

부동산시장 조사분석

2024. 04 April

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 서울
- 1·10 대책의 주택시장 영향(일반가구)
- 1·10 대책의 주택시장 영향(중개업소)
- 1·10 대책 중 가장 많은 영향을 미칠 정책(일반가구)
- 1·10 대책 중 가장 많은 영향을 미칠 정책(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/>

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

2023년 12월 부동산시장 소비심리지수 공표자료가 공표되었습니다.

센터소개

부동산시장심리지수

부동산시장압력지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책자료

데이터통계발기

국민체감형 부동산정보 제공,
본질에 충실한 부동산시장 연구,
국토연구원이 함께합니다.

검색어를 입력하십시오

최근부동산시장 동향

부동산시장 소비심리지수 12월

부동산시장 압력지수 12월

K-REMAP 지수 12월

부동산시장/소비자심리 동향

2023. 12.

부동산시장심리지수

95.3

소비심리지수

주최시장 소비심리지수 96.5

주최주택 소비심리지수 100.1

주최한계 소비심리지수 92.9

토지시장 소비심리지수 84.6

생활밀착지수

주최주택 생활지수 65.4

주최한계 생활지수 75.6

토지시장 생활지수 54.2

부동산시장 지수그래프

2023년 기준

부동산시장 소비심리지수

06월

07월

08월

09월

10월

11월

12월

108.6

95.3

부동산시장연구센터

심리지수

압력지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책

데이터통계발기

NEWS

최신글

주간동향

조사분석

정책동향

기획발간물

2024년 1월 부동산시장 소비심리지수

2024-02-16

2024(1월4주_2월1주) 부동산시장 주간동향

2024-02-08

2024(1월2주_1월3주) 부동산시장 주간동향

2024-01-26

2023년 12월 부동산시장 소비심리지수

2024-01-15

KRIHS 국토연구원

국토교통부

기획재정부

통계청

한국은행

한국부동산원

HUG

LIH

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

개인정보처리방침

홈페이지저작권보호 및 정책

영상정보처리기기 운영관리 방침

오시는길

사이트맵

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동) 국토연구원 4층 부동산시장연구센터

대표전화: 044-960-0368 팩스: 044-211-4767

Copyright (C) 2016 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2024. 04 | April | Vol.45



「국토」 부동산시장 조사분석

발행일 2024년 4월 30일

발행인 심교언

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수욱 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr

편집위원

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

고영화 yhgo@krihs.re.kr

노민지 mjnoh@krihs.re.kr

박진백 makinoid@krihs.re.kr

변세일 sibyun@krihs.re.kr

서진호 joeyseo@krihs.re.kr

오민준 mjoh@krihs.re.kr

오아연 ahyeon1222@krihs.re.kr

윤채영 cyoon@krihs.re.kr

이윤상 yunsang@krihs.re.kr

이태리 italy@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 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: 서울

1·10 대책의 주택시장 영향(일반가구)

1·10 대책의 주택시장 영향(중개업소)

1·10 대책 중 가장 많은 영향을 미칠 정책(일반가구)

1·10 대책 중 가장 많은 영향을 미칠 정책(중개업소)

12 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

46 OECD 글로벌 부동산 통계지도

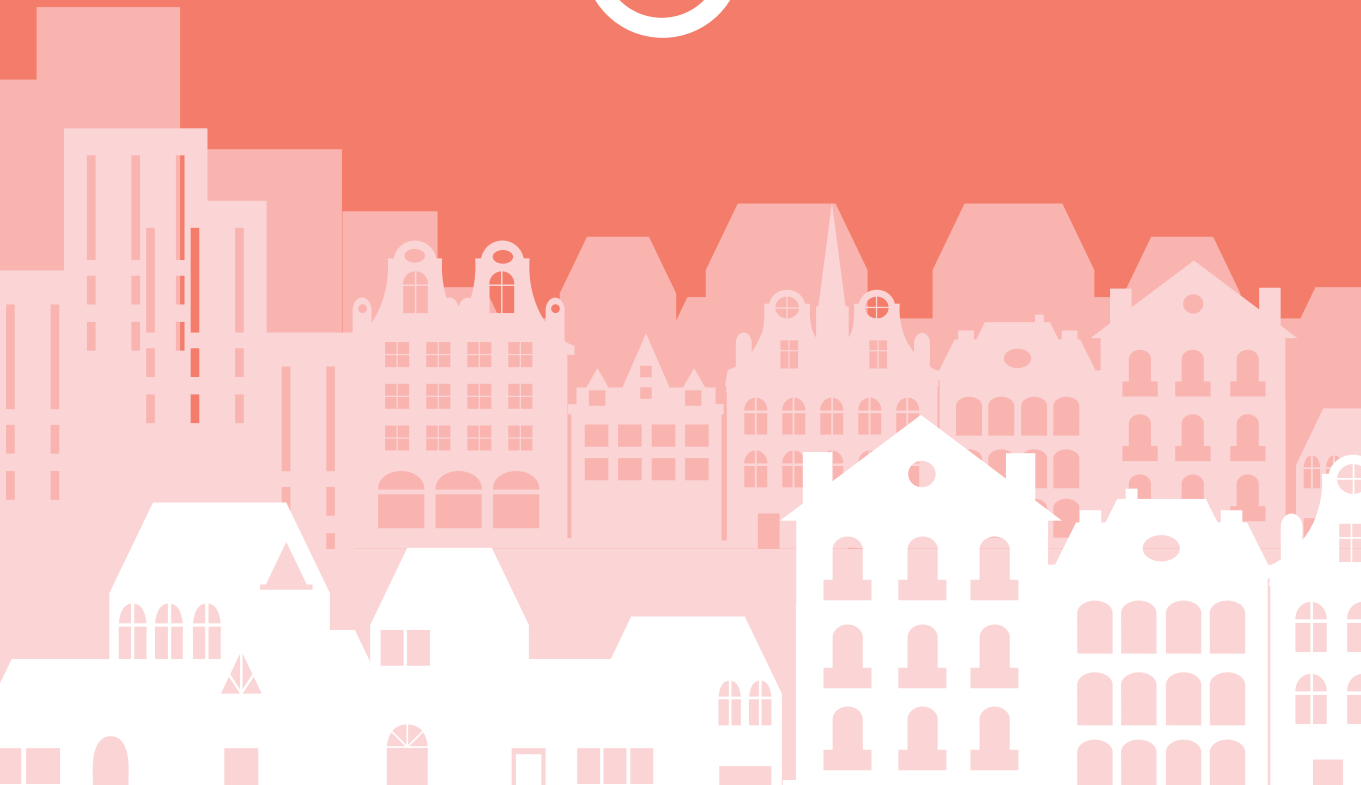
54 정책현장 특강시리즈

62 부동산시장 연구 동향

70 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2024. 04 | April | Vol.45



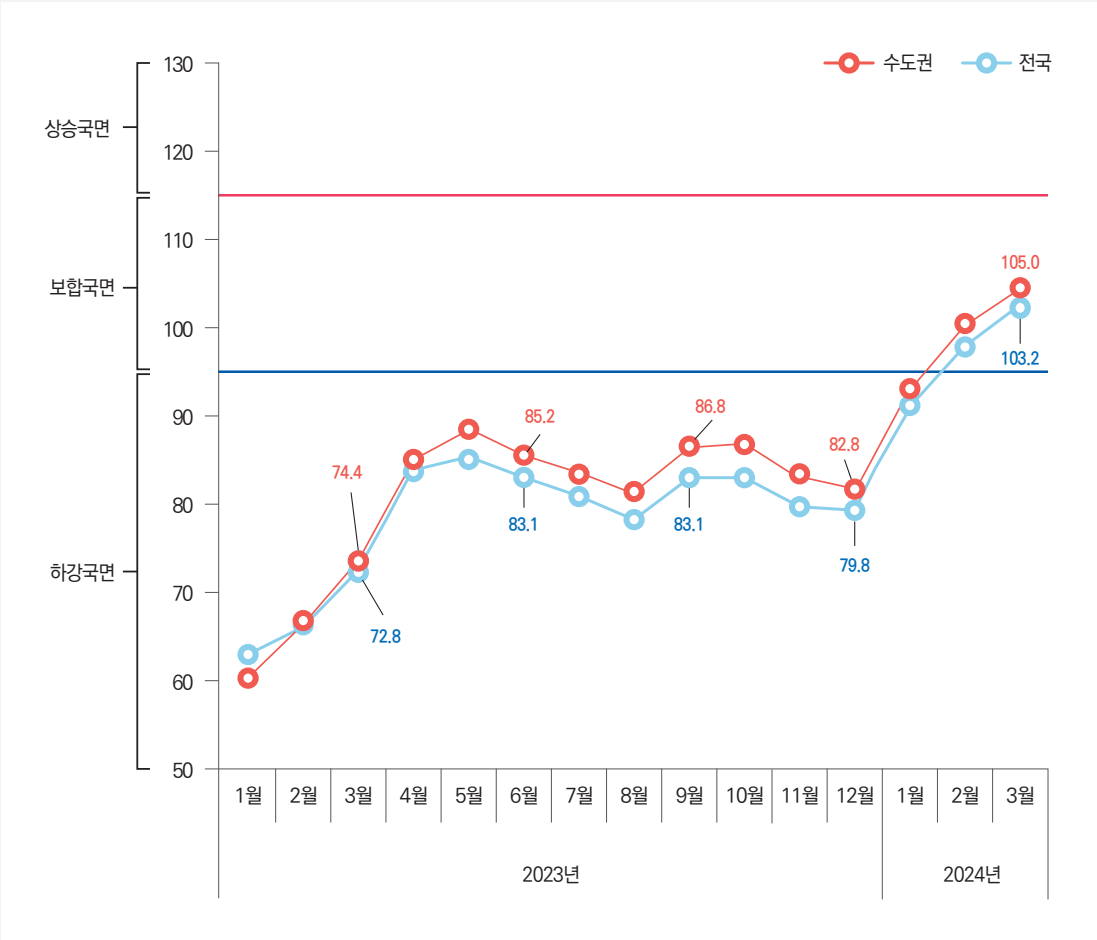
인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

- 2024년 1분기 K-REMAP 지수는 하강국면을 지속하다 보합국면으로 전환
 - 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 103.2, 수도권 105.0을 기록
 - 지수는 지난해 12월 이후 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환

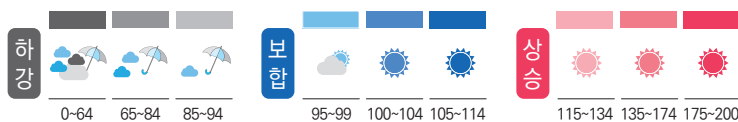
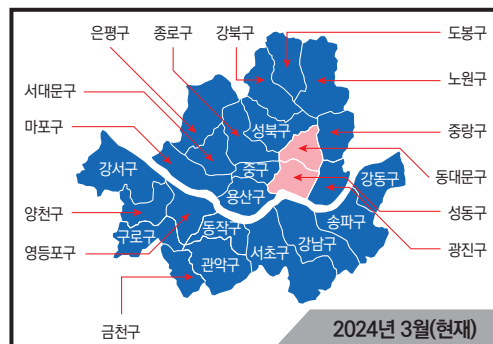
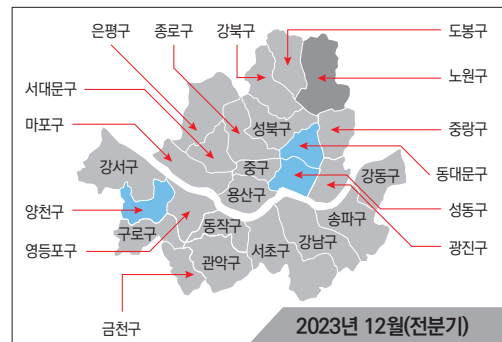
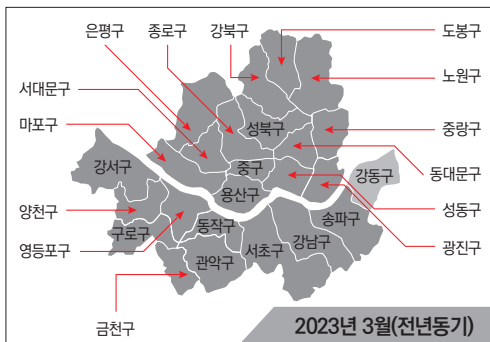


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 서울

글, 그림 | 권건우

• 서울 K-REAMP 지수 전분기 대비 상승

- 2023년 3월 서울은 모든 지역이 하강국면을 보이며 매우 낮은 지수수준을 보였으나 이후 회복세를 보이며 2023년 12월 성동구 등 일부지역이 보합국면으로 전환함
- 2024년 들어 지수가 상승하면서 2024년 3월 현재 대부분의 지역이 보합국면을 보이는 가운데 성동구와 동대문구는 상승국면으로 나타남



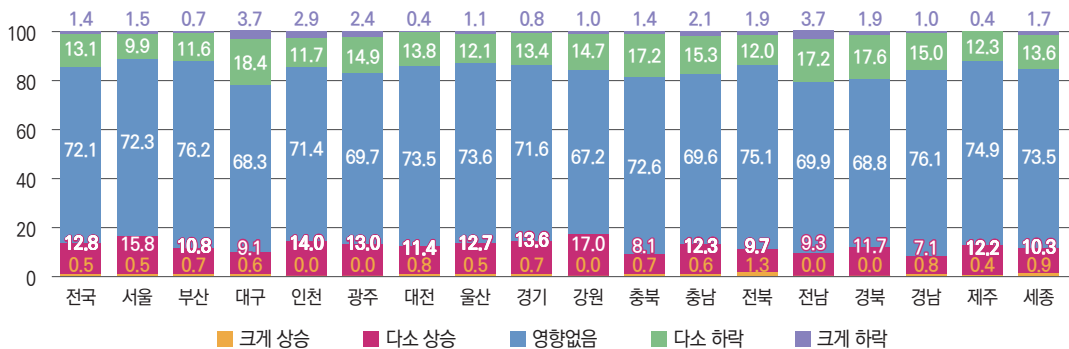
1·10 대책의 주택시장 영향(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 '1·10대책의 주택가격과 거래에 미치는 영향'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '영향없음(72.1%, 67.9%)'이 가장 높은 응답률을 보임
 - 주택가격의 경우 대부분 지역에서 '하락(크게 하락+다소 하락)'응답이 '상승(크게 상승+다소 상승)'응답에 비해 소폭 우세한 가운데 서울은 '상승'응답이 '하락'응답보다 많았음
 - 주택거래의 경우 모든 지역에서 '증가'응답이 '감소'응답에 비해 우세한 것으로 나타남

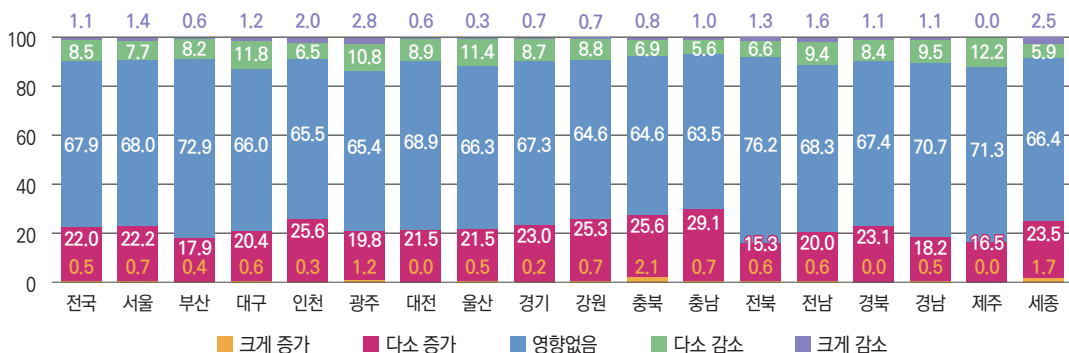
1·10 대책의 주택가격 영향

단위 : %



1·10 대책의 주택거래 영향

단위 : %



주: 2024년 1월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

1·10 대책의 주택시장 영향(중개업소)

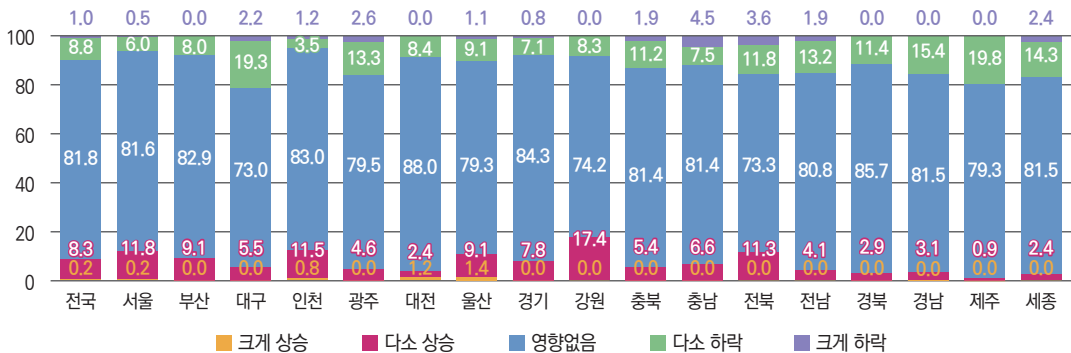
글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '1·10대책의 주택가격과 거래에 미치는 영향'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '영향없음(81.8%, 79.0%)'이 가장 높은 응답률을 보임

- 주택가격의 경우 대부분 지역에서 '상승(크게 상승+다소 상승)' 응답이 '하락(크게 하락+다소 하락)' 응답에 비해 소폭 우세한 가운데 지역별로 서울, 인천, 강원 등은 상승 응답이 높은 반면 제주, 경남, 대구 등은 하락 응답이 높게 나타남
- 주택거래의 경우 대부분 지역에서 '증가' 응답이 '감소' 응답에 비해 우세한 것으로 나타난 가운데 광주, 충남, 전남에서는 감소 응답이 소폭 높게 나타남

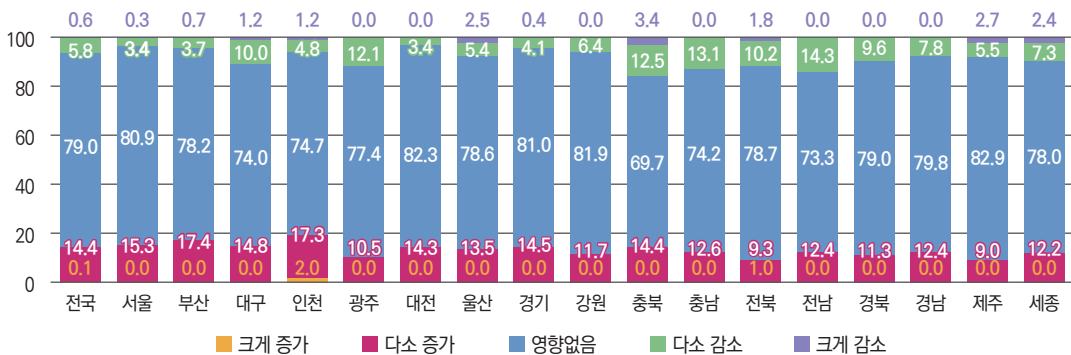
1·10 대책의 주택가격 영향

단위 : %



1·10 대책의 주택거래 영향

단위 : %

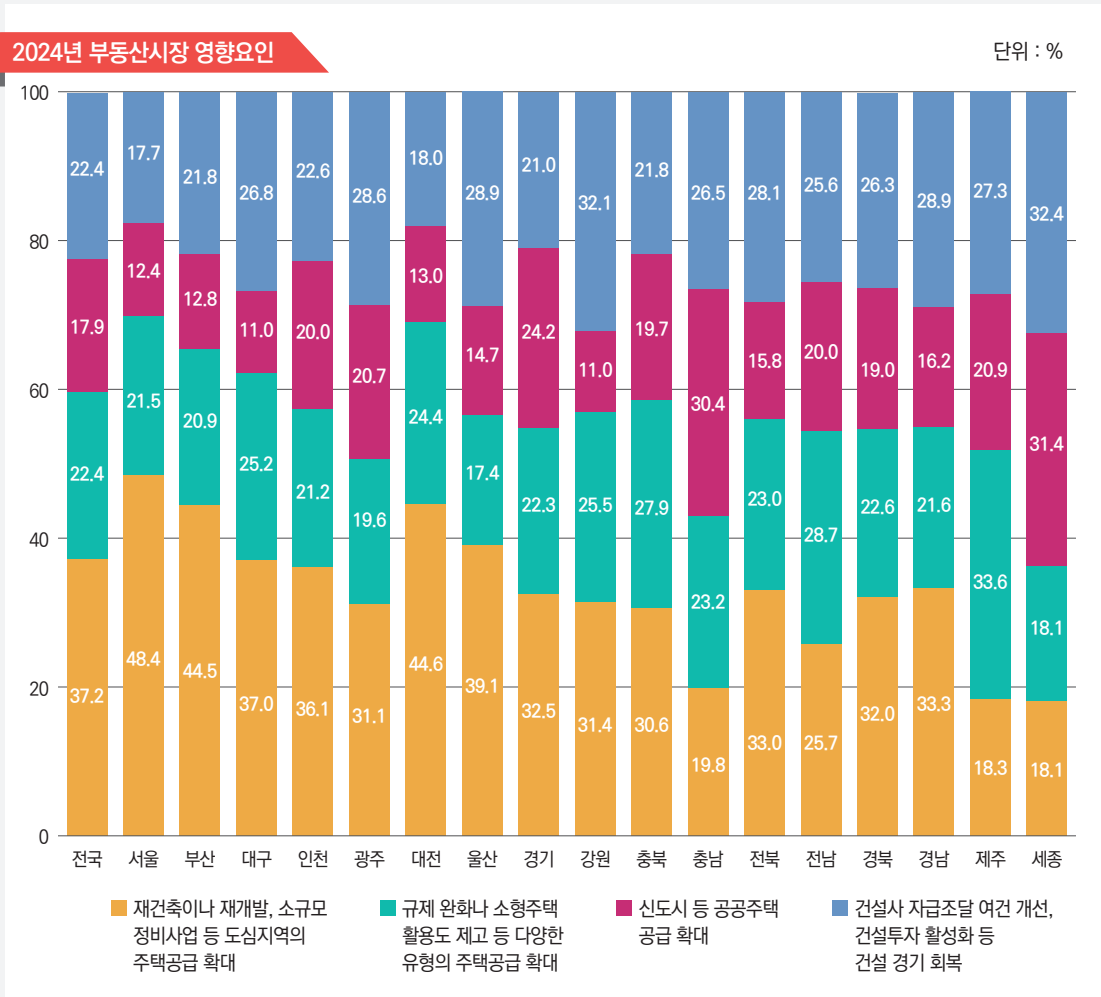


주: 2024년 1월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

1·10대책 중 가장 많은 영향을 미칠 정책(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 '1·10대책 중 지역에 가장 많은 영향을 미칠 정책'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '재건축이나 재개발, 소규모 정비사업 등 도심지역의 주택공급 확대(37.2%)' 응답이 가장 높게 나타남
- 대부분 지역에서 '도심주택공급 확대' 응답이 가장 높은 가운데, 제주는 '규제 완화나 소형주택 활용도 제고 등 다양한 유형의 주택공급 확대(33.6%)'가, 세종은 '건설사 자금조달 여건 개선, 건설투자 활성화 등 건설 경기 회복(32.4%)'이 가장 높은 응답을 보임



