 수요자들의 불안심리가 커져 공격적인 매수에 영향을 미쳤다.

가치 평가의 방법은 크게 3가지 정도로 나뉜다. **1) 원가방식은 부동산을 공급하는 투입원가를 기반**으로, **2) 비교방식은 실제 거래되는 시장가격을 기반**으로, 그리고 **3) 수익방식은 부동산에서 창출되는 실제 수익을 기반**으로 한다. 이 중 수익방식이 현금흐름에 근거한 내재가치 평가에 가장 근접한 방식이다.

수익방식 기준 밸류에이션은 중단 수준

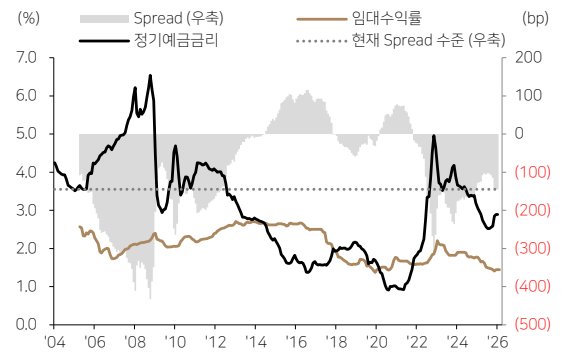
아래 차트는 강남구의 재건축대상 아파트와 일반 아파트의 임대수익률 스프레드 추이다. 아파트 소유자의 대부분이 개인이라는 점을 감안하여 기준수익률은 은행 정기예금 금리를 적용했다. 대부분 기간에 걸쳐 스프레드는 역마진이다. 주택 매수자들이 임대수익보다 자본수익에 초점을 맞추고 있기 때문이다. 스프레드가 고평가 영역으로 보이기는 하지만 과거 수준과 비교했을 때 극단적 고평가/저평가 구간은 아니다.

Fig. 1: 강남구 A 아파트(1979년 입주) Yield Spread



Source: 다올투자증권, KB Land, ECOS

Fig. 2: 송파구 B 아파트(2008년 입주) Yield Spread



Source: 다올투자증권, KB Land, ECOS

수급요인 분석에 집중

금번 자료에서는 수급 요소에 포커스를 맞춰 분석해보고자 한다. 수급에 대해 논의하려면 수요와 공급의 정의가 선행되어야 한다.

현재 정책 대응도 수요 억제에 집중

수요는 매수자 관점에서 실수요와 투자수요로 나눠진다. 실수요는 부동산을 점유하는 수요로, 점유 단위인 가구수의 증감이 수요 증감의 직접적 요인이다. 저출산에 따른 수요 감소를 주장하는 것도 인구의 증감이 가구수 증감에 영향을 미치기 때문인데, 절대 인구의 증감 외에도 독립, 결혼, 이혼 등 가구수의 분화 요인이 있기 때문에 저출산만으로 수요를 논하는 것은 충분치 않다. 투자수요는 가격 상승에 대한 기대가 생길 때 발생한다. 가격 상승에 대한 기대는 저평가 해소에 대한 기대가 있을 수 있고, 수급 불균형에 따른 가격 상승 기대가 있을 수 있다. 현재 가격은 절대적 고평가/저평가라고 보기 어렵기 때문에 수급 불균형에 따른 가격 상승 기대가 더 강하게 작용하고 있다고 본다. 현재 정부는 대출 제한 및 세제 개편 등을 통해 수요를 누르는데 집중하고 있다. 과잉 수요가 발생하여 수급 불균형을 불러 일으키고 있다고 판단하고 있기 때문일 것이다.

공급물량의 기대 대비 수준 중요

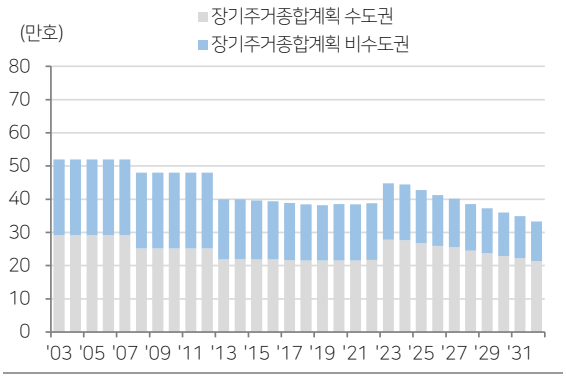
정부가 수요 억제만을 추진하는 것은 아니다. '9.7 주택공급 확대방안'과 '1.29 도심 주택공급 확대 및 신속화 방안'으로 공급에 대한 의지는 드러냈다. 관건은 공급량과 속도다. 속도는 과거의 인허가/착공에서 시작되기 때문에 현재에 미치는 영향에는 한계가 있다. 그렇다면 공급량의 강도와 실현 가능성을 시장에서 받아들이는 정도가 시장 상황을 좌우할 것이다. 수요를 억제한다 하더라도 결국에는 공급이 실수요 대비 충분한가 또는 충분하다고 느끼느냐가 더 중요하다.

II-2. 장기주거종합계획

공급계획의 가이드라인 장기주거종합계획

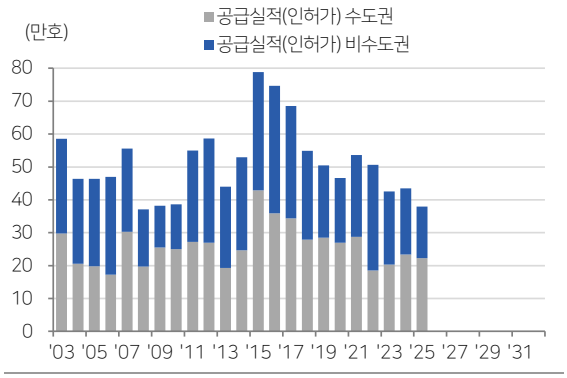
정부는 지속적으로 수요 추정을 통해 장기 주택공급계획을 수립한다. 당초 3차 주거종합계획상 '26년~'30년 수도권 공급계획은 122.7만호였다. 9.7 대책과 1.29 대책을 합하면 현재 공급계획은 약 140만호로 증가한 것으로 보이나, '23년~'25년 실적이 계획물량 82.2만호에 미달한 66.0만호라는 점을 감안하면 합산으로는 당초 계획과 유사한 수준으로 보인다. 여기에 지방 경기 부진 장기화로 인해 지방 계획이 명확하지 않은 점도 고려할 필요가 있다.

Fig. 3: 장기주거종합계획상 공급목표



Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 4: 공급실적_인허가기준



Source: 다올투자증권, 국토교통부

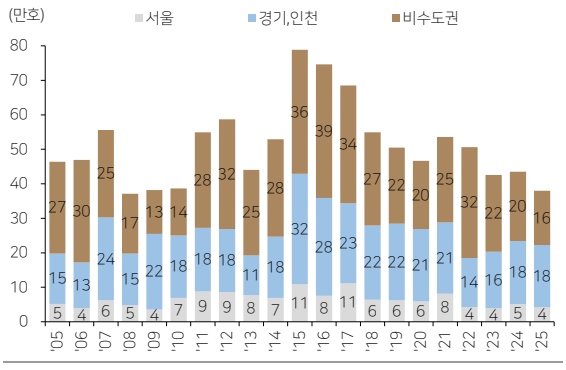
II-3. 물량 회복 필요

서울 중심으로 주택 가격이 상승세인 것과 별개로 지방 경기는 아직 부진한 상황이 지속되고 있다. 지방은 전체 주택 공급량의 절반 가까이를 소화하는 시장이다. 업종의 탑라인이 회복되기 위해서는 지방 시장의 회복이 필요하다.

인허가 감소상태 지속

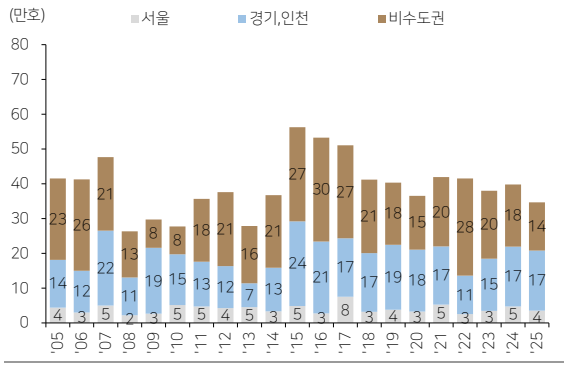
지난 10년간 연평균 주택 인허가는 수도권 27만호, 지방 26만호인데 최근 3년은 수도권 22만호, 지방 19만호로 각각 18%, 25% 감소했다. 아파트 기준으로는 지난 10년간 연평균 수도권 21만호, 지방 21만호이며 최근 3년은 수도권 20만호, 지방 17만호 각각 2%, 19% 감소했다. 비아파트는 지난 10년간 연평균 수도권 6만호, 지방 5만호이며 최근 3년은 수도권 2만호, 지방 2만호로 각각 73%, 51% 감소했다. 전반적으로 비아파트와 지방의 감소폭이 심하다.

Fig. 5: 인허가_주택 전체



Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 6: 인허가_아파트



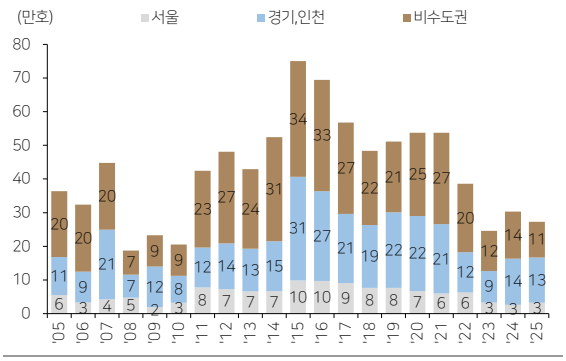
Source: 다올투자증권, 국토교통부

지난 10년간 연평균 주택 착공은 수도권 24만호, 지방 21만호인데 최근 3년은 수도권 15만호, 지방 12만호로 각각 37%, 43% 감소했다. 아파트 기준으로는 지난 10년간 연평균 수도권 19만호, 지방 17만호이며 최근 3년은 수도권 14만호, 지방 10만호 각각 26%, 40% 감소했다. 비아파트는 지난 10년간 연평균 수도권 6만호, 지방 4만호이며 최근 3년은 수도권 2만호, 지방 2만호로 각각 73%, 53% 감소했다. 자금시장 경색으로 인해 인허가 감소보다 착공 감소가 더 심한 상황이고 인허가와 마찬가지로 비아파트와 지방의 감소폭이 심하다.

착공 감소상태 지속

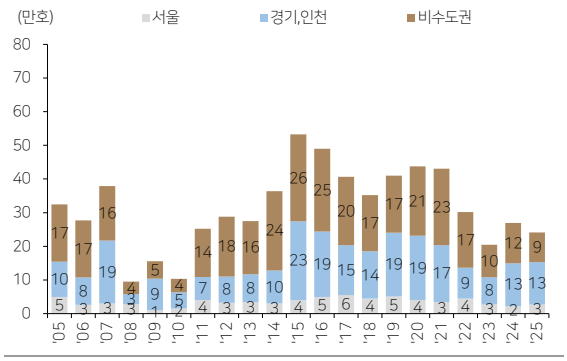
지난 10년간 연평균 아파트 분양은 수도권 15만호, 지방 14만호인데 최근 3년은 수도권 12만호, 지방 9만호로 각각 21%, 40% 감소했다. 일반 분양 기준으로는 지난 10년간 연평균 수도권 10만호, 지방 11만호이며 최근 3년은 수도권 8만호, 지방 7만호 각각 19%, 38% 감소했다.

Fig. 7: 착공_주택 전체



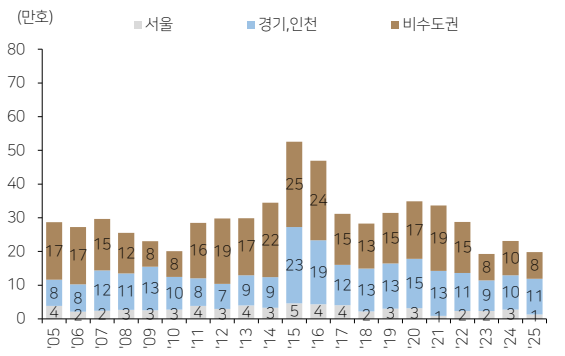
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 8: 착공_아파트



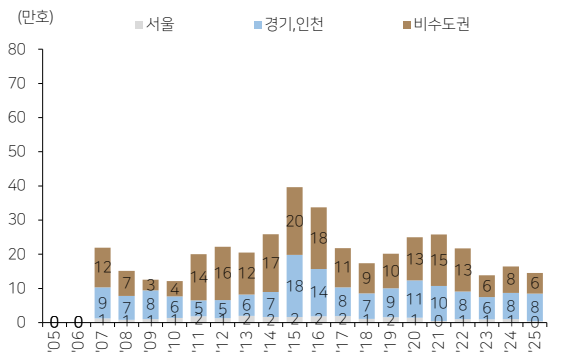
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 9: 분양_아파트 전체



Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 10: 분양_아파트 일반분양

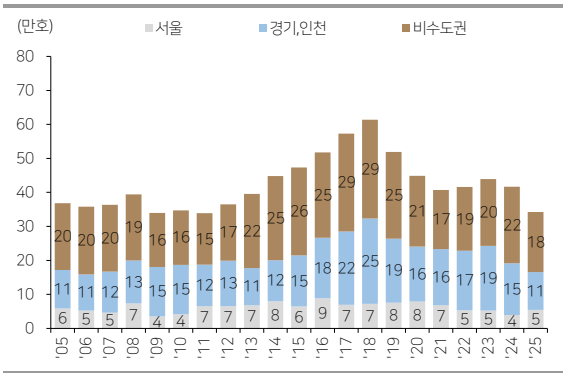


Source: 다올투자증권, 국토교통부

준공 감소구간 시작

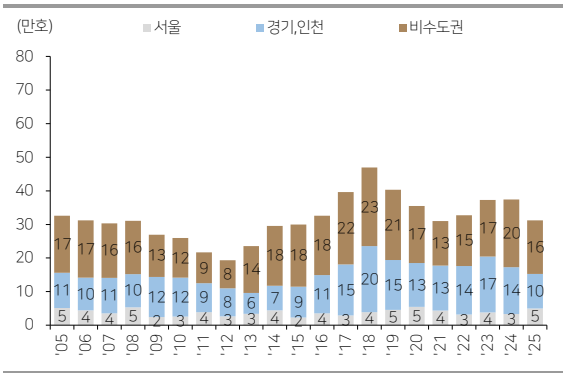
지난 10년간 연평균 주택 준공은 수도권 24만호, 지방 23만호인데 최근 3년은 수도권 20만호, 지방 20만호로 각각 18%, 10% 감소했다. 아파트 기준으로는 지난 10년간 연평균 수도권 18만호, 지방 18만호이며 최근 3년은 수도권 18만호, 지방 18만호 각각 3%, 3% 감소했다. 비아파트는 지난 10년간 연평균 수도권 6만호, 지방 4만호이며 최근 3년은 수도권 2만호, 지방 2만호로 각각 62%, 47% 감소했다. 공기가 긴 아파트의 경우 공기지연 효과까지 겹치면서 '25년 상반기까지는 물량 감소가 없었지만 공기가 짧은 비아파트의 경우 착공 감소의 영향이 그대로 드러났다.

Fig. 11: 준공_주택 전체



Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 12: 준공_아파트



Source: 다올투자증권, 국토교통부

전반적 부진이나 수요 충분하다면 반등 가능

최근 3년간의 착공 감소는 향후 2년 가량의 준공물량 감소를 시사한다. 인구 감소 등의 이유로 수요가 점진적으로 감소하여 착공물량의 반등이 어렵다면 원가율 개선 효과가 희석될 수 밖에 없다. 반면 수요가 충분하다면 당장 탑라인 감소는 불가피하더라도 인허가 및 착공 물량 반등이 일어나면서 건설업 회복을 기대할 수 있다.

III. 수요 특성 분석

III-1. 문제 제기: 수요에 대한 판단 부재

수요가 빠진 수급 논란

현재 주택 수급 논의는 공급에 초점이 맞춰져 있다. '몇 만호를 공급하겠다' 같은 식이다. 그런데 공급이 충분하다를 판단하려면 비교의 기준이 필요하다. 40만호를 공급하더라도 30만호가 필요하면 충분하고, 50만호가 필요하다면 충분하지 않다. 그런데 필요(=수요)한 양이 얼마인지, 그리고 어떤 기준에서인지가 불명확하다. 그러다 보니 주택 가격 불안정의 원인을 한편에서는 공급 부족에서, 또 다른 한편에서는 수요 과잉에서 찾고 있다.

실수요와 투자수요의 구분 제한적

수요 중 실수요와 투자수요를 가르는 것은 상당히 곤란한 작업이다. 실거주 목적으로 매수를 한다면 실수요라고 생각하는게 일반적이다. 하지만 가격 상승에 대한 기대가 전혀 없다면 통상적으로 임대수익률 스프레드가 역마진인 서울에서는 임차를 통한 거주가 더 합리적이다. 따라서 실거주 목적이라 하더라도 가격 상승에 대한 기대가 섞여 있어야 매수로 연결될 확률이 높다.

심리에 취약한 실수요

게다가 투자자보다 실수요자가 가격에 대한 저항이 낮다. 순수한 투자자의 포지션은 기대 수익률을 무시할 수 없어 매수가격에 민감할 수 밖에 없다. 부동산의 경우 수익의 원천이 임대수익과 자본수익이다. 임대수익률 스프레드가 역마진인 서울의 아파트 같은 경우 임대수익은 의미가 없다. 투자자는 현재가 기준 예상 세후수익률을 판단해야 한다. 반면 실수요자는 어차피 임차비용을 지출해야 하는 포지션이기 때문에 거주의 목적이 우선한다면 더 높은 가격이라도 지불할 의향이 생긴다. 거기에 FOMO까지 겹쳐지면 상황은 더 심해진다.

실수요 위주 수급 밸런스 중요

이러한 특성상 실수요의 수급 밸런스는 매우 중요하다.

III-2. 수요의 분개: 신규수요 vs 교체수요

내구소비재인 주택: 교체수요 중요

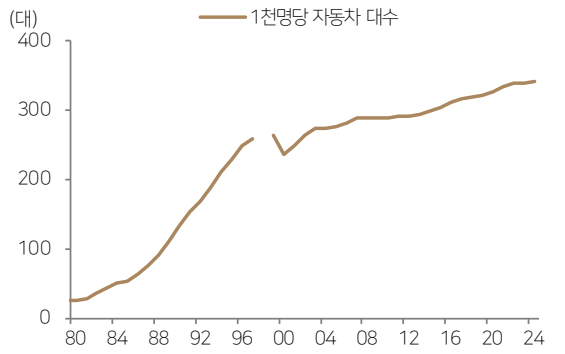
매수자 특성 측면에서 실수요와 투자수요를 나눴다면, 이번에는 실수요를 다시 제품 특성으로 분개하고자 한다. 신규수요와 교체수요의 분개다. 흔히 우리가 접하는 출산율로 대변되는 가구수 증감 요인은 신규수요에 대한 부분이다. 주택은 내구소비재적 특성을 지니고 있어 내구연한에 따른 교체주기가 존재한다. 정비사업을 통해 교체수요 대응이 이뤄지고 있기는 하나 교체수요의 규모에 대한 논의가 충분한지를 고민해볼 필요가 있다.

시장 침투 마무리된 제품이어도 교체수요는 지속

이 문제를 이해하기 위해 주택에서 잠시 벗어나 자동차나 가전제품 같은 내구소비재를 예로 들어보자. 새로운 제품이 등장하고 소비자들이 본격적으로 구매에 나서면서 신규수요가 폭발적으로 성장한다. 자동차가 본격적으로 보급되고, 스마트폰이 도입되는 단계다. 부동산에서는 인구가 폭발적으로 성장하던 시기가 이에 해당된다. 자동차나 스마트폰은 이제 거의 보급이 완료되었지만 그렇다고 자동차 판매량이나 스마트폰 판매량이 급격하게 감소하지 않는다. 신규수요가 교체수요로 이동했기 때문이다.

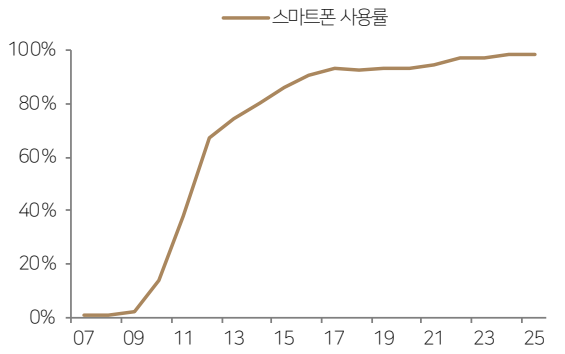
따라서 인구 감소로 인해 신규수요가 현저히 둔화 또는 감소된다고 하더라도 주택의 수요가 눈에 띄게 감소한다고 보는 것은 이치에 맞지 않다.

Fig. 13: 서울 인구 1천명당 자동차 등록대수



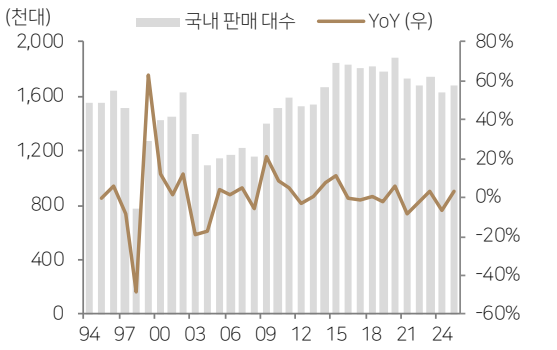
Source: 다올투자증권, 통계청, 자동차산업협
Note: (1) 1991년 이전 추계인구, 1992년 이후 주민등록인구 현황
(2) 1998년 서울 자동차 등록대수 미집계

Fig. 14: 스마트폰 사용률



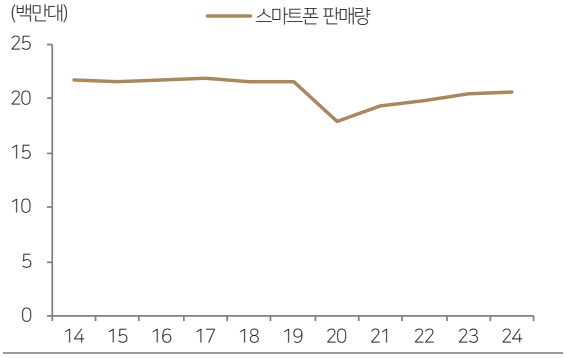
Source: 다올투자증권, 한국갤럽, Strategy Analytics(SA)
Note: '11년 이전 SA, '12년 이후 한국갤럽

Fig. 15: 국내 자동차 연간 내수 판매대수



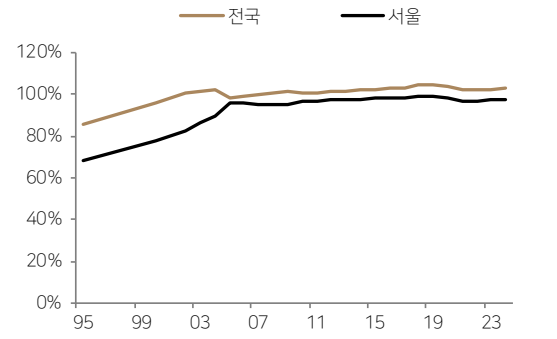
Source: 다올투자증권, 자동차산업협회

Fig. 16: 국내 스마트폰 연간 판매량



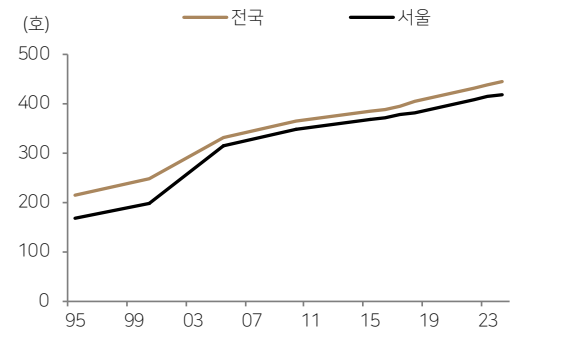
Source: 다올투자증권, Statista

Fig. 17: 주택보급률 추이



Source: 다올투자증권, 국토교통부
Note: '10년부터 다가구 구분거처 반영

Fig. 18: 인구 천명당 주택수 추이



Source: 다올투자증권, 국토교통부
Note: '18년부터 다가구 구분거처 반영

III-3. 간과된 교체수요: 아빠의 쏘나타

아빠의 쏘나타:
쓸 수는 있지만,
쓰고 싶지 않은.

지금 막 취업에 성공한 20대 후반 30대 초반의 청년이 있다고 하자. 취업을 했기 때문에 차량을 구매하고 싶은 생각이 들었다. 그런데 아버지에게 오랫동안 사용하던 쏘나타가 있다. 아버지는 청년에게 이 차를 쓰라고 했다. 차는 기능적으로 아무 문제도 없다. 다만 이 청년은 이 노후된 쏘나타를 딱히 가지고 싶지 않다. 기왕 중고를 탄다면 제네시스나 그랜저 정도를 원하고, 쏘나타를 탄다면 신형을 타고 싶은 것이다.

현재 한국에는 절대 수량 기준으로 이미 가구 수에 상응할 만큼의 주택이 존재한다. 수치적으로는 집이 모자란다고 볼 수 없다. 그럼에도 불구하고 청년이 타고 싶은 차가 신형이듯, 새로운 세대가 살고 싶은 주택이 충분한가의 문제가 남아 있다. 재고의 양적 충족이 수요의 질적 충족을 의미하지는 않는다.

Fig. 19: 쏘나타 1988

Source: 다올투자증권, 인터넷검색

Fig. 20: 쏘나타 2026

Source: 다올투자증권, 현대자동차

III-4. 한국 주택시장 특수성: 압축 성장과 세대별 주거 눈높이의 격차

선진국:
과거나 현재의
소비자 눈높이
편차 제한적

한국의 교체수요를 논할 때 반드시 고려해야 할 점은 다른 선진국과의 근본적인 차이다. 경제적 수준이 오랜 기간 안정적으로 유지된 서구 선진국에서는 주거에 대한 사회적 기대 수준 자체가 완만하게 변화해왔다. 영국에서는 19세기 빅토리아 시대에 중산층을 위해 지어진 테라스 하우스가 150여 년이 지난 지금도 중산층의 주요 주거 형태로 기능하고 있다. 프랑스 파리에서도 1850~1880년대 오스만 재개발 당시 건설된 석조 아파트가 현재까지 중산층이 가장 선호하는 주거 유형으로 남아 있다. 물리적 노후화는 진행되지만, 그 주택이 지어질 당시의 주거 수준과 현재 수요자가 기대하는 수준 사이의 간극이 크지 않다.

Fig. 21: 영국 Terrace House - 1905

Source: Wikimedia Commons

Fig. 22: 영국 Terrace House - 2025

Source: A J Paxton via Wikimedia Commons, CC BY-SA 2.0

Fig. 23: 프랑스 오스만 양식 건물 - 1876

Source: Wikimedia Commons

Fig. 24: 프랑스 오스만 양식 아파트 - 2009

Source: Joseph Plotz via Wikimedia Commons, CC BY 3.0

반면 한국은 불과 70여 년 사이에 극적인 경제 성장을 경험했다. 1950년대 한국전쟁 직후에는 글로벌 최빈국 수준이었고, 1980년대는 개발도상국 수준, 2000년대는 개도국에서 선진국 진입을 모색하는 단계를 거쳐, 2020년대에는 경제력 측면에서 사실상 선진국 대열에 진입했다.

이러한 압축 성장은 세대별 주거 경험과 눈높이에 극명한 차이를 만들어냈다. 1960년대 한국에서 성장한 세대는 독립적인 화장실과 부엌조차 없는 단칸방 생활을 당연하게 받아들였다. 1980년대 성장한 세대 역시 여전히 좁은 공간에서, 때때로 온수 공급이 원활하지 않고 자가용이 흔하지 않던 환경에서 살았다. 그러나 2020년대의 신규 주택 수요자들이 기대하는 주거 수준은 완전히 다르다.

한국: 과거와 현재의 소비자 눈높이 편차 극심

따라서 한국의 교체수요는 단순히 30년, 40년 된 주택의 물리적 노후화 문제가 아니다. 그 주택이 지어질 당시의 경제적 수준과 현재 수요자들이 기대하는 경제적 수준 사이의 격차가 너무나 크다는 점이 핵심이다. 1980년대 지어진 주택은 개도국 수준의 주거 환경을 반영하고 있지만, 2020년대 수요자는 선진국 수준 또는 그 이상의 주거를 원한다. 이 간극이 바로 한국 주택시장에서 교체수요가 특별히 중요한 이유다.

III-5. 세대 간 인식 격차의 사례

13평 4인 가족 논란

이러한 세대 간 주거 경험의 격차를 단적으로 보여주는 사례가 있다. 2020년 12월, 당시 위정자가 경기도 화성시 동탄의 공공임대주택 단지를 방문했을 때 일어난 일이다. 전용면적 44㎡(13평형) 방 2개짜리 임대주택을 둘러보던 중, 위정자가 "4인 가족이 가능하겠느냐"고 물었고, 당시 LH 사장이었던 국토교통부 장관 후보자는 2층 침대를 활용하면 가능하다고 답변했다.

이 대화는 언론 보도를 거치면서 마치 "13평에 4인 가족이 가능하다"고 단정한 것처럼 알려져 큰 논란을 일으켰다. 누가 정확히 어떤 말을 했는가에는 오해가 있었던 것으로 보이나, 이 에피소드에서 짚어볼 만한 핵심은 따로 있다. 바로 13평 아파트에 4인 가족이 거주한다는 가정 자체가 국민들의 눈높이에 받아들여지지 않았다는 점이다.

세대간 기대값 편차

그러나 대화 당사자들의 입장에서 보면 상황이 다르다. 그들이 자녀를 양육했던 시절의 기준으로는 13평형 방 2개는 양질의 주택이었다. 1970~80년대에는 이보다 훨씬 작은 공간에서 가족이 함께 사는 경우가 꽤 있었고, 단칸방이라 자녀들이 방을 가지지 못하는 경우도 있었다는 점을 감안하면, 13평에 방이 2개나 있다는 것은 상당히 괜찮은 주거 환경처럼 보일 수 있다. 따라서 대화 당사자들은 큰 위화감 없이 "4인 가족이 가능한가"라는 질문과 답변을 주고받았을 가능성이 크다.

문제는 2020년대 육아 세대가 기대하는 주거 수준이 이미 완전히 달라졌다는 것이다. 각자의 방, 수납공간, 거실, 현대적 주방과 욕실은 이제 최소한의 요구사항이 되었다. 13평 방 2개에 4인 가족이 산다는 것은 물리적으로는 가능할지 몰라도, 현 세대가 기대하는 주거의 질과는 거리가 멀다. 이것이 바로 한국 주택시장에서 세대 간 인식 격차가 발생하는 구조적 원인이다. 단순히 "주택이 있느냐 없느냐"가 아니라, "어떤 수준의 주택이냐"가 핵심 쟁점이 된 것이다.

III-6. 신규수요의 업사이드 요소

신규수요 추정 배제
교체수요 중심 분석
교체수요만으로도 충분한 수요

금번 분석에서는 신규수요를 배제하고 교체수요 중심으로 분석했다. 신규수요 추정에 인구학적 요소, 가구분화 특성, 외국인 유입, 정책적 변화 등 변수가 너무 다양했기 때문이고, 신규수요를 배제하더라도 교체수요만으로도 수요를 충분히 보여줄 수 있기 때문이었다.

한국은 인구가 감소하기 시작했고, 고령화가 빠르게 진행되면서 주택 수요 감소론이 지속적으로 대두되고 있다. 인구에 집중한 분석들은 신규수요의 감소를 강조하며, 향후 주택이 남아돌 것이라는 전망을 내놓는다. 실제로 한국의 인구구조를 연령별로 분석하면 출생자 수가 매우 낮은 수준으로 감소하고 있는 것은 사실이다. 이러한 인구 감소 추세는 장기적으로 신규 가구 형성의 절대량을 줄일 것이라는 전망에 힘을 실어준다.

신규수요의
업사이드 요소

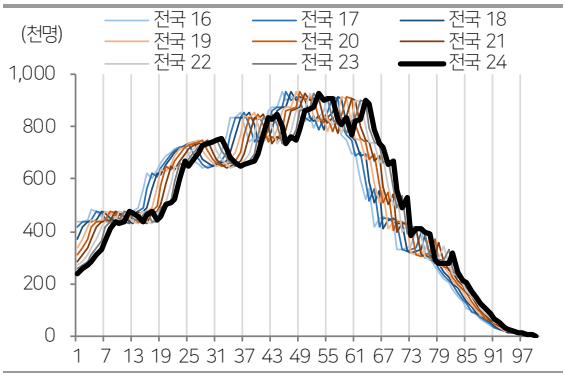
그러나 최근의 흐름은 신규수요 구조가 일부 변화하고 있음을 보여준다. 교체수요 추정을 하기 앞서 이러한 신규수요 흐름을 파악해보고 잠재적인 업사이드가 무엇이 있는지 확인해보고자 한다.

III-7. 외국인 유입: K-컬처와 경제 성장에 따른 새로운 수요

국외에서의 유입 흐름

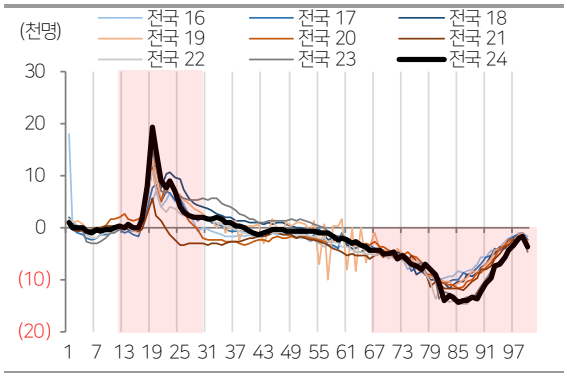
한국의 인구구조를 연령별로 나누어 보면 출생자 수가 극도로 감소하고 있는 부분은 사실이다. 하지만 최근 10년간 연령별 인구 구조를 보면 재미있는 부분이 보인다. 다음 차트는 연령별 인구 차트를 매 년도마다 그린 것이다. 연령 축은 6세 간격으로 표시했는데 이는 영유아, 초등학생, 중고등학생, 대학생, 사회초년생의 주요 변화를 쉽게 관찰하기 위해서다. 이 차트는 특별한 이슈가 없다면 해마다 한 칸씩 옆으로 이동한다. 즉 2020년의 8세와 2021년의 9세가 같아야 한다. 이 구조는 닫힌 계이므로, 60대 정도부터 관찰되는 전년대비 감소는 대부분 사망일 것이다. 그런데 10~20대를 보면 전년도보다 오히려 증가하는 부분이 보인다. 갑자기 중간 연령에서 출생할 수는 없기 때문에 이는 당연히 한국 외에서의 유입이다.

Fig. 25: 연도별 연령별 인구_전국



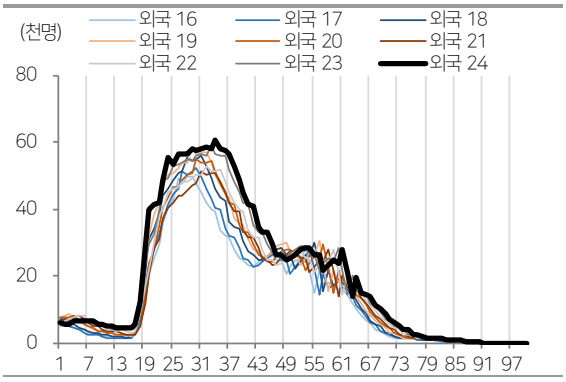
Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 26: 연령별 인구 전년대비 증감_전국



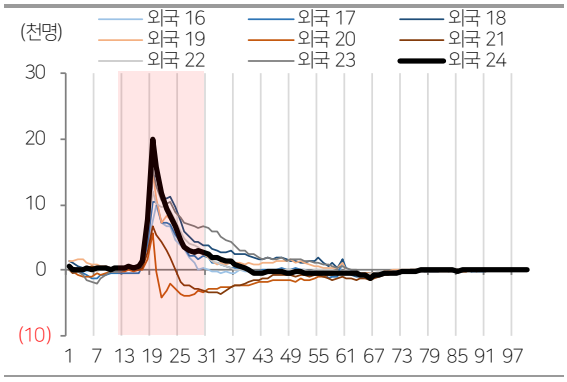
Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 27: 연도별 연령별 인구_외국인_전국



Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 28: 연령별 인구 전년대비 증감_외국인_전국

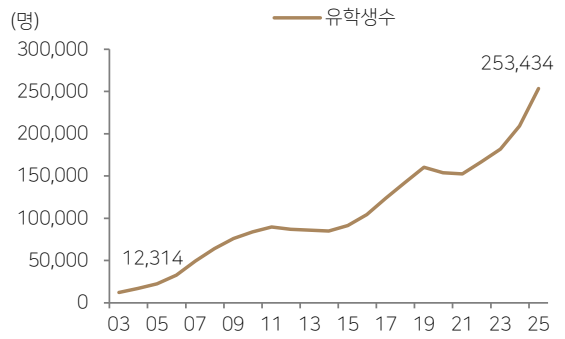


Source: 다올투자증권, 통계청

외국인 유입의 특성 변화

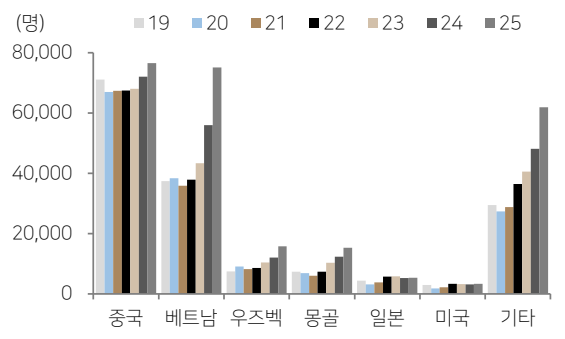
국외에서의 유입은 증가 추세다. 과거 해외 동포, 산업연수생 및 결혼이민 중심의 유입이었다면, 한국의 경제성장과 더불어 유학생과 전문인력 유입이 늘어나고 있는 것으로 추정된다. 이러한 추정의 근거는 인구총조사의 연령별·국적별·지역별 인구 데이터를 분석한 결과에 기반한다. 서울의 구별 인구 변화를 보면 대학교가 존재하는 구에서 외국인 유입이 더 잘 관찰된다. 과거 해외 동포들이 주로 유입되던 시기, 지역과는 패턴의 변화가 보인다. 특히 최근 K-컬처의 폭발적 성장으로 인해 한국에 대한 관심이 크게 늘어나고 있어 이러한 흐름은 더욱 강화될 가능성이 있다.

Fig. 29: 연도별 유학생 수 추이



Source: 다올투자증권, 한국교육개발원(KEDI)

Fig. 30: 출신국가별 유학생 추이



Source: 다올투자증권, 한국교육개발원(KEDI)

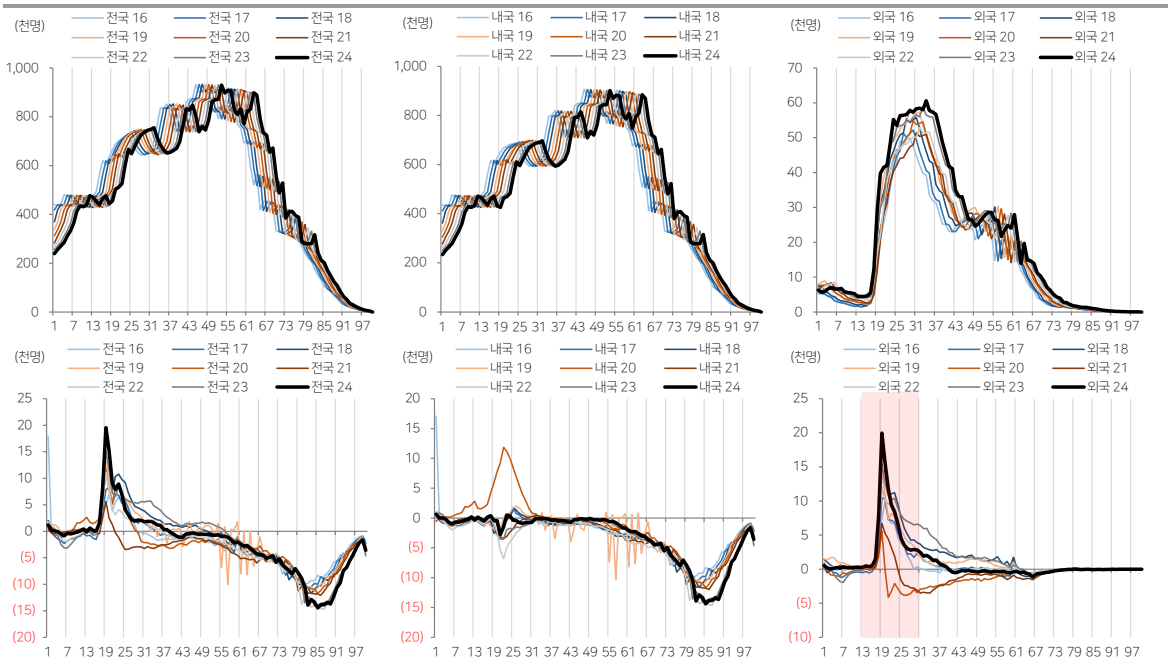
이러한 특성은 10~20대 외국인의 유입 외에도 출생쪽에도 영향을 미칠 수 있다는 점을 시사한다. 최근 틱톡 등 SNS에는 한국인과 결혼한 외국인 산모가 한국의 출산 시스템(보험과 산후조리원 문화 등)을 소개하는 영상이 심심치 않게 올라오는 것을 볼 수 있다. 해당 영상의 댓글 등에는 실제로 지출하는 비용을 묻는 등 현실적인 질문들이 달리곤 한다.

