

부동산시장 조사분석

2023. 10 October

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 울산
- 생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형(일반가구)
- 생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형(중개업소)
- 소형·저가주택 보유에 한하여 생애최초구입자격 유지 시 아파트 외 주택 구매 (일반가구)
- 소형·저가주택 보유에 한하여 생애최초구입자격 유지 시 아파트 외 주택 구매 (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 부동산시장정책연구센터 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/>



CONTENTS

2023. 10 | October | Vol.43



「국토研」

부동산시장

조사분석

발행일 2023년 10월 31일

발행인 심교연

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
서진호 joeyseo@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5
국토연구원 부동산시장정책연구센터

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들

04 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 울산

생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형(일반가구)

생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형(중개업소)

소형·저가주택 보유에 한하여 생애최초구입자격 유지 시
아파트 외 주택 구매 (일반가구)

소형·저가주택 보유에 한하여 생애최초구입자격 유지 시
아파트 외 주택 구매 (중개업소)

12 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

46 OECD 글로벌 부동산 통계지도

54 정책현장 특강시리즈

62 부동산시장 연구 동향

70 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2023. 10 | October | Vol.43



인포그래픽스

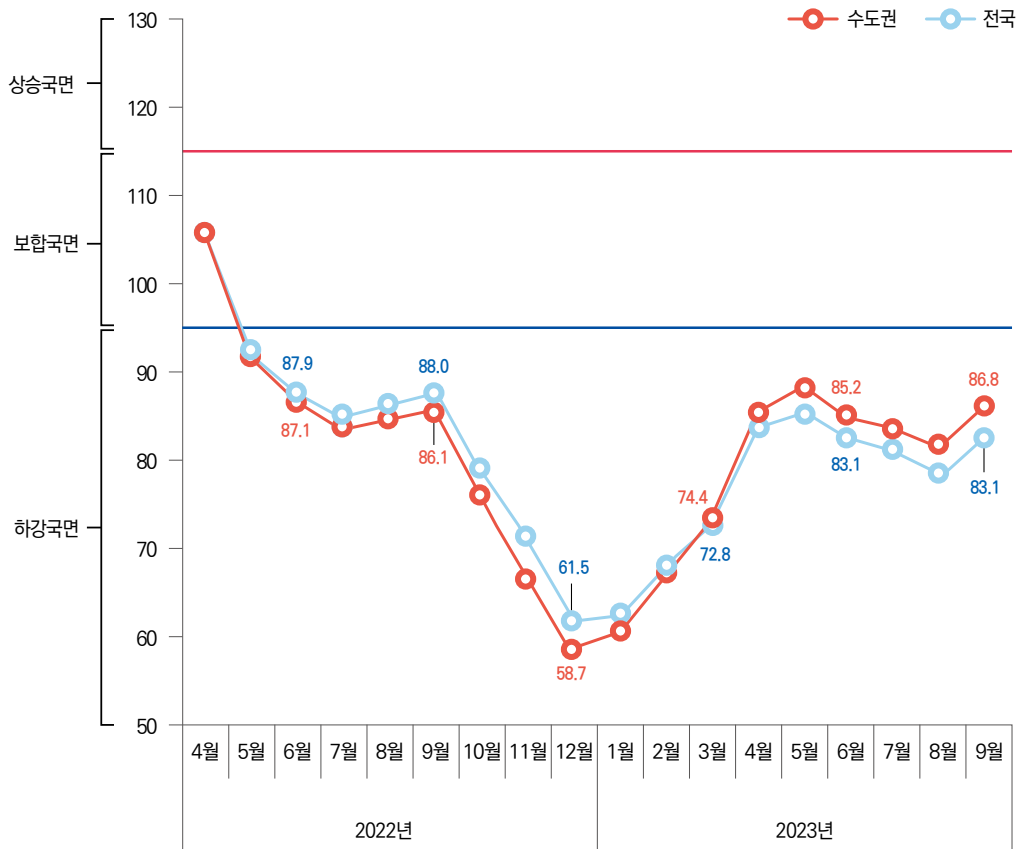


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

• 2023년 3분기 K-REMAP 지수는 하강국면 지속

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 83.1, 수도권 86.8를 기록
- 지수는 하강국면을 유지한 가운데, 지난해 12월부터 올해 5월까지 상승세를 보였으나 이후 보합세를 보임

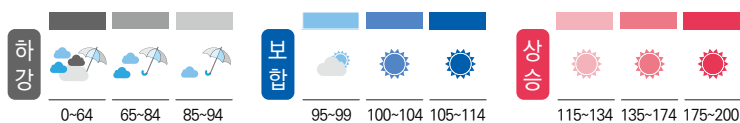
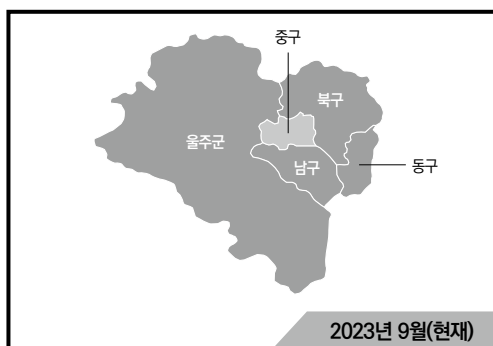
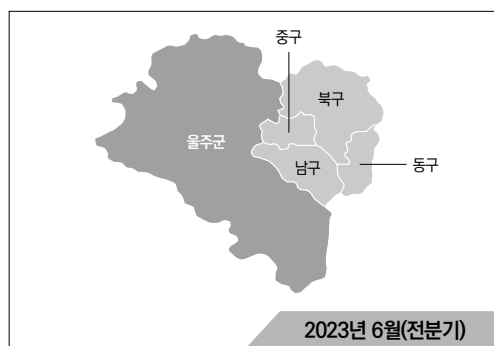
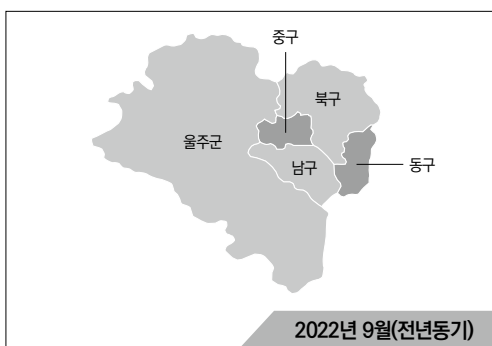


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 울산

글, 그림 | 권건우

• 울산 K-REMAP 지수 전분기 대비 하락

- 2022년 9월 울산은 모든 지역이 하강국면을 보이는 가운데 중구와 동구가 다른 지역에 비해 낮은 지수 수준을 보였음
- 하강국면을 지속하는 가운데 2023년 6월은 울주군이 다른 지역에 비해 지수가 낮은 것으로 나타났으며, 2023년 9월 현재 전체적으로 지수가 하락하는 모습

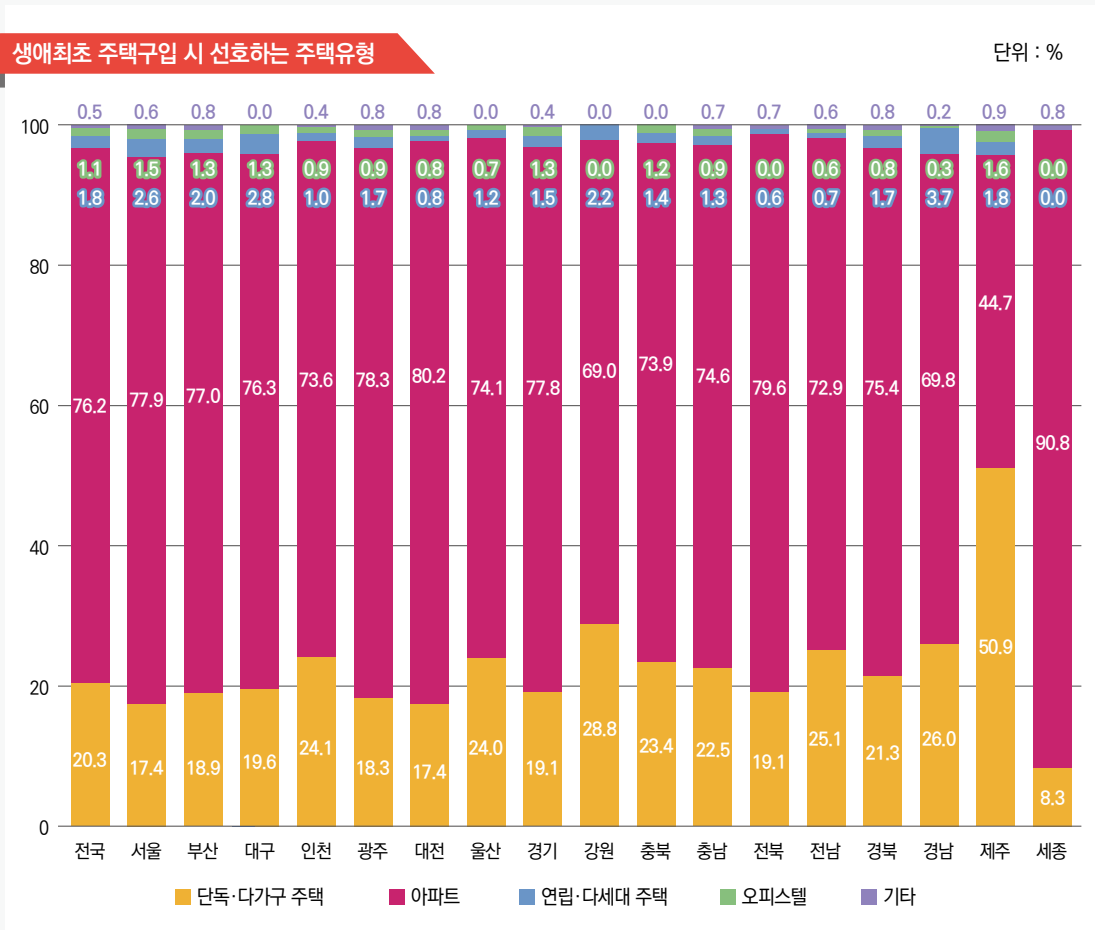


생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형 (일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 일반가구를 대상으로 '생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '아파트 (76.2%)'가 가장 높은 응답률을 보임

- 지역별로 세종(90.8%), 대전(80.2%) 등 대부분 지역에서 아파트 응답이 가장 높았으나, 제주에서는 아파트(44.7%)보다 단독·다가구(50.9%) 응답이 높은 것으로 나타남



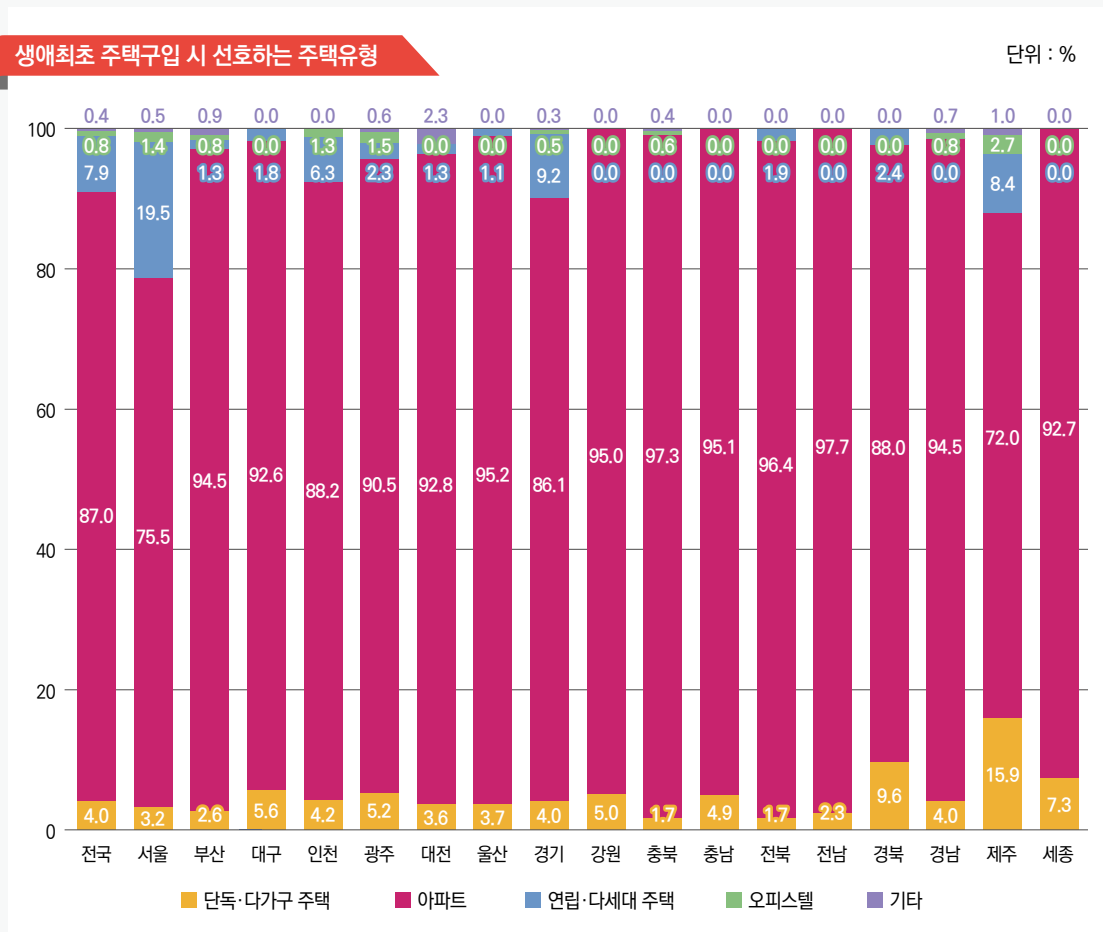
주: 2023년 9월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형 (중개업소)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 '생애최초 주택구입 시 선호하는 주택유형'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '아파트 (87.0%)'가 가장 높은 응답률을 보임

- 대부분 지역에서 아파트 응답이 가장 높은 가운데 서울은 연립·다세대(19.5%)가, 제주는 단독·다가구(15.9%)가 다른 지역에 비해 높은 응답률을 보임



주: 2023년 9월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

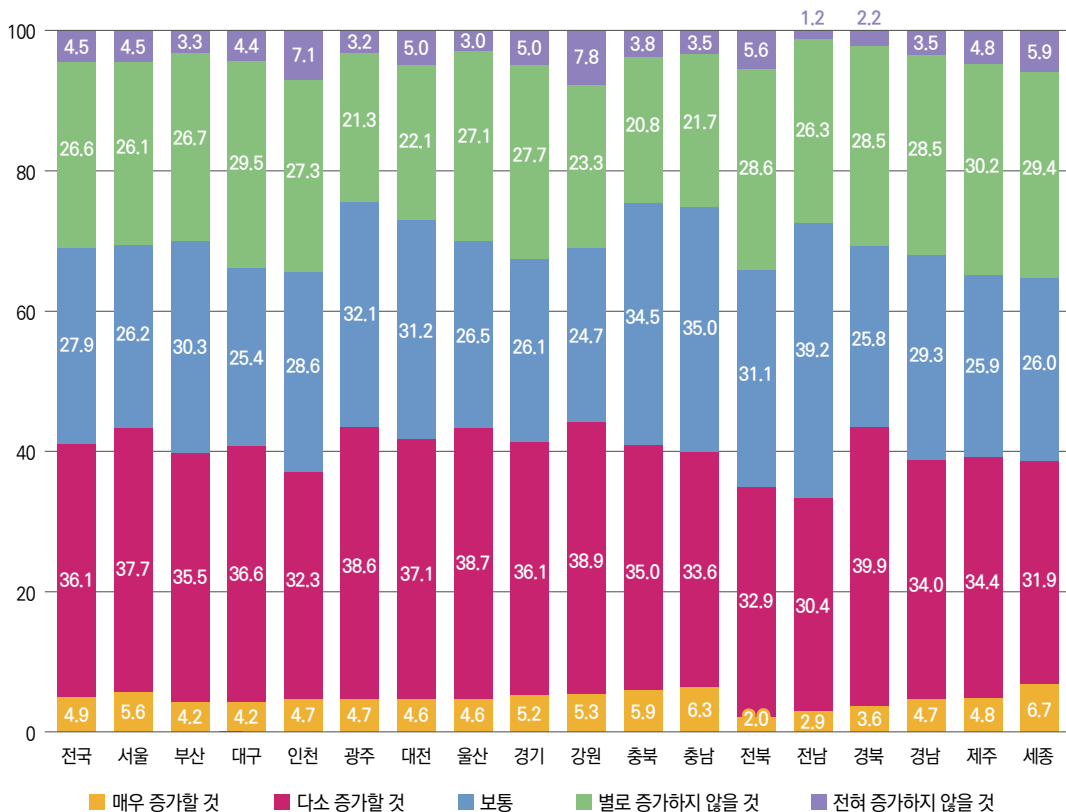
소형·저가주택 보유에 한하여 생애최초구입 자격 유지 시 아파트 외 주택 구매 (일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘소형이나 저가주택 보유에 한하여 생애최초구입자격을 유지할 수 있다면 아파트 외 다른 주택 구매가 증가할 것 같은지’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘다소 증가할 것(36.1%)’이라는 응답이 높은 것으로 나타남
 - 대부분 지역에서 증가할 것(매우 증가+다소 증가)이라는 응답이 우세한 가운데 전북, 인천, 제주 등에서는 상대적으로 증가하지 않을 것이라는 응답이 다른 지역에 비해 높게 나타남

소형·저가주택 보유에 한하여 생애최초구입자격 유지 시 아파트 외 주택 구매

단위 : %

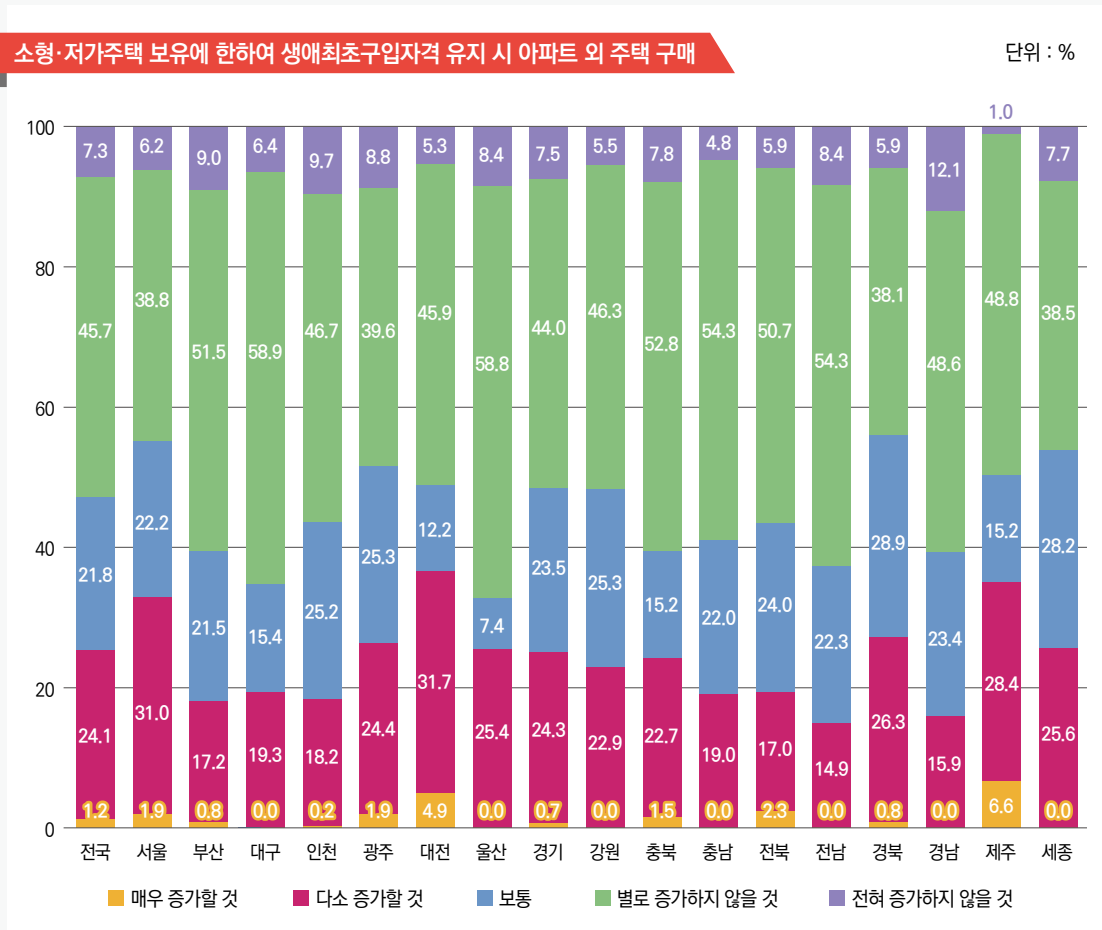


주: 2023년 9월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

소형·저가주택 보유에 한하여 생애최초구입 자격 유지 시 아파트 외 주택 구매 (중개업소)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘소형이나 저가주택 보유에 한하여 생애최초구입자격을 유지할 수 있다면 아파트 외 다른 주택 구매가 증가할 것 같은지’에 대해 설문한 결과, 일반가구와 달리 증가하지 않을 것이라는 응답이 높은 것으로 나타남
 - 모든 지역에서 ‘증가하지 않을 것’이라는 응답이 우세한 가운데 제주, 대전, 세종 등에서는 상대적으로 ‘증가할 것’이라는 응답이 다른 지역에 비해 높게 나타남



주: 2023년 9월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2023. 10 | October | Vol.43



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 오아연, 권건우

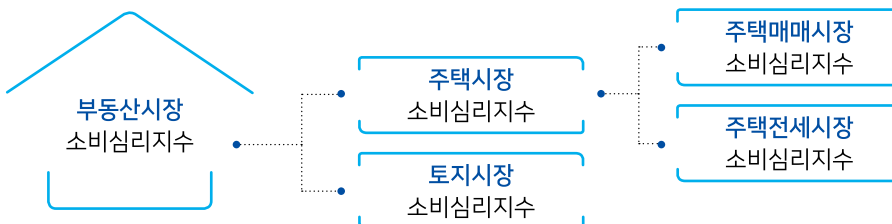
2023년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.