주: 2024년 1월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

1·10 대책 중 가장 많은 영향을 미칠 정책(중개업소)

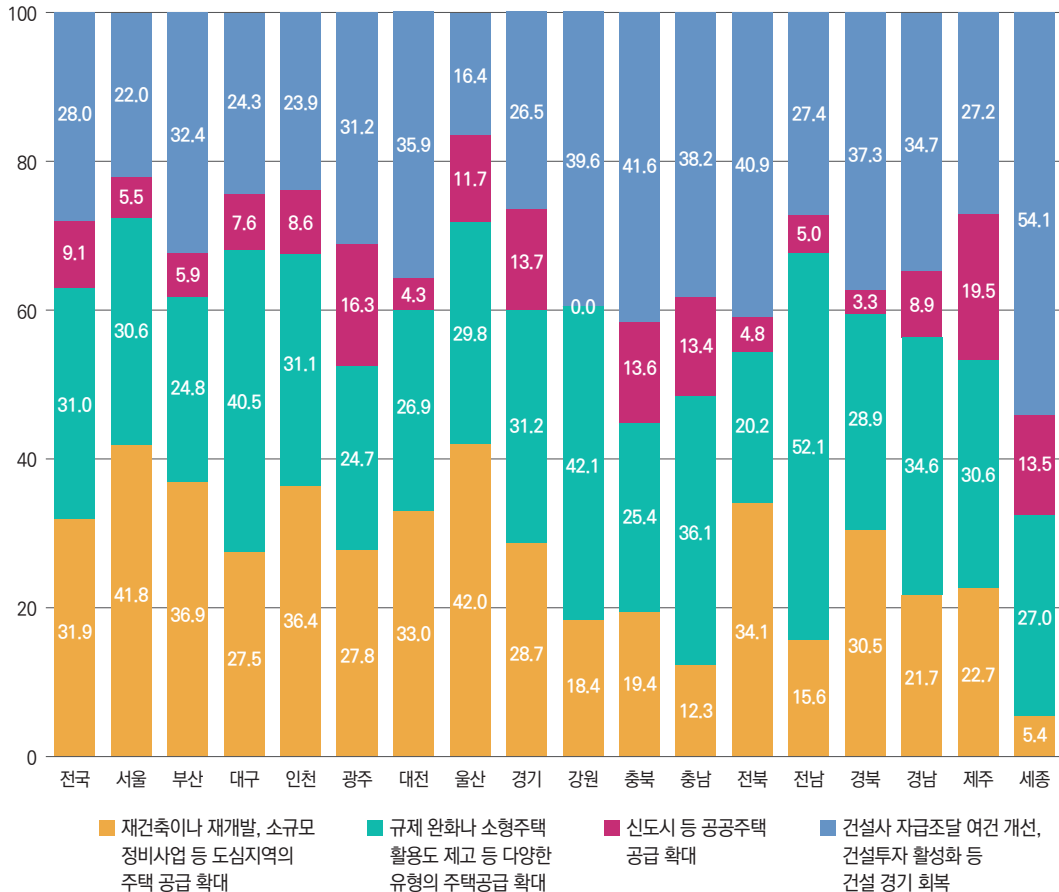
글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘1·10대책 중 지역에 가장 많은 영향을 미칠 정책’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘재건축이나 재개발, 소규모 정비사업 등 도심지역의 주택공급 확대(31.9%)’ 응답이 가장 높게 나타났으며, ‘규제 완화나 소형주택 활용도 제고 등 다양한 유형의 주택공급 확대(31.0%)’, ‘건설사 자금조달 여건 개선, 건설투자 활성화 등 건설 경기 회복(28.0%)’ 순으로 나타남

– 지역별로 서울, 울산 등에서는 도심지역의 주택공급 확대 응답이 높은 반면 세종, 충북, 전북 등에서는 건설 경기 회복에 대한 응답이 높았으며, 전남, 강원 등에서는 다양한 유형의 주택공급 확대에 대한 응답이 높게 나타남

2024년 부동산시장 영향요인

단위 : %



주: 2024년 1월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2024. 04 | April | Vol.45



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 오아연, 권건우

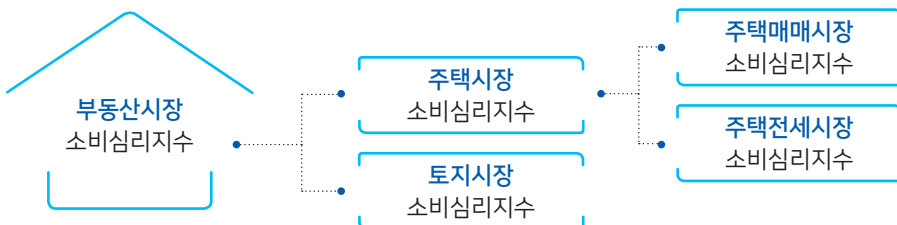
2024년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.



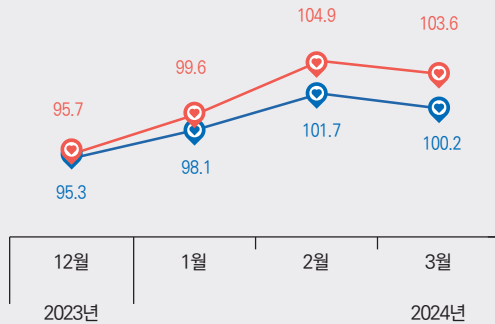
부동산시장 소비심리지수 개요

부동산시장 소비심리조사는 부동산시장 참여자의 행태변화 패턴과 그에 따른 시장의 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 매매가격동향, 주택전세가격 동향, 주택 및 토지거래 동향 등 30여개의 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

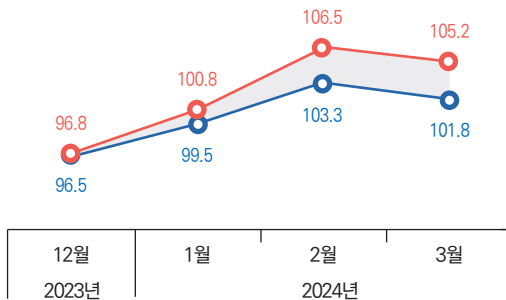
전국

2024년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 4.9p 상승, 전년 동기 대비 5.3p 상승

수도권

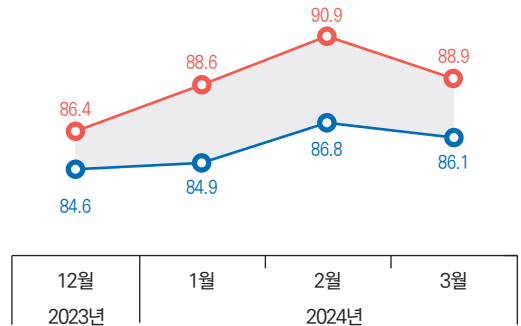
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 7.9p 상승, 전년 동기 대비 7.2p 상승

● 전국 ● 수도권



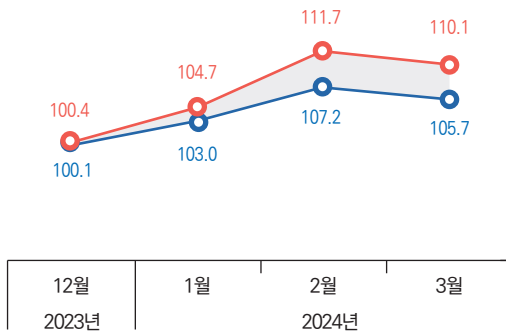
주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



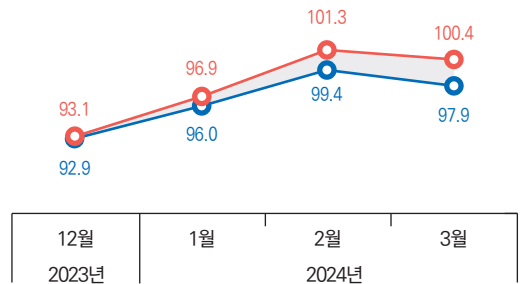
토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



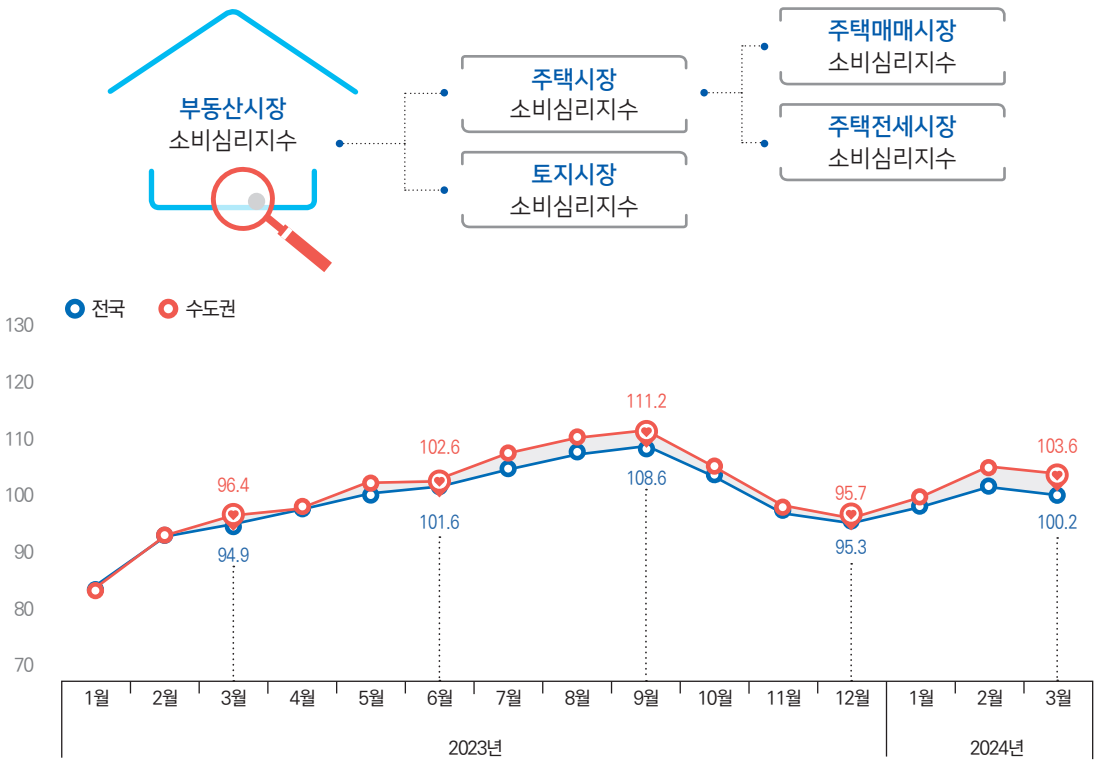
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	83.9	93.2	94.9	103.2	97.1	95.3	98.1	101.7	100.2
수도권	83.5	93.8	96.4	104.5	98.0	95.7	99.6	104.9	103.6
서울	82.8	93.7	97.5	108.8	100.5	97.4	101.1	106.5	106.8
인천	84.6	95.2	93.8	100.3	95.0	95.0	98.6	104.4	100.1
경기	83.7	93.6	96.4	103.0	97.2	94.9	99.0	104.1	102.5
비수도권	84.6	92.8	93.3	101.6	96.2	94.8	96.5	98.4	96.5



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.9p 상승

- 2024년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수(100.2)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(95.3) 대비 4.9p 상승, 전년 동기(94.9) 대비 5.3p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.9p 상승

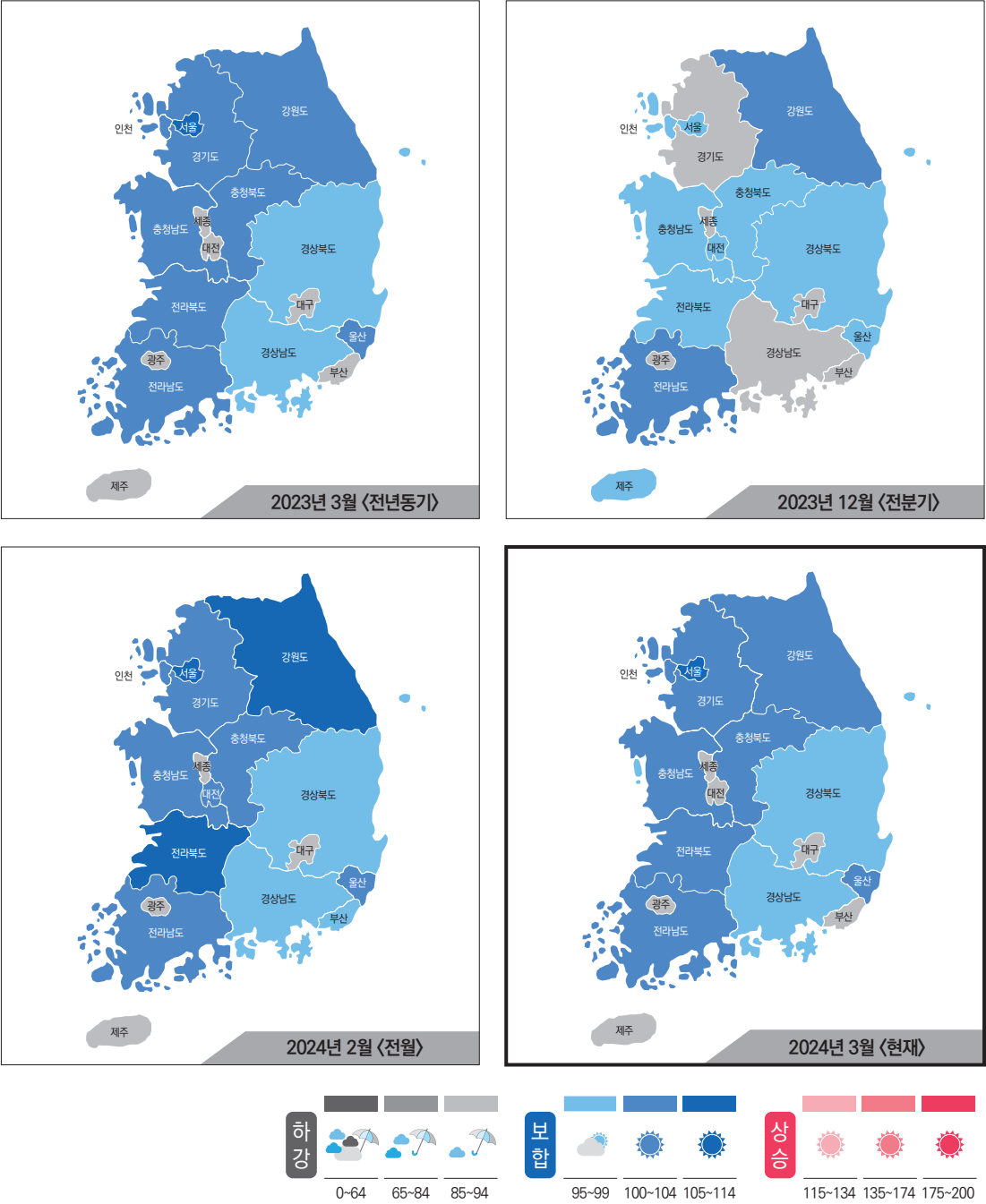
- 2024년 1분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(103.6)는 전분기(95.7) 대비 7.9p 상승, 전년 동기(96.4) 대비 7.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(106.8), 인천(100.1)은 전분기 대비 각각 9.4p, 5.1p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지, 경기(102.5)는 7.6p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

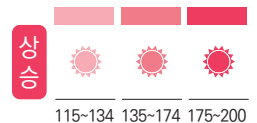
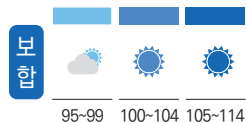
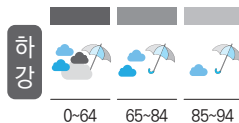
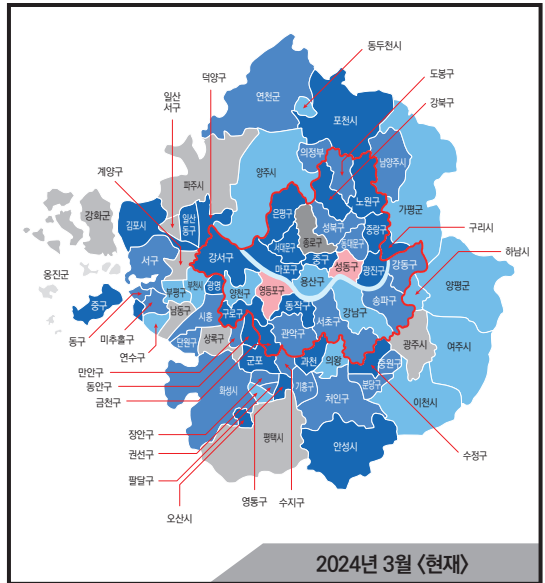
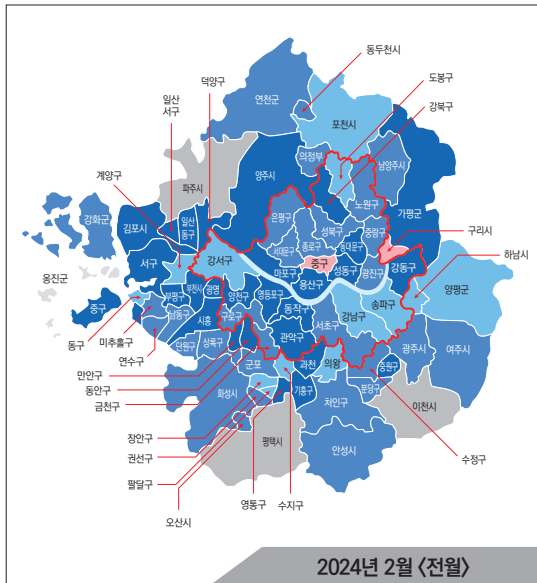
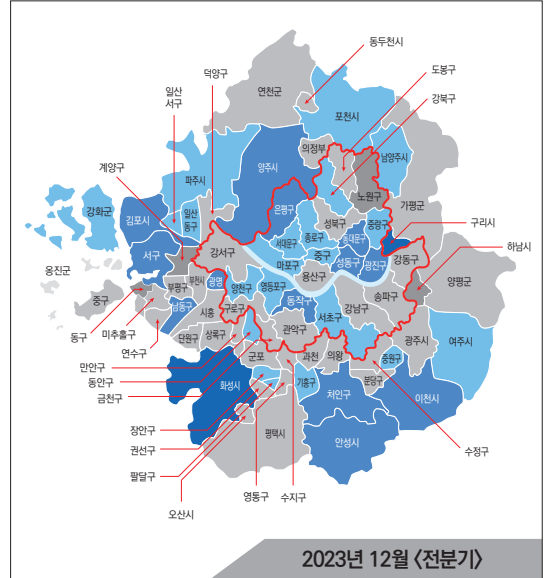
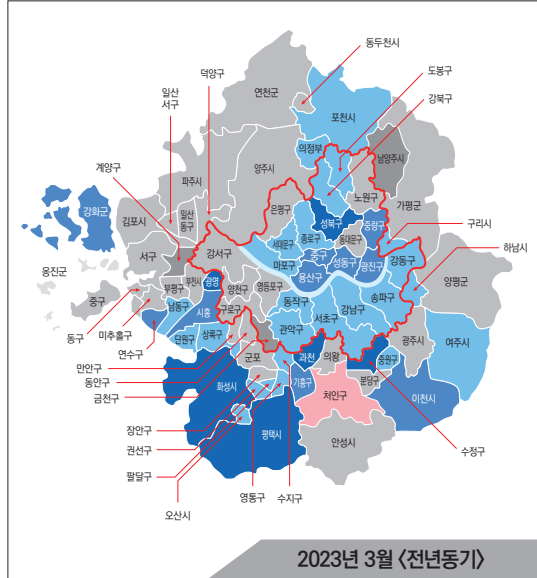
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 1.7p 상승

- 2024년 1분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(96.5)는 전분기(94.8) 대비 1.7p 상승, 전년 동기(93.3) 대비 3.2p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(93.1), 대구(93.2), 광주(90.2), 세종(87.8)은 전분기에 이어 하강국면 유지, 울산(103.2), 강원(101.6), 충북(102.0), 충남(103.5), 전북(103.0), 전남(102.2), 경북(96.3)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 대전(93.3), 제주(94.7)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환, 경남(96.4)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