만약 한국의 국제적 위상이 현재처럼 높은 수준을 유지한다면, 이러한 외국인 유입은 상당히 증가할 가능성이 높다. 결혼 적령기에 해당되는 유학생의 증가가 결혼 및 출산으로 이어진다면, 이는 출생아 감소를 일부 상쇄하는 요인이 될 수 있다. 이러한 경우 산업연수생이나 결혼이민 중심의 유입과의 신규수요에 미치는 영향에 차이가 있을 것으로 생각되는데, 유학생이나 전문인력 중심의 유입은, 과거 농촌 및 산업단지 위주의 유입과 다르게, 주로 대도시로 유입될 가능성이 높기 때문이다.

외국인 유입 증가는 신규수요 추정 업사이드 요인

금번 분석에서는 외국인 유입으로 인한 신규수요를 따로 분석하지는 않았다. 그러나 증가하고 있는 외국인 유입은 향후 신규수요 추정에 업사이드 요소가 될 수 있음이 분명하다.

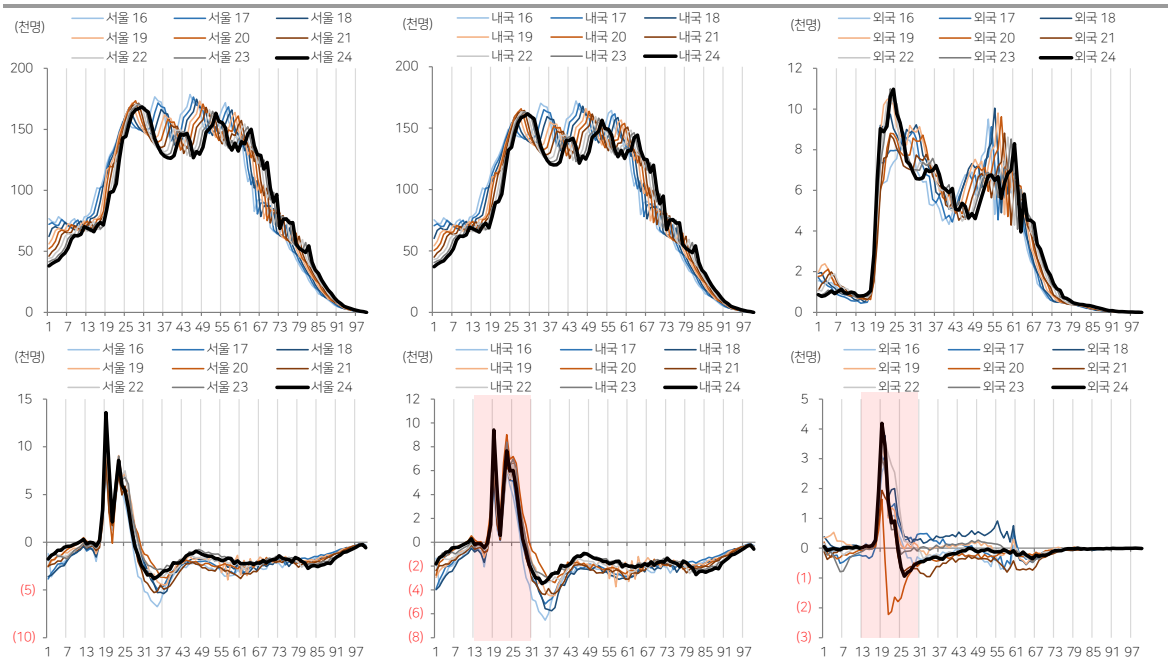
Fig. 31: 연도별 연령별 인구_전국 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

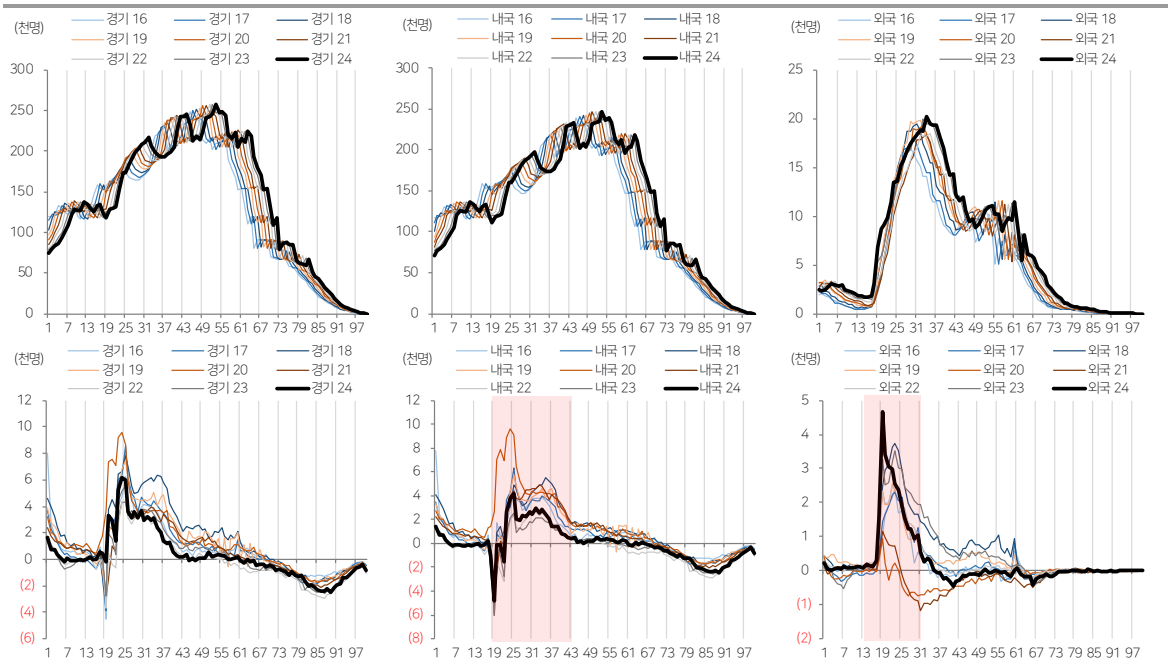
■ 수도권

Fig. 32: 연도별 연령별 인구_서울 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

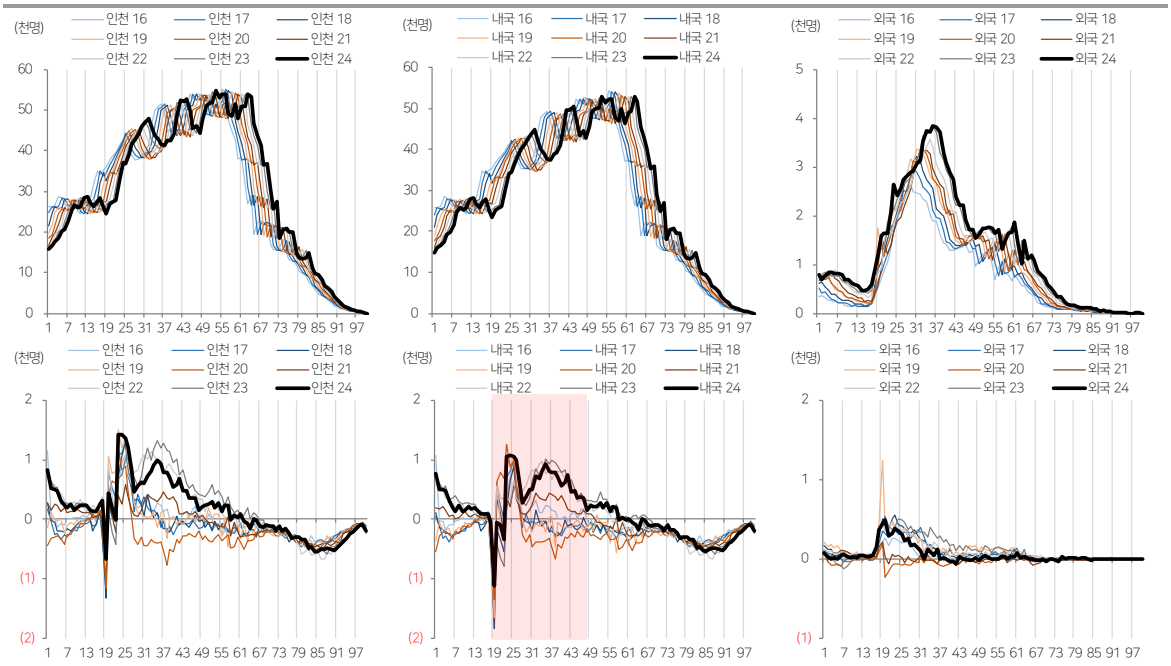
Fig. 33: 연도별 연령별 인구_경기 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

■ 수도권

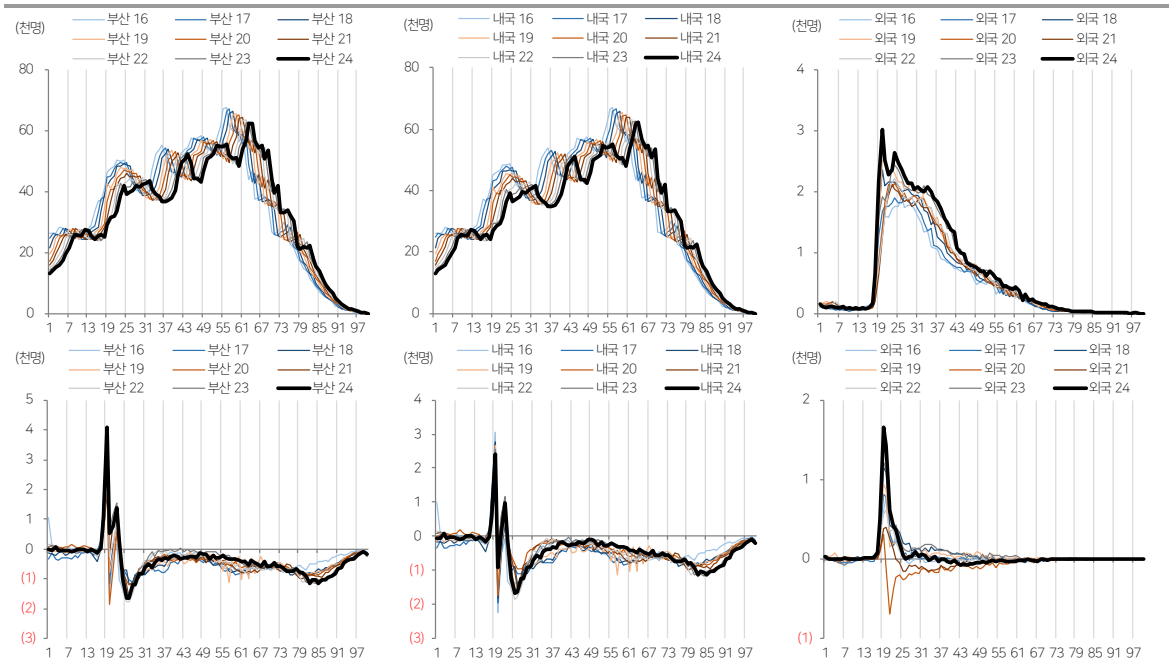
Fig. 34: 연도별 연령별 인구_인천 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

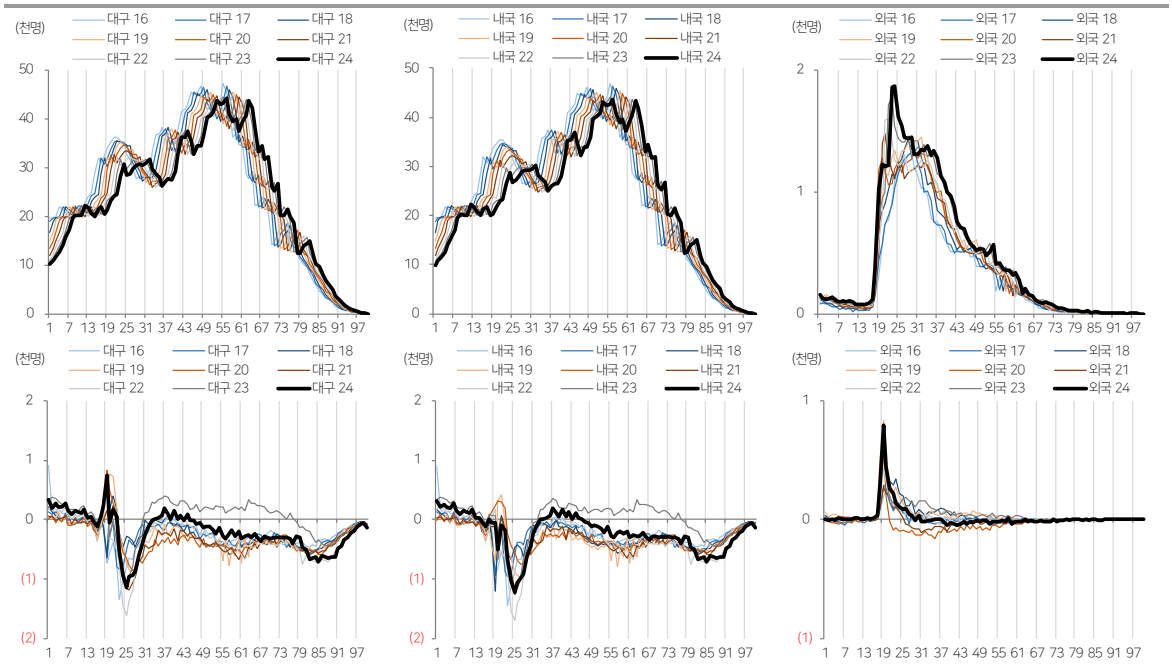
■ 광역시

Fig. 35: 연도별 연령별 인구_부산 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

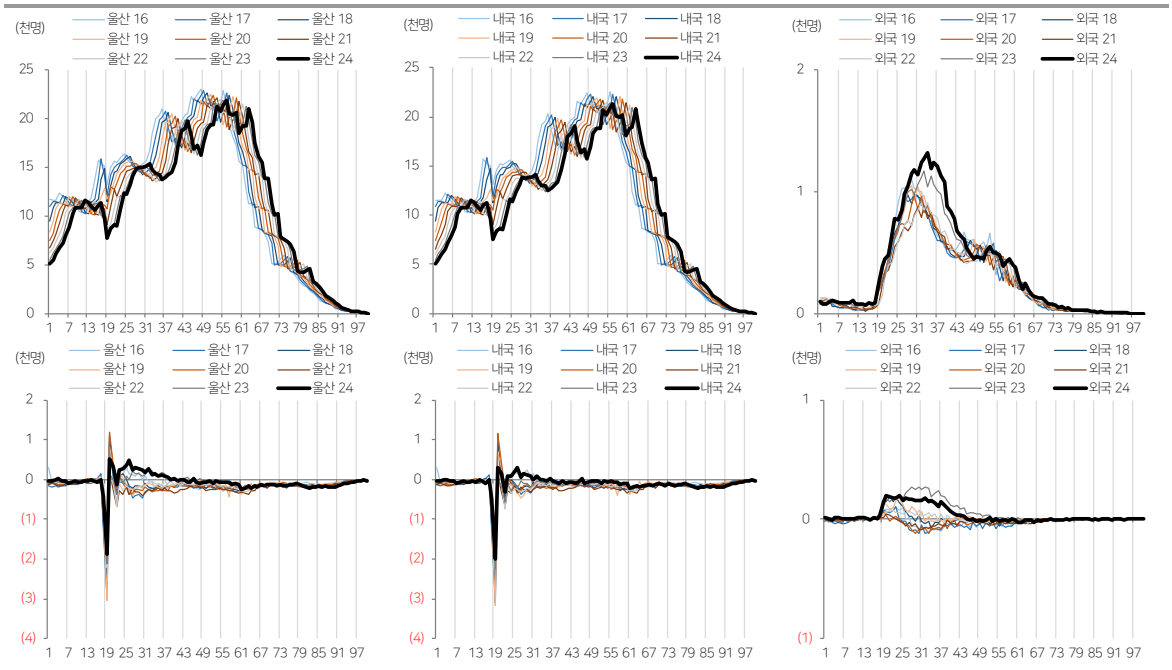
Fig. 36: 연도별 연령별 인구_대구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

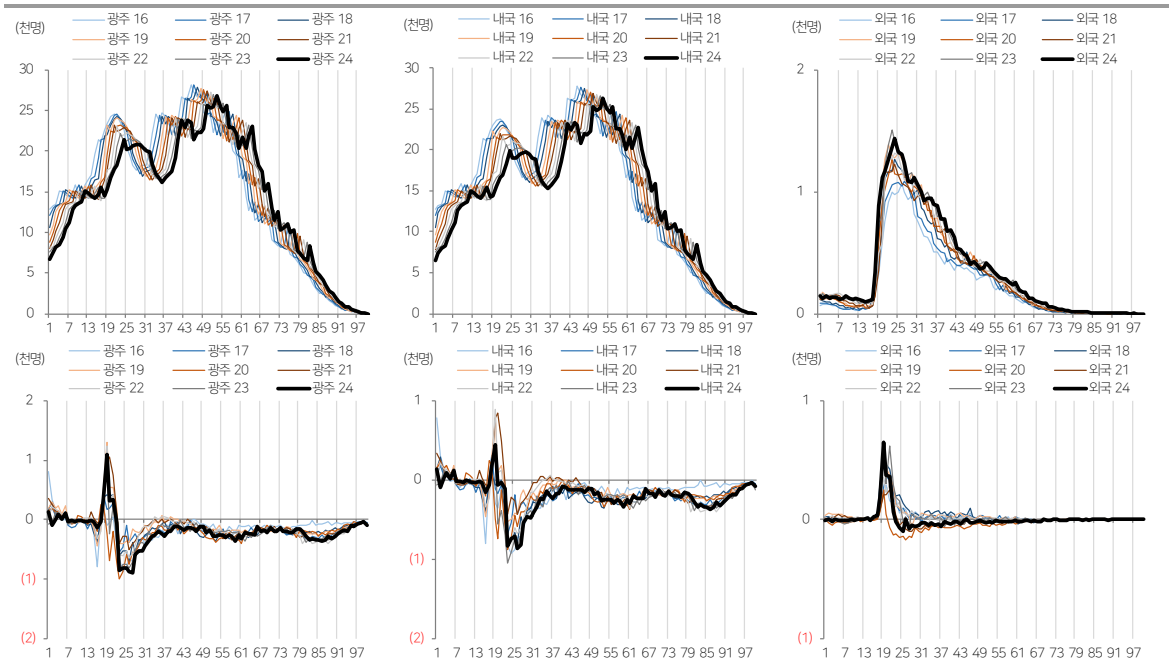
■ 광역시

Fig. 37: 연도별 연령별 인구_울산 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

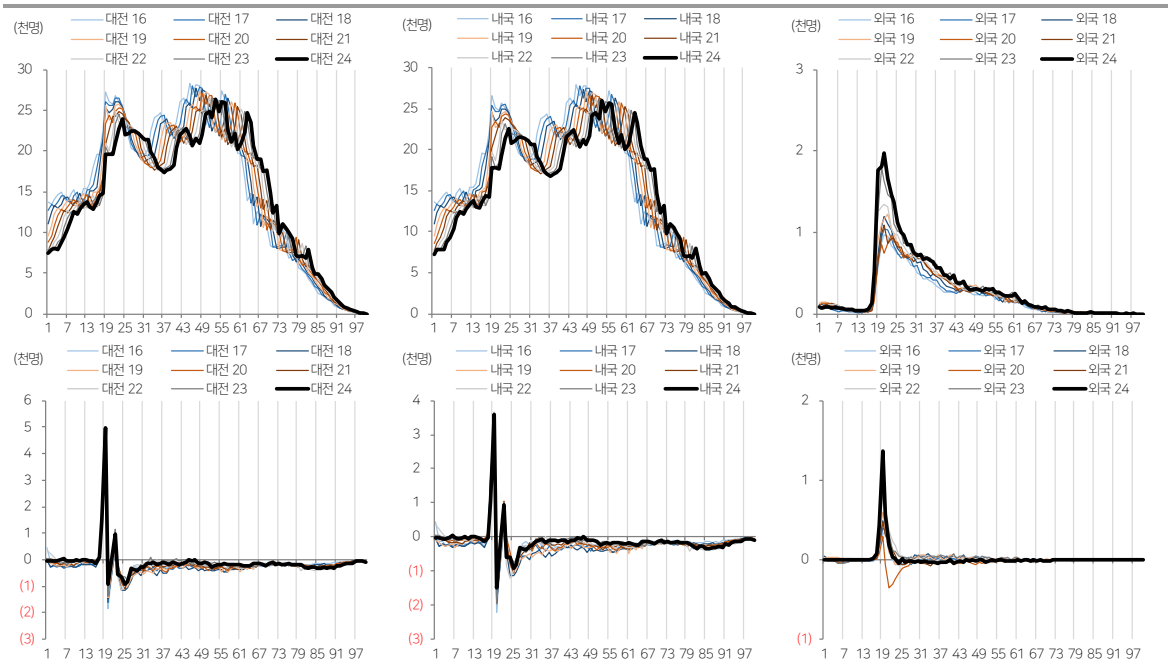
Fig. 38: 연도별 연령별 인구_광주 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

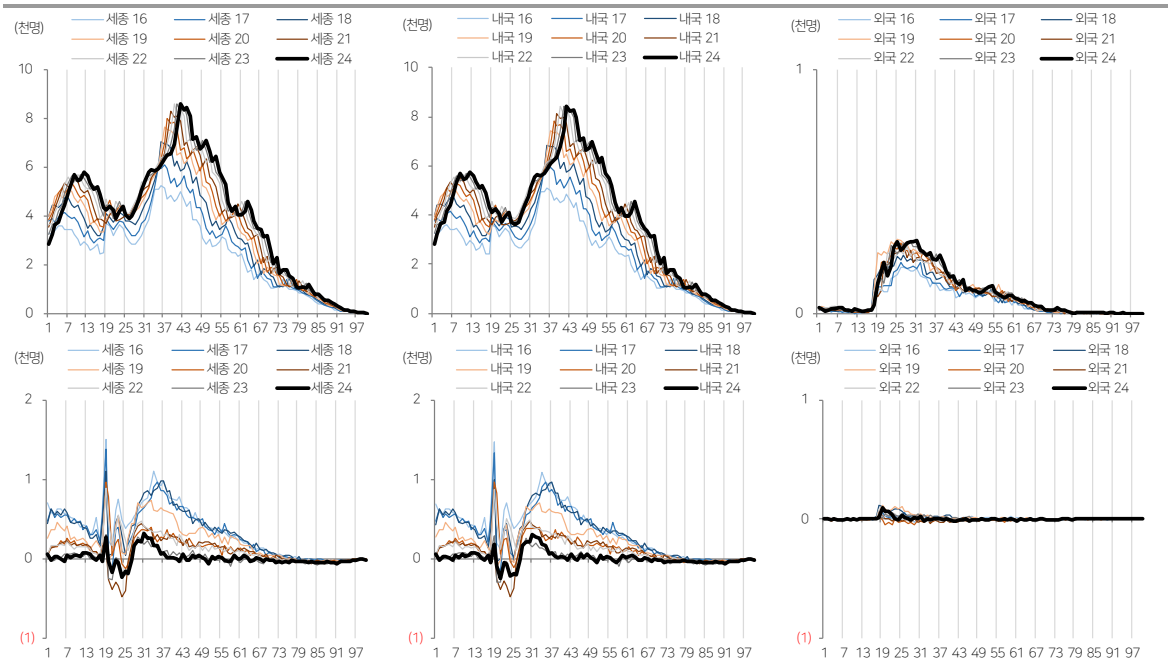
■ 광역시

Fig. 39: 연도별 연령별 인구_대전 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

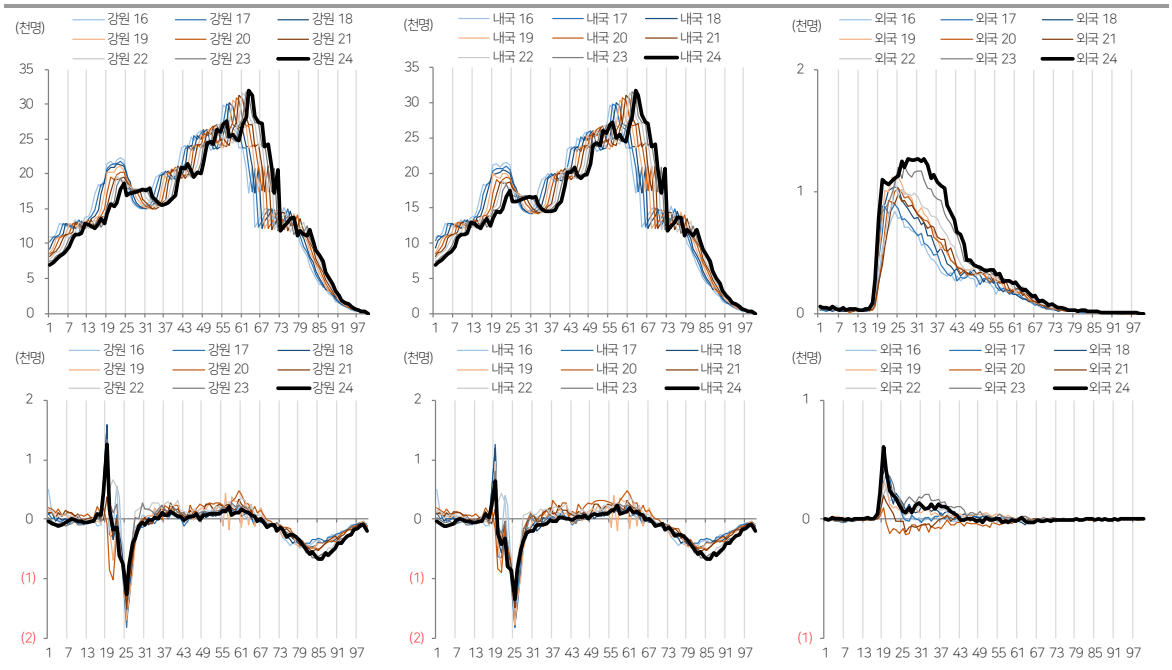
Fig. 40: 연도별 연령별 인구_세종 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

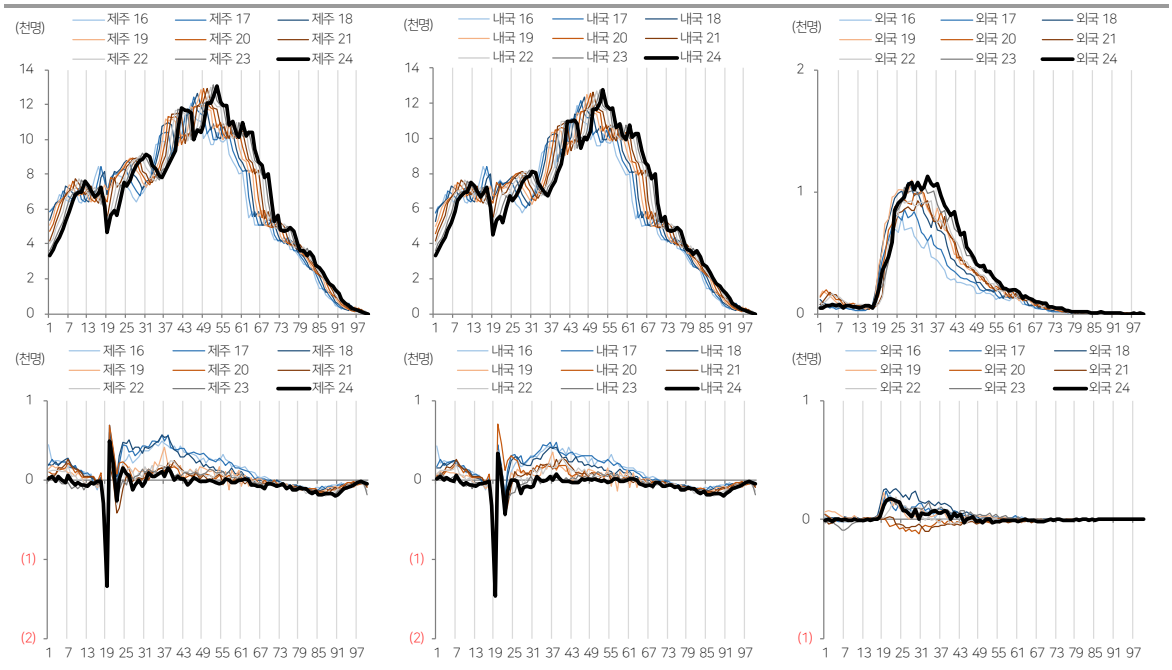
■ 지방

Fig. 41: 연도별 연령별 인구_강원 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

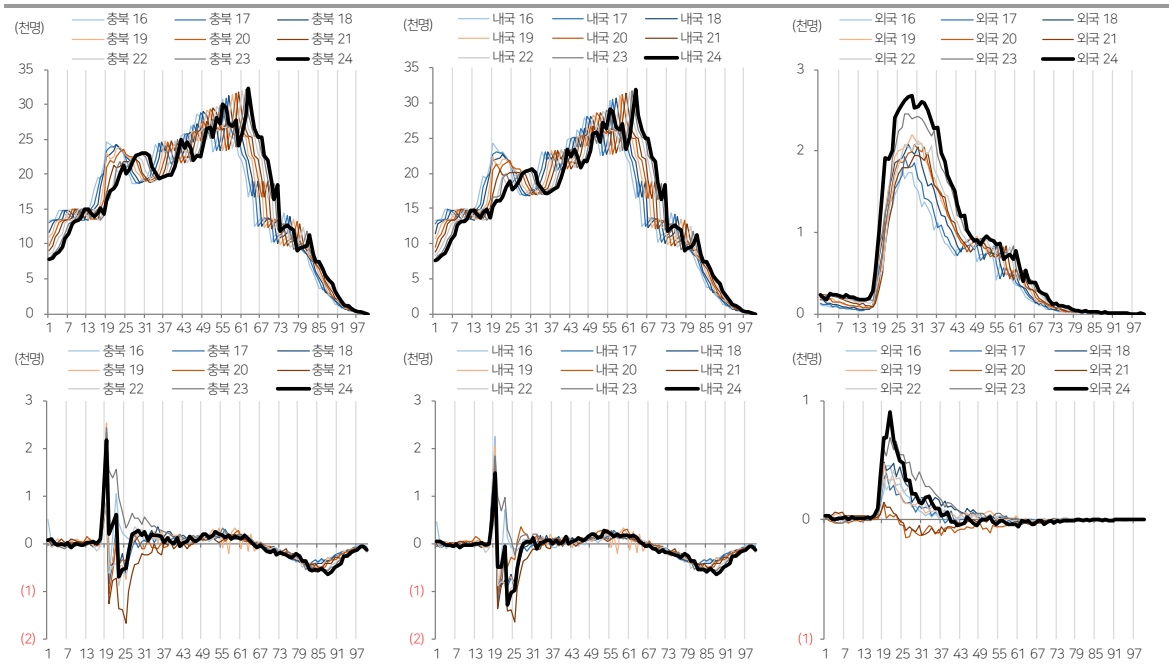
Fig. 42: 연도별 연령별 인구_제주 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

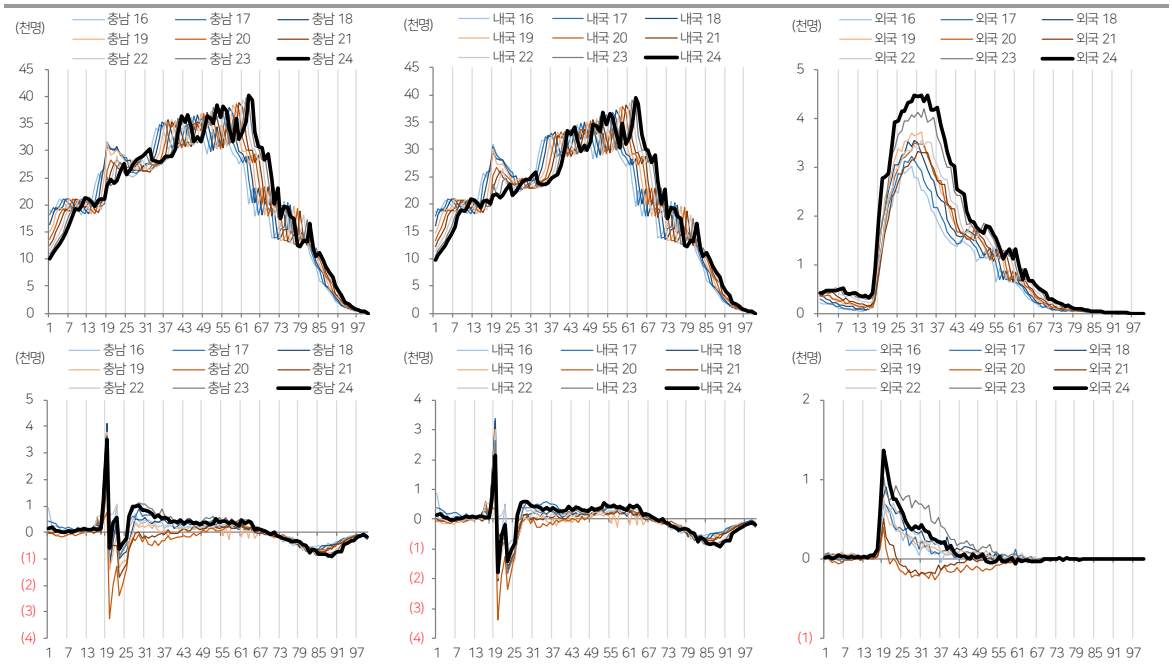
■ 지방

Fig. 43: 연도별 연령별 인구_충북 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

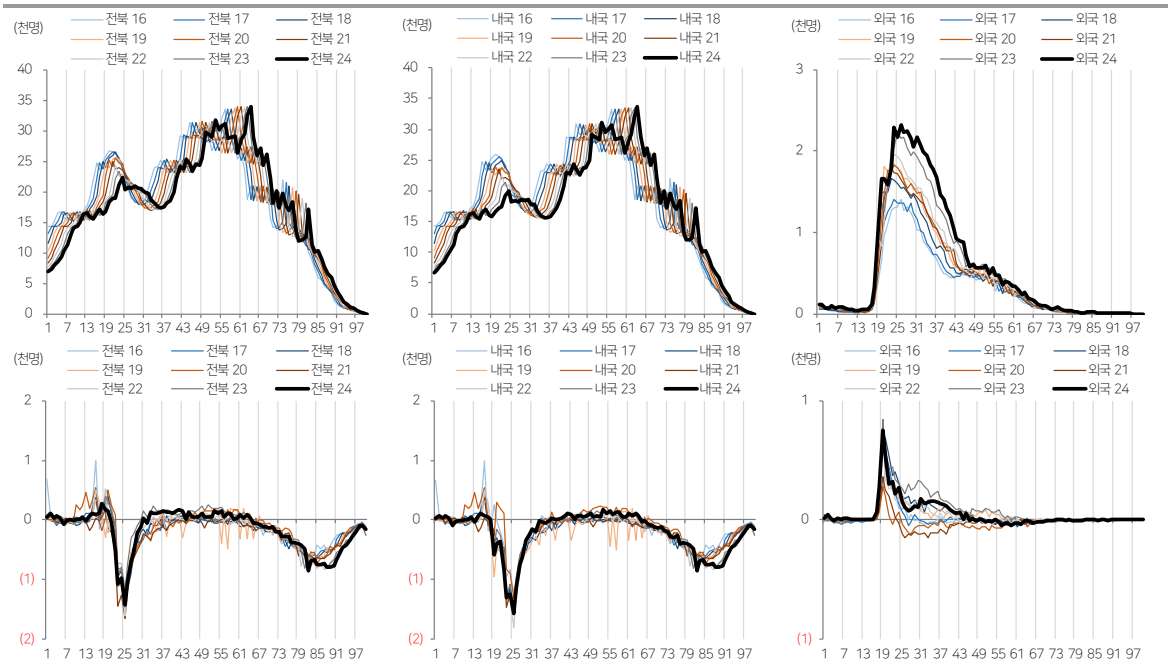
Fig. 44: 연도별 연령별 인구_충남 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

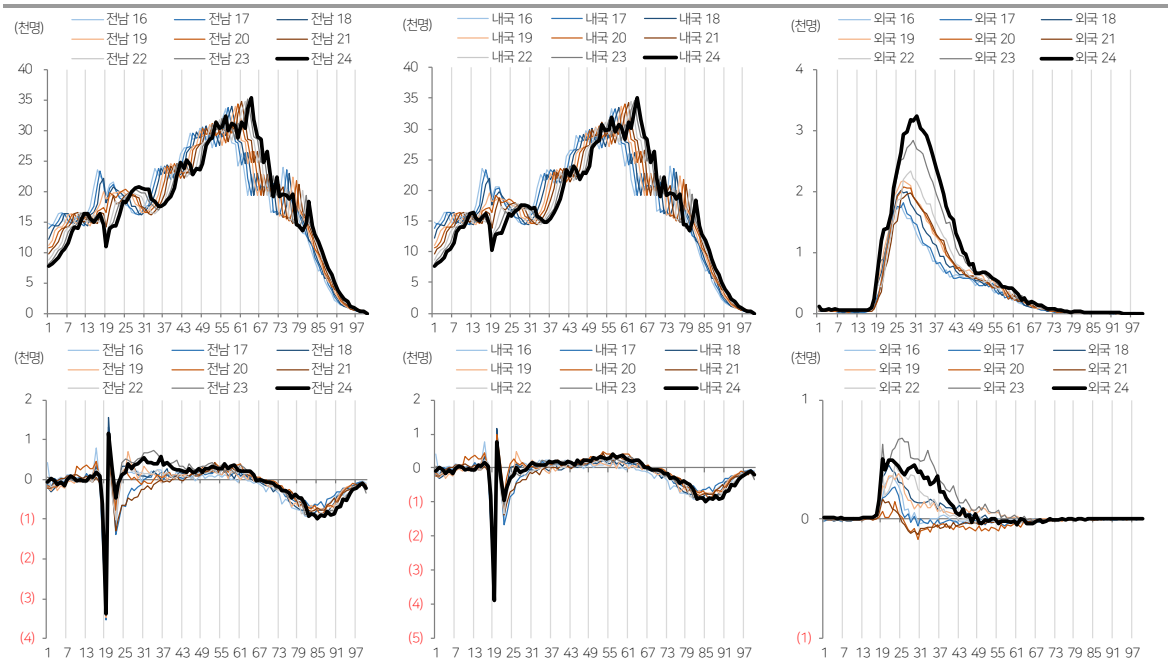
■ 지방

Fig. 45: 연도별 연령별 인구_전북 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

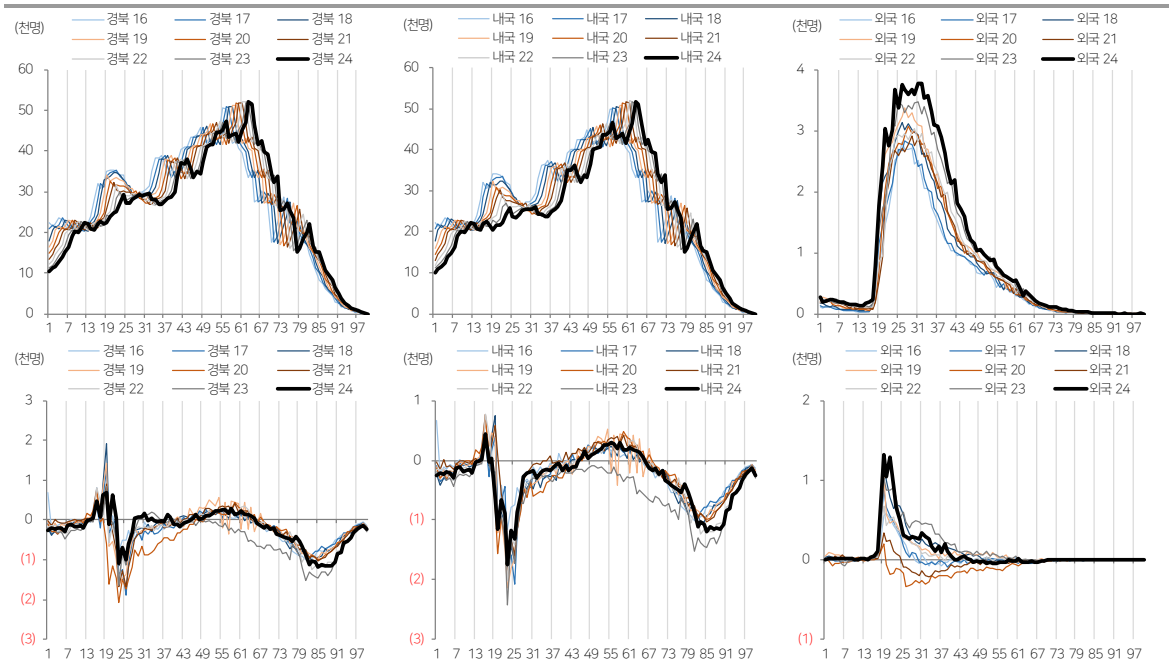
Fig. 46: 연도별 연령별 인구_전남 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