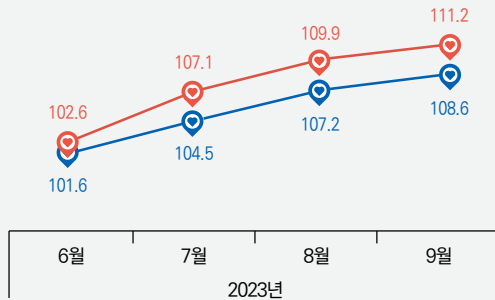
부동산시장 소비심리지수 개요

부동산시장 소비심리조사는 부동산시장 참여자의 행태변화 패턴과 그에 따른 시장의 움직임에 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

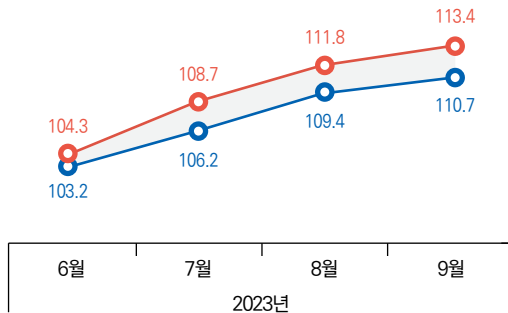
전국

2023년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면 유지, 전분기 대비 7.0p 상승, 전년동기 대비 20.6p 상승

수도권

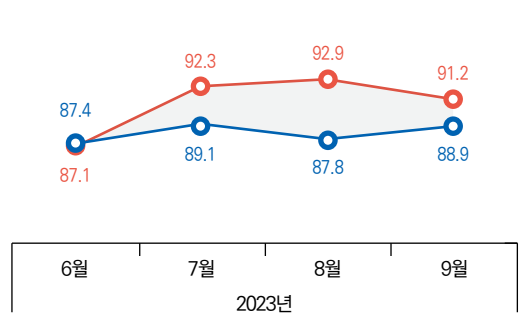
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 8.6p 상승, 전년동기대비 24.4p 상승

● 전국 ● 수도권



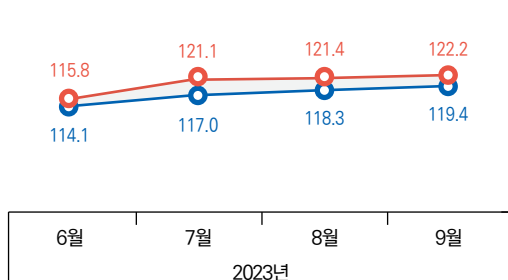
주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



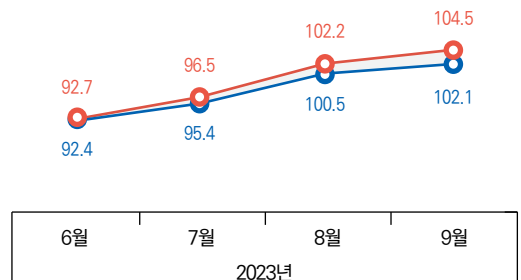
토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



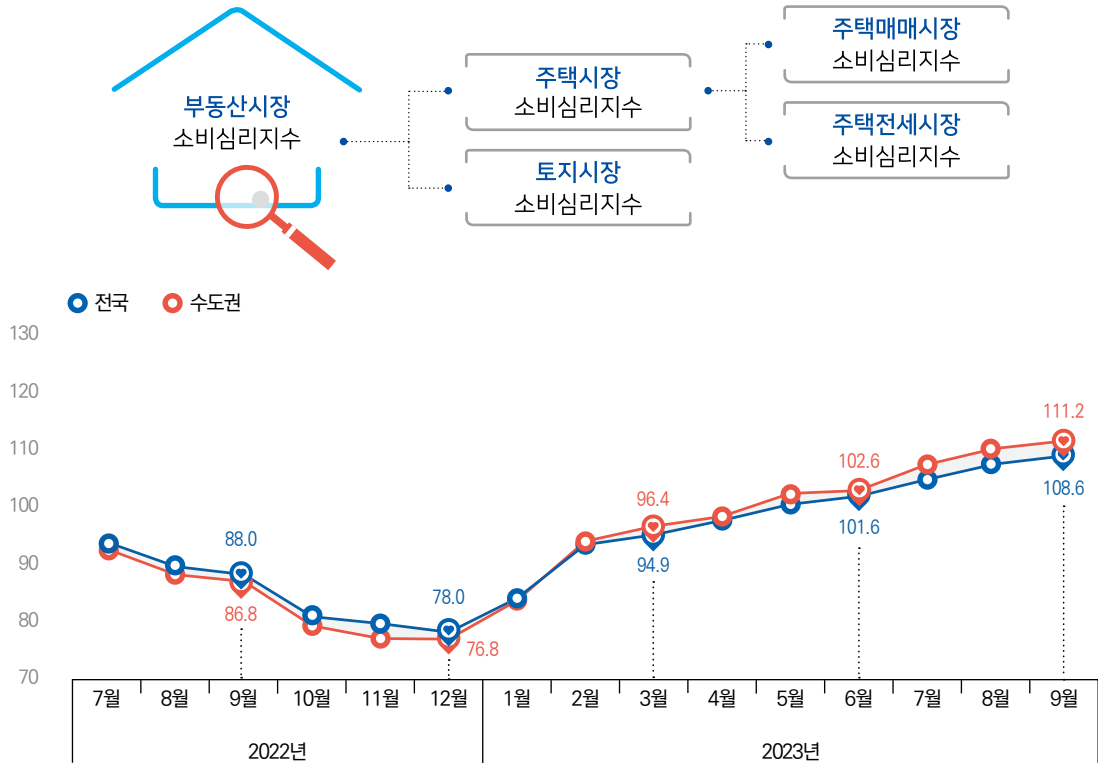
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수





01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.0p 상승

- 2023년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수(108.6)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(101.6) 대비 7.0p 상승, 전년동기(88.0) 대비 20.6p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 8.6p 상승

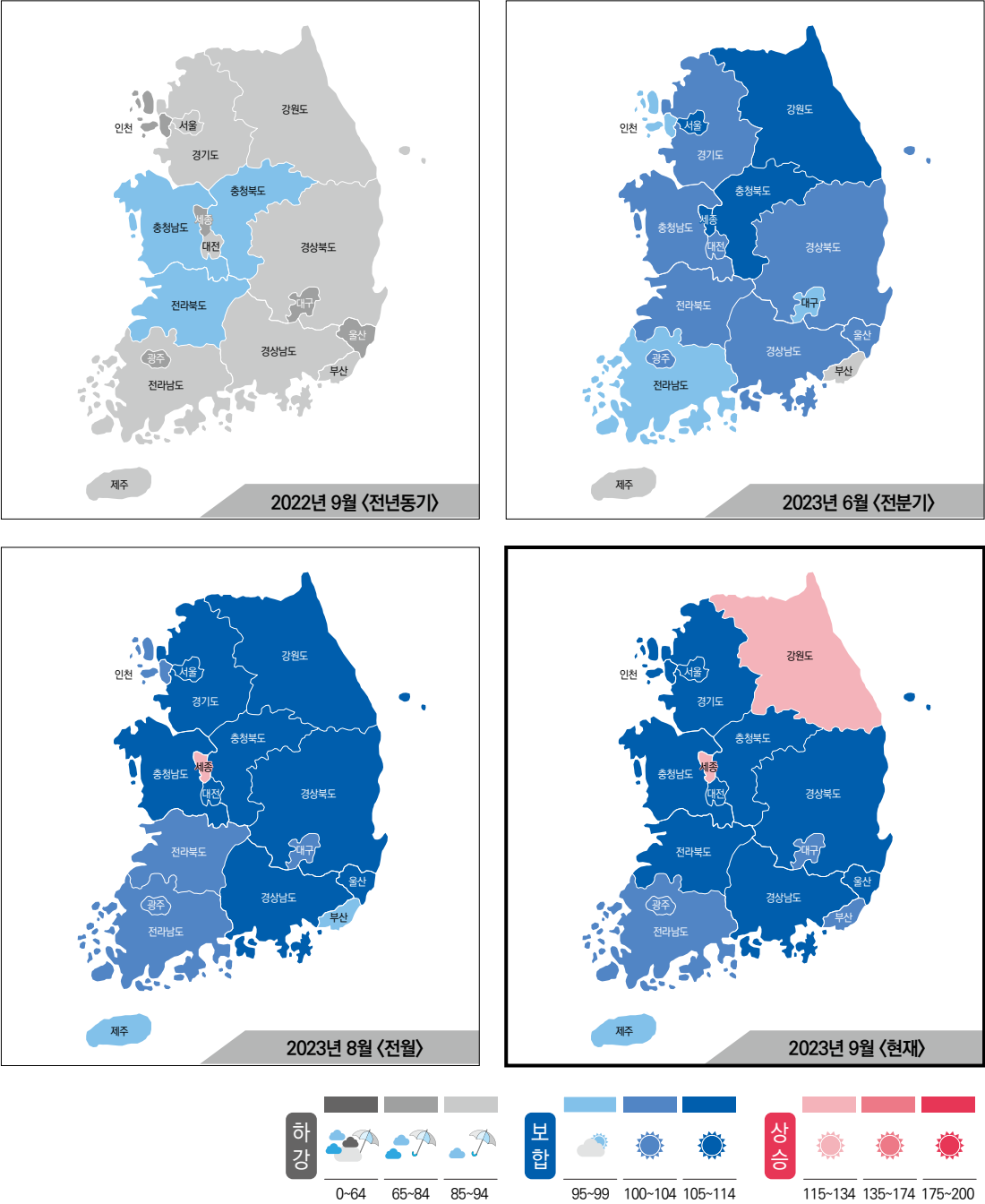
- 2023년 3분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(111.2)는 전분기(102.6) 대비 8.6p 상승, 전년동기(86.8)대비 24.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(114.6), 인천(105.9), 경기(110.3)는 전분기 대비 각각 9.3p, 7.7p, 8.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

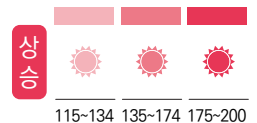
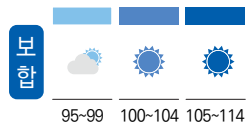
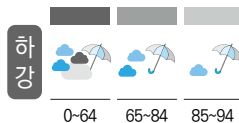
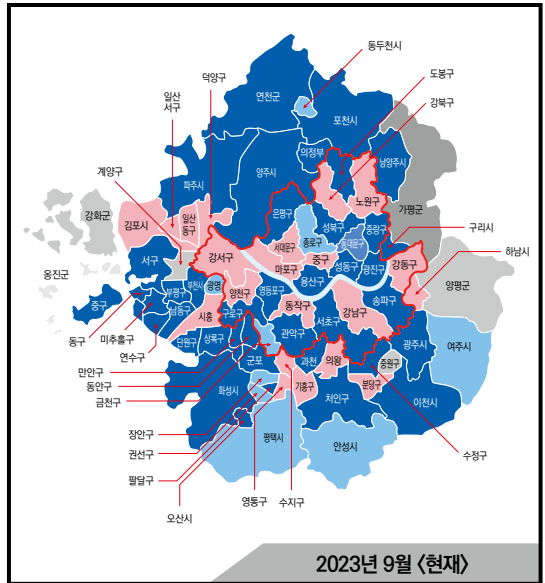
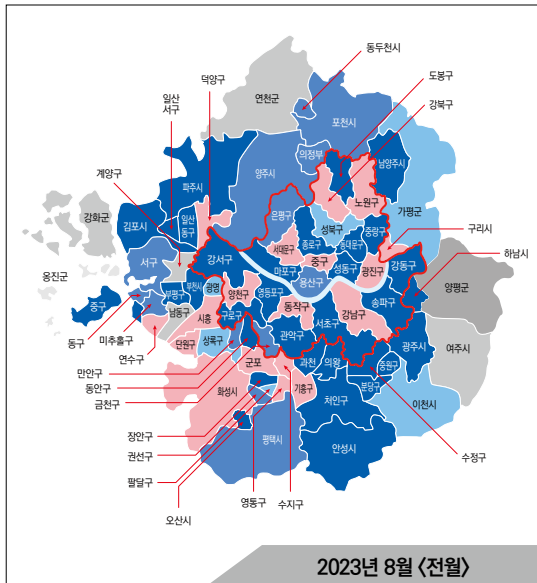
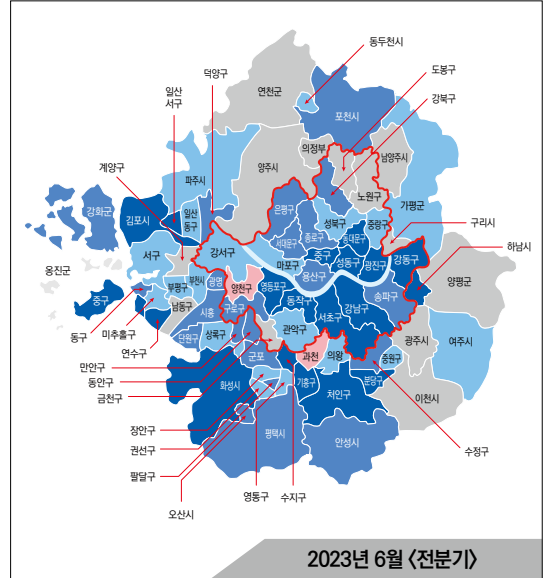
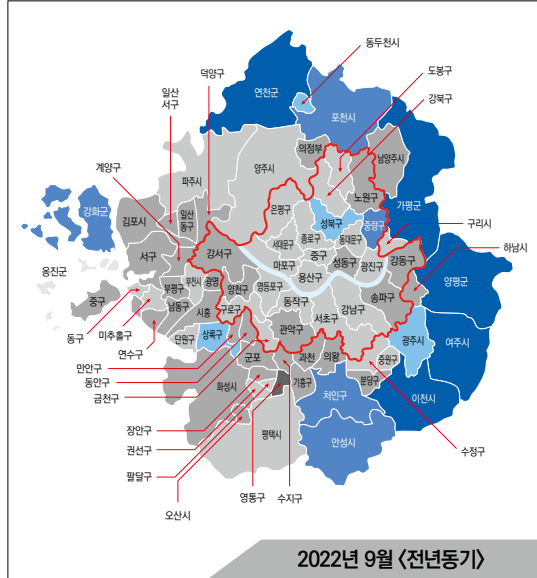
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.3p 상승

- 2023년 3분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(105.6)는 전분기(100.3) 대비 5.3p 상승, 전년동기(89.4) 대비 16.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(100.9), 제주(99.6)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 대구(101.3), 광주(104.6), 대전(108.9), 울산(106.0), 충북(112.6), 충남(106.6), 전북(107.2), 전남(103.1), 경북(109.1), 경남(105.8)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 세종(119.4), 강원(115.1)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환

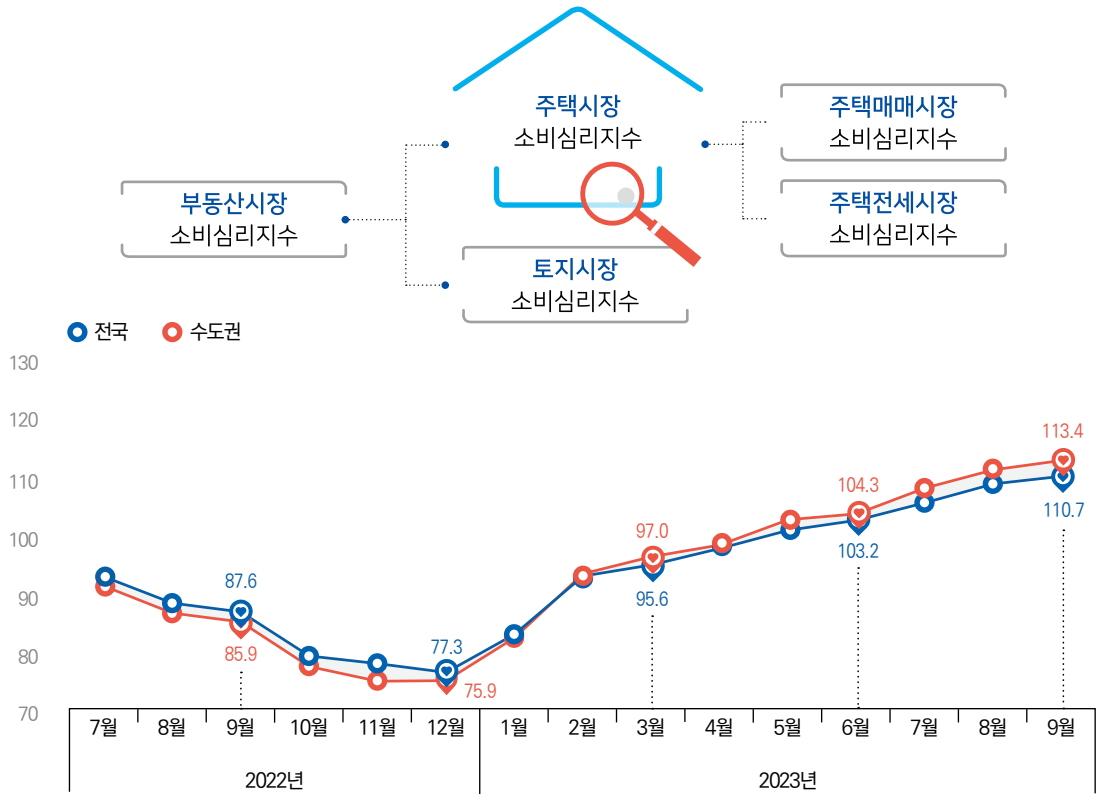
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	93.6	89.1	87.6	98.4	101.5	103.2	106.2	109.4	110.7
수도권	92.0	87.4	85.9	99.0	103.3	104.3	108.7	111.8	113.4
서울	92.6	87.5	87.4	100.0	104.6	107.2	111.1	114.8	116.9
인천	88.0	86.4	82.8	95.0	97.1	100.1	102.9	104.4	107.7
경기	92.5	87.5	85.7	99.3	104.0	103.5	108.7	111.7	112.6
비수도권	95.0	91.0	89.4	97.7	99.4	101.8	103.3	106.6	107.7



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.5p 상승

- 2023년 3분기 전국 주택시장 소비심리지수(110.7)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(103.2) 대비 7.5p 상승, 전년동기(87.6) 대비 23.1p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 9.1p 상승

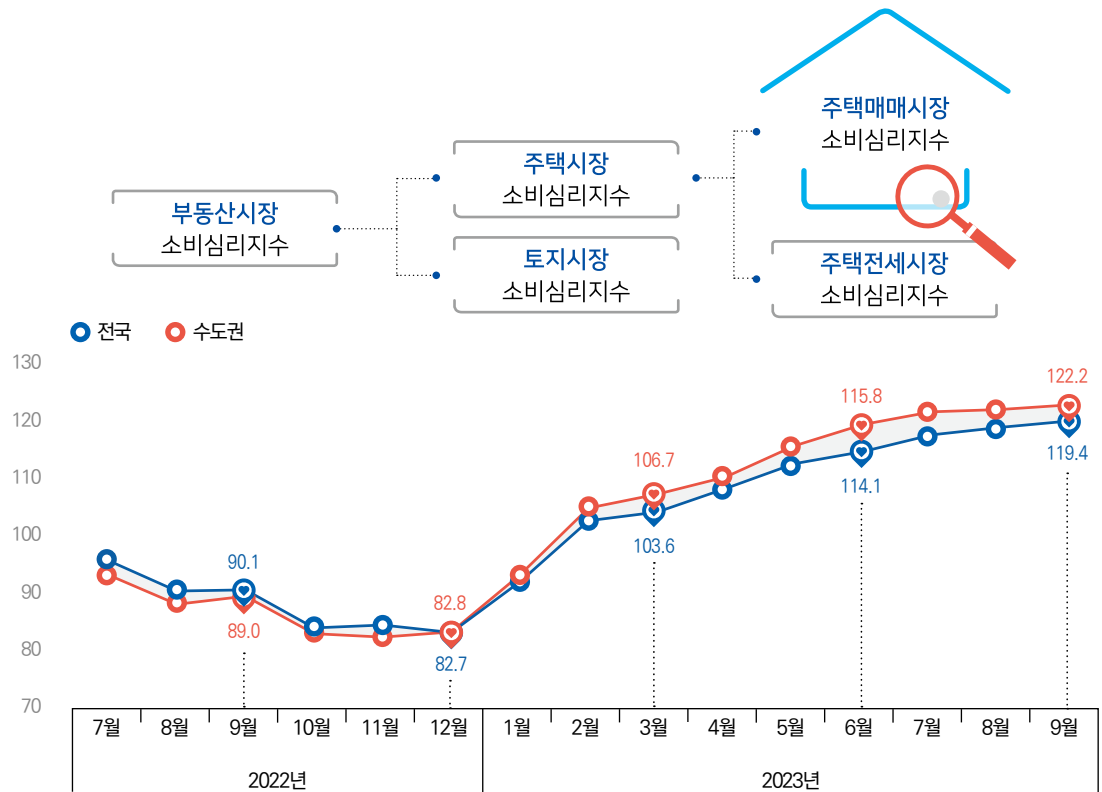
- 2023년 3분기 수도권의 주택시장 소비심리지수(113.4)는 전분기(104.3) 대비 9.1p 상승, 전년동기(85.9) 대비 27.5p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(116.9), 인천(107.7), 경기(112.6)는 전분기 대비 각각 9.7p, 7.6p, 9.1p 상승하며 서울은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환되었고 경기, 인천은 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.9p 상승