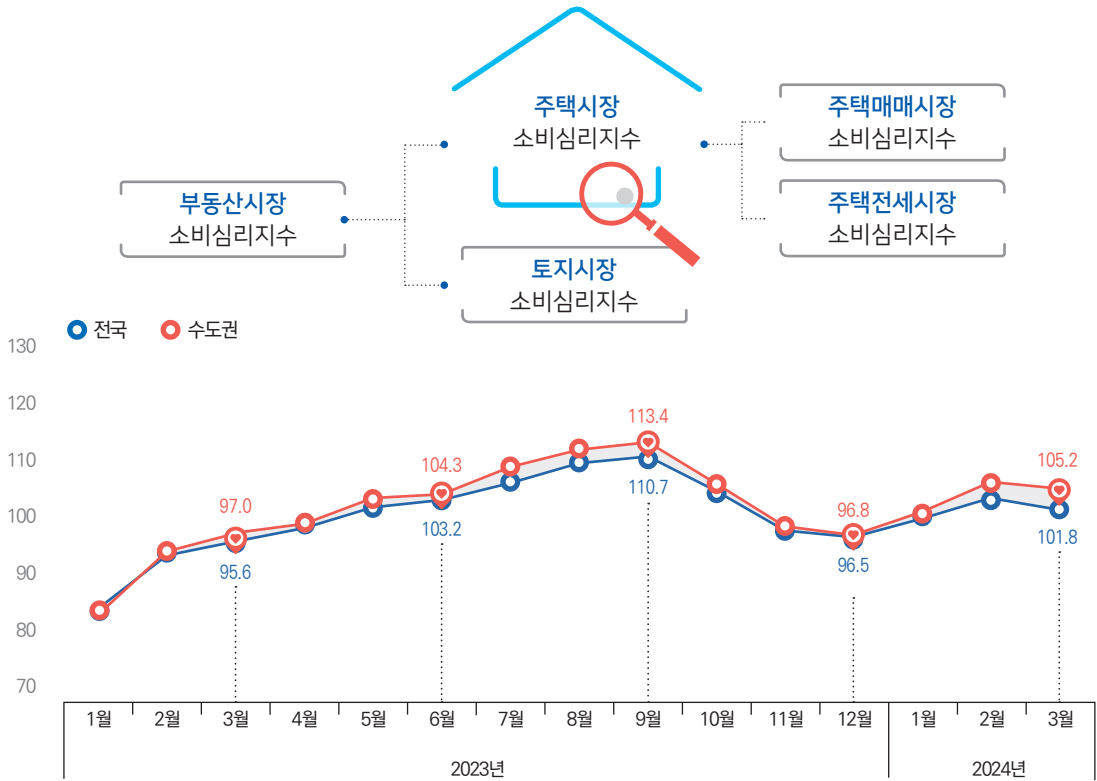
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	83.8	93.7	95.6	104.9	98.3	96.5	99.5	103.3	101.8
수도권	83.2	94.1	97.0	106.2	99.2	96.8	100.8	106.5	105.2
서울	82.1	93.3	97.7	110.3	101.6	98.4	102.1	107.8	108.5
인천	84.7	95.6	94.4	101.8	96.1	96.2	99.8	106.0	101.6
경기	83.4	94.2	97.1	104.7	98.4	96.0	100.3	105.8	104.2
비수도권	84.7	93.5	94.0	103.2	97.5	96.1	98.1	99.9	97.9



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.3p 상승

- 2024년 1분기 전국 주택시장 소비심리지수(101.8)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(96.5) 대비 5.3p 상승, 전년 동기(95.6) 대비 6.2p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 8.4p 상승

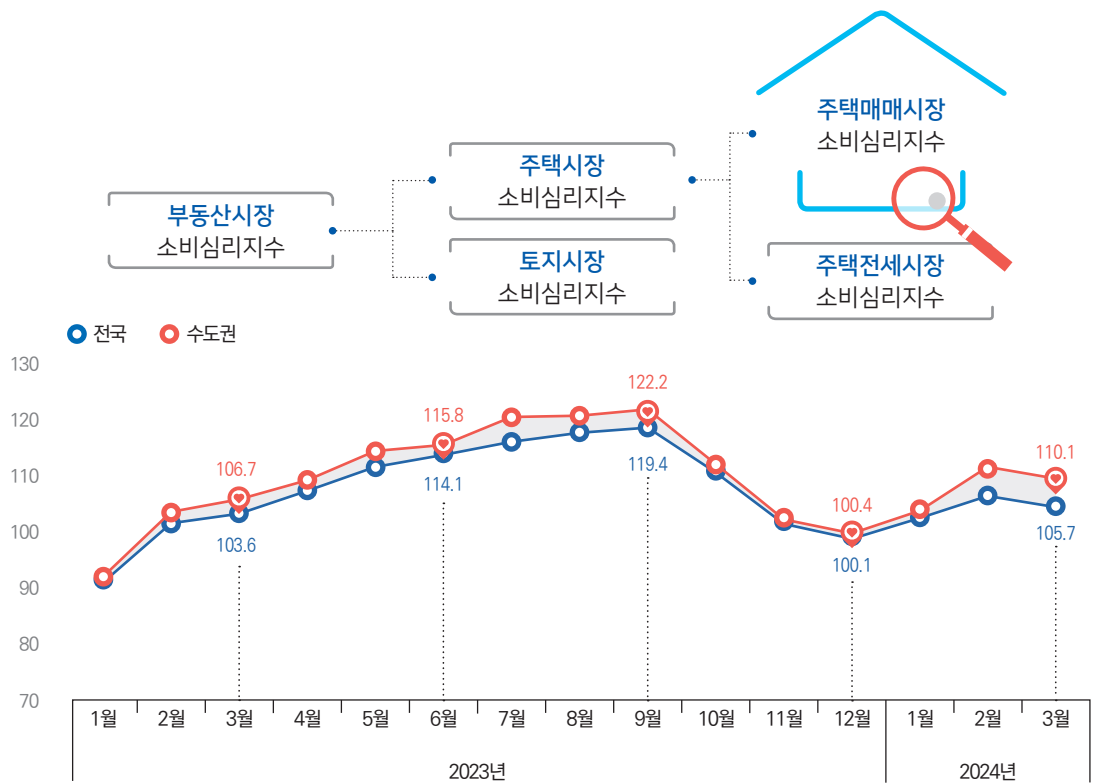
- 2024년 1분기 수도권의 주택시장 소비심리지수(105.2)는 전분기(96.8) 대비 8.4p 상승, 전년 동기(97.0) 대비 8.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(108.5), 인천(101.6), 경기(104.2)는 전분기 대비 각각 10.1p, 5.4p, 8.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.8p 상승

- 2024년 1분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(97.9)는 전분기(96.1) 대비 1.8p 상승, 전년 동기(94.0) 대비 3.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 울산(106.0), 강원(103.3), 충북(103.5), 충남(104.8), 전북(104.8), 전남(104.4), 경북(98.2), 경남(98.4), 제주(96.7)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 부산(93.9), 대구(94.6), 광주(90.7), 세종(88.8)은 전분기에 이어 하강국면 유지, 대전(93.9)은 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	91.5	102.1	103.6	111.1	101.9	100.1	103.0	107.2	105.7
수도권	92.7	104.3	106.7	112.3	103.0	100.4	104.7	111.7	110.1
서울	93.8	105.2	109.0	116.0	104.4	99.6	104.3	111.4	112.7
인천	92.6	105.3	102.9	108.6	101.5	102.8	103.8	111.6	104.5
경기	92.1	103.5	106.1	110.9	102.6	100.4	105.2	111.9	109.8
비수도권	90.3	99.9	100.2	109.7	100.9	99.9	101.4	102.6	100.8



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.6p 상승

- 2024년 1분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(105.7)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(100.1) 대비 5.6p 상승, 전년 동기(103.6) 대비 2.1p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 9.7p 상승

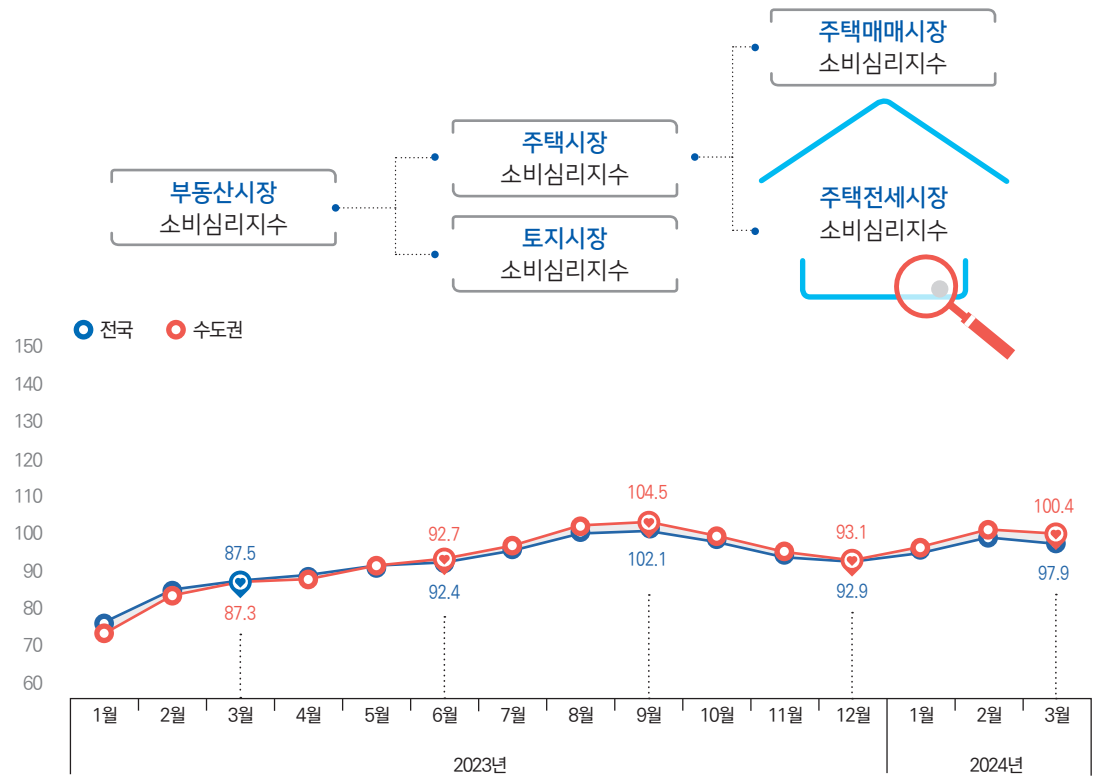
- 2024년 1분기 수도권의 주택매매시장 소비심리지수(110.1)는 전분기(100.4) 대비 9.7p 상승, 전년 동기(106.7) 대비 3.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(112.7), 인천(104.5), 경기(109.8)는 전분기 대비 각각 13.1p, 1.7p, 9.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.9p 상승

- 2024년 1분기 비수도권의 주택매매시장 소비심리지수(100.8)는 전분기(99.9) 대비 0.9p 상승, 전년 동기(100.2) 대비 0.6p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 대구(102.6), 울산(105.7), 세종(95.3), 강원(103.4), 충북(110.4), 충남(109.8), 전북(111.7), 전남(105.1), 경북(101.8), 경남(102.5), 제주(96.5)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 부산(94.9), 광주(89.2), 대전(93.5)은 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	76.1	85.3	87.5	98.7	94.8	92.9	96.0	99.4	97.9
수도권	73.6	83.9	87.3	100.1	95.3	93.1	96.9	101.3	100.4
서울	70.3	81.3	86.4	104.7	98.9	97.2	99.8	104.3	104.3
인천	76.9	85.9	85.9	95.0	90.6	89.5	95.7	100.4	98.6
경기	74.8	84.9	88.1	98.6	94.3	91.6	95.5	99.8	98.5
비수도권	79.1	87.1	87.7	96.8	94.0	92.3	94.8	97.2	95.0



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 5.0p 상승

- 2024년 1분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(97.9)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(92.9) 대비 5.0p 상승, 전년 동기(87.5) 대비 10.4p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.3p 상승

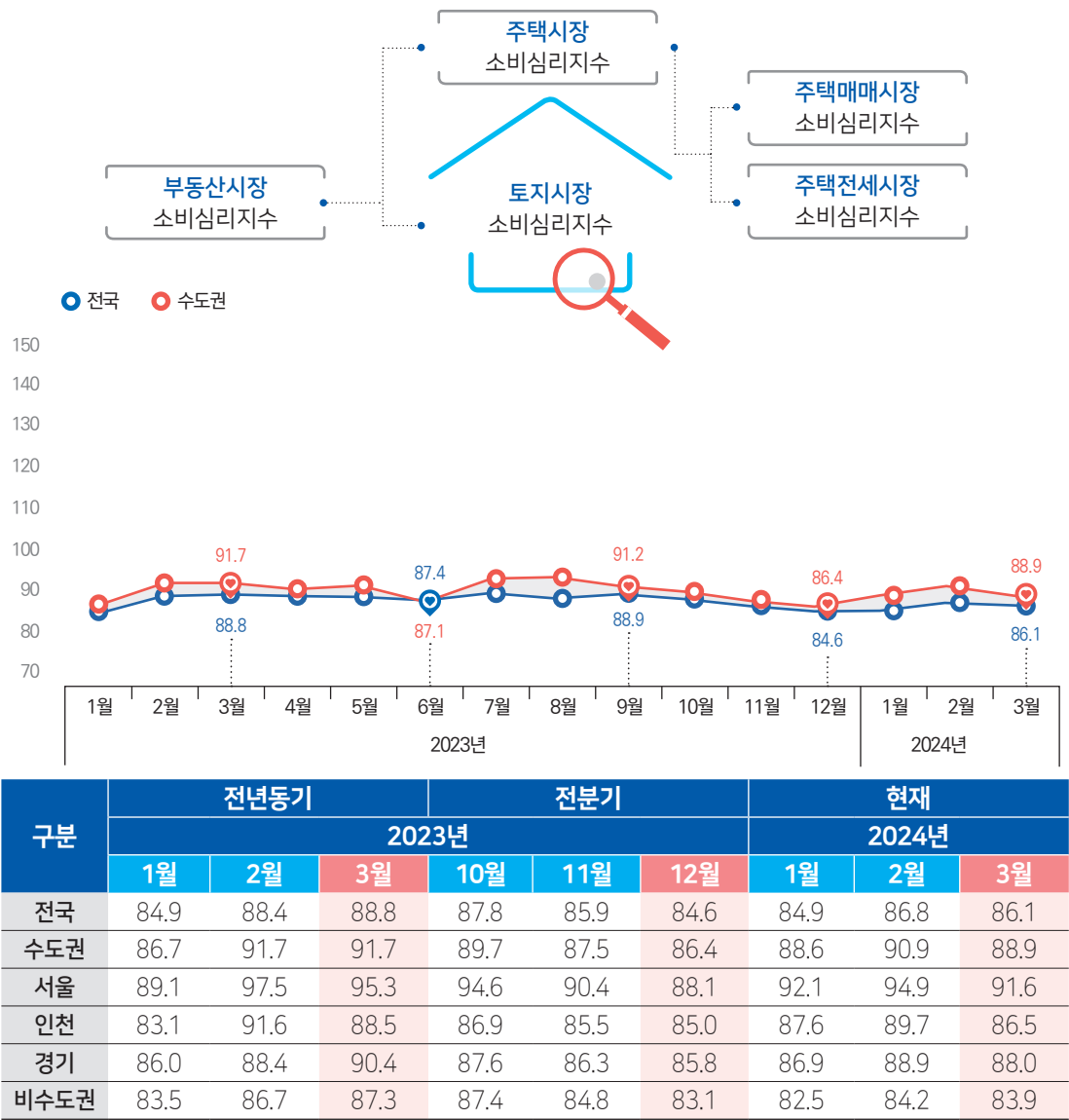
- 2024년 1분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(100.4)는 전분기(93.1) 대비 7.3p 상승, 전년 동기(87.3) 대비 13.1p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(104.3)은 전분기 대비 7.1p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지, 인천(98.6), 경기(98.5)는 전분기 대비 각각 9.1p, 6.9p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 2.7p 상승

- 2024년 1분기 비수도권의 주택전세시장 소비심리지수(95.0)는 전분기(92.3) 대비 2.7p 상승, 전년 동기(87.7) 대비 7.3p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(92.8), 대구(86.5), 광주(92.2), 세종(82.3)는 전분기에 이어 하강국면을 유지
- 강원(103.3), 충북(96.7), 전북(97.9), 전남(103.7), 제주(96.8)는 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 대전(94.2), 경북(94.6), 경남(94.3)은 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환, 울산(106.3), 충남(99.7)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수





01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.5p 상승

- 2024년 1분기 전국 토지시장 소비심리지수(86.1)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(84.6) 대비 1.5p 상승, 전년 동기(88.8) 대비 2.7p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.5p 상승

- 2024년 1분기 수도권의 토지시장 소비심리지수(88.9)는 전분기(86.4) 대비 2.5p 상승, 전년 동기(91.7) 대비 2.8p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(91.6), 인천(86.5), 경기(88.8)는 전분기 대비 각각 3.5p, 1.5p, 2.2p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.8p 상승

- 2024년 1분기 비수도권의 토지시장 소비심리지수(83.9)는 전분기(83.1) 대비 0.8p 상승, 전년 동기(87.3) 대비 3.4p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(85.9), 대구(81.3), 광주(85.7), 대전(88.4), 울산(78.1), 세종(79.0), 강원(85.7), 충북(88.7), 충남(92.7), 전북(86.1), 전남(82.1), 경북(79.0), 경남(78.5), 제주(77.5)는 전분기에 이어 하강국면을 유지

부동산시장 압력지수

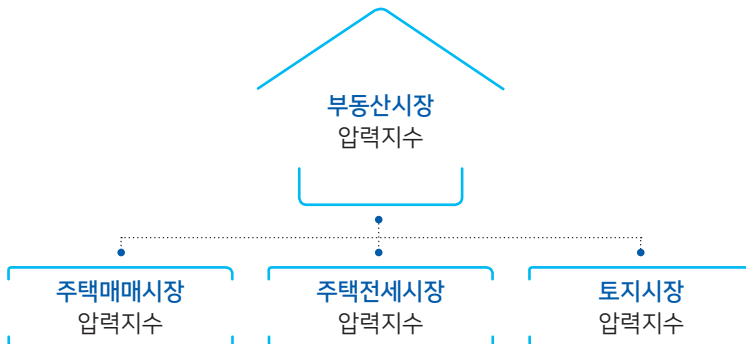
글 | 서진호, 권건우

2024년 1분기 부동산시장 압력지수는 전분기와 달리 보합국면으로 전환되었다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기와 달리 보합국면으로 전환되었다.

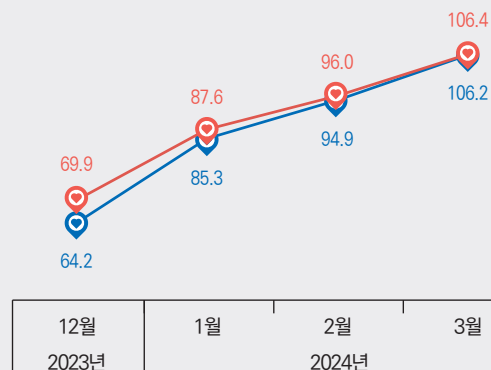


부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산 시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 부동산 시장 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

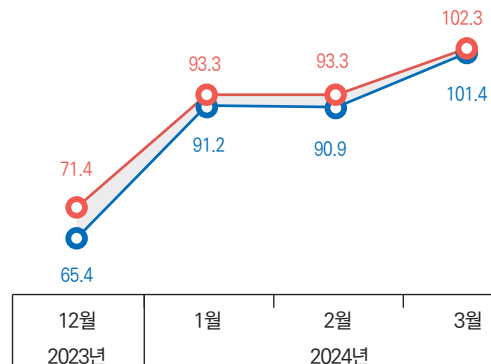
전국

2023년 4분기 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속 하였고, 전분기 대비 6.6p 상승, 전년 동기 대비 19.2p 상승

수도권

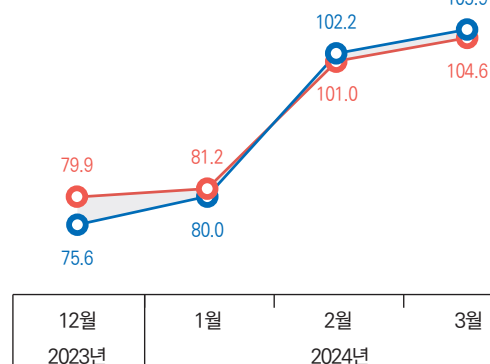
수도권 부동산시장 압력지수는 보합국면으로 전환되었고, 전분기 대비 36.5p 상승, 전년동기 대비 54.1p 상승

● 전국 ● 수도권



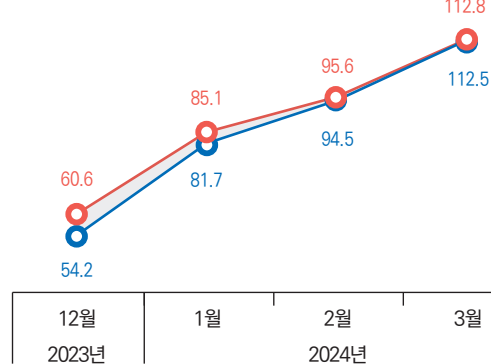
주택매매시장 압력지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 압력지수

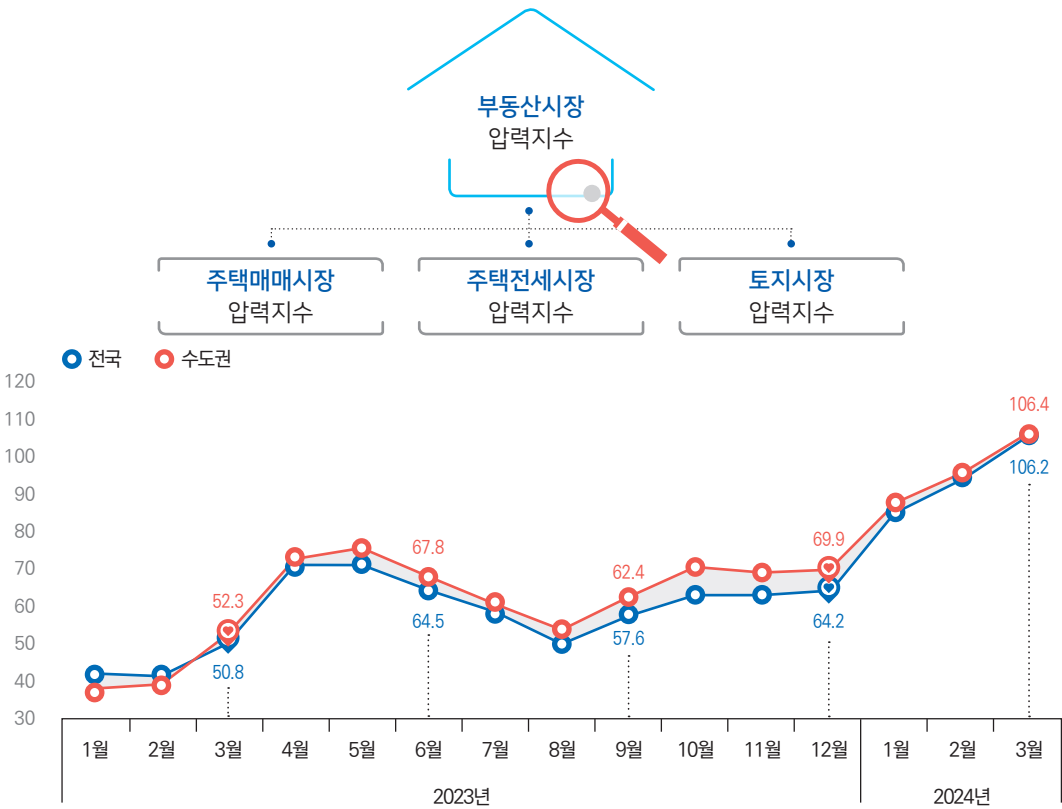
● 전국 ● 수도권



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	42.0	40.7	50.8	63.2	63.2	64.2	85.3	94.9	106.2
수도권	37.6	39.3	52.3	70.2	69.0	69.9	87.6	96.0	106.4
서울	43.4	47.7	63.3	75.9	78.6	84.5	96.3	105.6	115.3
인천	35.1	49.6	55.4	68.7	64.3	71.9	90.3	98.5	113.1
경기	34.9	32.3	45.3	67.4	64.5	61.2	82.0	90.0	99.8
비수도권	46.4	41.9	49.1	56.2	57.2	58.3	82.9	93.7	106.0

