

New Sections

- OECD 글로벌 부동산 통계지도
- “미분양을 보면 시장이 보인다. - 대구사례를 중심으로”
정책현장 특강시리즈

부동산시장 조사분석

2023. 04 April

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전
- 부동산 규제지역 지정 효과에 대한 인식(일반가구)
- 부동산 규제지역 지정 효과에 대한 인식(중개업소)
- 부동산 규제지역 제도 개선 필요성과 개선이 필요한 이유(일반가구)
- 부동산 규제지역 제도 개선 필요성과 개선이 필요한 이유(중개업소)

부동산시장 변화와 진단

- 부동산시장 소비심리지수
- 부동산시장 압력지수
- K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

OECD 글로벌 부동산 통계지도

정책현장 특강시리즈

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계





국토연구원 부동산시장연구센터 사이트에서 실시간으로 더욱 자세한 정보를 얻으실 수 있습니다.

반응형 웹으로 구축하여 PC, 모바일 등 접근 환경에 맞게
손쉽게 관련 정보를 검색하고,
관련 데이터를 다운로드할 수 있습니다.



<https://kremap.krihs.re.kr/>

KRIHS 국토연구원 부동산시장연구센터

2022년 9월 부동산시장 소비심리지수가 발표되었습니다.

센터소개

부동산시장심리지수

부동산시장알려지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책자료

데이터통계받기

국민체감형 부동산정보 제공

본질에 충실한 부동산시장 연구

국토연구원이 함께합니다.

검색어를 입력하십시오

최근부동산시장 동향

부동산시장 소비심리지수 11월

부동산시장 알력지수 11월

K-REMAP 지수 11월

부동산시장/소비자실태 동향

2022.11. 부동산시장알려지수

79.5

소비심리지수

부동산시장 소비심리지수 78.5

주택시장 소비심리지수 84.0

주택임대 소비심리지수 73.7

토지시장 소비심리지수 85.1

시장알려지수

주택시장 알력지수 50.9

주택임대 알력지수 70.8

토지시장 알력지수 73.3

부동산시장 지수그래프

2022년 기준

부동산시장 소비심리지수

104.5

100

90

80

70

60

01월

06월

07월

08월

09월

10월

11월

부동산시장연구센터

심리지수

알력지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책

데이터통계받기

NEWS

최신글

주간동향

조사분석

정책동향

기획발간물

2022(12월3주_12월4주) 부동산시장 주간동향

2022-12-29

2022년 11월 부동산시장 소비심리지수

2022-12-15

2022(12월1주_12월2주) 부동산시장 주간동향

2022-12-15

16일부터 40일간 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 입법...

2022-12-14

KRIHS

국토연구원

국토교통부

기획재정부

통계청

한국은행

한국부동산원

HUG

LIH

KRIHS 국토연구원 부동산시장연구센터

개인정보 처리방침

홈페이지저작권보호 및 정책

영상정보처리기기 운영관리 방침

오시는길

사이드맵

(2014) 세종특별자치시 국책연구기관 5 (연구동) 국토연구원 4층 부동산시장연구센터

대표전화: 044-960-0969 팩스:044-211-4767

Copyright © 2018 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2023. 04 | April | Vol.41



「국토연구원」

부동산시장

조사분석

발행일 2023년 04월 28일

발행인 강현수

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수옥 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr
김지혜 kjh@krihs.re.kr

편집위원

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

고영화 yngo@krihs.re.kr

노민지 mjnoh@krihs.re.kr

변세일 sibyun@krihs.re.kr

서진호 joeyseo@krihs.re.kr

오민준 mjoh@krihs.re.kr

이윤상 yunsang@krihs.re.kr

이태리 italy@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최 진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 오아연 ahyeon1222@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

국토연구원 부동산시장연구센터

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들복지회

04 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전

부동산 규제지역 지정 효과에 대한 인식(일반가구)

부동산 규제지역 지정 효과에 대한 인식(중개업소)

부동산 규제지역 제도 개선 필요성과 개선이 필요한 이유(일반가구)

부동산 규제지역 제도 개선 필요성과 개선이 필요한 이유(중개업소)

12 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

46 OECD 글로벌 부동산 통계지도

54 정책현장 특강시리즈

60 부동산시장 연구 동향

68 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2023. 04 | April | Vol.41



인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

• 2023년 1분기 K-REMAP 지수는 하강국면 지속

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 72.8, 수도권 74.4를 기록
- 지수는 지난 5월 하강국면 전환 이후 지수가 지속 하락하며 하강국면 유지하고 있으나, 지난해 12월 이후 지수가 상승하는 모습

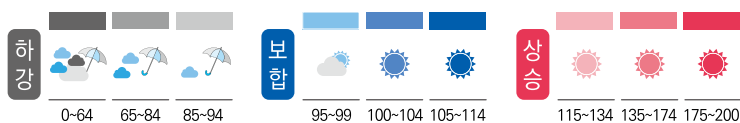
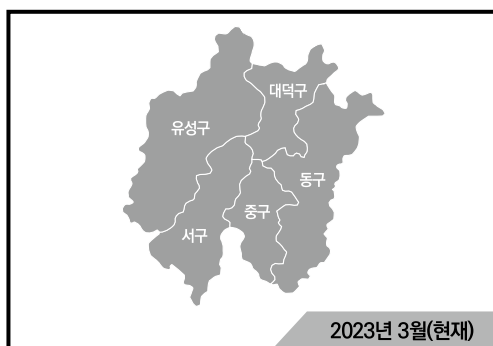
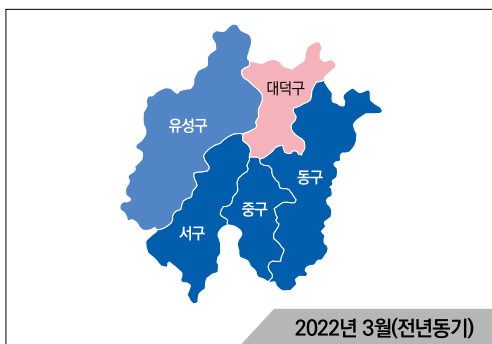


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전

글, 그림 | 권건우

• 대전 K-REMAP 지수 전분기 대비 하락

- 2022년 3월 대전에서 대덕구는 상승국면, 나머지 지역은 보합국면을 기록하였으나 2022년 12월에는 전반적으로 지수가 큰 폭으로 하락하며 모든 지역이 하강국면으로 전환
- 지난해 12월 대덕구를 제외한 나머지 지역이 가장 낮은 단계의 하강국면을 보였으나, 2023년 3월 현재 하강국면을 유지한 상황에서 지수는 상승하는 모습

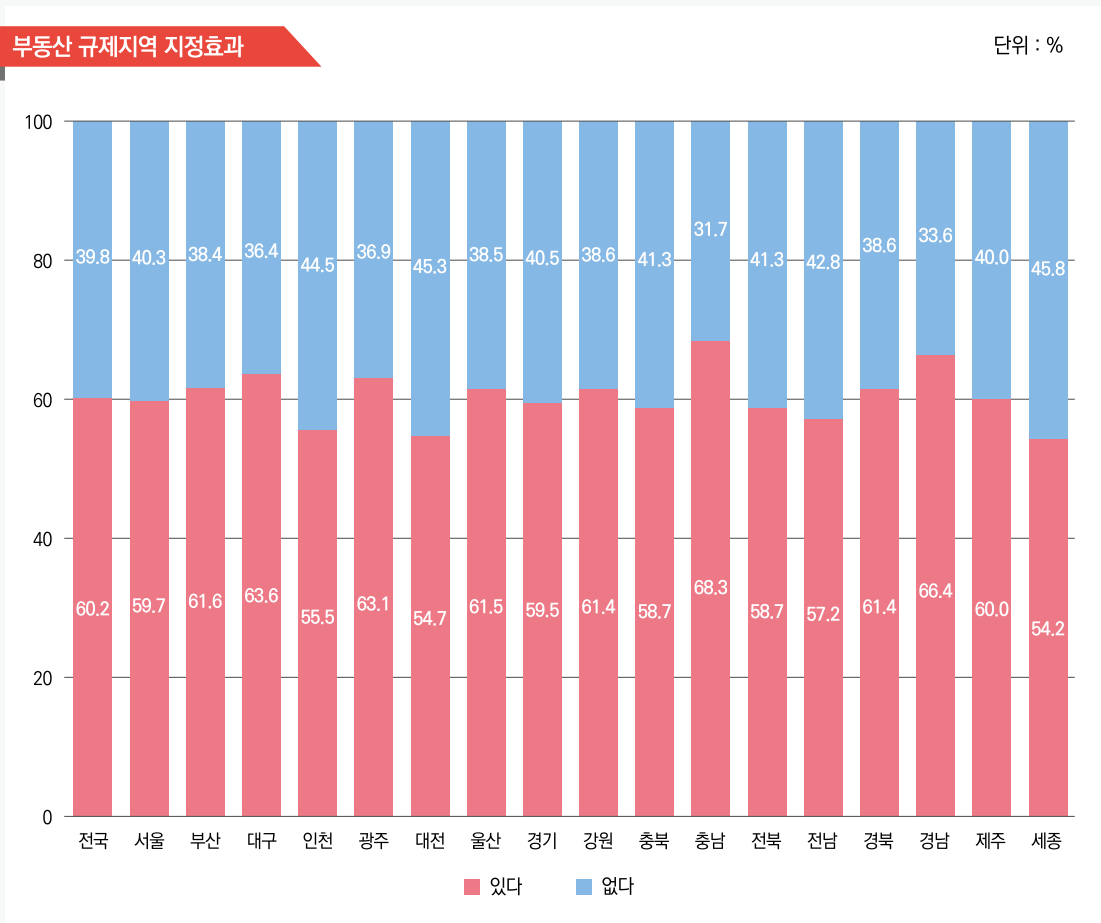


부동산 규제지역 지정 효과에 대한 인식 (일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 일반가구를 대상으로 부동산 규제지역 지정 효과에 대해 설문한 결과, 전국 기준 부동산 규제지역 지정 효과가 '있다(60.2%)'는 응답이 높은 것으로 나타남

- 모든 지역에서 규제지역 지정 효과가 있다는 응답이 우세한 가운데, 충남(68.3%), 경남(66.4%) 등에서 다른 지역에 비해 효과가 있다는 응답이 높았으며, 세종(54.2%), 대전(54.7%) 등에서 다른 지역에 비해 효과가 있다는 응답이 낮은 수준을 보임

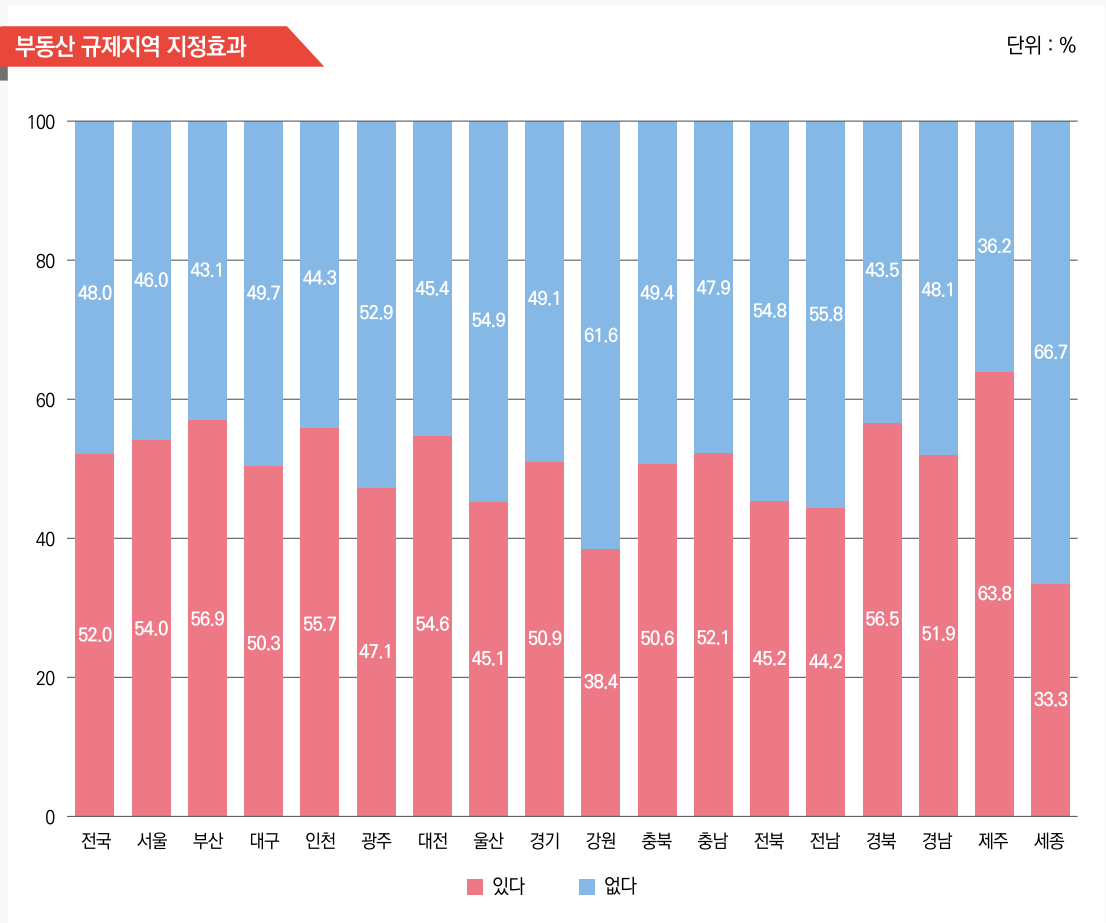


주: 2023년 3월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산 규제지역 지정 효과에 대한 인식 (중개업소)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 부동산 규제지역 지정 효과에 대해 설문한 결과, 전국 기준 부동산 규제지역 지정 효과가 '있다(52.0%)'는 응답이 높은 것으로 나타남
 - 규제지역 지정 효과가 있다는 응답이 우세한 가운데, 제주(63.8%) 등에서 다른 지역에 비해 규제지역 지정 효과가 있다는 응답이 높은 반면, 세종(33.3%) 등에서는 지정 효과가 없다는 응답이 높게 나타남



주: 2023년 3월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

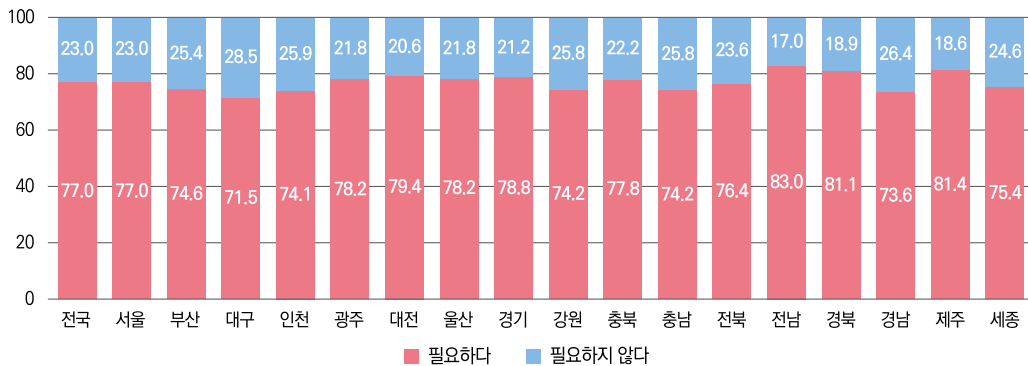
부동산 규제지역 제도 개선 필요성과 개선이 필요한 이유(일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

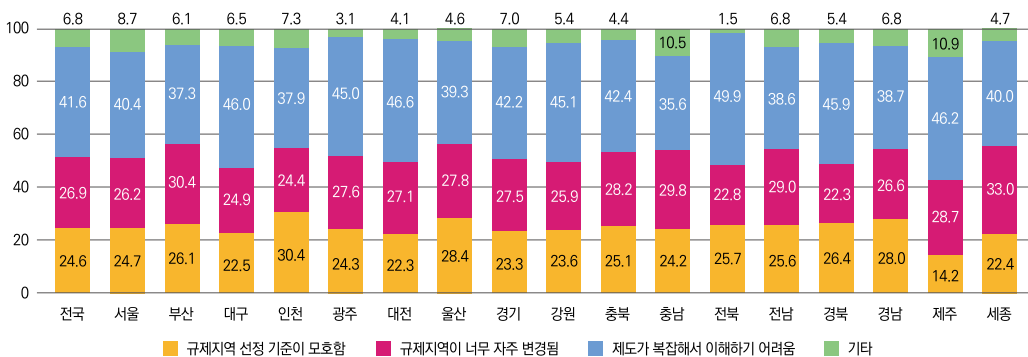
- 일반가구를 대상으로 부동산 규제지역 제도개선 필요성에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘제도개선이 필요하다(77.0%)’는 응답이 높은 것으로 나타남

– 제도개선이 필요하다 응답한 조사자를 대상으로 개선되어야 하는 가장 큰 이유에 대해 설문한 결과, ‘제도가 복잡해서 이해하기 어려움(41.6%)’는 응답이 가장 높은 가운데 ‘규제지역이 너무 자주 변경됨(26.9%)’, ‘규제지역 선정기준이 모호함(24.6%)’ 순으로 나타남

현행 부동산 규제지역 제도 개선 필요성



부동산 규제지역 제도가 개선되어야 하는 가장 큰 이유(규제 필요하다 응답자 대상)



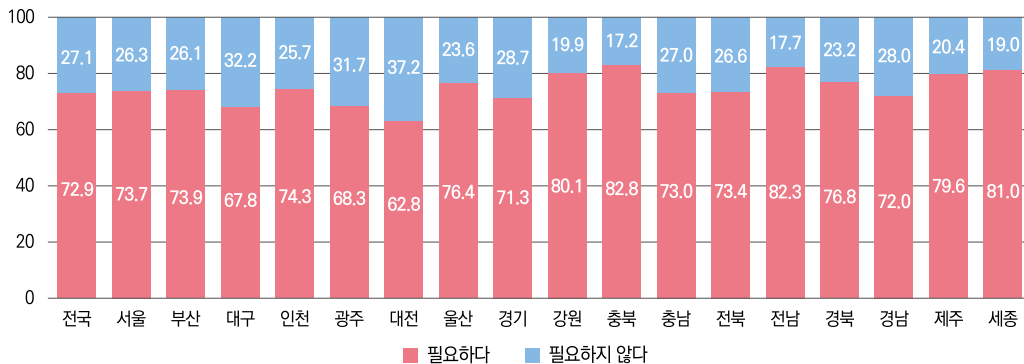
주: 2023년 3월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산 규제지역 제도 개선 필요성과 개선이 필요한 이유(중개업소)

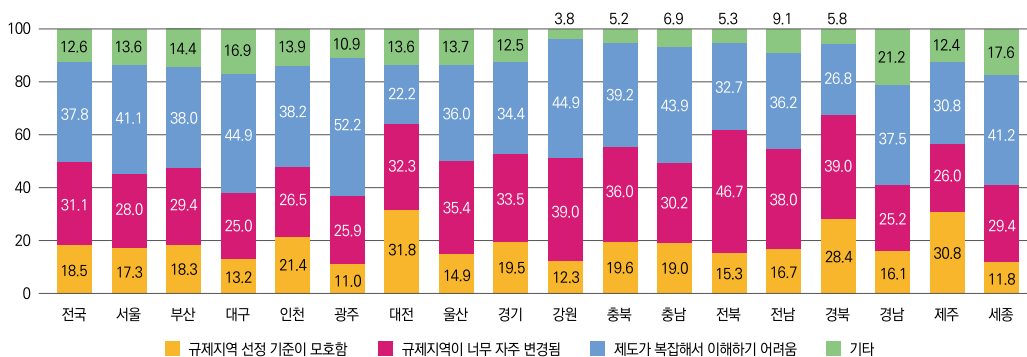
글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 부동산 규제지역 제도개선 필요성에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '제도개선이 필요하다(72.9%)'는 응답이 가장 높게 나타남
 - 제도개선이 필요하다 응답한 조사자를 대상으로 개선되어야 하는 가장 큰 이유에 대해 설문한 결과, '제도가 복잡해서 이해하기 어려움(37.8%)', '규제지역이 너무 자주 변경됨(31.1%)' 순으로 높은 응답률을 보임

현행 부동산 규제지역 제도 개선 필요성



부동산 규제지역 제도가 개선되어야 하는 가장 큰 이유(규제 필요하다 응답자 대상)



주: 2023년 3월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2023. 04 | April | Vol.41



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 오아연, 권건우

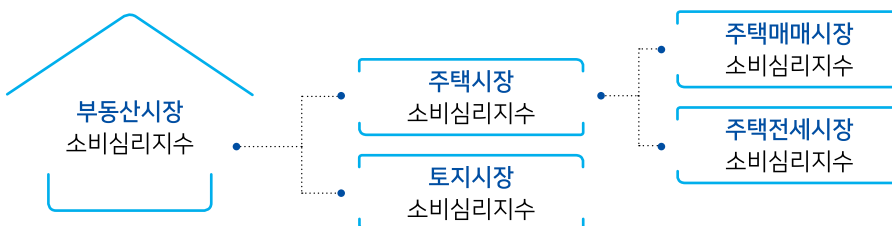
2023년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환되었고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.



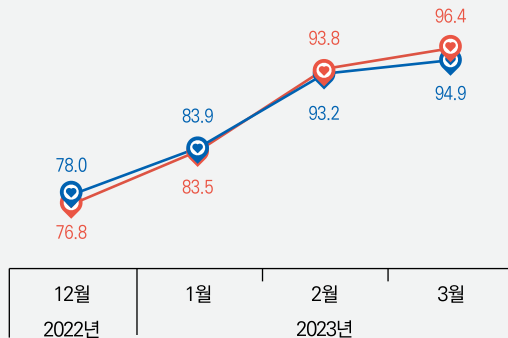
부동산시장 소비심리지수 개요

부동산시장 소비심리조사는 부동산시장 참여자의 행태변화 패턴과 그에 따른 시장의 움직임을 시의성 있게 파악하고, 정책적 시사점 도출에 활용하기 위한 목적으로 시행되고 있다. 조사대상은 일반가구와 중개업소로, 일반가구 조사는 전국 152개 지방자치단체의 6,680가구를 대상으로 분기단위로 실시되며, 중개업소 조사는 전국 152개 지방자치단체의 2,338개 업소를 대상으로 월 단위로 이루어지고 있다.