- 2023년 3분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(107.7)는 전분기(101.8) 대비 5.9p 상승, 전년동기(89.4) 대비 18.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(101.7), 대구(103.0), 광주(106.5), 대전(110.7), 울산(108.4), 충남(107.7), 전북(109.6), 전남(104.8), 경북(111.8), 경남(107.9)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 세종(122.7)은 전분기에 이어 상승국면을 유지하였고 강원(118.5), 충북(115.3)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 제주(102.3)는 하강국면에서 보합국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	95.2	89.9	90.1	107.7	112.0	114.1	117.0	118.3	119.4
수도권	92.7	87.6	89.0	109.7	115.1	115.8	121.0	121.4	122.2
서울	94.1	87.5	91.1	110.3	117.3	119.9	123.7	124.1	127.4
인천	90.5	85.7	84.5	103.6	105.8	109.0	113.6	112.6	115.3
경기	92.4	88.0	88.8	110.8	115.8	114.9	121.0	121.9	120.8
비수도권	97.3	92.5	91.2	105.3	108.4	111.7	112.4	115.0	116.0



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 5.3p 상승

- 2023년 3분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(119.4)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(114.1) 대비 5.3p 상승, 전년동기(90.1) 대비 29.3p 상승

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.4p 상승

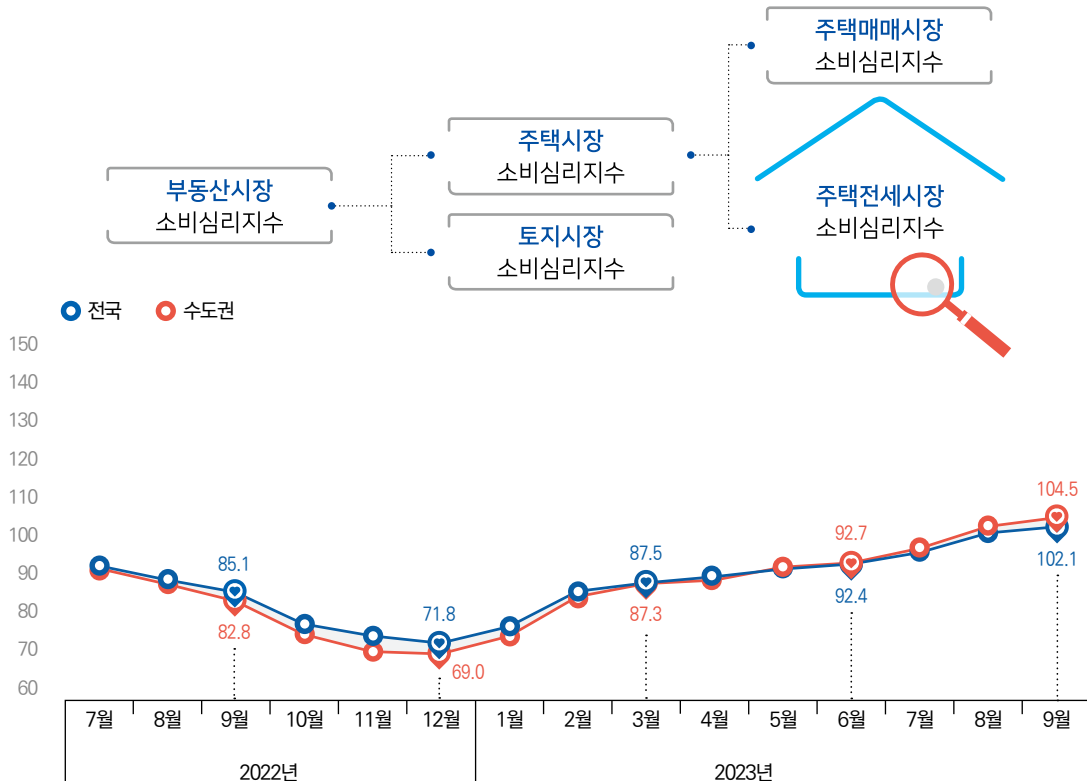
- 2023년 3분기 수도권의 주택매매시장 소비심리지수(122.2)는 전분기(115.8) 대비 6.4p 상승, 전년동기(89.0) 대비 33.2p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지역별로 서울(127.4), 인천(115.3), 경기(120.8)는 전분기 대비 각각 7.5p, 6.3p, 5.9p 상승하며 서울은 전분기에 이어 상승국면을 유지하였고 인천, 경기는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환

03. 비수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 4.3p 상승

- 2023년 3분기 비수도권의 주택매매시장 소비심리지수(116.0)는 전분기(111.7) 대비 4.3p 상승, 전년동기(91.2) 대비 24.8p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 부산, 대구, 광주, 전남, 경남은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 대전, 충남은 전분기에 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 울산, 세종, 강원, 충북, 전북, 경북은 전분기에 이어 상승국면을 유지하였고 제주는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	92.0	88.3	85.1	89.1	91.1	92.4	95.4	100.5	102.1
수도권	91.3	87.2	82.8	88.2	91.6	92.7	96.5	102.2	104.5
서울	91.1	87.5	83.7	89.7	91.9	94.5	98.4	105.6	106.4
인천	85.6	87.1	81.1	86.3	88.4	91.2	92.2	96.2	100.0
경기	92.6	87.1	82.6	87.8	92.1	92.0	96.3	101.6	104.4
비수도권	92.7	89.5	87.6	90.0	90.4	91.8	94.1	98.3	99.3



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.7p 상승

- 2023년 3분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(102.1)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(92.4) 대비 9.7p 상승, 전년동기(85.1) 대비 17.0p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 11.8p 상승

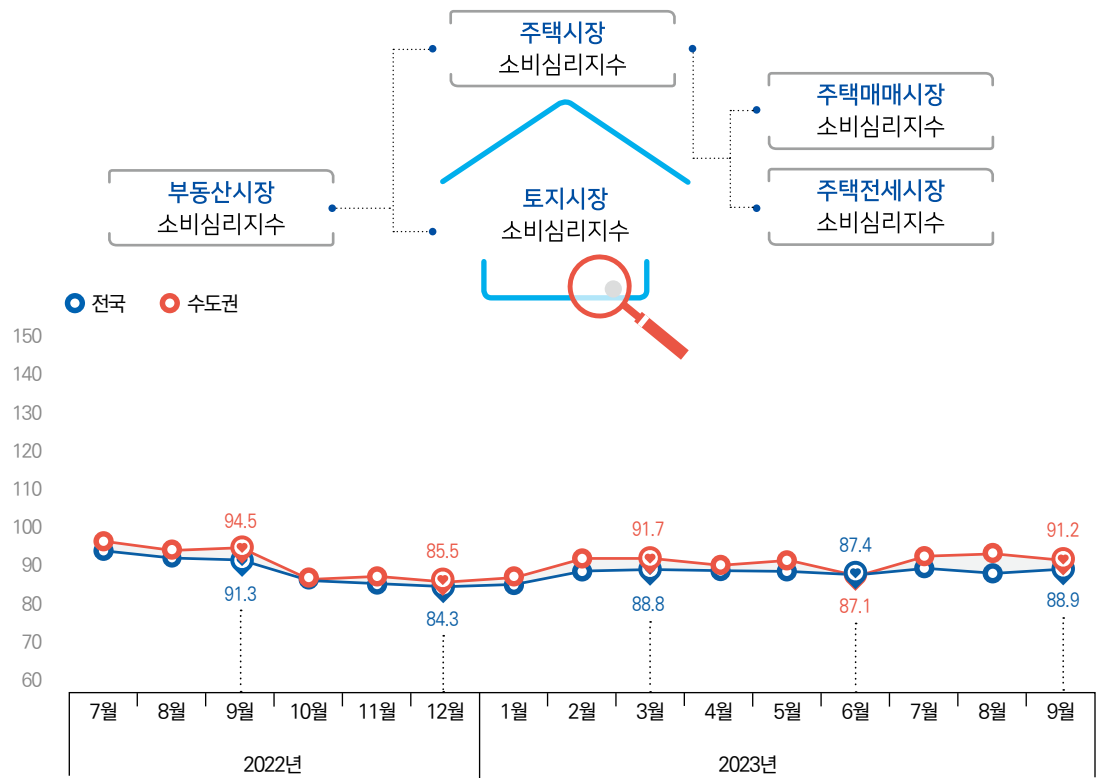
- 2023년 3분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(104.5)는 전분기(92.7) 대비 11.8p 상승, 전년동기(82.8) 대비 21.7p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(106.4), 인천(100.0), 경기(104.4)는 전분기 대비 각각 11.9p, 8.8p, 12.4p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.5p 상승

- 2023년 3분기 비수도권의 주택전세시장 소비심리지수(99.3)는 전분기(91.8) 대비 7.5p 상승, 전년동기(87.6) 대비 11.7p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(93.5), 대구(91.6)는 전분기에 이어 하강국면을 유지
- 광주(98.3), 대전(103.6), 세종(113.6), 강원(108.3), 경북(103.6), 경남(102.8)은 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 울산(98.5), 충북(102.5), 충남(99.2), 전북(102.3), 전남(101.3), 제주(95.4)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	93.7	91.8	91.3	88.5	88.3	87.4	89.1	87.8	88.9
수도권	96.2	93.8	94.5	89.9	91.2	87.1	92.3	92.9	91.2
서울	96.6	95.1	98.1	93.0	96.0	87.8	98.9	100.3	93.4
인천	94.6	91.0	85.9	83.4	91.7	81.0	85.7	90.2	90.3
경기	96.3	93.6	94.2	89.6	88.4	88.1	89.9	89.3	90.1
비수도권	92.1	90.4	89.1	87.4	86.8	86.9	87.8	85.4	87.4



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.5p 상승

- 2023년 3분기 전국 토지시장 소비심리지수(88.9)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(87.4) 대비 1.5p 상승, 전년동기(91.3) 대비 2.4p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.1p 상승

- 2023년 3분기 수도권의 토지시장 소비심리지수(91.2)는 전분기(87.1) 대비 4.1p 상승, 전년동기(94.5) 대비 3.3p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(93.4), 인천(90.3), 경기(90.1)는 전분기 대비 각각 5.6p, 9.3p, 2.0p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.5p 상승

- 2023년 3분기 비수도권의 토지시장 소비심리지수(87.4)는 전분기(86.9) 대비 0.5p 상승, 전년동기(89.1) 대비 1.7p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(94.1), 대구(85.9), 광주(87.9), 울산(83.6), 세종(89.7), 강원(83.9), 충북(89.1), 전북(85.6), 전남(87.2), 경북(84.0), 경남(86.6), 제주(75.5)는 전분기에 이어 하강국면을 유지
- 대전(93.3)은 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환되었고 충남(96.8)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

부동산시장 압력지수

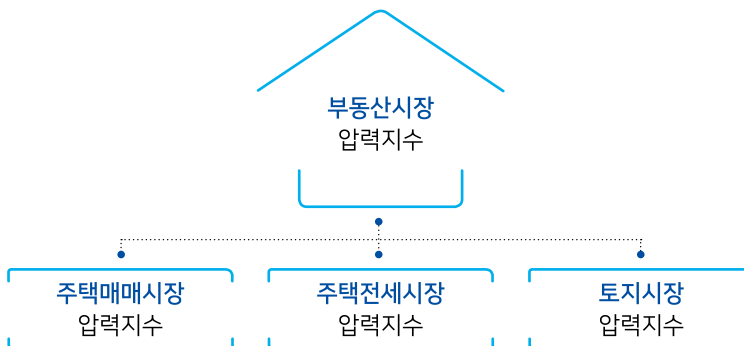
글 | 서진호, 권건우

2023년 2분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하락국면을 지속하였다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 하락국면을 지속하였다.

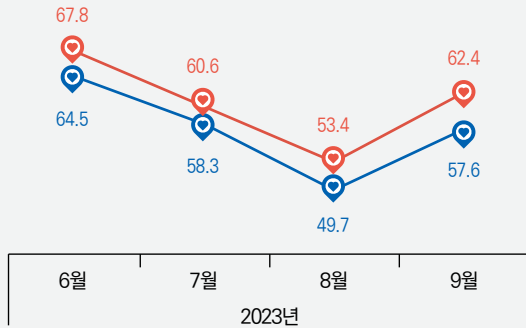


부동산시장 압력지수 개요

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

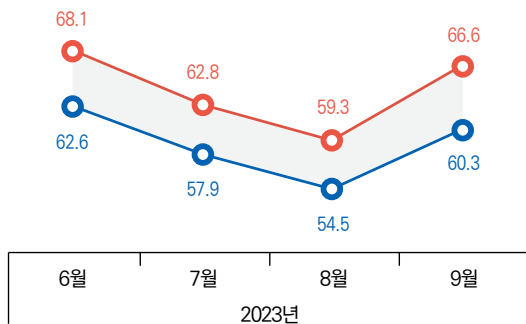
전국

2023년 3분기 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속하였고, 전분기 대비 6.9p 하락, 전년동기 대비 30.4p 하락

수도권

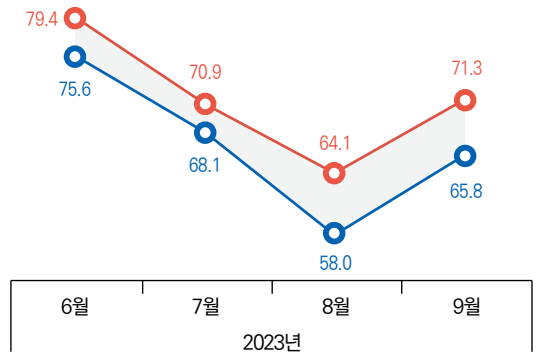
수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속하였고, 전분기 대비 5.4p 하락, 전년동기 대비 23.0p 하락

● 전국 ● 수도권



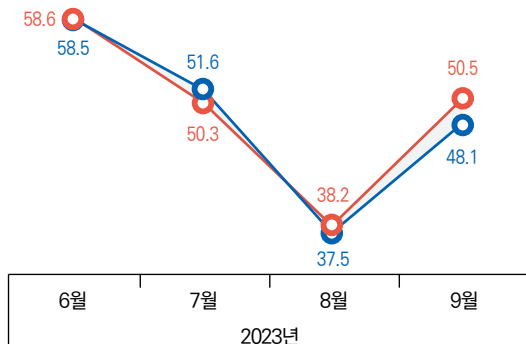
주택매매시장 압력지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 압력지수

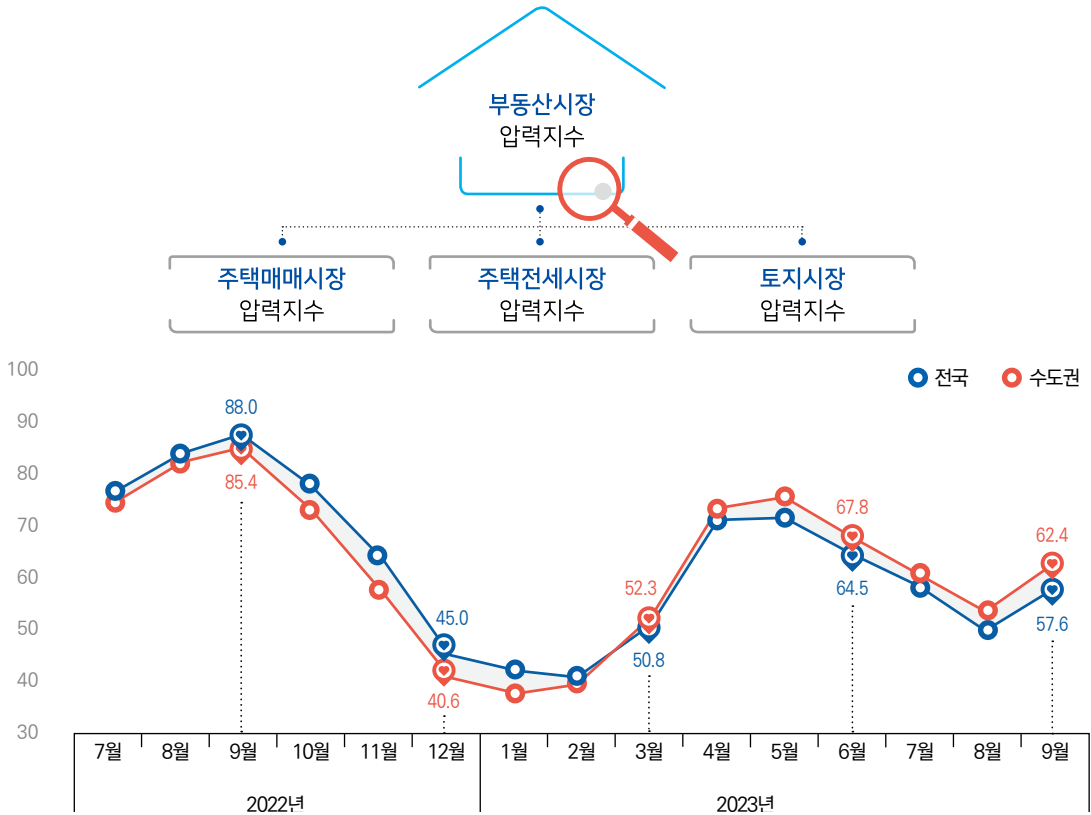
● 전국 ● 수도권



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	76.5	83.9	88.0	71.0	71.4	64.5	58.3	49.7	57.6
수도권	74.5	82.2	85.4	73.3	75.4	67.8	60.6	53.4	62.4
서울	74.2	85.4	96.3	82.9	81.0	71.7	66.9	59.9	70.0
인천	73.1	82.1	78.6	74.6	79.8	75.8	70.2	61.8	65.8
경기	75.0	80.5	80.6	67.6	71.3	63.8	55.0	47.9	57.4
비수도권	78.4	85.6	90.4	68.5	67.3	61.1	56.0	45.9	52.7

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.9p 하락

- 2023년 3분기 전국 부동산시장 압력지수(57.6)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(64.5) 대비 6.9p 하락, 전년동기(88.0) 대비 30.4p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.4p 하락