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신()지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 42.0p 상승

- 2024년 1분기 전국 부동산시장 압력지수(106.2)는 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(64.2) 대비 42.0p 상승, 전년 동기(50.8) 대비 55.4p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 36.5p 상승

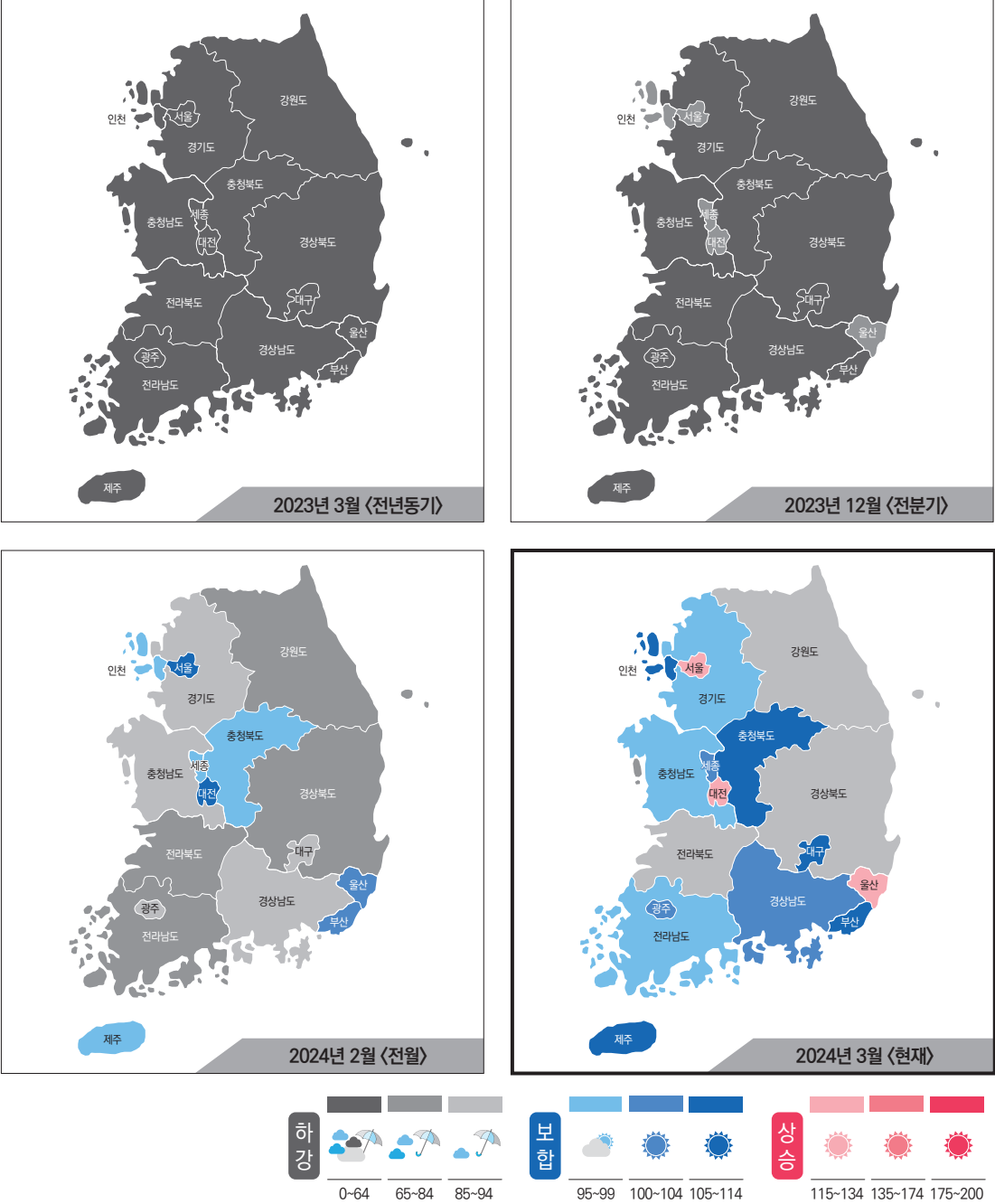
- 2024년 1분기 수도권 부동산시장 압력지수(106.4)는 전분기(69.9) 대비 36.5p 상승, 전년 동기(52.3) 대비 54.1p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 서울(115.3)은 전분기 대비 30.8p 상승, 전분기와 달리 상승국면 전환
- 인천(113.1), 경기(99.8)는 전분기 대비 각각 41.2p, 38.6p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환

03. 비수도권

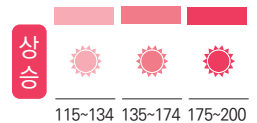
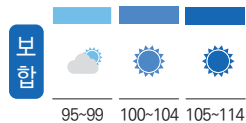
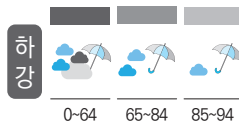
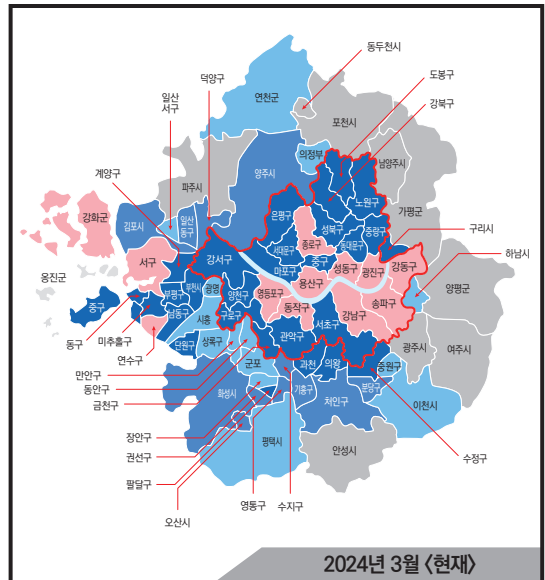
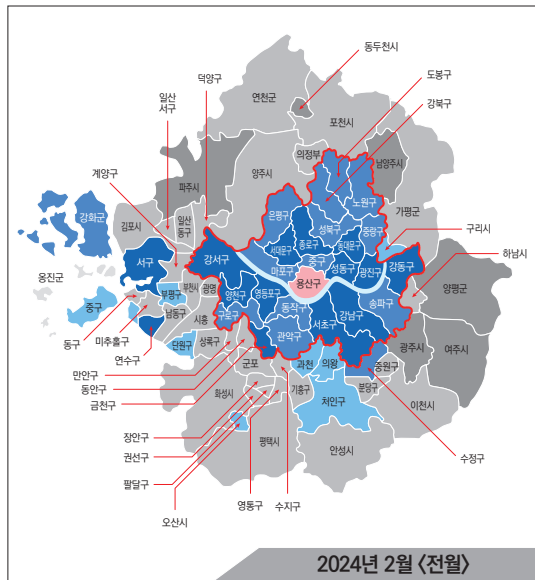
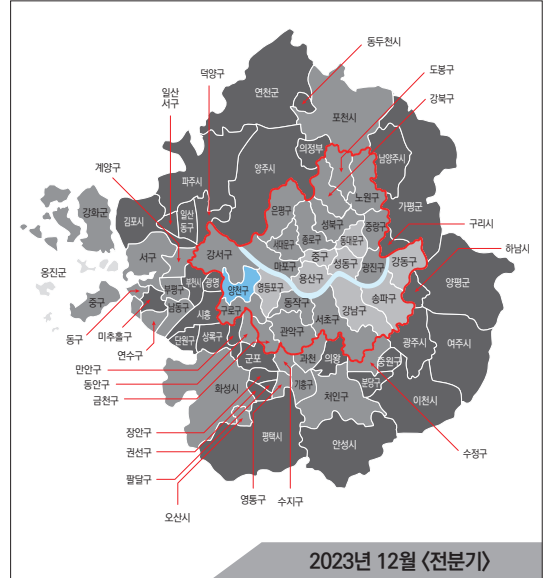
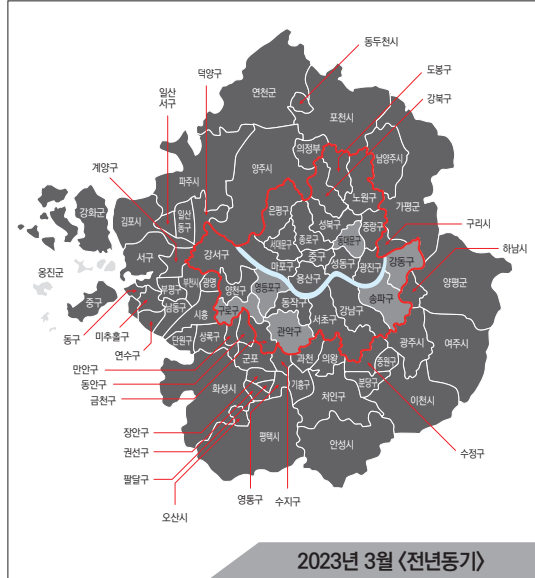
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 47.5p 상승

- 2024년 1분기 비수도권 부동산시장 압력지수(106.0)는 전분기(58.5) 대비 47.5p 상승, 전년 동기(49.1) 대비 56.9p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 대전(125.1), 울산(118.8)은 전분기와 달리 상승국면 전환, 부산(113.6), 대구(106.7), 광주(102.4), 세종(100.1), 충북(106.3), 충남(95.9), 전남(97.7), 경남(103.5), 제주(106.5)는 전분기와 달리 보합국면 전환, 강원(89.0), 전북(93.8), 경북(90.8)은 전분기에 이어 하강국면 지속

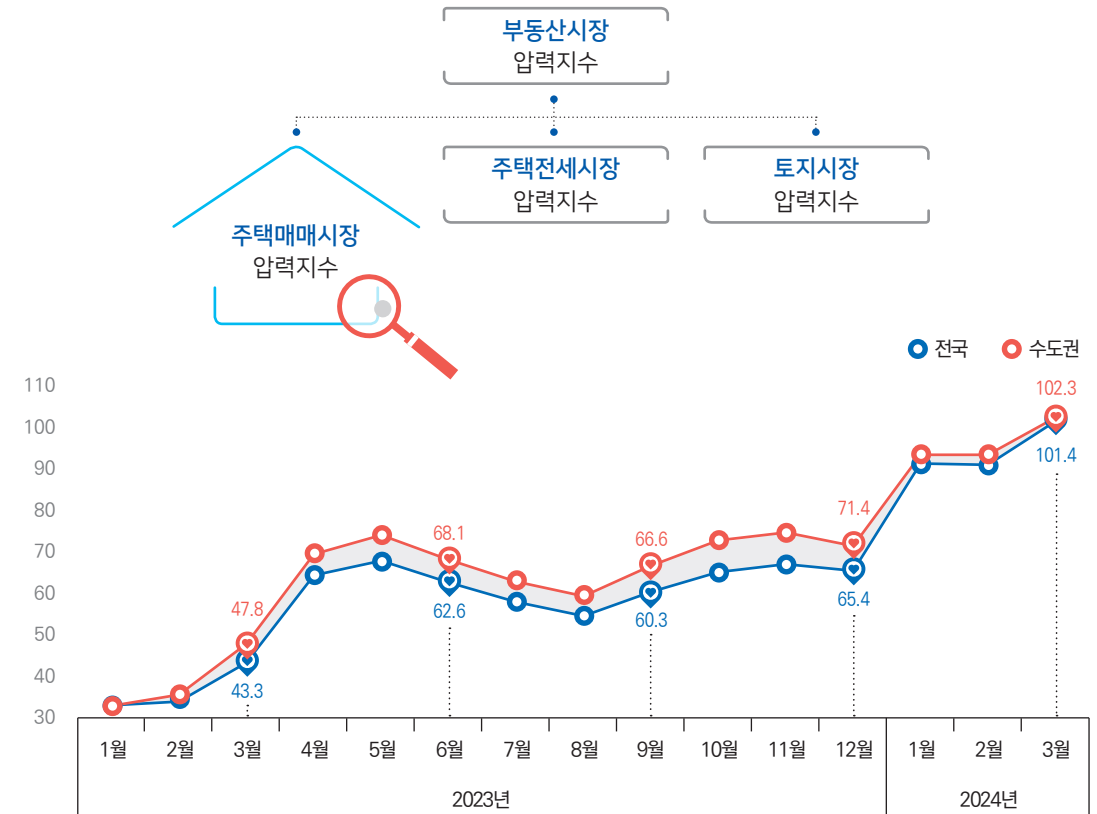
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	33.0	33.9	43.3	65.1	67.0	65.4	91.2	90.9	101.4
수도권	32.9	35.6	47.8	72.7	74.6	71.4	93.3	93.3	102.3
서울	44.5	47.5	61.5	86.2	86.3	83.5	93.5	104.9	111.9
인천	33.3	42.4	51.9	70.4	73.8	75.7	91.0	87.0	108.4
경기	26.1	27.4	39.0	65.6	68.2	63.5	93.8	88.0	95.5
비수도권	33.1	32.0	38.7	57.3	59.2	59.3	89.2	88.3	100.4



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 36.0p 상승

- 2024년 1분기 전국 주택매매시장 압력지수(101.4)는 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(65.4) 대비 36.0p 상승, 전년 동기(43.3) 대비 58.1p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 30.9p 상승

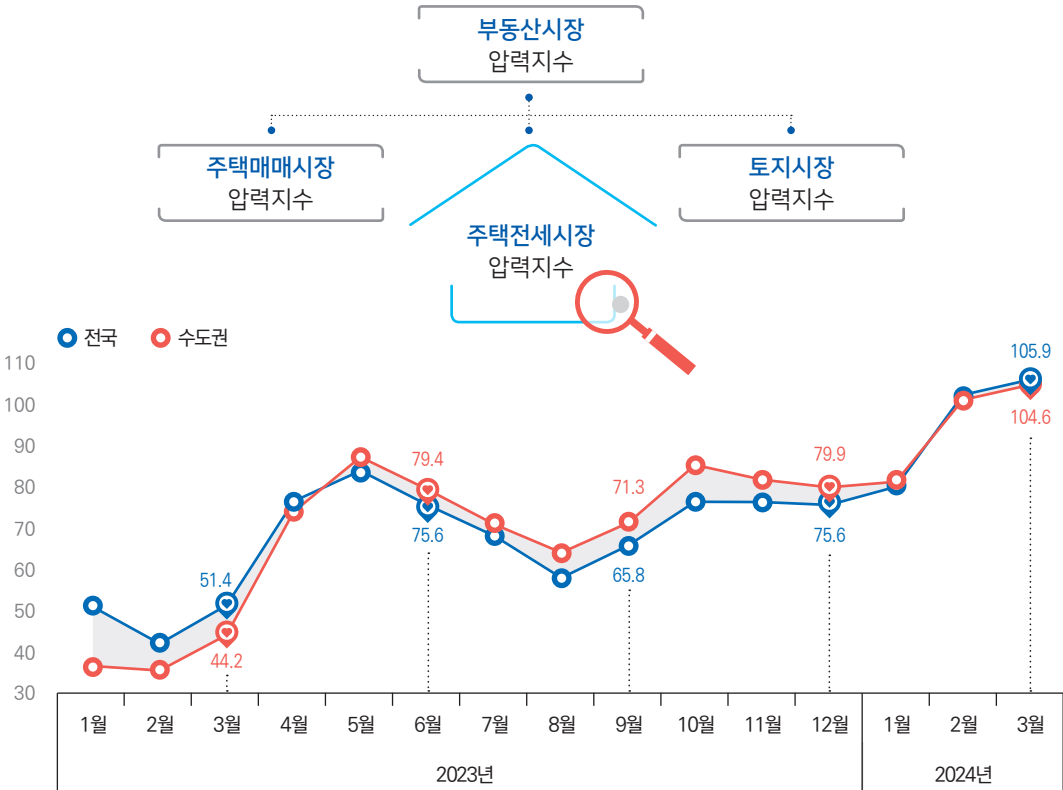
- 2024년 1분기 수도권 주택매매시장 압력지수(102.3)은 전분기(71.4) 대비 30.9p 상승, 전년 동기(47.8) 대비 54.5p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 서울(111.9), 인천(108.4), 경기(95.5)는 전분기 대비 각각 28.4p, 32.7p, 32.0p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 41.1p 상승

- 2024년 1분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(100.4)는 전분기(59.3) 대비 41.1p 상승, 전년 동기(38.7) 대비 61.7p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 대전(120.5), 울산(122.9)은 전분기와 달리 상승국면 전환, 부산(101.6), 대구(107.4), 세종(110.6), 충북(96.9), 충남(101.6), 경남(101.8), 제주(102.7)는 전분기와 달리 보합국면 전환, 광주(89.4), 강원(87.5), 전북(89.9), 전남(78.8), 경북(86.3)은 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	51.0	42.1	51.4	76.4	76.3	75.6	80.0	102.2	105.9
수도권	36.7	35.6	44.2	85.3	81.7	79.9	81.2	101.0	104.6
서울	57.8	53.5	64.7	105.2	101.2	100.1	108.3	128.5	134.5
인천	44.2	53.6	51.9	60.4	57.0	67.4	85.7	109.5	109.4
경기	23.0	21.6	30.8	79.3	75.9	71.1	64.7	83.5	86.4
비수도권	65.0	48.4	58.4	67.3	70.6	71.1	78.6	103.0	106.9



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 30.3p 상승

- 2024년 1분기 전국 주택전세시장 압력지수(105.9)는 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(75.6) 대비 30.3p 상승, 전년 동기(51.4) 대비 54.5p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 24.7p 상승

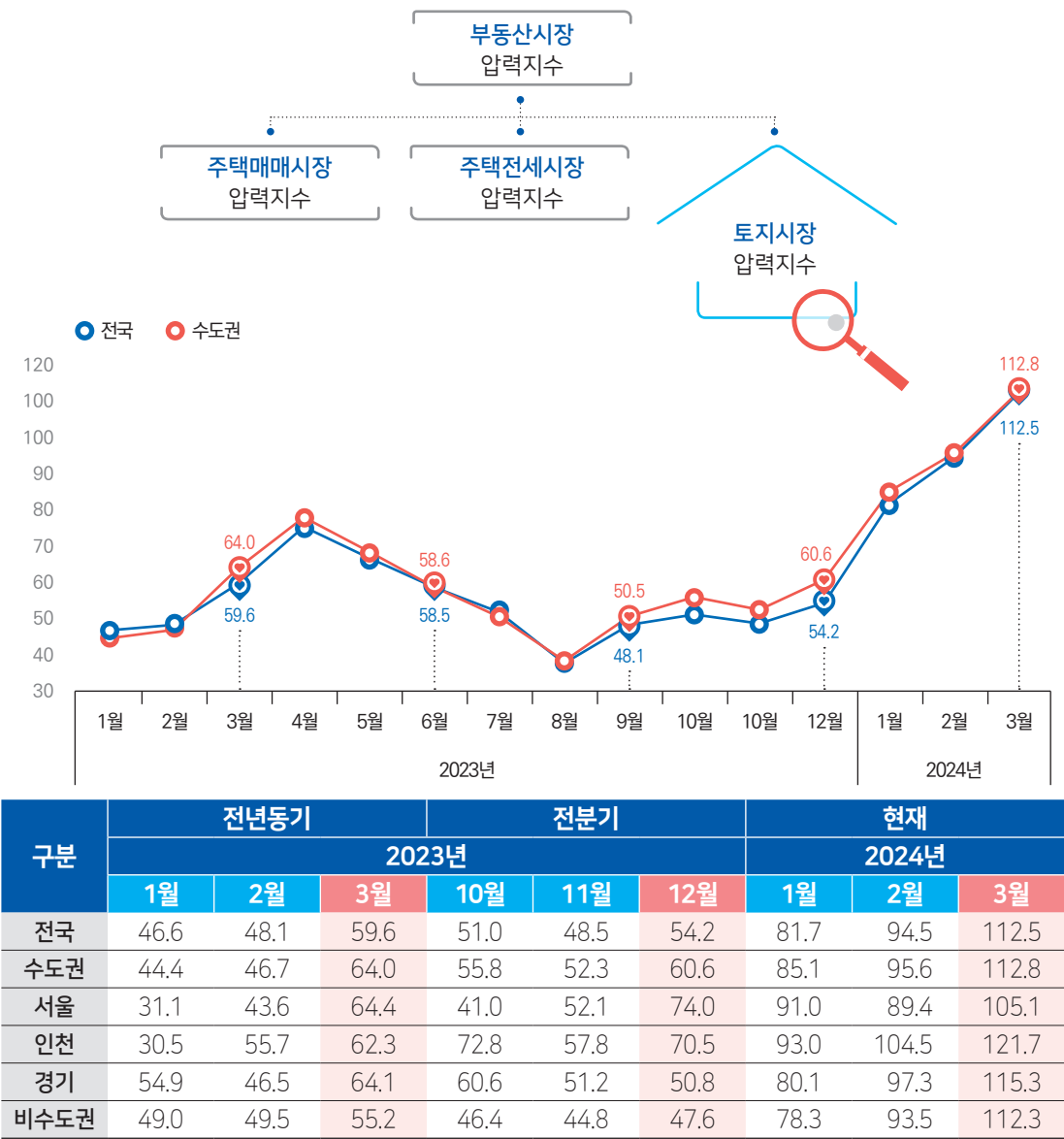
- 2024년 1분기 수도권 주택전세시장 압력지수(104.6)는 전분기(79.9) 대비 24.7p 상승, 전년 동기(44.2) 대비 60.4p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 서울(134.5)은 전분기 대비 34.4p 상승하며 상승국면 전환하였고 인천(109.4)은 전분기 대비 42.0p 상승하며 보합국면 전환, 경기(86.4)는 전분기 대비 15.3p 상승하며 하강국면 지속

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 35.4p 상승

- 2024년 1분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(106.9)는 전분기(71.1) 대비 35.4p 상승, 전년 동기(58.4) 대비 48.5p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 부산(125.0), 광주(120.7), 대전(120.2), 울산(116.3), 제주(124.6)는 전분기와 달리 상승국면 전환, 대구(102.7), 세종(97.0), 전북(103.1), 전남(95.0), 경남(101.6)은 전분기와 달리 보합국면 전환, 강원(92.0), 충북(92.5), 충남(81.8), 경북(83.6)은 전분기에 이어 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수





01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 58.3p 상승

- 2024년 1분기 전국 토지시장 압력지수(112.5)는 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(54.2) 대비 58.3p 상승, 전년 동기(59.6) 대비 52.9p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 52.2p 상승

- 2024년 1분기 수도권 토지시장 압력지수(112.8)는 전분기(60.6) 대비 52.2p 상승, 전년 동기(64.0) 대비 48.8p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 인천(121.7), 경기(115.3)는 전분기 대비 각각 51.2p, 64.5p 상승하며 상승국면 전환, 서울(105.1)은 전분기 대비 31.1p 상승하며 보합국면 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 64.7p 상승

- 2024년 1분기 비수도권 토지시장 압력지수(112.3)는 전분기(47.6) 대비 64.7p 상승, 전년 동기(55.2) 대비 57.1p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 부산(120.0), 대전(134.4), 울산(115.4), 충북(128.5), 전남(123.4)은 상승국면 전환, 대구(108.8), 광주(104.9), 충남(99.5), 경북(102.0), 경남(107.0), 제주(97.7)는 보합국면 전환 세종(89.3), 강원(88.6), 전북(91.8)은 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

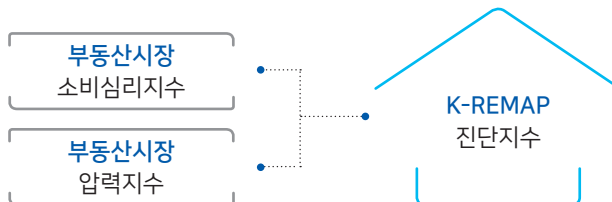
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2024년 1분기 K-REMAP 지수(103.2)는 전분기(79.8) 대비 23.4p 상승하며 보합국면으로 전환되었다.