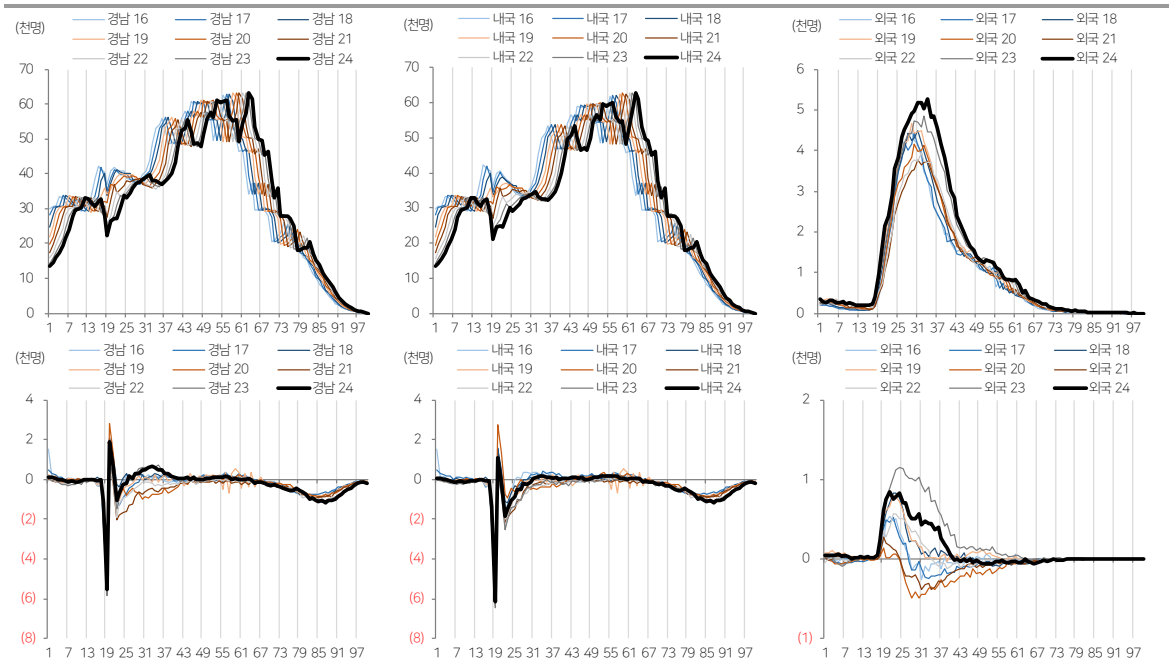
■ 지방

Fig. 47: 연도별 연령별 인구_경북 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

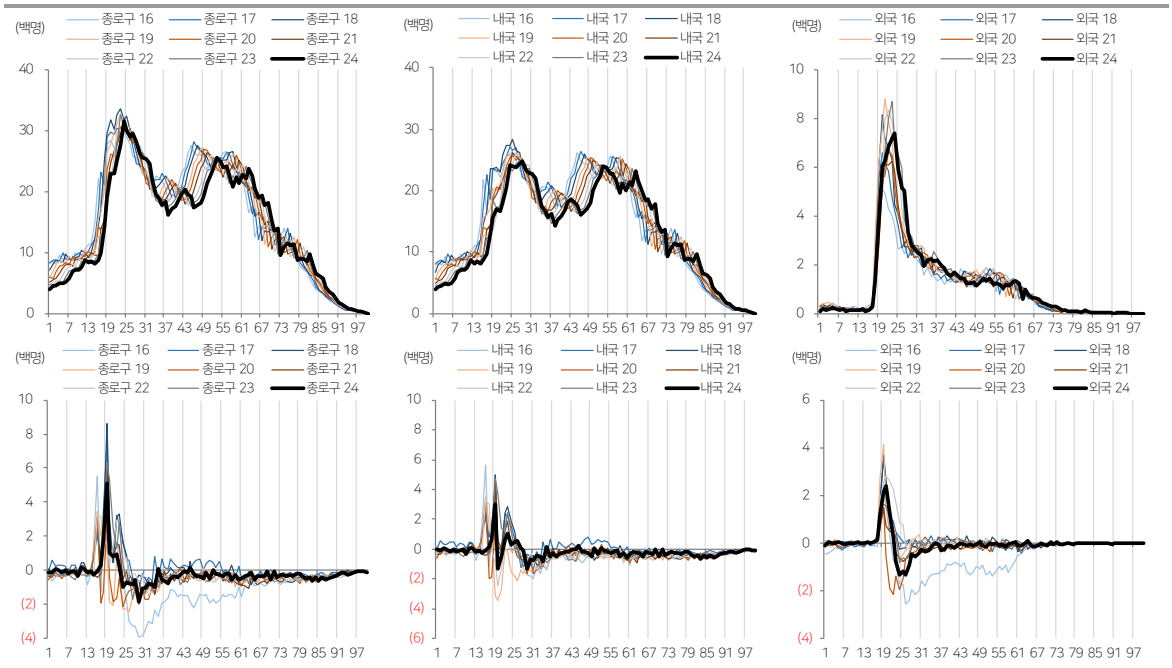
Fig. 48: 연도별 연령별 인구_경남 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

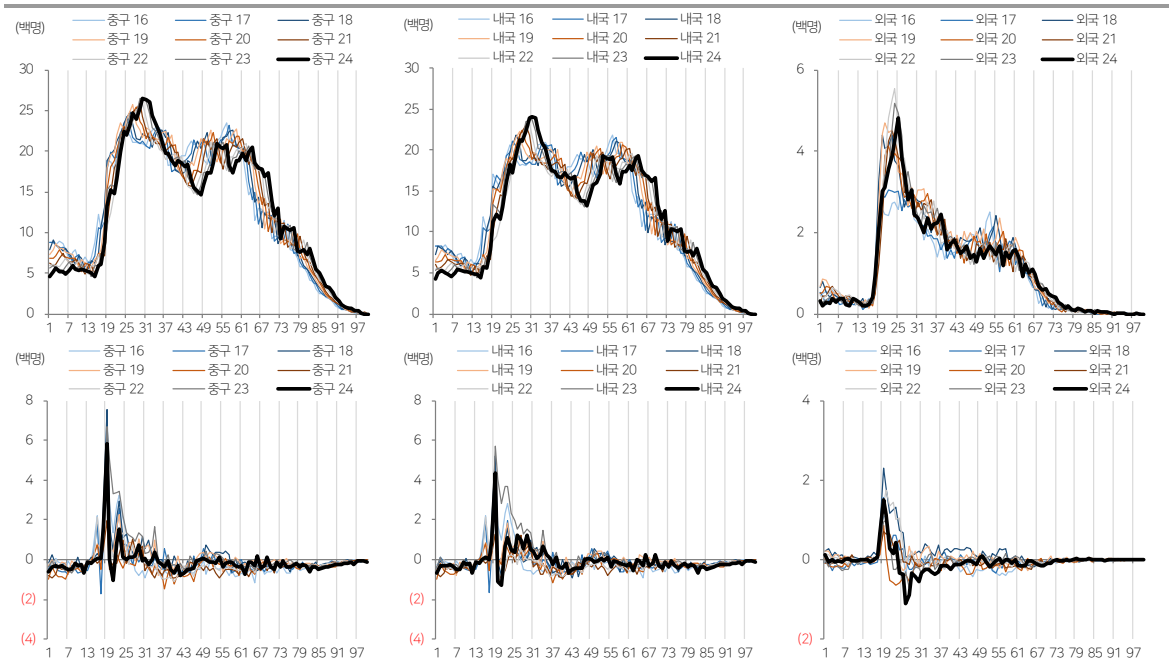
■ 서울 도심권

Fig. 49: 연도별 연령별 인구_종로구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

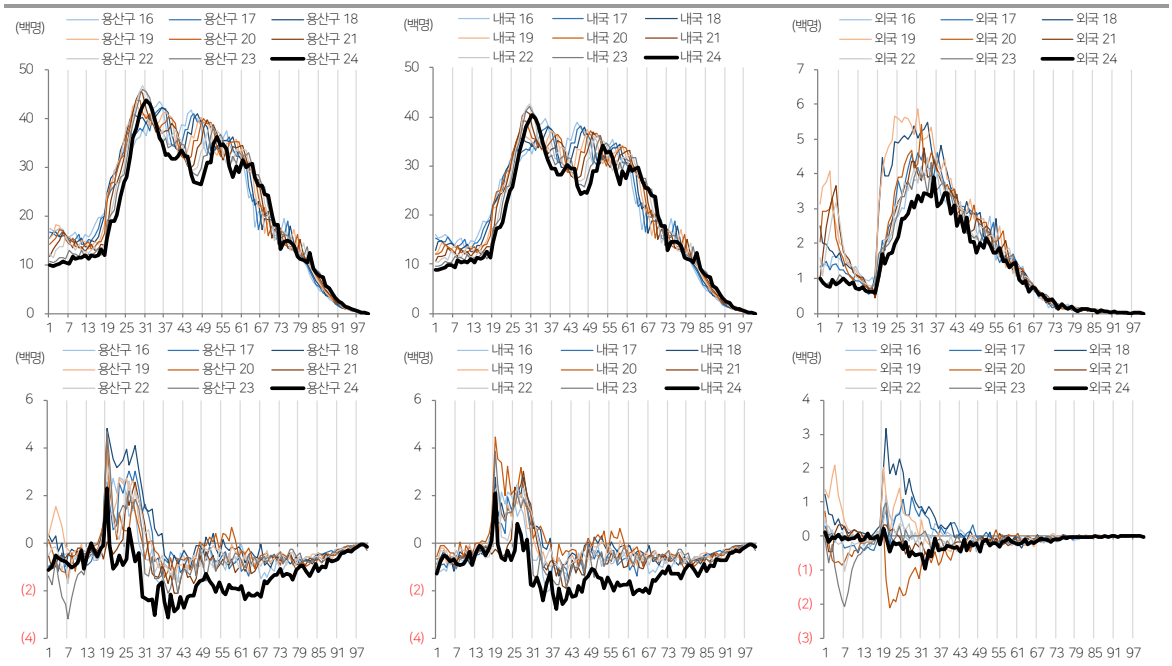
Fig. 50: 연도별 연령별 인구_중구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

■ 서울 도심권

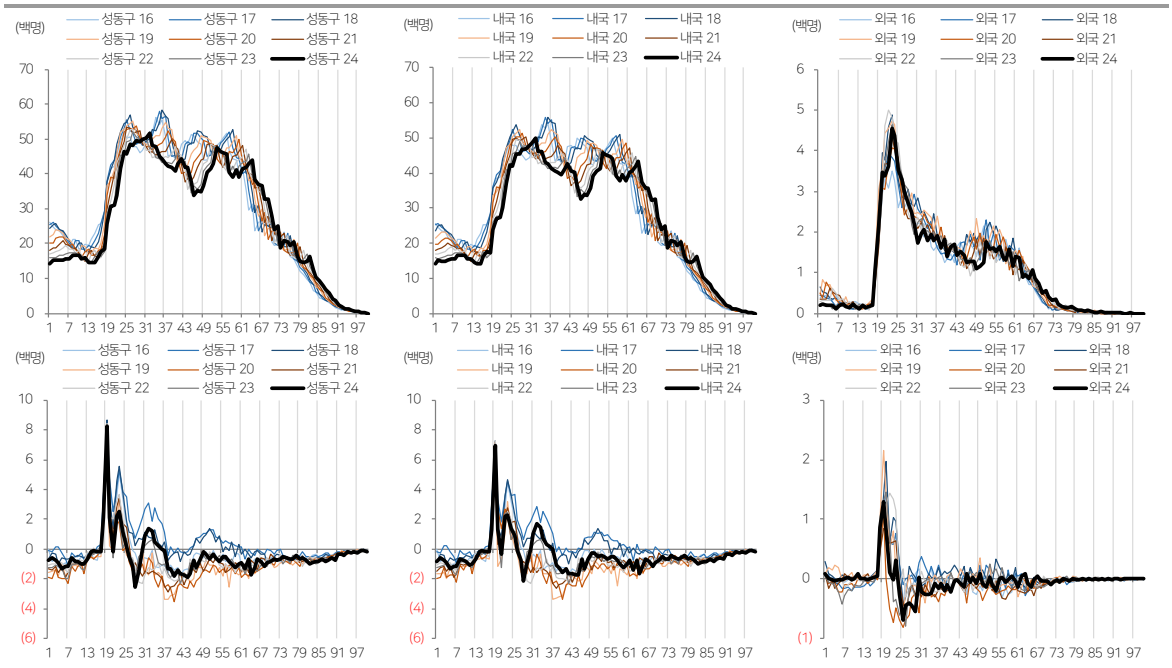
Fig. 51: 연도별 연령별 인구_용산구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

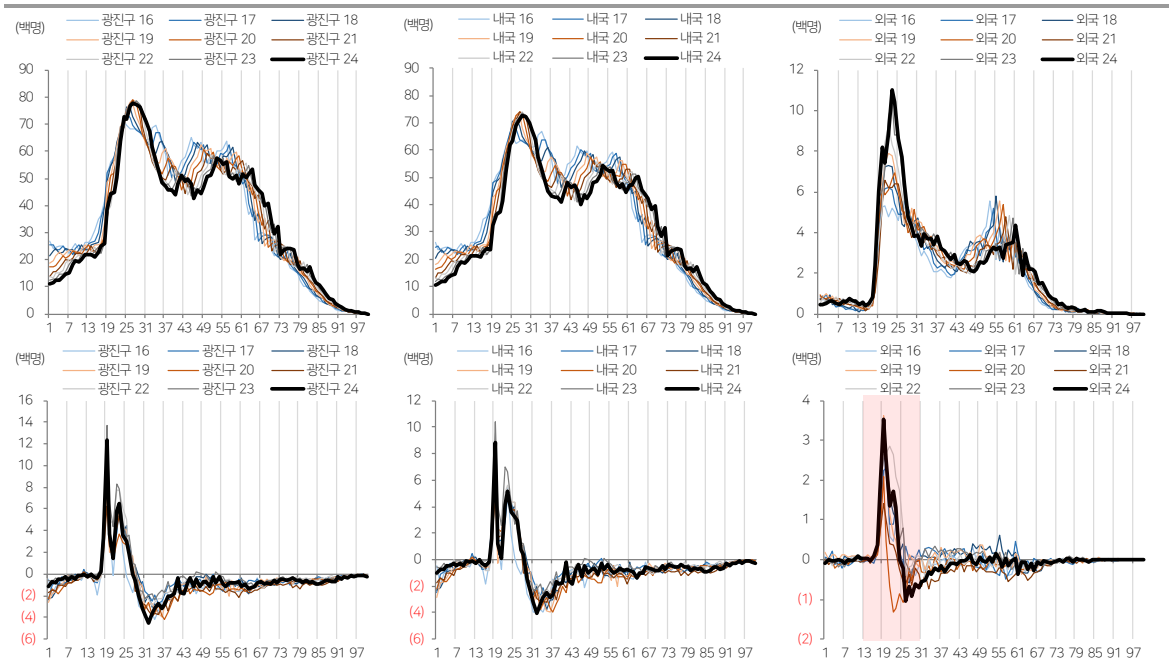
■ 서울 동북권

Fig. 52: 연도별 연령별 인구_성동구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

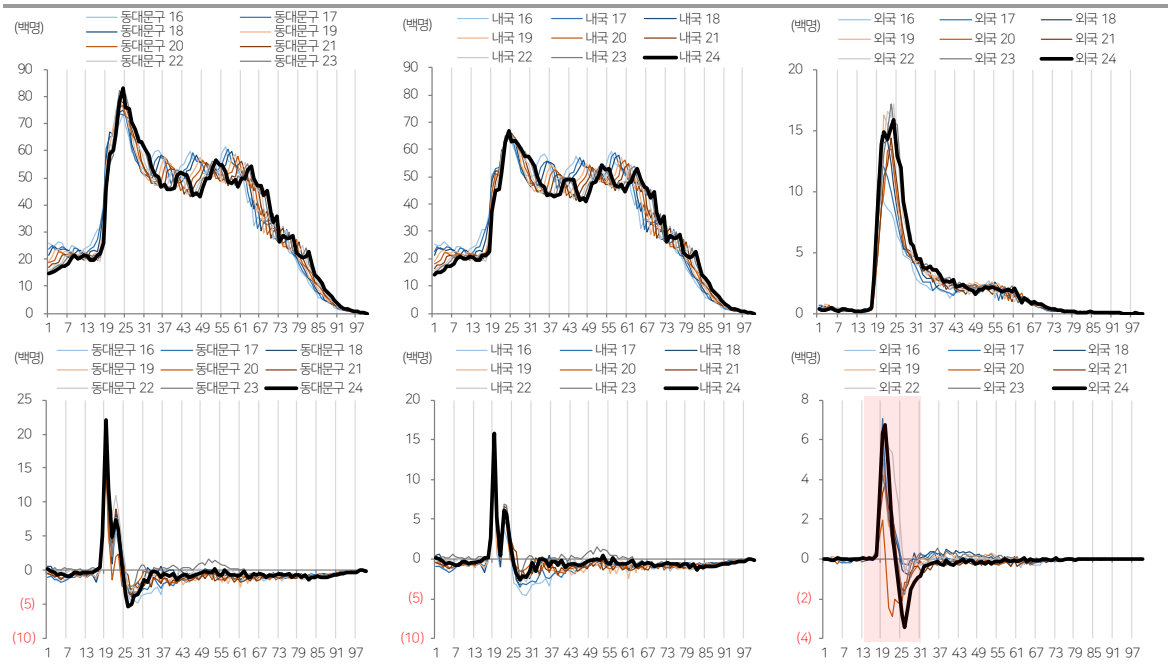
Fig. 53: 연도별 연령별 인구_광진구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청
Note: 외국인유학생 1천명 이상인 대학: 건국대, 세종대

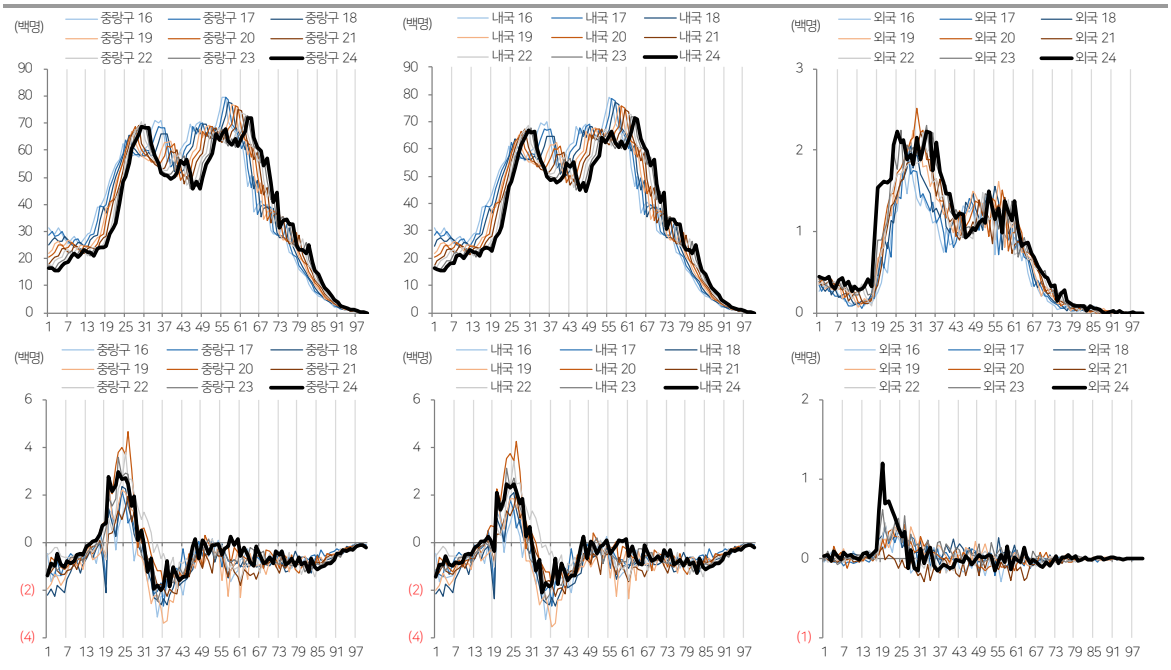
■ 서울 동북권

Fig. 54: 연도별 연령별 인구_동대문구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청
Note: 외국인유학생 1천명 이상인 대학: 경희대, 한국외대

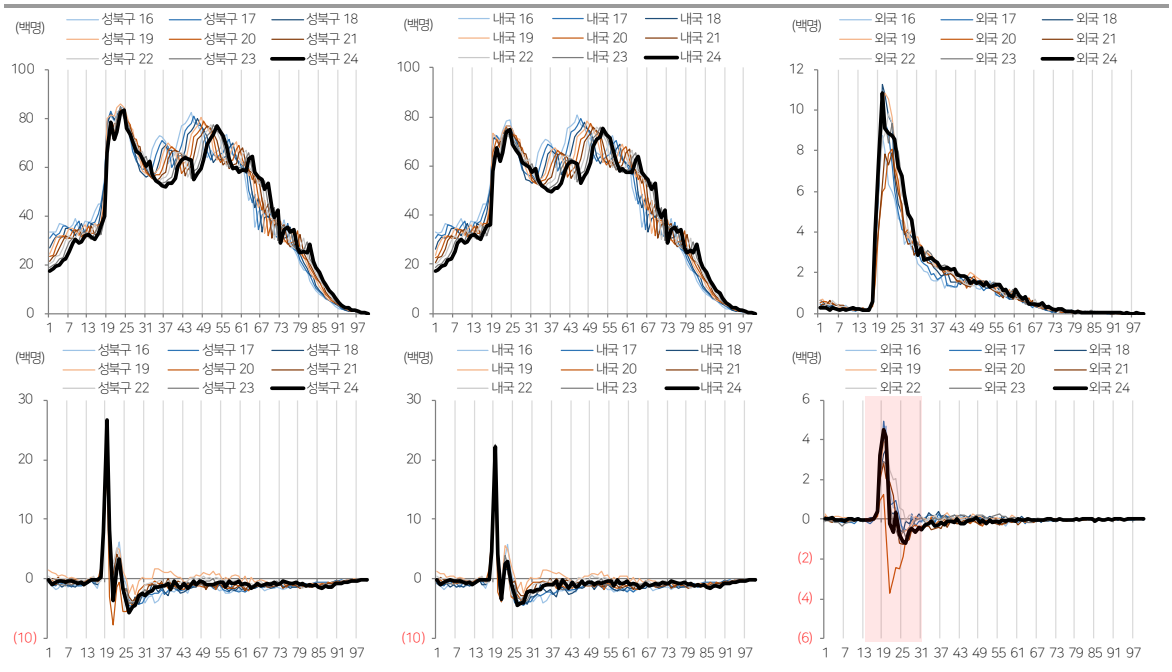
Fig. 55: 연도별 연령별 인구_중랑구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

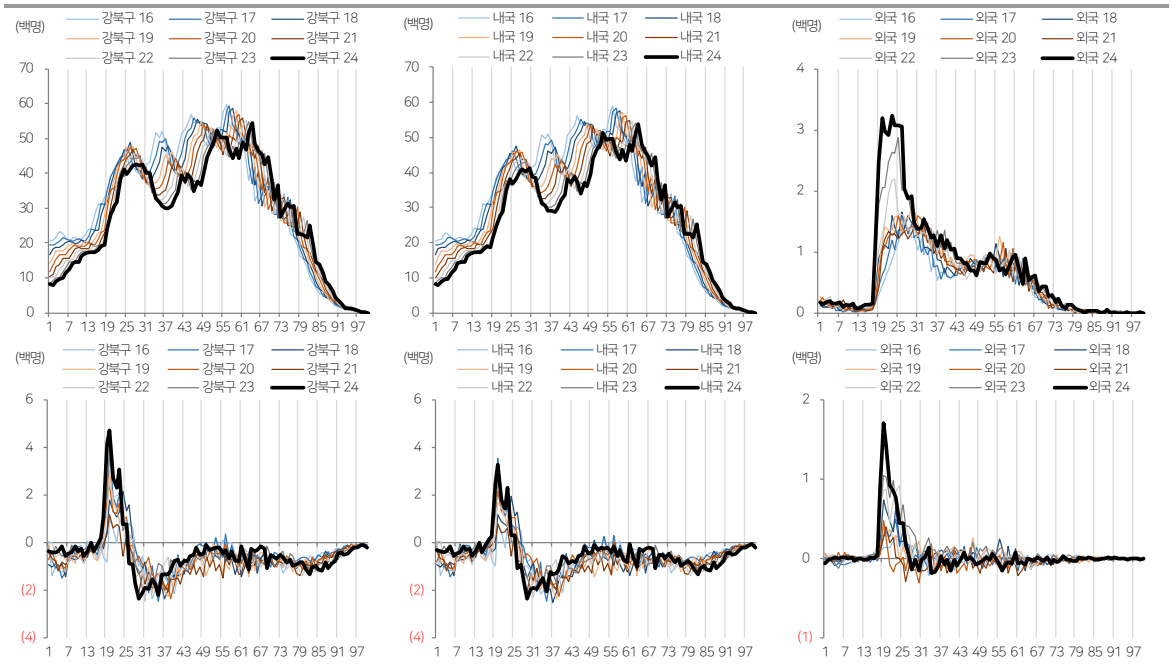
■ 서울 동북권

Fig. 56: 연도별 연령별 인구_성북구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청
Note: 외국인유학생 1천명 이상인 대학: 고려대, 국민대, 서경대, 성신여대, 한성대

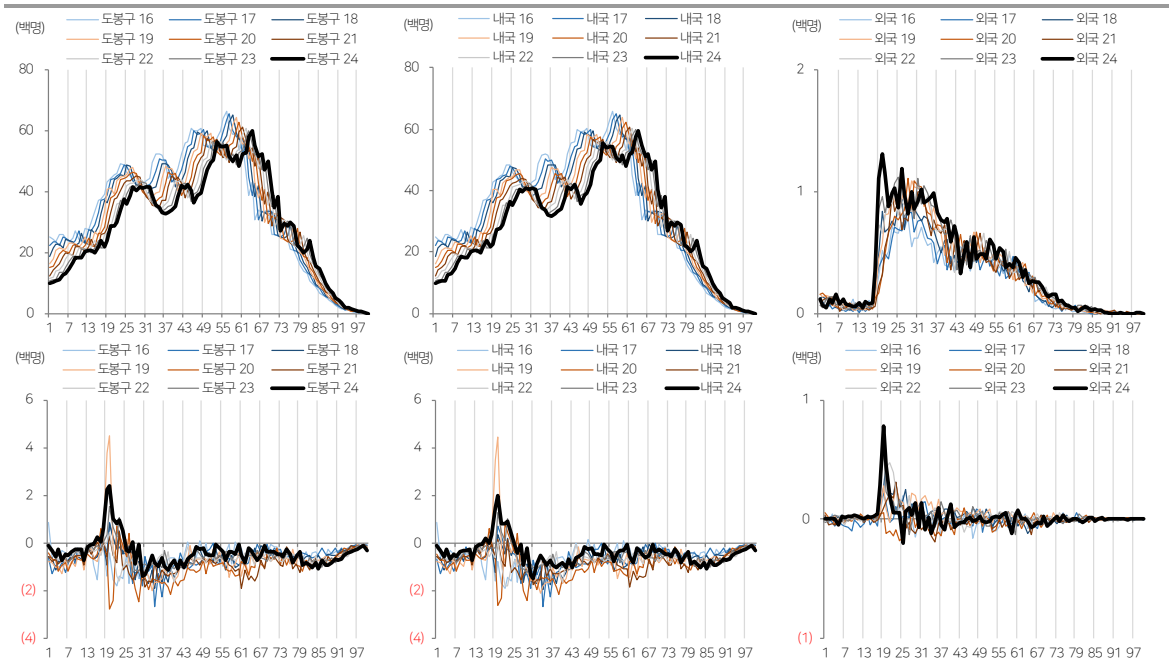
Fig. 57: 연도별 연령별 인구_강북구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

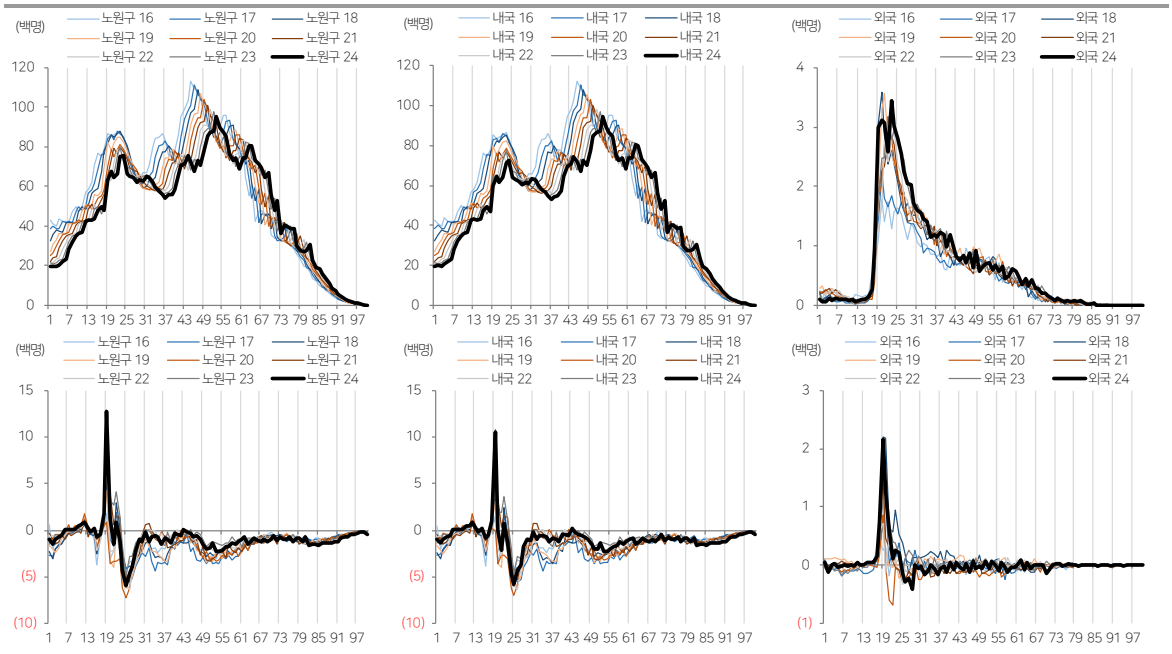
■ 서울 동북권

Fig. 58: 연도별 연령별 인구_도봉구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

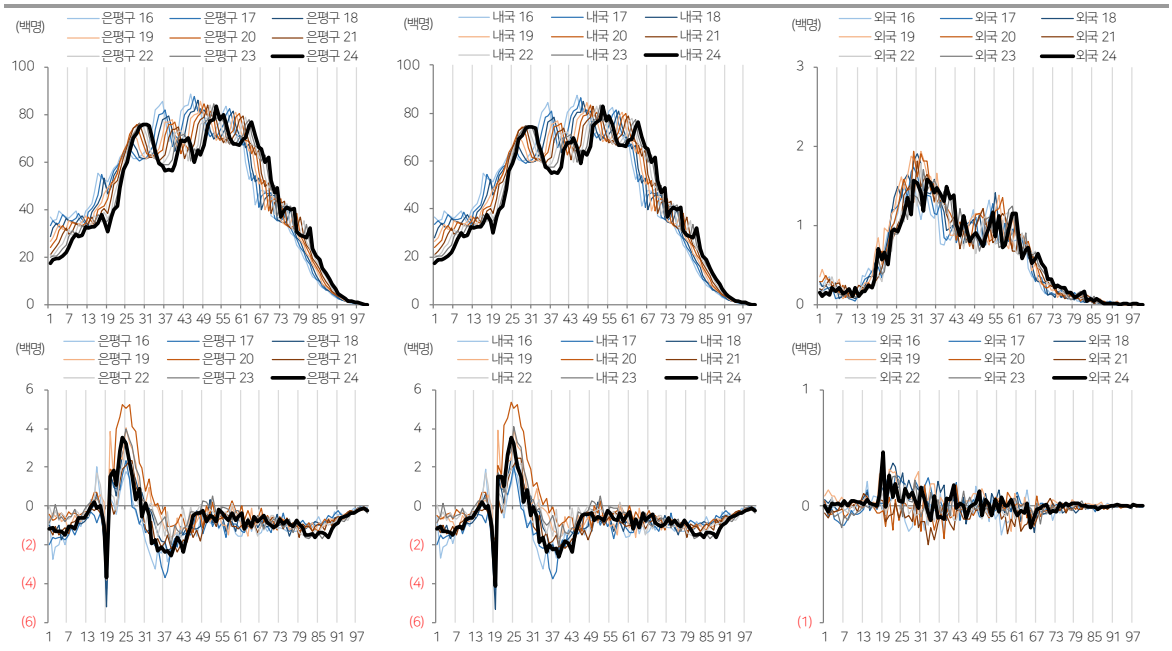
Fig. 59: 연도별 연령별 인구_노원구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

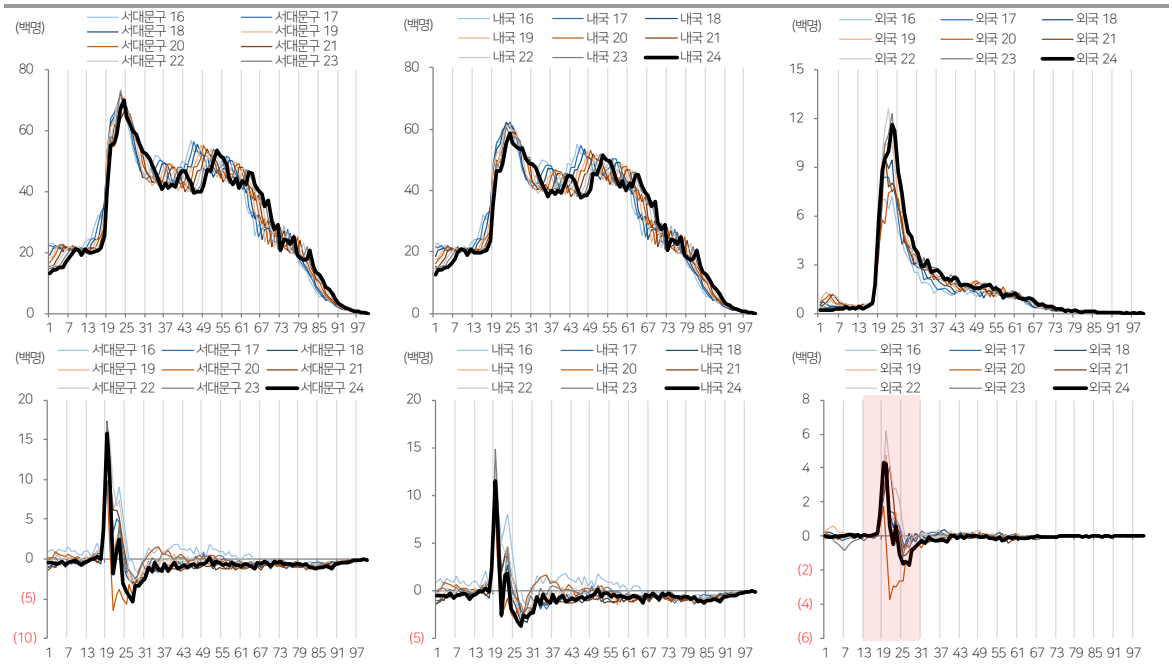
■ 서울 서북권

Fig. 60: 연도별 연령별 인구_은평구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

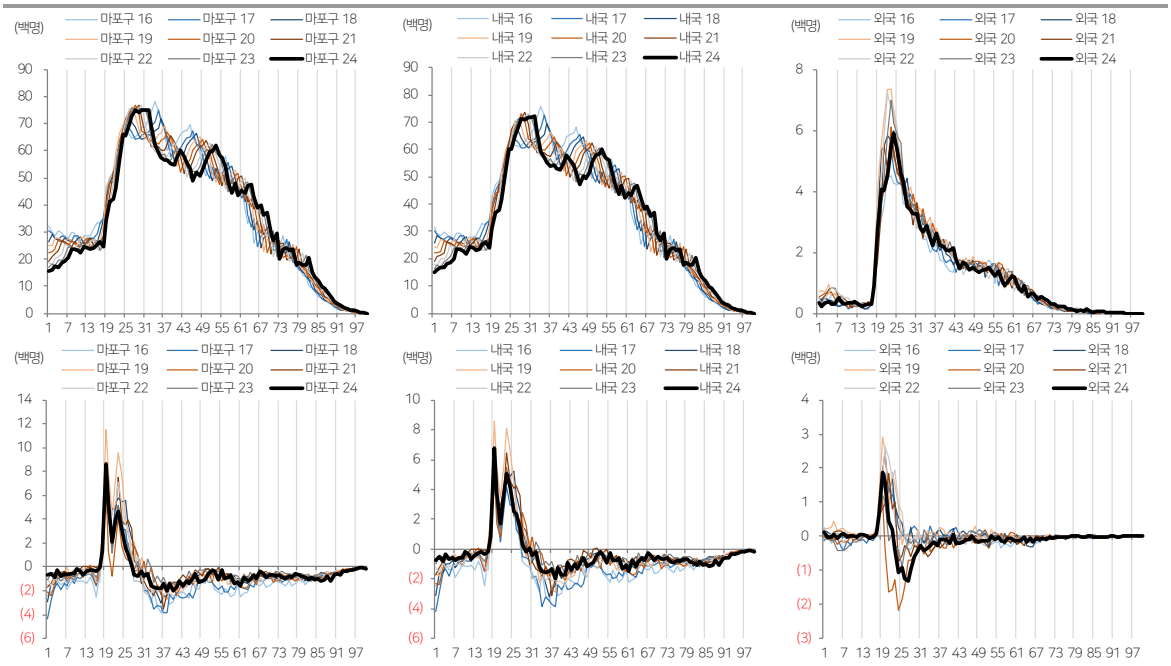
Fig. 61: 연도별 연령별 인구_서대문구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청
Note: 외국인유학생 1천명 이상인 대학: 연세대, 이화여대

■ 서울 서북권

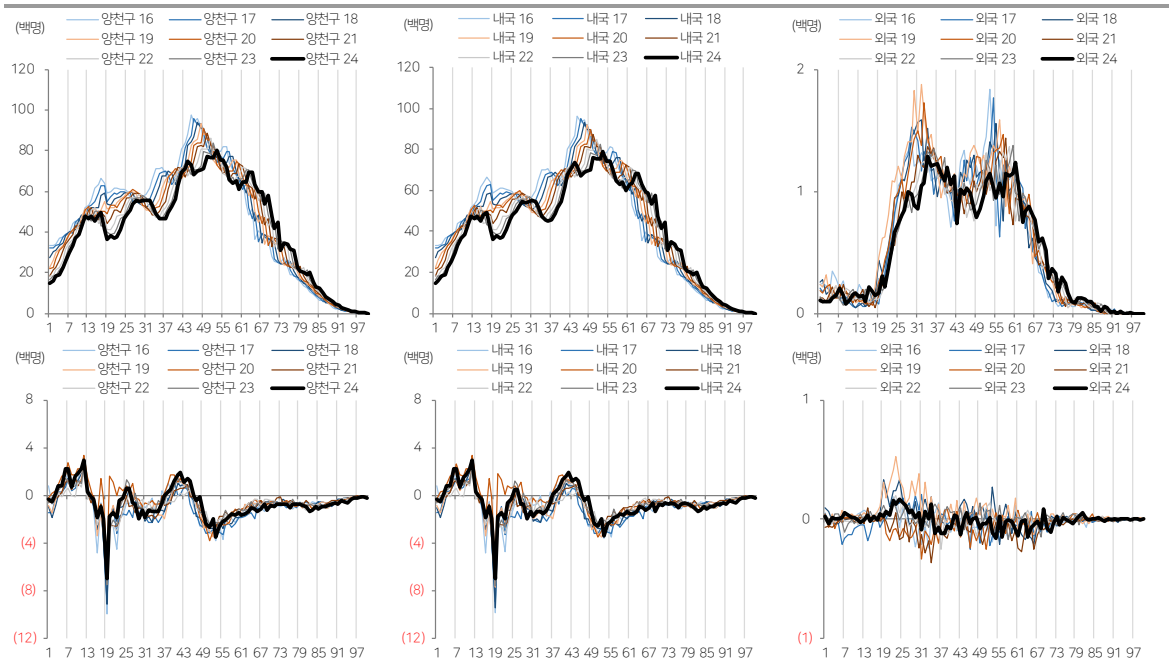
Fig. 62: 연도별 연령별 인구_마포구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