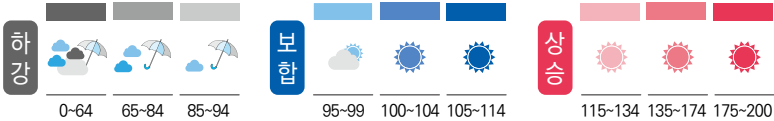
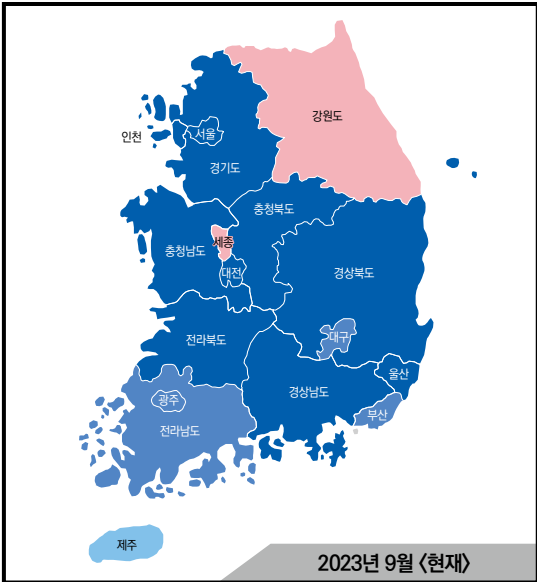
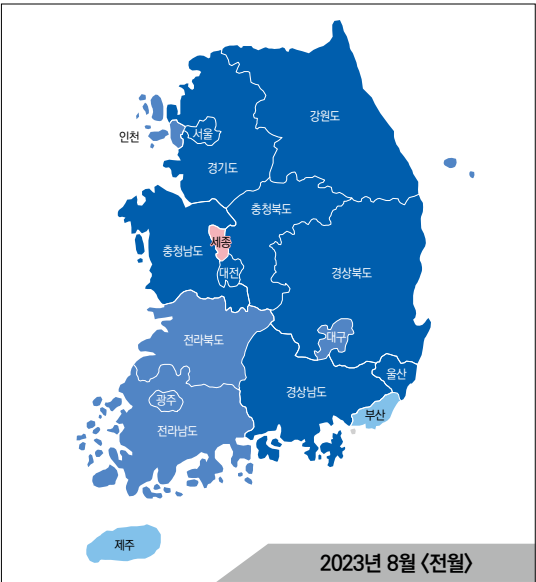
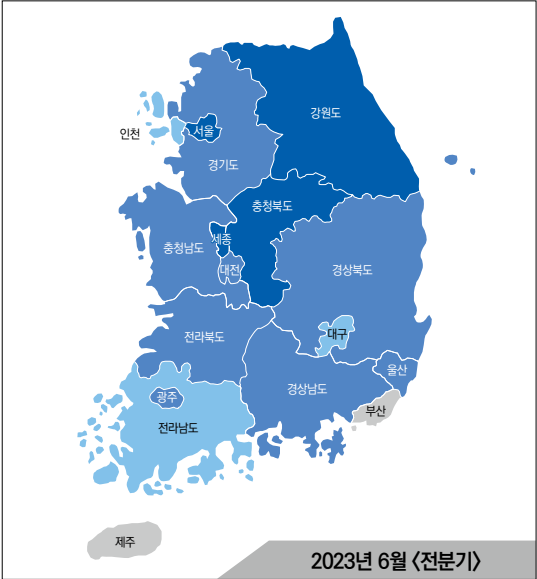
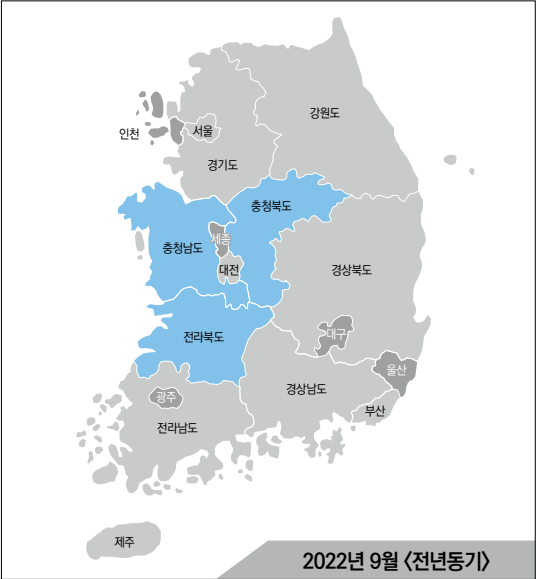
- 2023년 3분기 수도권 부동산시장 압력지수(62.4)는 전분기(67.8) 대비 5.4p 하락, 전년동기(85.4) 대비 23.0p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(70.0), 인천(65.8), 경기(57.4)는 전분기 대비 각각 1.7p, 10.0p, 6.4p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

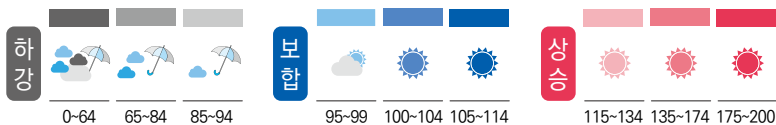
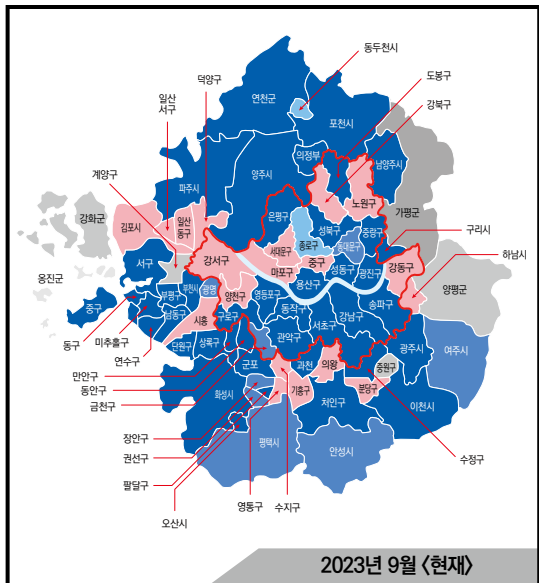
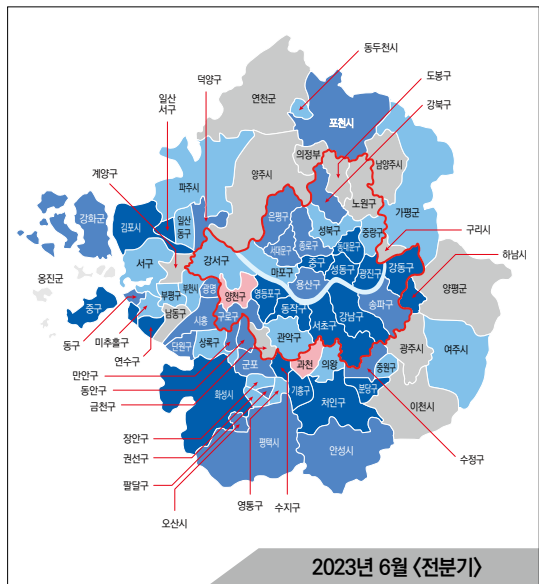
03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.4p 하락

- 2023년 3분기 비수도권 부동산시장 압력지수(52.7)는 전분기(61.1) 대비 8.4p 하락, 전년동기(90.4) 대비 37.7p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(67.0), 대구(41.7), 광주(54.3), 대전(60.7), 울산(59.2), 세종(52.8), 강원(45.5), 충북(48.0), 충남(54.1), 전북(46.1), 전남(32.3) 경북(48.1), 경남(46.1), 제주(52.9)는 전분기에 이어 하강국면 지속

부동산시장 압력 기상도 (전국)





02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	67.1	72.8	73.3	64.3	67.8	62.6	57.9	54.5	60.3
수도권	64.2	69.8	71.2	69.4	74.0	68.1	62.8	59.3	66.6
서울	73.8	82.5	86.1	79.1	88.8	81.8	76.3	72.8	81.4
인천	63.6	68.4	65.4	69.8	73.5	67.1	68.6	66.4	71.4
경기	58.9	62.9	64.0	63.7	65.7	60.4	53.8	50.0	57.2
비수도권	69.9	75.6	75.2	59.1	61.3	56.9	52.8	49.6	53.8



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.3p 하락

- 2023년 3분기 전국 주택매매시장 압력지수(60.3)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(62.6) 대비 2.3p 하락, 전년동기(73.3) 대비 13.0p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.5p 하락

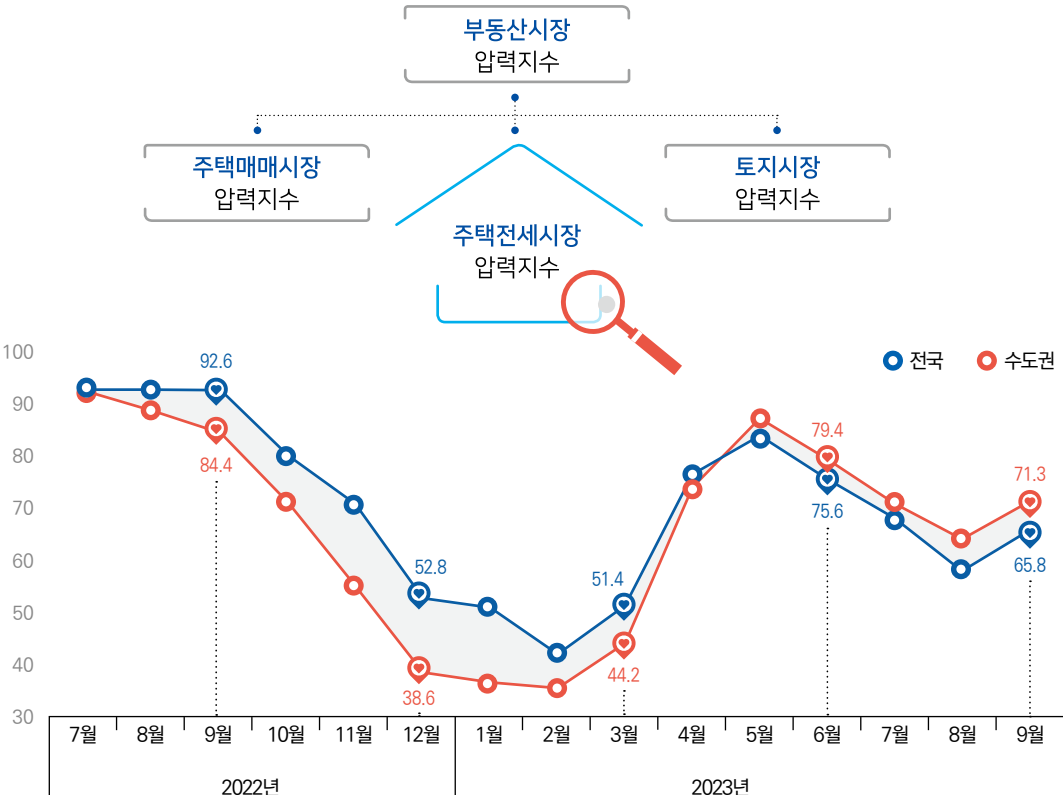
- 2023년 3분기 수도권 주택매매시장 압력지수(66.6)은 전분기(68.1) 대비 1.5p 하락, 전년동기(71.2) 대비 4.6p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(81.4), 경기(57.2)은 전분기 대비 각각 0.4p, 3.2p 하락, 인천(71.4)은 전분기 대비 4.3p 상승, 전분기에 이어 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.1p 하락

- 2023년 3분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(53.8)는 전분기(56.9) 대비 3.1p 하락, 전년동기(75.2) 대비 21.4p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(65.5), 대구(41.6), 광주(43.7), 대전(76.7), 울산(73.4), 세종(56.6), 강원(44.3), 충북(43.6), 충남(52.0), 전북(44.8), 전남(32.3) 경북(51.9), 경남(55.5), 제주(41.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	92.7	92.7	92.6	76.5	83.9	75.6	68.1	58.0	65.8
수도권	92.4	88.6	84.4	74.0	87.2	79.4	70.9	64.1	71.3
서울	90.9	90.1	99.6	92.1	95.3	89.8	90.3	75.9	79.1
인천	91.0	99.3	88.8	72.1	89.9	78.4	65.4	62.9	61.8
경기	93.5	85.5	74.8	64.0	82.0	73.8	60.9	57.6	69.0
비수도권	93.1	96.7	100.6	78.7	80.4	71.6	65.2	51.7	60.1



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.8p 하락

- 2023년 3분기 전국 주택전세시장 압력지수(65.8)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(75.6) 대비 9.8p 하락, 전년동기(92.6) 대비 26.8p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.1p 하락

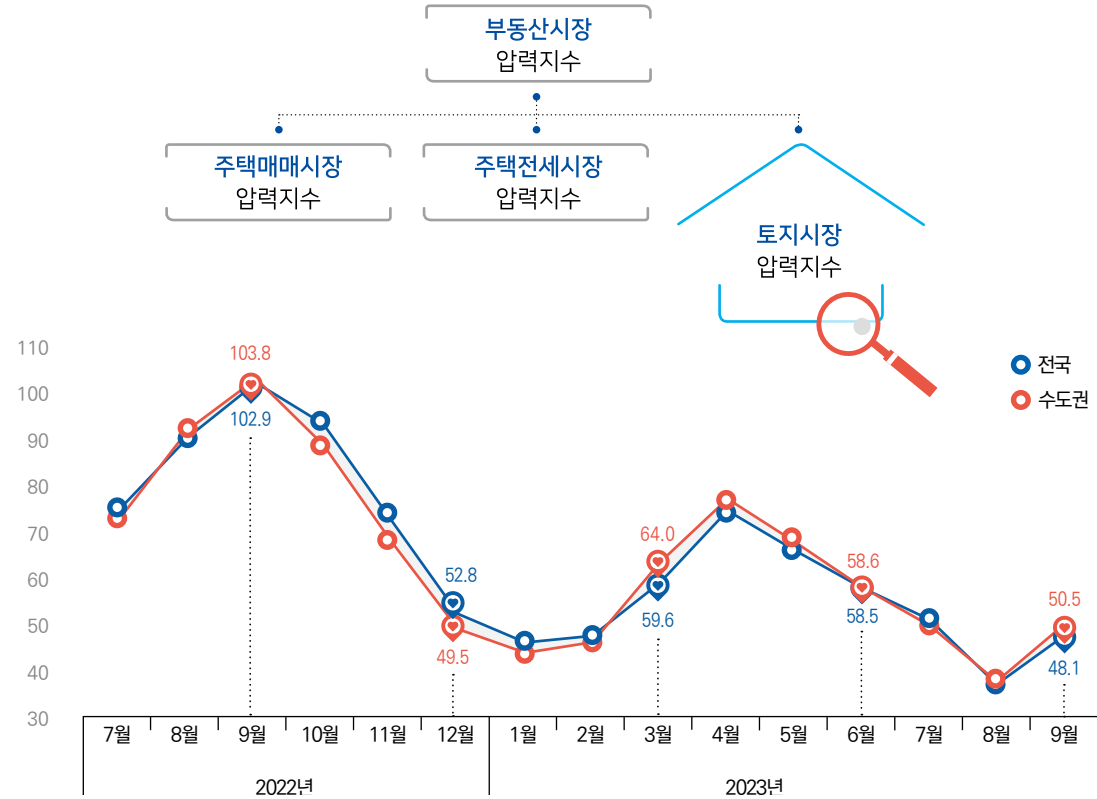
- 2023년 3분기 수도권 주택전세시장 압력지수(71.3)는 전분기(79.4) 대비 8.1p 하락, 전년동기(84.4) 대비 13.1p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(79.1), 인천(61.8), 경기(69.0)는 전분기 대비 각각 10.7p, 16.6p, 4.8p 하강하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.5p 하락

- 2023년 3분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(60.1)는 전분기(71.6) 대비 11.5p 하락, 전년동기(100.6) 대비 40.5p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 부산(81.6), 대구(38.0), 광주(66.9), 대전(71.8), 울산(48.3), 세종(91.2), 강원(57.2), 충북(55.0), 충남(49.8), 전북(75.4), 전남(41.1) 경북(42.6), 경남(50.7), 제주(70.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	76.0	91.3	102.9	75.2	66.6	58.5	51.6	37.5	48.1
수도권	74.0	92.9	103.8	77.8	68.4	58.6	50.3	38.2	50.5
서울	62.3	85.4	106.4	80.9	60.6	45.4	37.6	31.9	48.9
인천	71.5	86.4	87.5	82.5	80.0	84.8	75.8	55.2	61.7
경기	81.3	98.6	105.8	75.0	70.4	60.5	52.1	38.1	49.1
비수도권	78.1	89.7	101.9	72.5	64.9	58.6	53.1	36.9	45.6



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.4p 하락

- 2023년 3분기 전국 토지시장 압력지수(48.1)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(58.5) 대비 10.4p 하락, 전년동기(102.9) 대비 54.8p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.1p 하락

- 2023년 3분기 수도권 토지시장 압력지수(50.5)는 전분기(58.6) 대비 8.1p 하락, 전년동기(103.8) 대비 53.3p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(48.9)은 전분기 대비 3.5p 상승하였고 인천(61.7), 경기(49.1)는 각각 23.1p, 11.4p 하락하였으며 전분기에 이어 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 13.0p 하락

- 2023년 3분기 비수도권 토지시장 압력지수(45.6)는 전분기(58.6) 대비 13.0p 하락, 전년동기(101.9) 대비 56.3p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(58.0), 대구(44.7), 광주(58.3), 대전(32.3), 울산(49.7), 세종(19.3), 강원(38.2), 충북(48.4), 충남(60.0), 전북(25.8), 전남(25.6) 경북(47.6), 경남(30.8), 제주(54.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

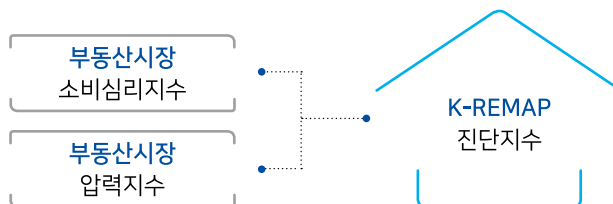
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2023년 3분기 K-REMAP 지수는 전분기 대비 동일하며 하강국면이 지속되었다.

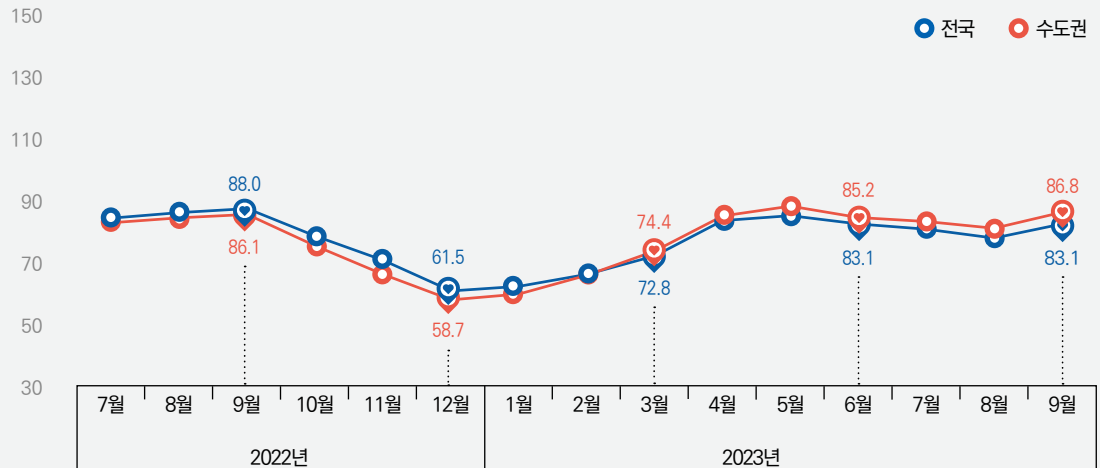


K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장 압력지수와 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 3분기 K-REMAP 지수는 83.1로 전분기(83.1) 대비 동일, 전년동기(88.0) 대비 4.9p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

수도권

2023년 3분기 K-REMAP 지수는 86.8로 전분기(85.2) 대비 1.6p 증가, 전년동기(86.1) 대비 0.7p 증가, 전분기에 이어 하강국면 지속

구분	전년동기			전분기			현재		
	2022년			2023년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	85.0	86.7	88.0	84.2	85.8	83.1	81.4	78.5	83.1
수도권	83.5	85.1	86.1	85.7	88.8	85.2	83.9	81.7	86.8
서울	83.6	86.8	92.4	91.1	92.4	88.5	88.4	86.7	92.3
인천	80.9	84.5	80.9	84.2	88.2	87.0	85.7	82.4	85.9
경기	83.9	84.3	83.6	82.9	86.9	82.9	80.9	78.7	83.9
비수도권	86.6	88.3	89.9	82.6	82.7	80.7	78.9	75.2	79.2



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 동일

- 2023년 3분기 전국 K-REMAP 지수(83.1)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(83.1) 대비 동일, 전년동기(88.0) 대비 4.9p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.6p 상승