조사내용은 주택 및 토지 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택 및 토지 매매 가격동향, 주택전세가격 동향, 주택 및 토지거래 동향 등 30여 개의 항목에 대해 전화 설문조사 방식으로 이루어지며, 조사결과를 이용하여 생성한 소비심리지수는 일차적으로 각 조사항목별로 생성되고 항목별 지수가 단계적으로 더해져 최종 부동산시장 소비심리지수가 생성되도록 설계됐다. 부동산시장 소비심리지수는 0에서 200까지의 값으로 표현되며, 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 소비심리지수의 수준을 구분하고 있다. 🌱



● 전국 ● 수도권



부동산시장 소비심리지수

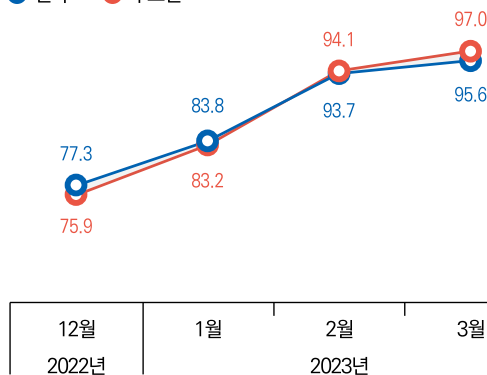
전국

2023년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 하강국면 유지, 전분기 대비 16.9p 상승, 전년 동기대비 11.6p 하락

수도권

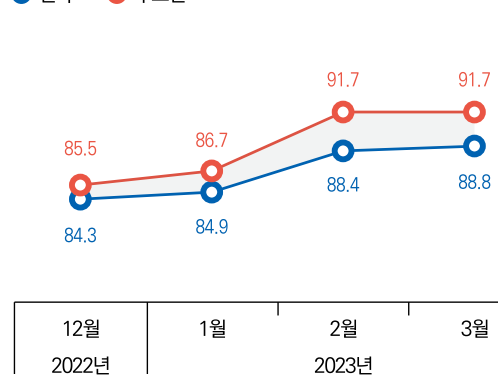
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 19.6p 상승, 전년 동기대비 10.6p 하락

● 전국 ● 수도권



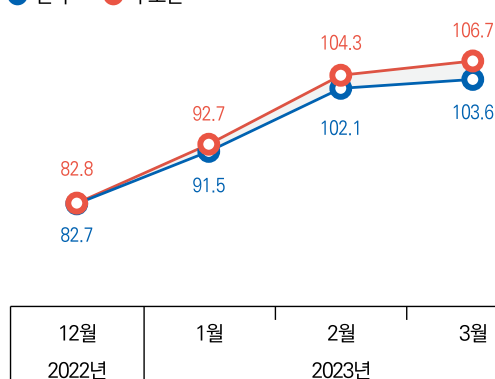
주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



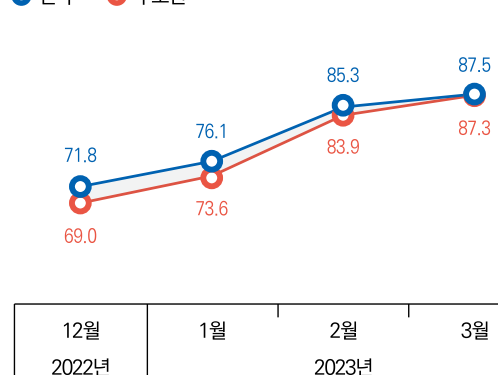
토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



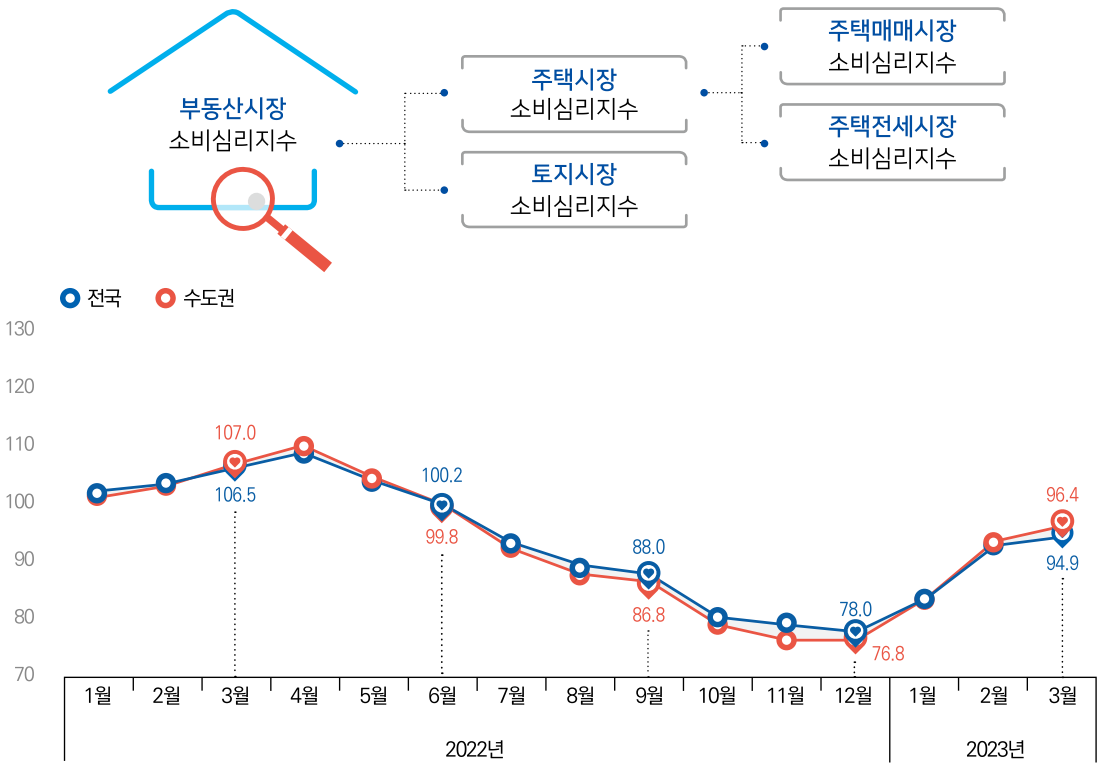
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	101.9	103.7	106.5	80.7	79.5	78.0	83.9	93.2	94.9
수도권	101.4	103.1	107.0	79.1	76.9	76.8	83.5	93.8	96.4
서울	100.7	101.2	107.1	78.7	74.3	76.0	82.8	93.7	97.5
인천	101.9	107.3	105.6	80.1	79.2	76.3	84.6	95.2	93.8
경기	101.7	103.3	107.3	79.1	77.8	77.5	83.7	93.6	96.4
비수도권	102.5	104.6	106.2	82.5	82.3	79.3	84.6	92.8	93.3



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 16.9p 상승

- 2023년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수(94.9)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(78.0) 대비 16.9p 상승, 전년 동기(106.5) 대비 11.6p 하락

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 19.6p 상승

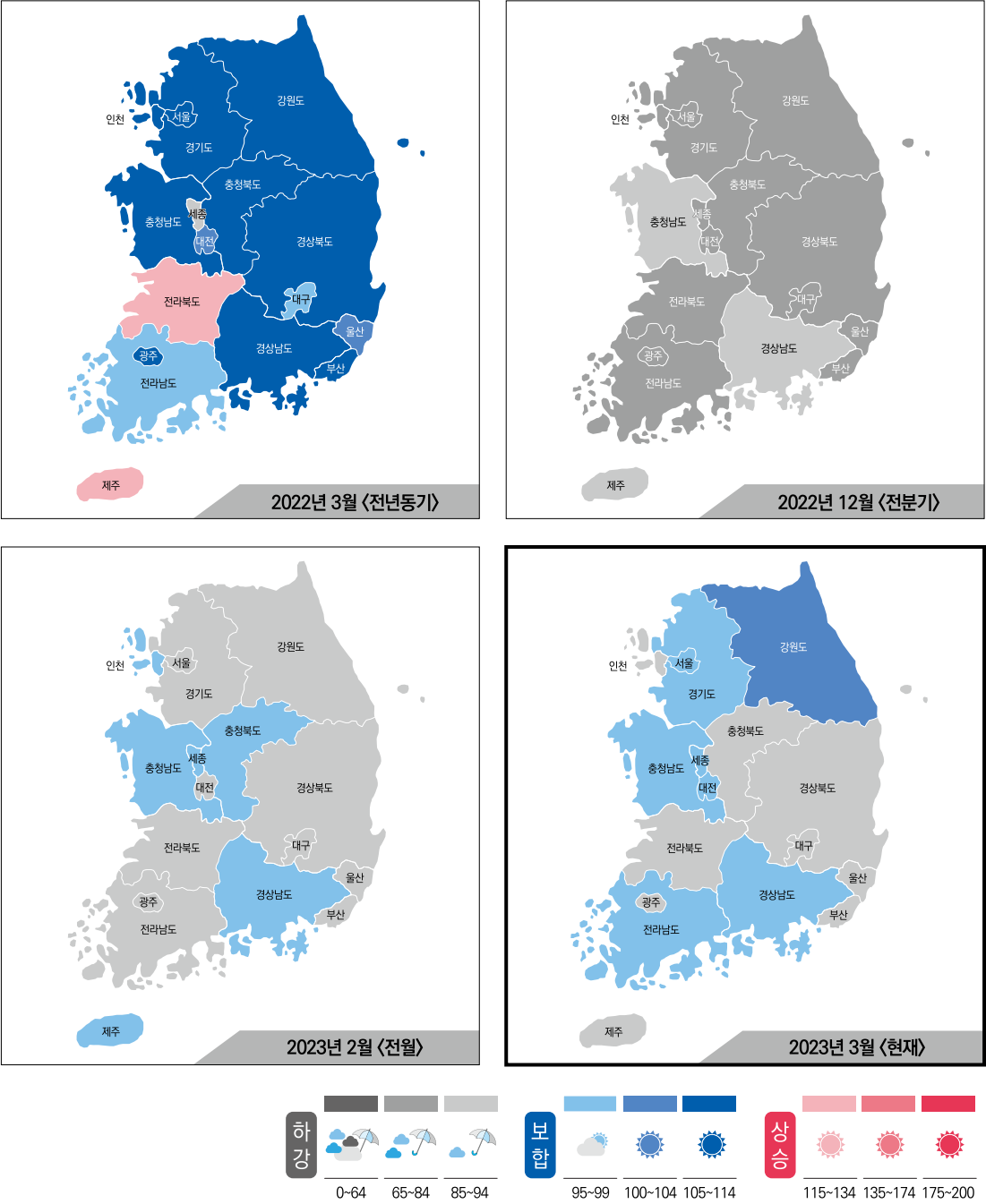
- 2023년 1분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(96.4)는 전분기(76.8) 대비 19.6p 상승, 전년 동기(107.0) 대비 10.6p 하락하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(97.5), 인천(93.8), 경기(96.4)는 전분기 대비 각각 21.5p, 17.5p, 18.9p 상승하며 서울, 경기는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환되었고 인천은 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

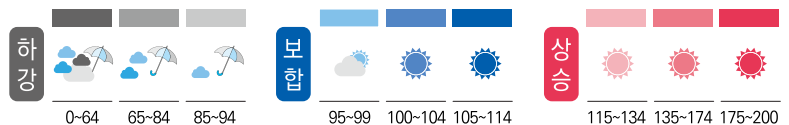
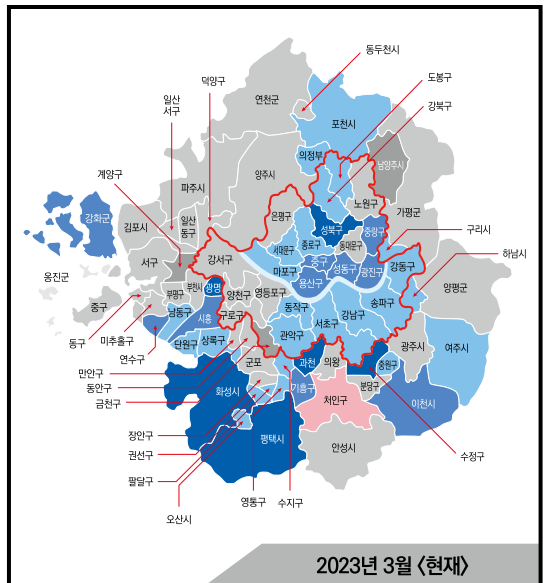
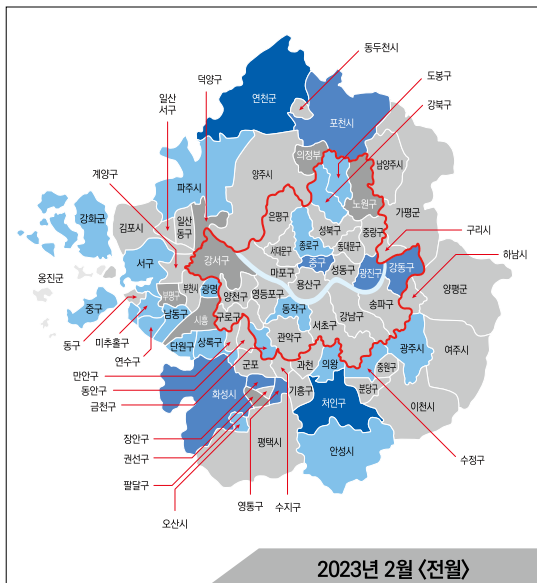
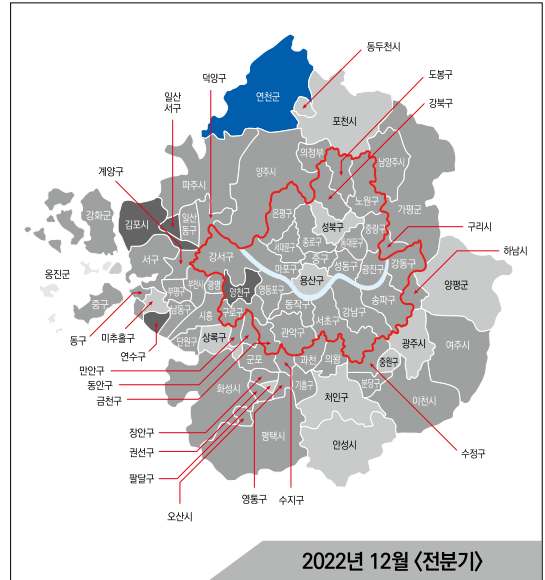
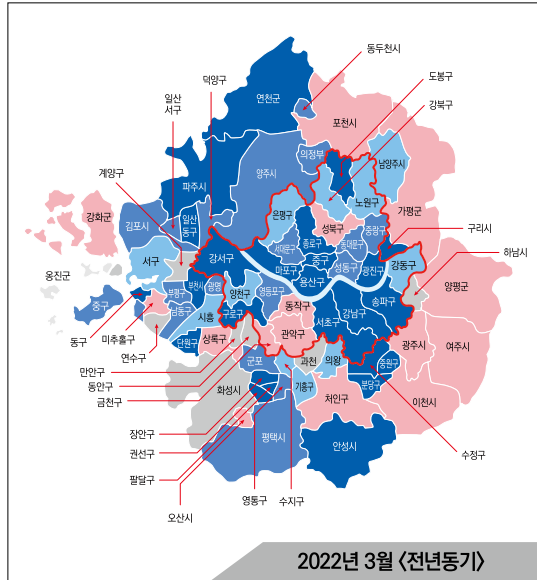
하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 14.0p 상승

- 2023년 1분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(93.3)는 전분기(79.3) 대비 14.0p 상승, 전년 동기(106.2) 대비 12.9p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(89.0), 대구(88.1), 광주(92.1), 울산(94.5), 충북(94.9), 전북(94.5), 경북(93.0), 제주(92.6)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 대전(95.7), 세종(95.6), 강원(100.8), 충남(95.3), 전남(97.7), 경남(99.0)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

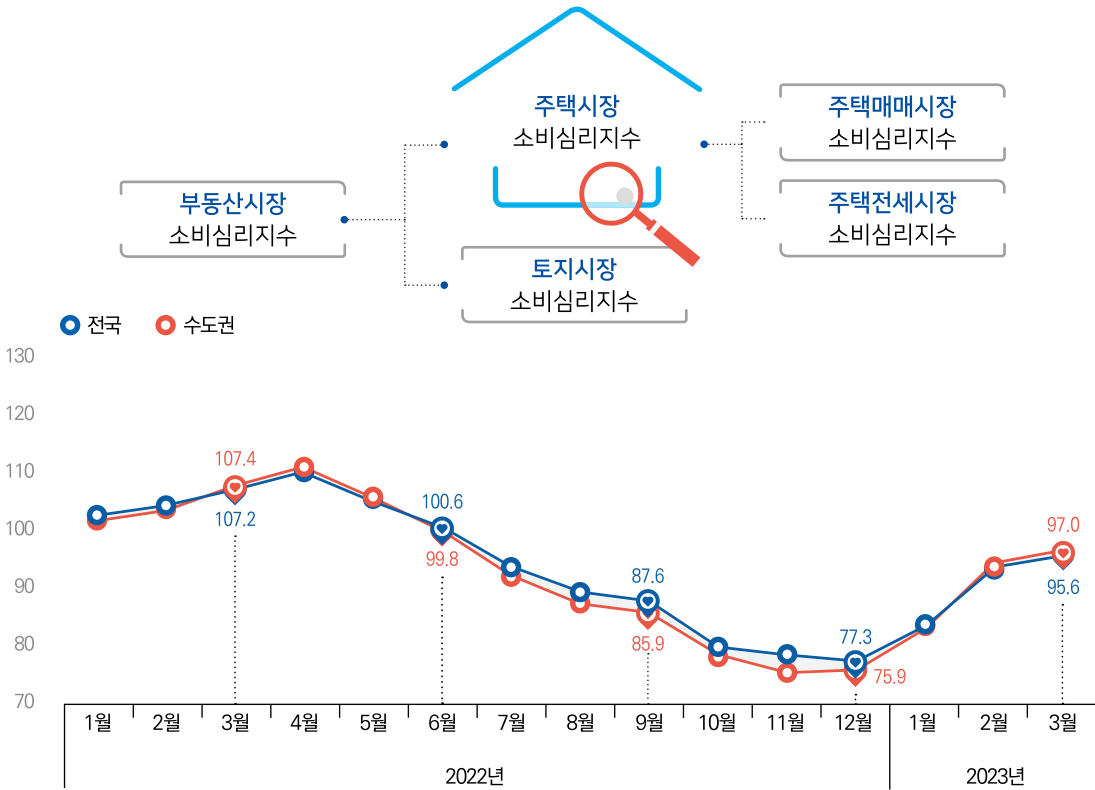
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	102.3	104.2	107.2	80.1	78.8	77.3	83.8	93.7	95.6
수도권	101.4	103.4	107.4	78.3	75.8	75.9	83.2	94.1	97.0
서울	100.7	101.5	107.2	77.9	72.9	74.7	82.1	93.3	97.7
인천	102.0	107.8	105.7	79.8	78.6	75.5	84.7	95.6	94.4
경기	101.7	103.6	107.8	78.3	76.8	76.6	83.4	94.2	97.1
비수도권	103.3	105.3	107.1	82.2	82.2	78.9	84.7	93.5	94.0



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 18.3p 상승

- 2023년 1분기 전국 주택시장 소비심리지수(95.6)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(77.3) 대비 18.3p 상승, 전년 동기(107.2) 대비 11.6p 하락

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 21.1p 상승

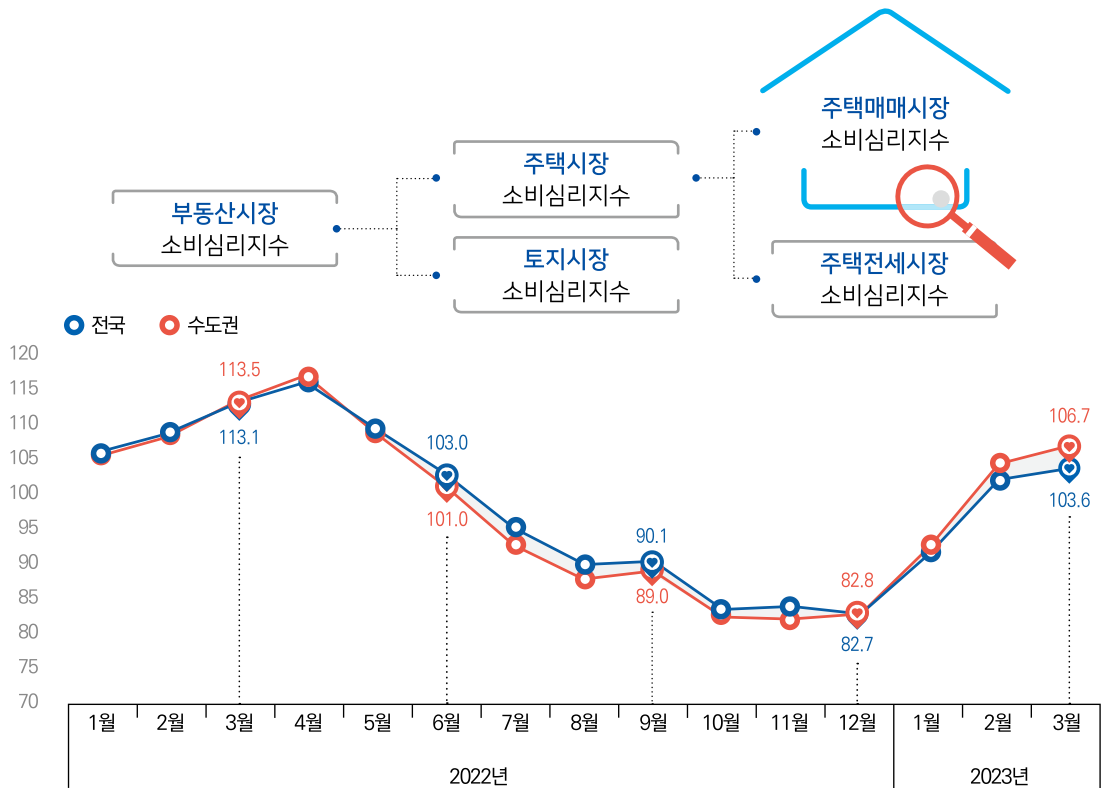
- 2023년 1분기 수도권의 주택시장 소비심리지수(97.0)는 전분기(75.9) 대비 21.1p 상승, 전년 동기(107.4) 대비 10.4p 하락하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(97.7), 인천(94.4), 경기(97.1)는 전분기 대비 각각 23.0p, 18.9p, 20.5p 상승하며 서울, 경기는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환되었고 인천은 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 15.1p 상승