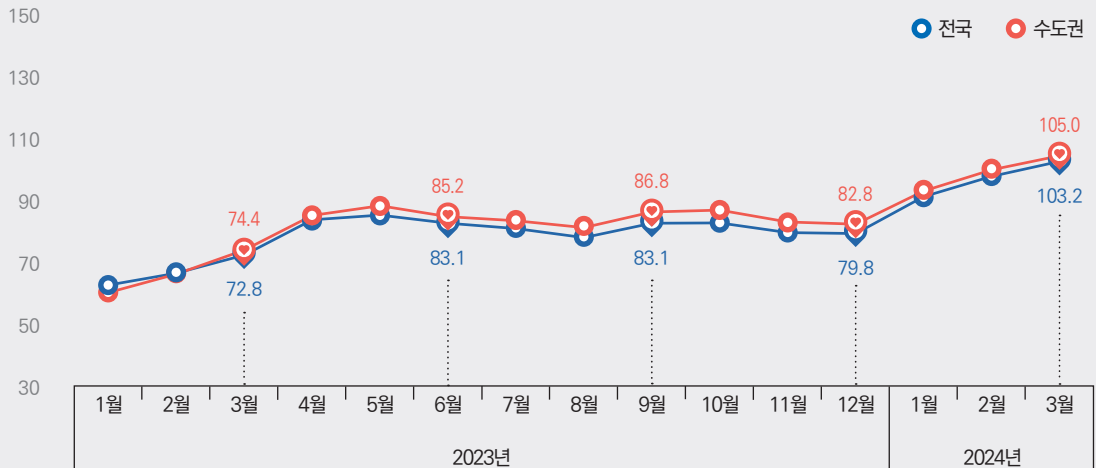


K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템)지수는 부동산시장압력지수와 부동산시장 소비자심리지수를 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

2024년 1분기 K-REMAP 지수는 103.2로 전분기(79.8) 대비 23.4p 상승, 전년동기(72.8) 대비 30.4p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환

수도권

2024년 1분기 K-REMAP 지수는 105.0로 전분기(82.8) 대비 22.2p 상승, 전년동기(74.4) 대비 30.6p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환

구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년						2024년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	63.0	66.9	72.8	83.2	80.1	79.8	91.7	98.3	103.2
수도권	60.6	66.6	74.4	87.4	83.5	82.8	93.6	100.5	105.0
서울	63.1	70.7	80.4	92.3	89.6	90.9	98.7	106.1	111.0
인천	59.9	72.4	74.6	84.5	79.6	83.5	94.4	101.4	106.6
경기	59.3	63.0	70.9	85.2	80.8	78.1	90.5	97.1	101.2
비수도권	65.5	67.4	71.2	78.9	76.7	76.6	89.7	96.0	101.2



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 23.4p 상승

- 2024년 1분기 전국 K-REMAP 지수(103.2)는 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(79.8) 대비 23.4p 상승, 전년 동기(72.8) 대비 30.4p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 22.2p 상승

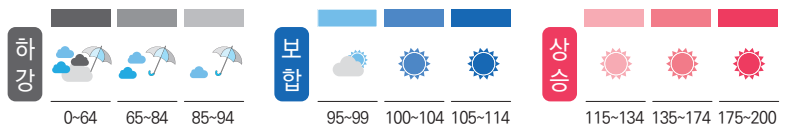
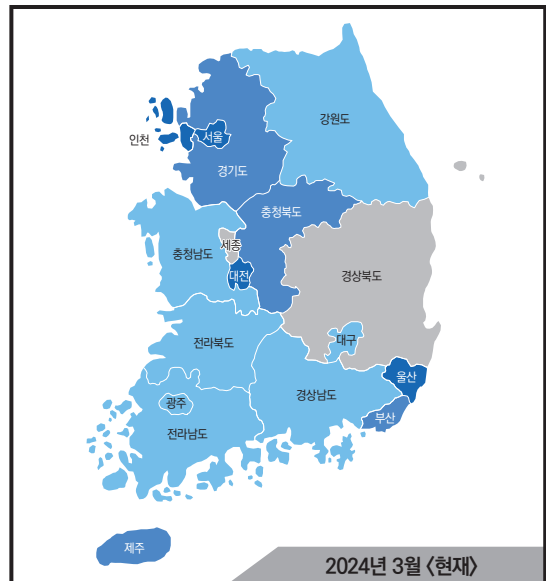
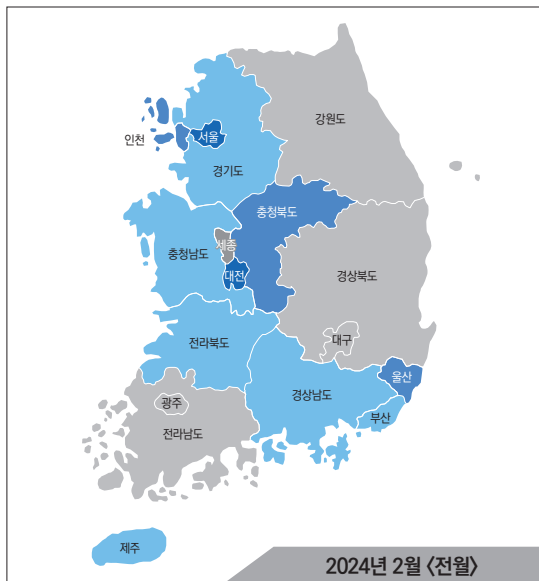
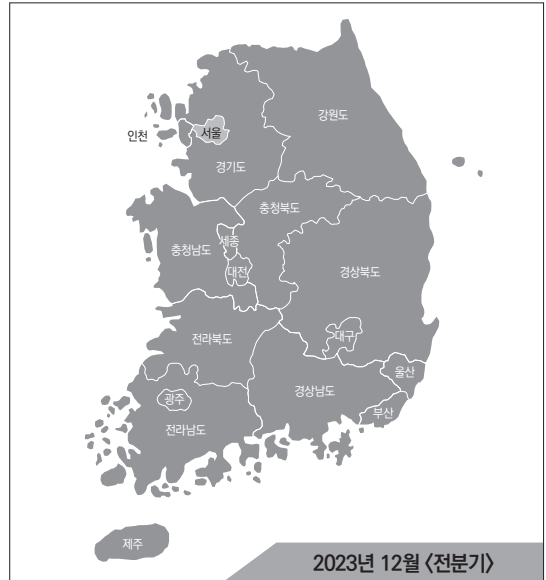
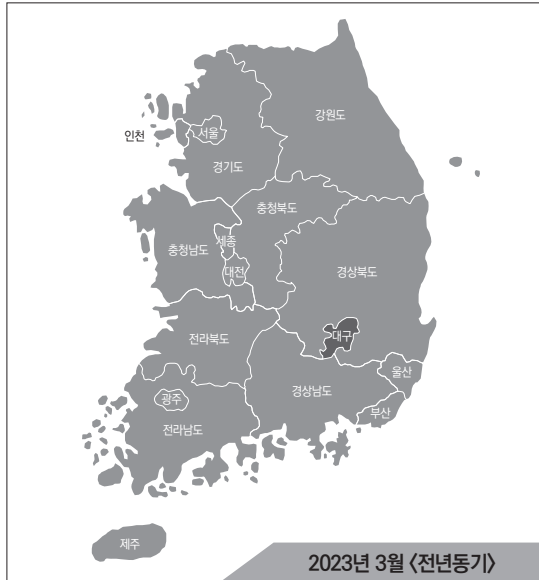
- 2024년 1분기 수도권 K-REMAP 지수(105.0)는 전분기(82.8) 대비 22.2p 상승, 전년 동기(74.4) 대비 30.6p 상승하며 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 서울(111.0), 인천(106.6), 경기(101.2)는 전분기 대비 각각 20.1p, 23.1p, 23.1p 하락하며 전분기와 달리 보합국면 전환

03. 비수도권

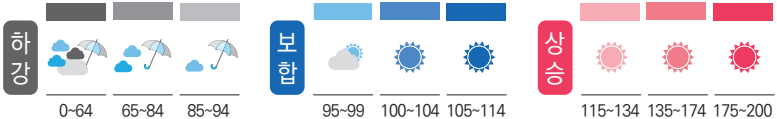
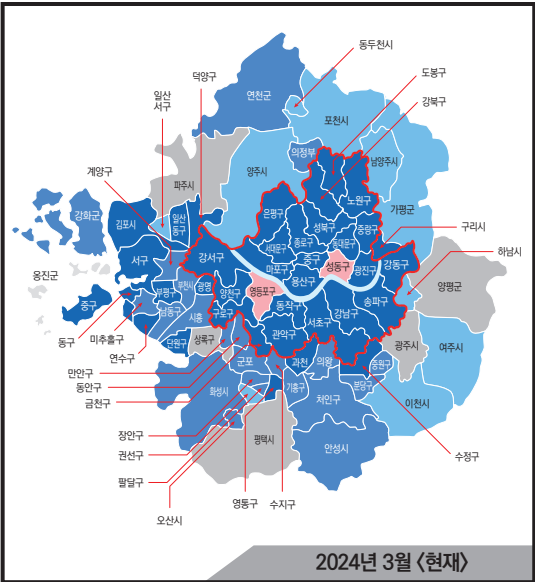
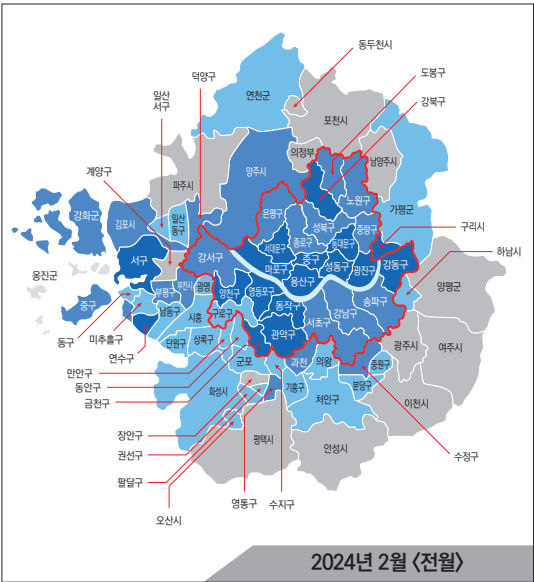
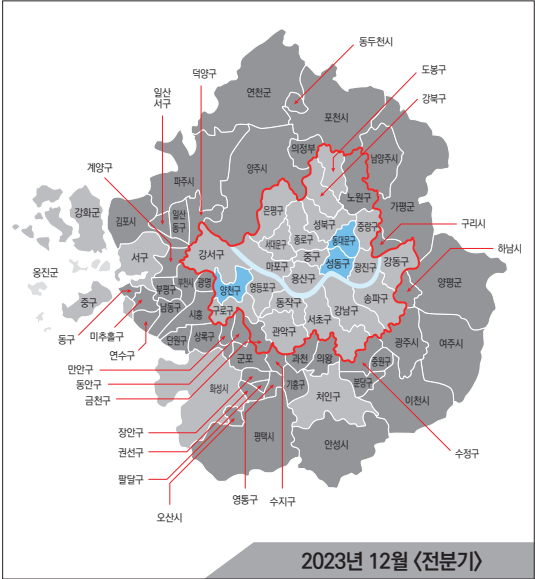
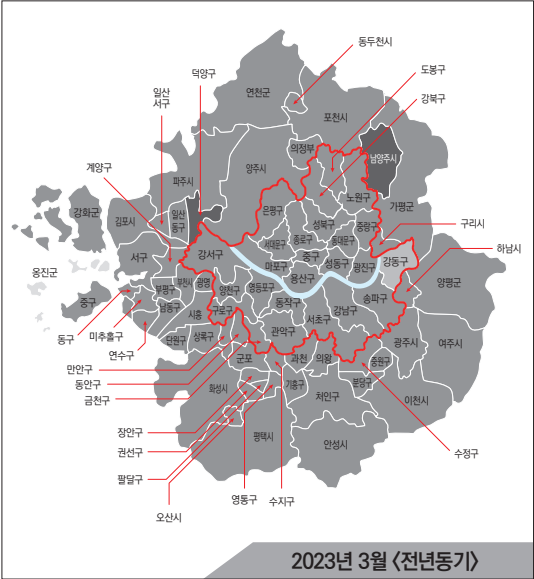
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 24.6p 상승

- 2024년 1분기 비수도권 K-REMAP 지수(101.2)는 전분기(76.6) 대비 24.6p 상승, 전년 동기(71.2) 대비 30.0p 상승하며 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 부산(103.3), 대구(100.0), 광주(96.3), 대전(109.2), 울산(111.0), 강원(95.3), 충북(104.2), 충남(99.7), 전북(98.4), 전남(100.0), 경남(100.0), 제주(100.6)는 전분기와 달리 보합국면으로 전환, 세종(94.0), 경북(93.6)은 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2024년 1분기 부동산시장 소비심리 전망

2024년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속하였다. 수도권을 중심으로 지수가 상승하였으나, 부산, 대구, 광주, 대전, 세종 등 지방광역시를 중심으로 하강국면을 보이는 지역도 존재하였다.

2024년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 보합국면을 지속할 것으로 예상된다. 수도권의 경우 최근 아파트를 중심으로 한 전세가격 상승, 개발이슈 등으로 부동산시장 소비심리지수는 소폭의 상승세를 이어갈 것으로 보이나, 높은 금리 수준, PF 등 시장 불안요소가 지속됨에 따라 큰 폭의 상승은 제한적일 것으로 전망된다.



부동산시장 조사분석
2024. 04 | April | Vol.45

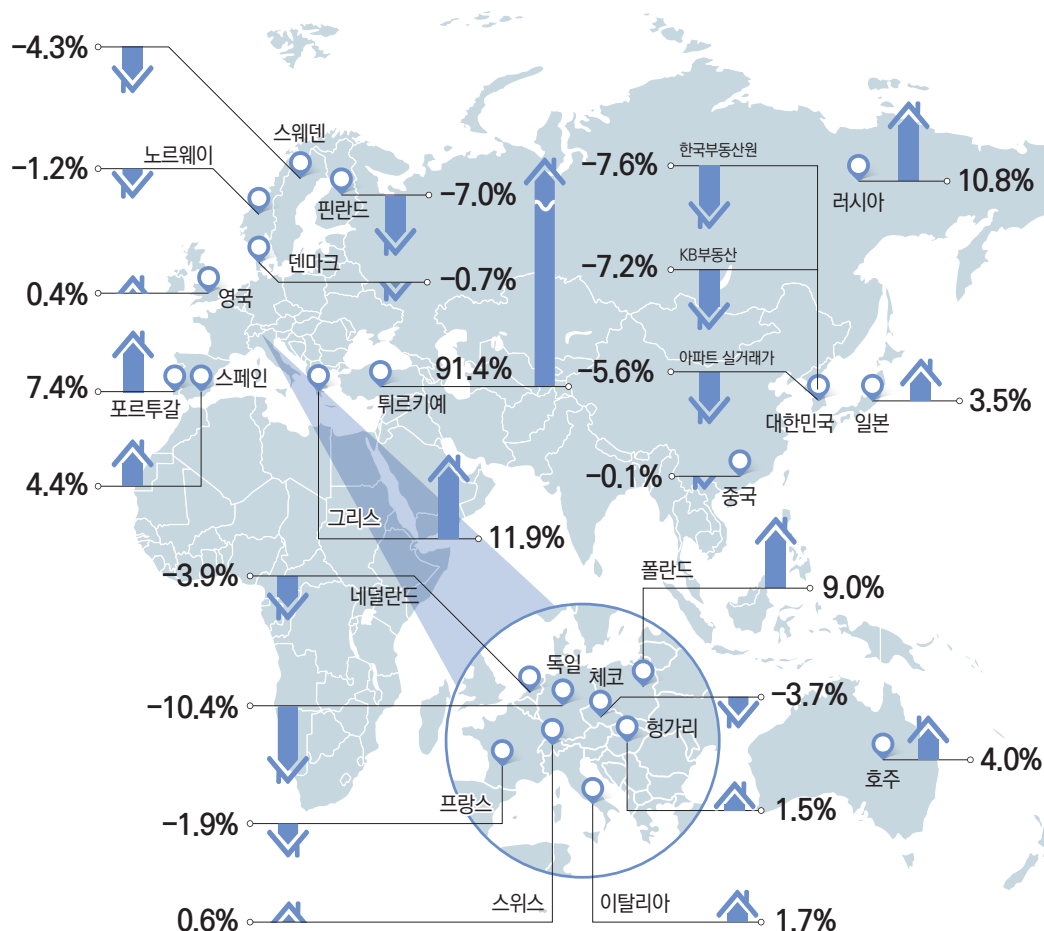


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

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

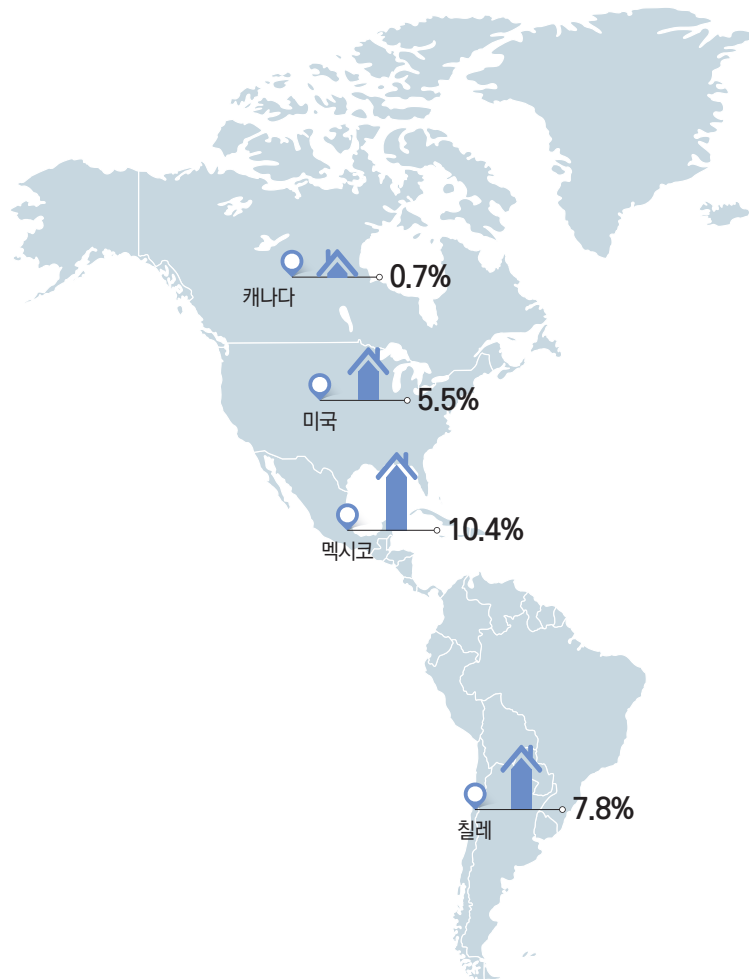


1) 칠레, 일본, 러시아의 경우 23년 3분기 자료가 없어 2분기 기준으로 변동률 산출

2) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

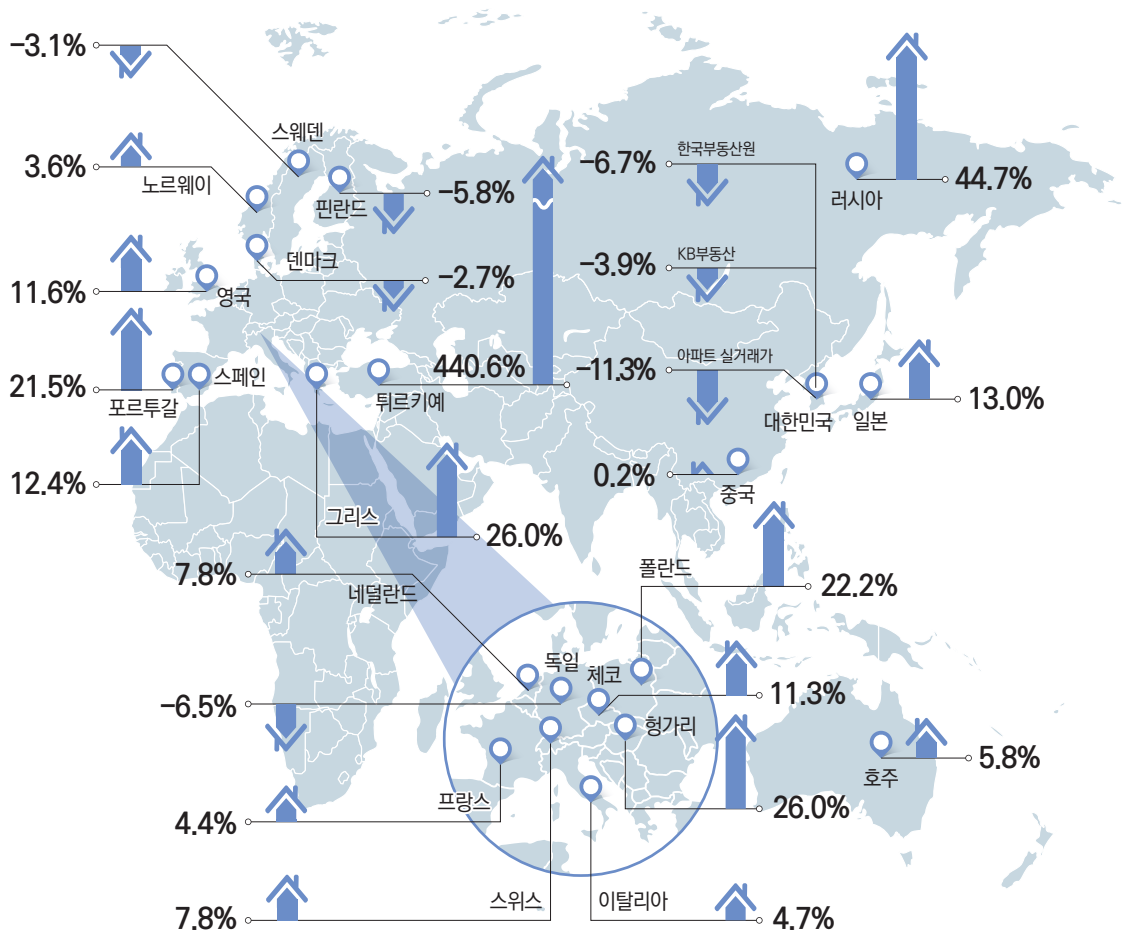
3) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「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 3/4분기 기준⁴⁾⁵⁾⁶⁾