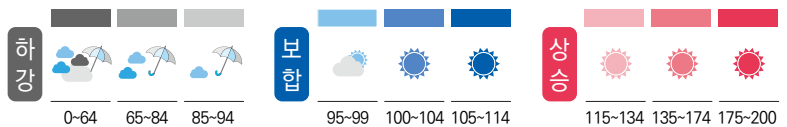
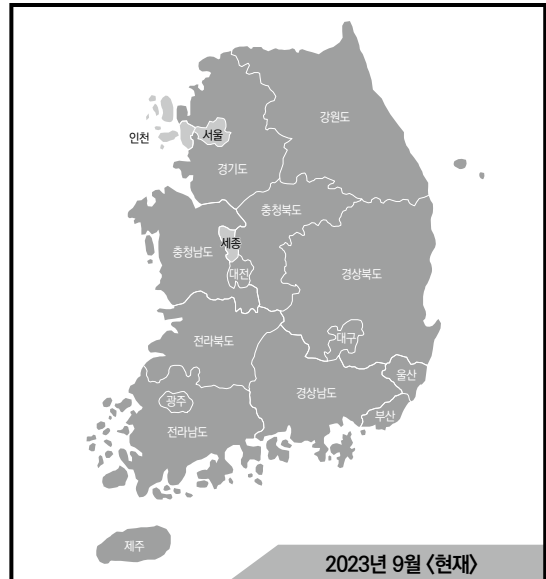
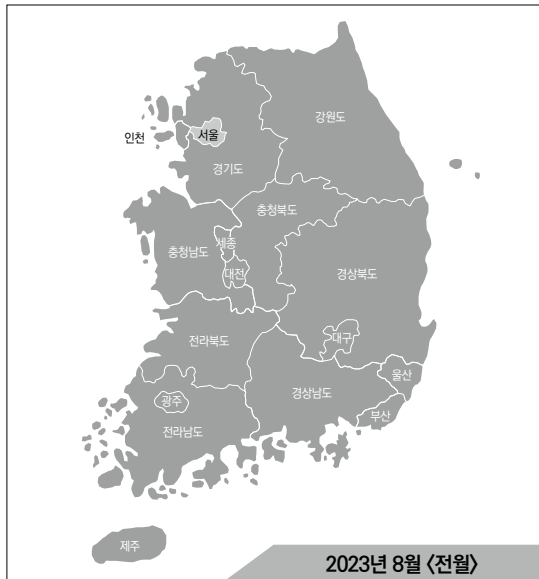
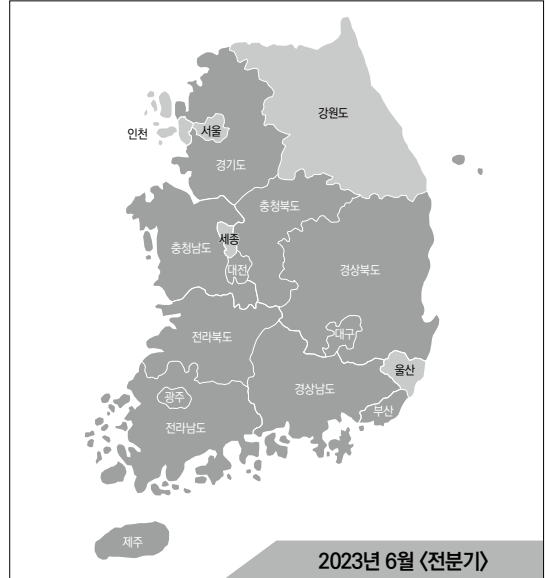
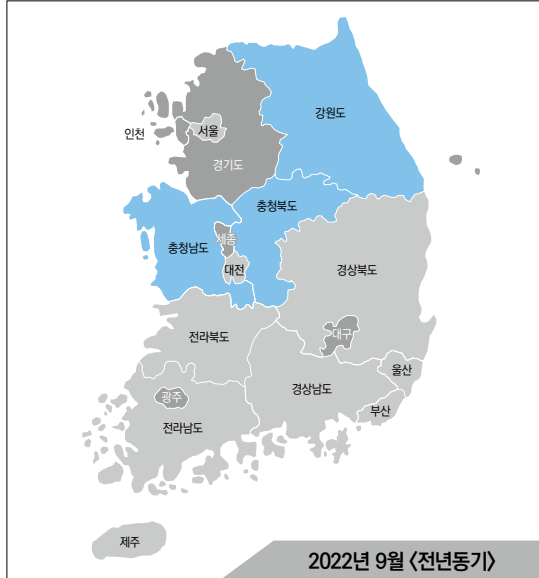
- 2023년 3분기 수도권 K-REMAP 지수(86.8)는 전분기(85.2) 대비 1.6p 상승, 전년동기(86.1)대비 0.7p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(92.3), 경기(83.9)는 전분기 대비 각각 3.8p, 1.0p 상승, 인천(85.9)은 전분기 대비 1.1 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

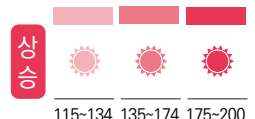
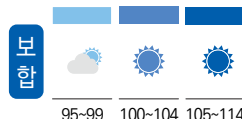
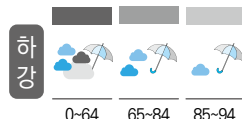
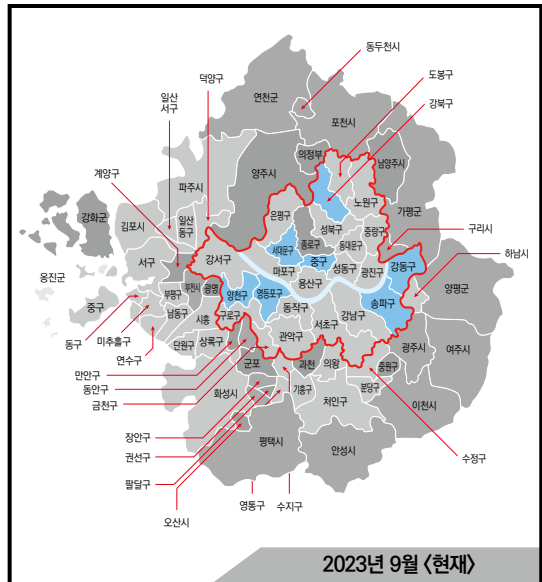
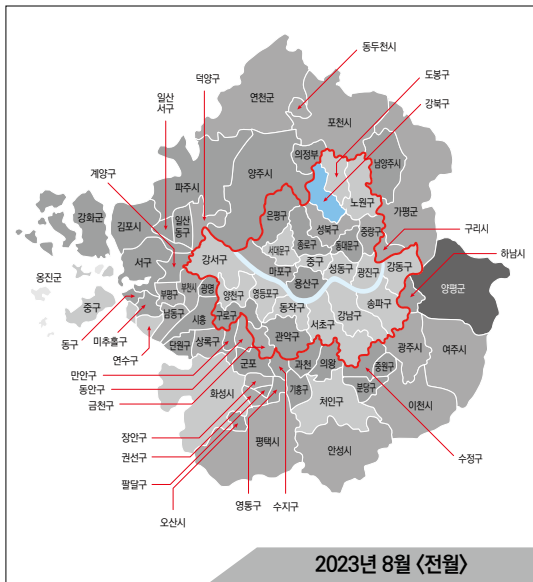
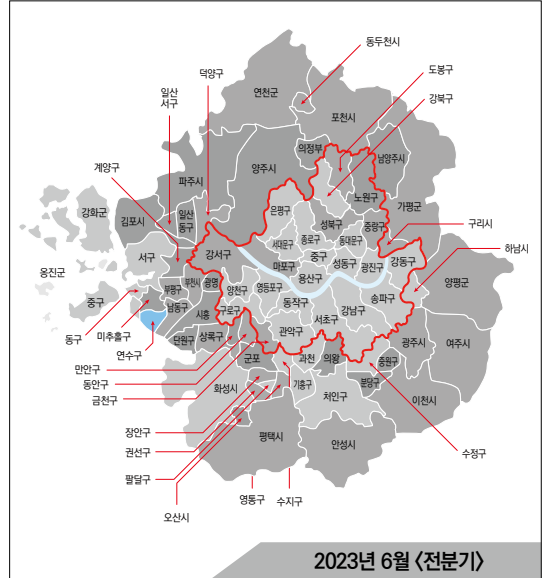
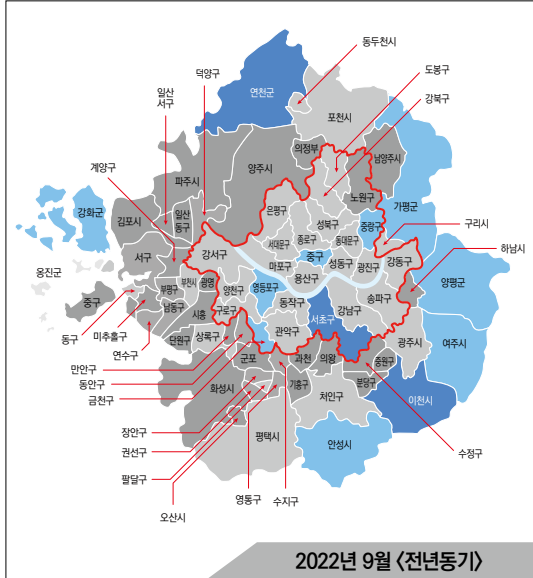
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.5p 하락

- 2023년 3분기 비수도권 K-REMAP 지수(79.2)는 전분기(80.7) 대비 1.5p 하락, 전년동기(89.9)대비 10.7p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(84.0), 대구(71.5), 광주(79.5), 대전(84.8), 울산(82.6), 세종(86.1), 강원(80.3), 충북(80.3), 충남(80.4), 전북(76.7), 전남(67.7) 경북(78.6), 경남(75.9), 제주(76.3)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2023년 4분기 부동산시장 소비심리 전망

2023년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속하였다. 2022년 12월 이후 지수가 상승하며 대부분 지역에서 보합국면을 지속하는 가운데 세종과 강원은 상승국면으로 전환되었다.

2023년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 대부분 지역에서 큰 변동 없이 현 수준에서 소득의 등락을 보일 것으로 예상된다. 대내외 불확실성이 증가하고 있는 가운데 여전히 금리가 높고, 경기가 좋지 않은 상황에 지속 영향을 받을 것으로 보인다.



부동산시장 조사분석
2023. 10 | October | Vol.43

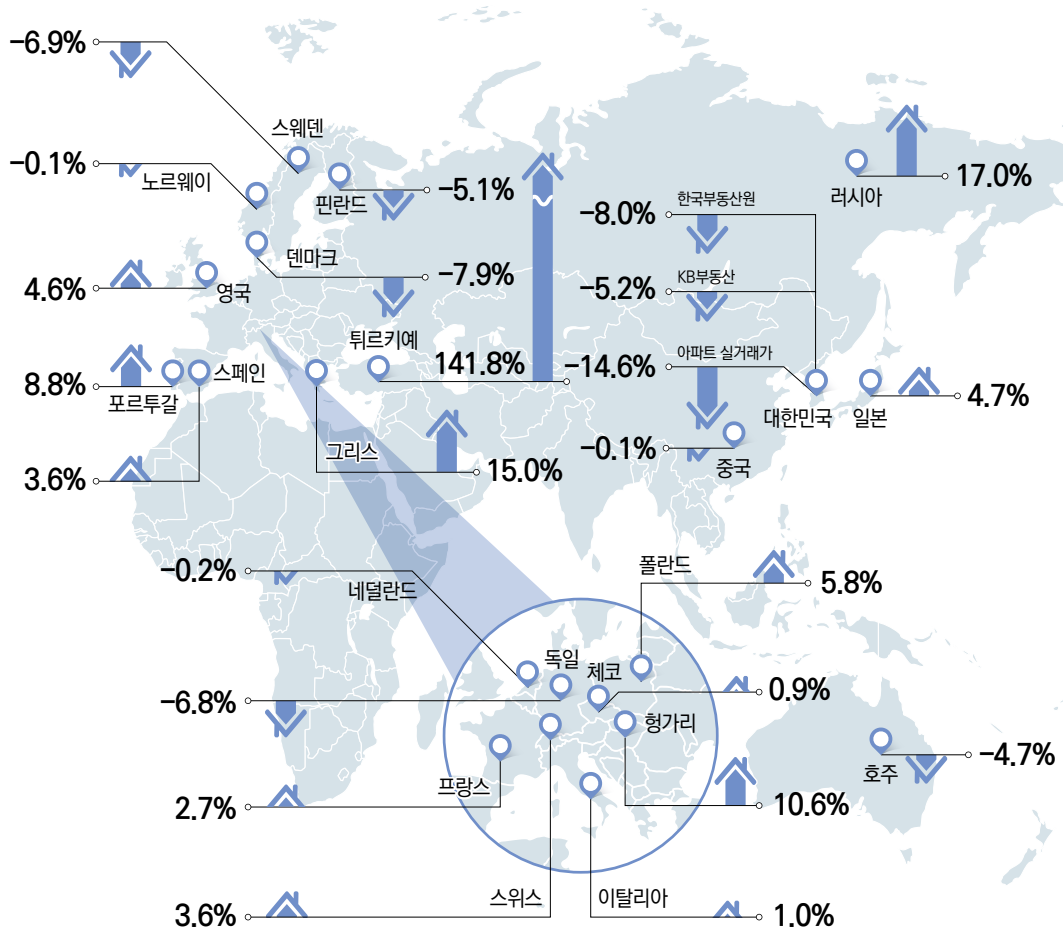


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2023 1/4분기 기준¹⁾²⁾³⁾ (Nominal house price index)

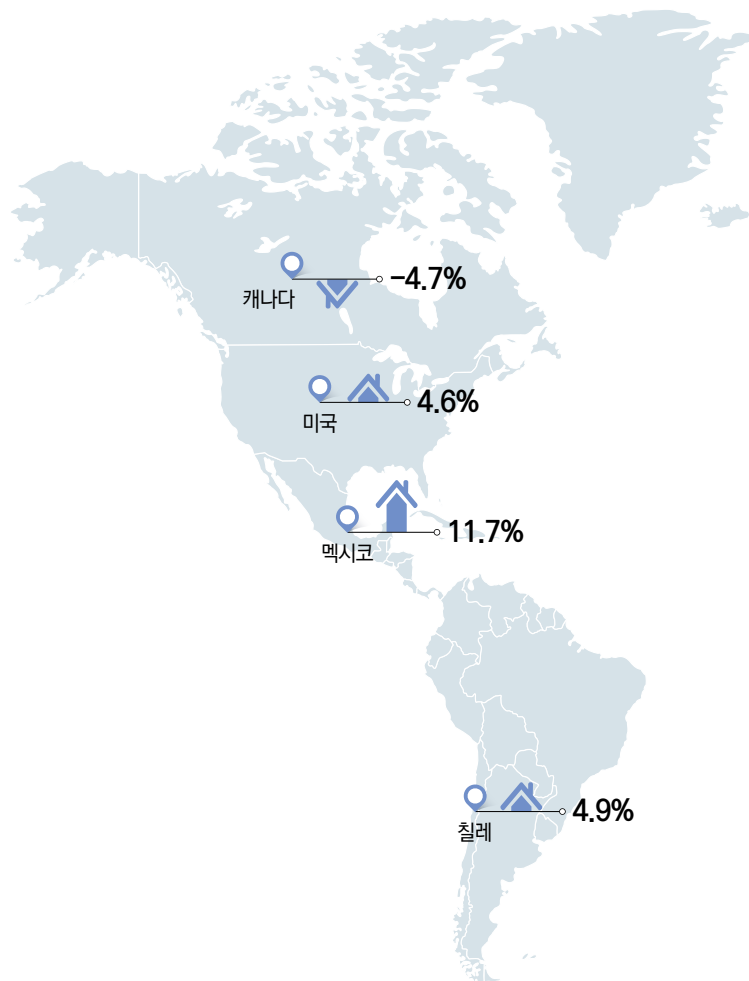


1) 칠레의 경우 2023년 자료가 없어 '22년 4분기 기준으로 변동률 산출

2) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

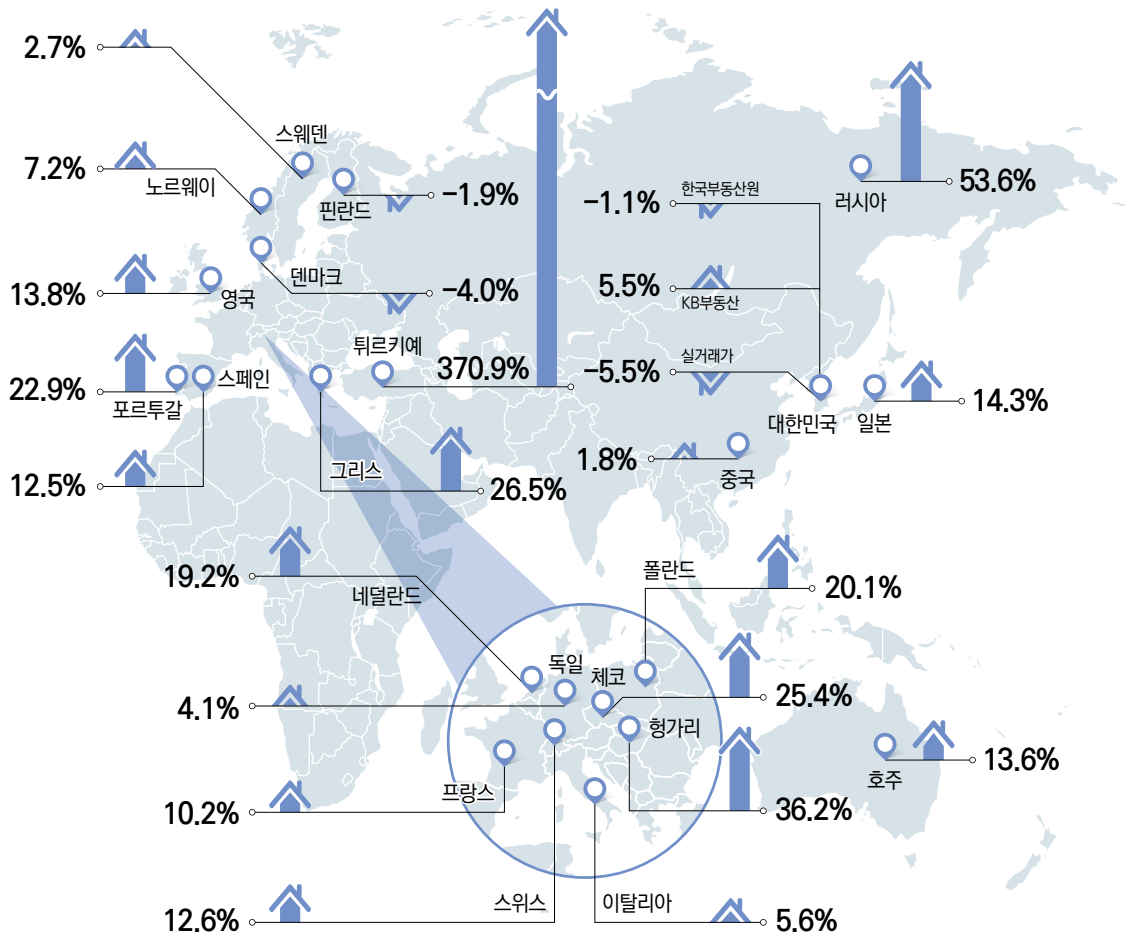
3) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「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, 2023 1/4분기 기준⁴⁾⁵⁾⁶⁾

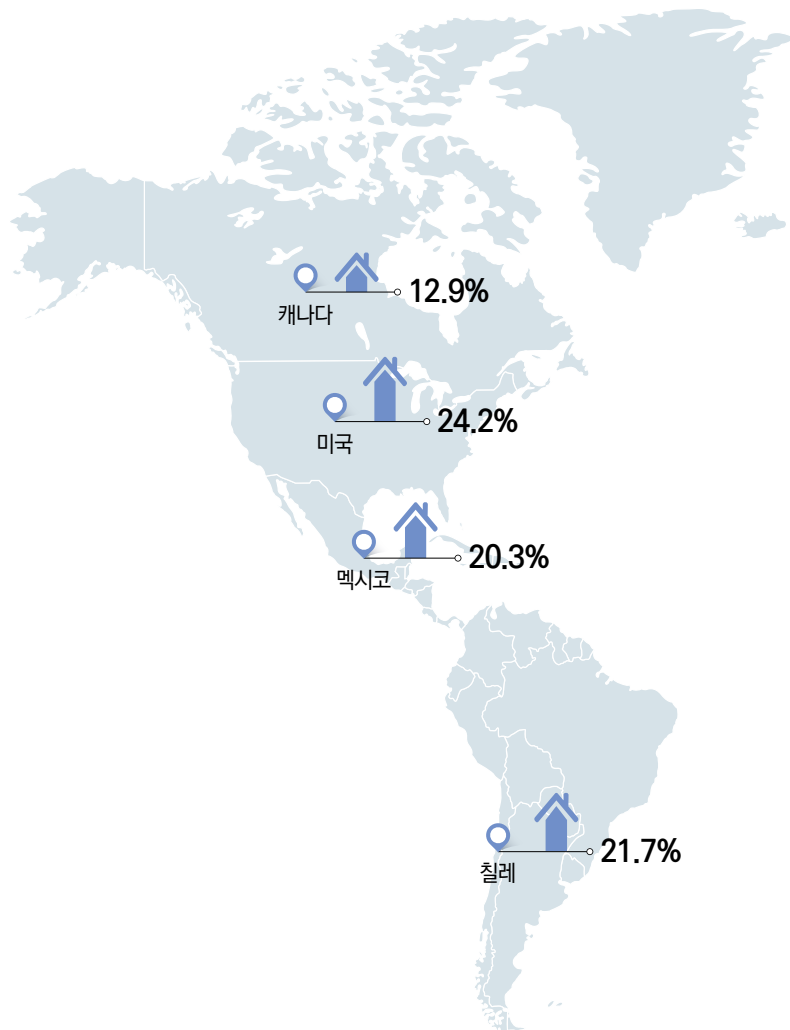
(Nominal house price index)