- 2023년 1분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(94.0)는 전분기(78.9) 대비 15.1p 상승, 전년 동기(107.1) 대비 13.1p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(89.0), 대구(87.5), 광주(92.4), 전북(94.7), 경북(93.8), 제주(94.2)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 대전(96.3), 울산(95.4), 세종(96.5), 강원(102.3), 충북(95.5), 충남(95.3), 전남(99.6), 경남(100.9)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	105.8	108.5	113.1	83.5	84.0	82.7	91.5	102.1	103.6
수도권	105.3	108.1	113.5	82.5	81.9	82.8	92.7	104.3	106.7
서울	105.3	105.9	115.5	83.3	79.1	82.1	93.8	105.2	109.0
인천	104.0	114.2	110.2	82.5	86.2	78.7	92.6	105.3	102.9
경기	105.6	108.0	113.1	82.1	82.6	84.1	92.1	103.5	106.1
비수도권	106.2	109.2	112.5	84.6	86.1	82.6	90.3	99.9	100.2



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 20.9p 상승

- 2023년 1분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(103.6)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(82.7) 대비 20.9p 상승, 전년 동기(113.1) 대비 9.5p 하락

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 23.9p 상승

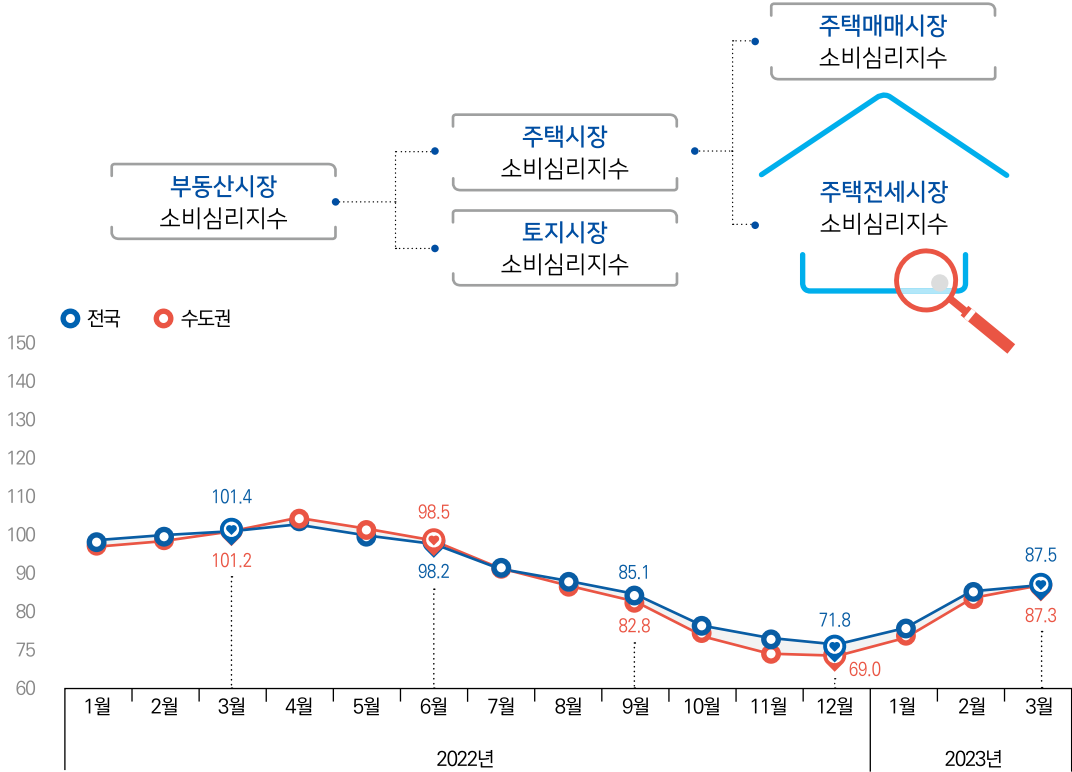
- 2023년 1분기 수도권의 주택매매시장 소비심리지수(106.7)는 전분기(82.8) 대비 23.9p 상승, 전년 동기(82.8) 대비 6.8p 하락하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(109.0), 인천(102.9), 경기(106.1)는 전분기 대비 각각 26.9p, 24.2p, 22.0p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 17.6p 상승

- 2023년 1분기 비수도권의 주택매매시장 소비심리지수(100.2)는 전분기(82.6) 대비 17.6p 상승, 전년 동기(112.5) 대비 12.3p 하락하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(95.2), 대구(95.9), 광주(98.2), 대전(103.5), 울산(104.1), 세종(109.0), 강원(111.3), 충북(97.9), 충남(100.5), 전북(100.8), 전남(106.5), 경북(95.0), 경남(107.8), 제주(98.1)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	98.9	99.9	101.4	76.8	73.7	71.8	76.1	85.3	87.5
수도권	97.6	98.7	101.2	74.1	69.6	69.0	73.6	83.9	87.3
서울	96.2	97.0	98.9	72.4	66.8	67.3	70.3	81.3	86.4
인천	99.9	101.3	101.3	77.0	70.9	72.4	76.9	85.9	85.9
경기	97.8	99.1	102.5	74.5	70.9	69.1	74.8	84.9	88.1
비수도권	100.5	101.4	101.7	79.8	78.3	75.2	79.1	87.1	87.7



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 15.7p 상승

- 2023년 1분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(87.5)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(71.8) 대비 15.7p 상승, 전년 동기(101.4) 대비 13.9p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 18.3p 상승

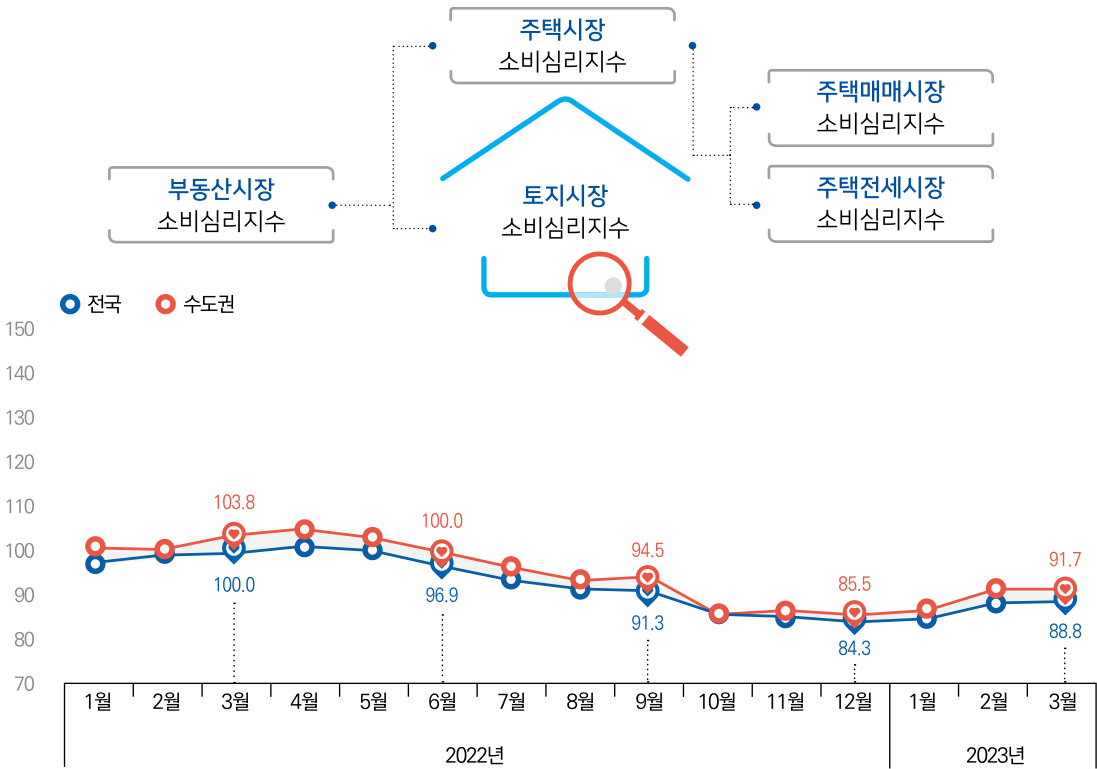
- 2023년 1분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(87.3)는 전분기(69.0) 대비 18.3p 상승, 전년 동기(101.2) 대비 13.9p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(86.4), 인천(85.9), 경기(88.1)는 전분기 대비 각각 19.1p, 13.5p, 19.0p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 12.5p 상승

- 2023년 1분기 비수도권의 주택전세시장 소비심리지수(87.7)는 전분기(75.2) 대비 12.5p 상승, 전년 동기(101.7) 대비 14.0p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(82.8), 대구(79.1), 광주(86.7), 대전(89.0), 울산(86.7), 세종(83.9), 강원(93.3), 충북(93.0), 충남(90.1), 전북(88.6), 전남(92.8), 경북(92.6), 경남(94.1), 제주(90.4)는 전분기에 이어 하강국면을 유지

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	97.7	99.3	100.0	85.9	85.1	84.3	84.9	88.4	88.8
수도권	101.0	100.5	103.8	86.2	87.0	85.5	86.7	91.7	91.7
서울	100.3	98.5	105.5	86.6	86.9	87.2	89.1	97.5	95.3
인천	101.4	103.4	104.8	83.4	85.3	82.9	83.1	91.6	88.5
경기	101.2	100.9	102.6	86.6	87.4	85.0	86.0	88.4	90.4
비수도권	95.0	97.8	97.5	85.7	83.5	83.0	83.5	86.7	87.3



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.5p 상승

- 2023년 1분기 전국 토지시장 소비심리지수(88.8)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(84.3) 대비 4.5p 상승, 전년 동기(100.0) 대비 11.2p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.2p 상승

- 2023년 1분기 수도권의 토지시장 소비심리지수(91.7)는 전분기(85.5) 대비 6.2p 상승, 전년 동기(103.8) 대비 12.1p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(95.3)은 전분기 대비 8.1p 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환. 인천(88.5), 경기(90.4)는 전분기 대비 각각 5.6p, 5.4p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.3p 상승

- 2023년 1분기 비수도권의 토지시장 소비심리지수(87.3)는 전분기(83.0) 대비 4.3p 상승, 전년 동기(97.5) 대비 10.2p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(88.6), 대구(93.3), 광주(88.6), 대전(90.8), 울산(86.2), 세종(87.7), 강원(87.0), 충북(89.8), 충남(94.8), 전북(92.0), 전남(79.9), 경북(86.4), 경남(81.2), 제주(77.7)는 전분기에 이어 하강국면을 유지

부동산시장 압력지수

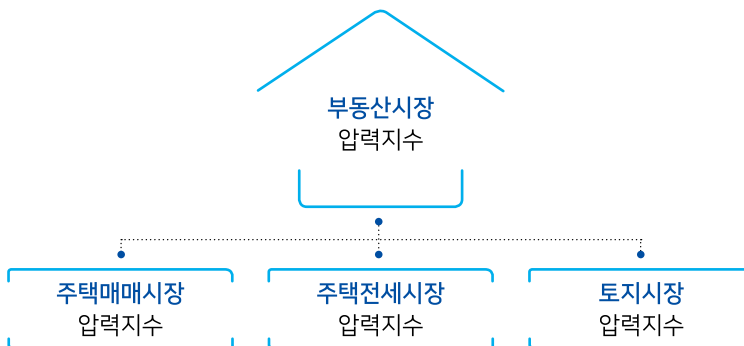
글 | 서진호, 권건우

2023년 1분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하락국면을 지속하였다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 하락국면을 지속하였다.

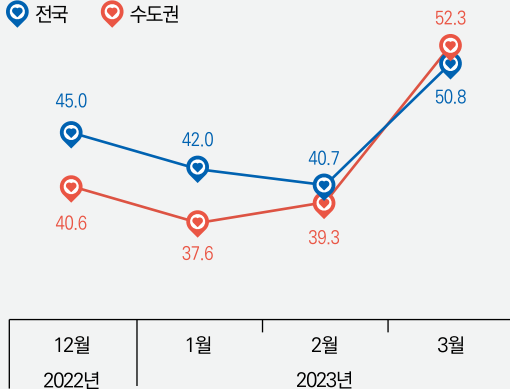


부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 부동산시장 압력지수는 부동산시장과 관련된 거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 주요 변수(경기동행지수 변동률, M2 변동률, 매수매도지수, 미분양주택수, 주택담보대출금리 등)를 이용하여 산출한다. 산출된 부동산시장 압력지수는 0에서 200까지의 값을 나타내며, 이 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다. 부동산시장 압력지수는 개별 변수들의 불규칙성 등으로 특정 시기에 변동성이 확대될 가능성이 있으므로 지수 해석에 유의할 필요가 있다. 🌱



● 전국 ● 수도권



부동산시장 압력지수

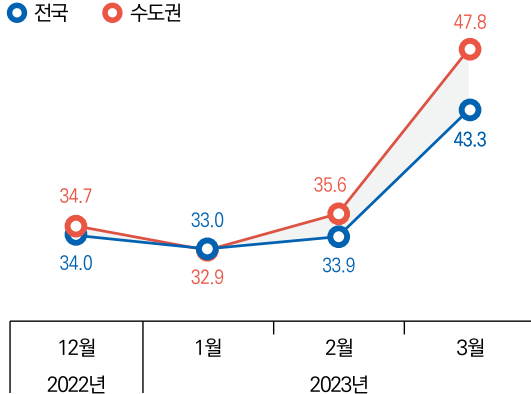
전국

2023년 1분기 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속 하였으나, 전분기 대비 5.8p 상승, 전년동기 대비 74.8p 하락

수도권

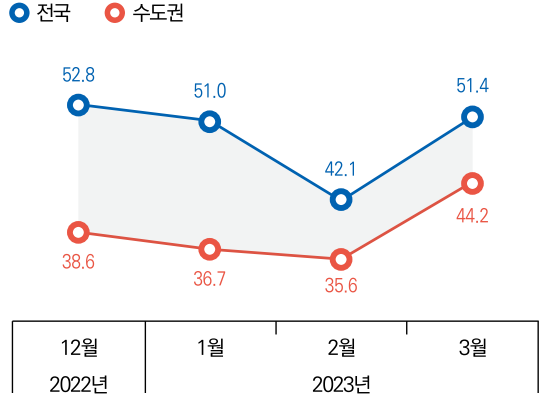
수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속하였으나, 전분기 대비 11.7p 상승, 전년동기 대비 72.5p 하락

● 전국 ● 수도권



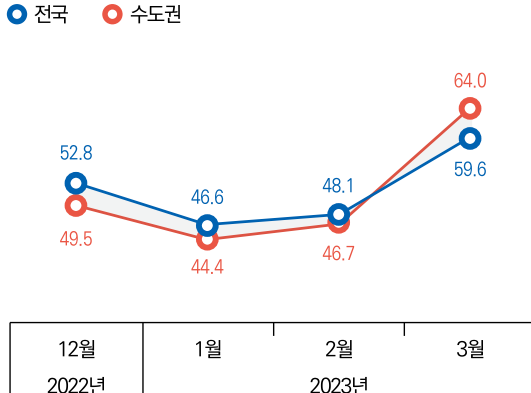
주택매매시장 압력지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 압력지수

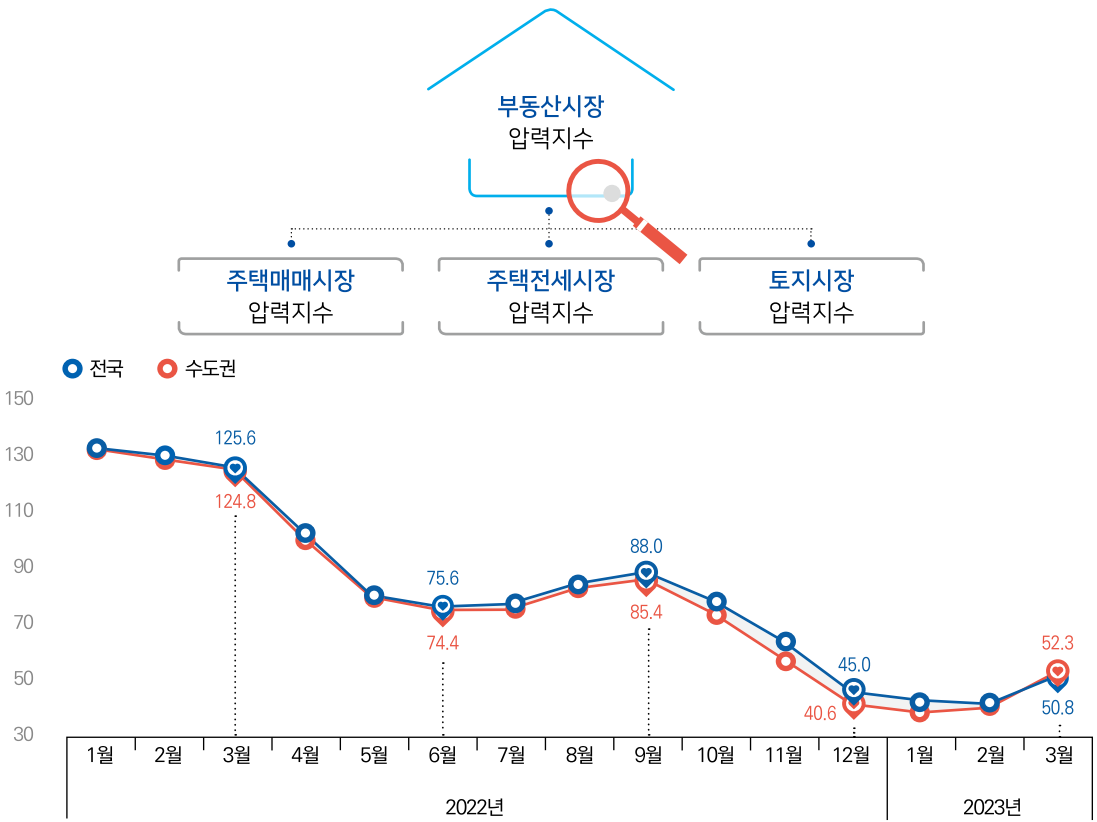
● 전국 ● 수도권



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	132.5	129.8	125.6	77.6	63.3	45.0	42.0	40.7	50.8
수도권	132.1	128.4	124.8	73.0	56.9	40.6	37.6	39.3	52.3
서울	132.0	126.0	131.0	82.5	58.2	42.3	43.4	47.7	63.3
인천	120.7	108.2	109.6	68.9	66.1	44.7	35.1	49.6	55.4
경기	134.6	134.2	124.5	68.4	54.3	38.7	34.9	32.3	45.3
비수도권	133.0	131.2	126.4	82.1	69.6	49.4	46.4	41.9	49.1

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.8p 상승

- 2023년 1분기 전국 부동산시장 압력지수(50.8)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(45.0) 대비 5.8p 상승, 전년 동기(125.6) 대비 74.8p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.7p 상승

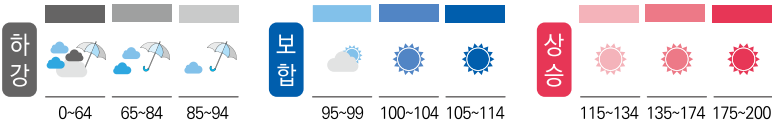
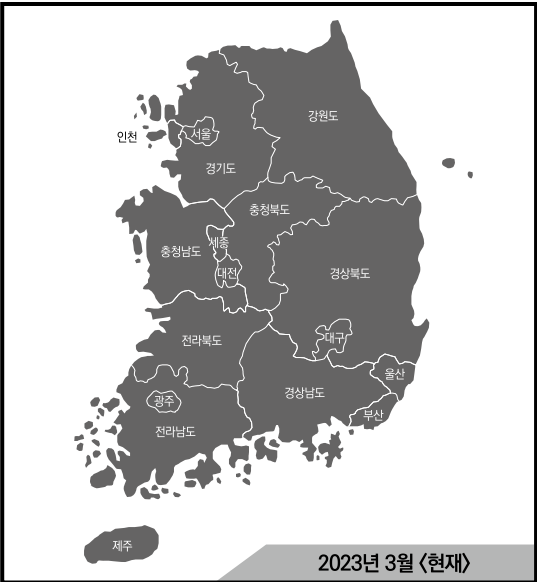
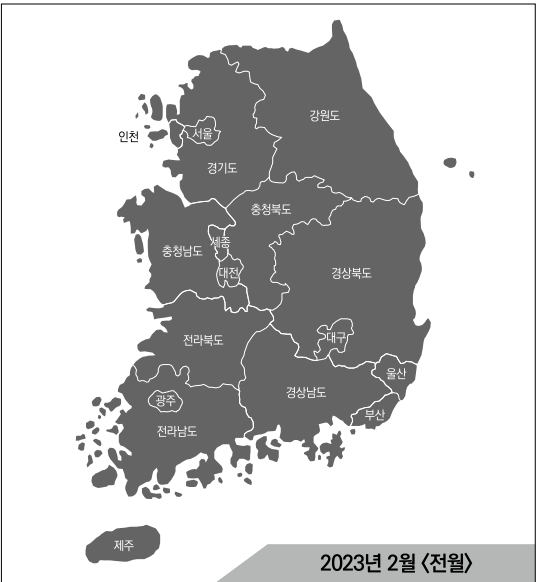
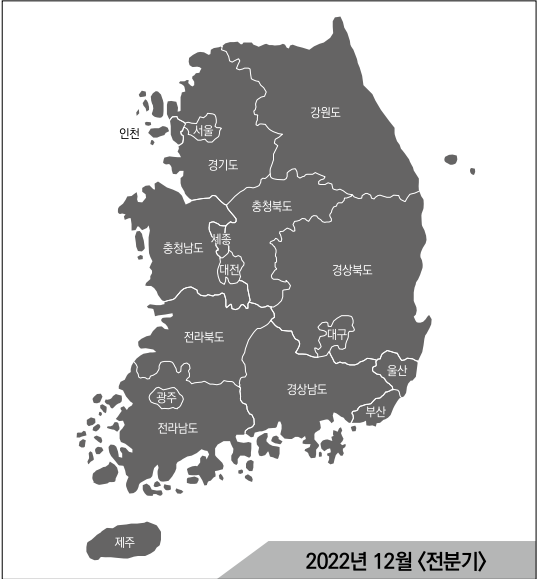
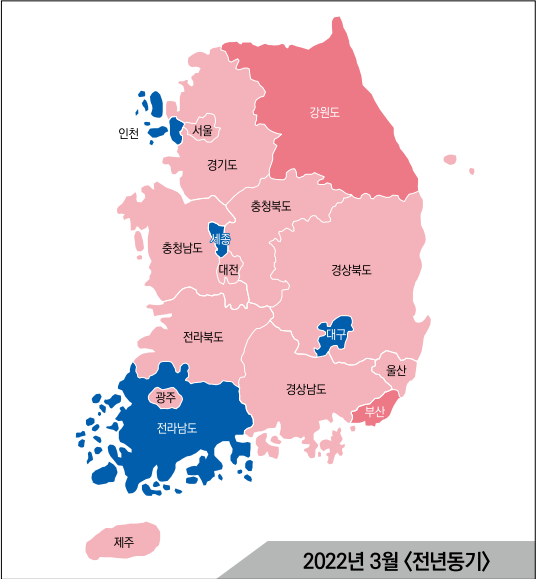
- 2023년 1분기 수도권 부동산시장 압력지수(52.3)는 전분기(40.6) 대비 11.7p 상승, 전년 동기(124.8) 대비 72.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(63.3), 인천(55.4), 경기(45.3)는 전분기 대비 각각 21.0p, 10.7p, 6.6p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