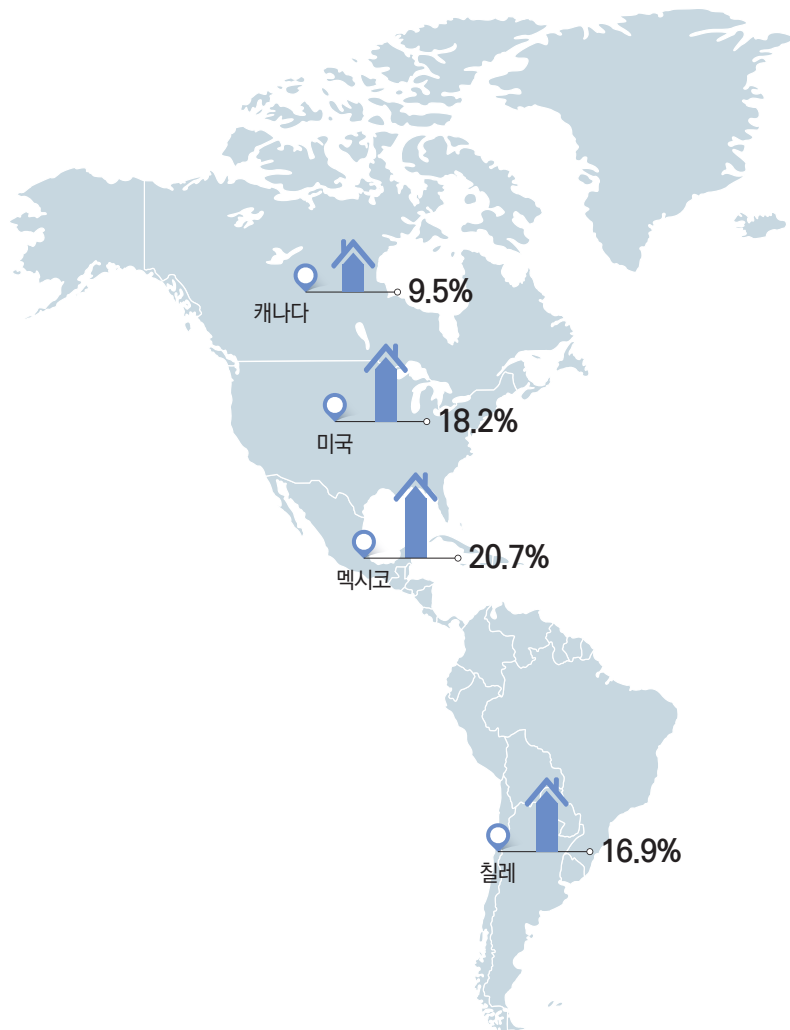
(Nominal house price index)



4) 칠레, 일본, 러시아의 경우 23년 3분기 자료가 없어 2분기 기준으로 변동률 산출

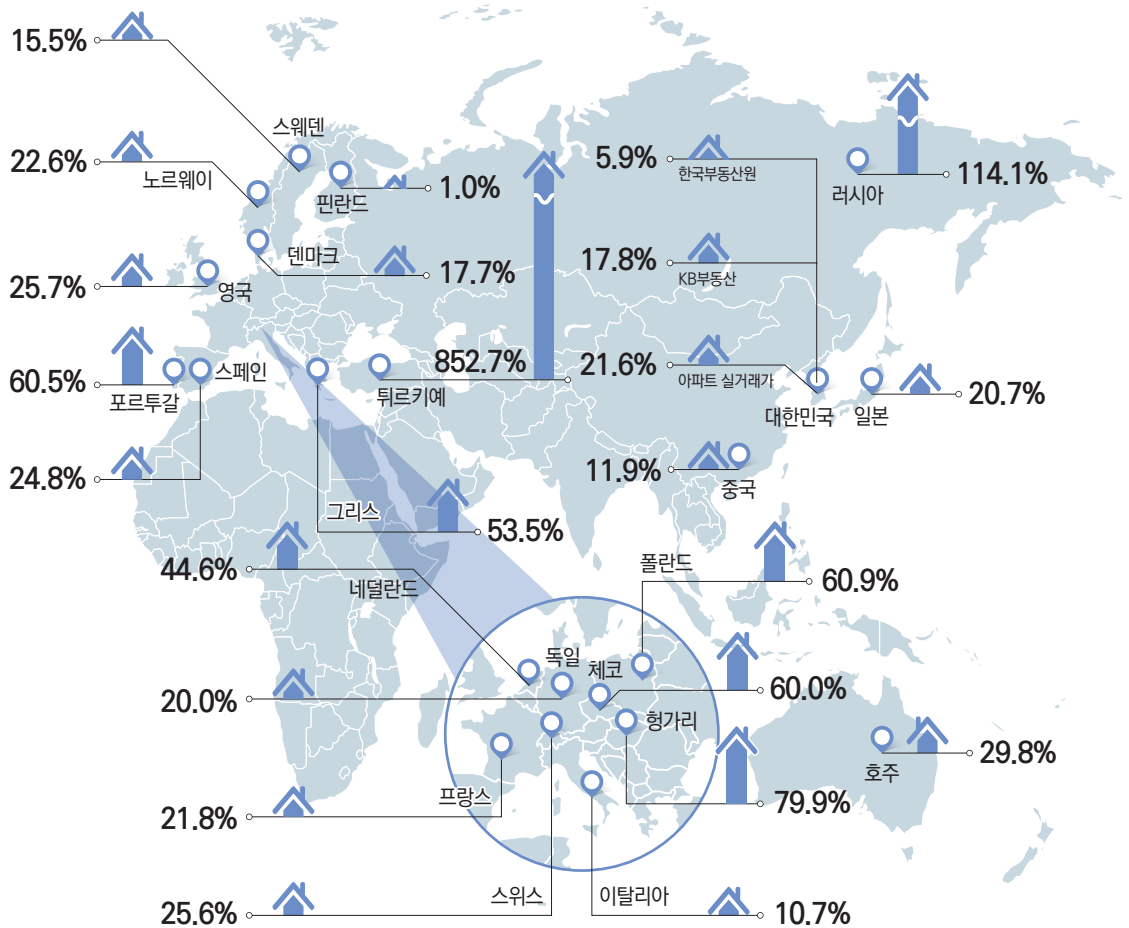
5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

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



국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2023 3/4분기 기준⁷⁾⁸⁾⁹⁾

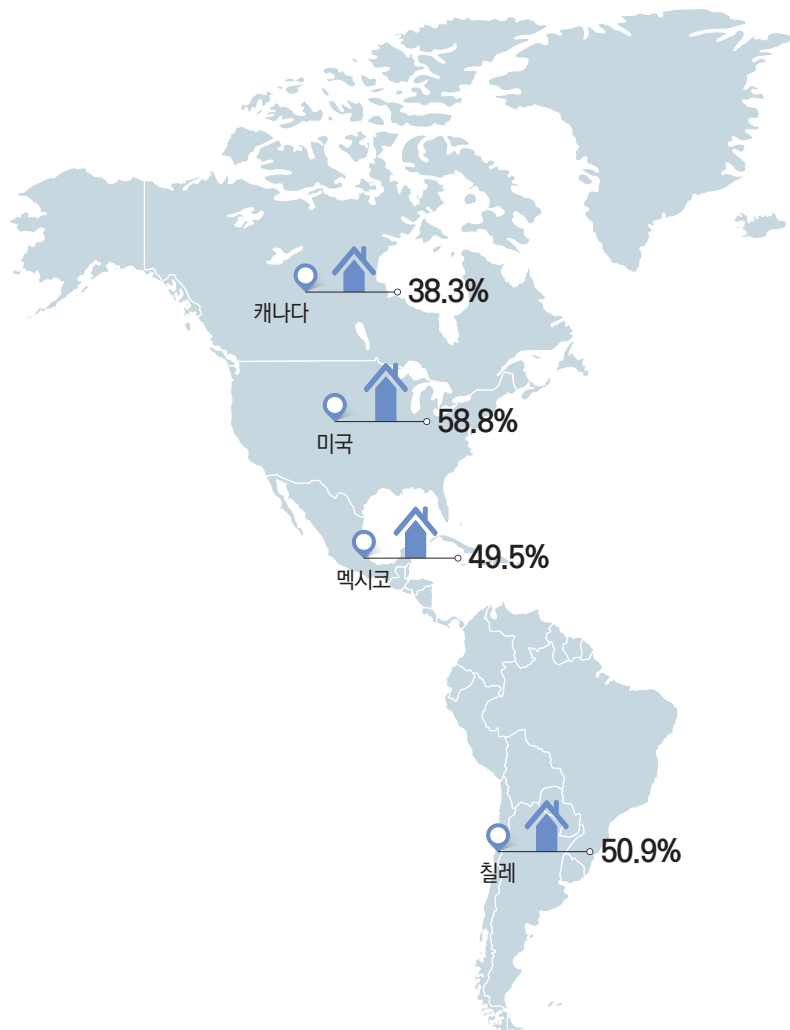
(Nominal house price index)



7) 칠레, 일본, 러시아의 경우 23년 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
2024. 04 | April | Vol.45



정책현장 특강시리즈





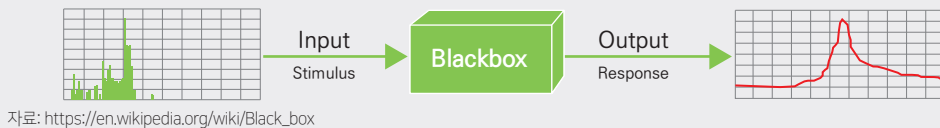
인공지능은 블랙박스가 아니다

김권식 부장(국제금융센터 조기경보부)

1. 인공지능은 블랙박스가 아니다.

챗GPT, 제미니와 같은 대규모 언어 모형이 등장하면서 인공지능(Artificial Intelligence, AI) 3.0 시대가 개막되고 있다. 이들의 언어 모형이 가진 구조의 복잡성, 학습 작동 방식 및 의사결정 과정의 불투명성 등으로 ‘인공지능 = 블랙박스’라는 오명을 쓰고 있다. 수천억 개가 넘는 추정치(parameters)가 상호작용하는 구조다보니 이해도가 떨어지면서 블랙박스 문제를 더욱 증폭시키고 있는 것으로 보인다. 심지어 개발자도 인공지능이 어떻게 학습해서 나온 결과인지 모른다고까지 얘기가 들린다. 이에 대한 오해를 인공지능의 역사부터 이해해 가면서 천천히 풀어 보자.

| 그림 1 | 인공지능 = 블랙박스?



2. 인공지능의 역사

인공지능의 시작일에 대해서는 정확히 알려지지 않았지만 학계에서는 인간의 뇌를 모방하여 정보를 처리하는 과정을 그대로 모방한 통계적인 학습 알고리즘인 인공신경망(artificial neural networks)을 개발하기 시작한 1940년대 초로 보고 있다. 이때 당시 가장 큰 이슈는 컴퓨터가 인간처럼 AND, OR 등과 같은 논리 연산 문제를 잘 수행할 수 있는가였다. 이 문제들을 성공적으로 풀어냄으로써 최초로 인공지능 1.0 시대를 열었다. 1959년 사무엘(Samuel)은 인공지능을 아래와 같이 정의하였다. “일일이 코드로 명시하지 않아도 컴퓨터가 데이터를 보면서 스스로 자동적으로 학습하여 실행할 수 있는 기술”이라고 하였다. “사람이 자연스럽게 하는 모든 것, 즉 경험을 통해 학습한 모든 것을 컴퓨터가 스스로 학습하고 수행할 수 있도록 하는 기술”로 정의되는 현대적인 인공지능의 정의와 비슷하다.

잘 나가던 인공지능 1.0 시대는 XOR 논리 연산 문제를 풀 수 없다는 것이 알려지면서 1960년대 이후 급격히 쇠퇴하기 시작하였다. 1969년 민스키(Minsky)는 하나의 뉴런(neuron)과 단일 레이어(layer)만으로 구성된 기존의 신경망으로 XOR 문제를 풀 수 없으며 많은 뉴런과 레이어를 가진 퍼셉트론(perceptron)이 있어야 가능하다는 것을 보였다. 하지만 이들 퍼셉트론을 학습시킬 수 있는 방법론은 전 세계적으로 찾을 수 없다고 주장하였다.

1986년 힌튼(Hinton)이 XOR 논리 연산 문제를 풀 수 있는 역전파(backpropagation) 알고리즘을 개발하면서 인공지능 2.0 시대를 열었다. 보다 큰 신경망(general neural network) 구조로 인공지능을 구축할 수 있어짐에 따라 수많은 문제들을 해결했으나 신경망 구조가 더욱 복잡해짐에 따라 학습 과정에서 학습이 안 되는 문제(vanishing gradient problem)가 발생하면서 또 다시 쇠퇴의 길을 가게 되었다.

2006과 2007년 힌튼(Hinton)과 벤지오(Bengio)가 신경망 구조가 복잡해도 학습이 멈추지 않는 방안들을 제시하고 오늘날에 알려진 딥러닝(deep learning) 개념을 처음으로 도입하면서 인공지능 3.0 시대를 연 것이다.



3. 인공지능의 종류

인공지능은 학습방식에 따라 지도학습(supervised learning), 비지도학습(unsupervised learning), 강화학습(reinforcement learning) 3가지로 나뉜다. 지도학습은 입력데이터에 해당하는 출력데이터(label)가 있는 구조를 학습하는 인공지능이다. 지도학습에서 가장 대표적으로 알려진 것이 회귀분석(regression)이다. 회귀분석은 입력데이터(x)와 출력데이터(y)가 주어진 상태에서 이들 관계를 가장 잘 설명하는 선형 관계식을 찾는 알고리즘이다. 이미지 분류도 여기에 해당한다. 개와 고양이 사진을 분류하는 경우 수많은 개와 고양이의 입력데이터 사진이 있고 각 사진이 개인지 고양이인지를 알려 주는 출력데이터가 있는 상태에서 학습을 통해 특정 사진이 개인지 고양이인지를 식별한다.

구글 딥마인드에서 개발한 바둑 인공지능 프로그램인 알파고(AlphaGo), 차도·인도·사람·사물 등 카메라에 찍힌 영상을 식별하면서 주행 방향을 스스로 결정하는 자율주행 자동차, 그림을 그려주는 미드저니(MidJourney), 시나 소설을 쓰는 인공지능, 그리고 대규모 언어 모형이면서 현존하는 최고의 범용 인공지능인 챗GPT와 제미니(Gemini) 등도 지도학습에 해당한다. 아래 그림은 지도학습을 통해 미드저니가 작성한 그림인데 2022년 콜로라도 주립박람회 미술 대회에서 우승을 하였다.

비지도학습은 입력데이터만 있고 출력데이터(label)가 없는 구조를 학습하는 인공지능이다. 인간의 개입 없이(출력데이터 지정 없이) 데이터를 스스로 학습하면서 패턴을 찾는 알고리즘이다. 가장 대표적인 것이 군집분석(clustering)이다. 군집분석은 사람이 정해진 분류 기준 없이 인공지능이 데이터를 보고 스스로 학습하면서 비슷한 특징이 있는 것끼리 분류해 주는 기술이다.

비지도학습에서 가장 이슈인 것은 딥페이크(deepfake)다. 딥러닝(deep learning)과 가짜(fake)라는 단어의 합성어로 인공지능 기술을 기반으로 한 이미지·영상 합성 기술이다. 딥페이크의 기반은 2014년에 등장한 적대적 생성 신경망모형(generative adversarial networks)이다.

마지막으로 강화학습은 지도학습과 비지도학습과 완전히 다른 접근법으로써 어떤 환경 안에서 에이전트가 현재의 상태를 인식하여 선택 가능한 행동들 중 보상을 최대화하는 행동을 찾는 기술이다. 즉 특정 상태에서 어떤 행동을 취하는 것이 최적인지를 시행착오(trial and error) 절차를 거치면서 학습하는 알고리즘이다.

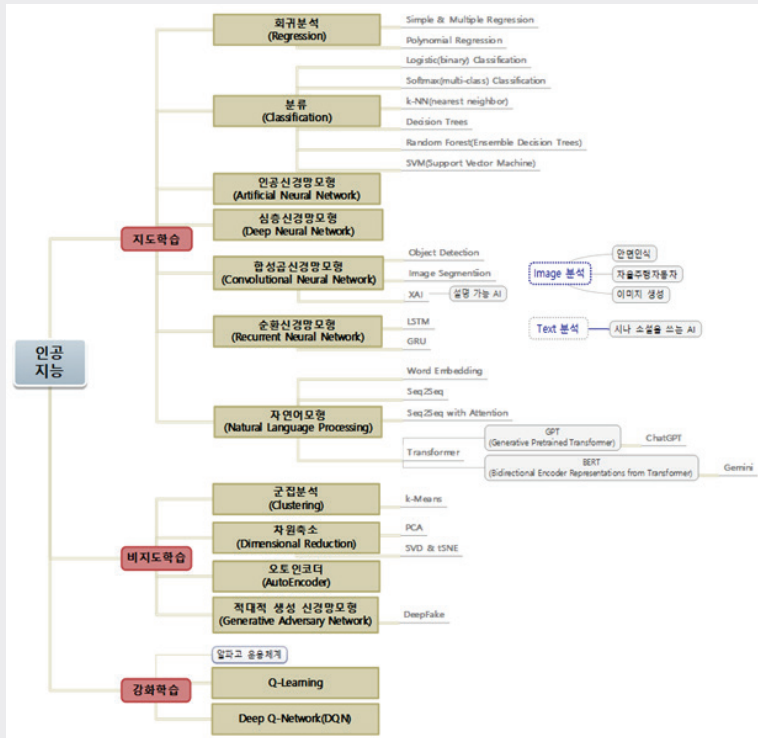
| 그림 2 | 그림을 그려주는 인공지능, 미드저니의 작품



자료: https://en.wikipedia.org/wiki/Th%C3%A9%C3%A2tre_D%27op%C3%A9ra_Spatial



| 그림 3 | 인공지능의 종류



자료: 저자 작성

4. 인공지능 발전은 어디까지 왔나?

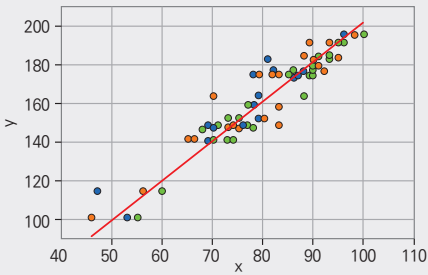
인공지능의 발전 수준은 크게 4단계로 구분한다. 가장 기초적인 단계는 메모리가 없고 특정 작업에만 적용되는 '반응형 인공지능(reactive machines)'이다. 1990년대 IBM이 개발한 체스 게임인 Deep Blue와 2016년 구글의 딥마인드가 개발한 알파고가 대표적이다. 즉 입력데이터를 넣으면 특정 학습 알고리즘에 따라 결과가 나오는 가장 단순한 인공지능이다. 두 번째 단계는 과거 데이터와 예측치를 저장할 수 있는 능력이 있어 의사 결정할 때 활용하는 '제한된 메모리 활용 인공지능(limited memory)'이다. 여기에는 강화학습, 딥페이크의 기본 운용체계인 적대적 생성 신경망모형, 시나 소설을 작성할 때 사용되는 기본 운용체계인 LSTM(Long Short Term Memory)모형 등이 있다. 현재 기술로는 여기까지 구현 가능하다. 다음 세 번째 단계로는 기술적으로 아직 도달하지 못한 '마음(theory of mine)'을 가진 인공지능이다. 마지막 네 번째 단계는 '자아 인식(self-awareness)' 인공지능이다. 인공지능이 인간 수준의 자아의식을 갖는 수준을 말한다. 세 번째 단계와 네 번째 단계는 경사하강법(gradient descent)과 같은 기존 알고리즘 체계로는 접근이 불가능해 아직 실험 단계에도 접근하지 못한 상태다. 다만 선택, 교배, 변이 등 생물의 진화를 모방한 유전자 알고리즘(genetic algorithm)에서 힌트를 찾고 있다.



5. 인공지능이 블랙박스가 아닌 이유

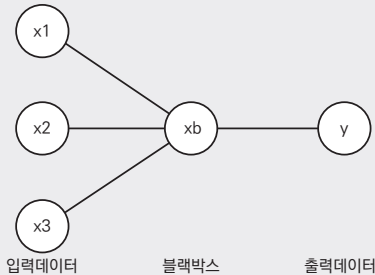
지금까지 논의한 인공지능 발전의 모든 과정이 블랙박스라고 주장하는 것은 매우 아이러니하다. 발전 과정은 기존 인공지능의 한계를 인지하고 극복하는 과정에서 새로운 인공지능이 출현한 것인데 이 과정을 블랙박스라고 한다면 발전 과정을 모두 무시하는 것이나 다름없다. 발전 과정에서 보듯이 인공지능에 대한 완벽한 이해와 계산식이 없다면 새로운 형태의 인공지능의 발전은 있을 수 없다. 인공지능에 발전 속도가 워낙 빠르다보니 이를 따라잡지 못하는 얇은 지식이 “인공지능 = 블랙박스”라는 오명을 쓰게 만든 것으로 추측된다. 이하에서는 인공지능이 블랙박스가 아니라는 것을 구체적으로 증명하고자 한다.

| 그림 4 | 회귀분석

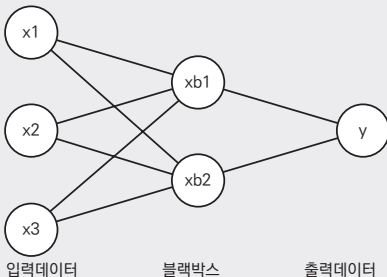


자료: 저자 작성

| 그림 5 | 회귀분석의 신경망모형 표현



| 그림 6 | 단순한 신경망모형



① <그림 4>에서 보듯이 회귀분석은 인공지능의 한 분야다. 입력데이터(x)와 출력데이터(y) 사이의 최적 선형 관계식을 찾는 과정을 회귀분석이라 하는데, 이를 블랙박스와 부른 적은 한 번도 없다. 이를 일반화하면 회귀분석을 포함한 인공지능은 블랙박스가 아니게 된다.