4) 칠레의 경우 2023년 자료가 없어 '22년 4분기 기준으로 변동률 산출

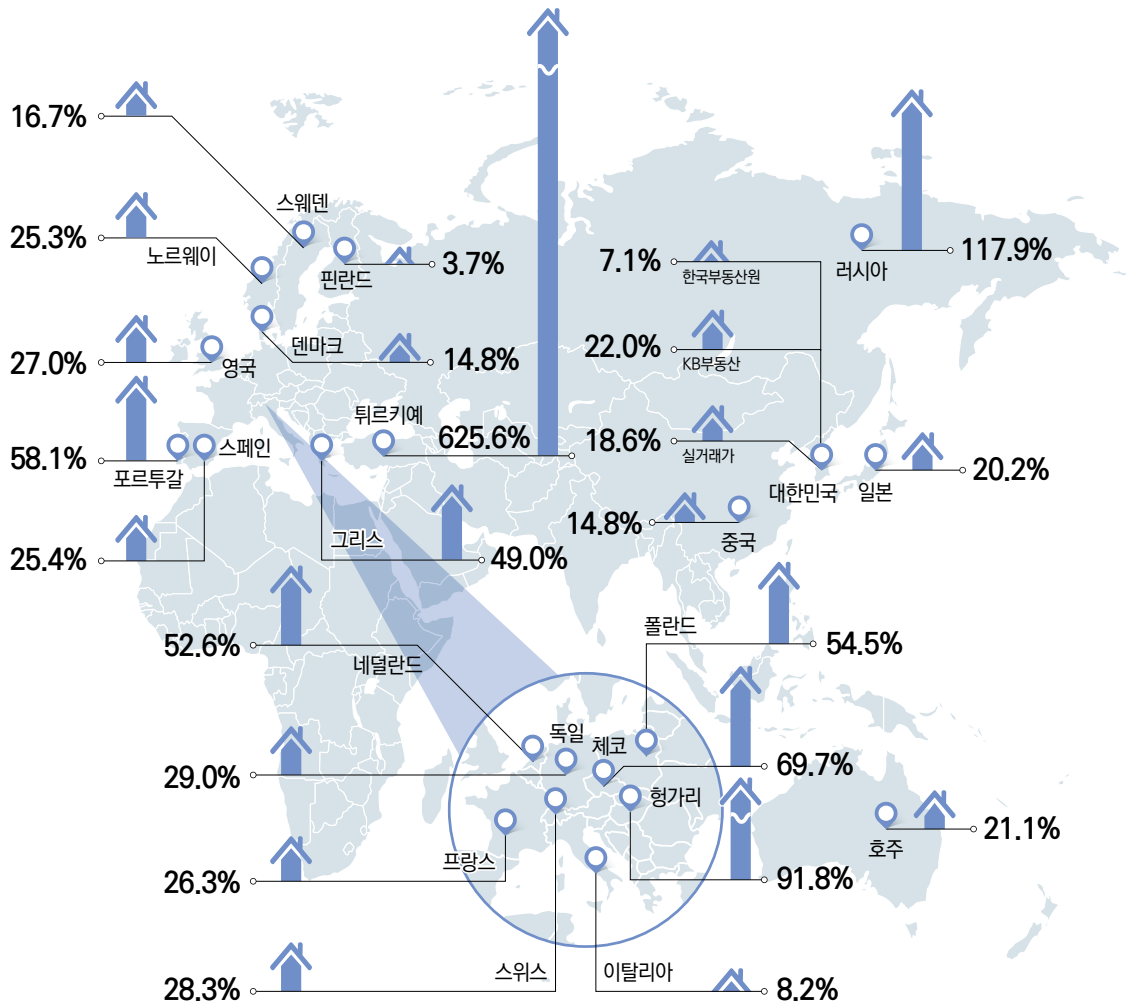
5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

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



국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2023 1/4분기 기준⁷⁾⁸⁾⁹⁾

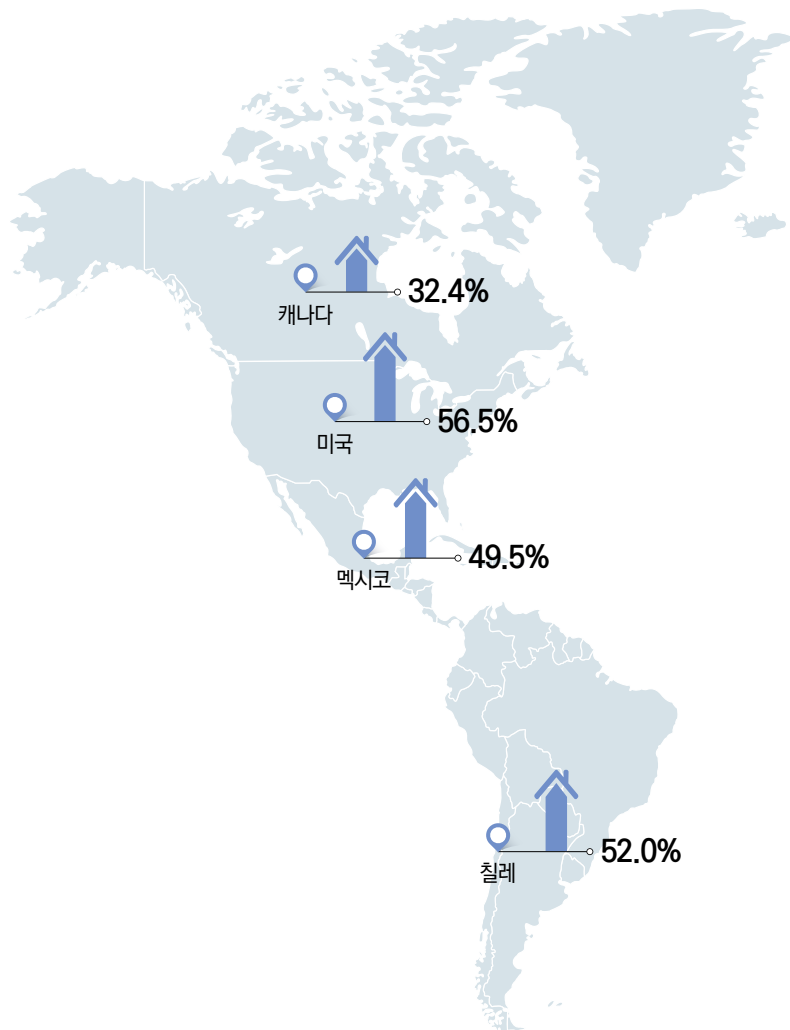
(Nominal house price index)



7) 칠레의 경우 2023년 자료가 없어 '22년 4분기 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. 10 | October | Vol.43



정책현장 특강시리즈





리츠로 재건축·재개발이 가능하다고?¹⁾

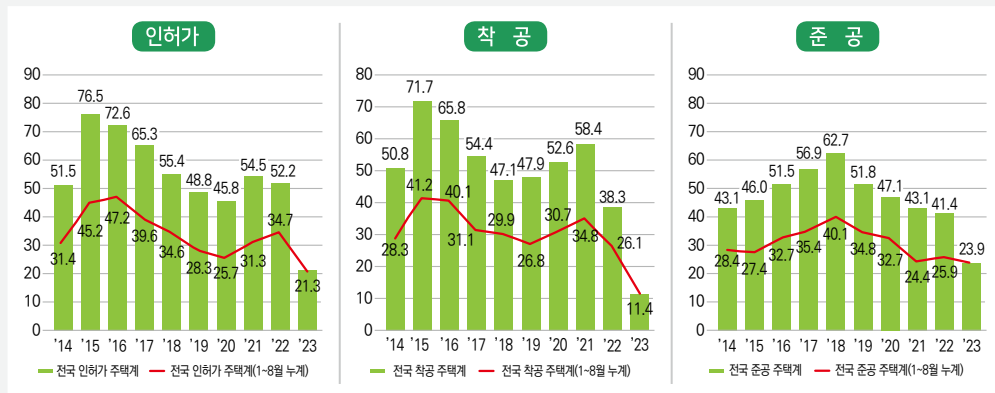
김동원(한국부동산개발협회 책임연구원)

1. 들어가며

2023년 8월 전국 주택 인허가 물량이 5,479호를 기록하였다. 전년동기 51,603호의 10% 수준이며, 5년 동기 평균 36,490호 대비 -85.0% 수준이다. <그림 1>과 같이 최근 10년간 전국 주택건설실적을 살펴보면 2023년의 공급지표(인허가·착공·준공)가 확연하게 낮은 것을 확인할 수 있다. 인허가·착공 통계의 최근 추세가 지속된다면 2~3년 이후인 '25년부터 주택공급 부족이 예상된다. 부동산 시장에서는 고금리, 인플레이션 등의 거시적 요인 변화를 주택공급 감소의 주요한 원인으로 평가하고 있다. 거시적 환경이 빠른 시일 내에 개선되지 않는 상황에서 주택공급 확대를 위한 해법을 찾기는 여간 어려운 일이 아니다. 그럼에도 기존 시스템을 살펴보고 개선점을 도출하여 원활한 주택공급 방안을 고민해보는 것은 의미 있는 일이다. 이에 본 기고에서는 재건축·재개발 정비사업의 구조를 살펴보고 도심 주택공급 활성화 방안으로 리츠 사업시행자 도입을 논의하고자 한다.

[그림 1] 전국 주택건설실적(주택 합계)

단위: 만호



자료: 국토교통부 통계누리, 주택건설실적

2. 정비사업 주요 이슈

정비사업은 일반적으로 「도시정비법」 제2조에서 정의하는 재개발, 재건축사업을 말한다. <그림 2>와 같이 정비사업은 준공까지 평균적으로 10년 이상 소요되는 장기간 프로젝트 사업이며, 단계별 의사결정 과정에서 사업 참여자 간의 갈등이 발생하면 사업이 지연되거나 중단되는 경우도 있다. 수도권을 비롯한 대부분 지역에서 가용할 수 있는 신규 택지가 제한적이고 지속해서 감소할 수밖에 없기 때문에 신규 주택 공급을 위해서 정비사업의 신속한 추진과 사업지연 해결방안에 대한 고민이 필요한 상황이다. 먼저 정비사업과 관련된 주요 이슈를 살펴보면 다음과 같다.

1) 김동원 외, 2022, "리츠를 활용한 정비사업 모델 연구"를 기초로 작성함.



| 그림 2 | 정비사업 단계별 평균 소요 기간



자료: 김동원 외(2022)

1) 조합방식 정비사업의 전문성 부족

대부분의 정비사업은 토지등소유자로 구성된 조합이 사업을 시행하는 조합방식 정비사업(이하 조합방식)으로 추진되고 있다. 지금의 조합방식 형태는 「도시정비법」(2002) 제정 이전 「도시재개발법」(1972~2002)에 틀이 마련되었다. 정부는 86아시안게임과 88올림픽 등 국제 행사를 위해 신속한 주거지 정비가 필요한 상황에서 공공 자금을 통한 노후 불량주거지 정비에 한계를 느꼈다. 이에 「도시재개발법」시행령 개정(1983)으로 합동재개발 사업²⁾이 도입되었고 활성화되어 지금의 조합방식으로 이어져 왔다. 조합방식은 국민 대다수에게 일반적인 정비 사업의 방식으로 인식되고 있다. 따라서 정비사업을 통한 주택공급 활성화 방안을 찾기 위해서는 조합방식 정비 사업에 대한 검토가 필요하다.

| 표 1 | 「도시정비법」상 사업시행자

시행주체	정의
시장·군수	토지등소유자 및 세입자의 동의를 얻어 정비사업을 직접 시행 가능
주택공사 등	긴급한 정비사업과 순환정비방식 등 인정되는 때에 시장의 지정에 의해 시행 가능
조합	토지등소유자로 구성된 조합으로 시행 가능
공동 사업시행자	조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행 가능
지정개발자	시장·군수는 직접 정비사업을 시행하거나, 시장·군수가 토지등소유자·민관합동법인·신탁업자 또는 주택공사 등을 사업시행자로 지정 가능
사업대행자	시장·군수는 지연되거나 분쟁 등으로 인해 조합 또는 토지등소유자의 정비사업 시행이 어렵다고 인정하는 때에 정비사업을 시행하거나 지정개발자 또는 주택공사 등으로 대신하여 시행 가능

자료: 국가법령정보센터

정비사업은 <표 1>과 같이 조합 이외에 다양한 시행 주체가 있으나, 조합방식은 주민의 의견수렴과 개발이익을 최대한 추구할 수 있는 등의 장점이 있어 대부분 정비사업장에서는 조합방식으로 추진하였다. 그러나, 조합방식은 전문성과 투명성 부족이라는 단점을 가지고 있다. 다수의 토지등소유자로 구성된 조합은 각자의 본업이 있으므로 전문성이 부족할 수밖에 없으며, 비교적 전문성을 가지고 있는 조합장이 부정부패에 빠지기 쉬운 구조이다.

2) 토지등소유자가 설립한 조합이 시행자가 되고 시공사가 공동사업 시행자로 자금과 시공을 제공하는 방식. 시공사로부터 제공된 자금은 조합원 분양 후 잔여시설을 체비시설로 하여 시행자가 매각하여 충당하거나 정관에 따라 시공사가 대물상환받아 처분함.



조합방식의 부족한 전문성은 일반적으로 시공사 등 외부 전문가의 도움을 받아 사업을 추진한다. 자금조달 역시 시공사가 조합에 연대보증을 하고, 주택도시보증공사에서 건설사의 신용보강을 하여 최종적으로 대주단이 조합에 이주비·사업비 대출을 집행하는 구조가 일반적이다. 따라서, 재개발사업을 주도하는 조합장과 시공사 간의 유착 관계가 형성될 수 있는 구조적 한계가 존재하며, 투명성에 대한 각종 갈등이 발생하여 사업에 차질을 일으키는 경우가 많았다.

또한, 시공사에 의존적인 자금조달은 결과적으로 공사비 협상에서 불리하게 적용되며, 시공사의 신용등급에 따라 조달금리 수준을 다르게 적용받는다. 이러한 문제는 부동산 가격이 상승하는 시기에는 가격 상승으로 상쇄되기도 하나, 부동산시장이 침체 및 안정기에 접어들면 문제가 심화되는 경우도 존재한다.

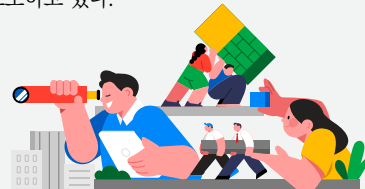
2) 다가구·상가 소유자의 정비사업 반대

도심 내 정비사업이 필요한 지역에서 정비사업이 추진되지 않는 경우가 있다. 이러한 지역은 지역주민들이 정비사업을 원하지 않는 경우이며, 정비사업을 반대하는 큰 이유로 '다가구·상가 소유자의 임대소득 감소'가 손에 꼽히고 있다. 월 임대수입이 있는 경우 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업에 반대하는 경향이 크며, 주소득원이 임대소득일 경우에는 사업 반대 경향이 더 큰 것으로 나타났다.

또한, 「도시정비법」 제76조의 관리처분계획 수립 기준에 '1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급(이하 생략)'으로 명시하고 있다. 이는 정비사업의 다가구 주택 소유자는 주택의 보유 개수만큼 입주권을 받는 것이 아니라 보유한 종전자산평가액을 합산해서 1개의 입주권만 행사할 수 있다. 이와 같은 입주권 개수 규제는 정비사업 조합원의 종전자산 규모 또는 임대료 수입이 클 경우, 정비사업으로 인한 자산 가치의 상승보다 임대료 수입 손실이 크게 발생하기도 한다. 다만, 일부 예외 사항으로 동법 제76조제1항제7호 라목에 따라 종전 주택 주거전용면적 범위에서 2개의 입주권을 공급할 수 있도록 규정하고 있으나 강행규정이 아닌 임의규정이며, 2개의 입주권 중 하나는 전용면적 60㎡ 이하로 제한되어 있다는 한계도 있다.

3) 소결

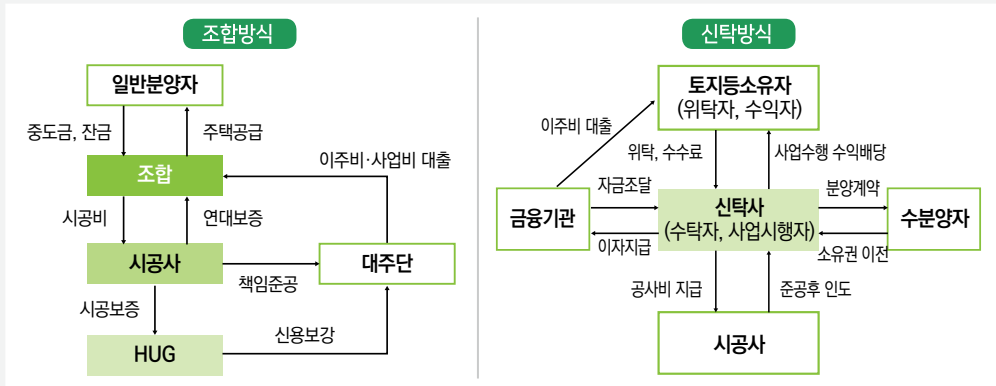
앞서 설명한 정비사업의 주요 이슈를 다음과 같이 정리할 수 있다. 정비사업에서 전문성 있는 사업시행자의 필요성과 다가구·상가 토지등소유자의 종전자산에 대한 합리적 평가이다. 전문성 있는 사업시행자는 2015년 「도시정비법」 개정으로 부동산 신탁사의 사업시행자 허용으로 신탁사가 그 역할을 수행할 수 있게 되었다(이하 신탁방식).³⁾ <그림 3>과 같이 신탁방식은 자금조달, 시공사 선정 등 사업의 전 과정을 신탁사에서 주관하여 전문성과 투명성 문제도 보완할 수 있다. 국토교통부는 지난해 8·16 부동산 대책에서 신탁사의 사업시행자 지정요건을 완화하는 등 신탁사의 주택공급자로서 역할을 강조하며 정비사업 활성화를 도모하고 있다.



3) 신탁사는 정비사업에 사업시행자방식과 사업대행자방식으로 참여할 수 있으며, 해당 개정을 통해 사업시행자방식(신탁사가 단독 사업시행자(지정개발자)로 정비사업을 수행)이 도입됨.



| 그림 3 | 사업시행자별 정비사업 구조



자료: 저자 작성

그러나 다가구·상가 토지등소유자의 종전자산 평가에 대한 이슈는 신탁방식으로도 해소할 수 없다. 따라서 전문성을 가진 사업시행자이면서 토지등소유자의 자산가치를 보존할 수 있는 새로운 사업시행자로 리츠 도입을 검토해볼 수 있다.

3. 리츠의 개념과 정비사업 도입 가능성

1) 리츠란

리츠(REITs: Real Estate Investment Trusts)는 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자 상품이다. <그림 4>와 같이 리츠는 부동산에 투자하고, 이를 운용하여 얻은 투자수익(부동산 임대소득, 부동산개발이익, 매매를 통한 자본수익 등)을 투자자에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 상법 상 주식회사에 해당한다.

| 그림 4 | 리츠의 기본구조



자료: 국토교통부 리츠정보시스템



리츠는 부동산을 증권화한 상품으로써, 리츠를 통해 부동산을 개발, 거래 및 운영하는 부동산시장과 자산을 투자하는 자본시장의 이해당사자들을 상호 연결하는 구조를 보인다. 리츠 주식 소유자는 부동산에 직접 투자하는 것과 유사한 효과를 얻을 수 있다는 장점이 있으며, 이를 통해 부동산시장의 투자 기회를 자본력이 부족한 일반 대중에게 확대하여 부동산 투자시장의 진입장벽을 낮추는 등 긍정적인 측면이 있다. 부동산과 금융을 접목하는 중간역할을 수행하는 리츠는 부동산 투자자본의 전문화·대형화를 이끌며 산업 분업화 및 투명화에 기여하고 있다는 평가를 받고 있으며, 단기 자본이득 중심의 국내 부동산시장을 중·장기적 운용소득을 추구하는 선진화된 부동산시장 구조를 형성하는 데 기여하기도 한다.

2) 리츠방식 정비사업의 활용 가능성

앞서 언급한 조합방식 정비사업의 '전문성 부족'과 '다가구·상가 소유자' 이슈는 리츠를 통한 정비사업 방식(이하 리츠방식)으로 해소할 수 있다. 먼저 리츠가 보유하고 있는 부동산 자산은 전문성을 가지고 있는 자산 운용사(AMC)를 통해 운용하게 된다. 이는 신탁방식 정비사업과 같이 전문성을 가지고 있는 기관이 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행하게 된다는 것을 의미한다.

그리고, 리츠가 정비사업의 사업시행자로 역할을 수행하기 위해서는 신탁방식과 같이 토지등소유자가 보유하고 있는 부동산을 리츠에 현물출자하여 토지소유권을 이전하는 과정이 필요하다. 이러한 과정에서 두 번째 다가구·상가 소유자 이슈를 해소할 수 있다. 기존 정비사업에서는 종전자산가치를 모두 보전받지 못하고 최대 2주택을 공급받을 수 있었다면, 리츠방식은 보유하고 있는 부동산 자산을 리츠로 현물출자하기 때문에 종전자산가치의 평가액만큼 리츠로 배부받을 수 있다. 토지등소유자는 보유하고 있는 리츠 수에 따라 입주권을 현물배당 받을 수 있고 개발이익을 배당금으로 받을 수 있게 된다. 그리고 우선주, ABS, 역모기지 등의 다양한 유동화 구조를 활용한다면 정비사업으로 인해 상실한 임대수익을 사업기간 중에도 일부 보존할 수 있다. 실제로 2020년 상장된 재간접 리츠인 이지스레지던스리츠의 경우에는 투자하고 있는 수익증권의 기초자산이 준공되기 전임에도 불구하고 투자자에게 배당을 집행하고 있다.