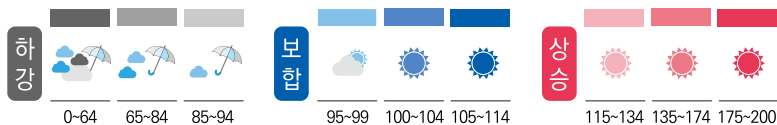
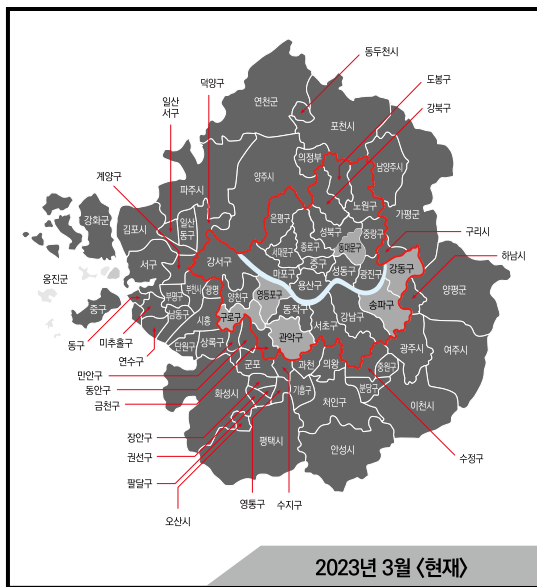
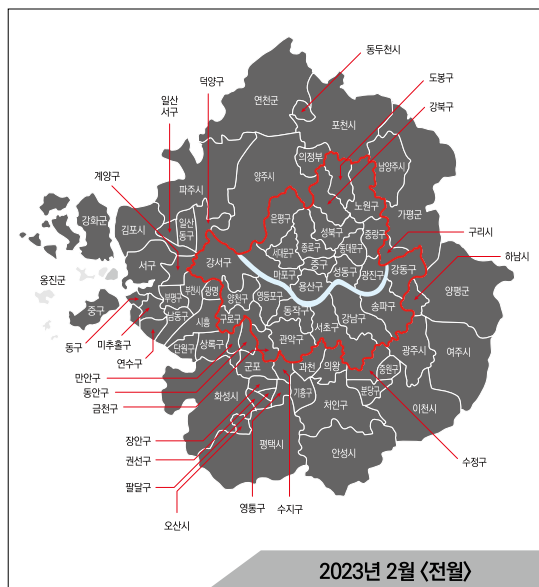
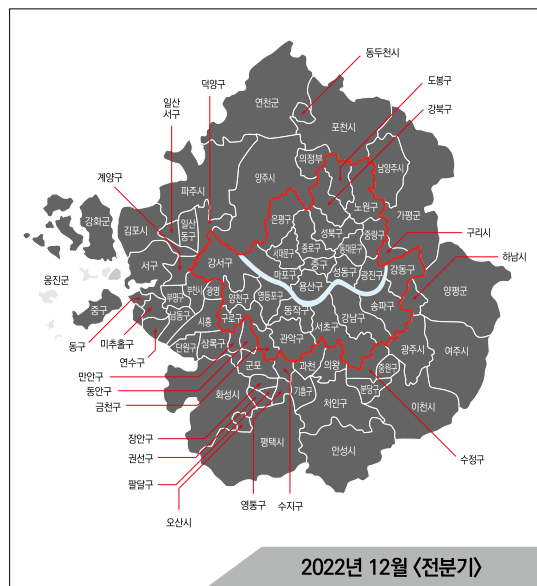
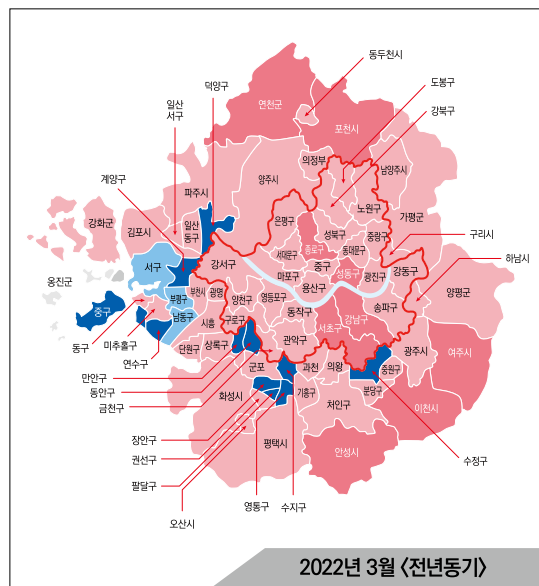
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.3p 하락

- 2023년 1분기 비수도권 부동산시장 압력지수(49.1)는 전분기(49.4) 대비 0.3p 하락, 전년 동기(126.4) 대비 77.3p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(52.8), 대구(38.4), 광주(49.4), 대전(49.9), 울산(56.8), 세종(57.0), 강원(46.0), 충북(44.7), 충남(44.8), 전북(49.7), 전남(42.2) 경북(50.6), 경남(56.3), 제주(50.1)는 전분기에 이어 하강국면 지속

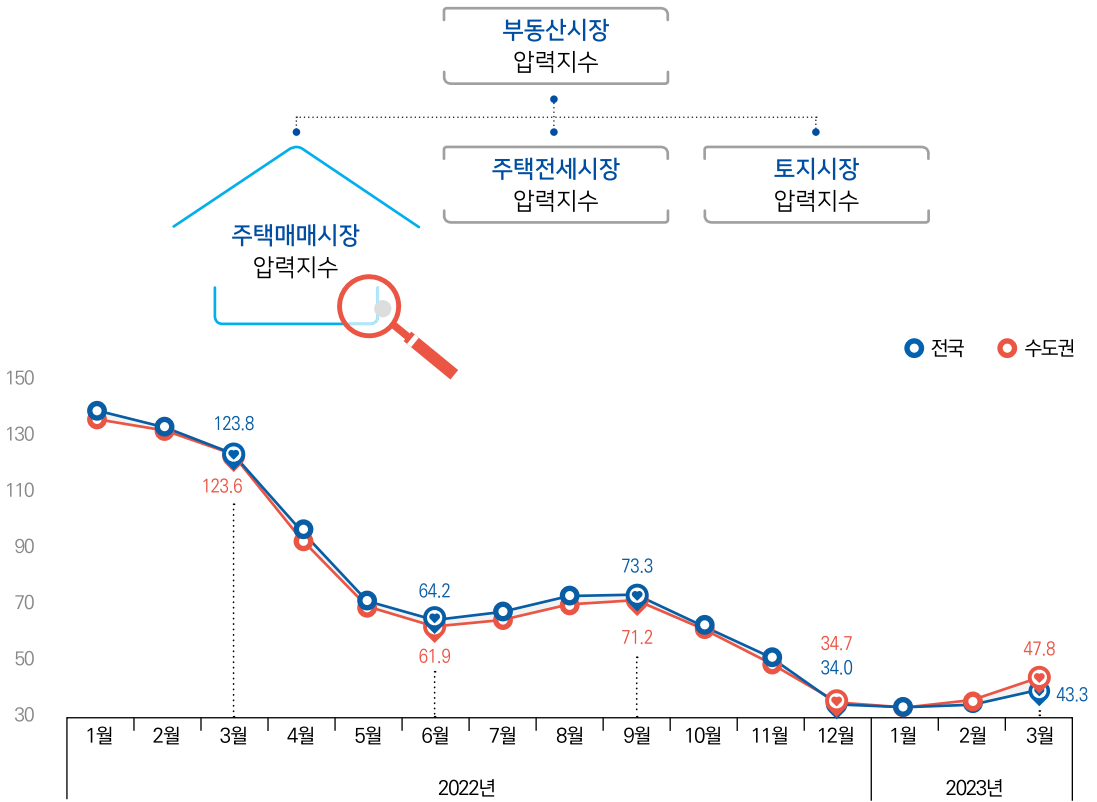
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	139.1	133.1	123.8	63.0	50.9	34.0	33.0	33.9	43.3
수도권	136.0	132.0	123.6	61.0	48.7	34.7	32.9	35.6	47.8
서울	141.0	138.5	136.2	72.7	57.0	42.7	44.5	47.5	61.5
인천	121.0	110.2	105.2	53.4	43.7	32.7	33.3	42.4	51.9
경기	136.4	132.9	120.3	55.9	45.0	30.5	26.1	27.4	39.0
비수도권	142.1	134.1	123.8	64.9	52.9	33.3	33.1	32.0	38.7



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.3p 상승

- 2023년 1분기 전국 주택매매시장 압력지수(43.3)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(34.0) 대비 9.3p 상승, 전년 동기(123.8) 대비 80.5p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 13.1p 상승

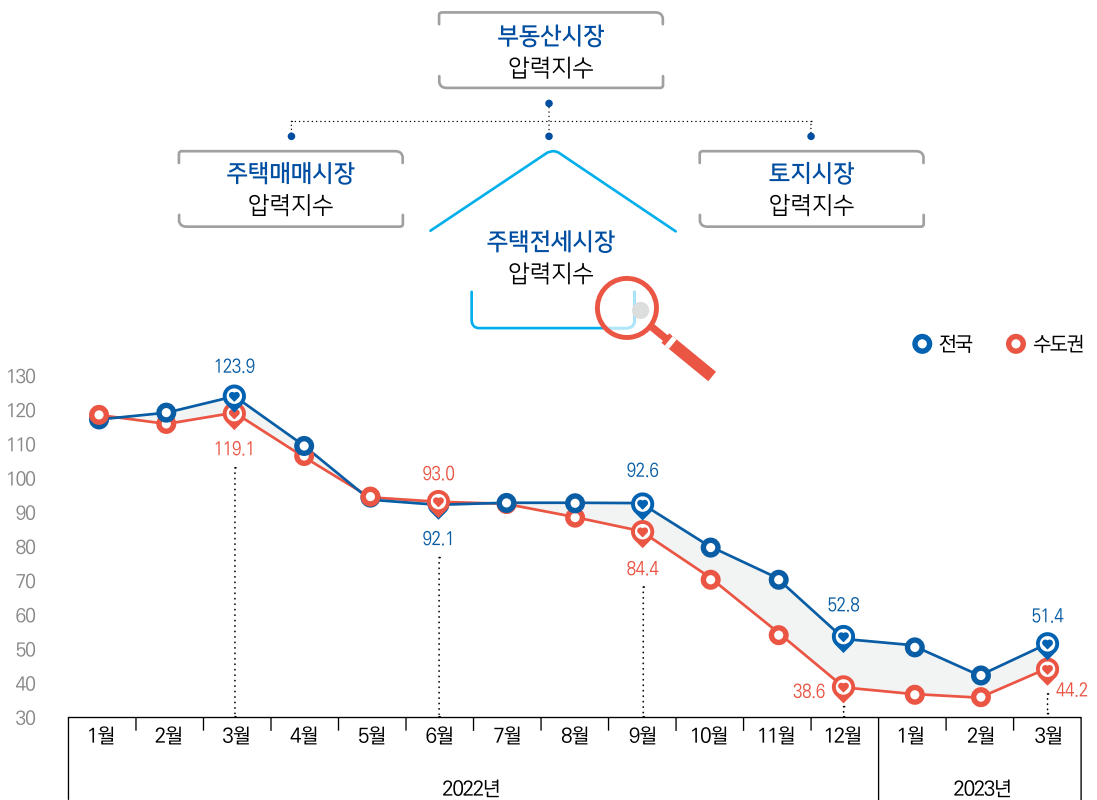
- 2023년 1분기 수도권 주택매매시장 압력지수(47.8)은 전분기(34.7) 대비 13.1p 상승, 전년 동기(123.6) 대비 75.8p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(61.5), 인천(51.9), 경기(39.0)은 전분기 대비 각각 18.8p, 19.2p, 8.5p 상승, 전분기에 이어 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.4p 상승

- 2023년 1분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(38.7)는 전분기(33.3) 대비 5.4p 상승, 전년 동기(123.8) 대비 85.1p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(43.8), 대구(30.3), 광주(34.4), 대전(32.8), 울산(50.7), 세종(68.7), 강원(40.1), 충북(29.8), 충남(30.3), 전북(33.1), 전남(31.3) 경북(36.3), 경남(52.5), 제주(42.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	117.1	119.1	123.9	80.1	70.8	52.8	51.0	42.1	51.4
수도권	118.4	115.8	119.1	71.1	55.1	38.6	36.7	35.6	44.2
서울	128.4	118.0	124.5	85.0	61.6	55.6	57.8	53.5	64.7
인천	84.2	79.7	102.5	78.2	76.2	52.1	44.2	53.6	51.9
경기	120.0	122.4	119.6	61.7	46.8	26.1	23.0	21.6	30.8
비수도권	115.8	122.4	128.7	88.9	86.4	66.7	65.0	48.4	58.4



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.4p 하락

- 2023년 1분기 전국 주택전세시장 압력지수(51.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(52.8) 대비 1.4p 하락, 전년 동기(123.9) 대비 72.5p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.6p 상승

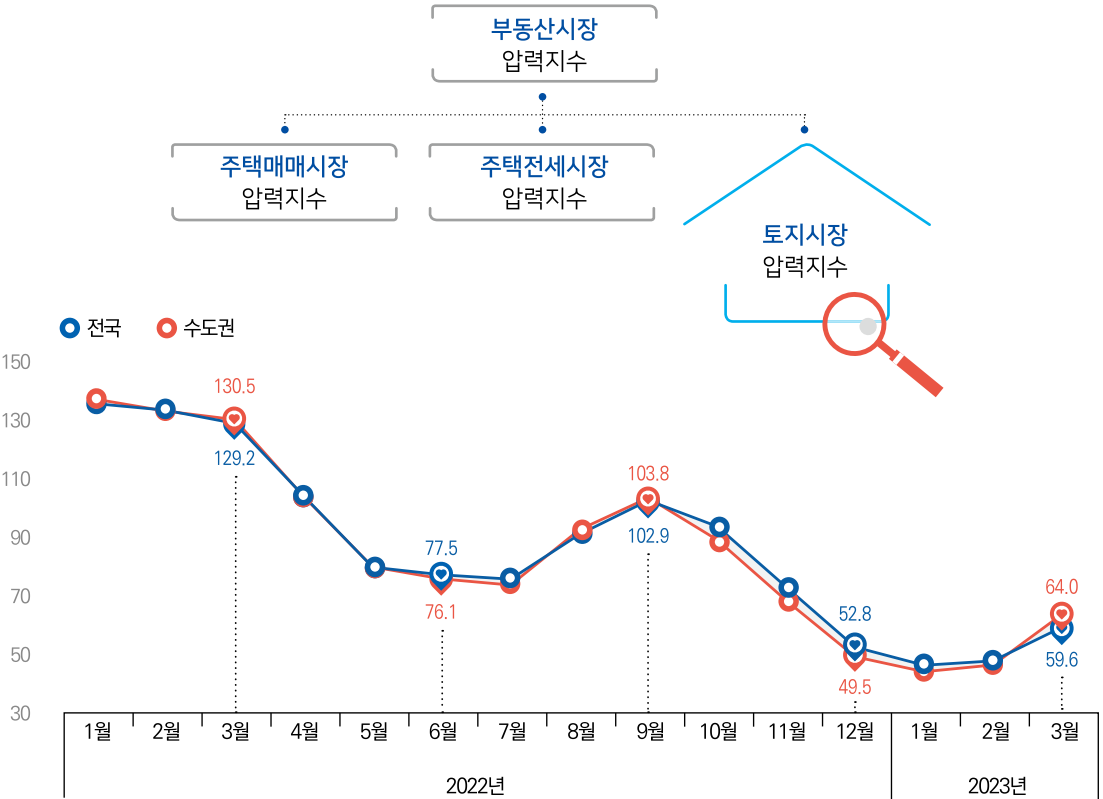
- 2023년 1분기 수도권 주택전세시장 압력지수(44.2)는 전분기(38.6) 대비 5.6p 상승, 전년 동기(119.1) 대비 74.9p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(64.7), 경기(30.8)는 전분기 대비 각각 9.1p, 4.7p 상승하고 인천(51.9)은 0.2p 하락하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.3p 하락

- 2023년 1분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(58.4)는 전분기(66.7) 대비 8.3p 하락, 전년 동기(128.7) 대비 70.3p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 부산(47.2), 대구(54.8), 광주(79.4), 대전(57.4), 울산(66.8), 세종(71.8), 강원(71.0), 충북(59.0), 충남(35.2), 전북(61.8), 전남(57.0) 경북(66.2), 경남(66.3), 제주(58.1)는 전분기에 이어 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	135.9	133.7	129.2	94.0	73.3	52.8	46.6	48.1	59.6
수도권	137.4	133.4	130.5	89.4	68.7	49.5	44.4	46.7	64.0
서울	123.4	116.3	129.4	92.8	57.1	31.7	31.1	43.6	64.4
인천	147.9	127.1	120.5	81.5	86.6	54.3	30.5	55.7	62.3
경기	143.2	144.6	133.3	89.2	71.5	58.6	54.9	46.5	64.1
비수도권	134.5	134.3	127.9	98.4	78.0	56.4	49.0	49.5	55.2



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.8p 상승

- 2023년 1분기 전국 토지시장 압력지수(59.6)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(52.8) 대비 6.8p 상승, 전년 동기(129.2) 대비 69.6p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 14.5p 상승

- 2023년 1분기 수도권 토지시장 압력지수(64.0)는 전분기(49.5) 대비 14.5p 상승, 전년 동기(130.5) 대비 66.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(64.4), 인천(62.3), 경기(64.1)는 전분기 대비 각각 32.7p, 8.0p, 5.5p 상승, 모두 전분기에 이어 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.2p 하락

- 2023년 1분기 비수도권 토지시장 압력지수(55.2)는 전분기(56.4) 대비 1.2p 하락, 전년 동기(127.9) 대비 72.7p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(68.4), 대구(36.1), 광주(45.5), 대전(65.7), 울산(57.0), 세종(31.3), 강원(34.7), 충북(52.7), 충남(70.2), 전북(61.3), 전남(44.7) 경북(56.8), 경남(53.5), 제주(53.7)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

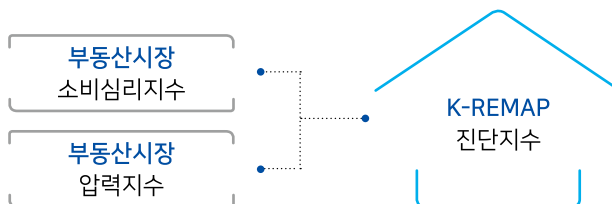
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2023년 1분기
K-REMAP 지수는 전분기 대비 증가하며 하강국면이 지속되었다.