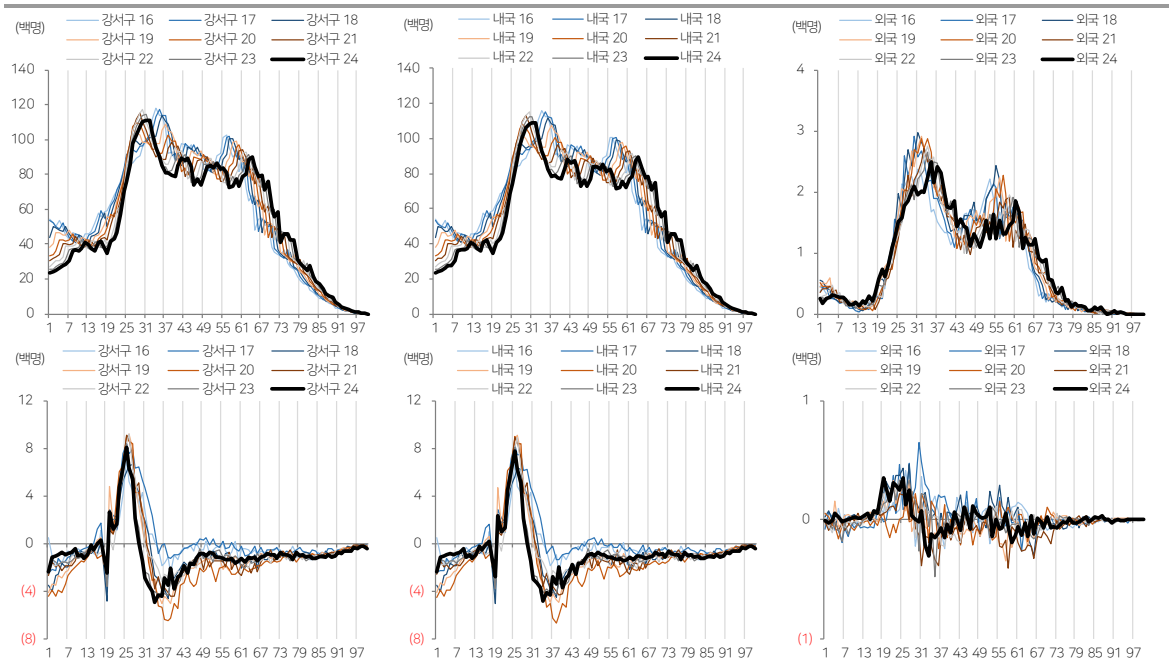
■ 서울 서남권

Fig. 63: 연도별 연령별 인구_양천구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

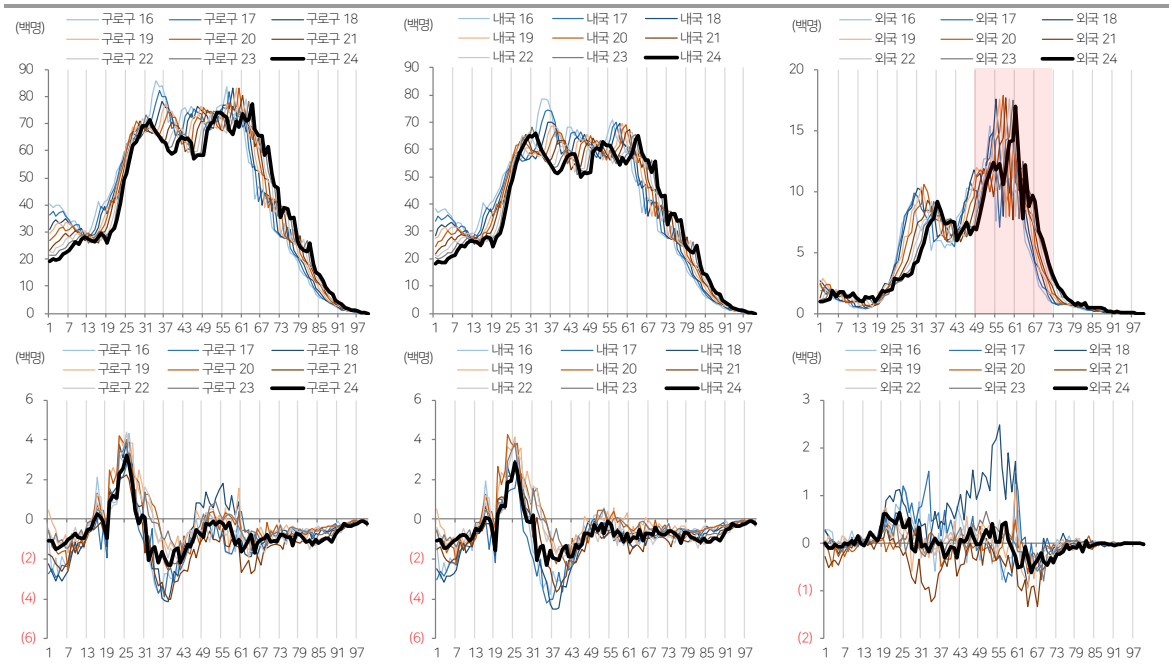
Fig. 64: 연도별 연령별 인구_강서구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

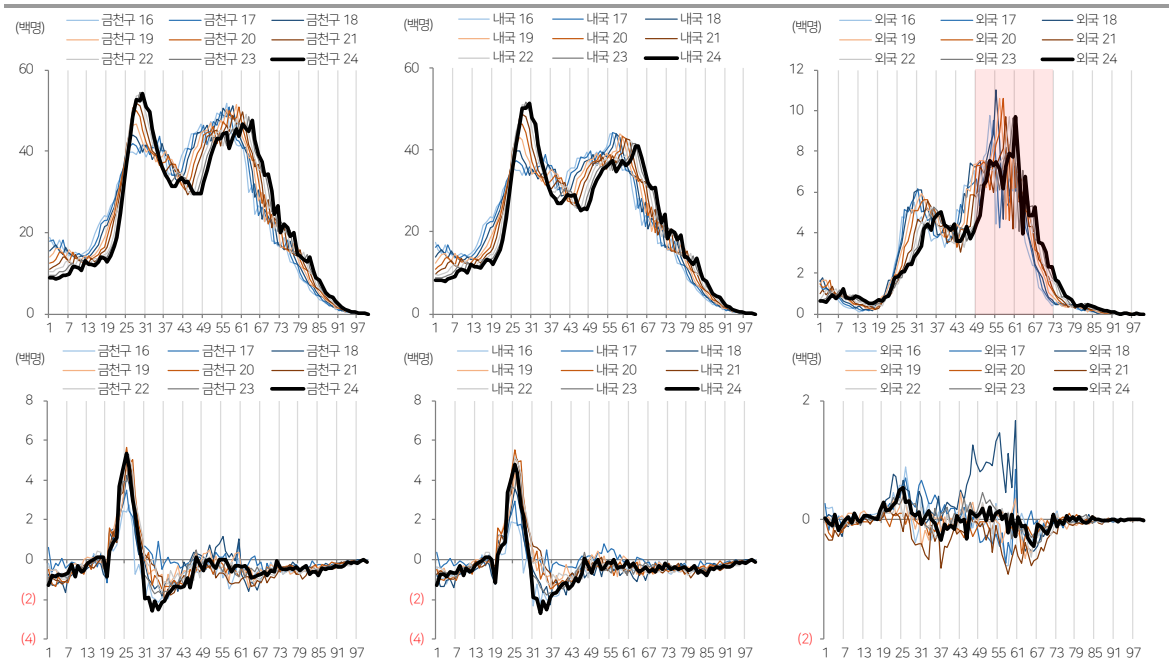
■ 서울 서남권

Fig. 65: 연도별 연령별 인구_구로구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

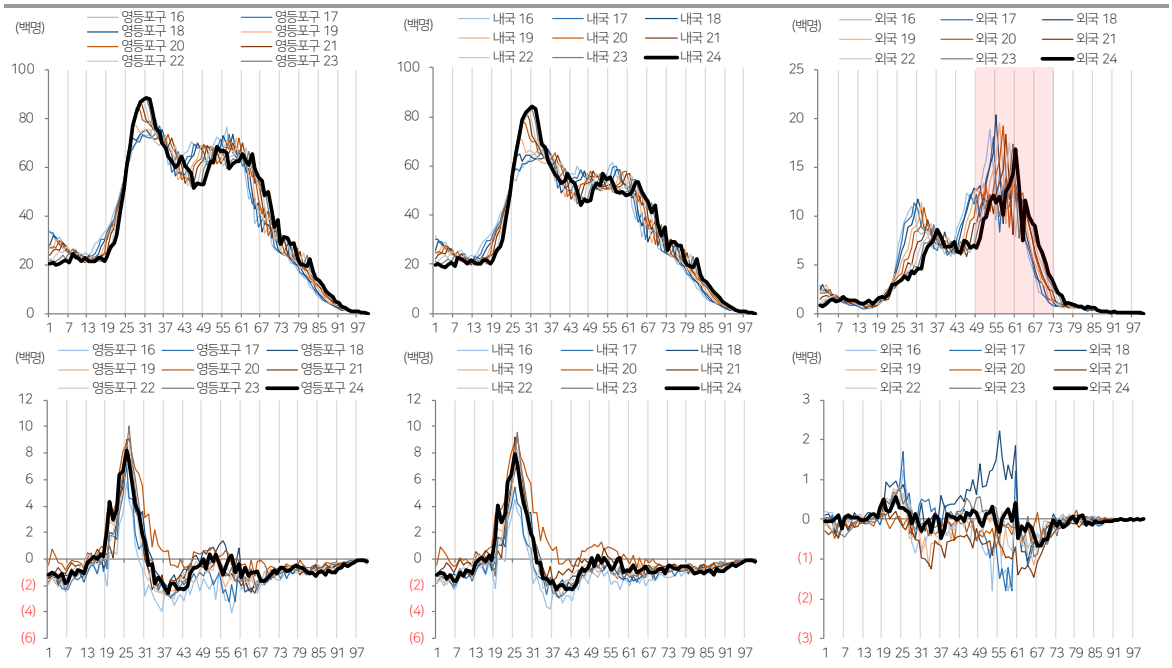
Fig. 66: 연도별 연령별 인구_금천구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

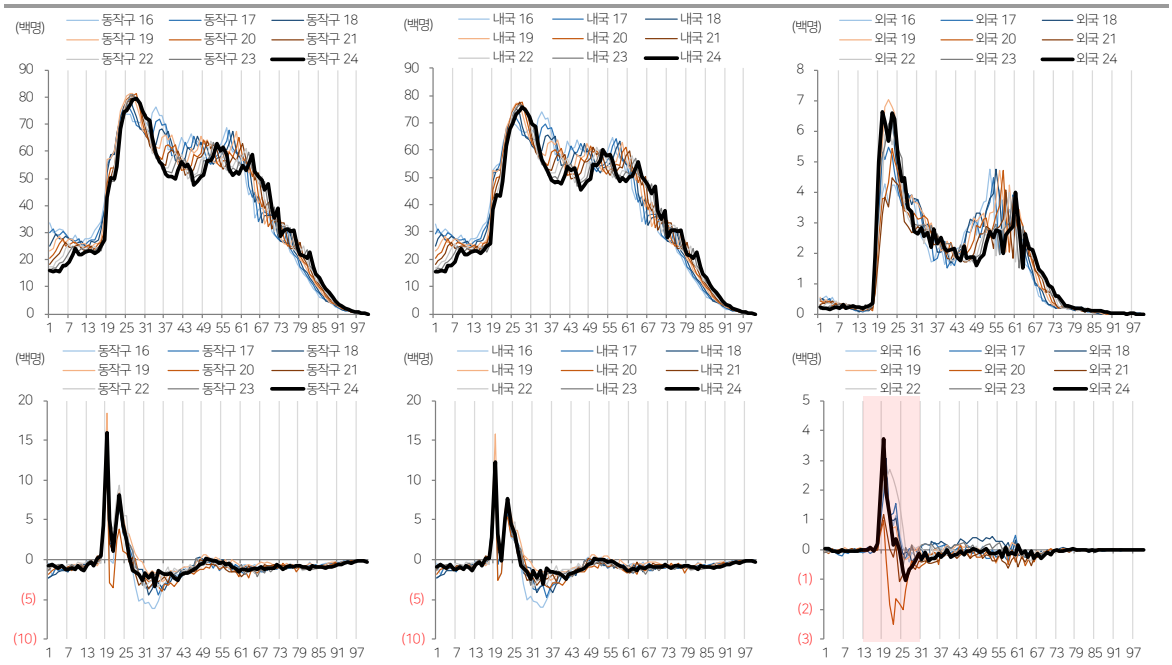
■ 서울 서남권

Fig. 67: 연도별 연령별 인구_영등포구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

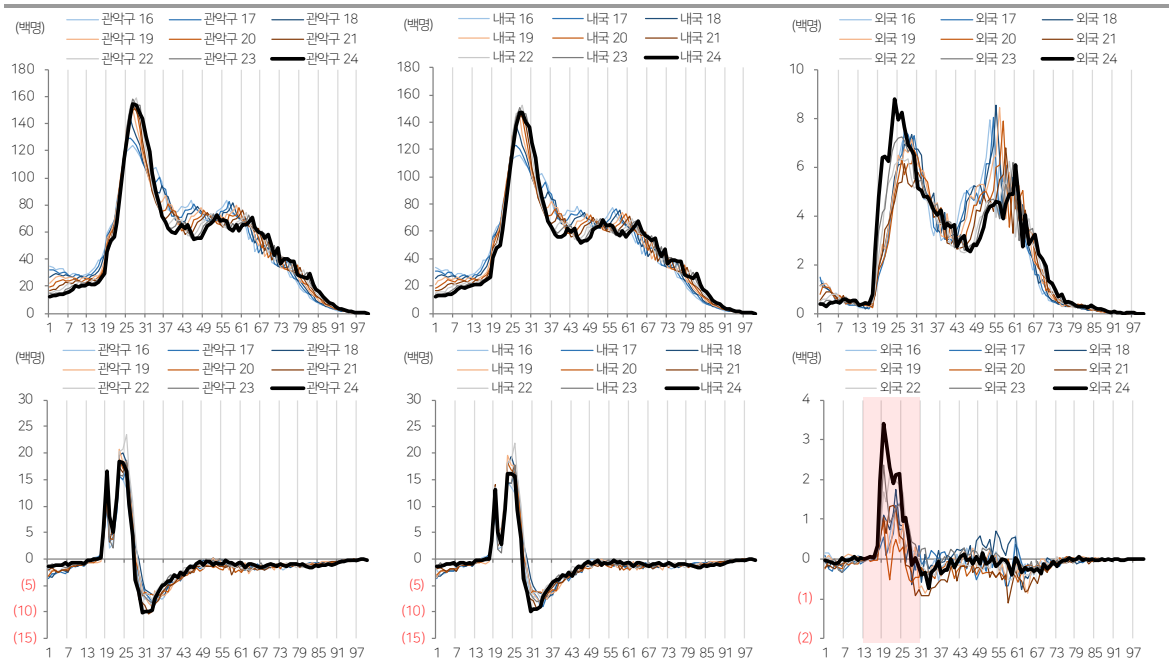
Fig. 68: 연도별 연령별 인구_동작구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청
Note: 외국인유학생 1천명 이상인 대학: 숭실대, 중앙대

■ 서울 서남권

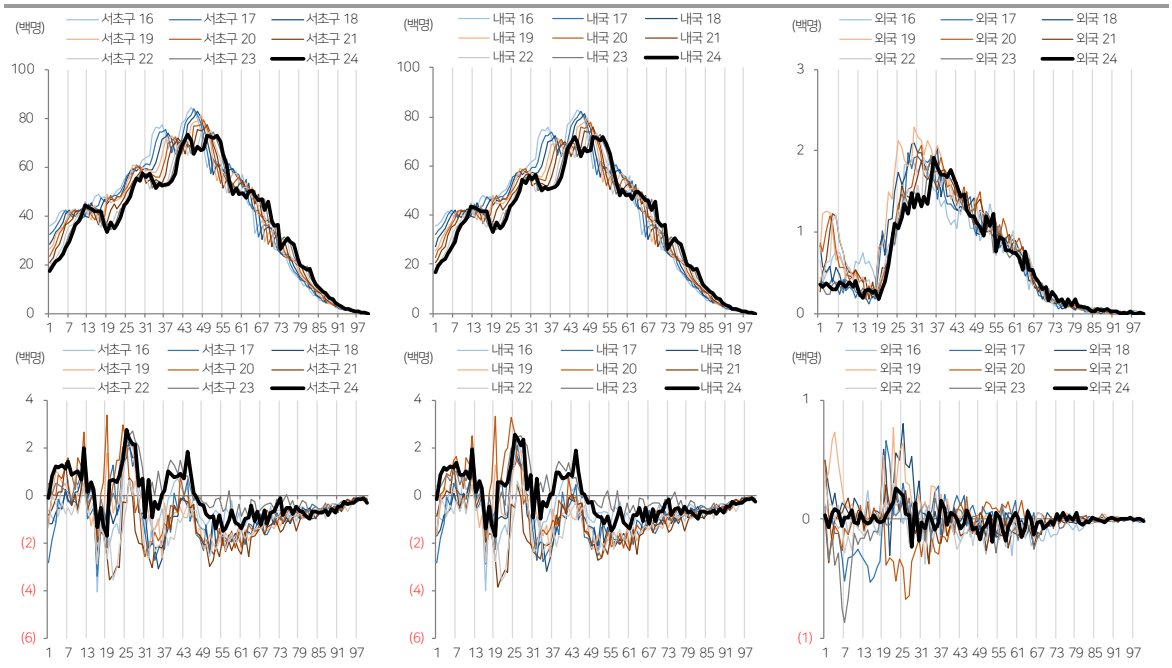
Fig. 69: 연도별 연령별 인구_관악구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청
Note: 외국인유학생 1천명 이상인 대학: 서울대

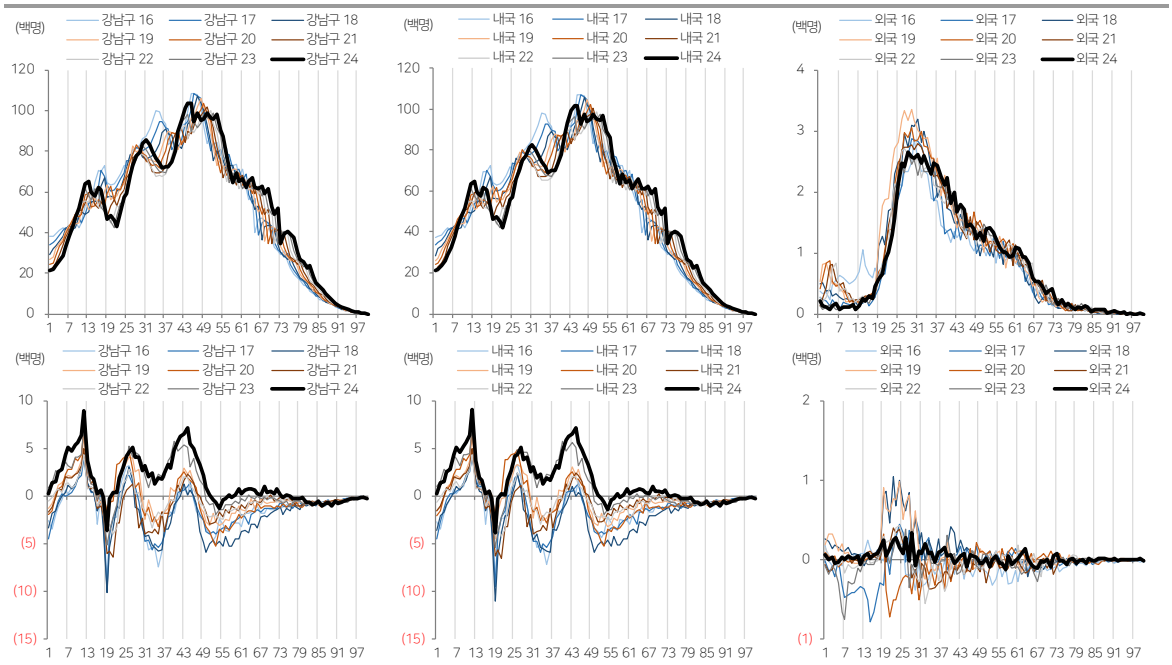
■ 서울 동남권

Fig. 70: 연도별 연령별 인구_서초구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

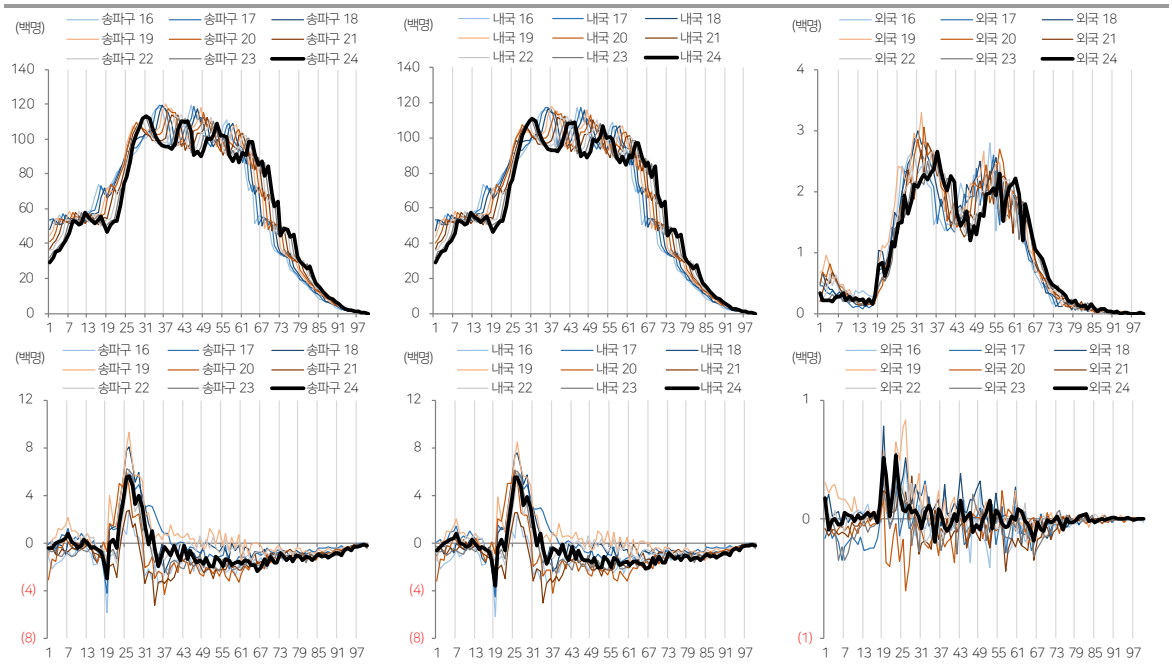
Fig. 71: 연도별 연령별 인구_강남구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

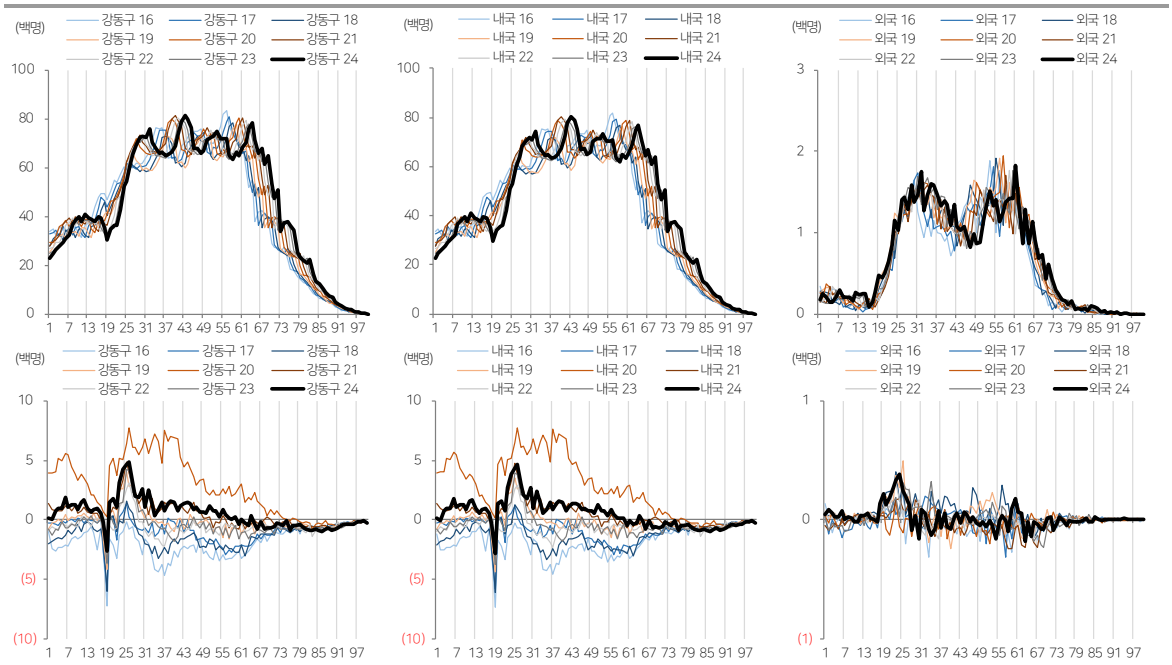
■ 서울 동남권

Fig. 72: 연도별 연령별 인구_송파구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 73: 연도별 연령별 인구_강동구 (전체, 내국인, 외국인 구분 및 전년대비 증감)



Source: 다올투자증권, 통계청

III-8. 수요의 이동과 재고 이동 한계로 인한 신규수요

수요는 이동
재고는 이동 한계
이로 인해 발생하는
신규수요

한국 전체를 하나의 계로 본다면 인구감소로 신규수요가 제한된다고 볼 수도 있다. 하지만 이는 수요의 이동 특성 및 이동 한계를 간과한 것이다. 중요한 것은 인구의 지역 간 이동 패턴이다. 다음은 연도별로 시·도간의 인구 이동을 연령대별로 분개해서 표현한 표다. 붉은 음영은 인구의 유입을, 푸른 음영은 인구의 유출을 의미한다. 동일 시점간 이동을 표기하기 위해 연도별로 표를 분할 했고, 연도의 변화에 따른 패턴 변화를 보기 위해 다시 연도별 표를 순차적으로 작성했다.

10대후반~20대:
전국에서 수도권
30대:
서울에서 경기/인천

연령대별로 인구구조의 변화를 시·도·군 레벨까지 분리하여 관찰하면 흥미로운 패턴이 나타난다. 전국단위에서는 10대 후반부터 20대까지의 인구가 서울 및 경기도로 유입된다. 이는 대학 진학과 취업의 두 가지 이벤트에 기인한다. 30대 초반이 되면 서울에서 경기도와 인천으로의 유출이 발생하는데, 이때 영유아가 이동이 동시에 발생한다. 따라서 결혼을 하고 자녀가 생기면 적당한 육아 환경을 찾아 이동했다고 추정할 수 있다.

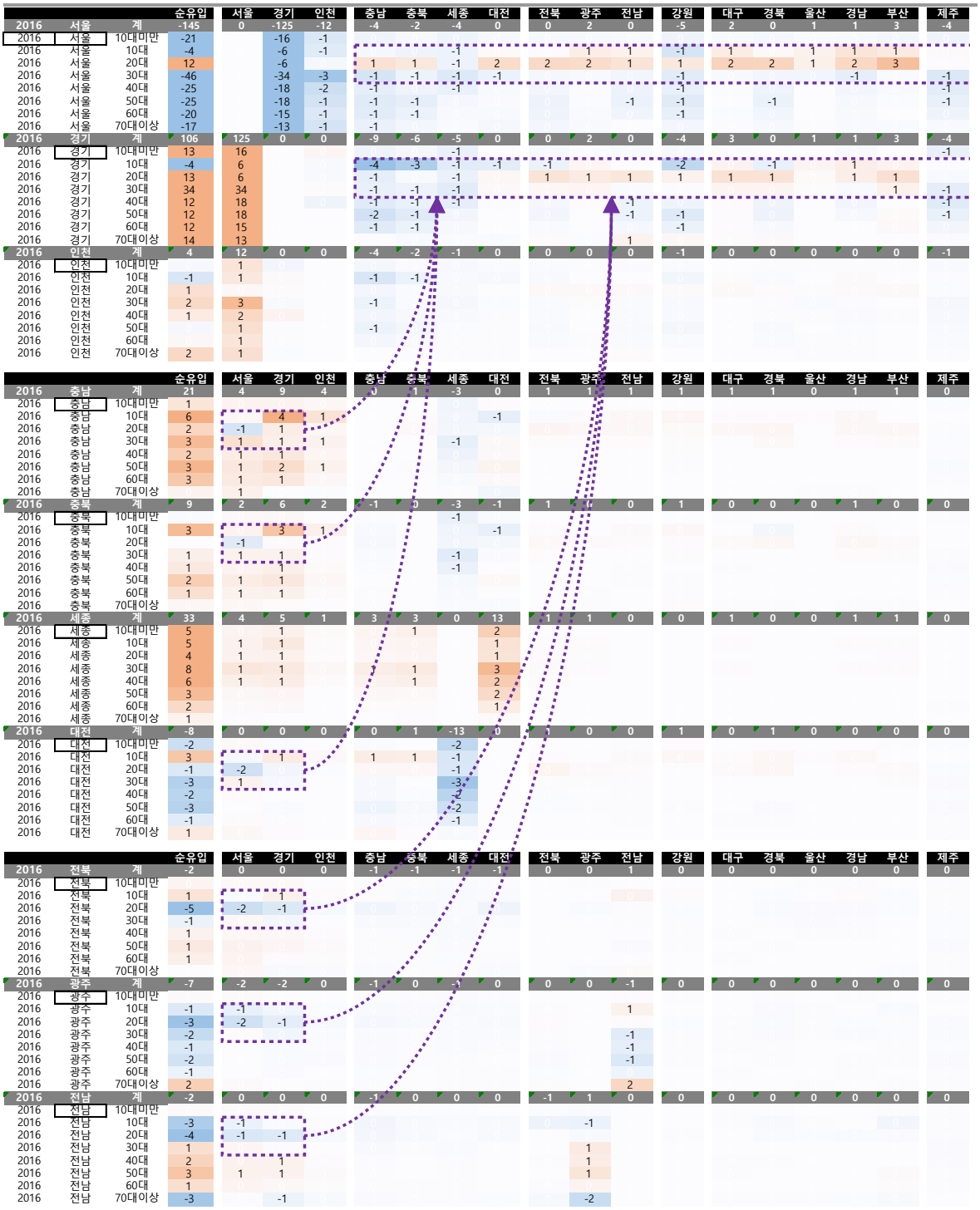
지방광역시와
주변부 사이의
인구이동

이러한 패턴은 지방에서도 규모는 작지만 유사하게 나타나는데 전국과 수도권의 흐름이 지방과 지방광역시 사이에서 발생하는 느낌이다. 다만 한 가지 차이는 대학 진학 수요는 지방과 지방광역시 사이에서 발생하지만 20대 중후반 이후는 다시 지방광역시에서 수도권으로의 유출이 발생하면서 지방광역시는 20세 전후에서 집중 유입 발생 후 20대 전체 수치로는 순유출이 된다.

세종시는
대전 수요 흡수

흥미로운 점은 세종시의 사례다. 세종시는 수도권 인구 분산을 위한 정책적 목적으로 건설되었지만, 실제로 세종시로의 인구 이동이 가장 강력하게 작용한 것은 대전에서 유출되어 세종으로 이동하는 인구였다.

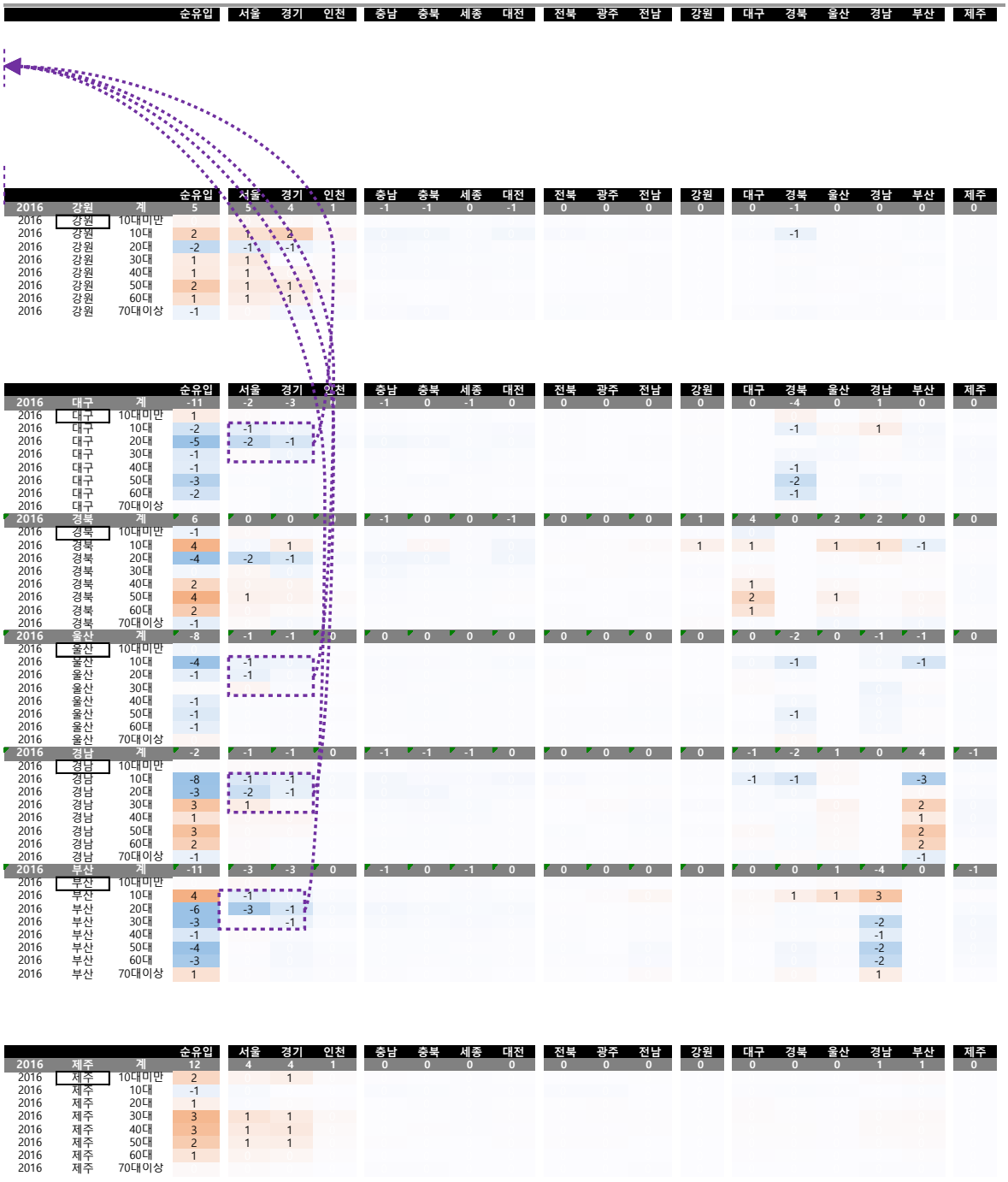
Fig. 74: 2016년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	서울	계	-145	0	-125	-12	-4	-2	-4	0	0	2	0	-5	2	0	1	1	3	-4
2016	서울	10대미만	-21		-16	-1														
2016	서울	10대	-4		-6	-1			-1		1	1		-1	1		1	1	1	
2016	서울	20대	12		-6		1	1	-1	2	2	2	1	1	2	2	1	2	3	
2016	서울	30대	-46		-34	-3	-1	-1	-1	-1				-1				-1		-1
2016	서울	40대	-25		-18	-2	-1		-1					-1						-1
2016	서울	50대	-25		-18	-1	-1	-1					-1	-1		-1				-1
2016	서울	60대	-20		-15	-1	-1	-1						-1						
2016	서울	70대이상	-17		-13	-1	-1													
2016	경기	계	106	125	0	0	-9	-6	-5	0	0	2	0	-4	3	0	1	1	3	-4
2016	경기	10대미만	13	16					-1											-1
2016	경기	10대	-4	6			-4	-3	-1	-1	-1			-2		-1		1		
2016	경기	20대	13	6			-1		-1		1	1	1	1	1	1		1	1	
2016	경기	30대	34	34			-1	-1	-1										1	-1
2016	경기	40대	12	18			-1	-1	-1				-1							-1
2016	경기	50대	12	18			-2	-1					-1	-1						-1
2016	경기	60대	12	15			-1	-1						-1						
2016	경기	70대이상	14	13									1							
2016	인천	계	4	12	0	0	-4	-2	-1	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1
2016	인천	10대미만		1																
2016	인천	10대	-1	1			-1	-1												
2016	인천	20대	1																	
2016	인천	30대	2	3			-1													
2016	인천	40대	1	2																
2016	인천	50대		1			-1													
2016	인천	60대		1																
2016	인천	70대이상	2	1																
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	충남	계	21	4	9	4	0	1	-3	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0
2016	충남	10대미만	1																	
2016	충남	10대	6		4	1				-1										
2016	충남	20대	2	-1	1															
2016	충남	30대	3	1	1	1			-1											
2016	충남	40대	2	1	1															
2016	충남	50대	3	1	2	1														
2016	충남	60대	3	1	1															
2016	충남	70대이상		1																
2016	충북	계	9	2	6	2	-1	0	-3	-1	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0
2016	충북	10대미만							-1											
2016	충북	10대	3		3	1				-1										
2016	충북	20대		-1																
2016	충북	30대	1	1	1				-1											
2016	충북	40대	1		1				-1											
2016	충북	50대	2	1	1															
2016	충북	60대	1	1	1															
2016	충북	70대이상																		
2016	세종	계	33	4	5	1	3	3	0	13	1	1	0	0	1	0	0	1	1	0
2016	세종	10대미만	5		1			1		2										
2016	세종	10대	5	1	1					1										
2016	세종	20대	4	1	1					1										
2016	세종	30대	8	1	1		1	1		3										
2016	세종	40대	6	1	1			1		2										
2016	세종	50대	3							2										
2016	세종	60대	2							1										
2016	세종	70대이상	1																	
2016	대전	계	-8	0	0	0	0	1	-13	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0
2016	대전	10대미만	-2						-2											
2016	대전	10대	3		1		1	1	-1											
2016	대전	20대	-1	-2					-1											
2016	대전	30대	-3	1					-3											
2016	대전	40대	-2						-2											
2016	대전	50대	-3						-2											
2016	대전	60대	-1						-1											
2016	대전	70대이상	1																	
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	전북	계	-2	0	0	0	-1	-1	-1	-1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2016	전북	10대미만																		
2016	전북	10대	1		1															
2016	전북	20대	-5	-2	-1															
2016	전북	30대	-1																	
2016	전북	40대	1																	
2016	전북	50대	1																	
2016	전북	60대	1																	
2016	전북	70대이상																		
2016	광주	계	-7	-2	-2	0	-1	0	-1	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0
2016	광주	10대미만																		
2016	광주	10대	-1	-1									1							
2016	광주	20대	-3	-2	-1															
2016	광주	30대	-2										-1							
2016	광주	40대	-1										-1							
2016	광주	50대	-2										-1							
2016	광주	60대	-1																	
2016	광주	70대이상	2										2							
2016	전남	계	-2	0	0	0	-1	0	0	0	-1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	전남	10대미만																		
2016	전남	10대	-3	-1								-1								
2016	전남	20대	-4	-1	-1															
2016	전남	30대	1									1								
2016	전남	40대	2		1							1								
2016	전남	50대	3	1	1							1								
2016	전남	60대	1																	
2016	전남	70대이상	-3		-1							-2								