또한, 리츠는 정비사업 이슈 해소 이외에도 금리가 가파르게 인상한 지금과 같은 시기에 주식(Equity) 발행을 통해 비교적 낮은 부채 비율로 사업을 진행할 수 있고 공공 측면에서 개발이익을 소수가 아닌 다수에게 배분하는 등의 정책으로 활용할 수 있다는 장점이 있다.

다만, 주택공급 방식별 근거법을 <표 2>와 같이 검토하였을 때 「도시정비법」에서만 리츠의 사업시행자를 제한하고 있음을 확인할 수 있다. 리츠가 정비사업의 시행자로서 주택 공급이 가능한 범위는 「소규모주택 정비법」으로 한정되어 있고 「도시정비법」에 명시된 정비사업의 사업시행자는 될 수 없다. 타법을 비교하였을 때 「도시정비법」에서도 리츠 도입을 검토할 필요성이 있으며, 신탁방식의 경우에도 2015년 정비사업 활성화를 목적으로 신탁방식의 전문적인 사업관리, 투명성 등의 장점을 인정받으며 「도시정비법」에 도입되었다. 이러한 장점은 리츠도 포함하고 있으며, 리츠를 활용하게 되면 토지등소유자가 보유하고 있는 실물자산을 리츠로 유동화함으로써 종전자산가치를 합리적으로 보상받을 수 있다는 장점도 있다.



| 표 2 | 주택공급 방식별 리츠 활용 가능 여부

주택공급 방식	근거법	가능 여부
정비사업	「도시정비법」	×
	「소규모주택정비법」	○
택지개발	「택지개발촉진법」 「토지보상법」 「부동산투자회사법」	○
도시개발	「도시개발법」	○
역세권 복합개발	「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」	○

자료: 국가법령정보센터

리츠가 정비사업에 도입되기 위해서는 「도시정비법」 제27조 지정개발자, 「부동산투자회사법」상 영업인가 전 현물출자 특례, 공모의 의무, 1인당 주식소유한도 등의 법 개정이 필요하다. 또한, 정비사업이 사업성을 갖추기 위해 현물출자에 따른 취·등록세, 양도소득세와 종합부동산세 등 부동산 세금에 대한 개정이 필요하다. 이처럼 리츠를 도입하기 위해서는 다양한 법령 개정이 필수적이며, 사업성을 갖추기 위한 인센티브 제도에 대한 고민도 필요하다. 그럼에도 리츠방식 정비사업이 도입된다면, 토지등소유자에게 신탁방식과 차별되며 조합방식의 주요 이슈를 모두 해소할 수 있는 대안으로 활용될 수 있다. 리츠방식 도입은 정채된 정비사업의 활성화를 이끌어 향후 예상되는 주택수급 불균형 문제 해소에도 기여할 것으로 생각된다.



[저자]

- 김동원(한국부동산개발협회 책임연구원)

[주요 경력]

- ('21년~) 한국부동산개발협회 정책연구실
- ('17년~'21년) 한국부동산원 연구개발실



부동산시장 조사분석
2023. 10 | October | Vol.43



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2023.10)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 노인가구 특성이 유니버설디자인이 적용된 주택 거주에 미치는 영향 분석 (주택연구, 2023)
- ② 고령가구는 왜 주택개조를 원하지 않는가?: 서울시를 중심으로 (주택연구, 2023)
- ② 공공자가주택 개발이익 배분 효과 비교 연구 (주택연구, 2023)
- ② Blinder-Oaxaca 분해법을 활용한 서울시 아파트가격지수 작성에 관한 연구 (주택연구, 2023)
- ② 기계학습과 설명가능한 인공지능 모형을 이용한 강남의 전세가격 결정 요인 분석 (주택연구, 2023)
- ② 대형상업시설의 주거개발 가능 지표와 기준 분석: 대형마트 그레이필드 개발 사업성 분석을 중심으로 (부동산학연구, 2023)
- ② 주거불안지수 개발과 영향요인 분석 (부동산학연구, 2023)
- ② Covid-19 Pandemic이 주거 개선 목적의 주거 이동 계획 수립에 영향을 주었을까? (부동산학연구, 2023)
- ② 밀레니얼 가구의 주택구입 부채 비율 결정 요인 분석 (부동산학연구, 2023)
- ② 머신러닝을 활용한 경쟁입찰토지의 낙찰 영향요인 및 예측가능성 연구 □택지개발사업지구 내 공공의 토지판매를 중심으로- (부동산학연구, 2023)
- ② 주거지원제도의 정책효과에 관한 연구: 공공임대주택과 주거급여의 비교를 중심으로- (부동산학연구, 2023)
- ② 북한 공동주거의 형성요인과 변화과정: 모더니즘, 사회주의, 통치의 도시계획의 균형과 균열 (부동산학연구, 2023)
- ② The structure and growth of ethnic neighborhoods (Journal of Urban Economics, 2023.9)
- ② A beam of light: Media, tourism and economic development (Journal of Urban Economics, 2023.9)
- ② Can social media rhetoric incite hate incidents? Evidence from Trump's "Chinese Virus" tweets (Journal of Urban Economics, 2023.9)
- ② First time around: Local conditions and multi-dimensional integration of refugees (Journal of Urban Economics, 2023.9)
- ② Test scores, schools, and the geography of economic opportunity (Journal of Urban Economics, 2023.9)
- ② E-commerce and local labor markets: Is the "Retail Apocalypse" near? (Journal of Urban Economics, 2023.9)
- ② Congestion and incentives in the age of driverless fleets (Journal of Urban Economics, 2023.9)
- ② Unequal treatment in the rental housing markets of four Chinese megacities (Journal of housing Economics, 2023.9)



- ③ Revisiting metropolitan house price-income relationships (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ The Airbnb rent premium and the crowding-out of long-term rentals (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ Does homeownership hinder labor market activity? Evidence from housing privatization and restitution (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ When do property taxes matter? Tax salience and heterogeneous policy effects (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ Credit supply, homeownership and mortgage debt (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ Can landlords siphon housing allowances? New theory and evidence on housing allowance algorithms from a natural experiment (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ Measures of vertical inequality in assessments (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ Political uncertainty and housing markets (Journal of housing Economics, 2023.9)
- ③ Potential Benefits in Remapping the Special Flood Hazard Area: Evidence from the U.S. Housing Market (Journal of housing Economics, 2023.9)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구

박진백 이수옥 이태리 전성제 권건우 외

국토연(기본) 2023-04.



- 부동산세제 정책은 시장참여자의 의사결정에 영향을 미치지 때문에 주택시장에 대한 영향력이 존재하나 부동산세제의 주택시장에 대한 영향력에 대한 실증적인 평가는 충분하지 않음
- 주거안정을 위해 1세대 1주택자에 대한 세제 감면 내지 비과세 혜택을 주고 있으나 형평성 문제가 될 수 있으며 소득이 존재하면 과세가 이루어져야 한다는 대원칙하에서 세제정책의 마련이 필요함
- 우리나라 부동산세제는 높은 거래세, 낮은 보유세 구조로 운영되며 안정적 재정 운영을 위해 장기적으로 부동산 경기에 크게 영향을 받지 않는 세원인 보유세 비중을 높이고, 거래세 비중을 낮추는 형태로 개선이 필요
- 매매시장과 임대차시장의 동시 안정을 유도하기 위해 거래세인 취득세 및 양도소득세를 낮추고 보유세는 높이는 방향으로의 정책을 설계할 필요가 있음
- 효과적인 세제정책을 위해선 시장의 신뢰가 필요하며 일정한 부동산세제 정책 준칙을 마련해야 함



연구보고서

- ② 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- 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 국민채감형 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)



- ③ 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 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 (2023.08.07.)
- 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.)



- ② 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- ② 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 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제 (2023.09.06.)
- ② 주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제 (2023.08.11.)
- 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

코로나19 팬데믹 기간 저금리·유동성 확대 국면이 이어지며 주택가격이 가파르게 상승하였다. 높은 주택가격을 감당하기 위해서는 주택 구입 시 금융기관을 통한 부채 조달이 필수적인 상황이다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 청년세대의 대표적인 밀레니얼 세대 가구의 주택 구입을 위한 부채 비율 결정 요인을 분석한 연구와 미국을 중심으로 은행의 주택담보대출 규제완화를 통한 신용 공급이 가계의 주택 소유와 주택에서 차지하는 지분에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

⑨ [밀레니얼 가구의 주택구입 부채 비율 결정 요인 분석(정의충·정의철, 2023. 부동산학연구 제29집 제3호, pp 47-65)]

본 연구에서는 주택가격 상승기와 저금리 기간 동안 청년세대의 대표적 코호트인 밀레니얼 세대 가구의 주택 구입을 위한 부채 비율 결정 요인을 실증 분석하였다. 실증 분석에는 2014년과 2016~2021년까지 국토교통부의 주거실태조사 통합 자료를 이용하였으며, 부채 비율 분포를 명시적으로 고려하여 분수회귀모형을 추정하였다. 또한 부채 비율 상위 25%를 과도한 부채 조달 가구로 선정하여 과도한 부채 조달 원인을 파악하기 위한 프로빗모형을 추가로 추정하였다. 실증 분석에서는 횡단면 자료 이용 시 내재된 핵심 설명변수 중 하나인 순자산의 내생성을 통제하였다. 실증 분석 결과 밀레니얼 세대 가구의 경제적 조건인 가구 총소득과 순자산, 주택시장 및 금융시장 여건인 주택가격 예상 상승률과 주택자금 대출금리가 부채 비율과 과도한 부채 조달 결정에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 주택가격 예상 상승률이 밀레니얼 세대 가구의 주택구입 부채 비율과 과도한 부채 조달에 미치는 양(+)의 한계효과는 밀레니얼 이전 세대 가구에 비해 대략 2배 정도 높았다. 또한 주택자금 대출 금리는 세대 구분에 관계없이 다른 설명변수에 비해 부채 비율과 과도한 부채 조달 선택에 상대적으로 큰 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이러한 분석 결과는 2021년까지 저금리로 인한 저렴한 부채 조달비용이 세대 구분에 관계없이 높은 부채를 이용하여 주택을 구입하는 데 중요한 영향을 미쳤으며, 주택가격 상승기에 주택 보유 여부에 따라 자산 격차가 확대되고, 젊은 세대일수록 보유 자산이 미래 생애효용에 미치는 영향이 더 크다는 점을 고려할 때 밀레니얼 세대 가구는 그 이전 세대에 비해 미래의 주택가격 상승에 따른 자산축적 기회에 더욱 민감하게 반응하여 높은 부채 비율을 감수하더라도 과도한 부채 조달을 통해서 주택 구입에 적극적으로 참여하였다는 것을 시사한다.

⑩ Credit supply, homeownership and mortgage debt [Ahmet Ali Ta kin, Firat Yaman 2023. Journal of Housing Economics. Vol. 61.]

We analyze the effect of credit supply on households' homeownership and home equity outcomes. Banking deregulation together with states' autonomy to limit deregulation provides an exogenous shift in credit supply which shows variation across states and time. We find that a shift from full to no regulation increases the probability of homeownership by one percentage point, and of having a mortgage by two percentage points, explaining up to 43% of the increase in homeownership and the share of households with mortgages. Mortgage debt increases by up to 20%. Household leverage and debt exposure measured as debt to income ratio increase slightly for households outside of MSAs.

부동산시장 조사분석
2023. 10 | October | Vol.43



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	85.0	86.7	88.0	79.2	71.4	61.5	63.0	66.9	72.8	84.2	85.8	83.1	81.4	78.5	83.1
수도권	83.5	85.1	86.1	76.1	66.9	58.7	60.6	66.6	74.4	85.7	88.8	85.2	83.9	81.7	86.8
서울	83.6	86.8	92.4	80.6	66.3	59.1	63.1	70.7	80.4	91.1	92.4	88.5	88.4	86.7	92.3
인천	80.9	84.5	80.9	74.5	72.7	60.5	59.9	72.4	74.6	84.2	88.2	87.0	85.7	82.4	85.9
경기	83.9	84.3	83.6	73.8	66.1	58.1	59.3	63.0	70.9	82.9	86.9	82.9	80.9	78.7	83.9
비수도권	86.6	88.3	89.9	82.3	76.0	64.3	65.5	67.4	71.2	82.6	82.7	80.7	78.9	75.2	79.2
부산	87.8	91.7	90.5	81.4	78.4	66.8	67.5	68.1	70.9	84.8	84.0	80.7	80.3	77.9	84.0
대구	66.9	74.1	79.7	71.3	63.5	55.8	57.2	60.4	63.2	74.7	80.0	75.0	72.9	68.3	71.5
광주	81.3	85.1	84.1	82.5	76.4	68.7	68.9	69.1	70.7	80.7	81.2	77.1	73.9	73.0	79.5
대전	79.2	85.7	88.4	81.5	72.5	60.4	70.2	70.5	72.8	84.9	84.1	82.3	87.5	84.1	84.8
울산	87.6	84.2	86.6	80.2	75.5	65.7	65.6	71.6	75.7	88.3	90.9	88.4	83.3	78.1	82.6
세종	75.6	71.9	81.9	72.2	72.7	62.2	67.1	74.9	76.3	84.8	83.5	87.2	86.8	84.9	86.1
강원	99.5	99.7	98.9	87.5	75.8	60.9	67.7	70.7	73.4	90.3	88.2	86.4	85.1	78.4	80.3
충북	92.0	89.9	97.1	87.1	79.2	64.4	64.5	65.4	69.8	80.5	81.5	83.9	77.4	72.6	80.3
충남	93.1	89.6	96.7	88.8	75.4	60.7	61.4	64.7	70.0	83.7	83.8	80.4	79.4	78.5	80.4
전북	94.5	96.2	94.8	84.9	79.2	65.6	60.6	67.1	72.1	80.0	74.8	76.8	77.1	73.2	76.7
전남	82.7	82.0	85.6	79.9	68.6	63.0	65.2	61.1	69.9	77.3	72.9	75.7	75.9	68.7	67.7
경북	96.4	95.2	93.1	86.8	79.0	64.6	65.2	68.8	71.8	81.2	80.8	82.0	76.5	72.4	78.6
경남	91.6	92.4	92.2	85.4	83.7	69.0	67.5	69.9	77.6	85.1	85.8	82.0	80.8	75.8	75.9
제주	89.9	93.6	90.5	87.5	80.3	69.7	68.8	68.1	71.4	82.8	82.1	76.3	72.2	73.0	76.3

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	76.5	83.9	88.0	77.6	63.3	45.0	42.0	40.7	50.8	71.0	71.4	64.5	58.3	49.7	57.6
수도권	74.5	82.2	85.4	73.0	56.9	40.6	37.6	39.3	52.3	73.3	75.4	67.8	60.6	53.4	62.4
서울	74.2	85.4	96.3	82.5	58.2	42.3	43.4	47.7	63.3	82.9	81.0	71.7	66.9	59.9	70.0
인천	73.1	82.1	78.6	68.9	66.1	44.7	35.1	49.6	55.4	74.6	79.8	75.8	70.2	61.8	65.8
경기	75.0	80.5	80.6	68.4	54.3	38.7	34.9	32.3	45.3	67.6	71.3	63.8	55.0	47.9	57.4
비수도권	78.4	85.6	90.4	82.1	69.6	49.4	46.4	41.9	49.1	68.5	67.3	61.1	56.0	45.9	52.7
부산	84.9	94.3	94.4	86.0	78.5	57.8	54.8	47.8	52.8	76.4	73.3	66.9	60.4	55.9	67.0
대구	52.0	68.8	78.8	69.1	53.5	40.9	36.3	34.8	38.4	58.5	67.9	54.9	50.0	34.1	41.7
광주	68.3	79.3	84.3	83.7	73.7	62.3	54.1	46.6	49.4	64.1	64.0	53.3	48.2	42.2	54.3
대전	65.0	80.9	86.3	79.7	59.6	40.6	52.7	46.6	49.9	73.1	71.2	59.6	67.8	58.2	60.7
울산	85.6	84.0	88.8	82.9	73.0	56.2	47.6	48.5	56.8	78.3	82.1	73.0	62.2	51.0	59.2
세종	71.9	71.0	86.8	74.5	68.6	49.6	50.9	51.3	57.0	64.2	58.8	62.4	62.8	54.3	52.8
강원	97.9	104.9	106.9	91.4	67.9	42.3	45.1	46.5	46.0	80.3	72.8	67.1	59.9	43.0	45.5
충북	81.6	84.3	96.8	83.2	67.1	44.1	40.7	31.4	44.7	57.0	57.9	62.0	50.6	36.9	48.0
충남	85.7	85.5	94.4	85.6	63.3	34.6	33.4	34.4	44.8	67.8	63.1	59.6	57.0	51.2	54.1
전북	86.4	92.6	93.2	79.4	73.9	48.9	38.8	44.4	49.7	62.1	55.2	52.0	53.2	44.2	46.1
전남	64.7	68.7	79.5	74.1	59.7	46.4	44.3	32.4	42.2	56.6	54.1	54.4	48.9	32.5	32.3
경북	93.4	93.6	93.0	85.7	72.7	44.8	45.9	43.8	50.6	64.9	62.0	59.5	51.1	38.7	48.1
경남	84.3	89.2	91.9	85.5	77.8	52.8	46.9	41.3	56.3	74.3	70.1	60.7	57.2	45.6	46.1
제주	74.6	84.4	87.0	82.1	69.5	52.2	44.4	36.8	50.1	70.5	69.4	62.0	53.6	50.0	52.9

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	67.1	72.8	73.3	63.0	50.9	34.0	33.0	33.9	43.3	64.3	67.8	62.6	57.9	54.5	60.3
수도권	64.2	69.8	71.2	61.0	48.7	34.7	32.9	35.6	47.8	69.4	74.0	68.1	62.8	59.3	66.6
서울	73.8	82.5	86.1	72.7	57.0	42.7	44.5	47.5	61.5	79.1	88.8	81.8	76.3	72.8	81.4
인천	63.6	68.4	65.4	53.4	43.7	32.7	33.3	42.4	51.9	69.8	73.5	67.1	68.6	66.4	71.4
경기	58.9	62.9	64.0	55.9	45.0	30.5	26.1	27.4	39.0	63.7	65.7	60.4	53.8	50.0	57.2
비수도권	69.9	75.6	75.2	64.9	52.9	33.3	33.1	32.0	38.7	59.1	61.3	56.9	52.8	49.6	53.8
부산	67.4	78.6	77.5	67.1	58.5	38.0	37.8	32.2	43.8	66.8	64.5	62.6	56.1	58.9	65.5
대구	47.3	57.9	60.2	52.2	39.4	24.3	23.8	25.6	30.3	53.4	52.0	45.1	41.8	37.7	41.6
광주	65.8	60.0	62.6	60.3	54.4	39.3	32.9	31.4	34.4	50.4	53.2	49.0	39.1	29.7	43.7
대전	51.3	59.6	64.1	53.3	43.9	22.0	23.5	24.8	32.8	56.7	61.2	65.4	75.3	70.8	76.7
울산	66.9	70.5	74.7	64.9	53.6	33.7	35.8	44.7	50.7	70.0	76.9	71.2	65.4	69.1	73.4
세종	76.5	84.1	89.7	82.9	74.5	58.0	61.7	63.4	68.7	58.6	63.6	69.3	67.1	61.3	56.6
강원	91.7	97.9	97.8	79.7	60.3	34.9	38.4	33.4	40.1	71.3	77.2	68.4	64.6	52.1	44.3
충북	76.2	85.5	93.3	73.8	50.5	28.8	30.2	31.0	29.8	45.8	52.2	49.3	47.4	41.8	43.6
충남	76.8	74.8	71.9	59.0	39.2	21.8	22.3	21.9	30.3	54.7	61.6	57.4	51.5	48.1	52.0
전북	93.0	94.1	83.2	69.4	60.8	34.5	32.4	30.2	33.1	50.3	55.2	50.3	41.5	37.5	44.8
전남	40.7	48.3	51.8	49.1	37.0	22.0	22.3	26.0	31.3	49.1	47.7	38.6	34.4	27.8	32.3
경북	90.8	90.9	80.2	72.7	61.9	43.2	42.7	33.0	36.3	50.5	60.2	55.0	50.2	47.6	51.9
경남	90.3	92.8	84.8	74.8	63.7	41.2	39.0	39.8	52.5	75.6	73.2	63.0	61.6	57.1	55.5
제주	59.0	64.3	63.8	57.9	49.2	34.9	36.5	37.4	42.5	59.6	62.2	55.5	48.4	39.8	41.4