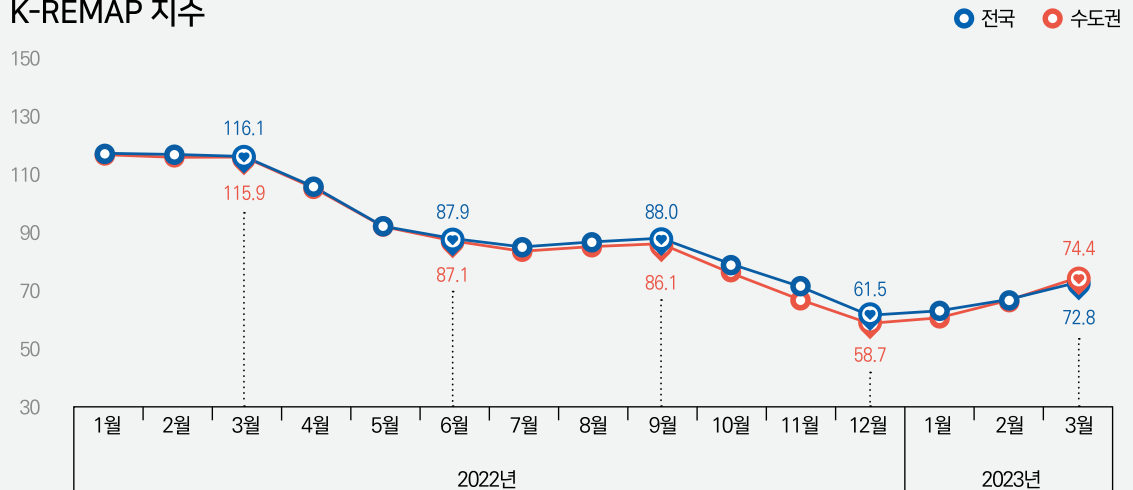


K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장압력지수와 부동산시장 소비자 심리지수를 통합하여 생성한 것으로, 0~200의 값으로 산출된다. 산출된 K-REMAP 지수는 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보합 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 상승(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 하강(95 미만)은 위축된 것으로 진단한다. K-REMAP 지수는 현재 부동산시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다. 🌱



K-REMAP 지수



전국

2023년 1분기 K-REMAP 지수는 72.8로 전분기(61.5) 대비 11.3p 증가, 전년동기(116.1) 대비 43.3p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

수도권

2023년 1분기 K-REMAP 지수는 74.4로 전분기(58.7) 대비 15.7p 증가, 전년동기(115.9) 대비 41.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년						2023년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	117.2	116.8	116.1	79.2	71.4	61.5	63.0	66.9	72.8
수도권	116.7	115.8	115.9	76.1	66.9	58.7	60.6	66.6	74.4
서울	116.3	113.6	119.0	80.6	66.3	59.1	63.1	70.7	80.4
인천	111.3	107.8	107.6	74.5	72.7	60.5	59.9	72.4	74.6
경기	118.1	118.8	115.9	73.8	66.1	58.1	59.3	63.0	70.9
비수도권	117.7	117.9	116.3	82.3	76.0	64.3	65.5	67.4	71.2



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.3p 상승

- 2023년 1분기 전국 K-REMAP 지수(72.8)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(61.5) 대비 11.3p 상승, 전년 동기(116.1) 대비 43.3p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 15.7p 상승

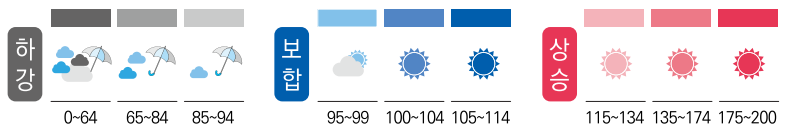
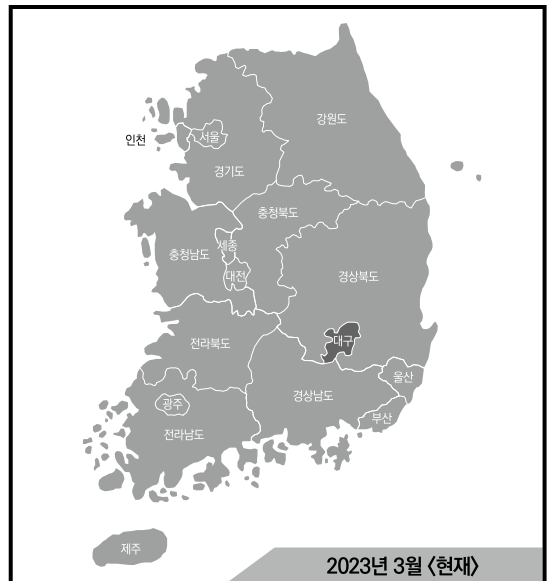
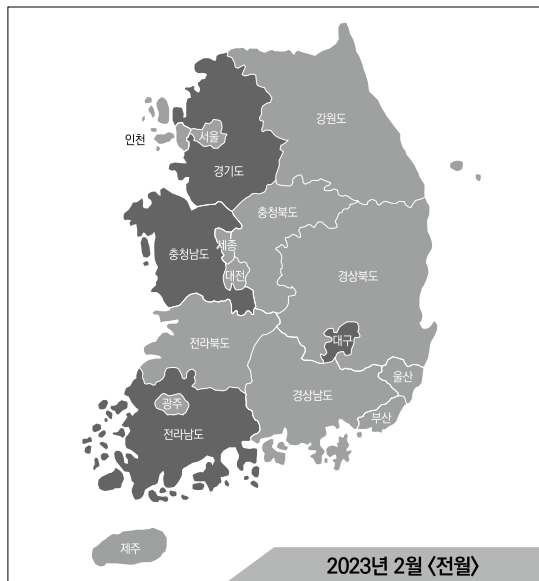
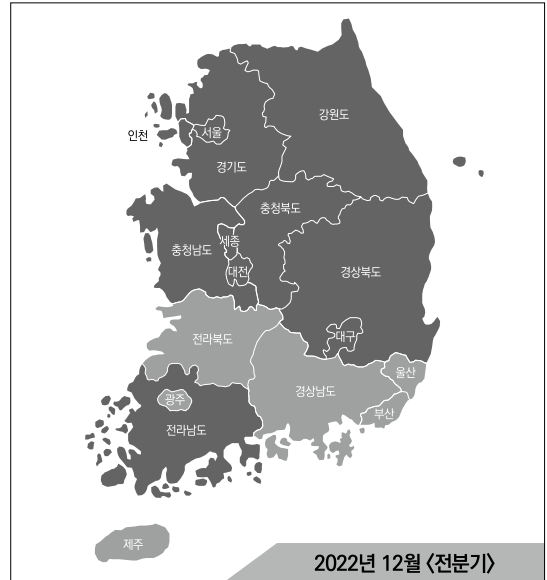
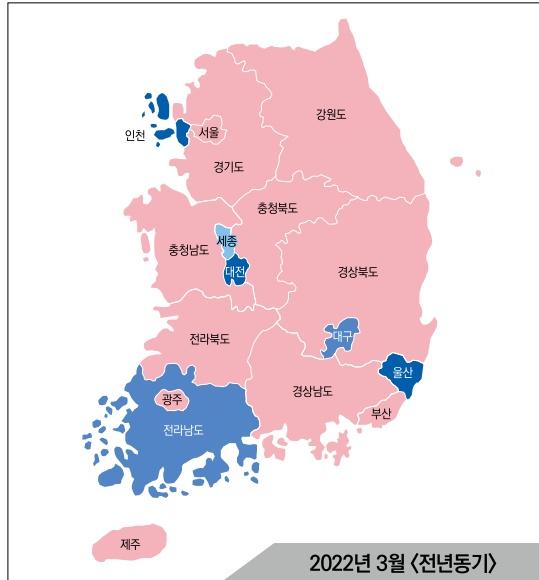
- 2023년 1분기 수도권 K-REMAP 지수(74.4)는 전분기(58.7) 대비 15.7p 상승, 전년 동기(115.9) 대비 41.5p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(80.4), 인천(74.6), 경기(70.9)는 전분기 대비 각각 21.3p, 14.1p, 12.8p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

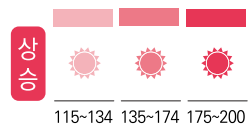
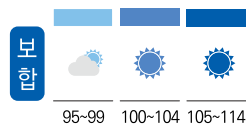
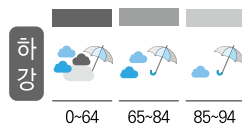
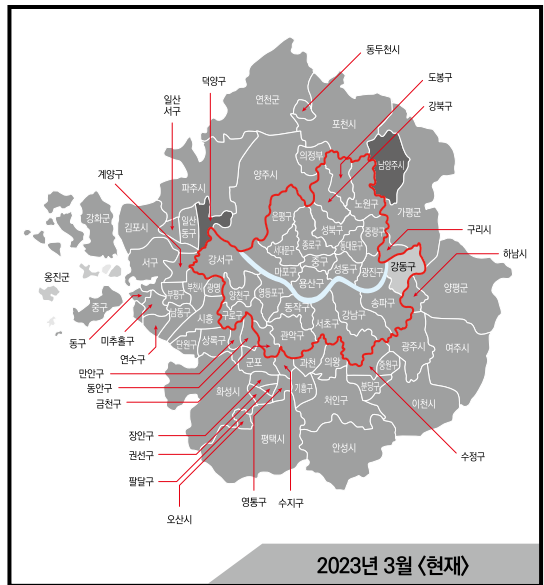
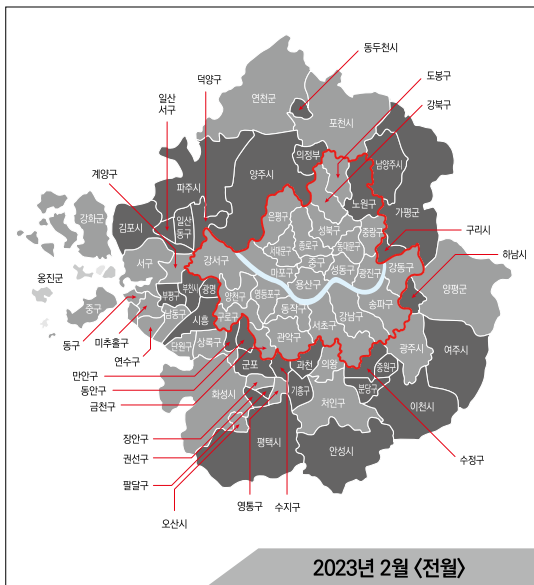
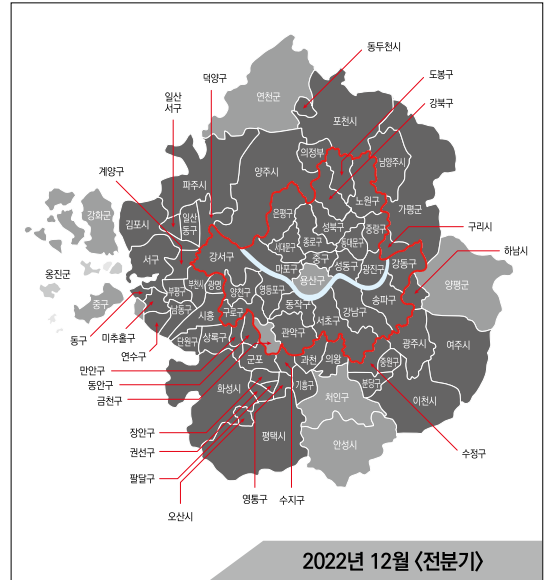
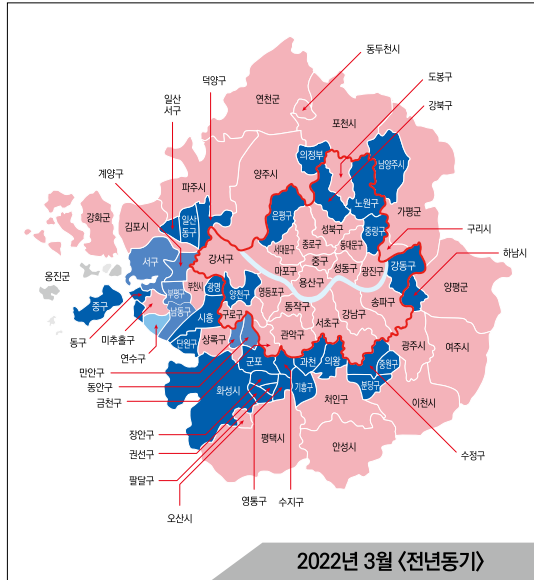
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.9p 상승

- 2023년 1분기 비수도권 K-REMAP 지수(71.2)는 전분기(64.3) 대비 6.9p 상승, 전년 동기(116.3) 대비 45.1p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(70.9), 대구(63.2), 광주(70.7), 대전(72.8), 울산(75.7), 세종(76.3), 강원(73.4), 충북(69.8), 충남(70.0), 전북(72.1), 전남(69.9) 경북(71.8), 경남(77.6), 제주(71.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2023년 2분기 부동산시장 소비심리 전망

2023년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 지속하였다. 하지만 2022년 12월 이후 지수가 상승하며 수도권에서 서울, 경기도는 보합국면으로 전환하였고, 비수도권에서도 강원, 경남, 전남 등은 보합국면으로 전환하는 모습을 보였다.

2023년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 지역별로 하강국면 또는 보합국면으로 전환 또는 유지가 예상된다. 최근 기준금리 동결과 규제지역 해제, 일부 지역 급매물 해소 등으로 소비심리가 다소 회복하면서 지수가 상승할 것으로 전망된다. 하지만 미국과의 금리격차에 따른 기준금리 인상 이슈가 여전히 존재하고, 미분양 물량의 증가, 전세사고 등으로 인한 전세시장 냉각은 소비심리 하락에 영향을 줄 수 있으므로 지수의 상승폭은 제한적일 것으로 예상된다.



부동산시장 조사분석
2023. 04 | April | Vol.41

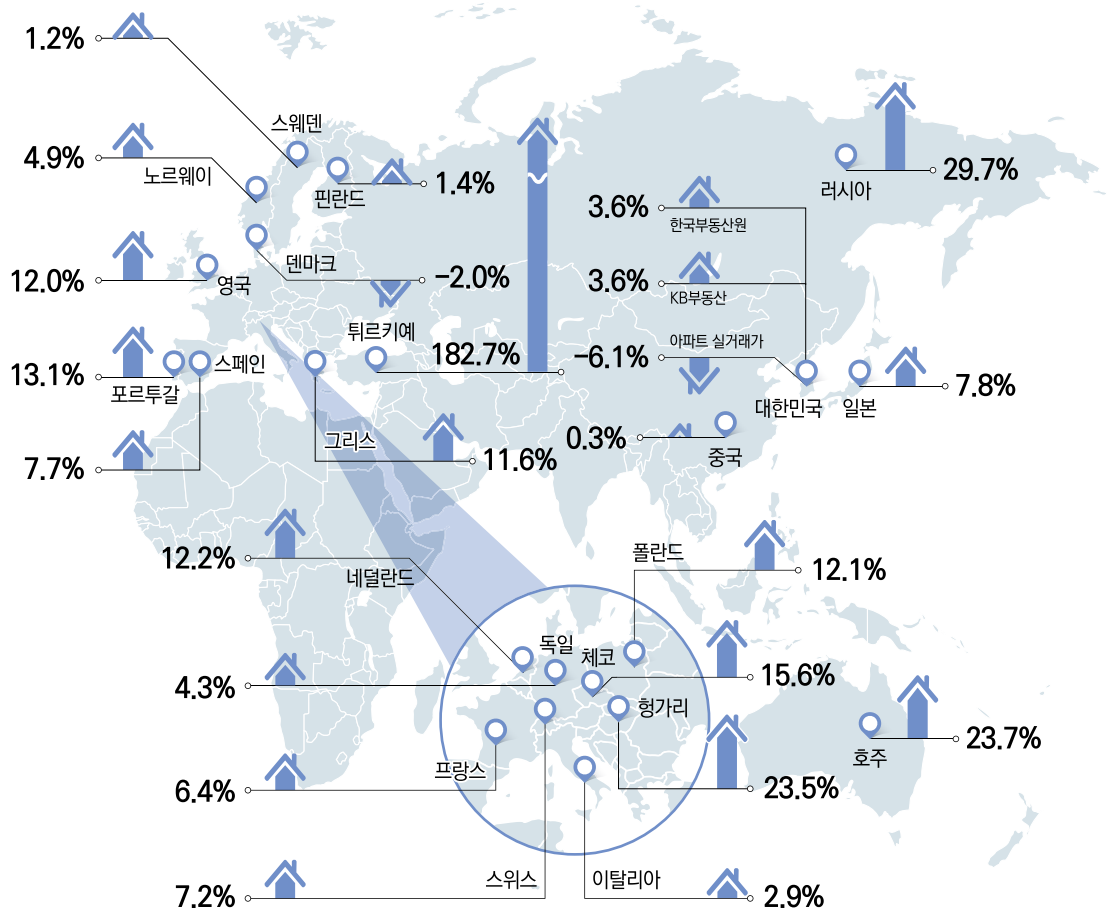


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2022 3/4분기 기준¹⁾²⁾³⁾ (Nominal house price index)

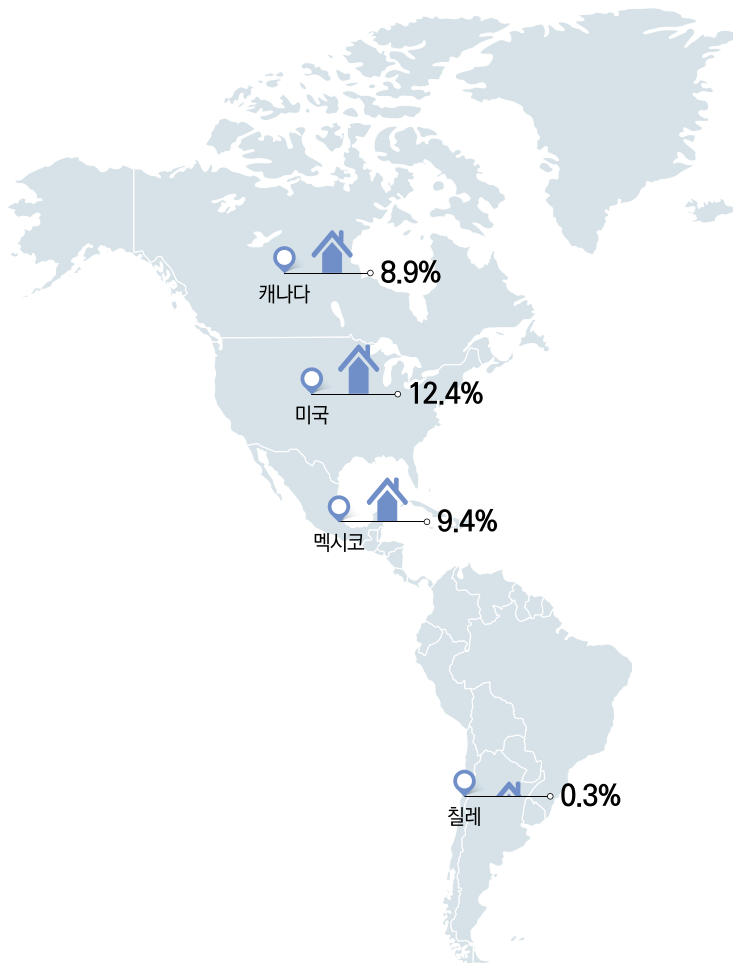


1) 호주의 경우 2022년 자료가 없어 21년 4분기 기준으로 변동률 산출, 칠레의 경우 2022년 3분기 자료가 없어 2분기 기준으로 변동률 산출

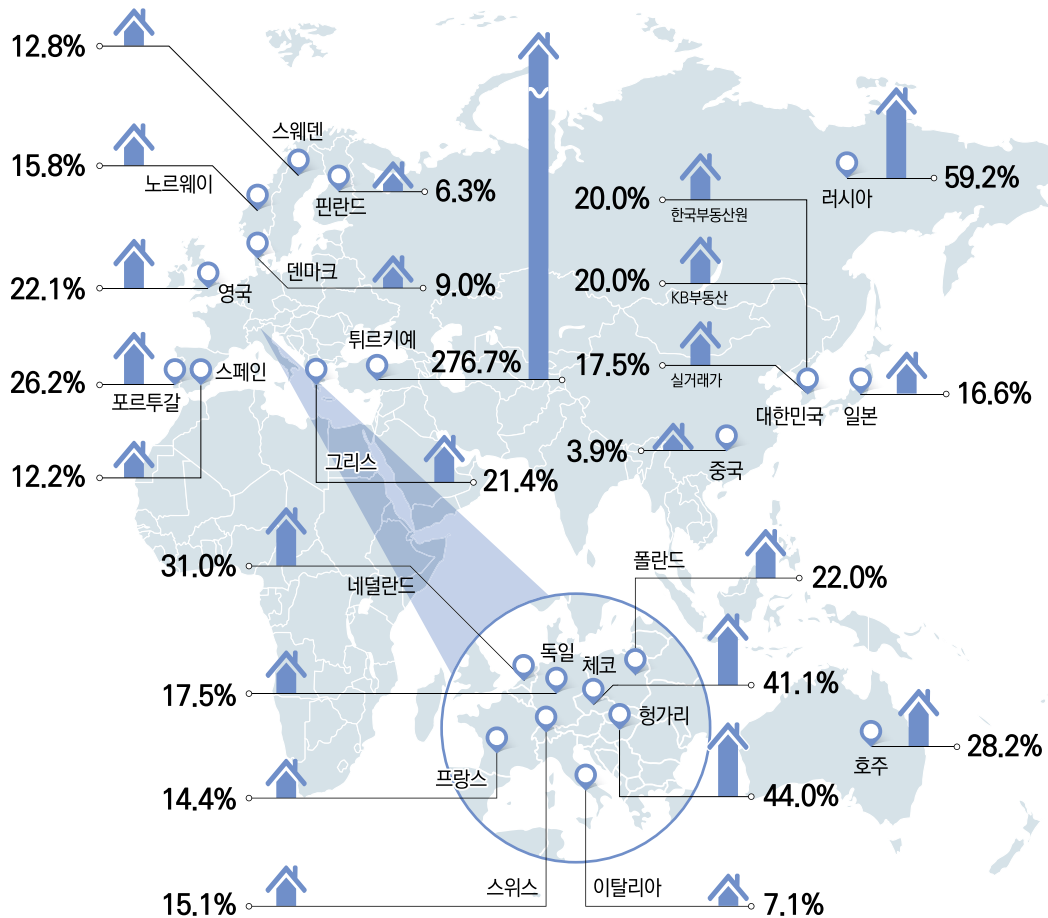
2) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

3) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가가격지수 (2017.11=100)

- 「OECD 글로벌 부동산 통계지도」는 OECD에서 발표하는 부동산 관련 통계를 축적하여 알기 쉽게 지도화하여 표현한 것임
- 각 국가별 통계 업데이트 시기가 다른 관계로 26개국 내외 비교가 가능한 최근의 시점을 기준으로 과거 1년간, 2년간, 5년간의 변화를 수록함
- 「부동산시장 조사분석」에서는 명목주택가격지수 변화만을 수록. 실질주택가격지수, 임차가격지수, 임차료 대비 주택가격지수, 소득 대비 주택가격지수는 국토연구원 부동산시장연구센터 사이트(<https://kremap.krihs.re.kr/>)에서 실시간 확인이 가능하며, 더 자세한 데이터의 구독도 가능함