Source: 다올투자증권, 통계청

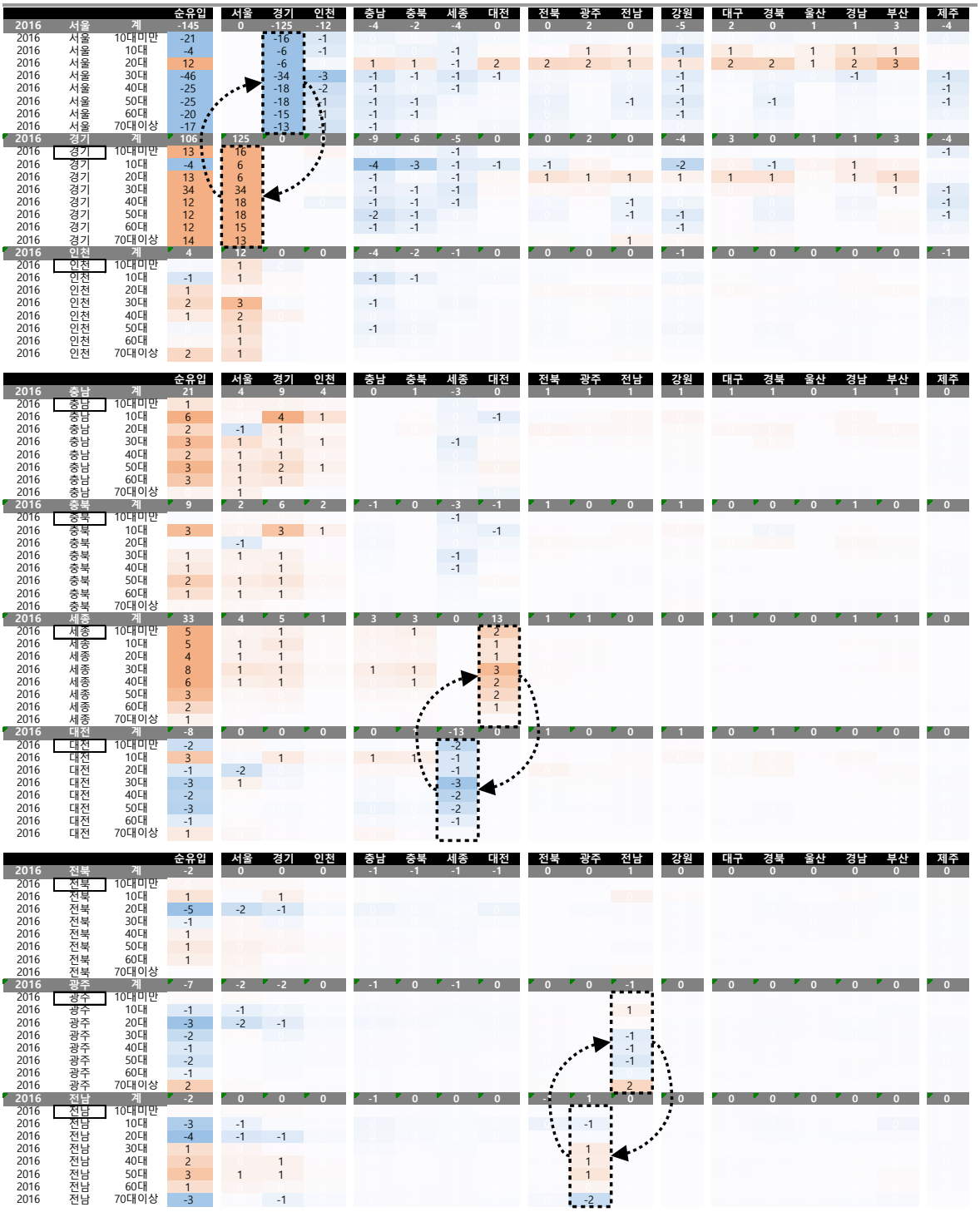
Fig. 75: 2016년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	강원	계	5	5	4	1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2016	강원	10대미만	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	강원	10대	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2016	강원	20대	-2	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	강원	30대	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	강원	40대	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	강원	50대	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	강원	60대	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	강원	70대이상	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	대구	계	-11	-2	-3	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	-4	0	1	0	0
2016	대구	10대미만	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
2016	대구	10대	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	1	0	0
2016	대구	20대	-5	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	대구	30대	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	대구	40대	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2016	대구	50대	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0	0	0
2016	대구	60대	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2016	대구	70대이상	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경북	계	6	0	0	1	-1	0	0	-1	0	0	0	1	4	0	2	2	0	0
2016	경북	10대미만	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경북	10대	4	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1	-1	0
2016	경북	20대	-4	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경북	30대	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경북	40대	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
2016	경북	50대	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0
2016	경북	60대	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
2016	경북	70대이상	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	울산	계	-8	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-1	-1	0
2016	울산	10대미만	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	울산	10대	-4	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1	0
2016	울산	20대	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	울산	30대	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	울산	40대	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	울산	50대	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2016	울산	60대	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	울산	70대이상	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경남	계	-2	-1	-1	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	-1	-2	1	0	4	-1
2016	경남	10대미만	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경남	10대	-8	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	-3	0
2016	경남	20대	-3	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경남	30대	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0
2016	경남	40대	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
2016	경남	50대	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
2016	경남	60대	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
2016	경남	70대이상	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0
2016	부산	계	-11	-3	-3	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	1	-4	0	-1
2016	부산	10대미만	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	부산	10대	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	0	0
2016	부산	20대	-6	-3	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	부산	30대	-3	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0
2016	부산	40대	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0
2016	부산	50대	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0
2016	부산	60대	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0
2016	부산	70대이상	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	제주	계	12	4	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
2016	제주	10대미만	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	10대	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	20대	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	30대	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	40대	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	50대	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	60대	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	70대이상	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 76: 2016년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	서울	계	-145	0	-125	-12	-4	-2	-4	0	0	2	0	-5	2	0	1	1	3	-4
2016	서울	10대미만	-21		-16	-1														
2016	서울	10대	-4		-6	-1			-1			1	1	-1	1		1	1	1	
2016	서울	20대	12		-6		1	1	-1	2	2	2	1	1	2	2	1	2	3	
2016	서울	30대	-46		-34	-3	-1	-1	-1	-1				-1				-1		-1
2016	서울	40대	-25		-18	-2	-1		-1					-1						-1
2016	서울	50대	-25		-18	-1	-1	-1					-1	-1		-1				-1
2016	서울	60대	-20		-15	-1	-1	-1						-1						
2016	서울	70대이상	-17		-13	-1	-1													
2016	경기	계	106	125	0	0	-9	-6	-5	0	0	2	0	-4	3	0	1	1	3	-4
2016	경기	10대미만	13	16					-1											-1
2016	경기	10대	-4	6			-4	-3	-1	-1	-1			-2		-1		1		
2016	경기	20대	13	6			-1		-1		1	1	1	1	1	1		1	1	
2016	경기	30대	34	34			-1	-1	-1										1	-1
2016	경기	40대	12	18			-1	-1	-1				-1							-1
2016	경기	50대	12	18			-2	-1					-1	-1						-1
2016	경기	60대	12	15			-1	-1						-1						
2016	경기	70대이상	14	13									1							
2016	인천	계	4	12	0	0	-4	-2	-1	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1
2016	인천	10대미만		1																
2016	인천	10대	-1	1			-1	-1												
2016	인천	20대	1																	
2016	인천	30대	2	3			-1													
2016	인천	40대	1	2																
2016	인천	50대		1			-1													
2016	인천	60대		1																
2016	인천	70대이상	2	1																
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	충남	계	21	4	9	4	0	1	-3	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0
2016	충남	10대미만	1																	
2016	충남	10대	6		4	1				-1										
2016	충남	20대	2	-1	1															
2016	충남	30대	3	1	1	1			-1											
2016	충남	40대	2	1	1															
2016	충남	50대	3	1	2	1				0										
2016	충남	60대	3	1	1															
2016	충남	70대이상		1																
2016	충북	계	9	2	6	2	-1	0	-3	-1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0
2016	충북	10대미만							-1											
2016	충북	10대	3	0	3	1			0	-1				0		0				
2016	충북	20대		-1																
2016	충북	30대	1	1	1				-1											
2016	충북	40대	1		1				-1											
2016	충북	50대	2	1	1															
2016	충북	60대	1	1	1															
2016	충북	70대이상																		
2016	세종	계	33	4	5	1	3	3	0	13	1	1	0	0	1	0	0	1	1	0
2016	세종	10대미만	5		1			1		2										
2016	세종	10대	5	1	1					1										
2016	세종	20대	4	1	1					1										
2016	세종	30대	8	1	1		1	1		3										
2016	세종	40대	6	1	1			1		2										
2016	세종	50대	3							2										
2016	세종	60대	2							1										
2016	세종	70대이상	1																	
2016	대전	계	-8	0	0	0	0		-13	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0
2016	대전	10대미만	-2						-2											
2016	대전	10대	3		1		1	1	-1											
2016	대전	20대	-1	-2					-1											
2016	대전	30대	-3	1					-3											
2016	대전	40대	-2						-2											
2016	대전	50대	-3				0	0	-2											
2016	대전	60대	-1						-1											
2016	대전	70대이상	1																	
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	전북	계	-2	0	0	0	-1	-1	-1	-1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2016	전북	10대미만																		
2016	전북	10대	1		1								0							
2016	전북	20대	-5	-2	-1		0	0	0	0										
2016	전북	30대	-1																	
2016	전북	40대	1																	
2016	전북	50대	1	0																
2016	전북	60대	1	0																
2016	전북	70대이상																		
2016	광주	계	-7	-2	-2	0	-1	0	-1	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0
2016	광주	10대미만																		
2016	광주	10대	-1	-1									1							
2016	광주	20대	-3	-2	-1															
2016	광주	30대	-2										-1							
2016	광주	40대	-1										-1							
2016	광주	50대	-2										-1							
2016	광주	60대	-1																	
2016	광주	70대이상	2										2							
2016	전남	계	-2	0	0	0	-1	0	0	0	-1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	전남	10대미만																		
2016	전남	10대	-3	-1								-1								
2016	전남	20대	-4	-1	-1															
2016	전남	30대	1									1								
2016	전남	40대	2	0	1							1								
2016	전남	50대	3	1	1							1								
2016	전남	60대	1	1																
2016	전남	70대이상	-3		-1							-2								

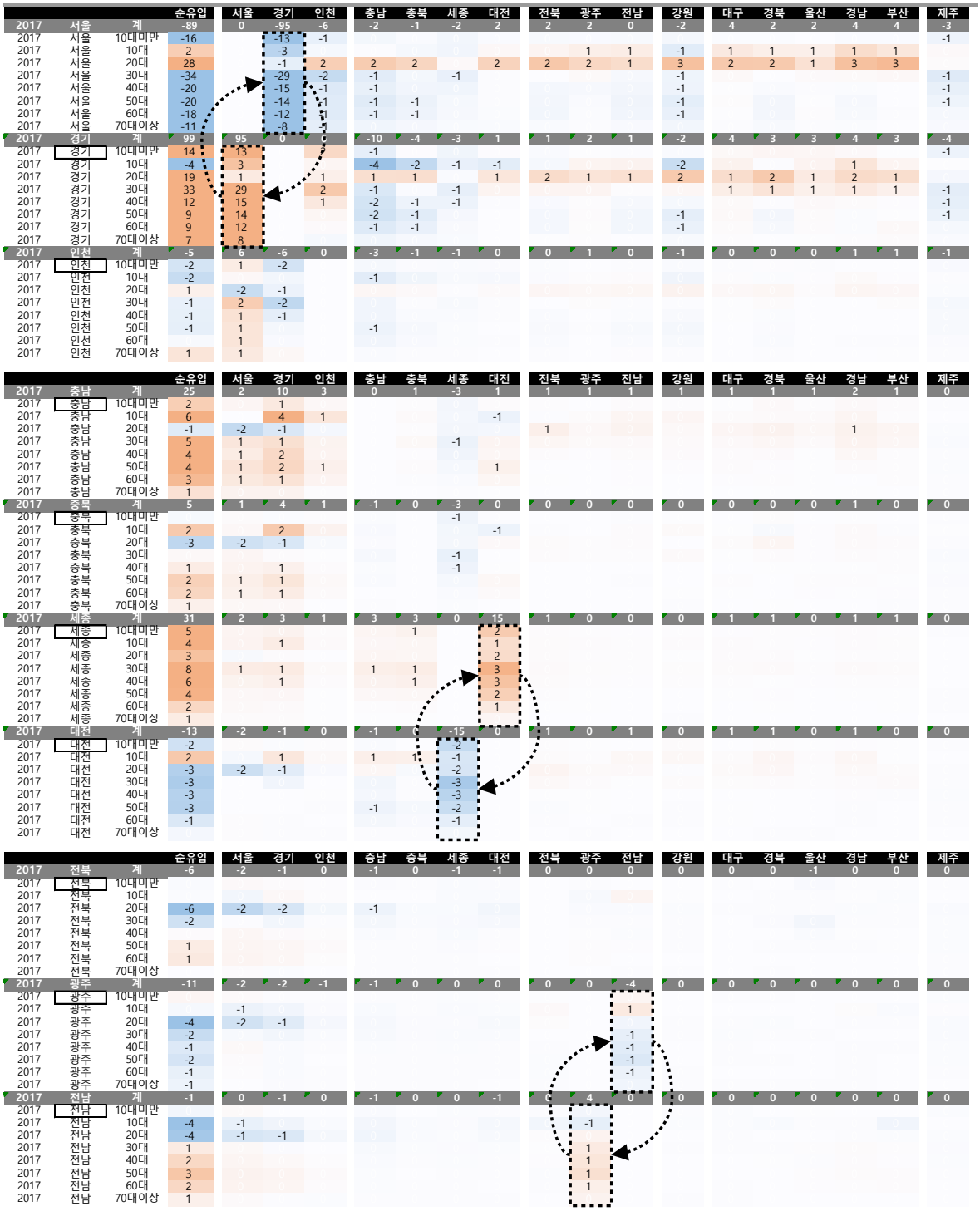
Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 77: 2016년도 시도간 인구이동 (천 명)

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	강원	계	5	5	4	1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2016	강원	10대미만	0	0																
2016	강원	10대	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2016	강원	20대	-2	-1	-1															
2016	강원	30대	1	1																
2016	강원	40대	1	1																
2016	강원	50대	2	1	1															
2016	강원	60대	1	1	1															
2016	강원	70대이상	-1	0	0															
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	대구	계	-11	-2	-3	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	-4	0	1	0	0
2016	대구	10대미만	1	0																
2016	대구	10대	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	1	0	0
2016	대구	20대	-5	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	대구	30대	-1	0	0															
2016	대구	40대	-1	0	0											-1				
2016	대구	50대	-3	0	0											-2				
2016	대구	60대	-2	0	0											-1				
2016	대구	70대이상																		
2016	경북	계	6	0	0	0	-1	0	0	-1	0	0	0	1	4	0	0	2	0	0
2016	경북	10대미만	-1	0																
2016	경북	10대	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	0
2016	경북	20대	-4	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경북	30대	0	0	0															
2016	경북	40대	2	1	1										1					
2016	경북	50대	4	1	3										2		1			
2016	경북	60대	2	1	1										1					
2016	경북	70대이상	-1	0	0															
2016	울산	계	-8	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-1	-1	0
2016	울산	10대미만	0	0																
2016	울산	10대	-4	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1	0
2016	울산	20대	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	울산	30대	0	0	0													0		
2016	울산	40대	-1	0	0													0		
2016	울산	50대	-1	0	0											-1		0		
2016	울산	60대	-1	0	0											0		0		
2016	울산	70대이상																0		
2016	경남	계	-2	-1	-1	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	-1	-2	1	0	4	-1
2016	경남	10대미만	0	0																
2016	경남	10대	-8	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	-3	0
2016	경남	20대	-3	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	경남	30대	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0
2016	경남	40대	1	0	0														1	
2016	경남	50대	3	1	2														2	
2016	경남	60대	2	1	1														2	
2016	경남	70대이상	-1	0	0														-1	
2016	부산	계	-11	-3	-3	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	0	-1
2016	부산	10대미만	0	0																
2016	부산	10대	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	0	0
2016	부산	20대	-6	-3	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	부산	30대	-3	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0
2016	부산	40대	-1	0	0													-1		
2016	부산	50대	-4	0	0													-2		
2016	부산	60대	-3	0	0													-2		
2016	부산	70대이상	1	0	0													1		
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2016	제주	계	12	4	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
2016	제주	10대미만	2	1	1															
2016	제주	10대	-1	0	0															
2016	제주	20대	1	0	0															
2016	제주	30대	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	제주	40대	3	1	1													1		
2016	제주	50대	2	1	1													1		
2016	제주	60대	1	0	0													0		
2016	제주	70대이상																0		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 78: 2017년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2017	서울	계	-89	0	-95	-6	-2	-1	-2	2	2	2	0	-2	4	2	2	4	4	-3
2017	서울	10대미만	-16		-13	-1														-1
2017	서울	10대	2		-3							1	1	-1	1	1	1	1	1	
2017	서울	20대	28		-1	2	2	2		2	2	2	1	3	2	2	1	3	3	
2017	서울	30대	-34		-29	-2	-1		-1					-1						-1
2017	서울	40대	-20		-15	-1	-1							-1						-1
2017	서울	50대	-20		-14	-1	-1	-1						-1						-1
2017	서울	60대	-18		-12	-1	-1	-1						-1						
2017	서울	70대이상	-11		-8															
2017	경기	계	99	95	0	4	-10	-4	-3	1	1	2	1	-2	4	3	3	4	3	-4
2017	경기	10대미만	14	13		1	-1													-1
2017	경기	10대	-4	3			-4	-2	-1	-1				-2				1		
2017	경기	20대	19	1		1	1	1		1	2	1	1	2	1	2	1	2	1	
2017	경기	30대	33	29		2	-1		-1						1	1	1	1	1	-1
2017	경기	40대	12	15		1	-2	-1	-1											-1
2017	경기	50대	9	14			-2	-1						-1						-1
2017	경기	60대	9	12			-1	-1						-1						
2017	경기	70대이상	7	8																
2017	인천	계	-5	6	-6	0	-3	-1	-1	0	0	1	0	-1	0	0	0	1	1	-1
2017	인천	10대미만	-2	1	-2															
2017	인천	10대	-2				-1													
2017	인천	20대	1	-2	-1															
2017	인천	30대	-1	2	-2															
2017	인천	40대	-1	1	-1															
2017	인천	50대	-1	1			-1													
2017	인천	60대		1																
2017	인천	70대이상	1	1																

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2017	충남	계	25	2	10	3	0	1	-3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	0
2017	충남	10대미만	2		1															
2017	충남	10대	6		4	1				-1										
2017	충남	20대	-1	-2	-1						1							1		
2017	충남	30대	5	1	1				-1											
2017	충남	40대	4	1	2															
2017	충남	50대	4	1	2	1				1										
2017	충남	60대	3	1	1															
2017	충남	70대이상	1																	
2017	충북	계	5	1	4	1	-1	0	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
2017	충북	10대미만							-1											
2017	충북	10대	2		2					-1										
2017	충북	20대	-3	-2	-1															
2017	충북	30대							-1											
2017	충북	40대	1		1				-1											
2017	충북	50대	2	1	1															
2017	충북	60대	2	1	1															
2017	충북	70대이상	1																	
2017	세종	계	31	2	3	1	3	3	0	15	1	0	0	0	1	1	0	1	1	0
2017	세종	10대미만	5					1		2										
2017	세종	10대	4		1					1										
2017	세종	20대	3							2										
2017	세종	30대	8	1	1		1	1		3										
2017	세종	40대	6		1			1		3										
2017	세종	50대	4							2										
2017	세종	60대	2							1										
2017	세종	70대이상	1																	
2017	대전	계	-13	-2	-1	0	-1	0	-15	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	0
2017	대전	10대미만	-2						-2											
2017	대전	10대	2		1		1	1	-1											
2017	대전	20대	-3	-2	-1				-2											
2017	대전	30대	-3						-3											
2017	대전	40대	-3						-3											
2017	대전	50대	-3				-1		-2											
2017	대전	60대	-1						-1											
2017	대전	70대이상																		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2017	전북	계	-6	-2	-1	0	-1	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0
2017	전북	10대미만																		
2017	전북	10대																		
2017	전북	20대	-6	-2	-2		-1													
2017	전북	30대	-2																	
2017	전북	40대																		
2017	전북	50대	1																	
2017	전북	60대	1																	
2017	전북	70대이상																		
2017	광주	계	-11	-2	-2	-1	-1	0	0	0	0	0	-4	0	0	0	0	0	0	0
2017	광주	10대미만																		
2017	광주	10대	-1	-1									1							
2017	광주	20대	-4	-2	-1															
2017	광주	30대	-2										-1							
2017	광주	40대	-1										-1							
2017	광주	50대	-2										-1							
2017	광주	60대	-1										-1							
2017	광주	70대이상	-1																	
2017	전남	계	-1	0	-1	0	-1	0	0	-1	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
2017	전남	10대미만																		
2017	전남	10대	-4	-1								-1								
2017	전남	20대	-4	-1	-1															
2017	전남	30대	1									1								
2017	전남	40대	2									1								
2017	전남	50대	3									1								
2017	전남	60대	2									1								
2017	전남	70대이상	1																	

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 79: 2017년도 시도간 인구이동 (천 명)

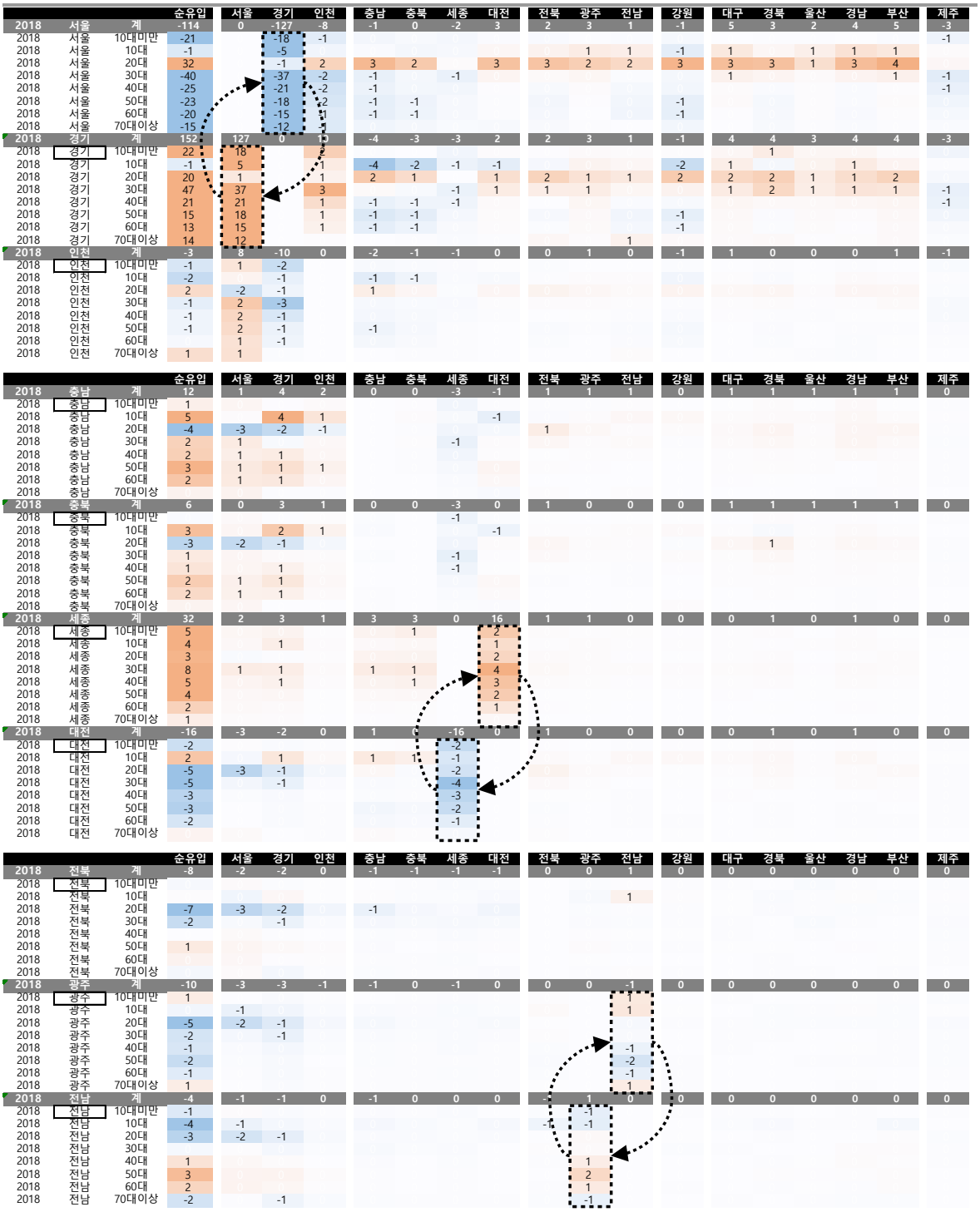
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2017	강원	계	2	2	2	1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017	강원	10대미만																		
2017	강원	10대	2	1	2	0	0	0	0	0										
2017	강원	20대	-6	-3	-2	0														
2017	강원	30대		1																
2017	강원	40대	1	1																
2017	강원	50대	2	1	1	0														
2017	강원	60대	2	1	1															
2017	강원	70대이상	1																	

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2017	대구	계	-12	-4	-4	0	-1	0	-1	-1	0	0	0	0	0	-3	1	1	0	-1
2017	대구	10대미만	1													1				
2017	대구	10대	-1	-1	0	0	0	0	0	0						0	0	1	0	0
2017	대구	20대	-5	-2	-1	0														
2017	대구	30대	-1		-1											-1				
2017	대구	40대	-1																	
2017	대구	50대	-3													-2				
2017	대구	60대	-2													-1				
2017	대구	70대이상																		
2017	경북	계	-3	-2	-3	0	-1	0	-1	-1	0	0	0	0	3	0	1	1	0	0
2017	경북	10대미만	-2												-1					
2017	경북	10대	1	-1	0	0	0	0	0	0					0	0	1	1	-1	
2017	경북	20대	-7	-2	-2	0														
2017	경북	30대	-2		-1															
2017	경북	40대	1												1					
2017	경북	50대	3												2		1			
2017	경북	60대	2												1					
2017	경북	70대이상																		
2017	울산	계	-13	-2	-3	0	-1	0	0	0	1	0	0	0	-1	-2	0	-2	-1	0
2017	울산	10대미만	-1															0		
2017	울산	10대	-4	-1	0	0	0	0	0	0					0	-1	0	0	-1	
2017	울산	20대	-2	-1	-1	0										0				
2017	울산	30대	-2		-1													0		
2017	울산	40대	-1													0		0		
2017	울산	50대	-2													-1		0		
2017	울산	60대	-1													0		0		
2017	울산	70대이상																		
2017	경남	계	2	-4	-4	-1	-2	-1	-1	-1	0	0	0	0	-1	-1	2	0	16	-1
2017	경남	10대미만	2																2	
2017	경남	10대	-7	-1	-1	0	0	0	0	0					-1	-1	0	0	-2	
2017	경남	20대	-5	-3	-2	0	-1	0	0	0					0	0	0	0	1	
2017	경남	30대	3		-1		0	0	0	0					0	0	0	0	5	
2017	경남	40대	2				0	0	0	0					0	0	0	0	2	
2017	경남	50대	4				0	0	0	0					0	0	0	0	3	
2017	경남	60대	3				0	0	0	0					0	0	0	0	3	
2017	경남	70대이상	1				0	0	0	0					0	0	0	0	1	
2017	부산	계	-25	-4	-3	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-16	0	-1
2017	부산	10대미만	-2															-2		
2017	부산	10대	3	-1	0	0	0	0	0	0					0	1	1	2		
2017	부산	20대	-6	-3	-1	0												-1		
2017	부산	30대	-7		-1													-5		
2017	부산	40대	-3															-2		
2017	부산	50대	-4															-3		
2017	부산	60대	-4															-3		
2017	부산	70대이상	-2															-1		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2017	제주	계	13	3	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0
2017	제주	10대미만	2	1	1															
2017	제주	10대	-1	0	0	0	0	0	0	0					0	0	0	0	0	
2017	제주	20대	1																	
2017	제주	30대	4	1	1	0														
2017	제주	40대	3	1	1	0														
2017	제주	50대	2	1	1	0														
2017	제주	60대	1																	
2017	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 80: 2018년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2018	서울	계	-114	0	-127	-8	-1	0	-2	3	2	3	1	-1	5	3	2	4	5	-3
2018	서울	10대미만	-21		-18	-1														-1
2018	서울	10대	-1		-5							1	1	-1	1		1	1	1	
2018	서울	20대	32		-1	2	3	2		3	3	2	2	3	3	3	1	3	4	
2018	서울	30대	-40		-37	-2	-1		-1						1				1	-1
2018	서울	40대	-25		-21	-2	-1													-1
2018	서울	50대	-23		-18	-2	-1	-1						-1						
2018	서울	60대	-20		-15	-1	-1	-1						-1						
2018	서울	70대이상	-15		-12	-1														
2018	경기	계	152	127	0	10	-4	-3	-3	2	2	3	1	-1	4	4	3	4	4	-3
2018	경기	10대미만	22	18		2										1				
2018	경기	10대	-1	5		1	-4	-2	-1	-1				-2	1			1		
2018	경기	20대	20	1		1	2	1		1	2	1	1	2	2	2	1	1	2	
2018	경기	30대	47	37		3			-1	1	1	1			1	2	1	1	1	-1
2018	경기	40대	21	21		1	-1	-1	-1											-1
2018	경기	50대	15	18		1	-1	-1						-1						
2018	경기	60대	13	15		1	-1	-1						-1						
2018	경기	70대이상	14	12									1							
2018	인천	계	-3	8	-10	0	-2	-1	-1	0	0	1	0	-1	1	0	0	0	1	-1
2018	인천	10대미만	-1	1	-2															
2018	인천	10대	-2		-1		-1	-1												
2018	인천	20대	2	-2	-1		1													
2018	인천	30대	-1	2	-3															
2018	인천	40대	-1	2	-1															
2018	인천	50대	-1	2	-1		-1													
2018	인천	60대		1	-1															
2018	인천	70대이상	1	1																

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2018	충남	계	12	1	4	2	0	0	-3	-1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0
2018	충남	10대미만	1																	
2018	충남	10대	5		4	1				-1										
2018	충남	20대	-4	-3	-2	-1					1									
2018	충남	30대	2	1					-1											
2018	충남	40대	2	1	1															
2018	충남	50대	3	1	1	1														
2018	충남	60대	2	1	1															
2018	충남	70대이상																		
2018	충북	계	6	0	3	1	0	0	-3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	1	0
2018	충북	10대미만							-1											
2018	충북	10대	3		2	1				-1										
2018	충북	20대	-3	-2	-1											1				
2018	충북	30대	1						-1											
2018	충북	40대	1		1				-1											
2018	충북	50대	2	1	1															
2018	충북	60대	2	1	1															
2018	충북	70대이상																		
2018	세종	계	32	2	3	1	3	3	0	16	1	1	0	0	0	1	0	1	0	0
2018	세종	10대미만	5					1		2										
2018	세종	10대	4		1					1										
2018	세종	20대	3							2										
2018	세종	30대	8	1	1		1	1		4										
2018	세종	40대	5		1			1		3										
2018	세종	50대	4							2										
2018	세종	60대	2							1										
2018	세종	70대이상	1																	
2018	대전	계	-16	-3	-2	0	1	0	-16	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0
2018	대전	10대미만	-2						-2											
2018	대전	10대	2		1		1	1	-1											
2018	대전	20대	-5	-3	-1				-2											
2018	대전	30대	-5		-1				-4											
2018	대전	40대	-3						-3											
2018	대전	50대	-3						-2											
2018	대전	60대	-2						-1											
2018	대전	70대이상																		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2018	전북	계	-8	-2	-2	0	-1	-1	-1	-1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2018	전북	10대미만																		
2018	전북	10대											1							
2018	전북	20대	-7	-3	-2		-1													
2018	전북	30대	-2		-1															
2018	전북	40대																		
2018	전북	50대	1																	
2018	전북	60대																		
2018	전북	70대이상																		
2018	광주	계	-10	-3	-3	-1	-1	0	-1	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0
2018	광주	10대미만	1										1							
2018	광주	10대		-1									1							
2018	광주	20대	-5	-2	-1															
2018	광주	30대	-2		-1															
2018	광주	40대	-1										-1							
2018	광주	50대	-2										-2							
2018	광주	60대	-1										-1							
2018	광주	70대이상	1										1							
2018	전남	계	-4	-1	-1	0	-1	0	0	0	-1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	전남	10대미만	-1									-1								
2018	전남	10대	-4	-1							-1	-1								
2018	전남	20대	-3	-2	-1															
2018	전남	30대																		
2018	전남	40대	1									1								
2018	전남	50대	3									2								
2018	전남	60대	2									1								
2018	전남	70대이상	-2		-1							-1								

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 81: 2018년도 시도간 인구이동 (천 명)

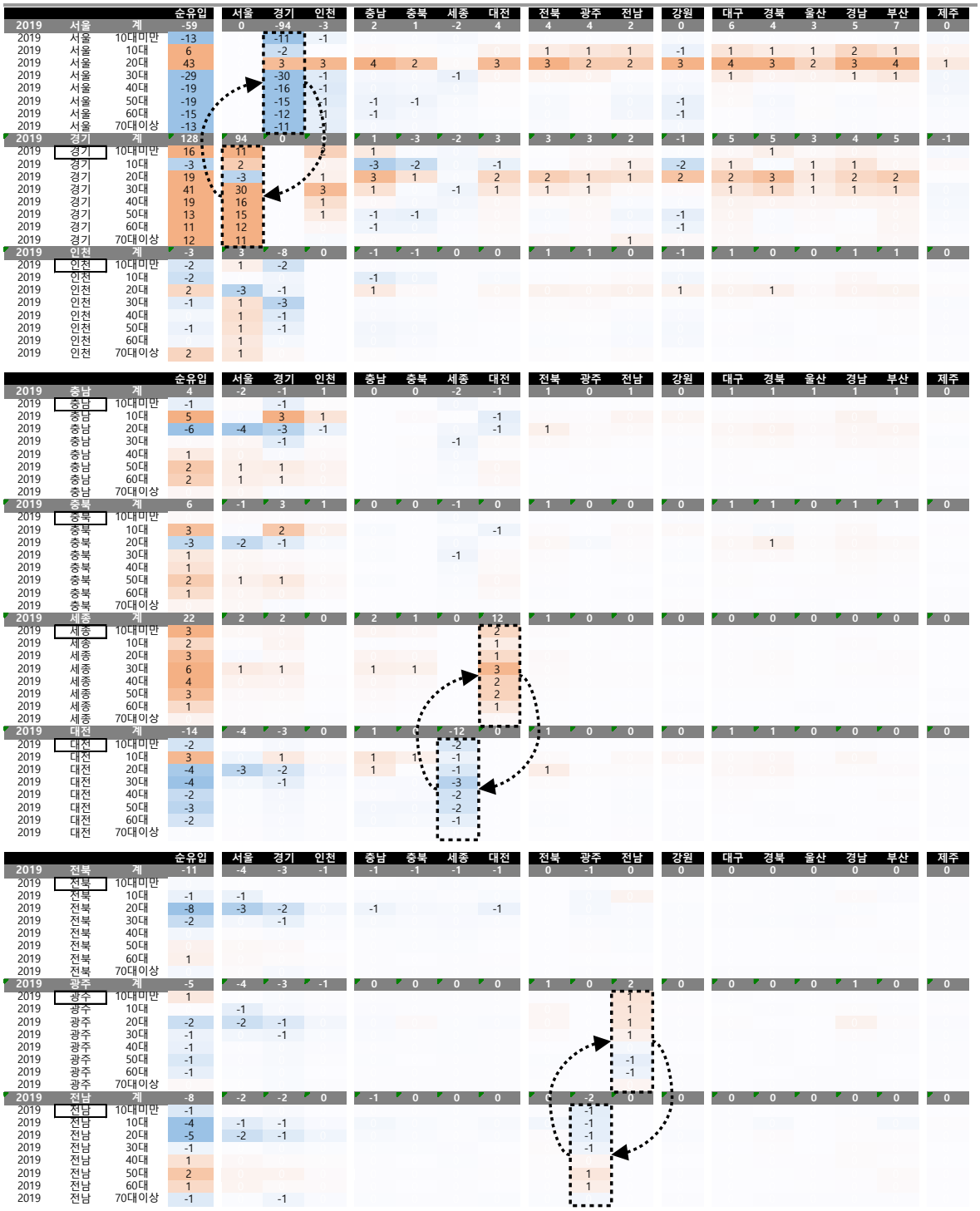
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2018	강원	계	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	강원	10대미만																		
2018	강원	10대	2	1	2											-1				
2018	강원	20대	-6	-3	-2															
2018	강원	30대																		
2018	강원	40대	1																	
2018	강원	50대	2	1	1															
2018	강원	60대	2	1	1															
2018	강원	70대이상																		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2018	대구	계	-13	-5	-4	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	1	0	-1
2018	대구	10대미만														1				
2018	대구	10대	-2	-1	-1															
2018	대구	20대	-4	-3	-2											1				
2018	대구	30대	-1	-1	-1											1				
2018	대구	40대	-2													-1				
2018	대구	50대	-3													-2				
2018	대구	60대	-2													-1				
2018	대구	70대이상																		
2018	경북	계	-5	-3	-4	0	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0
2018	경북	10대미만	-2		-1										-1					
2018	경북	10대	3											1			1	1	-1	
2018	경북	20대	-8	-3	-2			-1							-1					
2018	경북	30대	-3		-2										-1					
2018	경북	40대	1												1					
2018	경북	50대	3												2		1			
2018	경북	60대	2												1					
2018	경북	70대이상																		
2018	울산	계	-12	-2	-3	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	-3	0	-1	-1	0
2018	울산	10대미만	-1																	
2018	울산	10대	-4	-1												-1			-1	
2018	울산	20대	-2	-1	-1															
2018	울산	30대	-1		-1															
2018	울산	40대	-1																	
2018	울산	50대	-1													-1				
2018	울산	60대	-1																	
2018	울산	70대이상																		
2018	경남	계	-3	-4	-4	0	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	-1	-1	1	0	11	-1
2018	경남	10대미만																	1	
2018	경남	10대	-6	-1	-1											-1			-2	
2018	경남	20대	-4	-3	-1														1	
2018	경남	30대	1		-1														4	
2018	경남	40대	1																2	
2018	경남	50대	2																2	
2018	경남	60대	2																2	
2018	경남	70대이상	1																1	
2018	부산	계	-25	-5	-4	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-11	0	-1
2018	부산	10대미만	-1															-1		
2018	부산	10대	3	-1												1	1	2		
2018	부산	20대	-8	-4	-2													-1		
2018	부산	30대	-7	-1	-1													-4		
2018	부산	40대	-3															-2		
2018	부산	50대	-4															-2		
2018	부산	60대	-3															-2		
2018	부산	70대이상	-1															-1		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2018	제주	계	10	3	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0
2018	제주	10대미만	2	1																
2018	제주	10대	-1																	
2018	제주	20대	1																	
2018	제주	30대	3	1	1															
2018	제주	40대	2	1	1															
2018	제주	50대	1																	
2018	제주	60대	1																	
2018	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 82: 2019년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2019	서울	계	-59	0	-94	-3	2	1	-2	4	4	4	2	0	6	4	3	5	7	0
2019	서울	10대미만	-13		-11	-1														
2019	서울	10대	6		-2					0	1	1	1	-1	1	1	1	2	1	
2019	서울	20대	43		3	3	4	2		3	3	2	2	3	4	3	2	3	4	1
2019	서울	30대	-29		-30	-1			-1						1			1	1	
2019	서울	40대	-19		-16	-1														
2019	서울	50대	-19		-15	-1	-1	-1						-1						
2019	서울	60대	-15		-12	-1	-1							-1						
2019	서울	70대이상	-13		-11															
2019	경기	계	128	94	0	0	1	-3	-2	3	3	3	2	-1	5	5	3	4	5	-1
2019	경기	10대미만	16	11		2	1									1				
2019	경기	10대	-3	2			-3	-2		-1			1	-2	1		1	1		
2019	경기	20대	19	-3		1	3	1		2	2	1	1	2	2	3	1	2	2	
2019	경기	30대	41	30		3	1		-1	1	1	1			1	1	1	1	1	
2019	경기	40대	19	16		1														
2019	경기	50대	13	15		1	-1	-1						-1						
2019	경기	60대	11	12			-1							-1						
2019	경기	70대이상	12	11									1							
2019	인천	계	-3	3	-8	0	-1	-1	0	0	1	1	0	-1	1	0	0	1	1	0
2019	인천	10대미만	-2	1	-2															
2019	인천	10대	-2				-1													
2019	인천	20대	2	-3	-1		1							1		1				
2019	인천	30대	-1	1	-3															
2019	인천	40대		1	-1															
2019	인천	50대	-1	1	-1															
2019	인천	60대		1																
2019	인천	70대이상	2	1																
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2019	충남	계	4	-2	-1	1	0	0	-2	-1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	0
2019	충남	10대미만	-1		-1															
2019	충남	10대	5		3	1				-1								0		
2019	충남	20대	-6	-4	-3	-1				-1	1					0				
2019	충남	30대			-1				-1											
2019	충남	40대	1																	
2019	충남	50대	2	1	1															
2019	충남	60대	2	1	1															
2019	충남	70대이상																		
2019	충북	계	6	-1	3	1	0	0	-1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	1	0
2019	충북	10대미만																		
2019	충북	10대	3		2					-1								0		
2019	충북	20대	-3	-2	-1							0				1		0		
2019	충북	30대	1						-1											
2019	충북	40대	1																	
2019	충북	50대	2	1	1															
2019	충북	60대	1																	
2019	충북	70대이상																		
2019	세종	계	22	2	2	0	2	1	0	12	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	세종	10대미만	3							2										
2019	세종	10대	2							1										
2019	세종	20대	3							1										
2019	세종	30대	6	1	1		1	1		3										
2019	세종	40대	4							2										
2019	세종	50대	3							2										
2019	세종	60대	1							1										
2019	세종	70대이상																		
2019	대전	계	-14	-4	-3	0	1	1	-12	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
2019	대전	10대미만	-2						-2											
2019	대전	10대	3		1		1	1	-1									0		
2019	대전	20대	-4	-3	-2		1		-1		1									
2019	대전	30대	-4		-1				-3											
2019	대전	40대	-2						-2											
2019	대전	50대	-3						-2											
2019	대전	60대	-2						-1											
2019	대전	70대이상																		
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2019	전북	계	-11	-4	-3	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	전북	10대미만																		
2019	전북	10대	-1	-1																
2019	전북	20대	-8	-3	-2		-1			-1										
2019	전북	30대	-2		-1															
2019	전북	40대																		
2019	전북	50대																		
2019	전북	60대	1																	
2019	전북	70대이상																		
2019	광주	계	-5	-4	-3	-1	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	1	0	0
2019	광주	10대미만	1										1							
2019	광주	10대		-1									1							
2019	광주	20대	-2	-2	-1								1					0		
2019	광주	30대	-1		-1								1							
2019	광주	40대	-1																	
2019	광주	50대	-1										-1							
2019	광주	60대	-1										-1							
2019	광주	70대이상																		
2019	전남	계	-8	-2	-2	0	-1	0	0	0	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	전남	10대미만	-1									-1								
2019	전남	10대	-4	-1	-1							-1								
2019	전남	20대	-5	-2	-1							-1								
2019	전남	30대	-1									-1								
2019	전남	40대	1																	
2019	전남	50대	2									1								
2019	전남	60대	1									1								
2019	전남	70대이상	-1		-1															

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 83: 2019년도 시도간 인구이동 (천 명)