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	92.7	92.7	92.6	80.1	70.8	52.8	51.0	42.1	51.4	76.5	83.9	75.6	68.1	58.0	65.8
수도권	92.4	88.6	84.4	71.1	55.1	38.6	36.7	35.6	44.2	74.0	87.2	79.4	70.9	64.1	71.3
서울	90.9	90.1	99.6	85.0	61.6	55.6	57.8	53.5	64.7	92.1	95.3	89.8	90.3	75.9	79.1
인천	91.0	99.3	88.8	78.2	76.2	52.1	44.2	53.6	51.9	72.1	89.9	78.4	65.4	62.9	61.8
경기	93.5	85.5	74.8	61.7	46.8	26.1	23.0	21.6	30.8	64.0	82.0	73.8	60.9	57.6	69.0
비수도권	93.1	96.7	100.6	88.9	86.4	66.7	65.0	48.4	58.4	78.7	80.4	71.6	65.2	51.7	60.1
부산	104.3	103.1	107.0	89.8	92.0	73.6	82.3	56.4	47.2	80.0	90.6	78.8	69.9	62.8	81.6
대구	45.5	59.5	79.0	68.4	73.2	54.3	52.9	38.9	54.8	75.8	70.8	67.6	63.8	31.3	38.0
광주	72.8	88.0	98.5	81.9	89.6	76.5	60.6	54.0	79.4	92.9	83.1	66.3	67.6	65.4	66.9
대전	60.2	74.9	92.5	97.0	91.9	57.5	70.3	49.6	57.4	82.5	69.0	60.1	61.3	53.4	71.8
울산	121.8	110.1	104.4	80.8	84.8	71.9	67.5	51.8	66.8	91.1	89.3	79.6	73.0	50.0	48.3
세종	78.6	72.0	102.6	97.6	87.8	67.0	65.2	57.8	71.8	53.3	62.6	74.6	97.5	88.7	91.2
강원	121.8	123.7	119.6	101.6	67.0	44.4	56.8	65.4	71.0	97.6	94.8	59.4	53.1	50.7	57.2
충북	103.2	109.6	108.4	96.4	89.6	63.0	54.9	40.1	59.0	56.3	78.0	77.9	69.8	46.7	55.0
충남	90.8	105.6	106.4	100.9	68.7	36.2	20.3	20.8	35.2	51.7	59.1	58.5	62.3	56.0	49.8
전북	104.2	120.0	105.1	84.3	90.0	64.7	56.5	46.7	61.8	78.8	61.7	68.2	58.4	62.4	75.4
전남	78.8	73.3	88.6	80.8	75.2	72.1	61.8	40.0	57.0	74.6	71.1	61.8	53.8	36.2	41.1
경북	128.7	112.3	111.0	105.7	93.9	70.0	68.2	51.3	66.2	79.6	79.3	69.4	50.6	36.5	42.6
경남	99.3	99.3	92.6	85.2	93.2	86.7	80.6	54.9	66.3	91.1	88.7	76.6	68.1	47.2	50.7
제주	84.1	96.7	101.8	102.3	100.6	68.7	63.2	42.2	58.1	83.4	105.9	88.4	70.5	64.2	70.0

▶ 토지시장 압력지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	76.0	91.3	102.9	94.0	73.3	52.8	46.6	48.1	59.6	75.2	66.6	58.5	51.6	37.5	48.1
수도권	74.0	92.9	103.8	89.4	68.7	49.5	44.4	46.7	64.0	77.8	68.4	58.6	50.3	38.2	50.5
서울	62.3	85.4	106.4	92.8	57.1	31.7	31.1	43.6	64.4	80.9	60.6	45.4	37.6	31.9	48.9
인천	71.5	86.4	87.5	81.5	86.6	54.3	30.5	55.7	62.3	82.5	80.0	84.8	75.8	55.2	61.7
경기	81.3	98.6	105.8	89.2	71.5	58.6	54.9	46.5	64.1	75.0	70.4	60.5	52.1	38.1	49.1
비수도권	78.1	89.7	101.9	98.4	78.0	56.4	49.0	49.5	55.2	72.5	64.9	58.6	53.1	36.9	45.6
부산	92.2	107.3	106.0	106.6	93.3	70.8	55.3	60.9	68.4	85.7	71.4	63.3	58.7	46.8	58.0
대구	62.8	89.4	101.9	90.9	56.4	51.7	39.6	43.2	36.1	51.9	85.7	57.5	50.0	31.9	44.7
광주	67.9	96.8	100.8	114.2	85.8	80.3	75.8	60.1	45.5	59.7	63.1	48.9	44.9	40.3	58.3
대전	85.9	112.1	109.4	99.8	55.1	51.1	76.0	71.6	65.7	86.6	85.3	52.2	63.2	46.0	32.3
울산	81.8	81.3	94.9	107.0	88.4	72.6	47.5	50.6	57.0	79.2	83.1	70.4	50.1	29.0	49.7
세종	61.2	53.9	71.3	46.9	46.8	26.1	26.7	31.2	31.3	79.4	49.9	44.6	31.5	19.7	19.3
강원	87.8	99.7	108.8	98.4	78.1	49.9	44.6	48.6	34.7	78.5	50.8	71.3	59.1	25.8	38.2
충북	72.2	63.9	92.6	85.2	70.8	49.1	43.0	25.3	52.7	71.6	50.1	65.8	40.2	23.4	48.4
충남	93.0	83.9	113.6	107.4	89.4	49.4	57.0	60.1	70.2	96.2	68.1	63.3	60.0	51.6	60.0
전북	64.7	70.1	96.7	88.2	78.3	55.2	33.6	60.4	61.3	64.3	50.4	42.0	63.9	38.8	25.8
전남	84.1	90.9	107.4	100.4	76.3	57.6	58.8	34.6	44.7	52.4	49.4	68.7	63.4	35.6	25.6
경북	70.4	83.0	95.6	86.8	70.3	27.9	33.3	51.6	56.8	71.8	51.3	57.6	52.7	29.4	47.6
경남	65.4	77.3	100.2	99.0	83.8	41.8	31.5	33.0	53.5	60.0	52.4	45.8	43.6	29.9	30.8
제주	87.0	100.2	105.0	97.2	71.7	61.6	40.4	32.0	53.7	74.5	51.0	50.5	47.5	52.2	54.5

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	93.6	89.4	88.0	80.7	79.5	78.0	83.9	93.2	94.9	97.4	100.2	101.6	104.5	107.2	108.6
수도권	92.4	88.0	86.8	79.1	76.9	76.8	83.5	93.8	96.4	98.1	102.1	102.6	107.1	109.9	111.2
서울	93.0	88.3	88.5	78.7	74.3	76.0	82.8	93.7	97.5	99.3	103.7	105.3	109.8	113.4	114.6
인천	88.7	86.9	83.1	80.1	79.2	76.3	84.6	95.2	93.8	93.8	96.6	98.2	101.2	102.9	105.9
경기	92.9	88.2	86.6	79.1	77.8	77.5	83.7	93.6	96.4	98.3	102.4	102.0	106.8	109.5	110.3
비수도권	94.7	90.9	89.4	82.5	82.3	79.3	84.6	92.8	93.3	96.7	98.1	100.3	101.7	104.5	105.6
부산	90.8	89.1	86.7	76.8	78.3	75.7	80.2	88.4	89.0	93.2	94.6	94.4	100.2	99.9	100.9
대구	81.8	79.4	80.6	73.5	73.4	70.6	78.1	85.9	88.1	90.9	92.2	95.1	95.8	102.5	101.3
광주	94.3	90.9	83.8	81.3	79.1	75.1	83.6	91.5	92.1	97.2	98.5	101.0	99.5	103.8	104.6
대전	93.3	90.5	90.4	83.3	85.5	80.2	87.7	94.5	95.7	96.7	97.1	104.9	107.2	110.1	108.9
울산	89.6	84.3	84.3	77.5	78.0	75.2	83.6	94.8	94.5	98.2	99.7	103.8	104.4	105.3	106.0
세종	79.2	72.7	76.9	69.8	76.7	74.7	83.4	98.5	95.6	105.3	108.2	112.1	110.8	115.5	119.4
강원	101.2	94.5	90.8	83.6	83.6	79.5	90.3	94.9	100.8	100.2	103.6	105.6	110.2	113.9	115.1
충북	102.3	95.4	97.4	90.9	91.4	84.6	88.4	99.4	94.9	103.9	105.1	105.9	104.3	108.3	112.6
충남	100.5	93.6	99.0	92.1	87.4	86.9	89.5	95.1	95.3	99.7	104.4	101.1	101.7	105.9	106.6
전북	102.7	99.9	96.5	90.4	84.5	82.3	82.5	89.8	94.5	97.8	94.4	101.7	101.0	102.2	107.2
전남	100.8	95.2	91.6	85.7	77.5	79.7	86.1	89.8	97.7	98.1	91.6	96.9	102.8	104.9	103.1
경북	99.3	96.7	93.2	87.9	85.2	84.4	84.5	93.8	93.0	97.5	99.6	104.5	101.9	106.1	109.1
경남	98.9	95.5	92.6	85.3	89.5	85.2	88.2	98.5	99.0	95.9	101.5	103.3	104.3	106.1	105.8
제주	105.2	102.8	94.0	92.8	91.0	87.3	93.1	99.3	92.6	95.2	94.8	90.6	90.8	95.9	99.6

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	93.6	89.1	87.6	80.1	78.8	77.3	83.8	93.7	95.6	98.4	101.5	103.2	106.2	109.4	110.7
수도권	92.0	87.4	85.9	78.3	75.8	75.9	83.2	94.1	97.0	99.0	103.3	104.3	108.7	111.8	113.4
서울	92.6	87.5	87.4	77.9	72.9	74.7	82.1	93.3	97.7	100.0	104.6	107.2	111.1	114.8	116.9
인천	88.0	86.4	82.8	79.8	78.6	75.5	84.7	95.6	94.4	95.0	97.1	100.1	102.9	104.4	107.7
경기	92.5	87.5	85.7	78.3	76.8	76.6	83.4	94.2	97.1	99.3	104.0	103.5	108.7	111.7	112.6
비수도권	95.0	91.0	89.4	82.2	82.2	78.9	84.7	93.5	94.0	97.7	99.4	101.8	103.3	106.6	107.7
부산	91.0	88.6	85.9	76.2	77.5	74.4	80.0	88.6	89.0	93.7	95.3	95.1	101.0	101.2	101.7
대구	81.6	79.6	80.0	72.8	72.5	69.7	77.7	85.7	87.5	91.7	93.3	95.9	96.7	104.1	103.0
광주	93.8	90.3	83.3	80.4	78.5	73.9	83.4	91.9	92.4	97.9	98.7	102.9	100.4	105.2	106.5
대전	92.0	89.1	90.3	81.6	85.1	78.9	87.1	94.6	96.3	96.8	97.9	105.9	108.0	111.7	110.7
울산	90.1	83.5	84.1	77.5	78.1	74.7	83.8	95.8	95.4	99.9	100.9	105.9	106.1	107.7	108.4
세종	78.1	71.1	77.6	67.4	76.2	73.9	83.4	100.5	96.5	107.1	110.8	115.6	112.9	119.6	122.7
강원	102.3	95.0	91.3	83.5	84.4	79.0	90.8	95.4	102.3	102.1	105.3	107.7	112.7	117.3	118.5
충북	103.1	95.8	97.7	90.6	91.7	84.4	88.9	100.5	95.5	105.1	106.6	107.3	105.7	110.6	115.3
충남	100.7	93.9	99.1	92.4	87.8	87.5	89.4	95.1	95.3	100.2	106.4	102.1	102.8	108.0	107.7
전북	103.8	100.5	97.7	90.7	84.7	82.2	82.6	90.8	94.7	99.4	95.7	103.3	103.0	104.1	109.6
전남	101.4	95.6	91.3	85.6	77.1	79.5	86.3	90.2	99.6	98.9	92.1	98.3	104.5	107.0	104.8
경북	100.1	97.8	94.0	88.6	85.4	85.0	85.3	94.8	93.8	99.1	101.2	106.9	104.4	108.9	111.8
경남	100.2	96.9	93.7	85.5	90.3	85.5	88.8	100.1	100.9	97.2	103.6	104.9	106.1	109.0	107.9
제주	107.0	104.5	94.7	94.2	92.4	88.6	94.8	101.5	94.2	97.2	96.3	92.3	92.2	98.0	102.3

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	95.2	89.9	90.1	83.5	84.0	82.7	91.5	102.1	103.6	107.7	112.0	114.1	117.0	118.3	119.4
수도권	92.7	87.6	89.0	82.5	81.9	82.8	92.7	104.3	106.7	109.7	115.1	115.8	121.0	121.4	122.2
서울	94.1	87.5	91.1	83.3	79.1	82.1	93.8	105.2	109.0	110.3	117.3	119.9	123.7	124.1	127.4
인천	90.5	85.7	84.5	82.5	86.2	78.7	92.6	105.3	102.9	103.6	105.8	109.0	113.6	112.6	115.3
경기	92.4	88.0	88.8	82.1	82.6	84.1	92.1	103.5	106.1	110.8	115.8	114.9	121.0	121.9	120.8
비수도권	97.3	92.5	91.2	84.6	86.1	82.6	90.3	99.9	100.2	105.3	108.4	111.7	112.4	115.0	116.0
부산	90.7	91.1	87.5	78.0	82.3	78.5	86.1	94.3	95.2	102.3	104.3	104.4	112.2	109.1	109.8
대구	82.9	83.1	83.5	78.2	76.1	73.0	84.6	95.0	95.9	101.8	103.7	109.5	105.5	115.0	114.4
광주	97.7	92.7	84.7	83.2	81.8	76.8	87.5	96.7	98.2	104.8	105.0	110.8	109.9	113.8	114.7
대전	94.4	90.1	93.7	82.4	88.7	83.3	96.9	102.8	103.5	106.4	106.8	114.5	118.7	118.7	117.7
울산	94.4	82.7	89.0	81.9	85.5	80.7	90.8	105.2	104.1	109.5	113.4	117.4	117.7	118.7	118.3
세종	81.3	68.2	83.1	67.1	78.2	83.0	92.6	114.0	109.0	120.8	127.3	126.6	127.2	128.1	131.7
강원	109.4	95.4	91.7	87.2	90.0	80.4	101.3	102.1	111.3	110.7	117.4	115.4	123.2	130.1	128.7
충북	106.0	96.4	101.8	93.6	95.8	86.2	91.8	107.6	97.9	116.0	115.3	120.8	114.2	120.4	128.0
충남	103.9	91.7	101.4	98.0	93.3	93.9	96.8	99.8	100.5	108.0	117.5	112.9	112.0	115.5	116.1
전북	108.6	105.9	103.4	97.8	90.8	85.8	84.2	93.7	100.8	104.8	103.2	115.7	112.5	109.8	116.9
전남	107.4	97.7	92.1	86.0	76.1	80.6	89.1	91.1	106.5	104.0	94.8	104.4	109.4	113.1	108.3
경북	98.4	99.1	89.5	85.4	84.5	81.8	86.0	97.6	95.0	103.9	106.5	116.3	109.4	118.5	120.0
경남	102.5	96.4	90.3	84.8	95.6	91.4	93.8	105.3	107.8	101.4	111.9	114.0	112.5	116.2	113.0
제주	109.4	109.0	94.1	97.4	93.7	92.1	100.2	111.8	98.1	97.8	101.6	94.0	96.9	101.5	109.3

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	92.0	88.3	85.1	76.8	73.7	71.8	76.1	85.3	87.5	89.1	91.1	92.4	95.4	100.5	102.1
수도권	91.3	87.2	82.8	74.1	69.6	69.0	73.6	83.9	87.3	88.2	91.6	92.7	96.5	102.2	104.5
서울	91.1	87.5	83.7	72.4	66.8	67.3	70.3	81.3	86.4	89.7	91.9	94.5	98.4	105.6	106.4
인천	85.6	87.1	81.1	77.0	70.9	72.4	76.9	85.9	85.9	86.3	88.4	91.2	92.2	96.2	100.0
경기	92.6	87.1	82.6	74.5	70.9	69.1	74.8	84.9	88.1	87.8	92.1	92.0	96.3	101.6	104.4
비수도권	92.7	89.5	87.6	79.8	78.3	75.2	79.1	87.1	87.7	90.0	90.4	91.8	94.1	98.3	99.3
부산	91.3	86.2	84.2	74.3	72.6	70.4	74.0	83.0	82.8	85.1	86.3	85.7	89.9	93.2	93.5
대구	80.3	76.0	76.5	67.4	68.9	66.4	70.9	76.3	79.1	81.6	83.0	82.2	87.8	93.2	91.6
광주	89.9	87.9	81.8	77.5	75.1	70.9	79.3	87.1	86.7	91.1	92.4	95.0	90.8	96.5	98.3
대전	89.6	88.0	86.8	80.8	81.5	74.5	77.3	86.3	89.0	87.3	89.0	97.1	97.4	104.6	103.6
울산	85.8	84.2	79.3	73.1	70.8	68.7	76.8	86.4	86.7	90.2	88.3	94.5	94.4	96.7	98.5
세종	74.9	74.1	72.1	67.8	74.2	64.8	74.1	87.0	83.9	93.4	94.3	104.7	98.6	111.2	113.6
강원	95.1	94.5	90.9	79.8	78.7	77.6	80.3	88.7	93.3	93.5	93.2	99.9	102.2	104.5	108.3
충북	100.1	95.1	93.6	87.6	87.6	82.6	85.8	93.3	93.0	94.3	97.8	93.8	97.1	100.9	102.5
충남	97.6	96.1	96.9	86.7	82.3	81.0	82.0	90.3	90.1	92.5	95.2	91.3	93.6	100.4	99.2
전북	98.9	95.1	91.9	83.5	78.6	78.6	81.0	87.9	88.6	94.0	88.2	90.9	93.4	98.5	102.3
전남	95.5	93.4	90.4	85.2	78.2	78.3	83.6	89.3	92.8	93.8	89.3	92.3	99.6	100.8	101.3
경북	101.9	96.5	98.6	91.8	86.2	88.2	84.6	92.0	92.6	94.4	95.8	97.4	99.4	99.2	103.6
경남	98.0	97.3	97.1	86.3	85.0	79.6	83.8	94.8	94.1	93.0	95.3	95.7	99.6	101.8	102.8
제주	104.5	100.0	95.3	91.1	91.1	85.2	89.5	91.3	90.4	96.5	90.9	90.7	87.5	94.5	95.4

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2022년						2023년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	93.7	91.8	91.3	85.9	85.1	84.3	84.9	88.4	88.8	88.5	88.3	87.4	89.1	87.8	88.9
수도권	96.2	93.8	94.5	86.2	87.0	85.5	86.7	91.7	91.7	89.9	91.2	87.1	92.3	92.9	91.2
서울	96.6	95.1	98.1	86.6	86.9	87.2	89.1	97.5	95.3	93.0	96.0	87.8	98.9	100.3	93.4
인천	94.6	91.0	85.9	83.4	85.3	82.9	83.1	91.6	88.5	83.4	91.7	81.0	85.7	90.2	90.3
경기	96.3	93.6	94.2	86.6	87.4	85.0	86.0	88.4	90.4	89.6	88.4	88.1	89.9	89.3	90.1
비수도권	92.1	90.4	89.1	85.7	83.5	83.0	83.5	86.7	87.3	87.4	86.8	86.9	87.8	85.4	87.4
부산	89.1	93.2	93.9	82.1	85.9	87.1	82.1	86.6	88.6	89.3	88.0	88.5	92.4	88.0	94.1
대구	83.8	78.0	86.6	79.7	81.9	78.6	81.3	88.2	93.3	84.0	81.7	87.7	87.6	88.5	85.9
광주	98.2	96.3	88.7	89.4	85.0	86.6	85.5	87.7	88.6	90.8	96.8	83.7	92.0	91.5	87.9
대전	104.9	103.0	91.5	98.5	88.8	91.9	93.6	94.1	90.8	95.2	89.9	96.6	99.6	96.1	93.3
울산	85.5	92.3	85.7	77.8	76.7	80.0	81.9	86.2	86.2	83.1	89.2	84.2	89.7	83.0	83.6
세종	88.7	86.9	70.9	90.6	81.0	81.6	83.1	80.6	87.7	89.3	85.3	80.0	92.3	78.6	89.7
강원	91.3	90.7	86.2	84.3	76.4	84.4	85.5	90.4	87.0	83.0	88.7	86.8	87.9	82.8	83.9
충북	95.9	92.6	94.6	93.5	88.9	86.6	84.4	89.7	89.8	92.8	91.3	93.3	91.6	87.7	89.1
충남	98.8	90.8	98.0	89.3	84.0	81.3	90.3	95.4	94.8	94.5	87.2	92.0	92.0	86.7	96.8
전북	92.7	94.6	85.6	87.6	82.9	83.0	80.9	81.2	92.0	83.7	83.1	87.1	83.0	85.4	85.6
전남	95.0	91.9	94.7	86.4	81.0	81.6	83.7	85.5	79.9	90.5	87.6	84.3	87.2	86.4	87.2
경북	91.8	87.0	86.0	81.0	84.0	78.9	77.5	84.8	86.4	83.3	85.2	83.0	79.2	81.1	84.0
경남	86.8	83.2	82.1	83.2	82.4	82.2	82.5	84.3	81.2	83.4	83.1	89.2	88.6	79.7	86.6
제주	88.7	87.2	87.6	79.7	78.3	75.2	78.0	79.6	77.7	77.1	81.6	74.6	78.1	77.3	75.5



부동산시장 조사분석

2023. 10 | October | Vol.43

Vol. 43



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

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



ISSN 2288-1808