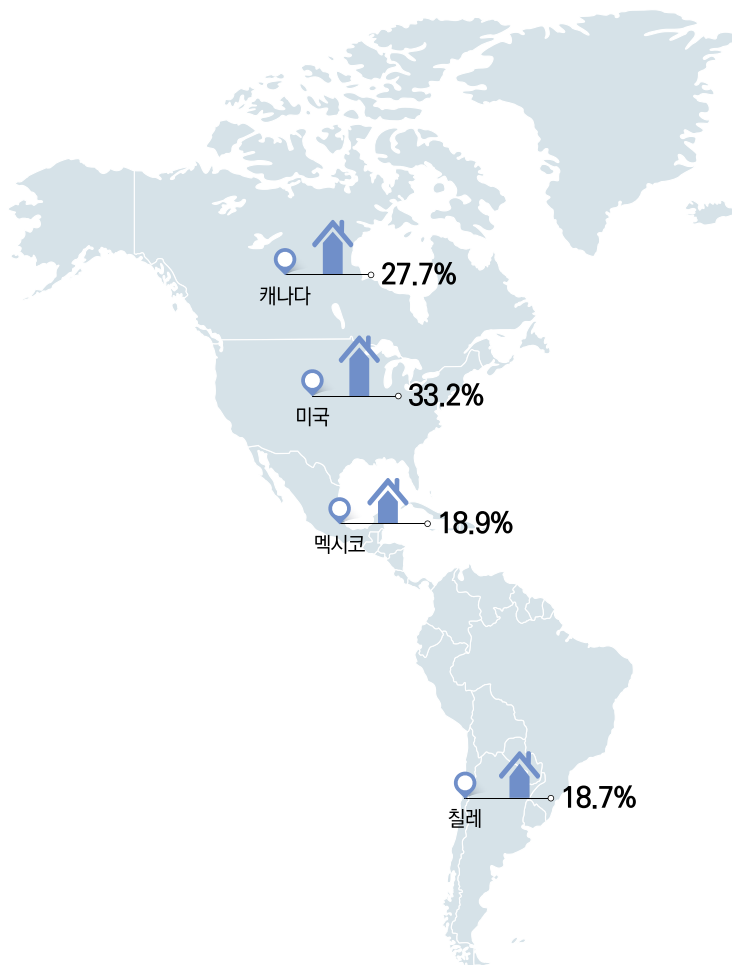
국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2022 3/4분기 기준⁴⁾⁵⁾⁶⁾ (Nominal house price index)



4) 호주의 경우 2022년 자료가 없어 21년 4분기 기준으로 변동률 산출, 칠레의 경우 2022년 3분기 자료가 없어 2분기 기준으로 변동률 산출

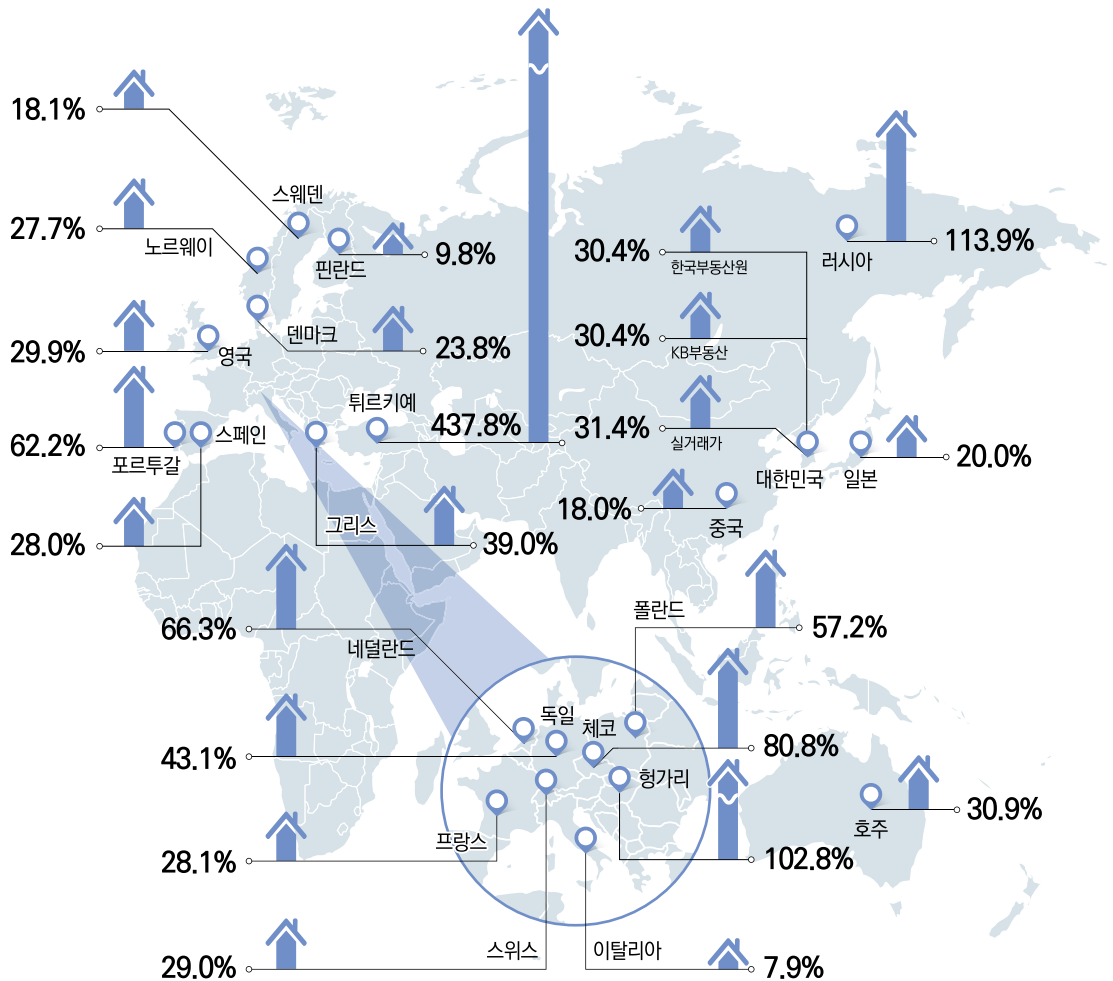
5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

6) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)



국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2022 3/4분기 기준⁷⁾⁸⁾⁹⁾)

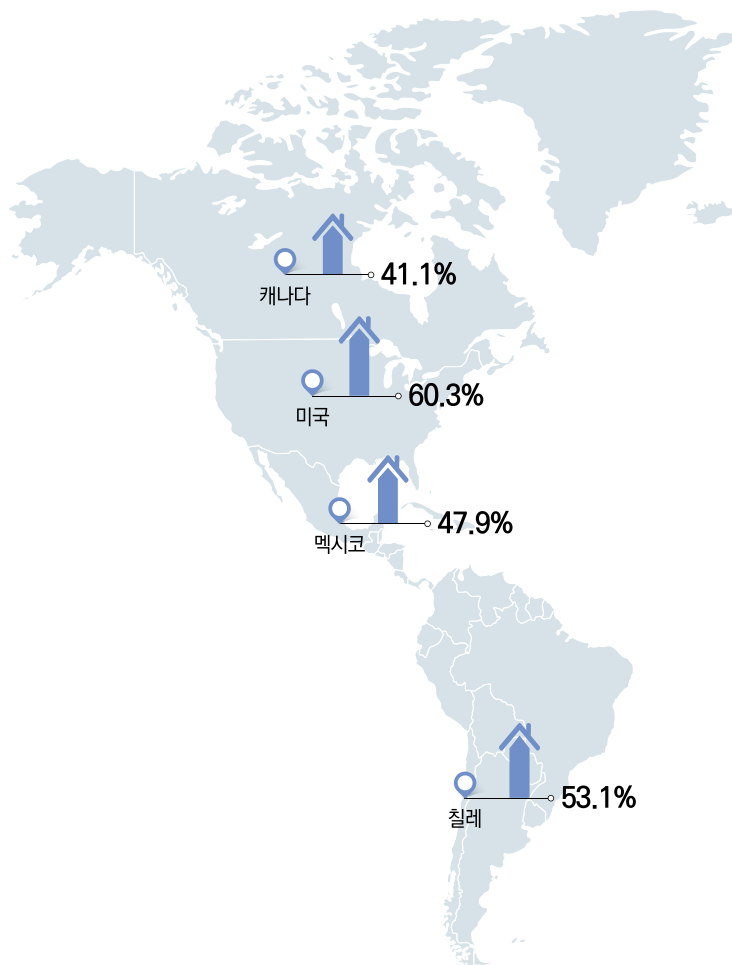
(Nominal house price index)



7) 호주의 경우 2022년 자료가 없어 21년 4분기 기준으로 변동률 산출, 칠레의 경우 2022년 3분기 자료가 없어 2분기 기준으로 변동률 산출

8) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

9) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)



부동산시장 조사분석
2023. 04 | April | Vol.41



정책현장 특강시리즈





미분양을 보면 시장이 보인다.- 대구사례를 중심으로

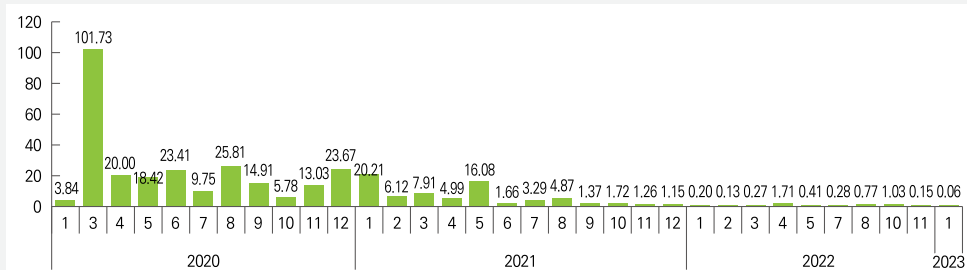
이진우 소장(부동산자산관리연구소)

대구 지역 주택시장은 한동안 과열 현상을 보이며 지속적인 상승세가 이어져왔다. 특히 분양시장의 열기는 사상 이상으로 공급과잉에 대한 우려가 있었지만 최고의 투자 상품으로 인식되며 2020년까지는 완판에 높은 프리미엄이 형성되며 시장의 과열 현상이 이어졌다. 분양시장의 열기는 청약경쟁률이나 계약률에서 잘 나타났다. 청약경쟁률이 수백대 일은 물론이고 완판 행진이 이어지며 시장의 과열 현상이 나타났다. 이 결과 작게는 수천만원에서 많게는 수억원의 프리미엄이 붙으면서 부동산 광풍의 진원지가 되었다. 대구의 분양시장은 2018년부터 2021년까지 적정 수요에 비해 2배 이상의 물량이 꾸준히 공급되었다. 2021년을 제외한 2020년까지 완판에 높은 프리미엄이 형성되며 시장을 왜곡시키는 결과를 가져왔다. 이러한 단지들이 최근 입주가 본격화 되면서 시장에 부담을 주고 있다.

청약시장

〈대구 청약경쟁률〉

| 전체경쟁률(1~2순위) |



대구지역의 청약시장은 2020년까지 2자리수 청약경쟁률을 기록하며 완판 행진이 이어졌다. 이러한 청약시장은 입주물량이 본격적으로 증가하기 시작한 2021년 하반기부터 시장의 청약경쟁률이 급격히 떨어지기 시작했고 2022년 하반기부터는 평균 청약경쟁률이 1:1 미만의 단지들도 등장하기 시작했다. 청약률의 하락은 미분양으로 이어지며 현재 미분양이 계속 증가하고 있는 상황이다. 2022년 대구 북구 구수산 화성파크드림을 제외하면 전체적으로 분양시장의 분위기는 최악의 시장 상황을 보이고 있다.

미분양

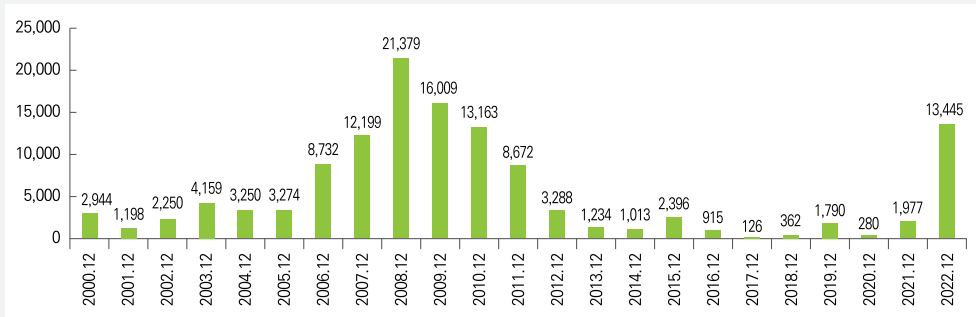
통상 미분양은 시장 심리의 바로미터와 같은 역할을 한다. 투자 수요가 있을 때는 아무리 많은 물량이 시장에 유입되어도 시장은 물량을 받아 내지만 시장에서 미분양 물량이 어느 한계 지점을 초과하게 되면 시장은 급격히 냉각되는 현상을 나타낸다. 통상 시장에서 분양물량의 30% 정도 미분양은 시장에서 통용이 되는 미분양이다. 2020년까지 대구는 천세대 미만의 미분양이 유지되며 공급에 비해 미분양이 비정상적으로 시장에 남아 있었다.



사실 대구의 경우 천세대 미만의 미분양은 지역에서 공급된 물량에 비해 비정상적인 물량으로 시장의 위기상황을 인식하지 못하게 한 원인이 되었다. 현재보다 주택 보급률이 훨씬 낮았고 지금과 비슷한 부동산 광풍에 재건축 재개발의 확산으로 주택시장의 수요가 급격히 늘었던 2001년부터 2010년까지 미분양 물량을 분석해 보면 10년 동안 3자리수 미분양을 기록한 것은 전체 120개월 중 12개월로 1년 정도만 3자리수 미분양을 기록했다. 반면 최근 분양물량이 급증한 2017년 이후 54개월간 대구는 11만 3천 5백여 가구가 분양되며 월 평균 2,100여 가구가 분양되면서 사상최대의 물량이 공급되었다. 이 시기 대구의 미분양물량이 3자리 수를 기록한 것은 34개월로 전체 기간의 63% 정도가 3자리 미분양을 기록했다. 당시 대구의 분양시장의 광풍 현상을 잘 대변해 주는 지표일 것이다.

〈대구 미분양〉

| 미분양 |



자료출처: 대구광역시

미분양 상황은 일정 수준을 넘어가게 되면 시장의 심리는 급격히 냉각하며 백악이 무효인 시장으로 바뀌게 된다. 투기적 시장에서는 3자리 미분양이 유지가 되지만 시장의 위기가 나타나면 4자리수 미분양이 발생된다. 1천세대가 넘는 미분양이 시장에 나타나면 특정한 곳에서 나타날 수 있어 시장의 위축은 크게 되지 않지만 이러한 물량이 3천세대가 되면 특정 지역에서 인근 지역으로 확산된다는 신호이고 통상 5천세대 이상이 나타나면 시장은 급격히 냉각되어 버린다. 2005년에도 현재와 비슷한 상황을 보였는데 당시 2천세대에서 3천세대의 박스권이 7개월 정도 보였지만 5천세대에서 6천세대로 넘어 갈 때는 1개월 걸렸고 5천세대에서 1만세대로 4자리수 미분양까지 걸린 시간은 12개월 밖에 걸리지 않았다. 이렇게 증가한 미분양은 2007년부터 2011년까지 1만에서 2만세대 사이의 미분양을 유지하게 된다. 2009년 이후 대구는 할인 분양이나 전세분양 등을 통해 미분양 해소를 위해 건설사들이 특단의 대책을 내놓았다. 이 결과 2011년 9월 9,861세대를 기록하며 만세대 미만으로 진입하게 된다. 이 시기 대구는 건설사의 할인 분양으로 인해 아파트 가격이 하락하며 건설사는 물론 수분양자까지 힘든 시기를 보내야만 했다. 아이러니하게도 미분양 아파트를 분양 받은 사람들은 후일 엄청난 수익을 내기는 했지만 당시 4년 정도의 시기는 엄청난 사회적 비용을 치루고 나서 안정이 되었다.

현재 지역 분양시장은 어떻게 볼 것인가. 대구는 2021년 5월부터 12월까지 1천에서 2천세대 사이에서 박스권이 형성되어 있었다. 이러한 미분양이 3개월 만에 6천 건을 증가를 했고 다시 2차 박스권인 6천에서 7천세대 사이의 박스권이 5개월 정도 4개월 만에 1만세대로 증가했고 현재까지 꾸준한 증가세를 보이고 있다.



향후 미래도 어려울 것으로 보인다. 시장에는 지금까지 경험해 보지 않은 입주물량이 대기 중이고 거래시장은 최악을 나타내고 있다. 여기에 분양권 전매도 마이너스 프리미엄에도 불구하고 매매가 어려워 손절도 쉽지 않다. 시장에 당장 입주할 수 있는 매물이 마이너스 프리미엄에 나와 있는데 분양시장으로 수요가 움직이기는 쉽지 않다. 여기에 분양된 물량까지 분양계약 취소를 준비하고 있는 단지들이 있다. 계약금을 내고 중도금이 들어가지 않은 단지들의 경우 계약금을 포기하고 분양계약 취소 소송을 준비하고 있는 단지들이 나타나고 있다. 분양계약이 이루어졌지만 시행사에서 중도금 대출을 맞추지 못해 계약금만 들어간 단지들의 경우 계약 파기 소송이 가능해 이러한 움직임이 나타나고 있다. 최근 금융시장의 불안으로 중도금 대출을 맞추지 못한 단지들이 대구에 상당수 있어 이들 단지로 확산된다면 기존의 미분양에 이 물량까지 더 합쳐 질 수도 있다. 여기에 지역에는 분양을 앞두고 있거나 분양을 해야 하는 3만세대 이상의 물량이 시장에 대기 중이다. 이 물량들은 건설사를 구하기도 힘들고 금융이 해결되지 못해 분양 타이밍을 잡지도 못하고 있다. 이 둘이 해결되어 있다 하더라도 분양시장의 어려움으로 타이밍을 잡지 못하고 있는 진퇴양난의 시장 상황을 보이고 있다.

미분양 해소 과거와 현재

2023년의 대구시장은 2008년 대구의 아파트 시장과 비슷한 시장 상황을 보이고 있다. 2월 현재 1만 4천세대 정도의 미분양과 2023년 3만 정도의 입주 물량이 대기 중이다. 2008년 대구는 3만 2천호의 입주물량과 미분양이 2만 1천세대가 넘으면서 정점을 찍었다. 2008년 미분양 정점을 찍고 2009년부터 본격적인 미분양 마케팅을 하게 된다. 당시 미분양 해소에 가장 큰 축의 마케팅 전략이 할인 분양과 전세 전환이었다. 초기 할인 분양은 기존 계약자와 마찰이 커지면서 상당수 단지들이 전세 전환을 하였다. 당시 분양가격의 30% 수준의 가격으로 전세를 놓으면서 미분양 세대의 입주가 단시간에 이루어졌고 이러한 단지들이 2년 후 할인 분양을 통해서 미분양을 해소하게 된다.

지금의 시장 상황과 2008년의 시장 상황이 비슷하게 보이기는 하지만 미분양의 상황이 현재와 근본적으로 달랐다. 현재 대구의 미분양은 2021년 하반기부터 미분양이 생기기 시작해 공사가 진행 중인 미분양이다. 하지만 2008년 미분양의 상당수가 준공 후 미분양이라 대부분 악성 미분양이었다. 그래서 전세 전환이나 할인 분양을 통해서 분양 마케팅이 용이했지만 현재의 미분양은 대부분 1년 정도 밖에 되지 않아 파격적 마케팅이 쉽지 않은 상황이다. 하지만 최근 후 분양 아파트 중 과거의 마케팅 전략을 준비 중인 단지들이 나타나고 있다. 일부 단지는 할인 분양을 하는 단지들이 등장했고 최근에는 전세 전환을 고민하는 단지들도 나타나고 있다. 후 분양 단지들은 초만간 입주를 앞두고 있어 파격적 마케팅 전략이 필요한 시점이다.

미분양 아파트 전세도 현재와 2009년 상황은 많은 차이가 있다. 2009년 당시 전세를 통해서 우선 입주를 시키고 만기 후 세입자에게 분양전환을 해 상당한 성과를 내었다. 대부분 준공 후 미분양이었고 건설사가 전세를 놓았기 때문에 선순위 가 없어서 전세 전환이 쉬웠다. 그러나 최근 전세 전환을 하는 단지들은 대부분 시행사가 위탁자로 되어있고 신탁사가 수탁자로 되어 있어 전세 계약을 신탁사랑 해야 한다. 여기에 금융기관이 1순위 우선 수익자로 되어 있어 전세금이 후순위가 될 가능성이 있어 HUG나 서울보증보험에서 전세 보증을 받아서 전세 전환을 해야 하는데 신탁사나 우선수익권자와 협의가 쉽지 않은 상황이다. 전세 보증을 해야 하는 업체의 경우 향후 할인 분양이나 기타 문제가 되면 문제가 될 수 있고 우선 수익권자의 경우 전세금을 가지고 채권 회수가 제대로 되지



않을 수 있어 이마저도 쉽지 않은 상황이다. 이 상황에서 협의가 된다 하더라도 선순위 채권이 존재할 가능성이 있어 전세금이 높지 않을 수 있다. 안전장치만 마련된다면 수요자들에게 저렴한 전세를 구할 수 있어 좋을 수 있지만 시장의 가격이 왜곡될 수 있는 양날의 검이 될 수도 있다. 아직 이루어 지지 않았지만 후 분양 단지들의 미분양 마케팅 전략은 향후 2년 후 입주 시점의 미분양 단지들의 잣대가 될 수 있어 주목할 필요가 있다.