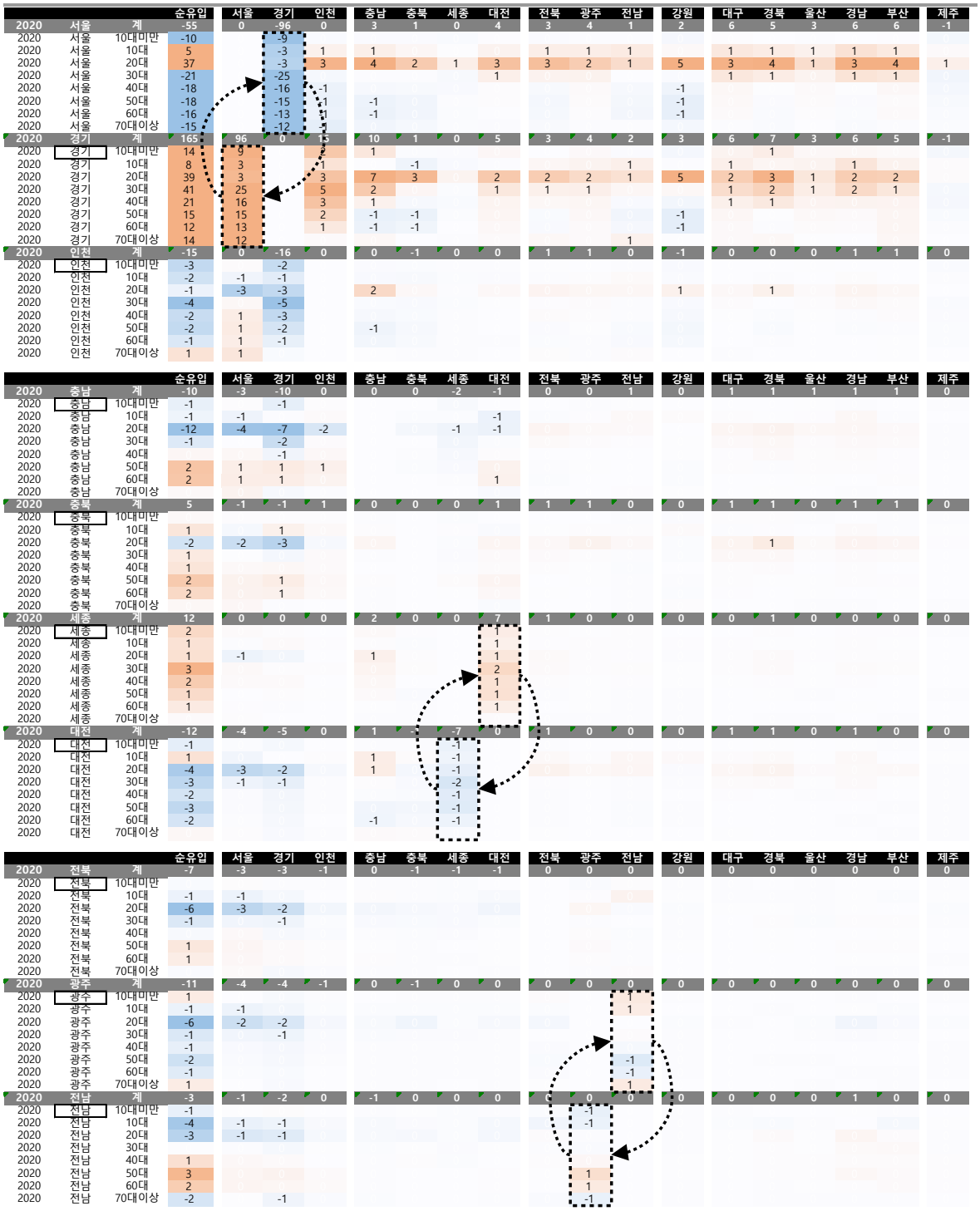
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2019	강원	계	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	강원	10대미만	1																	
2019	강원	10대	2	1	2	0										-1				
2019	강원	20대	-6	-3	-2	-1														
2019	강원	30대	1																	
2019	강원	40대	1																	
2019	강원	50대	2	1	1															
2019	강원	60대	2	1	1															
2019	강원	70대이상																		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2019	대구	계	-21	-6	-5	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	-6	0	0	-1	0
2019	대구	10대미만																		
2019	대구	10대	-3	-1	-1											-1				
2019	대구	20대	-7	-4	-2	0										1				
2019	대구	30대	-3	-1	-1															
2019	대구	40대	-2													-1				
2019	대구	50대	-4													-3				
2019	대구	60대	-2													-2				
2019	대구	70대이상	-1																	
2019	경북	계	-3	-4	-5	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	6	0	1	1	0	0
2019	경북	10대미만	-1		-1															
2019	경북	10대	3	-1										1	1		-1	1		
2019	경북	20대	-10	-3	-3	-1		-1							-1					
2019	경북	30대	-2		-1															
2019	경북	40대	1												1					
2019	경북	50대	4												3					
2019	경북	60대	2												2					
2019	경북	70대이상																		
2019	울산	계	-11	-3	-3	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0	-1	0
2019	울산	10대미만	-1																	
2019	울산	10대	-4	-1	-1											-1			-1	
2019	울산	20대	-2	-2	-1	0										0				
2019	울산	30대	-1	0	-1															
2019	울산	40대	-1													0				
2019	울산	50대	-1													0				
2019	울산	60대	-1													0				
2019	울산	70대이상																		
2019	경남	계	-10	-5	-4	-1	-1	-1	0	0	0	-1	0	0	0	-1	0	0	7	0
2019	경남	10대미만																	1	
2019	경남	10대	-8	-2	-1	0										-1			-2	
2019	경남	20대	-7	-3	-2	0						0								
2019	경남	30대		-1	-1														3	
2019	경남	40대	1																2	
2019	경남	50대	2																2	
2019	경남	60대	2																2	
2019	경남	70대이상																	1	
2019	부산	계	-21	-7	-5	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	-7	0	0
2019	부산	10대미만	-1															-1		
2019	부산	10대	3	-1												0	1	2		
2019	부산	20대	-8	-4	-2	0										0				
2019	부산	30대	-6	-1	-1													-3		
2019	부산	40대	-3															-2		
2019	부산	50대	-3													0		-2		
2019	부산	60대	-3													0		-2		
2019	부산	70대이상	-1															-1		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2019	제주	계	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	제주	10대미만	1																	
2019	제주	10대	-1																	
2019	제주	20대	-1	-1																
2019	제주	30대	1	0	1															
2019	제주	40대	1	0	1															
2019	제주	50대	1	0	1															
2019	제주	60대																		
2019	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 84: 2020년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2020	서울	계	-55	0	-96	0	3	1	0	4	3	4	1	2	6	5	3	6	6	-1
2020	서울	10대미만	-10		-9															
2020	서울	10대	5		-3	1	1				1	1	1		1	1	1	1	1	
2020	서울	20대	37		-3	3	4	2	1	3	3	2	1	5	3	4	1	3	4	1
2020	서울	30대	-21		-25					1					1	1		1	1	
2020	서울	40대	-18		-16	-1								-1						
2020	서울	50대	-18		-15	-1	-1							-1						
2020	서울	60대	-16		-13	-1	-1							-1						
2020	서울	70대이상	-15		-12	-3														
2020	경기	계	165	96	0	15	10	1	0	5	3	4	2	3	6	7	3	6	5	-1
2020	경기	10대미만	14	9		2	1									1				
2020	경기	10대	8	3		1		-1					1		1			1		
2020	경기	20대	39	3		3	7	3		2	2	2	1	5	2	3	1	2	2	
2020	경기	30대	41	25		5	2			1	1	1			1	2	1	2	1	
2020	경기	40대	21	16		3	1								1	1				
2020	경기	50대	15	15		2	-1	-1						-1						
2020	경기	60대	12	13		1	-1	-1						-1						
2020	경기	70대이상	14	12									1							
2020	인천	계	-15	0	-16	0	0	-1	0	0	1	1	0	-1	0	0	0	1	1	0
2020	인천	10대미만	-3		-2															
2020	인천	10대	-2	-1	-1															
2020	인천	20대	-1	-3	-3		2							1		1				
2020	인천	30대	-4		-5															
2020	인천	40대	-2	1	-3															
2020	인천	50대	-2	1	-2		-1													
2020	인천	60대	-1	1	-1															
2020	인천	70대이상	1	1																
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2020	충남	계	-10	-3	-10	0	0	0	-2	-1	0	0	1	0	1	1	1	1	1	0
2020	충남	10대미만	-1		-1															
2020	충남	10대	-1	-1						-1										
2020	충남	20대	-12	-4	-7	-2			-1	-1										
2020	충남	30대	-1		-2															
2020	충남	40대			-1															
2020	충남	50대	2	1	1	1														
2020	충남	60대	2	1	1					1										
2020	충남	70대이상																		
2020	충북	계	5	-1	-1	1	0	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0
2020	충북	10대미만																		
2020	충북	10대	1		1															
2020	충북	20대	-2	-2	-3											1				
2020	충북	30대	1																	
2020	충북	40대	1																	
2020	충북	50대	2		1															
2020	충북	60대	2		1															
2020	충북	70대이상																		
2020	세종	계	12	0	0	0	2	0	0	7	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
2020	세종	10대미만	2							1										
2020	세종	10대	1							1										
2020	세종	20대	1	-1			1			1										
2020	세종	30대	3							2										
2020	세종	40대	2							1										
2020	세종	50대	1							1										
2020	세종	60대	1							1										
2020	세종	70대이상																		
2020	대전	계	-12	-4	-5	0	1	-1	-7	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0
2020	대전	10대미만	-1						-1											
2020	대전	10대	1				1		-1											
2020	대전	20대	-4	-3	-2		1		-1											
2020	대전	30대	-3	-1	-1				-2											
2020	대전	40대	-2						-1											
2020	대전	50대	-3						-1											
2020	대전	60대	-2				-1		-1											
2020	대전	70대이상																		
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2020	전북	계	-7	-3	-3	-1	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	전북	10대미만																		
2020	전북	10대	-1	-1																
2020	전북	20대	-6	-3	-2					-1										
2020	전북	30대	-1		-1															
2020	전북	40대																		
2020	전북	50대	1																	
2020	전북	60대	1																	
2020	전북	70대이상																		
2020	광주	계	-11	-4	-4	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	광주	10대미만	1										1							
2020	광주	10대	-1	-1									1							
2020	광주	20대	-6	-2	-2															
2020	광주	30대	-1		-1															
2020	광주	40대	-1																	
2020	광주	50대	-2										-1							
2020	광주	60대	-1										-1							
2020	광주	70대이상	1										1							
2020	전남	계	-3	-1	-2	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
2020	전남	10대미만	-1									-1								
2020	전남	10대	-4	-1	-1							-1								
2020	전남	20대	-3	-1	-1															
2020	전남	30대																		
2020	전남	40대	1																	
2020	전남	50대	3									1								
2020	전남	60대	2									1								
2020	전남	70대이상	-2		-1							-1								

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 85: 2020년도 시도간 인구이동 (천 명)

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2020	강원	계	-2	-2	-3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	강원	10대미만	1																	
2020	강원	10대	-1																	
2020	강원	20대	-9	-5	-5	-1														
2020	강원	30대	1																	
2020	강원	40대	1	1																
2020	강원	50대	3	1	1															
2020	강원	60대	2	1	1															
2020	강원	70대이상																		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2020	대구	계	-14	-6	-6	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	1	0	1	-1	0
2020	대구	10대미만														1				
2020	대구	10대		-1	-1													1		
2020	대구	20대	-3	-3	-2											3		1		
2020	대구	30대	-3	-1	-1															
2020	대구	40대	-2		-1											-1				
2020	대구	50대	-3													-2				
2020	대구	60대	-2													-2				
2020	대구	70대이상																		
2020	경북	계	-17	-5	-7	0	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	-1	0	0	0	-1	0
2020	경북	10대미만	-2		-1										-1					
2020	경북	10대	-1	-1													1	1	-1	
2020	경북	20대	-15	-4	-3	-1		-1							-3		-1			
2020	경북	30대	-4	-1	-2															
2020	경북	40대	-1		-1										1					
2020	경북	50대	3												2		1			
2020	경북	60대	2												2					
2020	경북	70대이상																		
2020	울산	계	-11	-3	-3	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1	0
2020	울산	10대미만	-1																	
2020	울산	10대	-3	-1												-1			-1	
2020	울산	20대	-2	-1	-1											1				
2020	울산	30대	-2		-1															
2020	울산	40대	-1																	
2020	울산	50대	-1													-1				
2020	울산	60대	-1																	
2020	울산	70대이상																		
2020	경남	계	-12	-6	-6	-1	-1	-1	0	-1	0	0	-1	0	-1	0	0	0	4	0
2020	경남	10대미만	-1																	
2020	경남	10대	-5	-1	-1										-1	-1			-1	
2020	경남	20대	-7	-3	-2										-1					
2020	경남	30대	-4	-1	-2															
2020	경남	40대																	1	
2020	경남	50대	1																2	
2020	경남	60대	2																2	
2020	경남	70대이상	1																1	
2020	부산	계	-16	-6	-5	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	-4	0	0
2020	부산	10대미만	1																	
2020	부산	10대	2	-1												1	1	1		
2020	부산	20대	-8	-4	-2															
2020	부산	30대	-2	-1	-1															
2020	부산	40대	-2															-1		
2020	부산	50대	-2															-2		
2020	부산	60대	-3															-2		
2020	부산	70대이상	-1															-1		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2020	제주	계	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	제주	10대미만	1																	
2020	제주	10대	-1																	
2020	제주	20대		-1																
2020	제주	30대	1																	
2020	제주	40대	1																	
2020	제주	50대																		
2020	제주	60대																		
2020	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 86: 2021년도 시도간 인구이동

(천 명)

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2021	서울	계	-98	0	-113	-8	0	1	-1	3	1	3	0	-3	5	3	2	5	6	-1
2021	서울	10대미만	-13		-11	-1														
2021	서울	10대	3		-4		1					1			1			1	1	
2021	서울	20대	32		-1	2	3	2		2	2	2	1	2	3	3	1	3	4	
2021	서울	30대	-38		-35	-3			-1					-1	1				1	-1
2021	서울	40대	-24		-19	-2								-1						-1
2021	서울	50대	-23		-17	-1	-1	-1					-1	-1						
2021	서울	60대	-19		-14	-1	-1	-1					-1	-1						
2021	서울	70대이상	-16		-12	-1					-1									
2021	경기	계	133	113	0	1	-1	-1	-1	3	2	3	1	-4	5	4	3	5	5	-2
2021	경기	10대미만	11	11																-1
2021	경기	10대	2	4			-1	-1						-1				1		
2021	경기	20대	20	1		1	1	1		2	2	1	1	1	2	3	1	2	2	
2021	경기	30대	41	35			1			1					1	1	1	1	1	
2021	경기	40대	19	19										-1						-1
2021	경기	50대	14	17			-1	-1					-1	-1						
2021	경기	60대	11	14			-1	-1						-1						
2021	경기	70대이상	13	12																
2021	인천	계	9	8	1	0	-2	-1	0	0	0	1	0	-1	1	0	0	1	1	-1
2021	인천	10대미만	1	1																
2021	인천	10대	-1																	
2021	인천	20대	1	-2	-1															
2021	인천	30대	3	3																
2021	인천	40대	2	2																
2021	인천	50대		1																
2021	인천	60대		1			-1													
2021	인천	70대이상	2	1																

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2021	충남	계	7	0	1	2	0	0	-1	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	0
2021	충남	10대미만																		
2021	충남	10대		-1	1					-1										
2021	충남	20대	-3	-3	-1					-1										
2021	충남	30대			-1															
2021	충남	40대	1																	
2021	충남	50대	3	1	1					1										
2021	충남	60대	3	1	1	1				1										
2021	충남	70대이상	1																	
2021	충북	계	1	-1	1	1	0	0	-1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
2021	충북	10대미만																		
2021	충북	10대			1															
2021	충북	20대	-4	-2	-1					-1										
2021	충북	30대																		
2021	충북	40대	1																	
2021	충북	50대	2	1	1															
2021	충북	60대	2	1	1															
2021	충북	70대이상																		
2021	세종	계	13	1	1	0	1	1	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	세종	10대미만	2							1										
2021	세종	10대	1							1										
2021	세종	20대	1	0						1										
2021	세종	30대	3	1						1										
2021	세종	40대	2							1										
2021	세종	50대	2							1										
2021	세종	60대	1							1										
2021	세종	70대이상																		
2021	대전	계	-9	-3	-3	0	0	0	-6	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0
2021	대전	10대미만	-1						-1											
2021	대전	10대	2				1		-1											
2021	대전	20대	-1	-2	-2		1	1	-1		1					1				
2021	대전	30대	-2		-1				-1											
2021	대전	40대	-2						-1											
2021	대전	50대	-3				-1		-1											
2021	대전	60대	-2				-1		-1											
2021	대전	70대이상																		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2021	전북	계	-5	-1	-2	0	0	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	전북	10대미만																		
2021	전북	10대	-1																	
2021	전북	20대	-6	-2	-2					-1		-1								
2021	전북	30대	-1																	
2021	전북	40대	1																	
2021	전북	50대	1																	
2021	전북	60대	1																	
2021	전북	70대이상		1																
2021	광주	계	-7	-3	-3	-1	0	0	0	0	1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0
2021	광주	10대미만	1										1							
2021	광주	10대	1	-1									1							
2021	광주	20대	-2	-2	-1						1		2							
2021	광주	30대	-1																	
2021	광주	40대	-1										-1							
2021	광주	50대	-3										-2							
2021	광주	60대	-2										-1							
2021	광주	70대이상																		
2021	전남	계	1	0	-1	0	-1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0
2021	전남	10대미만										-1								
2021	전남	10대	-3									-1								
2021	전남	20대	-4	-1	-1							-2								
2021	전남	30대																		
2021	전남	40대	2									1								
2021	전남	50대	4	1	1							2								
2021	전남	60대	3	1								1								
2021	전남	70대이상																		

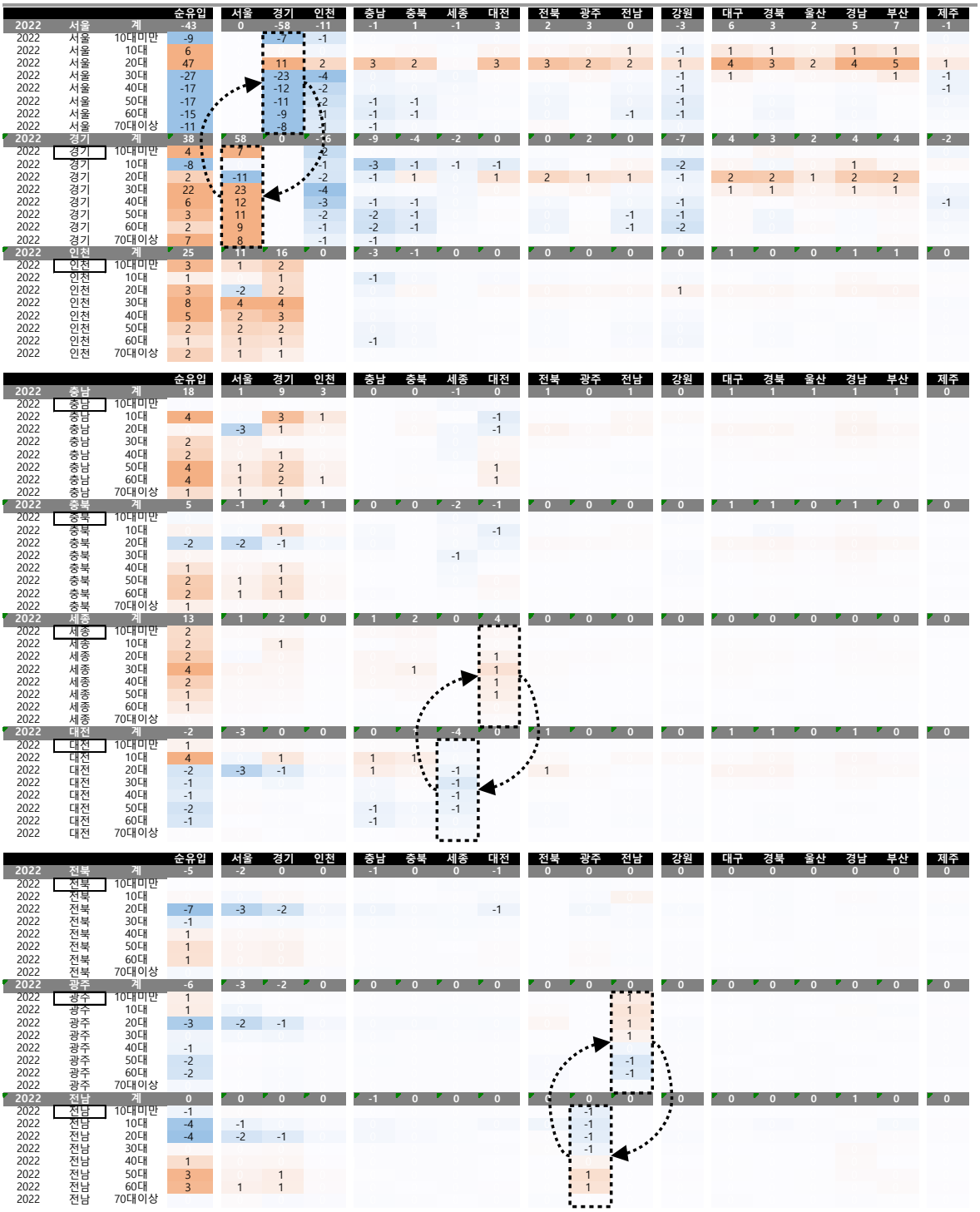
Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 87: 2021년도 시도간 인구이동 (천 명)

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2021	강원	계	9	3	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	강원	10대미만	1																	
2021	강원	10대			1															
2021	강원	20대	-2	-2	-1															
2021	강원	30대	1	1																
2021	강원	40대	2	1	1															
2021	강원	50대	3	1	1															
2021	강원	60대	3	1	1															
2021	강원	70대이상																		
2021	대구	계	-21	-5	-5	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	-8	0	1	0	0
2021	대구	10대미만																		
2021	대구	10대	-1	-1														1		
2021	대구	20대	-7	-3	-2											-1		1		
2021	대구	30대	-3	-1	-1											-1				
2021	대구	40대	-2													-1				
2021	대구	50대	-4													-3				
2021	대구	60대	-3													-2				
2021	대구	70대이상	-1													-1				
2021	경북	계	5	-3	-4	0	-1	0	0	-1	0	0	0	0	8	0	1	1	0	
2021	경북	10대미만																		
2021	경북	10대	1														1	1		
2021	경북	20대	-5	-3	-3					-1					1		1			
2021	경북	30대	-1		-1										1					
2021	경북	40대	2												1					
2021	경북	50대	5												3		1			
2021	경북	60대	4												2		1			
2021	경북	70대이상													1					
2021	울산	계	-15	-2	-3	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	0	-1	-2	0
2021	울산	10대미만	-1																	
2021	울산	10대	-3													-1			-1	
2021	울산	20대	-4	-1	-1											-1			-1	
2021	울산	30대	-2		-1															
2021	울산	40대	-2																	
2021	울산	50대	-2													-1				
2021	울산	60대	-2													-1				
2021	울산	70대이상																		
2021	경남	계	-13	-5	-5	-1	-1	-1	0	-1	0	0	-1	0	-1	-1	1	0	2	0
2021	경남	10대미만	-1																	
2021	경남	10대	-5	-1	-1											-1			-1	
2021	경남	20대	-10	-3	-2										-1				-3	
2021	경남	30대	-2		-1															
2021	경남	40대																	1	
2021	경남	50대	1																2	
2021	경남	60대	2																2	
2021	경남	70대이상	1																1	
2021	부산	계	-15	-6	-5	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	2	-2	0	0
2021	부산	10대미만																		
2021	부산	10대	2	-1													1	1		
2021	부산	20대	-4	-4	-2												1	3		
2021	부산	30대	-2	-1	-1															
2021	부산	40대	-2															-1		
2021	부산	50대	-3															-2		
2021	부산	60대	-4															-2		
2021	부산	70대이상	-2															-1		
2021	제주	계	5	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	제주	10대미만	1		1															
2021	제주	10대																		
2021	제주	20대																		
2021	제주	30대	2	1																
2021	제주	40대	2	1	1															
2021	제주	50대	1																	
2021	제주	60대																		
2021	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 88: 2022년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2022	서울	계	-43	0	-58	-11	-1	1	-1	3	2	3	0	-3	6	3	2	5	7	-1
2022	서울	10대미만	-9		-7	-1														
2022	서울	10대	6										1	-1	1	1		1	1	
2022	서울	20대	47		11	2	3	2		3	3	2	2	1	4	3	2	4	5	1
2022	서울	30대	-27		-23	-4								-1	1				1	-1
2022	서울	40대	-17		-12	-2								-1						-1
2022	서울	50대	-17		-11	-2	-1	-1						-1						
2022	서울	60대	-15		-9	-1	-1	-1					-1	-1						
2022	서울	70대이상	-11		-8	-1	-1													
2022	경기	계	38	58	0	-16	-9	-4	-2	0	0	2	0	-7	4	3	2	4	4	-2
2022	경기	10대미만	4	7		-2														
2022	경기	10대	-8			-1	-3	-1	-1	-1				-2				1		
2022	경기	20대	2	-11		-2	-1	1		1	2	1	1	-1	2	2	1	2	2	
2022	경기	30대	22	23		-4									1	1		1	1	
2022	경기	40대	6	12		-3	-1	-1						-1						-1
2022	경기	50대	3	11		-2	-2	-1					-1	-1						
2022	경기	60대	2	9		-1	-2	-1					-1	-2						
2022	경기	70대이상	7	8		-1	-1													
2022	인천	계	25	11	16	0	-3	-1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0
2022	인천	10대미만	3	1	2															
2022	인천	10대	1		1		-1													
2022	인천	20대	3	-2	2									1						
2022	인천	30대	8	4	4															
2022	인천	40대	5	2	3															
2022	인천	50대	2	2	2															
2022	인천	60대	1	1	1		-1													
2022	인천	70대이상	2	1	1															

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2022	충남	계	18	1	9	3	0	0	-1	0	1	0	1	0	1	1	1	1	1	0
2022	충남	10대미만																		
2022	충남	10대	4		3	1				-1										
2022	충남	20대		-3	1					-1										
2022	충남	30대	2																	
2022	충남	40대	2		1															
2022	충남	50대	4	1	2					1										
2022	충남	60대	4	1	2	1				1										
2022	충남	70대이상	1	1	1															
2022	충북	계	5	-1	4	1	0	0	-2	-1	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0
2022	충북	10대미만																		
2022	충북	10대			1					-1										
2022	충북	20대	-2	-2	-1															
2022	충북	30대							-1											
2022	충북	40대	1		1															
2022	충북	50대	2	1	1															
2022	충북	60대	2	1	1															
2022	충북	70대이상	1																	
2022	세종	계	13	1	2	0	1	2	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	세종	10대미만	2																	
2022	세종	10대	2		1					1										
2022	세종	20대	2																	
2022	세종	30대	4					1		1										
2022	세종	40대	2							1										
2022	세종	50대	1							1										
2022	세종	60대	1																	
2022	세종	70대이상																		
2022	대전	계	-2	-3	0	0	0	1	-4	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0
2022	대전	10대미만	1																	
2022	대전	10대	4		1		1	1												
2022	대전	20대	-2	-3	-1		1		-1		1									
2022	대전	30대	-1						-1											
2022	대전	40대	-1						-1											
2022	대전	50대	-2				-1		-1											
2022	대전	60대	-1				-1													
2022	대전	70대이상																		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2022	전북	계	-5	-2	0	0	-1	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	전북	10대미만																		
2022	전북	10대																		
2022	전북	20대	-7	-3	-2					-1										
2022	전북	30대	-1																	
2022	전북	40대	1																	
2022	전북	50대	1																	
2022	전북	60대	1																	
2022	전북	70대이상																		
2022	광주	계	-6	-3	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	광주	10대미만	1										1							
2022	광주	10대	1																	
2022	광주	20대	-3	-2	-1								1							
2022	광주	30대											1							
2022	광주	40대	-1																	
2022	광주	50대	-2										-1							
2022	광주	60대	-2										-1							
2022	광주	70대이상																		
2022	전남	계	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
2022	전남	10대미만	-1										-1							
2022	전남	10대	-4	-1									-1							
2022	전남	20대	-4	-2	-1								-1							
2022	전남	30대											-1							
2022	전남	40대	1																	
2022	전남	50대	3		1								1							
2022	전남	60대	3	1	1								1							
2022	전남	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 89: 2022년도 시도간 인구이동 (천 명)

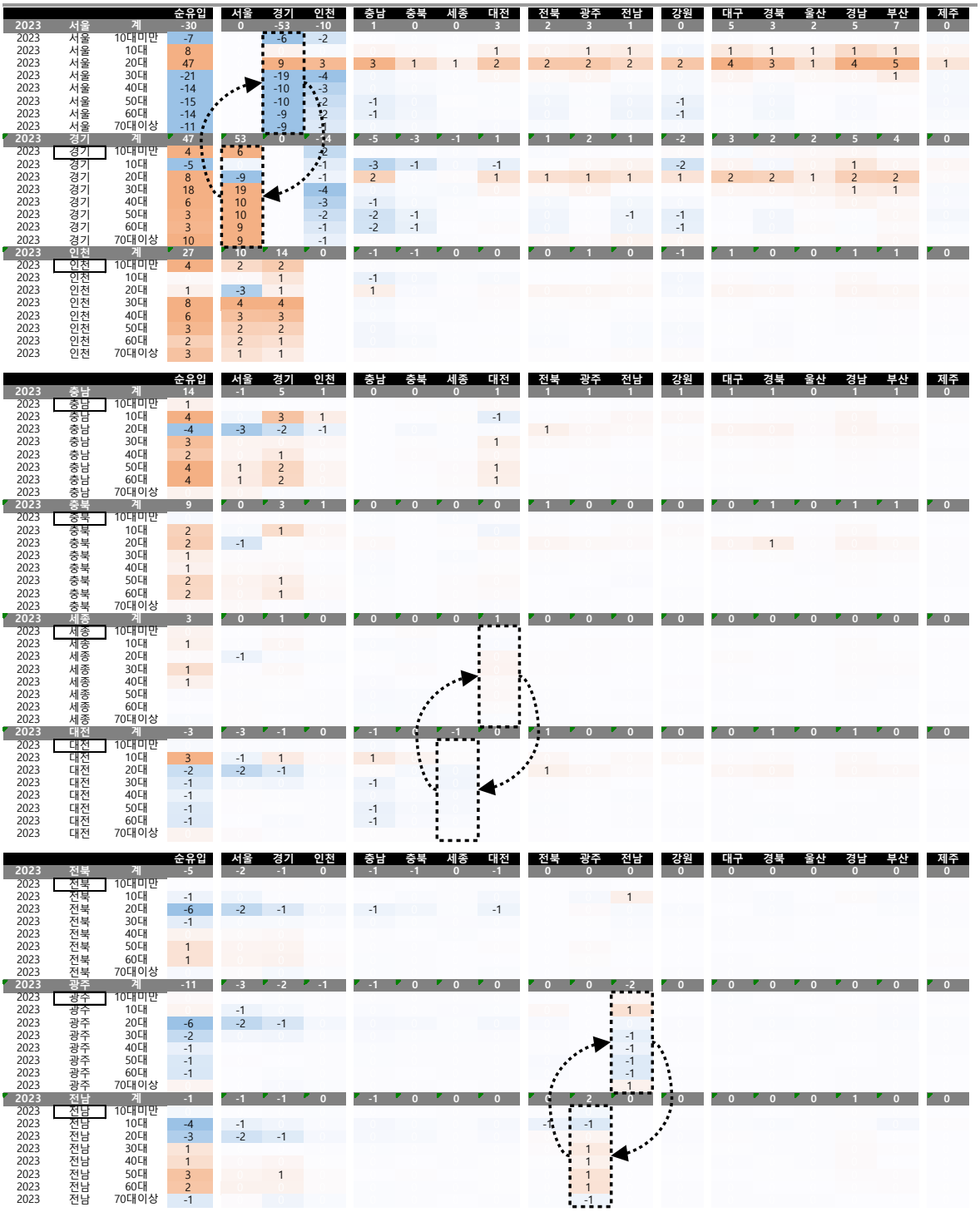
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2022	강원	계	12	3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
2022	강원	10대미만	1																	
2022	강원	10대	2	1	2															
2022	강원	20대		-1	1	-1														
2022	강원	30대	1	1																
2022	강원	40대	2	1	1															
2022	강원	50대	3	1	1															
2022	강원	60대	3	1	2															
2022	강원	70대이상	1																	

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2022	대구	계	-14	-6	-4	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	-2	0	1	0	0
2022	대구	10대미만	1													1				
2022	대구	10대		-1												1		1		
2022	대구	20대	-8	-4	-2															
2022	대구	30대	-1	-1	-1											1				
2022	대구	40대	-1																	
2022	대구	50대	-2													-2				
2022	대구	60대	-3													-2				
2022	대구	70대이상	-1																	
2022	경북	계	-3	-3	-3	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	2	0	2	0	0	
2022	경북	10대미만	-2												-1					
2022	경북	10대	1	-1											-1		1	1		
2022	경북	20대	-8	-3	-2															
2022	경북	30대	-2		-1										-1					
2022	경북	40대																		
2022	경북	50대	3												2					
2022	경북	60대	4												2		1			
2022	경북	70대이상																		
2022	울산	계	-10	-2	-2	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1	0
2022	울산	10대미만																		
2022	울산	10대	-3													-1			-1	
2022	울산	20대	-3	-2	-1															
2022	울산	30대	-1																	
2022	울산	40대	-1																	
2022	울산	50대	-1																	
2022	울산	60대	-1													-1				
2022	울산	70대이상																		
2022	경남	계	-18	-5	-4	-1	-1	-1	0	-1	0	0	-1	-1	-1	-2	0	0	0	0
2022	경남	10대미만	-1																	
2022	경남	10대	-7	-1	-1										-1	-1			-2	
2022	경남	20대	-12	-4	-2														-3	
2022	경남	30대	-2		-1															
2022	경남	40대																	1	
2022	경남	50대	2																1	
2022	경남	60대	2																2	
2022	경남	70대이상	1																1	
2022	부산	계	-14	-7	-4	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	부산	10대미만																		
2022	부산	10대	2	-1													1	2		
2022	부산	20대	-6	-5	-2													3		
2022	부산	30대	-2	-1	-1															
2022	부산	40대	-1															-1		
2022	부산	50대	-2															-1		
2022	부산	60대	-3															-2		
2022	부산	70대이상	-1															-1		

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2022	제주	계	4	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	제주	10대미만	1																	
2022	제주	10대	-1																	
2022	제주	20대		-1																
2022	제주	30대	1	1																
2022	제주	40대	2	1	1															
2022	제주	50대	1																	
2022	제주	60대																		
2022	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 90: 2023년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2023	서울	계	-30	0	-53	-10	1	0	0	3	2	3	1	0	5	3	2	5	7	0
2023	서울	10대미만	-7		-6	-2														
2023	서울	10대	8							1		1	1		1	1	1	1	1	
2023	서울	20대	47		9	3	3	1	1	2	2	2	2	2	4	3	1	4	5	1
2023	서울	30대	-21		-19	-4													1	
2023	서울	40대	-14		-10	-3														
2023	서울	50대	-15		-10	-2	-1							-1						
2023	서울	60대	-14		-9	-2	-1							-1						
2023	서울	70대이상	-11		-9	1														
2023	경기	계	47	53	0	-4	-5	-3	-1	1	1	2	1	-2	3	2	2	5	4	0
2023	경기	10대미만	4	6		-2														
2023	경기	10대	-5			-1	-3	-1		-1				-2				1		
2023	경기	20대	8	-9		-1	2			1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	
2023	경기	30대	18	19		-4												1	1	
2023	경기	40대	6	10		-3	-1													
2023	경기	50대	3	10		-2	-2	-1					-1	-1						
2023	경기	60대	3	9		-1	-2	-1						-1						
2023	경기	70대이상	10	9		1														
2023	인천	계	27	10	14	0	-1	-1	0	0	0	1	0	-1	1	0	0	1	1	0
2023	인천	10대미만	4	2	2															
2023	인천	10대			1		-1													
2023	인천	20대	1	-3	1		1													
2023	인천	30대	8	4	4															
2023	인천	40대	6	3	3															
2023	인천	50대	3	2	2															
2023	인천	60대	2	2	1															
2023	인천	70대이상	3	1	1															
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2023	충남	계	14	-1	5	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0
2023	충남	10대미만	1																	
2023	충남	10대	4		3	1				-1								1		
2023	충남	20대	-4	-3	-2	-1					1									
2023	충남	30대	3							1										
2023	충남	40대	2		1															
2023	충남	50대	4	1	2					1										
2023	충남	60대	4	1	2					1										
2023	충남	70대이상																		
2023	충북	계	9	0	3	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	1	0
2023	충북	10대미만																		
2023	충북	10대	2		1															
2023	충북	20대	2	-1												1				
2023	충북	30대	1																	
2023	충북	40대	1																	
2023	충북	50대	2		1															
2023	충북	60대	2		1															
2023	충북	70대이상																		
2023	세종	계	3	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	세종	10대미만																		
2023	세종	10대	1																	
2023	세종	20대	-1																	
2023	세종	30대	1																	
2023	세종	40대	1																	
2023	세종	50대																		
2023	세종	60대																		
2023	세종	70대이상																		
2023	대전	계	-3	-3	-1	0	-1	0	-1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0
2023	대전	10대미만																		
2023	대전	10대	3	-1	1		1													
2023	대전	20대	-2	-2	-1						1									
2023	대전	30대	-1				-1													
2023	대전	40대	-1																	
2023	대전	50대	-1				-1													
2023	대전	60대	-1				-1													
2023	대전	70대이상																		
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2023	전북	계	-5	-2	-1	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	전북	10대미만																		
2023	전북	10대	-1										1							
2023	전북	20대	-6	-2	-1		-1			-1										
2023	전북	30대	-1																	
2023	전북	40대																		
2023	전북	50대	1																	
2023	전북	60대	1																	
2023	전북	70대이상																		
2023	광주	계	-11	-3	-2	-1	-1	0	0	0	0	0	-2	0	0	0	0	0	0	0
2023	광주	10대미만																		
2023	광주	10대		-1									1							
2023	광주	20대	-6	-2	-1															
2023	광주	30대	-2										-1							
2023	광주	40대	-1										-1							
2023	광주	50대	-1										-1							
2023	광주	60대	-1										-1							
2023	광주	70대이상											1							
2023	전남	계	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0
2023	전남	10대미만																		
2023	전남	10대	-4	-1							-1	-1								
2023	전남	20대	-3	-2	-1															
2023	전남	30대	1									1								
2023	전남	40대	1									1								
2023	전남	50대	3		1							1								
2023	전남	60대	2									1								
2023	전남	70대이상	-1									-1								

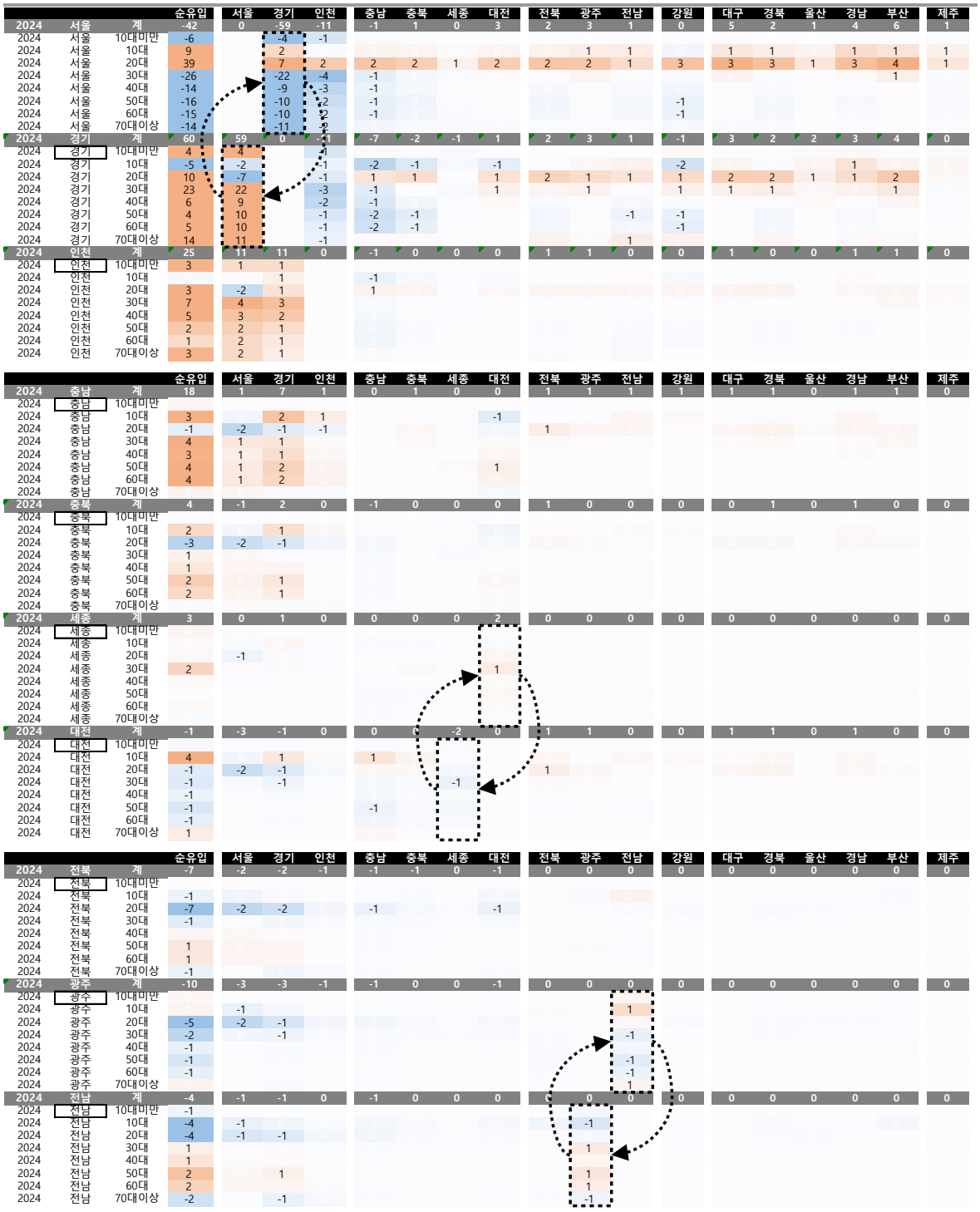
Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 91: 2023년도 시도간 인구이동 (천 명)