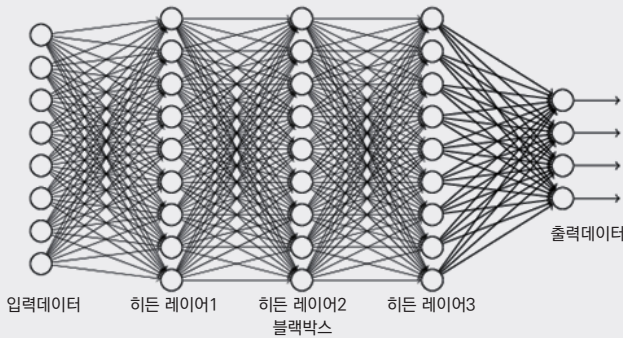
② 회귀분석을 인공지능인 신경망(deep neural networks)모형으로 표현하면 입력데이터(x)와 출력데이터(y) 사이에 선형 관계식(Xb)이 있는 <그림 5>와 같다. 일반적으로 블랙박스라고 얘기하는 부분은 선형 관계식 부분이다. 선형 관계식은 $Xb = b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3$ 로 표현되므로 데이터와 추정치(b_1, b_2, b_3)가 주어지면 정확히 계산되므로 블랙박스라고 얘기하지 않는다. 참고적으로 추정치는 최소자승법이나 경사하강법을 통해 추정한다.

마찬가지 논리로 신경망으로 불리는 인공지능을 표현하면 <그림 6>과 같다. 블랙박스에 해당하는 곳은 관계식을 나타내는 Xb_1 과 Xb_2 부분이다. Xb_1 는 $g(b_{11}x_1 + b_{21}x_2 + b_{31}x_3)$ 로, Xb_2 는 $g(b_{12}x_1 + b_{22}x_2 + b_{32}x_3)$ 로 계산되고 $g(x)$ 는 활성화함수로 $1/(1+e^{-x})$ 이다. 회귀분석과의 차이점은 관계식이 비선형이라는 점과 사람의 신경에 해당하는 뉴런(그림에서 블랙박스에 위치한 동그라미들)이 2개로 늘어났다는 점뿐이다. 함수의 형태를 정확히 알기 때문에 비선형 관계식인 Xb_1 과 Xb_2 는 정확히 계산되어 블랙박스가 될 수 없다. 이를 확장한 심층신경망모형은 <그림 7>에 놓았다.

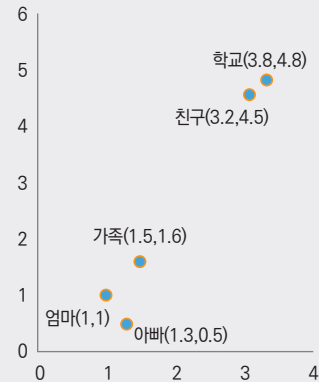


단순한 신경망모형을 확산한 것이므로 히든 레이어1, 히든 레이어2, 히든 레이어3에 해당하는 블랙박스(그림 7에서 블랙박스에 위치한 동그라미들)는 비선형으로 구성되어 있어 복잡해 보일 뿐 계산이 가능한 하나의 숫자에 불과하다.

| 그림 7 | 심층신경망모형



| 그림 8 | 워드임베딩



자료: <https://towardsdatascience.com/training-deep-neural-networks-9fdb1964b964>

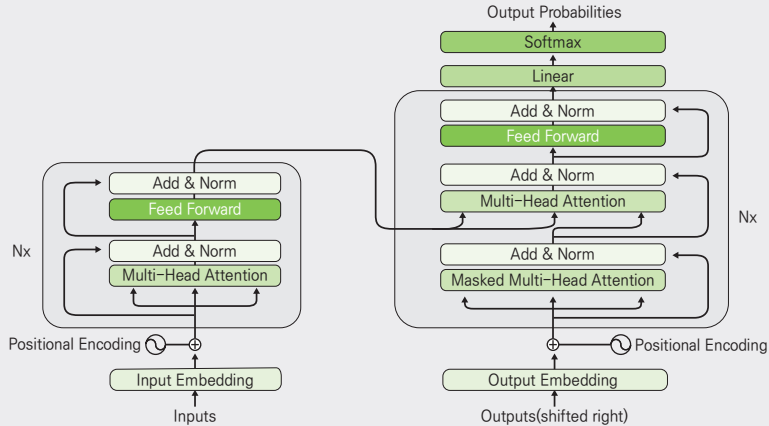
자료: 저자 작성

③ 챗GPT, 제미니와 같은 대규모 언어 모형이 등장하면서 블랙박스라는 말을 더 자주 듣는데, 이는 대규모 언어 모형의 복잡성 때문이다. 복잡성을 키우는 것은 단어를 벡터 차원으로 표현하는 워드임베딩(input embedding), 단어의 위치 정보(positional encoding), 그리고 문장에서 중요한 단어에 가중치를 주는 어텐션(attention) 기법 등 크게 3가지다. 워드임베딩은 글자를 숫자로 변환하는 과정을 의미한다. <그림 8>은 엄마, 아빠, 가족, 학교, 친구라는 단어를 2차원 벡터 차원으로 표현한 것이다. 가령 엄마는 (1,1)로, 아빠는 (1.3, 0.5)로 표현한 것이다. 단어가 숫자 벡터로 변환되었으므로 모든 계산이 가능하게 된다. 다만 대규모 언어 모형에서는 단어의 벡터 차원을 보통 100차원이나 300차원으로 만들어 놓고 사용하므로 복잡성이 증폭할 뿐이다.

위치 정보는 단어의 벡터 차원 숫자를 사인함수나 코사인함수에 넣어 위치에 대한 상대적 가치를 평가하므로 쉽게 계산된다. 어텐션은 문장에서 가장 중요한 단어에 가중치를 크게 주고 중요치 않은 단어에 가중치를 낮게 주어 문장의 맥락을 파악할 수 있도록 하는 기법이다. 이 모든 과정을 트랜스포머(transformer)라 하면 <그림 9>와 같다. 워드임베딩, 위치 정보, 어텐션 등을 포함하는 트랜스포머 알고리즘이 복잡해 보이지만 정확한 계산식이 있어 최종 결과물뿐만 아니라 각 단계마다 숫자 자체는 쉽게 계산된다. 따라서 대규모 언어 모형인 트랜스포머도 블랙박스가 없다.



| 그림 9 | 대규모 언어 모형: 트랜스포머 알고리즘



자료: <https://arxiv.org/pdf/1706.03762>

6. 시사점

회귀분석부터 대규모 언어 모형까지 현존하는 모든 인공지능에 대해 간략히 살펴보았다. 인공지능이 아무리 복잡하더라도 각 단계마다 내부적으로 작동하는 수리적 계산은 관찰 가능하다는 점을 알았다. 그림에도 불구하고 인공지능을 블랙박스라고 부르는 것은 2가지 비밀이 숨어있기 때문이다. 하나는 해석 불가능성이다. 예를 들어 경제학에서는 금리가 1%포인트 하락하면 성장이 0.5% 늘어난다는 식으로 해석을 부여할 수 있지만, 인공지능에서는 입력데이터와 출력데이터 사이에 워낙 많은 추정치가 존재하는데다 비선형 구조로 서로 엉켜 있어 해석할 수 없다. 둘째는 왜 이러한 결과물이 나왔는지 설명할 수 없다는 점이다. 예를 들면 알파고의 경우 바둑 게임에서 왜 저러한 특수한 수를 둔 것인지 알파고 개발자도 설명할 수 없다. 바로 이러한 2가지 이유에서 인공지능을 블랙박스라고 하는 것이다.

우리는 인공지능의 발전사에서 봤듯이 이 문제도 시간이 흐르면 해결될 것으로 본다. 이미 인공지능의 결정 과정을 해석하려는 '설명 가능한 인공지능(eXplainable AI, XAI)' 연구가 활발히 진행 중이다. 이를 통해 앞으로 인공지능은 더욱 투명하고 신뢰받을 수 있는 기술로 발전해 나갈 것으로 기대한다.

저자 소개



[주요 경력]

- (2007년~ 현재) 국제금융센터 조기경보부 부장
- (2001년~2007년) 대외경제정책연구원

부동산시장 조사분석
2024. 04 | April | Vol.45



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2024.1)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ⑧ 사회네트워크분석을 활용한 시군구 간 부동산 거래 분석 (주택연구, 2024)
- ⑧ 청년의 생애주기별 주거실태 및 수요 변화: 「2022년 청년 삶 실태조사」를 이용하여 (주택연구, 2024)
- ⑧ 중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호 연구 (주택연구, 2024)
- ⑧ 아파트 매매가격, 전세가격, 월세가격 변동성 결정요인: 대출금리를 중심으로 (주택연구, 2024)
- ⑧ 폐교 활용 의사결정 요인 분석 (주택연구, 2024)
- ⑧ 건축물대장 데이터 품질 개선을 위한 용적률 결측오류 분석 및 결측치 처리방안 (부동산학연구, 2024)
- ⑧ 주택가격지수 가격변동 특성비교 연구 (부동산학연구, 2024)
- ⑧ 준주택 현황과 통계 개선방안에 관한 연구 (부동산학연구, 2024)
- ⑧ 다가구 거처 구분과 빈집을 중심으로 본 (新)주택보급률 개선에 대한 연구 (부동산학연구, 2024)
- ⑧ 준주거지역의 지정 취지를 살리기 위한 개발현황 진단 및 관리방안-서울을 중심으로- (부동산학연구, 2024)
- ⑧ 지역 및 주택 시장 특성이 아파트 거래에 미치는 영향 분석 (부동산학연구, 2024)
- ⑧ “Downs’s Law” under the lens of theory: Roads lower congestion and increase distance traveled (Journal of Urban Economics, 2024.1)
- ⑧ Making their own weather? Estimating employer labour-market power and its wage effects (Journal of Urban Economics, 2024.1)
- ⑧ On the economic impacts of mortgage credit expansion policies: Evidence from help to buy (Journal of Urban Economics, 2024.1)
- ⑧ Volatility in Home Sales and Prices: Supply or Demand? (Journal of Urban Economics, 2024.1)
- ⑧ The marginal cost of mortality risk reduction: Evidence from housing markets (Journal of Urban Economics, 2024.1)
- ⑧ Collaboration and connectivity: Historical evidence from patent records (Journal of Urban Economics, 2024.1)
- ⑧ Pandemics and cities: Evidence from the Black Death and the long-run (Journal of Urban Economics, 2024.1)
- ⑧ City characteristics, land prices and volatility (Journal of Urban Economics, 2024.3)
- ⑧ The effects of residential landlord-tenant laws: New evidence from Canadian reforms using census data (Journal of Urban Economics, 2024.3)
- ⑧ The impact of road rationing on housing demand and sorting (Journal of Urban Economics, 2024.3)



- The impact of subsidies on house prices in Mexico's mortgage market for low-income households 2008-2019 (Journal of housing Economics, 2024.3)
- Retirement, housing mobility, downsizing and neighbourhood quality - A causal investigation (Journal of housing Economics, 2024.3)
- Race, Space, and Take Up: Explaining housing voucher lease-up rates (Journal of housing Economics, 2024.3)
- Does Easy Accessibility to Urban Parks Always Raise Home Values? (Journal of housing Economics, 2024.3)
- Built out cities? A new approach to measuring land use regulation (Journal of housing Economics, 2024.3)
- Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature (Journal of housing Economics, 2024.3)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구

전성제, 이수욱, 김지혜, 황관석, 최진, 최진도

국토연(기본) 2023-30



- 최근 부동산시장 급등기에 정부의 노력에도 불구하고 정책효과가 충분히 달성되지 못하였는데, 이에 대한 주요한 이유 중 하나가 실제 시장참여자의 행태를 고려하지 못함
- 최근 주택가격 상승기 정책에 대응한 시장참여자 행태를 가능한 한 상세히 파악하여 기록함으로써 미래 정책 수립 시 정책 대응 시장참여자 행태를 종합적으로 검토할 수 있는 자료집 또는 아카이브를 구축
- 시장참여자 행태를 고려하여 정책효과를 극대화하기 위한 정책수립을 가능하게 하는 정책의도-예상대응행태 기반 정책평가 및 방안을 제시하여 시장참여자의 행태를 고려한 보다 효과적인 정책안이 체계적으로 검토, 도출될 수 있는 정책 도구를 제안
- 주택가격 상승기 주요 부동산시장 정책들은 부분적으로 정책효과를 달성하기도 하였으나 정책을 회피하거나 정책목표와 다른 의도로 활용하는 시장참여자들의 대응행태로 인하여 많은 부분에서 정책효과가 희석되거나 양도세정책 등 일부 정책은 부정적 영향을 미치게 된 것으로 분석
- 주택가격 상승기 시장참여자 행태를 고려한 바람직한 정책 방향과 주택가격 상승기 주요정책별 시장참여자 대응행태기반 검토항목 등을 포함한 정책 평가 틀과 프로세스를 도출



연구보고서

- 국토연 기본 23-30 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구
- 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II: 비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- 국토연 기본 21-43 국민채감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- 국토연 기본 21-05 주택시장의 국제적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- 국토연 기본 20-39 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산을 하락에 미치는 동태적 영향 연구
- 국토연 WP 22-19 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구
- 국토연 WP 22-09 주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구
- 국토연 WP 22-05 자산 불평등도 결정요인 분석 연구: 자산 불평등도 기여도 및 영향 분석
- 국토연 WP 21-21 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구
- 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- 국토연 WP 20-13 외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점 (2012년~2020년 1월)
- 국토연 수시 23-27 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구
- 국토연 수시 23-21 도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역간의 거주환경 격차에 관한 연구
- 국토연 수시 23-09 저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구
- 국토연 수시 23-08 오피스텔 제도 개선방안 연구



- ③ 국토연 수시 23-07 미분양주택 변동원인과 대응방향 연구
- 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 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략 (2024.04.22.)
- ③ 국토/주택·부동산정책에 바란다 (2023.04.01.)
- ③ 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안 (2024.03.11.)
- ③ 주택 임대차시장 현황과 개선방향 (2024.03.04.)
- ③ 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향 (2024.01.08.)
- ③ 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향 (2024.01.02.)
- ③ 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점 (2023.12.18.)
- ③ 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 (2023.10.30.)
- 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 국민채감형 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.)



- ② 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- ② 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- ② 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- ② 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

주택수요를 결정하는 핵심적인 요인 중 하나인 가구의 생애주기에 따라 가구의 규모, 소득수준, 주거비용 등이 변화하여 주거선택에 큰 영향을 미친다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호도를 분석한 연구와 은퇴가 주거 선택에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

9 [중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호 연구(함경미·이정란. 2024. 주택연구 제32권 제1호, pp 61-86)]

본 연구는 은퇴 이후 주거모델 선호를 연구하기 위해 55세 이상 중·고령가구를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 주거모델 4가지(노인복지주택(실버타운), 공동체주택, 재가서비스, 자택거주) 중 선호하는 모델을 선택하게 하였다. 분석결과는 다음과 같이 요약된다.

첫째, 중·고령가구의 라이프스타일, 자산 및 월소득, 인구통계학적 특성에 따라 다른 주거모델을 선택하였으며, 이는 다양한 주거모델의 개발 및 공급이 필요함을 보여준다. 둘째, 은퇴 이후 주거모델의 실질적인 공급을 위해서는 중산층 가구의 지불가능한 주거비 수준을 고려하여 대안을 제시할 필요가 있다. 셋째, 노인주택으로의 주거 이동을 원하지 않는 응답비율이 높았던 만큼, 자택에서 거주하며 생활지원 및 건강관리 서비스를 받을 수 있는 재가서비스의 확대가 필요하다.

본 연구결과는 노인주택 정책 수립 시 기초연구로서 시사점을 제공해 줄 수 있으며, 중·고령가구의 주거선택 기회 확장에도 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

9 Retirement, housing mobility, downsizing and neighbourhood quality - A causal investigation [Ha Trong Nguyen·Francis Mitrou·Stephen R. Zubrick 2024. Journal of Housing Economics. Vol. 63.]]

This paper provides the first causal evidence on the impact of retirement on housing choices. Our empirical strategy exploits the discontinuity in the eligibility ages for state pension as an instrument for the endogenous retirement decision and controls for time-invariant individual characteristics. The results show that retirement leads to a statistically significant and sizable increase in the probability of making a residential move or the likelihood of becoming outright homeowners. We also find that individuals downsize both physically and financially and tend to move to better neighbourhoods or closer to the coast upon retirement. We additionally discover that some housing adjustments take place up to 6 years before retirement. Moreover, our results reveal significant heterogeneity in the retirement impact by gender, marital status, education, housing tenure, income and wealth. Within traditional heterosexual couple households, housing mobility choices are primarily influenced by the wife's retirement while housing downsizing decisions are only affected by the husband's retirement.

부동산시장 조사분석
2024. 04 | April | Vol.45



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	63.0	66.9	72.8	84.2	85.8	83.1	81.4	78.5	83.1	83.2	80.1	79.8	91.7	98.3	103.2
수도권	60.6	66.6	74.4	85.7	88.8	85.2	83.9	81.7	86.8	87.4	83.5	82.8	93.6	100.5	105.0
서울	63.1	70.7	80.4	91.1	92.4	88.5	88.4	86.7	92.3	92.3	89.6	90.9	98.7	106.1	111.0
인천	59.9	72.4	74.6	84.2	88.2	87.0	85.7	82.4	85.9	84.5	79.6	83.5	94.4	101.4	106.6
경기	59.3	63.0	70.9	82.9	86.9	82.9	80.9	78.7	83.9	85.2	80.8	78.1	90.5	97.1	101.2
비수도권	65.5	67.4	71.2	82.6	82.7	80.7	78.9	75.2	79.2	78.9	76.7	76.6	89.7	96.0	101.2
부산	67.5	68.1	70.9	84.8	84.0	80.7	80.3	77.9	84.0	83.2	79.1	74.1	90.0	98.5	103.3
대구	57.2	60.4	63.2	74.7	80.0	75.0	72.9	68.3	71.5	67.2	68.4	71.4	86.8	90.6	100.0
광주	68.9	69.1	70.7	80.7	81.2	77.1	73.9	73.0	79.5	79.5	74.9	75.3	85.5	91.0	96.3
대전	70.2	70.5	72.8	84.9	84.1	82.3	87.5	84.1	84.8	84.9	88.7	84.6	96.8	105.9	109.2
울산	65.6	71.6	75.7	88.3	90.9	88.4	83.3	78.1	82.6	85.2	80.6	81.3	95.0	101.6	111.0
세종	67.1	74.9	76.3	84.8	83.5	87.2	86.8	84.9	86.1	90.5	73.5	83.1	88.0	94.6	94.0
강원	67.7	70.7	73.4	90.3	88.2	86.4	85.1	78.4	80.3	78.8	77.2	75.2	92.3	91.9	95.3
충북	64.5	65.4	69.8	80.5	81.5	83.9	77.4	72.6	80.3	83.0	76.8	80.2	90.8	100.3	104.2
충남	61.4	64.7	70.0	83.7	83.8	80.4	79.4	78.5	80.4	78.8	79.6	78.0	91.9	95.6	99.7
전북	60.6	67.1	72.1	80.0	74.8	76.8	77.1	73.2	76.7	75.3	74.7	79.1	90.8	95.7	98.4
전남	65.2	61.1	69.9	77.3	72.9	75.7	75.9	68.7	67.7	69.6	75.5	75.1	88.5	92.7	100.0
경북	65.2	68.8	71.8	81.2	80.8	82.0	76.5	72.4	78.6	80.9	74.2	76.4	89.0	88.4	93.6
경남	67.5	69.9	77.6	85.1	85.8	82.0	80.8	75.8	75.9	75.3	75.5	75.9	85.5	95.2	100.0
제주	68.8	68.1	71.4	82.8	82.1	76.3	72.2	73.0	76.3	75.4	72.3	75.2	93.1	96.2	100.6

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	42.0	40.7	50.8	71.0	71.4	64.5	58.3	49.7	57.6	63.2	63.2	64.2	85.3	94.9	106.2
수도권	37.6	39.3	52.3	73.3	75.4	67.8	60.6	53.4	62.4	70.2	69.0	69.9	87.6	96.0	106.4
서울	43.4	47.7	63.3	82.9	81.0	71.7	66.9	59.9	70.0	75.9	78.6	84.5	96.3	105.6	115.3
인천	35.1	49.6	55.4	74.6	79.8	75.8	70.2	61.8	65.8	68.7	64.3	71.9	90.3	98.5	113.1
경기	34.9	32.3	45.3	67.6	71.3	63.8	55.0	47.9	57.4	67.4	64.5	61.2	82.0	90.0	99.8
비수도권	46.4	41.9	49.1	68.5	67.3	61.1	56.0	45.9	52.7	56.2	57.2	58.3	82.9	93.7	106.0
부산	54.8	47.8	52.8	76.4	73.3	66.9	60.4	55.9	67.0	68.9	64.1	56.1	86.7	101.8	113.6
대구	36.3	34.8	38.4	58.5	67.9	54.9	50.0	34.1	41.7	39.6	48.5	55.0	79.0	87.2	106.7
광주	54.1	46.6	49.4	64.1	64.0	53.3	48.2	42.2	54.3	59.2	54.6	58.5	81.8	90.9	102.4
대전	52.7	46.6	49.9	73.1	71.2	59.6	67.8	58.2	60.7	65.3	80.1	71.3	93.2	111.2	125.1
울산	47.6	48.5	56.8	78.3	82.1	73.0	62.2	51.0	59.2	65.9	64.8	67.1	87.1	102.8	118.8
세종	50.9	51.3	57.0	64.2	58.8	62.4	62.8	54.3	52.8	75.4	49.5	74.4	87.7	97.4	100.1
강원	45.1	46.5	46.0	80.3	72.8	67.1	59.9	43.0	45.5	50.3	51.3	46.7	78.3	77.0	89.0
충북	40.7	31.4	44.7	57.0	57.9	62.0	50.6	36.9	48.0	54.5	50.6	62.8	79.9	96.9	106.3
충남	33.4	34.4	44.8	67.8	63.1	59.6	57.0	51.2	54.1	53.5	57.5	58.6	83.8	88.3	95.9
전북	38.8	44.4	49.7	62.1	55.2	52.0	53.2	44.2	46.1	49.6	52.4	60.3	79.3	85.0	93.8
전남	44.3	32.4	42.2	56.6	54.1	54.4	48.9	32.5	32.3	38.2	48.1	49.0	80.3	85.0	97.7
경북	45.9	43.8	50.6	64.9	62.0	59.5	51.1	38.7	48.1	58.4	53.4	55.4	79.6	78.9	90.8
경남	46.9	41.3	56.3	74.3	70.1	60.7	57.2	45.6	46.1	46.6	53.4	57.3	76.6	91.7	103.5
제주	44.4	36.8	50.1	70.5	69.4	62.0	53.6	50.0	52.9	52.4	54.3	53.7	90.1	97.7	106.5