미분양 미입주

미분양도 시장에서 문제이지만 실제 시장에 충격을 주고 있는 것은 미입주이다. 대구는 2022년부터 2024년까지 7만 8천호의 입주물량이 입주가 시작되었다. 3년 동안 입주하는 물량이 지역 가능 수요에 6년치 물량이 대기 중이다. 이러한 공급 과잉은 미입주로 이어지고 있다. 미입주가 생겨난 근본적인 이유는 금융시장의 규제(DSR 등)로 인해 자금을 맞추기도 힘들었고 최근 전세가격 하락으로 입주 잔금을 맞추기가 쉽지 않은 상황이다.

통상 아파트 개발 사업은 대출로 시작해서 대출로 끝난다고 해도 과언이 아니다. 통상 시행사들은 토지계약금만 가지고 사업을 시행한다. 일부는 계약금도 대출을 통해서 진행을 하는데 개발사업은 대출의 연속성으로 사업이 이루어진다. 토지를 계약하고 나면 브릿지 대출을 통해 소유권을 이전하고 인허가를 진행한다. 다음 PF대출을 통해 사업이 진행이 되며 분양이 이루어지면 분양자들이 중도금 대출을 하게 되고 준공이 되면 수분양자들이 잔금대출 즉 주택담보대출로 전환되면서 마무리 된다. 최근 이 대출 구조에서 문제가 생겼다. 초기 PF는 물론 브릿지 대출도 문제가 되고 있다. 설령 대출이 되었다 하더라도 중도금 대출이 되지 않아 많은 문제가 발생하고 있고 담보 대출 전환시에도 DSR 규제 등으로 인해 많은 문제가 되고 있다.

최근 여러 사정으로 인해 입주율이 떨어지고 있고 투자자들이 본격적으로 물린 2019년에서 2020년 사이에 분양한 단지들의 경우 어려움을 겪고 있다. 상당수 투자자들이 입주를 하지 못하고 있다. 전세시장이 살아 있을 때는 전세를 통해 입주를 시켰지만 현재는 이마저도 쉽지 않다. 미분양과 달리 미입주는 사회적 파장이 훨씬 크게 나타난다. 분양 당사자도 신용의 불이익을 당하겠지만 시행사나 건설사도 자금이 들어오지 않아 위협에 노출된다. 금융기관도 중도금 대출의 상황이 되지 않는 문제가 발생될 수 있다. 결국 우리나라의 개발 사업은 대출로 시작해서 대출로 끝나는 구조를 가지고 있는데 지금은 대출의 문제로 인해 사업의 시작도 어렵고 마무리도 어려워져 버렸다.

자본주의 사회에서 투자에 대한 결과는 본인이 책임을 져야 한다. 개발 사업의 책임도 투자자의 책임도 본인이 져야 한다. 하지만 현재의 문제가 개인의 문제인가? 아니다. 결국 정권이 바뀔 때마다 정책이 바뀌었고 정부의 무리한 부동산 시장 개입과 외부 변수 미국발 금리인상 등이 합쳐지면서 만들어진 상황이다. 최소한 이들에게 숨 쉴 수 있는 여건은 만들어 줘야 할 것으로 보인다.



[주요 약력]

- 부동산 자산관리 연구소 소장
- 대구광역시 주택정책 자문위원
- 주택금융공사 외부심의위원
- 대구은행 본점 PB센터 자문위원

부동산시장 조사분석
2023. 04 | April | Vol.41



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2023.04)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ⑧ 공간헤도닉모형을 이용한 일반고 교육성취 특성 및 지역 매개효과에 따른 주택가격 영향 (주택연구, 2023)
- ⑧ 지속가능한 공공임대주택을 위한 가구특성 유형화 연구 (주택연구, 2023)
- ⑧ 강남 주택은 경유지인가, 종착지인가?:중고령 자가га구의 주거입지 결정을 중심으로 (주택연구, 2023)
- ⑧ 시기별 아파트 질적 특색요인의 향상에 따른 가격효과 분석: 서울특별시 강남구를 중심으로 (주택연구, 2023)
- ⑧ 주택유형별 가격변화 간의 파급효과 분석 (주택연구, 2023)
- ⑧ 인플레이션 기대와 주택가격 간의 관계에 대한 연구: 한국과 미국의 비교 분석 (부동산학연구, 2023)
- ⑧ 한강조망권이 아파트 가격에 미치는 영향 분석 - 반포 아크로리버파크의 한강조망 3차원 시뮬레이션을 활용하여- (부동산학연구, 2023)
- ⑧ 지역주택조합 선택요인과 주택법 개정에 따른 개선 및 위험인식 연구 (부동산학연구, 2023)
- ⑧ 제주지역 주택 유형별 가격의 상호 연관성에 관한 연구 (부동산학연구, 2023)
- ⑧ 전문건설업체의 규모별, 업종별 재무건전성 모형 측정과 스트레스테스트 (부동산학연구, 2023)
- ⑧ Delivery in the city: Differentiated products competition among New York restaurants (Journal of Urban Economics, 2023.3)
- ⑧ Rent Control, Market Segmentation, and Misallocation: Causal Evidence from a Large-Scale Policy Intervention (Journal of Urban Economics, 2023.3)
- ⑧ The effect of tax increment financing districts on job creation in Chicago (Journal of Urban Economics, 2023.3)
- ⑧ Crime risk and housing values: Evidence from the gun offender registry (Journal of Urban Economics, 2023.3)
- ⑧ Public housing spillovers: Evidence from South Africa (Journal of Urban Economics, 2023.3)
- ⑧ An Alternative Approach to Estimating Foreclosure and Short Sale Discounts (Journal of Urban Economics, 2023.3)
- ⑧ Price dispersion and time-on-market in the housing market (Journal of housing Economics, 2022.12)
- ⑧ Bowling alone, buying alone: The decline of co-borrowers in the US mortgage market (Journal of housing Economics, 2022.12)



- ③ Special issue on land valuation: Introduction (Journal of housing Economics, 2022.12)
- ③ Housing discrimination in the low-income context: Evidence from a correspondence experiment (Journal of housing Economics, 2023.3)
- ③ The geography of US homeownership tax expenditures (Journal of housing Economics, 2023.3)
- ③ Behavioral changes in the housing market before and after the Covid-19 lockdown (Journal of housing Economics, 2023.3)
- ③ Demons of density do higher-density environments put people at greater risk of contagious disease? (Journal of housing Economics, 2023.3)
- ③ Stuck at home: Housing demand during the COVID-19 pandemic (Journal of housing Economics, 2023.3)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2022-29.



주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구 : 5개 대도시를 중심으로

(A Study on Spatial Distribution of Housing Values and Residential Segregation by Housing Value)

이윤상, 오민준, 고영화

- 우리 사회에서 사회경제적 계층에 의한 주거지 분리 현상과 주택가격에 의한 주거지 분리 현상은 밀접하게 연관됨
- 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 등으로 구성된 지역이 대규모 신규 아파트 단지 건설과 그에 따른 주거환경의 변화 없이 계속 지속될 때, 이 지역은 도시 내에서 저가주택의 군집지역이 될 가능성이 큼
- 주거환경을 개선하는 재건축·재개발 아파트단지의 건설은 해당 지역과 그 주변에 주택가격 상승을 초래하여 주택가격에 의한 주거지 분리를 심화 혹은 완화하는 요인임
- 생활환경의 경우, 정부가 개입하여 편의시설의 중심지를 만든다거나 지역에 편의 시설을 직접적으로 제공하는 것은 어렵지만, 정부가 저가주택 군집지역의 교통 환경을 향상하여 주거지 분리 완화에 기여할 수 있음
- 대규모 신규 아파트단지의 건설은 기존 저소득 거주민들의 이주를 유발할 수밖에 없는 것이 우리나라의 실정이므로, 임대주택, 소형주택 등의 저가주택을 혼합하여 공급하는 것이 필요함



연구보고서

- ② 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- ② 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- ② 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- ② 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- ② 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- ② 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- ② 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II:비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- ② 국토연 기본 21-43 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- ② 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- ② 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1):공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- ② 국토연 기본 20-39 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- ② 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- ② 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산을 하락에 미치는 동태적 영향 연구
- ② 국토연 WP 22-19 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구
- ② 국토연 WP 22-09 주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구
- ② 국토연 WP 22-05 자산 불평등도 결정요인 분석 연구:자산 불평등도 기여도 및 영향 분석
- ② 국토연 WP 21-21 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구
- ② 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- ② 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- ② 국토연 WP 20-13 외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- ② 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- ② 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점(2012년~2020년 1월)
- ② 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구



- ③ 국토연 수시 22-06 주택시장과 통화금융정책의 영향 관계 연구: 주요국 사례와 연계하여
- ③ 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- ③ 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- ③ 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- ③ 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- ③ 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- ③ 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- ③ 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- ③ 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구(2023.02.13.)
- ③ 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점(2023.01.30.)
- ③ 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향(2022.11.14.)
- ③ 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점 (2022.09.13.)
- ③ 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점 (2022.09.05.)
- ③ 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ③ 부동산 거래 투명성 제고 정책방안 (2022.02.06.)
- ③ 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화 (2021.10.12.)
- ③ 주택구매소비자의 의사결정구조와 주택시장 분석 (2021.08.02.)
- ③ 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)
- ③ 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- ③ 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- ③ 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- ③ 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- ③ 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- ③ 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)



- ② 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- ② 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- ② 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- ② 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- ② 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- ② 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- ② 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 (2020.02.25.)
- ② 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)

국토이슈리포트

- ② 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- ② 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- ② 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- ② 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점:2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- ② 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- ② 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- ② 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점-임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급 (2021.02.10.)
- ② 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향 (2021.02.03.)
- ② 수도권 중장기 주택공급 전망과 시사점 (2020.11.25.)
- ② 코로나19 같은 감염병 상시 위기 시대, 1인가구 주거불안 양상과 주거정책 시사점 (2020.05.25.)
- ② 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안-사태 악화 및 장기화 시 대응방안- (2020.04.02.)
- ② 주거비 부담 경감을 위한 지원정책 (2019.04.01.)



최근 부동산시장 관련 연구내용

주택시장은 금리상승, 인플레이션 등 거시경제 여건 변화에 영향을 받으며 소비자의 심리와 주택시장에도 적지 않은 영향을 미친다. 최근 세계경제는 코로나19로 인한 유동성 확대 국면과 인플레이션의 부작용을 겪었으며 금리인상을 통해 유동성을 축소하고 높아진 인플레이션을 완화하기 위한 조치가 진행되고 있다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 국내 및 미국의 경제주체를 대상으로 인플레이션에 대한 기대가 주택가격에 미치는 영향을 분석한 연구와 노르웨이를 중심으로 2020년 3월 초 Covid-19 확산, 지역봉쇄 및 재개방에 의한 소비자의 주택시장에 대한 반응을 분석한 연구를 소개한다.

⑧ [인플레이션 기대와 주택가격 간의 관계에 대한 연구: 한국과 미국의 비교 분석(이명수, 2023. 부동산학 연구 제29집 제1호, pp 7-36)]

본고는 경제주체들의 미래 인플레이션에 대한 기대와 거시경제 변수들 간의 관계에 대하여 분석하였다. 특히 생산과 인플레이션, 이자율에 대하여 주택가격을 분석 대상에 포함하고, 기대인플레이션에 대한 서베이 자료를 활용함으로써 경제주체들의 미래 인플레이션에 대한 기대가 주택시장과 어떠한 영향을 주고받는지에 대하여 분석하였다. 또한 한국과 미국 결과의 비교분석을 통해 경제주체들의 인플레이션 기대와 거시경제 변수 간 관계에 대한 양국 간 유사성에 대하여 추가로 논의하였다. 분석 결과 한국과 미국 모두 기대인플레이션 상승이 실질 GDP 성장률과 CPI 인플레이션율을 상승시키는 것으로 나타났다. 이는 기대인플레이션 상승 충격이 거시경제에 미치는 영향이 수요 충격과 유사한 측면이 있음을 시사한다. 한국의 경우 기대인플레이션 상승 충격에 대하여 주택가격 또한 상승하였는데, 이는 기대인플레이션 상승으로 인해 실질이자율이 낮아짐에 따라 주택수요가 증가한 것으로 해석될 수 있다. 또한 한국과 미국 모두 주택가격이 경제주체들의 미래 인플레이션에 대한 기대 형성과 현재의 인플레이션 변동에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, Covid-19 발생 이후의 급격한 물가상승 기간 중 기대인플레이션과 거시 변수들 간의 관계가 증폭된 것으로 분석되었다. 동 결과는 정부나 중앙은행은 경기변동이나 (기대)인플레이션 변동에 대응한 정책 운용 시에 거시변수들 간 관계들에 대하여 다양한 각도에서 분석을 시도할 함으로써 경제주체들의 행동 변화에 세심한 주의를 기울일 필요가 있음을 시사한다.

⑨ Behavioral changes in the housing market before and after the Covid-19 lockdown [Andr Kall k Anundsen, Bjørnar Karlsen Kivedal, Erling Røed Larsen, Leif Anders Thorsrud 2023. Journal of housing Economics. Vol. 59, Part B.])

We exploit unique Norwegian day-by-day transaction and hour-by-hour bidding logs data in order to examine how market participants reacted to the spreading news of Covid-19 in early March 2020, the lockdown on March 12, and the re-opening on April 20. We observe changes on the date of the lockdown in transaction volumes, sell-prediction spreads, exploitative bidding behavior, and seller confidence. However, when we compare observed price developments with our estimated counterfactual price developments, we find that about half of the total fall in prices had already occurred before the lockdown was implemented. The re-opening completely reverses the lockdown effect on prices. We show that voluntary behavioral changes, as well as lockdown and re-opening effects, are visible in various measures of social mobility, and that changes in daily news sentiment correlate with the abnormal price movements during this period.

부동산시장 조사분석
2023. 04 | April | Vol.41



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	117.2	116.8	116.1	105.7	92.1	87.9	85.0	86.7	88.0	79.2	71.4	61.5	63.0	66.9	72.8
수도권	116.7	115.8	115.9	105.3	92.0	87.1	83.5	85.1	86.1	76.1	66.9	58.7	60.6	66.6	74.4
서울	116.3	113.6	119.0	109.9	94.2	86.4	83.6	86.8	92.4	80.6	66.3	59.1	63.1	70.7	80.4
인천	111.3	107.8	107.6	98.0	85.1	84.8	80.9	84.5	80.9	74.5	72.7	60.5	59.9	72.4	74.6
경기	118.1	118.8	115.9	104.3	92.3	88.0	83.9	84.3	83.6	73.8	66.1	58.1	59.3	63.0	70.9
비수도권	117.7	117.9	116.3	106.0	92.0	88.8	86.6	88.3	89.9	82.3	76.0	64.3	65.5	67.4	71.2
부산	121.1	119.8	120.4	109.8	93.7	90.8	87.8	91.7	90.5	81.4	78.4	66.8	67.5	68.1	70.9
대구	102.8	106.8	103.2	90.2	73.6	71.8	66.9	74.1	79.7	71.3	63.5	55.8	57.2	60.4	63.2
광주	115.4	119.1	119.3	112.5	91.5	83.6	81.3	85.1	84.1	82.5	76.4	68.7	68.9	69.1	70.7
대전	121.4	113.6	111.1	100.5	88.9	86.3	79.2	85.7	88.4	81.5	72.5	60.4	70.2	70.5	72.8
울산	114.2	110.9	112.1	105.2	94.3	90.9	87.6	84.2	86.6	80.2	75.5	65.7	65.6	71.6	75.7
세종	97.5	108.4	99.8	92.4	74.4	79.1	75.6	71.9	81.9	72.2	72.7	62.2	67.1	74.9	76.3
강원	124.4	120.2	120.5	112.7	101.4	99.4	99.5	99.7	98.9	87.5	75.8	60.9	67.7	70.7	73.4
충북	124.8	126.6	119.7	104.1	93.5	89.3	92.0	89.9	97.1	87.1	79.2	64.4	64.5	65.4	69.8
충남	126.9	123.4	118.7	112.0	96.7	94.9	93.1	89.6	96.7	88.8	75.4	60.7	61.4	64.7	70.0
전북	119.0	121.6	122.0	111.1	103.1	98.3	94.5	96.2	94.8	84.9	79.2	65.6	60.6	67.1	72.1
전남	104.6	104.5	104.8	95.7	83.2	80.7	82.7	82.0	85.6	79.9	68.6	63.0	65.2	61.1	69.9
경북	119.4	122.6	121.2	110.5	99.1	97.0	96.4	95.2	93.1	86.8	79.0	64.6	65.2	68.8	71.8
경남	125.9	125.7	121.1	112.1	97.7	94.1	91.6	92.4	92.2	85.4	83.7	69.0	67.5	69.9	77.6
제주	118.4	120.2	120.5	108.0	98.1	90.5	89.9	93.6	90.5	87.5	80.3	69.7	68.8	68.1	71.4

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	132.5	129.8	125.6	102.6	79.7	75.6	76.5	83.9	88.0	77.6	63.3	45.0	42.0	40.7	50.8
수도권	132.1	128.4	124.8	100.4	79.1	74.4	74.5	82.2	85.4	73.0	56.9	40.6	37.6	39.3	52.3
서울	132.0	126.0	131.0	106.7	81.1	71.9	74.2	85.4	96.3	82.5	58.2	42.3	43.4	47.7	63.3
인천	120.7	108.2	109.6	91.3	70.4	75.0	73.1	82.1	78.6	68.9	66.1	44.7	35.1	49.6	55.4
경기	134.6	134.2	124.5	98.8	79.8	75.7	75.0	80.5	80.6	68.4	54.3	38.7	34.9	32.3	45.3
비수도권	133.0	131.2	126.4	104.6	80.3	76.9	78.4	85.6	90.4	82.1	69.6	49.4	46.4	41.9	49.1
부산	140.6	137.0	135.8	111.7	83.7	84.1	84.9	94.3	94.4	86.0	78.5	57.8	54.8	47.8	52.8
대구	114.6	117.4	111.1	87.4	61.2	56.0	52.0	68.8	78.8	69.1	53.5	40.9	36.3	34.8	38.4
광주	124.0	129.9	127.6	113.2	75.7	61.3	68.3	79.3	84.3	83.7	73.7	62.3	54.1	46.6	49.4
대전	136.9	125.8	117.3	94.0	80.6	77.3	65.0	80.9	86.3	79.7	59.6	40.6	52.7	46.6	49.9
울산	133.1	123.3	122.9	105.2	90.4	83.5	85.6	84.0	88.8	82.9	73.0	56.2	47.6	48.5	56.8
세종	119.2	129.2	106.8	89.1	65.4	74.5	71.9	71.0	86.8	74.5	68.6	49.6	50.9	51.3	57.0
강원	136.9	131.1	135.0	117.1	89.5	91.9	97.9	104.9	106.9	91.4	67.9	42.3	45.1	46.5	46.0
충북	138.6	142.2	125.6	96.1	73.3	70.5	81.6	84.3	96.8	83.2	67.1	44.1	40.7	31.4	44.7
충남	146.5	138.7	127.6	111.2	87.3	82.3	85.7	85.5	94.4	85.6	63.3	34.6	33.4	34.4	44.8
전북	131.8	129.1	129.0	108.1	89.9	85.1	86.4	92.6	93.2	79.4	73.9	48.9	38.8	44.4	49.7
전남	110.3	108.4	110.5	86.6	62.0	61.7	64.7	68.7	79.5	74.1	59.7	46.4	44.3	32.4	42.2
경북	131.8	137.2	133.6	113.1	91.3	89.0	93.4	93.6	93.0	85.7	72.7	44.8	45.9	43.8	50.6
경남	142.1	139.4	132.4	114.1	88.9	85.5	84.3	89.2	91.9	85.5	77.8	52.8	46.9	41.3	56.3
제주	130.5	131.2	125.2	100.5	77.8	67.5	74.6	84.4	87.0	82.1	69.5	52.2	44.4	36.8	50.1

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	139.1	133.1	123.8	96.7	71.0	64.2	67.1	72.8	73.3	63.0	50.9	34.0	33.0	33.9	43.3
수도권	136.0	132.0	123.6	93.7	69.1	61.9	64.2	69.8	71.2	61.0	48.7	34.7	32.9	35.6	47.8
서울	141.0	138.5	136.2	107.5	77.4	71.0	73.8	82.5	86.1	72.7	57.0	42.7	44.5	47.5	61.5
인천	121.0	110.2	105.2	79.1	55.3	57.2	63.6	68.4	65.4	53.4	43.7	32.7	33.3	42.4	51.9
경기	136.4	132.9	120.3	89.0	67.2	57.6	58.9	62.9	64.0	55.9	45.0	30.5	26.1	27.4	39.0
비수도권	142.1	134.1	123.8	99.5	72.7	66.4	69.9	75.6	75.2	64.9	52.9	33.3	33.1	32.0	38.7
부산	147.0	140.2	129.8	100.9	73.1	65.5	67.4	78.6	77.5	67.1	58.5	38.0	37.8	32.2	43.8
대구	105.3	98.9	92.3	72.2	44.5	41.7	47.3	57.9	60.2	52.2	39.4	24.3	23.8	25.6	30.3
광주	141.6	148.0	130.9	117.4	83.0	62.9	65.8	60.0	62.6	60.3	54.4	39.3	32.9	31.4	34.4
대전	139.7	132.7	127.1	92.6	69.5	68.9	51.3	59.6	64.1	53.3	43.9	22.0	23.5	24.8	32.8
울산	132.6	123.1	116.5	94.6	76.4	63.5	66.9	70.5	74.7	64.9	53.6	33.7	35.8	44.7	50.7
세종	114.3	114.4	111.7	93.7	70.3	69.0	76.5	84.1	89.7	82.9	74.5	58.0	61.7	63.4	68.7
강원	155.4	148.6	145.7	127.2	95.6	88.4	91.7	97.9	97.8	79.7	60.3	34.9	38.4	33.4	40.1
충북	156.5	146.4	124.0	90.5	66.4	62.8	76.2	85.5	93.3	73.8	50.5	28.8	30.2	31.0	29.8
충남	154.2	144.0	126.2	103.2	75.9	73.0	76.8	74.8	71.9	59.0	39.2	21.8	22.3	21.9	30.3
전북	157.2	149.3	143.2	121.7	93.2	86.9	93.0	94.1	83.2	69.4	60.8	34.5	32.4	30.2	33.1
전남	108.9	100.4	92.7	69.0	41.7	36.7	40.7	48.3	51.8	49.1	37.0	22.0	22.3	26.0	31.3
경북	150.7	134.8	131.3	107.6	86.5	84.7	90.8	90.9	80.2	72.7	61.9	43.2	42.7	33.0	36.3
경남	161.8	147.1	134.3	117.9	89.6	85.1	90.3	92.8	84.8	74.8	63.7	41.2	39.0	39.8	52.5
제주	144.8	137.3	128.3	99.7	66.3	54.7	59.0	64.3	63.8	57.9	49.2	34.9	36.5	37.4	42.5