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2023	강원	계	2	0	2	1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	강원	10대미만																		
2023	강원	10대	1		2											0				
2023	강원	20대	-2	-2	-1											-1				
2023	강원	30대																		
2023	강원	40대																		
2023	강원	50대	2	1	1															
2023	강원	60대	2	1	1															
2023	강원	70대이상																		
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2023	대구	계	-6	-5	-3	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0
2023	대구	10대미만	2													1				
2023	대구	10대		-1												1		1		
2023	대구	20대	-7	-4	-2											1				
2023	대구	30대	1													1				
2023	대구	40대	1													1				
2023	대구	50대	-1													-1				
2023	대구	60대	-1													-1				
2023	대구	70대이상																		
2023	경북	계	-8	-3	-2	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	-3	0	1	0	0	
2023	경북	10대미만	-2												-1					
2023	경북	10대		-1											-1		1			
2023	경북	20대	-9	-3	-2			-1							-1					
2023	경북	30대	-2												-1					
2023	경북	40대													-1					
2023	경북	50대	2												1					
2023	경북	60대	2												1					
2023	경북	70대이상																		
2023	울산	계	-8	-2	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1	0
2023	울산	10대미만																		
2023	울산	10대	-3	-1												0			-1	
2023	울산	20대	-2	-1	-1											0				
2023	울산	30대	-1													0				
2023	울산	40대	-1																	
2023	울산	50대	-1													-1				
2023	울산	60대	-1													-1				
2023	울산	70대이상																		
2023	경남	계	-20	-5	-5	-1	-1	-1	0	-1	0	0	-1	0	-1	-1	0	0	-2	0
2023	경남	10대미만	-1																	
2023	경남	10대	-8	-1	-1										-1	-1			-3	
2023	경남	20대	-11	-4	-2														-3	
2023	경남	30대	-2		-1														1	
2023	경남	40대	-1																	
2023	경남	50대	1																1	
2023	경남	60대	2																1	
2023	경남	70대이상																		
2023	부산	계	-9	-7	-4	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
2023	부산	10대미만																		
2023	부산	10대	3	-1													1	3		
2023	부산	20대	-4	-5	-2													3		
2023	부산	30대	-3	-1	-1													-1		
2023	부산	40대	-1																	
2023	부산	50대	-2															-1		
2023	부산	60대	-2															-1		
2023	부산	70대이상	-1																	
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2023	제주	계	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	제주	10대미만																		
2023	제주	10대	-2																	
2023	제주	20대	-1	-1																
2023	제주	30대																		
2023	제주	40대																		
2023	제주	50대	1																	
2023	제주	60대																		
2023	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 92: 2024년도 시도간 인구이동 (천 명)



			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2024	서울	계	-42	0	-59	-11	-1	1	0	3	2	3	1	0	5	2	1	4	6	1
2024	서울	10대미만	-6		-4	-1														
2024	서울	10대	9		2							1	1		1	1		1	1	1
2024	서울	20대	39		7	2	2	2	1	2	2	2	1	3	3	3	1	3	4	1
2024	서울	30대	-26		-22	-4	-1												1	
2024	서울	40대	-14		-9	-3	-1													
2024	서울	50대	-16		-10	-2	-1							-1						
2024	서울	60대	-15		-10	-2	-1							-1						
2024	서울	70대이상	-14		-11	-2														
2024	경기	계	60	59	0	-1	-7	-2	-1	1	2	3	1	-1	3	2	2	3	4	0
2024	경기	10대미만	4	4																
2024	경기	10대	-5	-2		-1	-2	-1		-1				-2				1		
2024	경기	20대	10	-7		-1	1	1		1	2	1	1	1	2	2	1	1	2	
2024	경기	30대	23	22		-3	-1			1		1		1	1	1			1	
2024	경기	40대	6	9		-2	-1													
2024	경기	50대	4	10		-1	-2	-1					-1	-1						
2024	경기	60대	5	10		-1	-2	-1						-1						
2024	경기	70대이상	14	11		-1							1							
2024	인천	계	25	11	11	0	-1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1	1	0
2024	인천	10대미만	3	1	1															
2024	인천	10대			1		-1													
2024	인천	20대	3	-2	1		1													
2024	인천	30대	7	4	3															
2024	인천	40대	5	3	2															
2024	인천	50대	2	2	1															
2024	인천	60대	1	2	1															
2024	인천	70대이상	3	2	1															

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2024	충남	계	18	1	7	1	0	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0
2024	충남	10대미만																		
2024	충남	10대	3		2	1				-1										
2024	충남	20대	-1	-2	-1	-1					1									
2024	충남	30대	4	1	1															
2024	충남	40대	3	1	1															
2024	충남	50대	4	1	2					1										
2024	충남	60대	4	1	2															
2024	충남	70대이상																		
2024	충북	계	4	-1	2	0	-1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0
2024	충북	10대미만																		
2024	충북	10대	2		1															
2024	충북	20대	-3	-2	-1							-1								
2024	충북	30대	1																	
2024	충북	40대	1																	
2024	충북	50대	2		1															
2024	충북	60대	2		1															
2024	충북	70대이상																		
2024	세종	계	3	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	세종	10대미만																		
2024	세종	10대																		
2024	세종	20대	-1	-1																
2024	세종	30대	2							1										
2024	세종	40대																		
2024	세종	50대																		
2024	세종	60대																		
2024	세종	70대이상																		
2024	대전	계	-1	-3	-1	0	0	0	-2	0	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0
2024	대전	10대미만																		
2024	대전	10대	4		1		1													
2024	대전	20대	-1	-2	-1						1									
2024	대전	30대	-1		-1				-1											
2024	대전	40대	-1																	
2024	대전	50대	-1				-1													
2024	대전	60대	-1																	
2024	대전	70대이상	1																	

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2024	전북	계	-7	-2	-2	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	전북	10대미만																		
2024	전북	10대	-1																	
2024	전북	20대	-7	-2	-2		-1			-1										
2024	전북	30대	-1																	
2024	전북	40대																		
2024	전북	50대	1																	
2024	전북	60대	1																	
2024	전북	70대이상	-1																	
2024	광주	계	-10	-3	-3	-1	-1	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	광주	10대미만																		
2024	광주	10대		-1									1							
2024	광주	20대	-5	-2	-1															
2024	광주	30대	-2		-1								-1							
2024	광주	40대	-1																	
2024	광주	50대	-1										-1							
2024	광주	60대	-1										-1							
2024	광주	70대이상											1							
2024	전남	계	-4	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	전남	10대미만	-1																	
2024	전남	10대	-4	-1									-1							
2024	전남	20대	-4	-1	-1															
2024	전남	30대	1										1							
2024	전남	40대	1																	
2024	전남	50대	2		1								1							
2024	전남	60대	2										1							
2024	전남	70대이상	-2		-1								-1							

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 93: 2024년도 시도간 인구이동 (천 명)

			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2024	강원	계	-1	0	1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	강원	10대미만	-1																	
2024	강원	10대	1		2															
2024	강원	20대	-4	-3	-1															
2024	강원	30대	-1		-1															
2024	강원	40대																		
2024	강원	50대	1	1	1															
2024	강원	60대	2	1	1															
2024	강원	70대이상																		
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2024	대구	계	-6	-5	-3	-1	-1	0	0	-1	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0
2024	대구	10대미만	2													1				
2024	대구	10대		-1												1		1		
2024	대구	20대	-7	-3	-2											1				
2024	대구	30대			-1											1				
2024	대구	40대	1																	
2024	대구	50대	-1													-1				
2024	대구	60대	-1													-1				
2024	대구	70대이상																		
2024	경북	계	-8	-2	-2	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	-3	0	1	0	0	
2024	경북	10대미만	-2												-1					
2024	경북	10대		-1											-1		1			
2024	경북	20대	-7	-3	-2										-1					
2024	경북	30대	-2		-1										-1					
2024	경북	40대																		
2024	경북	50대	2												1					
2024	경북	60대	2												1					
2024	경북	70대이상	-1																	
2024	울산	계	-5	-1	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
2024	울산	10대미만																		
2024	울산	10대	-3													0			-1	
2024	울산	20대		-1	-1											0		0		
2024	울산	30대																		
2024	울산	40대																		
2024	울산	50대																		
2024	울산	60대	-1																	
2024	울산	70대이상																		
2024	경남	계	-11	-4	-3	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	-1	-1	0	0	2	0
2024	경남	10대미만																		
2024	경남	10대	-7	-1	-1										-1	-1			-2	
2024	경남	20대	-8	-3	-1														-1	
2024	경남	30대	1																2	
2024	경남	40대	1																1	
2024	경남	50대	2																1	
2024	경남	60대	2																1	
2024	경남	70대이상																		
2024	부산	계	-14	-6	-4	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0
2024	부산	10대미만																		
2024	부산	10대	3	-1													1	2		
2024	부산	20대	-6	-4	-2													1		
2024	부산	30대	-5	-1	-1													-2		
2024	부산	40대	-2															-1		
2024	부산	50대	-2															-1		
2024	부산	60대	-2															-1		
2024	부산	70대이상	-1																	
			순유입	서울	경기	인천	충남	충북	세종	대전	전북	광주	전남	강원	대구	경북	울산	경남	부산	제주
2024	제주	계	-3	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	제주	10대미만																		
2024	제주	10대	-2	-1																
2024	제주	20대	-1	-1																
2024	제주	30대																		
2024	제주	40대																		
2024	제주	50대																		
2024	제주	60대																		
2024	제주	70대이상																		

Source: 다올투자증권, 통계청

III-9. 소결: 부동산 수요의 공간적 특성

부동산:
움직일 수 없는 자산

부동산이라는 명칭이 이 자산의 본질적 특성을 압축적으로 표현한다. 수요의 이동 특성은 존재하는데 기존 재고로는 수요의 변화에 대응하는데 한계가 있다. 따라서 재고의 이동이 자유로운 여타 내구소비재에 비해 신규 공급의 역할이 상대적으로 중요해진다.

앞서 언급한 외국인 유입의 경우에도 유학 또는 취업 수요로 들어오다 보니 여기에 대응해야 하는 공급도 수도권 또는 일자리 중심이 될 수밖에 없는 구조다. 지방에서도 광역시를 중심으로 인구 이동이 발생한다.

총량 유지/감소해도
국지적 증가 불가피

따라서 신규수요는 단순히 감소하는 것이 아니라, 총량은 감소하더라도 특정 지역(수도권, 광역시 또는 산업중심)으로 집중되는 구조 변화를 겪고 있다. 이는 전국적으로 주택이 남게 된다는 전망과, 특정 지역에서는 여전히 주택 부족이 심화된다는 현상이 동시에 나타날 수 있음을 의미한다.

IV. 수요 분석: 교체수요 중심으로

IV-1. 교체수요 측정

주택 노후화 구간

신규수요의 새로운 흐름에도 불구하고 현재는 교체수요 대응이 더 중요하다. 연평균 60만호 수준의 대규모 신규주택 공급 시기인 1980년대 말~1990년대 초에서 30~40년이 경과된 지금 소비자의 눈높이에 미치지 못하는 노후 주택이 급격하게 증가하고 있다.

지역별 신축 주택과 노후 주택 규모

2024년도 기준 서울의 신축아파트(입주10년내)는 37만호, 40년 경과 주택은 33만호이며, 서울을 제외한 수도권은 각각 143만호, 31만호이다. 광역시는 각각 78만호, 42만호이며, 지방은 각각 109만호, 115만호이다. 연평균 신축 아파트의 40년 이상 재고주택 대비 비율은 서울 11%, 수도권 46%, 광역시 18%, 지방 10%이다. 이는 재고주택 대비 비율이라 시간이 흐름에 따라 발생하게 될 새로운 노후주택 규모를 추산하기는 어렵다.

주택의 교체주기를 가정하고 향후 교체수요의 흐름을 예상해보고자 한다.

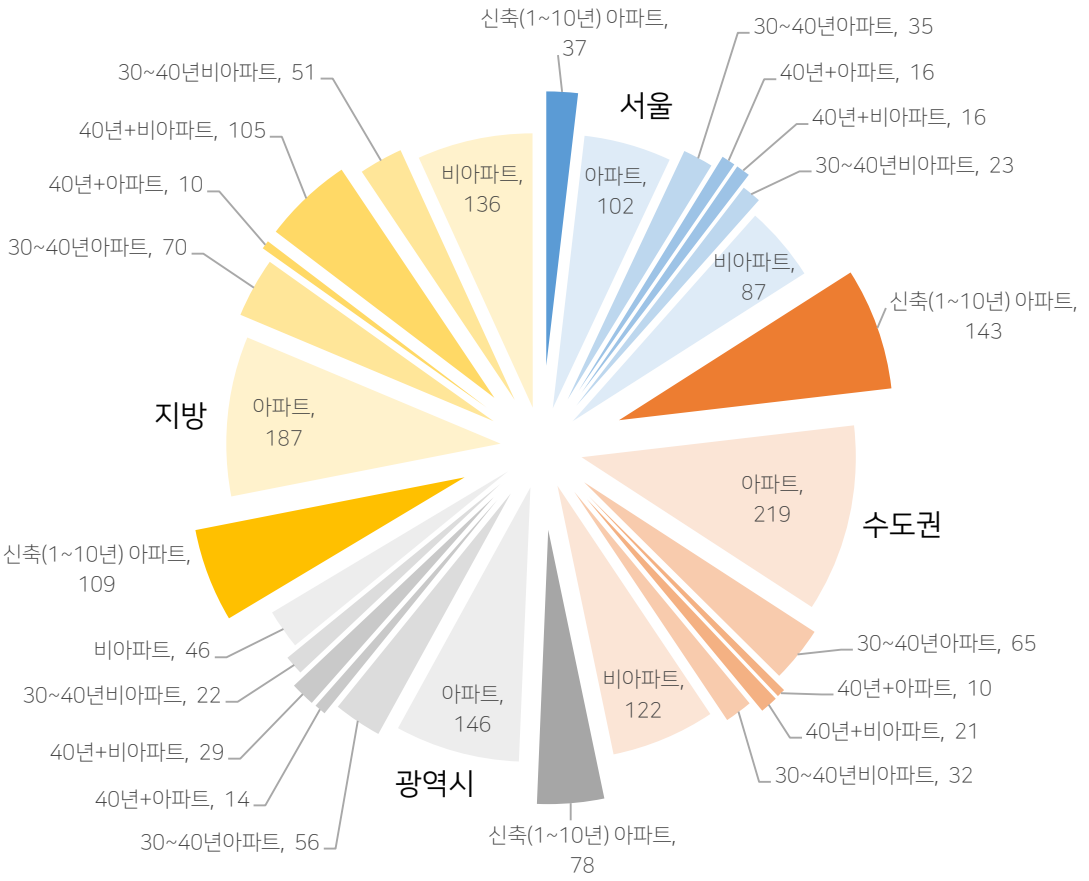
Fig. 94: 권역별 주택의 연령별 분포 및 교체비율 (2024년도) (만호)

	서울	수도권	광역시	지방	계
신축(1~10년) 아파트	37	143	78	109	367
10~30년아파트	102	219	146	187	654
30~40년아파트	35	65	56	70	226
40년+아파트	16	10	14	10	50
~30년비아파트	87	122	46	136	391
30~40년비아파트	23	32	22	51	128
40년+비아파트	16	21	29	105	171
계	**317**	**612**	**392**	**667**	**1,987**
교체비율 (연평균신축/40년+주택)	**11%**	**46%**	**18%**	**10%**	**17%**

Source: 다올투자증권, 통계청

Fig. 95: 권역별 주택의 연령별 분포 (2024년도)

(만호)



Source: 다올투자증권, 통계청

IV-2. 주택 교체주기의 설정

사용연한 교체주기 설정

주택의 교체수요를 추정하기 위해서는 물리적 내구연한이 아닌 사용연한에 따른 교체주기 개념을 가정했다. 건물이 무너지지 않는다고 해서 그 주택이 현 세대의 수요를 충족하는 것은 아니기 때문이다.

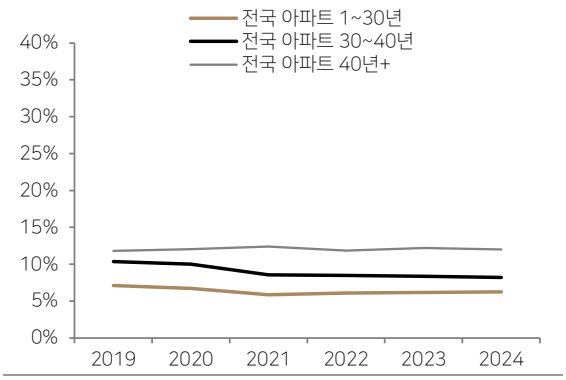
교체주기 40년 가정

한국의 법·제도적 특성을 고려하면 주택의 교체주기로 30년을 생각해볼 수 있다. 이는 「주택법」상 재건축이 가능한 연한으로, 법적으로 주택의 갱신 시점을 인정하는 기준이다. 실제로 많은 아파트 단지들이 준공 후 30년을 전후하여 재건축을 추진하며, 이는 시장에서 형성된 암묵적 교체주기이기도 하다. 다만 재건축 추진이 법적 가능 시점과 정확히 일치하지는 않고, 현실적인 사업 진행 속도를 감안했을 때 현실적인 교체주기를 40년으로 설정했다.

40년 경과 주택의 공실률 급증

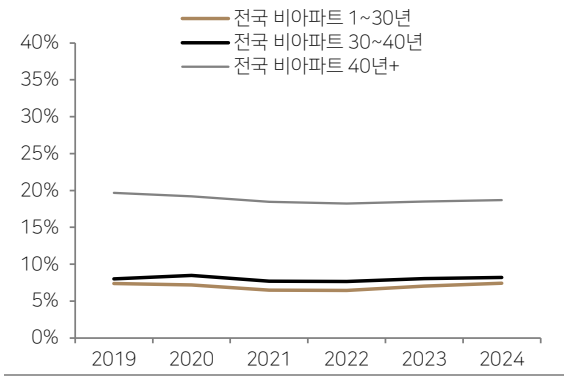
공실률 (빈집/주택수) 비율에서 40년 이상된 주택군에서 공실율이 눈에 띄게 높아지는 것을 확인할 수 있는데, 이 역시 현실적으로 40년 정도를 교체주기로 설정하는 근거가 된다.

Fig. 96: 아파트 연령별 공실률_전국



Source: 다올투자증권, 국토교통부

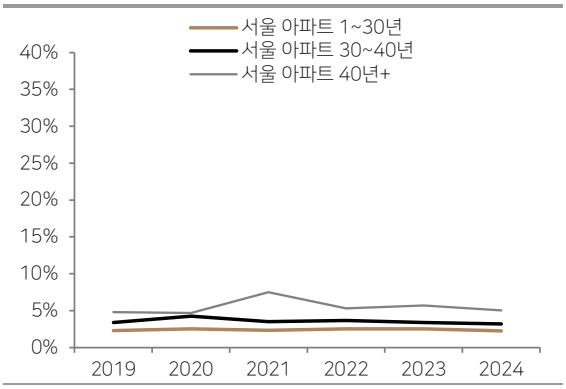
Fig. 97: 비아파트 연령별 공실률_전국



Source: 다올투자증권, 국토교통부

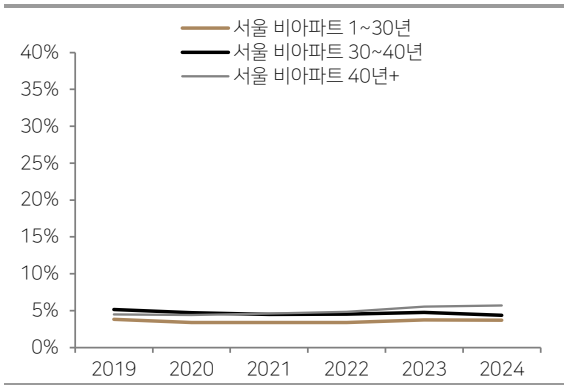
■ 수도권

Fig. 98: 아파트 연령별 공실률_서울



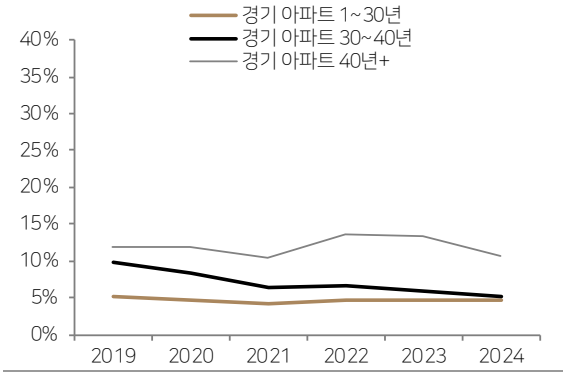
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 99: 비아파트 연령별 공실률_서울



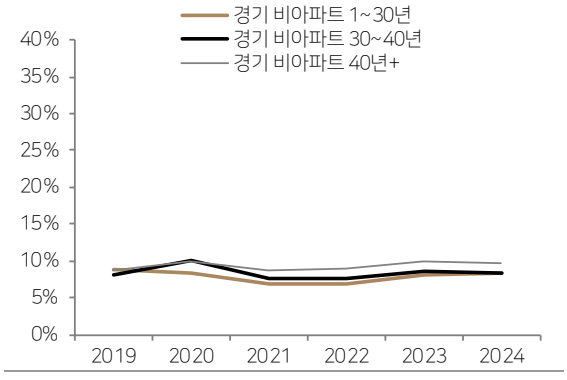
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 100: 아파트 연령별 공실률_경기



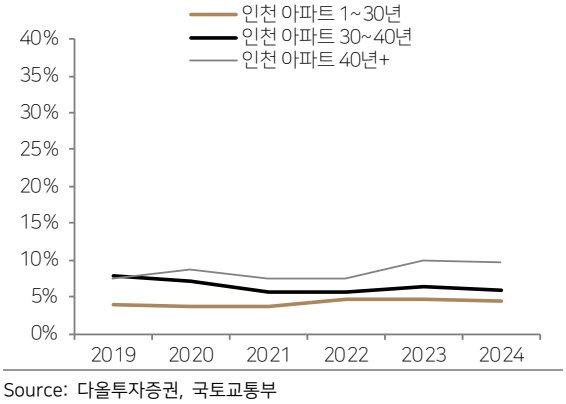
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 101: 비아파트 연령별 공실률_경기



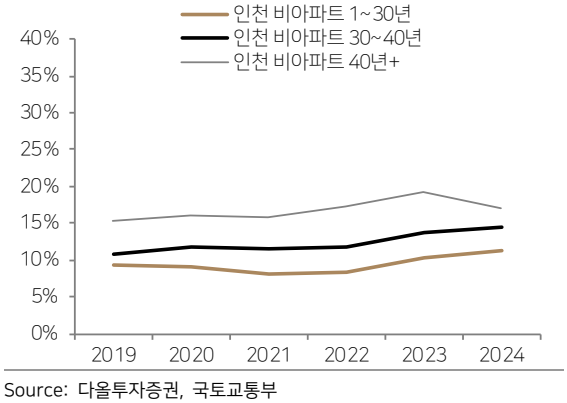
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 102: 아파트 연령별 공실률_인천



Source: 다올투자증권, 국토교통부

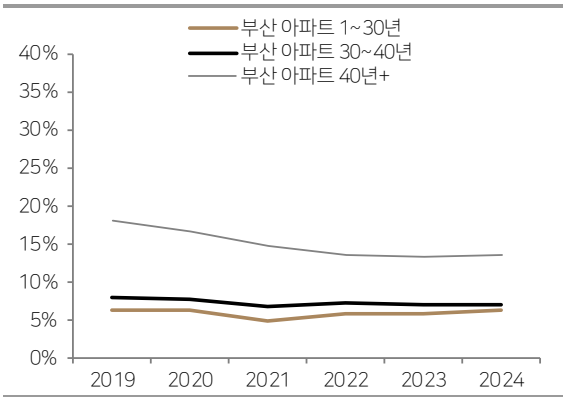
Fig. 103: 비아파트 연령별 공실률_인천



Source: 다올투자증권, 국토교통부

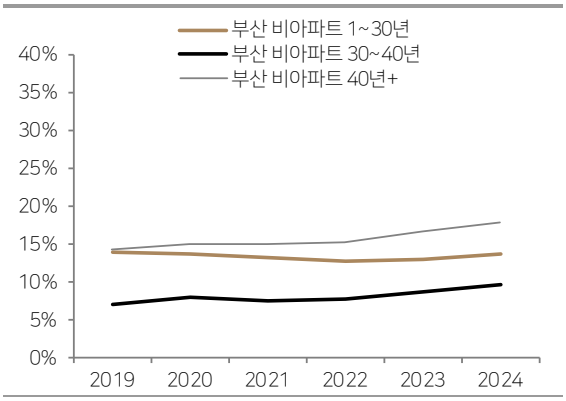
■ 광역시

Fig. 104: 아파트 연령별 공실률_부산



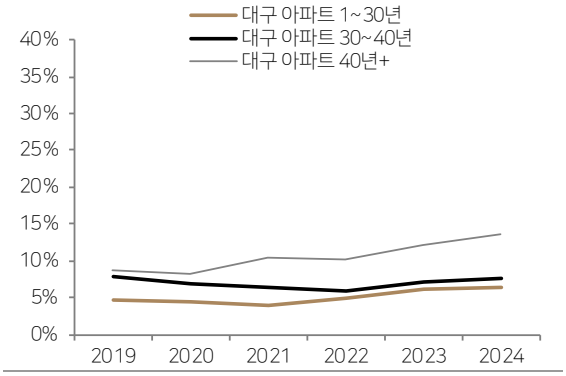
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 105: 비아파트 연령별 공실률_부산



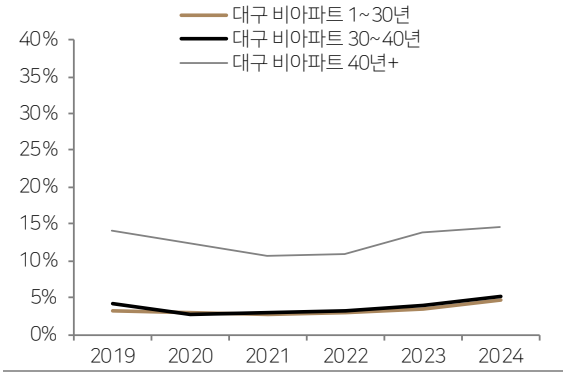
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 106: 아파트 연령별 공실률_대구



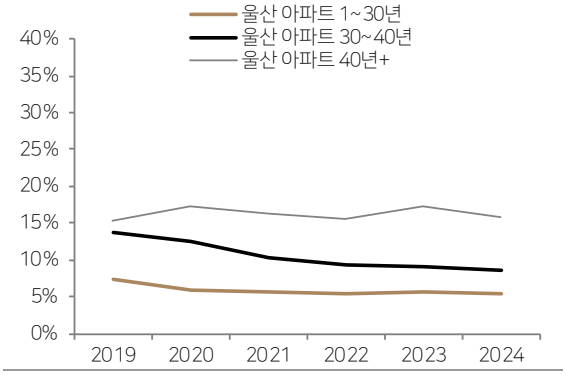
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 107: 비아파트 연령별 공실률_대구



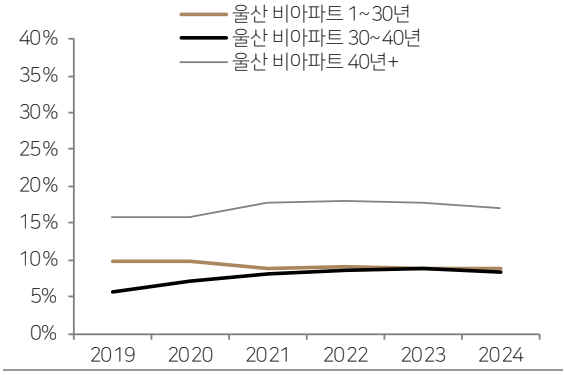
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 108: 아파트 연령별 공실률_울산



Source: 다올투자증권, 국토교통부

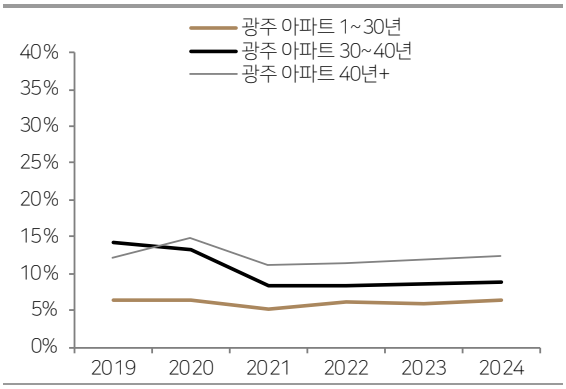
Fig. 109: 비아파트 연령별 공실률_울산



Source: 다올투자증권, 국토교통부

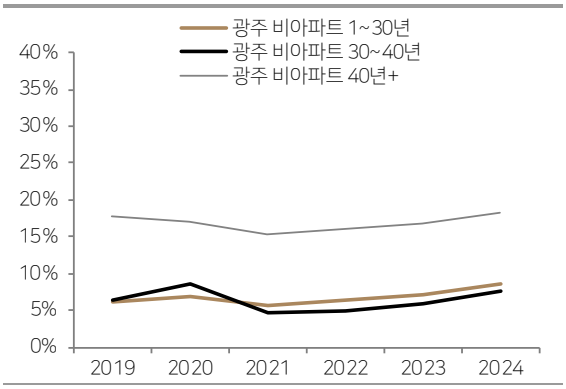
■ 광역시

Fig. 110: 아파트 연령별 공실률_광주



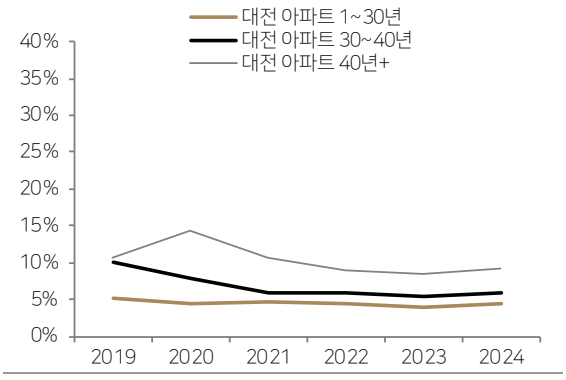
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 111: 비아파트 연령별 공실률_광주



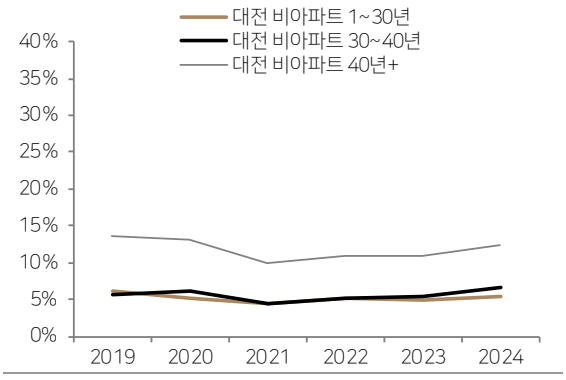
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 112: 아파트 연령별 공실률_대전



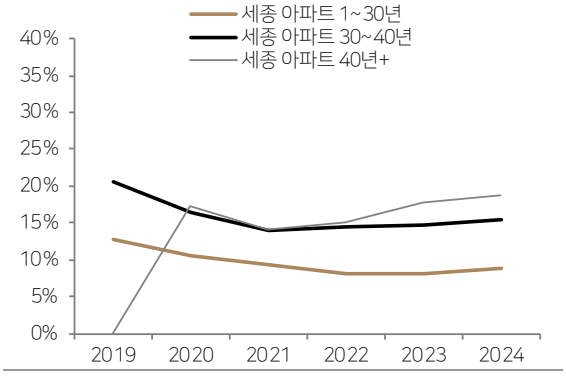
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 113: 비아파트 연령별 공실률_대전



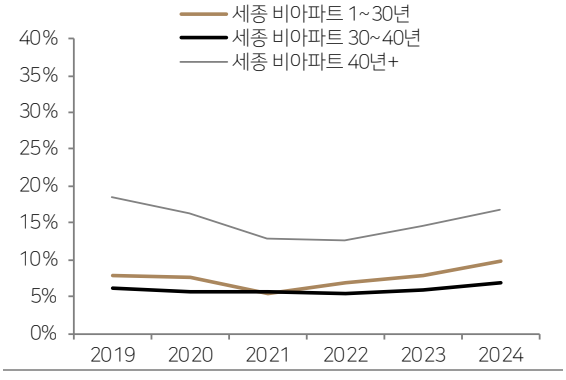
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 114: 아파트 연령별 공실률_세종



Source: 다올투자증권, 국토교통부

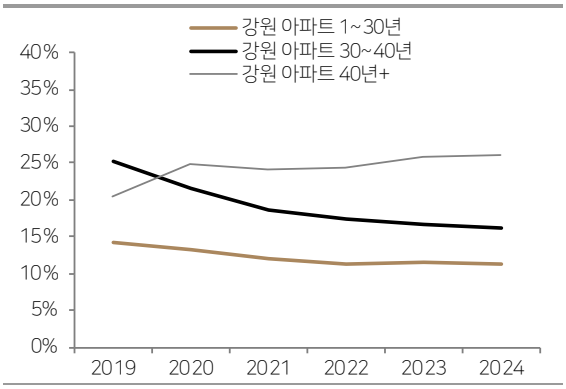
Fig. 115: 비아파트 연령별 공실률_세종



Source: 다올투자증권, 국토교통부

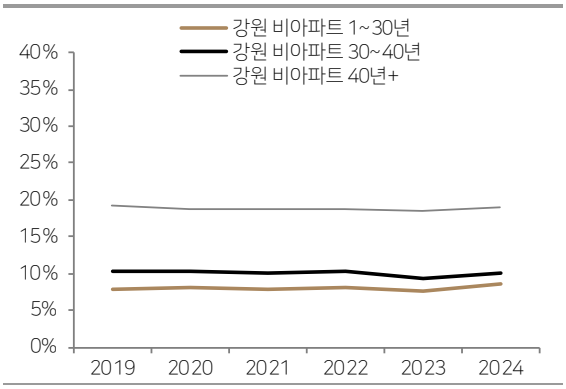
■ 지방

Fig. 116: 아파트 연령별 공실률_강원



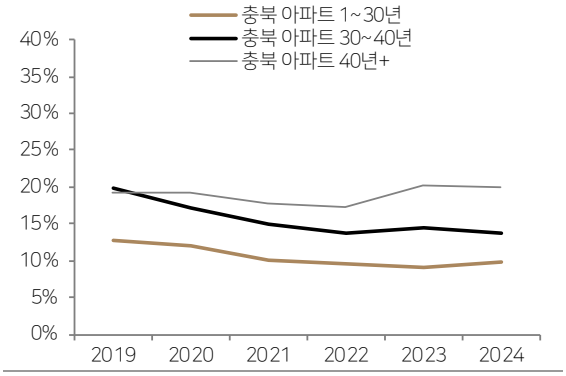
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 117: 비아파트 연령별 공실률_강원



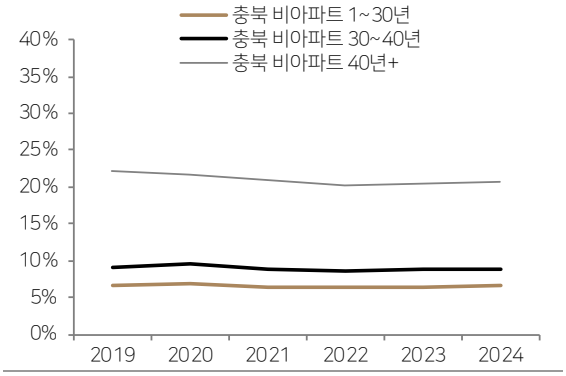
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 118: 아파트 연령별 공실률_충북



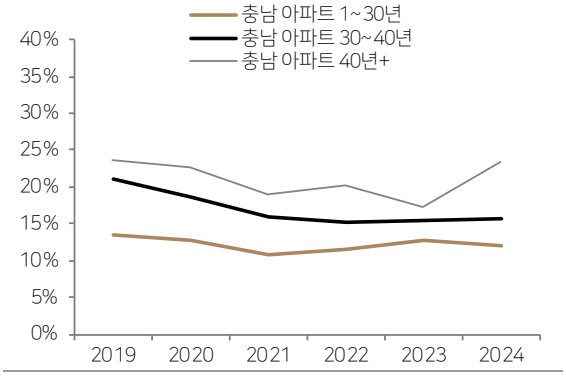
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 119: 비아파트 연령별 공실률_충북



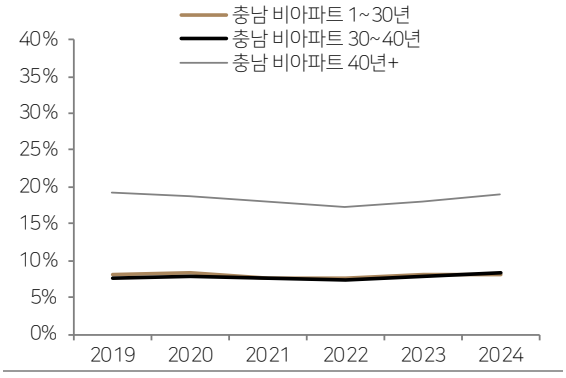
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 120: 아파트 연령별 공실률_충남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

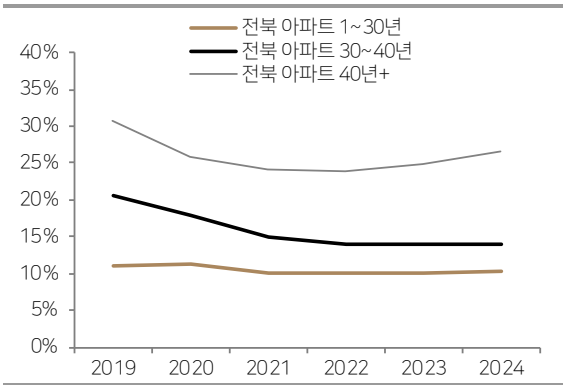
Fig. 121: 비아파트 연령별 공실률_충남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

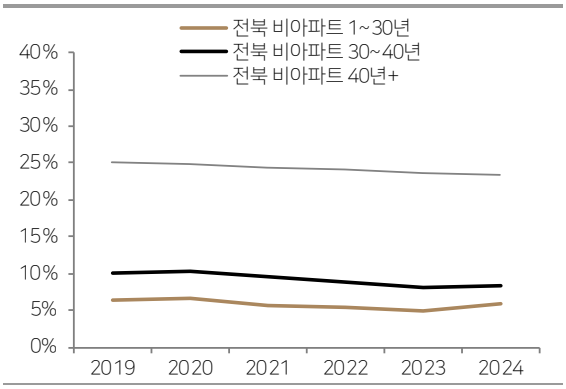
■ 지방

Fig. 122: 아파트 연령별 공실률_전북



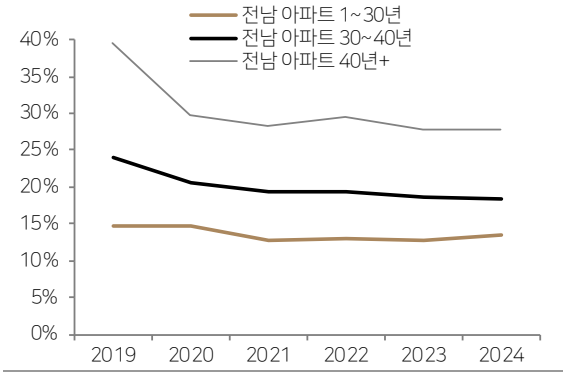
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 123: 비아파트 연령별 공실률_전북



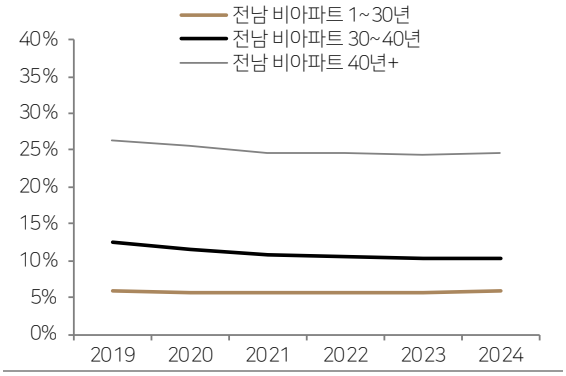
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 124: 아파트 연령별 공실률_전남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

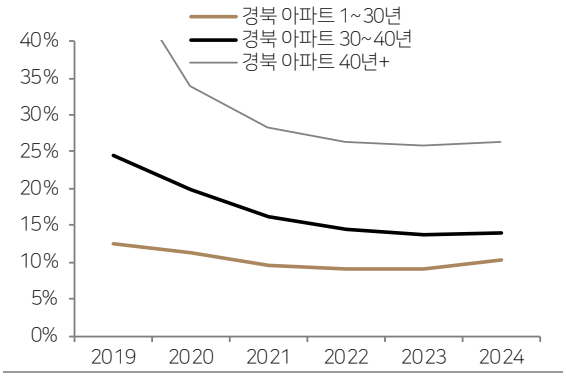
Fig. 125: 비아파트 연령별 공실률_전남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

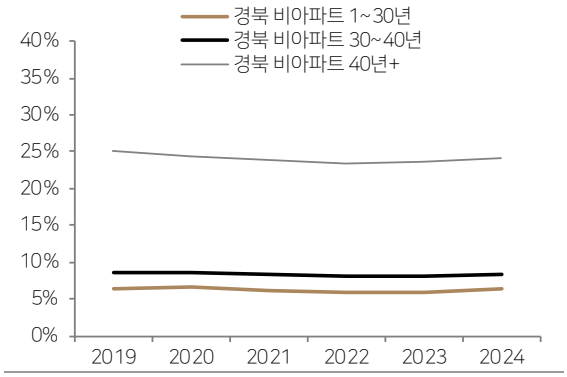
■ 지방

Fig. 126: 아파트 연령별 공실률_경북



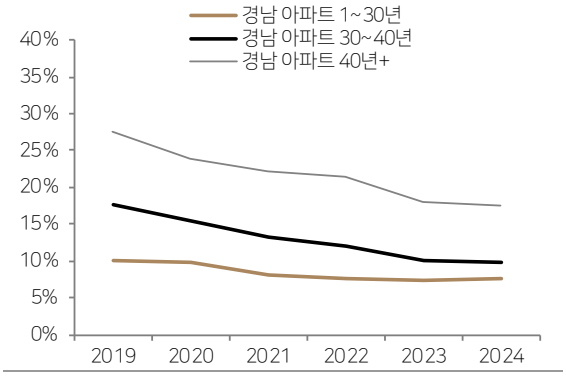
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 127: 비아파트 연령별 공실률_경북



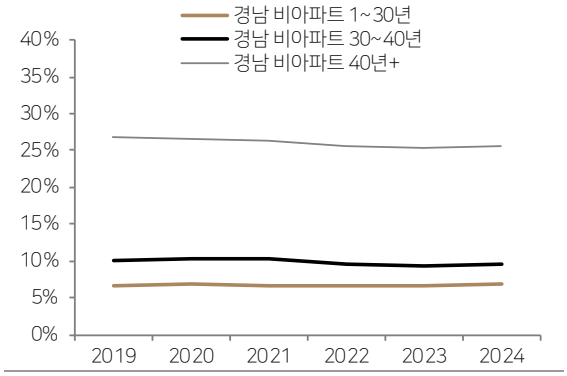
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 128: 아파트 연령별 공실률_경남



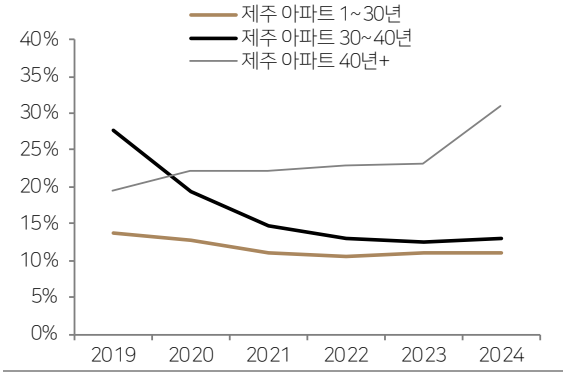
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 129: 비아파트 연령별 공실률_경남



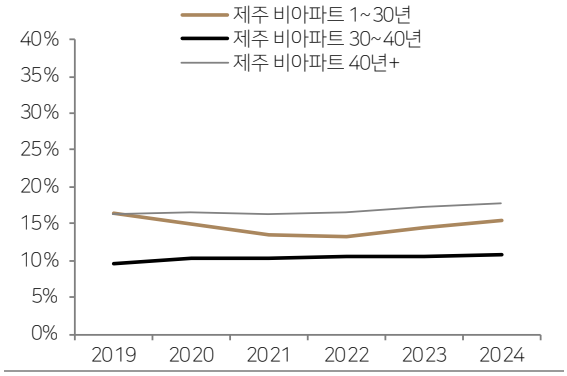
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 130: 아파트 연령별 공실률_제주



Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 131: 비아파트 연령별 공실률_제주



Source: 다올투자증권, 국토교통부

교체, 필수는 아니나, 수요가 집중되면 수급 불안정 발생

물론 해당 기간이 경과했다고 반드시 교체를 해야 하는 것은 아니며 교체하지 않더라도 거주하는 사람들이 바로 어딘가로 이동할 것은 아니다. 수요는 구매력에 영향을 받기 때문에 교체의 필요성이 발생했다 하더라도 경기 상황에 따라 교체를 미룰 수도 있다. 다만 경기 하강에 따른 교체 이연은 결국 경기 상황이 좋아졌을 때 폭발적인 수요로 이어질 수 있는 위험을 내포한다. 자동차나 스마트폰 같은 기기도 경기 부진으로 인해 교체가 이연 되었다가 경기가 좋아지면서 수요가 일시적으로 몰려 수급 불안정이 발생하곤 한다.