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	117.1	119.1	123.9	109.8	93.6	92.1	92.7	92.7	92.6	80.1	70.8	52.8	51.0	42.1	51.4
수도권	118.4	115.8	119.1	106.4	94.3	93.0	92.4	88.6	84.4	71.1	55.1	38.6	36.7	35.6	44.2
서울	128.4	118.0	124.5	115.2	95.0	92.7	90.9	90.1	99.6	85.0	61.6	55.6	57.8	53.5	64.7
인천	84.2	79.7	102.5	91.6	78.9	83.9	91.0	99.3	88.8	78.2	76.2	52.1	44.2	53.6	51.9
경기	120.0	122.4	119.6	104.6	97.2	95.1	93.5	85.5	74.8	61.7	46.8	26.1	23.0	21.6	30.8
비수도권	115.8	122.4	128.7	113.1	93.0	91.3	93.1	96.7	100.6	88.9	86.4	66.7	65.0	48.4	58.4
부산	116.0	124.2	140.3	121.7	92.1	101.7	104.3	103.1	107.0	89.8	92.0	73.6	82.3	56.4	47.2
대구	90.1	104.9	104.7	86.0	65.4	52.7	45.5	59.5	79.0	68.4	73.2	54.3	52.9	38.9	54.8
광주	81.9	97.9	114.3	103.0	71.5	68.7	72.8	88.0	98.5	81.9	89.6	76.5	60.6	54.0	79.4
대전	113.4	102.8	101.0	93.0	81.1	71.2	60.2	74.9	92.5	97.0	91.9	57.5	70.3	49.6	57.4
울산	128.4	127.9	122.9	125.1	116.0	118.0	121.8	110.1	104.4	80.8	84.8	71.9	67.5	51.8	66.8
세종	114.4	102.5	98.5	103.0	77.2	84.3	78.6	72.0	102.6	97.6	87.8	67.0	65.2	57.8	71.8
강원	126.5	111.5	148.4	118.6	98.9	114.8	121.8	123.7	119.6	101.6	67.0	44.4	56.8	65.4	71.0
충북	147.9	151.8	134.2	102.8	88.3	86.7	103.2	109.6	108.4	96.4	89.6	63.0	54.9	40.1	59.0
충남	116.8	120.2	113.7	111.1	93.7	83.8	90.8	105.6	106.4	100.9	68.7	36.2	20.3	20.8	35.2
전북	101.0	110.9	115.8	111.1	106.7	100.2	104.2	120.0	105.1	84.3	90.0	64.7	56.5	46.7	61.8
전남	83.9	95.6	107.2	87.1	74.2	87.9	78.8	73.3	88.6	80.8	75.2	72.1	61.8	40.0	57.0
경북	136.7	156.2	159.4	141.7	125.2	127.0	128.7	112.3	111.0	105.7	93.9	70.0	68.2	51.3	66.2
경남	135.9	141.7	162.7	145.8	117.4	100.0	99.3	99.3	92.6	85.2	93.2	86.7	80.6	54.9	66.3
제주	115.7	125.5	120.9	106.5	94.4	71.1	84.1	96.7	101.8	102.3	100.6	68.7	63.2	42.2	58.1

▶ 토지시장 압력지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	135.9	133.7	129.2	104.4	80.1	77.5	76.0	91.3	102.9	94.0	73.3	52.8	46.6	48.1	59.6
수도권	137.4	133.4	130.5	104.2	80.2	76.1	74.0	92.9	103.8	89.4	68.7	49.5	44.4	46.7	64.0
서울	123.4	116.3	129.4	99.4	75.3	57.5	62.3	85.4	106.4	92.8	57.1	31.7	31.1	43.6	64.4
인천	147.9	127.1	120.5	106.3	83.0	90.5	71.5	86.4	87.5	81.5	86.6	54.3	30.5	55.7	62.3
경기	143.2	144.6	133.3	106.6	82.4	83.7	81.3	98.6	105.8	89.2	71.5	58.6	54.9	46.5	64.1
비수도권	134.5	134.3	127.9	104.6	80.2	79.1	78.1	89.7	101.9	98.4	78.0	56.4	49.0	49.5	55.2
부산	151.1	142.5	139.8	117.7	90.6	94.1	92.2	107.3	106.0	106.6	93.3	70.8	55.3	60.9	68.4
대구	144.6	150.0	139.4	107.5	79.0	76.3	62.8	89.4	101.9	90.9	56.4	51.7	39.6	43.2	36.1
광주	133.7	131.2	133.4	115.6	69.8	53.9	67.9	96.8	100.8	114.2	85.8	80.3	75.8	60.1	45.5
대전	151.0	134.4	117.3	96.5	94.2	92.2	85.9	112.1	109.4	99.8	55.1	51.1	76.0	71.6	65.7
울산	137.3	119.9	131.0	103.7	88.9	82.5	81.8	81.3	94.9	107.0	88.4	72.6	47.5	50.6	57.0
세종	128.8	167.6	106.9	73.0	50.5	73.9	61.2	53.9	71.3	46.9	46.8	26.1	26.7	31.2	31.3
강원	121.5	124.0	111.7	103.4	74.8	79.1	87.8	99.7	108.8	98.4	78.1	49.9	44.6	48.6	34.7
충북	109.3	129.9	121.0	98.1	70.7	67.9	72.2	63.9	92.6	85.2	70.8	49.1	43.0	25.3	52.7
충남	159.1	145.9	139.9	121.2	96.7	93.0	93.0	83.9	113.6	107.4	89.4	49.4	57.0	60.1	70.2
전북	123.1	117.6	121.2	88.9	73.2	71.7	64.7	70.1	96.7	88.2	78.3	55.2	33.6	60.4	61.3
전남	131.8	128.0	135.3	108.2	78.1	73.4	84.1	90.9	107.4	100.4	76.3	57.6	58.8	34.6	44.7
경북	104.5	126.0	117.2	98.5	72.0	65.9	70.4	83.0	95.6	86.8	70.3	27.9	33.3	51.6	56.8
경남	122.1	128.1	107.4	85.7	66.5	75.0	65.4	77.3	100.2	99.0	83.8	41.8	31.5	33.0	53.5
제주	123.7	127.9	124.6	96.9	79.8	80.6	87.0	100.2	105.0	97.2	71.7	61.6	40.4	32.0	53.7

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2	93.6	89.4	88.0	80.7	79.5	78.0	83.9	93.2	94.9
수도권	101.4	103.1	107.0	110.2	105.0	99.8	92.4	88.0	86.8	79.1	76.9	76.8	83.5	93.8	96.4
서울	100.7	101.2	107.1	113.0	107.3	100.9	93.0	88.3	88.5	78.7	74.3	76.0	82.8	93.7	97.5
인천	101.9	107.3	105.6	104.7	99.8	94.5	88.7	86.9	83.1	80.1	79.2	76.3	84.6	95.2	93.8
경기	101.7	103.3	107.3	109.8	104.8	100.3	92.9	88.2	86.6	79.1	77.8	77.5	83.7	93.6	96.4
비수도권	102.5	104.6	106.2	107.4	103.8	100.7	94.7	90.9	89.4	82.5	82.3	79.3	84.6	92.8	93.3
부산	101.5	102.7	105.1	107.9	103.7	97.5	90.8	89.1	86.7	76.8	78.3	75.7	80.2	88.4	89.0
대구	91.0	96.1	95.4	93.0	86.1	87.6	81.8	79.4	80.6	73.5	73.4	70.6	78.1	85.9	88.1
광주	106.8	108.2	110.9	111.8	107.3	105.8	94.3	90.9	83.8	81.3	79.1	75.1	83.6	91.5	92.1
대전	105.8	101.3	105.0	106.9	97.2	95.4	93.3	90.5	90.4	83.3	85.5	80.2	87.7	94.5	95.7
울산	95.3	98.5	101.3	105.2	98.2	98.4	89.6	84.3	84.3	77.5	78.0	75.2	83.6	94.8	94.5
세종	75.8	87.6	92.8	95.6	83.4	83.7	79.2	72.7	76.9	69.8	76.7	74.7	83.4	98.5	95.6
강원	111.9	109.3	106.0	108.3	113.2	106.9	101.2	94.5	90.8	83.6	83.6	79.5	90.3	94.9	100.8
충북	110.9	111.0	113.9	112.1	113.6	108.1	102.3	95.4	97.4	90.9	91.4	84.6	88.4	99.4	94.9
충남	107.4	108.1	109.7	112.8	106.1	107.5	100.5	93.6	99.0	92.1	87.4	86.9	89.5	95.1	95.3
전북	106.3	114.0	115.0	114.1	116.3	111.4	102.7	99.9	96.5	90.4	84.5	82.3	82.5	89.8	94.5
전남	99.0	100.6	99.0	104.8	104.4	99.6	100.8	95.2	91.6	85.7	77.5	79.7	86.1	89.8	97.7
경북	106.9	108.0	108.8	107.9	106.9	104.9	99.3	96.7	93.2	87.9	85.2	84.4	84.5	93.8	93.0
경남	109.7	112.0	109.7	110.0	106.5	102.8	98.9	95.5	92.6	85.3	89.5	85.2	88.2	98.5	99.0
제주	106.3	109.2	115.7	115.4	118.3	113.5	105.2	102.8	94.0	92.8	91.0	87.3	93.1	99.3	92.6

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	102.3	104.2	107.2	109.7	105.0	100.6	93.6	89.1	87.6	80.1	78.8	77.3	83.8	93.7	95.6
수도권	101.4	103.4	107.4	110.8	105.2	99.8	92.0	87.4	85.9	78.3	75.8	75.9	83.2	94.1	97.0
서울	100.7	101.5	107.2	113.8	107.6	100.8	92.6	87.5	87.4	77.9	72.9	74.7	82.1	93.3	97.7
인천	102.0	107.8	105.7	104.7	99.8	94.3	88.0	86.4	82.8	79.8	78.6	75.5	84.7	95.6	94.4
경기	101.7	103.6	107.8	110.4	105.0	100.3	92.5	87.5	85.7	78.3	76.8	76.6	83.4	94.2	97.1
비수도권	103.3	105.3	107.1	108.4	104.4	101.3	95.0	91.0	89.4	82.2	82.2	78.9	84.7	93.5	94.0
부산	102.4	102.9	105.4	108.7	104.1	97.6	91.0	88.6	85.9	76.2	77.5	74.4	80.0	88.6	89.0
대구	91.2	96.1	96.0	93.0	85.9	87.4	81.6	79.6	80.0	72.8	72.5	69.7	77.7	85.7	87.5
광주	107.4	108.7	112.6	113.6	108.3	106.6	93.8	90.3	83.3	80.4	78.5	73.9	83.4	91.9	92.4
대전	105.9	101.1	105.2	107.7	96.6	95.1	92.0	89.1	90.3	81.6	85.1	78.9	87.1	94.6	96.3
울산	96.3	99.6	101.6	106.4	99.0	98.9	90.1	83.5	84.1	77.5	78.1	74.7	83.8	95.8	95.4
세종	74.0	85.7	92.6	94.6	82.1	82.9	78.1	71.1	77.6	67.4	76.2	73.9	83.4	100.5	96.5
강원	114.0	111.2	107.5	109.5	115.0	108.0	102.3	95.0	91.3	83.5	84.4	79.0	90.8	95.4	102.3
충북	111.9	112.1	115.0	113.0	114.9	108.8	103.1	95.8	97.7	90.6	91.7	84.4	88.9	100.5	95.5
충남	108.3	108.6	110.8	113.7	106.3	108.8	100.7	93.9	99.1	92.4	87.8	87.5	89.4	95.1	95.3
전북	106.8	115.5	116.5	115.4	117.9	112.8	103.8	100.5	97.7	90.7	84.7	82.2	82.6	90.8	94.7
전남	99.3	101.3	99.2	105.9	105.3	100.1	101.4	95.6	91.3	85.6	77.1	79.5	86.3	90.2	99.6
경북	108.3	109.1	110.3	109.5	108.3	106.5	100.1	97.8	94.0	88.6	85.4	85.0	85.3	94.8	93.8
경남	112.0	114.3	112.0	111.9	107.7	104.4	100.2	96.9	93.7	85.5	90.3	85.5	88.8	100.1	100.9
제주	108.3	111.3	118.2	117.3	120.7	115.7	107.0	104.5	94.7	94.2	92.4	88.6	94.8	101.5	94.2

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	105.8	108.5	113.1	116.0	109.4	103.0	95.2	89.9	90.1	83.5	84.0	82.7	91.5	102.1	103.6
수도권	105.3	108.1	113.5	117.0	108.9	101.0	92.7	87.6	89.0	82.5	81.9	82.8	92.7	104.3	106.7
서울	105.3	105.9	115.5	123.7	112.9	103.4	94.1	87.5	91.1	83.3	79.1	82.1	93.8	105.2	109.0
인천	104.0	114.2	110.2	105.7	101.7	94.8	90.5	85.7	84.5	82.5	86.2	78.7	92.6	105.3	102.9
경기	105.6	108.0	113.1	115.6	108.1	100.9	92.4	88.0	88.8	82.1	82.6	84.1	92.1	103.5	106.1
비수도권	106.2	109.2	112.5	114.5	109.5	104.8	97.3	92.5	91.2	84.6	86.1	82.6	90.3	99.9	100.2
부산	105.2	106.0	110.9	114.2	109.1	99.4	90.7	91.1	87.5	78.0	82.3	78.5	86.1	94.3	95.2
대구	92.2	101.2	100.7	97.4	88.8	90.8	82.9	83.1	83.5	78.2	76.1	73.0	84.6	95.0	95.9
광주	113.5	116.3	120.6	123.1	120.7	114.2	97.7	92.7	84.7	83.2	81.8	76.8	87.5	96.7	98.2
대전	111.5	102.5	109.5	114.9	100.8	95.4	94.4	90.1	93.7	82.4	88.7	83.3	96.9	102.8	103.5
울산	97.2	100.9	104.0	110.6	103.0	103.2	94.4	82.7	89.0	81.9	85.5	80.7	90.8	105.2	104.1
세종	74.5	89.1	104.7	105.3	87.6	83.6	81.3	68.2	83.1	67.1	78.2	83.0	92.6	114.0	109.0
강원	118.7	114.6	108.5	113.3	120.9	115.8	109.4	95.4	91.7	87.2	90.0	80.4	101.3	102.1	111.3
충북	115.8	114.8	122.2	118.3	122.5	112.1	106.0	96.4	101.8	93.6	95.8	86.2	91.8	107.6	97.9
충남	111.8	112.3	114.9	121.9	108.8	116.3	103.9	91.7	101.4	98.0	93.3	93.9	96.8	99.8	100.5
전북	111.9	122.9	125.3	125.0	128.6	121.9	108.6	105.9	103.4	97.8	90.8	85.8	84.2	93.7	100.8
전남	101.7	107.7	105.5	114.6	114.5	104.0	107.4	97.7	92.1	86.0	76.1	80.6	89.1	91.1	106.5
경북	108.6	109.7	108.9	109.2	104.4	103.6	98.4	99.1	89.5	85.4	84.5	81.8	86.0	97.6	95.0
경남	114.1	119.7	116.3	117.8	110.3	106.3	102.5	96.4	90.3	84.8	95.6	91.4	93.8	105.3	107.8
제주	111.9	116.0	128.2	124.0	128.3	123.4	109.4	109.0	94.1	97.4	93.7	92.1	100.2	111.8	98.1

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	98.9	99.9	101.4	103.5	100.5	98.2	92.0	88.3	85.1	76.8	73.7	71.8	76.1	85.3	87.5
수도권	97.6	98.7	101.2	104.7	101.5	98.5	91.3	87.2	82.8	74.1	69.6	69.0	73.6	83.9	87.3
서울	96.2	97.0	98.9	104.0	102.4	98.2	91.1	87.5	83.7	72.4	66.8	67.3	70.3	81.3	86.4
인천	99.9	101.3	101.3	103.8	97.9	93.9	85.6	87.1	81.1	77.0	70.9	72.4	76.9	85.9	85.9
경기	97.8	99.1	102.5	105.2	101.8	99.8	92.6	87.1	82.6	74.5	70.9	69.1	74.8	84.9	88.1
비수도권	100.5	101.4	101.7	102.2	99.3	97.8	92.7	89.5	87.6	79.8	78.3	75.2	79.1	87.1	87.7
부산	99.5	99.8	99.9	103.2	99.0	95.8	91.3	86.2	84.2	74.3	72.6	70.4	74.0	83.0	82.8
대구	90.2	91.0	91.2	88.5	83.1	84.0	80.3	76.0	76.5	67.4	68.9	66.4	70.9	76.3	79.1
광주	101.3	101.2	104.5	104.1	95.9	99.1	89.9	87.9	81.8	77.5	75.1	70.9	79.3	87.1	86.7
대전	100.3	99.8	100.8	100.4	92.3	94.9	89.6	88.0	86.8	80.8	81.5	74.5	77.3	86.3	89.0
울산	95.3	98.3	99.1	102.1	95.0	94.7	85.8	84.2	79.3	73.1	70.8	68.7	76.8	86.4	86.7
세종	73.6	82.2	80.5	84.0	76.5	82.1	74.9	74.1	72.1	67.8	74.2	64.8	74.1	87.0	83.9
강원	109.2	107.7	106.5	105.7	109.0	100.2	95.1	94.5	90.9	79.8	78.7	77.6	80.3	88.7	93.3
충북	108.1	109.3	107.8	107.7	107.3	105.6	100.1	95.1	93.6	87.6	87.6	82.6	85.8	93.3	93.0
충남	104.9	104.8	106.8	105.5	103.7	101.2	97.6	96.1	96.9	86.7	82.3	81.0	82.0	90.3	90.1
전북	101.6	108.1	107.8	105.8	107.3	103.6	98.9	95.1	91.9	83.5	78.6	78.6	81.0	87.9	88.6
전남	96.8	94.8	93.0	97.2	96.1	96.2	95.5	93.4	90.4	85.2	78.2	78.3	83.6	89.3	92.8
경북	108.1	108.4	111.7	109.7	112.2	109.5	101.9	96.5	98.6	91.8	86.2	88.2	84.6	92.0	92.6
경남	109.9	108.8	107.6	105.9	105.1	102.4	98.0	97.3	97.1	86.3	85.0	79.6	83.8	94.8	94.1
제주	104.7	106.5	108.3	110.6	113.0	107.9	104.5	100.0	95.3	91.1	91.1	85.2	89.5	91.3	90.4

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2022년												2023년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	97.7	99.3	100.0	101.2	100.3	96.9	93.7	91.8	91.3	85.9	85.1	84.3	84.9	88.4	88.8
수도권	101.0	100.5	103.8	105.0	103.1	100.0	96.2	93.8	94.5	86.2	87.0	85.5	86.7	91.7	91.7
서울	100.3	98.5	105.5	105.8	104.6	102.2	96.6	95.1	98.1	86.6	86.9	87.2	89.1	97.5	95.3
인천	101.4	103.4	104.8	104.5	100.2	96.4	94.6	91.0	85.9	83.4	85.3	82.9	83.1	91.6	88.5
경기	101.2	100.9	102.6	104.6	102.9	99.5	96.3	93.6	94.2	86.6	87.4	85.0	86.0	88.4	90.4
비수도권	95.0	97.8	97.5	98.4	98.1	95.2	92.1	90.4	89.1	85.7	83.5	83.0	83.5	86.7	87.3
부산	94.0	100.7	102.1	100.0	100.1	96.8	89.1	93.2	93.9	82.1	85.9	87.1	82.1	86.6	88.6
대구	89.2	95.9	89.8	92.7	87.6	89.1	83.8	78.0	86.6	79.7	81.9	78.6	81.3	88.2	93.3
광주	101.2	103.8	96.1	96.0	98.3	98.7	98.2	96.3	88.7	89.4	85.0	86.6	85.5	87.7	88.6
대전	105.3	103.0	103.2	100.1	102.7	97.8	104.9	103.0	91.5	98.5	88.8	91.9	93.6	94.1	90.8
울산	86.2	88.6	99.0	94.8	90.4	93.4	85.5	92.3	85.7	77.8	76.7	80.0	81.9	86.2	86.2
세종	91.3	104.4	93.8	104.5	94.9	91.7	88.7	86.9	70.9	90.6	81.0	81.6	83.1	80.6	87.7
강원	93.9	92.3	92.3	98.2	97.5	97.3	91.3	90.7	86.2	84.3	76.4	84.4	85.5	90.4	87.0
충북	101.5	101.7	103.5	103.4	102.4	101.9	95.9	92.6	94.6	93.5	88.9	86.6	84.4	89.7	89.8
충남	98.6	104.4	99.7	104.8	105.0	96.1	98.8	90.8	98.0	89.3	84.0	81.3	90.3	95.4	94.8
전북	101.8	100.0	101.1	101.9	101.6	99.2	92.7	94.6	85.6	87.6	82.9	83.0	80.9	81.2	92.0
전남	96.3	94.7	96.5	94.6	96.0	95.1	95.0	91.9	94.7	86.4	81.0	81.6	83.7	85.5	79.9
경북	94.5	97.9	95.0	93.6	93.9	90.2	91.8	87.0	86.0	81.0	84.0	78.9	77.5	84.8	86.4
경남	88.3	91.4	89.5	93.2	95.9	88.8	86.8	83.2	82.1	83.2	82.4	82.2	82.5	84.3	81.2
제주	88.0	90.7	92.9	98.3	96.8	94.1	88.7	87.2	87.6	79.7	78.3	75.2	78.0	79.6	77.7



부동산시장 조사분석

2023. 04 | April | Vol.41

Vol. 41



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

Home. www.krihs.re.kr Tel. 044-960-0388 Fax. 044-211-4767