새로운 상품에 대한 적응과 소비가 빠른 한국 소비자 특성도 한 몫

정비사업을 통해 재건축을 하는 것만이 교체수요에 대응할 수 있는 유일한 방법인 것은 아니다. 대규모 리모델링, 세대별 리모델링 등을 통한 대응도 가능하다. 다만 변화가 빠른 한국 사회 특성상 주택의 형태가 또는 주택이 제공하는 베네핏이 불과 10~20년 사이에 매우 급격하게 변하고 있고, 이러한 부분들은 신축이 아니면 대응하기 어려운 것들도 상당히 많다. 결국 소비 여력만 받쳐준다면 한국 소비자 시장의 특성상 더 나은 제품에 대해서는 지출에 긍정적일 가능성이 높다.

주택은 공급에 걸리는 시간이 길어 일시적인 수급 불안정이 발생하면 대응이 상당히 곤란해진다. 지속적인 공급 관리가 필요한 이유다.

IV-3. 가정 단순화 및 교체수요 산정

전체 시장 파이를 판단하기 위해 수요를 직관적이고 단순하게 정의했다. 이번 분석에서는 신규수요는 가정하지 않았는데 1) 출생아 감소에 따른 가구수 증가 둔화 감안, 2) 독립, 결혼, 이혼 등 복잡한 요소의 배제 후 3) 교체수요에만 집중한 보수적 수요 전망을 위해서다.

또한 이동 한계로 인한 신규수요의 경우 현재 정부의 지방 육성 정책에 따른 변화가 크게 예고되어 있다. 아직 해당 정책들이 뚜렷하게 확인되지 않은 상황에서 이를 반영한 신규수요를 추정하기 어렵다. 물론 이 부분도 정책의 윤곽이 잡히면 외국인 유입 기반 신규수요와 마찬가지로 수요 업사이드 요인이 된다.

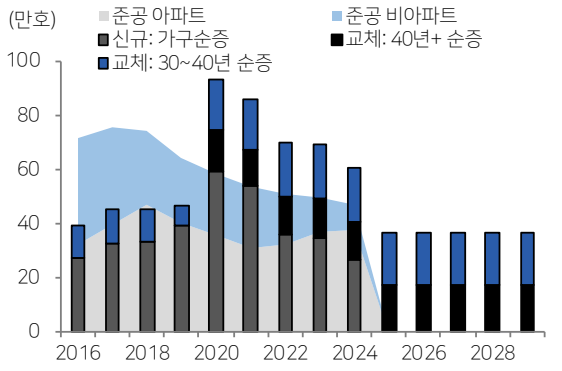
교체수요를 계산함에 있어 교체주기를 전체 재고에 바로 적용하는 방법이 가장 직관적이며 단순하게 시장을 파악하기 수월하다. 40년을 상정할 경우 교체율은 2.5%, 따라서 2024년 1,987만호 기준 50만호의 공급이 필요하다는 계산이 나온다. 만약 교체주기를 30년으로 가정하면 교체율 3.3%, 66만호, 교체주기를 50년으로 가정하면 교체율 2.0%, 40만호다. 최근 10년간 연평균 주택 준공물량이 52만호였는데 그 정도의 공급으로 대규모 공급과잉 내지는 공급부족이 발생하지 않았다는 점에서 이는 시장에서 어느 정도 소화 가능한 수치라고 볼 수 있다.

다른 방법은 연도별로 노후화되는 주택을 계산하는 방법이다. 통계청의 인구주택총조사 자료 중 주택의 건축연도별 분류 데이터를 활용하여 주택의 연령별 분포를 확인. 새롭게 연령이 40년에 도달하는 물량을 산출하는 방법이다. 해당 방식으로 계산할 경우 40년 경과된 교체대상 주택은 매년 17만호씩 발생한다. 여기에 이미 40년 이상 경과된 재고가 221만호가 있다. 기존 재고를 10년에 걸쳐 해소한다고 하면 연 22만호로 17만호와 합산하면 39만호가 된다. 기존 재고를 5년에 걸쳐 해소한다면 연 44만호로 17만호와 합산하면 61만호가 된다. 5/10년은 과거 정비사업 실적을 감안한 현실적 범위다. 두 방식의 접근 방식은 다르지만 결론은 유사한 범위로 수렴된다.

다만 실제로 인구 및 가구가 감소하고 있는 지역은 앞선 논리로는 교체수요를 과다계상할 가능성이 있다는 점은 존재한다. 그럼에도 시도 레벨에서 이를 정밀하게 갈라내기 어려워 큰 틀을 이해하려는 현재의 접근법에서는 이를 배제했다.

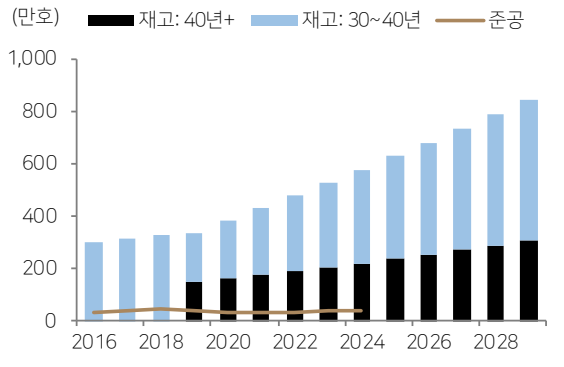
사실 더 문제가 되는 부분은 2030년경인데 이때쯤 되면 1990년대 집중적으로 공급된 연령이 40년을 넘는 주택들이 연 50만호씩 새로 생겨나게 된다. 앞서 사용한 계산방식에서 기존 노후 재고 221만호를 5년에 걸쳐 정리해야 한다는 가정이 크게 공격적이지 않을 수 있는 이유는 2030년부터 노후화 속도가 더 빨라지기 때문이다. 1990년대 초반식 아파트들은 대부분 중층 아파트들로 거주 환경 자체는 나쁘지 않으나 제한된 지하주차장으로 한 심각한 주차난 문제를 지니고 있고, 최근 소비자 트렌드에서 점점 중요해지고 있는 커뮤니티 시설 등을 전혀 갖추고 있지 않기 때문에 소비자들의 교체수요는 유지될 것으로 보인다.

Fig. 132: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_전국



Source: 다올투자증권, 국토교통부

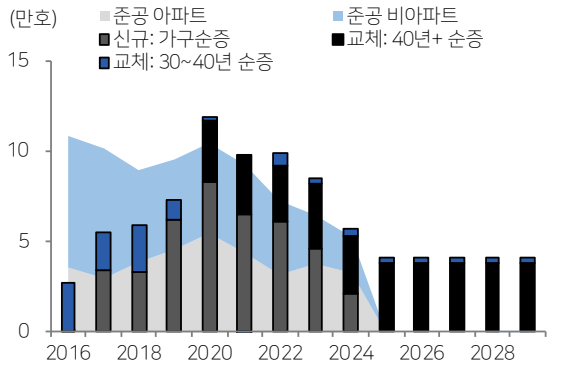
Fig. 133: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_전국



Source: 다올투자증권, 국토교통부

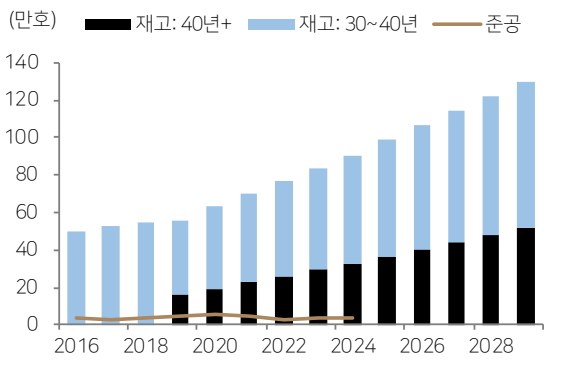
■ 수도권

Fig. 134: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_서울



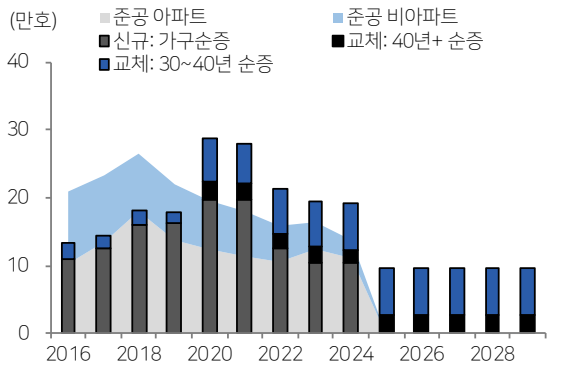
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 135: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_서울



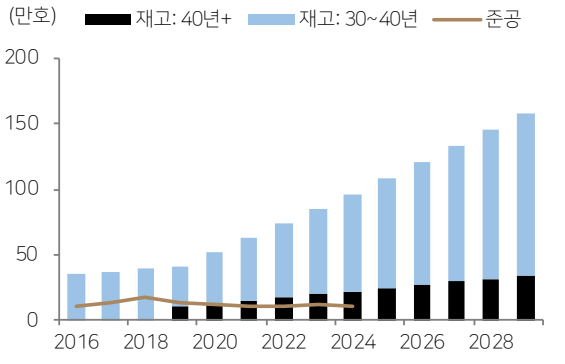
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 136: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_경기



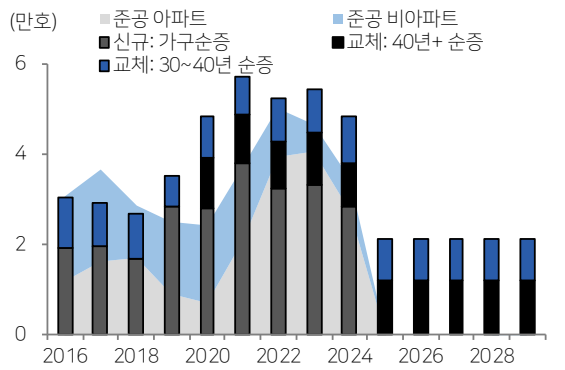
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 137: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_경기



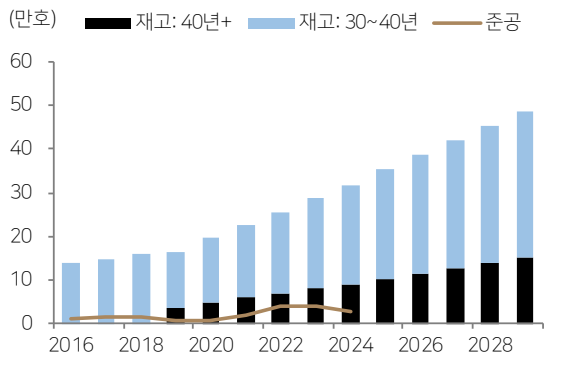
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 138: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_인천



Source: 다올투자증권, 국토교통부

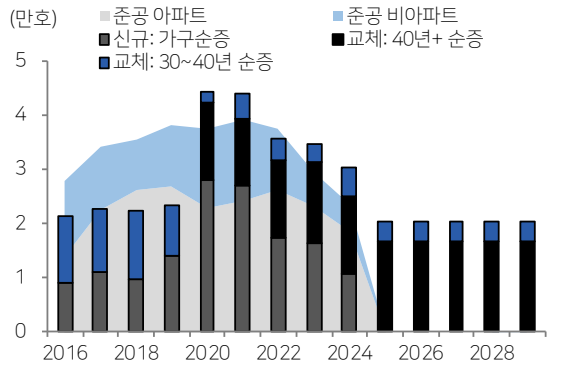
Fig. 139: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_인천



Source: 다올투자증권, 국토교통부

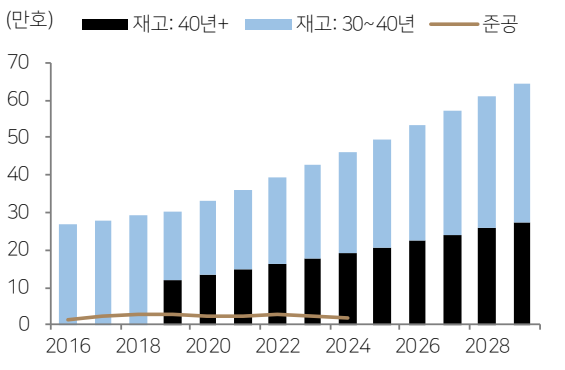
■ 광역시

Fig. 140: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_부산



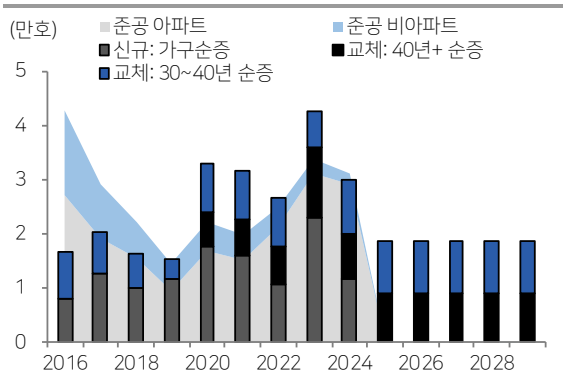
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 141: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_부산



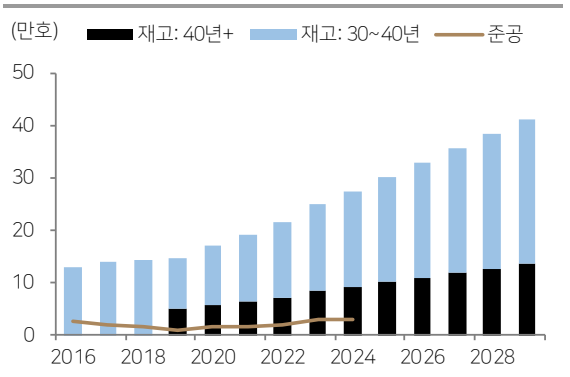
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 142: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_대구



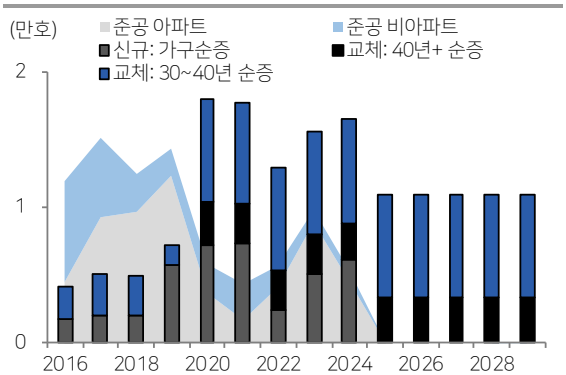
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 143: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_대구



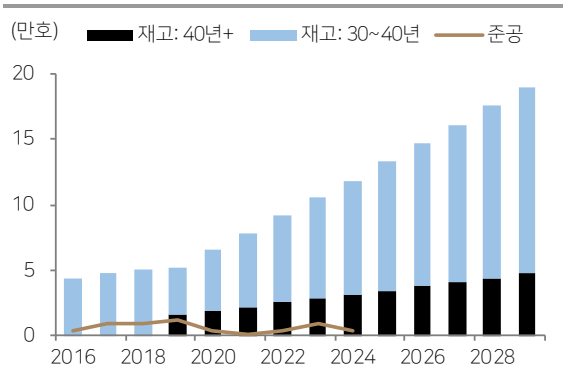
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 144: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_울산



Source: 다올투자증권, 국토교통부

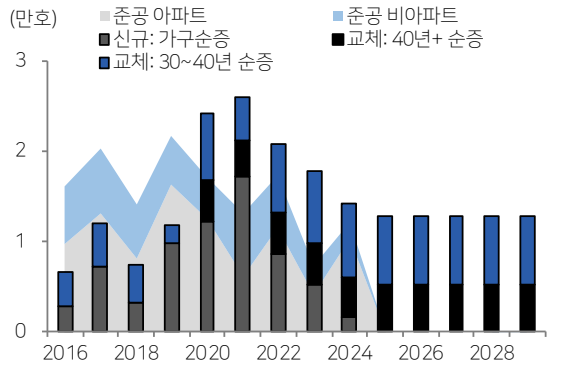
Fig. 145: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_울산



Source: 다올투자증권, 국토교통부

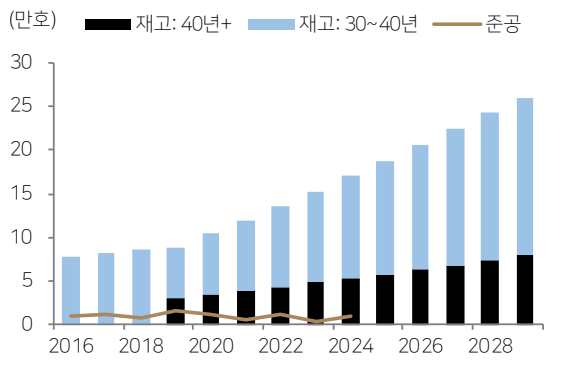
■ 광역시

Fig. 146: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_광주



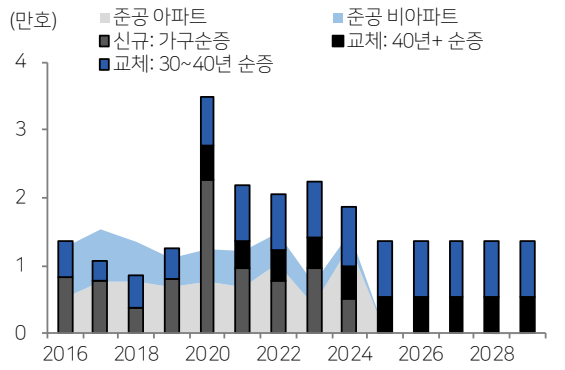
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 147: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_광주



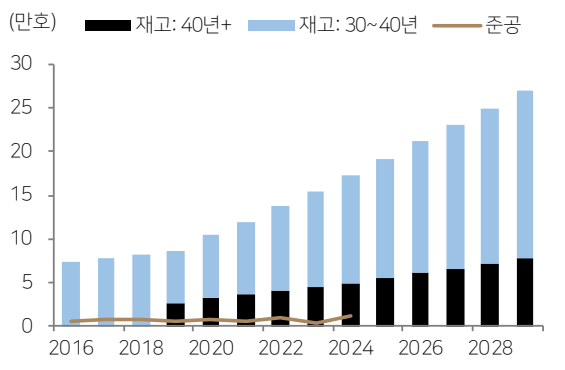
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 148: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_대전



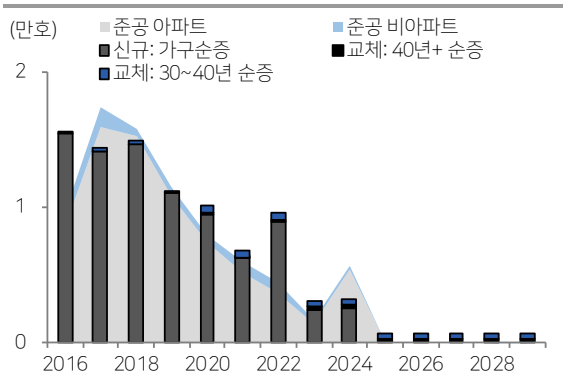
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 149: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_대전



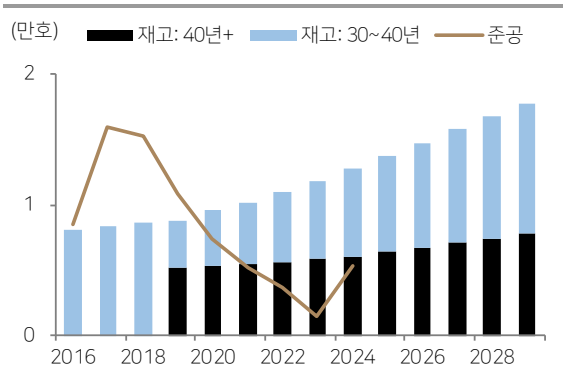
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 150: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_세종



Source: 다올투자증권, 국토교통부

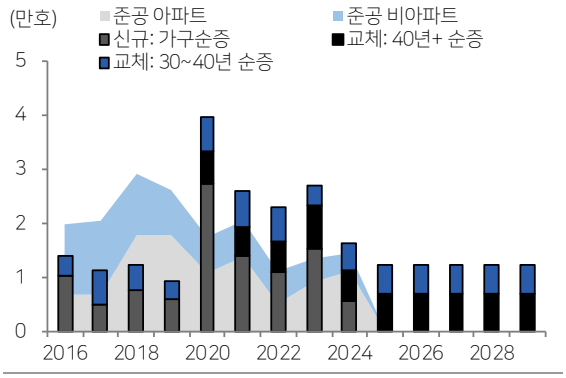
Fig. 151: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_세종



Source: 다올투자증권, 국토교통부

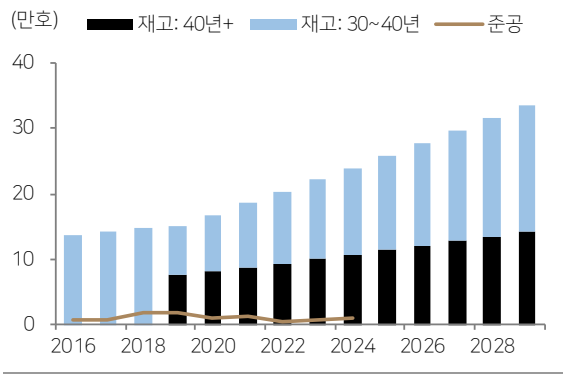
■ 지방

Fig. 152: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_강원



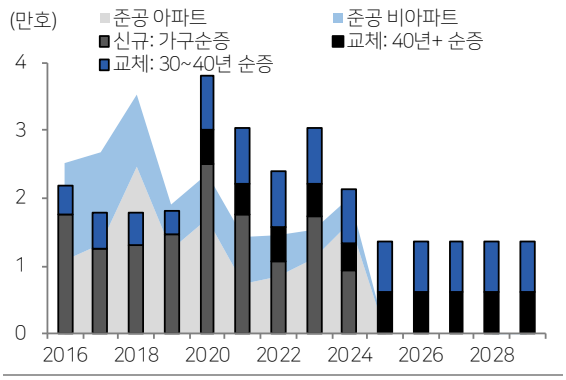
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 153: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_강원



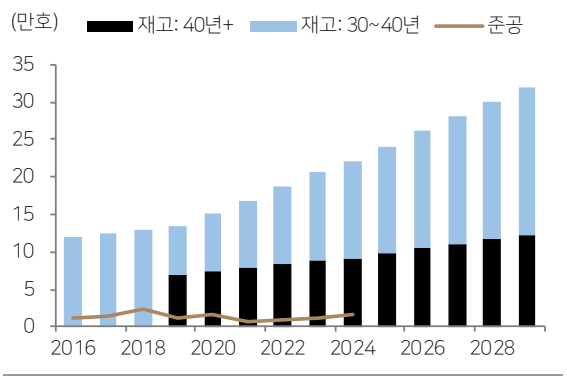
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 154: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_충북



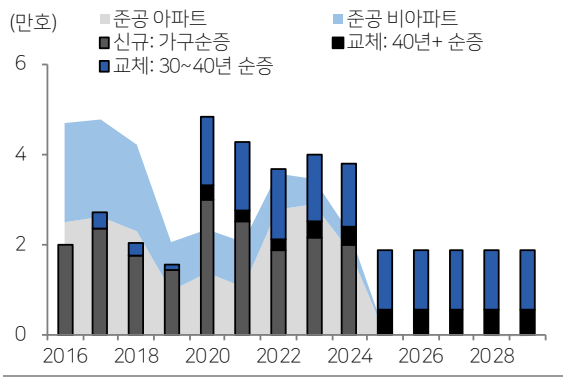
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 155: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_충북



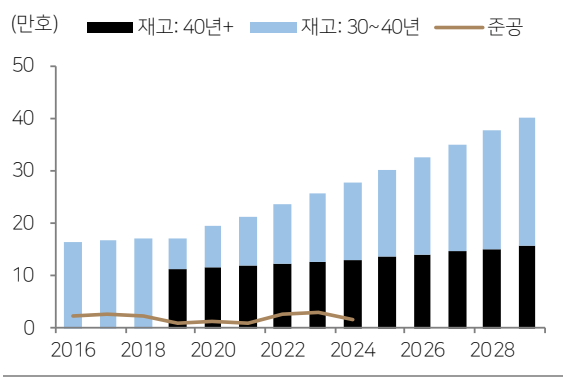
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 156: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_충남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

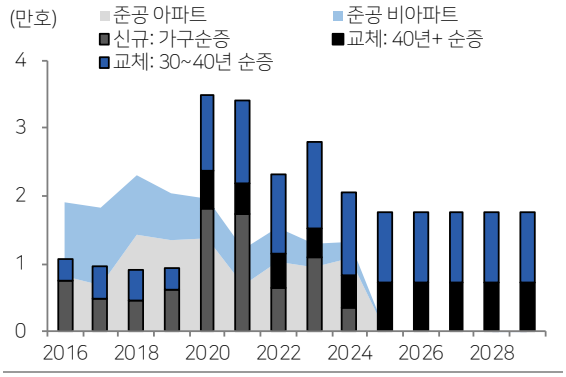
Fig. 157: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_충남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

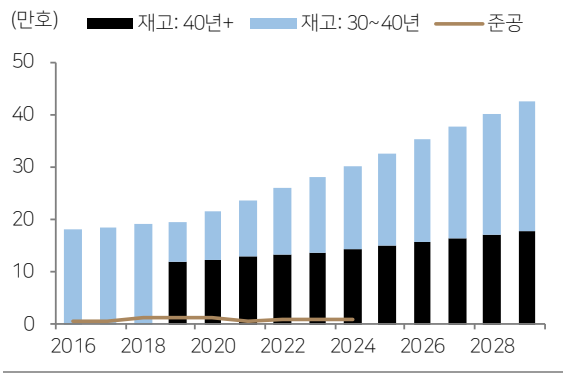
■ 지방

Fig. 158: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_전북



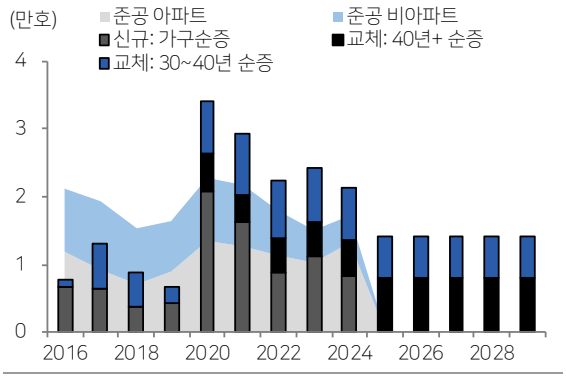
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 159: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_전북



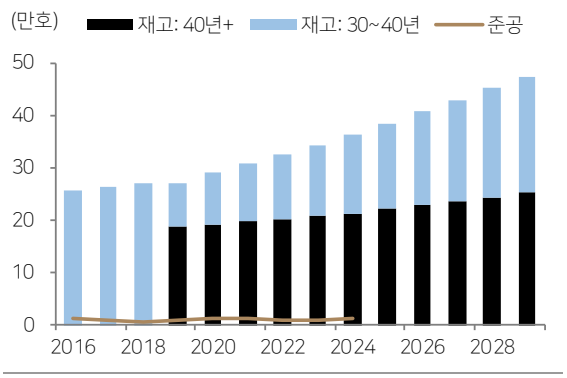
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 160: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_전남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

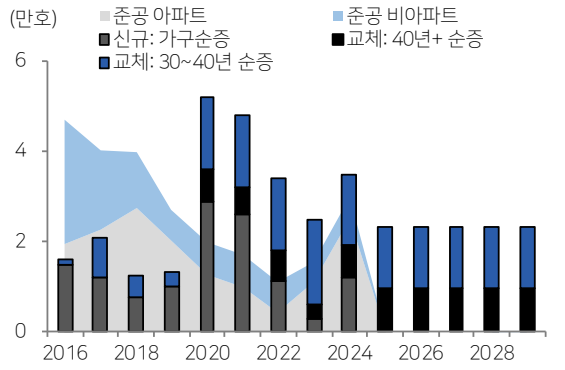
Fig. 161: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_전남



Source: 다올투자증권, 국토교통부

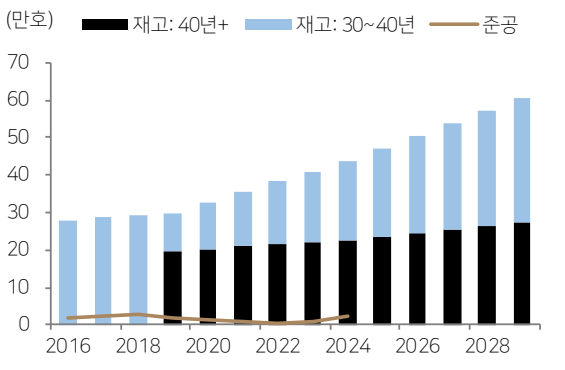
■ 지방

Fig. 162: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_경북



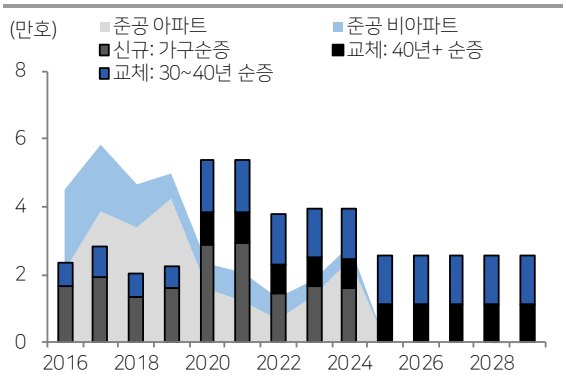
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 163: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_경북



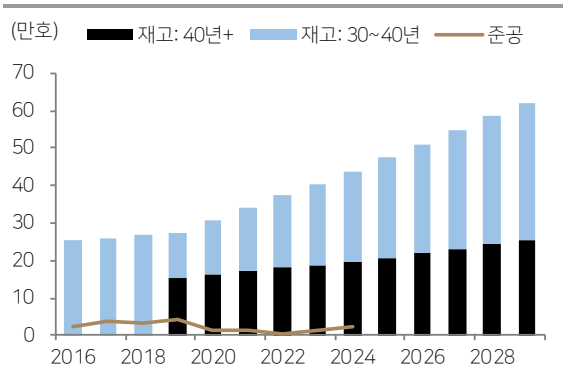
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 164: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_경남



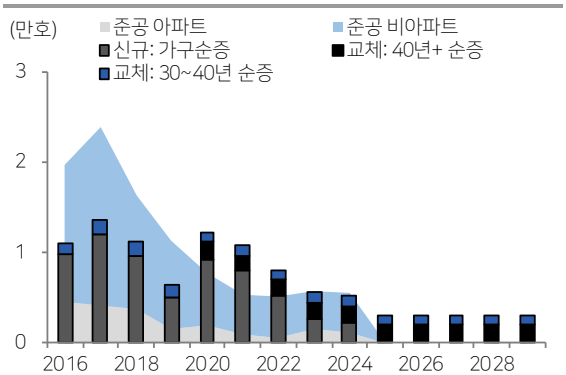
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 165: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_경남



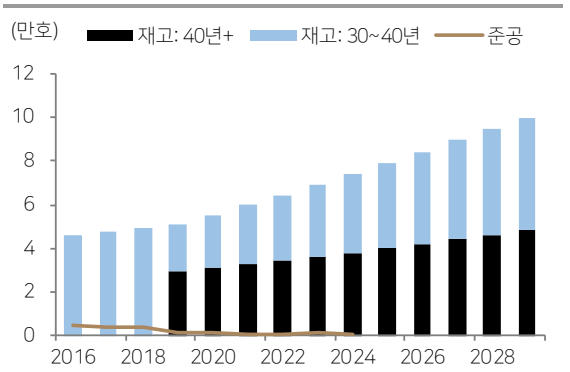
Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 166: 주택준공 물량과 교체주기 도래 주택수_제주



Source: 다올투자증권, 국토교통부

Fig. 167: 주택준공 물량과 교체대상 재고 총량_제주



Source: 다올투자증권, 국토교통부

V. 결론

수요는 사라지지 않는다 — 교체수요의 구조적 존재

저출산·인구 감소는 주택 수요 감소의 근거로 자주 인용된다. 그러나 이는 신규수요의 둔화를 지적하는 것이다. 본 보고서는 신규수요를 0으로 보수적으로 가정한 상태에서도, 교체수요만으로 현재 연간 약 40~66만호의 공급이 필요하다는 점을 보였다. 현실적인 기준치인 40년 교체주기를 적용하면 연 50만호로, 최근 10년 연평균 준공물량(52만호)과 부합한다. 이는 이미 진행된 공급이 교체수요를 충당하는 수준의 규모였음을 역으로 확인시켜 준다.

현재 연 17만호 수준인 교체주기 도래 물량은 2030년을 전후로 급격히 증가한다. 1980년대 말~1990년대 초 연평균 60만호 수준으로 집중 공급된 주택들이 2030년경부터 순차적으로 40년 교체주기에 진입하기 때문이다. 이 시기 교체 대상이 되는 주택들은 대부분 지하주차장이 부족하고 커뮤니티 시설이 전무한 1990년대 초반식 중층 아파트로, 현 세대의 주거 눈높이와의 괴리가 크다. 2030년 이후에는 교체수요가 연 50만호 수준으로 확대될 것으로 추산된다.

최근 3년간 착공 물량은 수도권과 지방 각각 37%, 43% 감소했다. 착공에서 준공까지 평균 약 2~3년이 소요된다는 점을 감안하면, 이 공백은 2026~2027년 이후 준공 급감으로 직결된다. 교체수요가 증가하기 시작하는 시기와 준공 물량의 감소 시기가 겹치는 구조다. 주택은 공급 리드타임이 길기 때문에 수급 불안이 발생한 이후 공급을 늘리는 방식으로는 대응이 늦을 수밖에 없다. 경기 부진으로 인한 교체 이연이 누적되다가 경기 회복 시 폭발적 수요로 전환될 경우, 공급 측의 대응 속도는 이를 따라가기 어렵다.

공급 정책 논의가 "얼마를 공급하겠다"는 물량 중심으로 이루어지는 한, 그것이 충분한지는 판단할 수 없다. 수급 논의의 출발점은 수요의 정의와 추정이어야 한다. 교체수요만으로도 연 40~66만호가 필요한 시장에서, 신규수요와 외국인 유입 증가라는 상방 요인까지 감안하면 수요 기반은 인구 감소에도 불구하고 상당 기간 견고하게 유지될 가능성이 높다. 결국 중장기 주택시장의 건전한 균형을 위해서는 수요 구조의 변화를 정밀하게 추적하고, 이를 기반으로 한 선제적·지속적 공급 관리가 요구된다.

MEMO

Research Division

DAOL 다올투자증권

리서치본부장

상무
김현
hyunkim@daolfn.com

기업분석

조선 · 기계 · 방산	건설 · 부동산	자동차 · 이차전지	제약 · 바이오
최광식	박영도	유지웅	이지수
gs.choie@daolfn.com	ypark@daolfn.com	jwyoo@daolfn.com	jislee@daolfn.com
금융	**반도체 · 소부장**	**화장품 · 의료기기**	**인터넷 · 게임 · 레저**
김지원	고영민	박종현	김혜영
jiwonkim@daolfn.com	ym.ko@daolfn.com	alex.park@daolfn.com	hyyy@daolfn.com
음식료	**철강**	**운송 · 로봇**	**엔터테인먼트**
이다연	이정우	오정하	임도영
dayeonlee@daolfn.com	jungwoo@daolfn.com	junghao@daolfn.com	dy.lim@daolfn.com

전기전자
김연미
ym.kim@daolfn.com

투자전략

투자전략	계량분석	채권분석	시황분석
조병현	김경훈	허정인	김지현
bhcho@daolfn.com	aimhigh2027@daolfn.com	jeongin@daolfn.com	jeehyun12@daolfn.com

최근 3개월간 발간한 In-Depth

2025.12.03	김지원	2026 금융 연간전망 - Capture Money in Motion
2026.01.05	최광식	조선 – 깡통아 태평양을 건너라
2026.01.06	김연미	전기전자 – 소문난 AI 잔치, 메인디쉬를 가져오너라
2026.01.12	유지웅 · 고영민 · 오정하	2026 CES 참관기 – From Imagination to Reality
2026.01.21	이다연	음식료 – 나는 건물 사이에 피어난 장미
2026.02.13	허정인	채권분석 – 역경을 반영한 금리 상단
2026.02.23	유지웅	자동차 - 공급자 우위로 전환
2026.03.03	이지수	제약 · 바이오 - Who's Next? : 특허 절벽 이후 빅파마의 선택
2026.03.05	김혜영	인터넷 - AI 에이전트와 사는 인간

www.daolfn.com

본사 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60. 여의도 포스트타워

본사영업점 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60. 여의도 포스트타워 27층

DAOL 다올투자증권

본 자료는 고객의 투자 판단을 돕기 위한 정보제공을 목적으로 작성된 참고용 자료입니다. 본 자료는 조사분석 담당자가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 토대로 작성한 것이나, 제공되는 정보의 완전성이나 정확성을 당사가 보장하지 않습니다. 모든 투자의사결정은 투자자 자신의 판단과 책임하에 하시기 바라며, 본 자료는 투자 결과와 관련한 어떠한 법적 분쟁의 증거로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있으며, 당사의 동의 없이 본 자료를 무단으로 배포, 복제, 인용, 변형할 수 없습니다.