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	33.0	33.9	43.3	64.3	67.8	62.6	57.9	54.5	60.3	65.1	67.0	65.4	91.2	90.9	101.4
수도권	32.9	35.6	47.8	69.4	74.0	68.1	62.8	59.3	66.6	72.7	74.6	71.4	93.3	93.3	102.3
서울	44.5	47.5	61.5	79.1	88.8	81.8	76.3	72.8	81.4	86.2	86.3	83.5	93.5	104.9	111.9
인천	33.3	42.4	51.9	69.8	73.5	67.1	68.6	66.4	71.4	70.4	73.8	75.7	91.0	87.0	108.4
경기	26.1	27.4	39.0	63.7	65.7	60.4	53.8	50.0	57.2	65.6	68.2	63.5	93.8	88.0	95.5
비수도권	33.1	32.0	38.7	59.1	61.3	56.9	52.8	49.6	53.8	57.3	59.2	59.3	89.2	88.3	100.4
부산	37.8	32.2	43.8	66.8	64.5	62.6	56.1	58.9	65.5	69.4	66.0	62.9	99.6	88.6	101.6
대구	23.8	25.6	30.3	53.4	52.0	45.1	41.8	37.7	41.6	45.0	58.9	59.9	96.3	94.0	107.4
광주	32.9	31.4	34.4	50.4	53.2	49.0	39.1	29.7	43.7	54.6	53.0	57.2	75.6	80.8	89.4
대전	23.5	24.8	32.8	56.7	61.2	65.4	75.3	70.8	76.7	77.0	82.5	82.4	98.3	110.4	120.5
울산	35.8	44.7	50.7	70.0	76.9	71.2	65.4	69.1	73.4	74.1	70.9	71.1	88.2	107.8	122.9
세종	61.7	63.4	68.7	58.6	63.6	69.3	67.1	61.3	56.6	82.8	56.8	81.3	89.9	97.8	110.6
강원	38.4	33.4	40.1	71.3	77.2	68.4	64.6	52.1	44.3	39.2	42.0	41.2	79.4	68.7	87.5
충북	30.2	31.0	29.8	45.8	52.2	49.3	47.4	41.8	43.6	53.3	54.0	55.7	78.4	88.6	96.9
충남	22.3	21.9	30.3	54.7	61.6	57.4	51.5	48.1	52.0	53.4	55.9	55.6	88.4	88.5	101.6
전북	32.4	30.2	33.1	50.3	55.2	50.3	41.5	37.5	44.8	48.5	49.4	51.3	75.5	80.4	89.9
전남	22.3	26.0	31.3	49.1	47.7	38.6	34.4	27.8	32.3	34.6	35.7	32.7	84.8	67.8	78.8
경북	42.7	33.0	36.3	50.5	60.2	55.0	50.2	47.6	51.9	55.9	57.4	57.8	92.6	73.9	86.3
경남	39.0	39.8	52.5	75.6	73.2	63.0	61.6	57.1	55.5	52.8	63.0	62.6	84.2	89.1	101.8
제주	36.5	37.4	42.5	59.6	62.2	55.5	48.4	39.8	41.4	44.6	42.9	42.6	87.8	92.0	102.7

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	51.0	42.1	51.4	76.5	83.9	75.6	68.1	58.0	65.8	76.4	76.3	75.6	80.0	102.2	105.9
수도권	36.7	35.6	44.2	74.0	87.2	79.4	70.9	64.1	71.3	85.3	81.7	79.9	81.2	101.0	104.6
서울	57.8	53.5	64.7	92.1	95.3	89.8	90.3	75.9	79.1	105.2	101.2	100.1	108.3	128.5	134.5
인천	44.2	53.6	51.9	72.1	89.9	78.4	65.4	62.9	61.8	60.4	57.0	67.4	85.7	109.5	109.4
경기	23.0	21.6	30.8	64.0	82.0	73.8	60.9	57.6	69.0	79.3	75.9	71.1	64.7	83.5	86.4
비수도권	65.0	48.4	58.4	78.7	80.4	71.6	65.2	51.7	60.1	67.3	70.6	71.1	78.6	103.0	106.9
부산	82.3	56.4	47.2	80.0	90.6	78.8	69.9	62.8	81.6	78.3	73.1	66.4	76.1	119.3	125.0
대구	52.9	38.9	54.8	75.8	70.8	67.6	63.8	31.3	38.0	42.3	55.0	54.8	62.1	92.1	102.7
광주	60.6	54.0	79.4	92.9	83.1	66.3	67.6	65.4	66.9	69.5	76.6	75.8	96.9	110.5	120.7
대전	70.3	49.6	57.4	82.5	69.0	60.1	61.3	53.4	71.8	95.9	101.4	85.0	90.6	105.0	120.2
울산	67.5	51.8	66.8	91.1	89.3	79.6	73.0	50.0	48.3	60.4	75.0	80.9	87.0	104.1	116.3
세종	65.2	57.8	71.8	53.3	62.6	74.6	97.5	88.7	91.2	130.1	69.8	120.3	118.5	132.8	97.0
강원	56.8	65.4	71.0	97.6	94.8	59.4	53.1	50.7	57.2	62.7	59.2	63.4	70.7	86.0	92.0
충북	54.9	40.1	59.0	56.3	78.0	77.9	69.8	46.7	55.0	63.5	65.0	76.3	82.7	106.8	92.5
충남	20.3	20.8	35.2	51.7	59.1	58.5	62.3	56.0	49.8	59.8	65.6	67.3	66.6	82.5	81.8
전북	56.5	46.7	61.8	78.8	61.7	68.2	58.4	62.4	75.4	78.9	79.7	78.8	88.0	97.8	103.1
전남	61.8	40.0	57.0	74.6	71.1	61.8	53.8	36.2	41.1	48.6	60.6	70.3	74.6	95.1	95.0
경북	68.2	51.3	66.2	79.6	79.3	69.4	50.6	36.5	42.6	65.7	68.2	61.2	66.7	83.7	83.6
경남	80.6	54.9	66.3	91.1	88.7	76.6	68.1	47.2	50.7	60.0	70.9	76.9	75.0	98.0	101.6
제주	63.2	42.2	58.1	83.4	105.9	88.4	70.5	64.2	70.0	65.7	64.8	68.6	99.3	119.7	124.6

▶ 토지시장 압력지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	46.6	48.1	59.6	75.2	66.6	58.5	51.6	37.5	48.1	51.0	48.5	54.2	81.7	94.5	112.5
수도권	44.4	46.7	64.0	77.8	68.4	58.6	50.3	38.2	50.5	55.8	52.3	60.6	85.1	95.6	112.8
서울	31.1	43.6	64.4	80.9	60.6	45.4	37.6	31.9	48.9	41.0	52.1	74.0	91.0	89.4	105.1
인천	30.5	55.7	62.3	82.5	80.0	84.8	75.8	55.2	61.7	72.8	57.8	70.5	93.0	104.5	121.7
경기	54.9	46.5	64.1	75.0	70.4	60.5	52.1	38.1	49.1	60.6	51.2	50.8	80.1	97.3	115.3
비수도권	49.0	49.5	55.2	72.5	64.9	58.6	53.1	36.9	45.6	46.4	44.8	47.6	78.3	93.5	112.3
부산	55.3	60.9	68.4	85.7	71.4	63.3	58.7	46.8	58.0	61.3	54.9	39.9	78.4	105.2	120.0
대구	39.6	43.2	36.1	51.9	85.7	57.5	50.0	31.9	44.7	30.9	30.7	49.2	70.1	75.0	108.8
광주	75.8	60.1	45.5	59.7	63.1	48.9	44.9	40.3	58.3	57.1	40.1	47.0	78.0	88.9	104.9
대전	76.0	71.6	65.7	86.6	85.3	52.2	63.2	46.0	32.3	27.9	61.1	47.1	88.7	116.8	134.4
울산	47.5	50.6	57.0	79.2	83.1	70.4	50.1	29.0	49.7	59.9	49.5	51.7	85.8	95.7	115.4
세종	26.7	31.2	31.3	79.4	49.9	44.6	31.5	19.7	19.3	25.2	25.1	31.3	61.9	70.3	89.3
강원	44.6	48.6	34.7	78.5	50.8	71.3	59.1	25.8	38.2	54.8	56.9	41.0	82.5	80.5	88.6
충북	43.0	25.3	52.7	71.6	50.1	65.8	40.2	23.4	48.4	49.3	35.8	61.5	79.5	99.8	128.5
충남	57.0	60.1	70.2	96.2	68.1	63.3	60.0	51.6	60.0	48.9	53.5	55.8	90.9	92.3	99.5
전북	33.6	60.4	61.3	64.3	50.4	42.0	63.9	38.8	25.8	28.8	35.6	57.6	77.6	81.2	91.8
전남	58.8	34.6	44.7	52.4	49.4	68.7	63.4	35.6	25.6	34.9	54.2	53.4	79.0	98.9	123.4
경북	33.3	51.6	56.8	71.8	51.3	57.6	52.7	29.4	47.6	56.2	37.2	48.0	73.1	81.5	102.0
경남	31.5	33.0	53.5	60.0	52.4	45.8	43.6	29.9	30.8	28.7	28.3	36.1	68.3	90.3	107.0
제주	40.4	32.0	53.7	74.5	51.0	50.5	47.5	52.2	54.5	52.1	60.7	56.5	86.1	88.3	97.7

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	83.9	93.2	94.9	97.4	100.2	101.6	104.5	107.2	108.6	103.2	97.1	95.3	98.1	101.7	100.2
수도권	83.5	93.8	96.4	98.1	102.1	102.6	107.1	109.9	111.2	104.5	98.0	95.7	99.6	104.9	103.6
서울	82.8	93.7	97.5	99.3	103.7	105.3	109.8	113.4	114.6	108.8	100.5	97.4	101.1	106.5	106.8
인천	84.6	95.2	93.8	93.8	96.6	98.2	101.2	102.9	105.9	100.3	95.0	95.0	98.6	104.4	100.1
경기	83.7	93.6	96.4	98.3	102.4	102.0	106.8	109.5	110.3	103.0	97.2	94.9	99.0	104.1	102.5
비수도권	84.6	92.8	93.3	96.7	98.1	100.3	101.7	104.5	105.6	101.6	96.2	94.8	96.5	98.4	96.5
부산	80.2	88.4	89.0	93.2	94.6	94.4	100.2	99.9	100.9	97.4	94.1	92.1	93.2	95.3	93.1
대구	78.1	85.9	88.1	90.9	92.2	95.1	95.8	102.5	101.3	94.7	88.3	87.7	94.6	94.0	93.2
광주	83.6	91.5	92.1	97.2	98.5	101.0	99.5	103.8	104.6	99.9	95.2	92.2	89.2	91.1	90.2
대전	87.7	94.5	95.7	96.7	97.1	104.9	107.2	110.1	108.9	104.5	97.4	97.8	100.5	100.7	93.3
울산	83.6	94.8	94.5	98.2	99.7	103.8	104.4	105.3	106.0	104.4	96.4	95.5	102.8	100.4	103.2
세종	83.4	98.5	95.6	105.3	108.2	112.1	110.8	115.5	119.4	105.7	97.5	91.9	88.2	91.7	87.8
강원	90.3	94.9	100.8	100.2	103.6	105.6	110.2	113.9	115.1	107.3	103.0	103.7	106.2	106.8	101.6
충북	88.4	99.4	94.9	103.9	105.1	105.9	104.3	108.3	112.6	111.5	102.9	97.6	101.7	103.7	102.0
충남	89.5	95.1	95.3	99.7	104.4	101.1	101.7	105.9	106.6	104.1	101.6	97.4	100.0	102.9	103.5
전북	82.5	89.8	94.5	97.8	94.4	101.7	101.0	102.2	107.2	101.0	96.9	97.8	102.3	106.3	103.0
전남	86.1	89.8	97.7	98.1	91.6	96.9	102.8	104.9	103.1	101.1	102.9	101.1	96.6	100.4	102.2
경북	84.5	93.8	93.0	97.5	99.6	104.5	101.9	106.1	109.1	103.3	94.9	97.3	98.4	97.8	96.3
경남	88.2	98.5	99.0	95.9	101.5	103.3	104.3	106.1	105.8	104.0	97.7	94.5	94.5	98.7	96.4
제주	93.1	99.3	92.6	95.2	94.8	90.6	90.8	95.9	99.6	98.4	90.3	96.8	96.1	94.7	94.7

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	83.8	93.7	95.6	98.4	101.5	103.2	106.2	109.4	110.7	104.9	98.3	96.5	99.5	103.3	101.8
수도권	83.2	94.1	97.0	99.0	103.3	104.3	108.7	111.8	113.4	106.2	99.2	96.8	100.8	106.5	105.2
서울	82.1	93.3	97.7	100.0	104.6	107.2	111.1	114.8	116.9	110.3	101.6	98.4	102.1	107.8	108.5
인천	84.7	95.6	94.4	95.0	97.1	100.1	102.9	104.4	107.7	101.8	96.1	96.2	99.8	106.0	101.6
경기	83.4	94.2	97.1	99.3	104.0	103.5	108.7	111.7	112.6	104.7	98.4	96.0	100.3	105.8	104.2
비수도권	84.7	93.5	94.0	97.7	99.4	101.8	103.3	106.6	107.7	103.2	97.5	96.1	98.1	99.9	97.9
부산	80.0	88.6	89.0	93.7	95.3	95.1	101.0	101.2	101.7	98.5	94.6	92.9	94.3	96.8	93.9
대구	77.7	85.7	87.5	91.7	93.3	95.9	96.7	104.1	103.0	95.6	88.4	88.2	95.6	95.3	94.6
광주	83.4	91.9	92.4	97.9	98.7	102.9	100.4	105.2	106.5	100.0	96.0	93.7	90.1	91.4	90.7
대전	87.1	94.6	96.3	96.8	97.9	105.9	108.0	111.7	110.7	106.2	98.4	98.9	101.6	101.7	93.9
울산	83.8	95.8	95.4	99.9	100.9	105.9	106.1	107.7	108.4	106.9	97.7	97.3	104.8	102.2	106.0
세종	83.4	100.5	96.5	107.1	110.8	115.6	112.9	119.6	122.7	107.1	99.0	93.1	89.4	92.8	88.8
강원	90.8	95.4	102.3	102.1	105.3	107.7	112.7	117.3	118.5	109.1	105.1	106.5	108.2	109.3	103.3
충북	88.9	100.5	95.5	105.1	106.6	107.3	105.7	110.6	115.3	114.1	104.7	98.9	103.7	105.5	103.5
충남	89.4	95.1	95.3	100.2	106.4	102.1	102.8	108.0	107.7	105.3	103.1	98.3	101.5	104.3	104.8
전북	82.6	90.8	94.7	99.4	95.7	103.3	103.0	104.1	109.6	103.1	98.0	99.4	104.0	108.4	104.8
전남	86.3	90.2	99.6	98.9	92.1	98.3	104.5	107.0	104.8	102.8	105.0	103.4	99.1	102.5	104.4
경북	85.3	94.8	93.8	99.1	101.2	106.9	104.4	108.9	111.8	105.4	96.8	99.2	100.6	100.4	98.2
경남	88.8	100.1	100.9	97.2	103.6	104.9	106.1	109.0	107.9	105.9	99.7	96.0	95.7	100.1	98.4
제주	94.8	101.5	94.2	97.2	96.3	92.3	92.2	98.0	102.3	100.4	91.8	99.0	98.5	96.5	96.7

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	91.5	102.1	103.6	107.7	112.0	114.1	117.0	118.3	119.4	111.1	101.9	100.1	103.0	107.2	105.7
수도권	92.7	104.3	106.7	109.7	115.1	115.8	121.0	121.4	122.2	112.3	103.0	100.4	104.7	111.7	110.1
서울	93.8	105.2	109.0	110.3	117.3	119.9	123.7	124.1	127.4	116.0	104.4	99.6	104.3	111.4	112.7
인천	92.6	105.3	102.9	103.6	105.8	109.0	113.6	112.6	115.3	108.6	101.5	102.8	103.8	111.6	104.5
경기	92.1	103.5	106.1	110.8	115.8	114.9	121.0	121.9	120.8	110.9	102.6	100.4	105.2	111.9	109.8
비수도권	90.3	99.9	100.2	105.3	108.4	111.7	112.4	115.0	116.0	109.7	100.9	99.9	101.4	102.6	100.8
부산	86.1	94.3	95.2	102.3	104.3	104.4	112.2	109.1	109.8	105.2	99.5	98.2	97.2	99.7	94.9
대구	84.6	95.0	95.9	101.8	103.7	109.5	105.5	115.0	114.4	105.0	91.3	95.8	101.3	101.0	102.6
광주	87.5	96.7	98.2	104.8	105.0	110.8	109.9	113.8	114.7	104.7	100.9	96.6	86.1	90.3	89.2
대전	96.9	102.8	103.5	106.4	106.8	114.5	118.7	118.7	117.7	111.2	102.3	101.8	105.2	104.7	93.5
울산	90.8	105.2	104.1	109.5	113.4	117.4	117.7	118.7	118.3	118.9	102.6	100.9	109.7	98.9	105.7
세종	92.6	114.0	109.0	120.8	127.3	126.6	127.2	128.1	131.7	108.4	100.5	95.2	93.2	96.5	95.3
강원	101.3	102.1	111.3	110.7	117.4	115.4	123.2	130.1	128.7	114.4	109.0	110.4	113.2	114.2	103.4
충북	91.8	107.6	97.9	116.0	115.3	120.8	114.2	120.4	128.0	124.7	110.6	102.4	108.7	110.6	110.4
충남	96.8	99.8	100.5	108.0	117.5	112.9	112.0	115.5	116.1	114.6	107.5	104.5	107.3	113.4	109.8
전북	84.2	93.7	100.8	104.8	103.2	115.7	112.5	109.8	116.9	105.9	98.6	103.3	109.1	112.8	111.7
전남	89.1	91.1	106.5	104.0	94.8	104.4	109.4	113.1	108.3	105.5	106.4	107.2	98.6	100.9	105.1
경북	86.0	97.6	95.0	103.9	106.5	116.3	109.4	118.5	120.0	109.2	97.6	100.8	103.9	102.4	101.8
경남	93.8	105.3	107.8	101.4	111.9	114.0	112.5	116.2	113.0	109.6	103.6	96.4	98.0	101.2	102.5
제주	100.2	111.8	98.1	97.8	101.6	94.0	96.9	101.5	109.3	107.0	89.8	101.4	103.4	94.3	96.5

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	76.1	85.3	87.5	89.1	91.1	92.4	95.4	100.5	102.1	98.7	94.8	92.9	96.0	99.4	97.9
수도권	73.6	83.9	87.3	88.2	91.6	92.7	96.5	102.2	104.5	100.1	95.3	93.1	96.9	101.3	100.4
서울	70.3	81.3	86.4	89.7	91.9	94.5	98.4	105.6	106.4	104.7	98.9	97.2	99.8	104.3	104.3
인천	76.9	85.9	85.9	86.3	88.4	91.2	92.2	96.2	100.0	95.0	90.6	89.5	95.7	100.4	98.6
경기	74.8	84.9	88.1	87.8	92.1	92.0	96.3	101.6	104.4	98.6	94.3	91.6	95.5	99.8	98.5
비수도권	79.1	87.1	87.7	90.0	90.4	91.8	94.1	98.3	99.3	96.8	94.0	92.3	94.8	97.2	95.0
부산	74.0	83.0	82.8	85.1	86.3	85.7	89.9	93.2	93.5	91.7	89.7	87.6	91.4	93.8	92.8
대구	70.9	76.3	79.1	81.6	83.0	82.2	87.8	93.2	91.6	86.3	85.6	80.6	89.9	89.7	86.5
광주	79.3	87.1	86.7	91.1	92.4	95.0	90.8	96.5	98.3	95.3	91.1	90.8	94.1	92.6	92.2
대전	77.3	86.3	89.0	87.3	89.0	97.1	97.4	104.6	103.6	101.1	94.4	96.1	98.0	98.7	94.2
울산	76.8	86.4	86.7	90.2	88.3	94.5	94.4	96.7	98.5	94.8	92.8	93.7	99.8	105.6	106.3
세종	74.1	87.0	83.9	93.4	94.3	104.7	98.6	111.2	113.6	105.8	97.5	90.9	85.6	89.0	82.3
강원	80.3	88.7	93.3	93.5	93.2	99.9	102.2	104.5	108.3	103.7	101.1	102.5	103.2	104.4	103.3
충북	85.8	93.3	93.0	94.3	97.8	93.8	97.1	100.9	102.5	103.4	98.8	95.4	98.8	100.3	96.7
충남	82.0	90.3	90.1	92.5	95.2	91.3	93.6	100.4	99.2	96.0	98.6	92.2	95.6	95.2	99.7
전북	81.0	87.9	88.6	94.0	88.2	90.9	93.4	98.5	102.3	100.2	97.3	95.4	98.9	104.1	97.9
전남	83.6	89.3	92.8	93.8	89.3	92.3	99.6	100.8	101.3	100.1	103.6	99.6	99.6	104.0	103.7
경북	84.6	92.0	92.6	94.4	95.8	97.4	99.4	99.2	103.6	101.5	96.0	97.6	97.3	98.3	94.6
경남	83.8	94.8	94.1	93.0	95.3	95.7	99.6	101.8	102.8	102.1	95.9	95.5	93.4	98.9	94.3
제주	89.5	91.3	90.4	96.5	90.9	90.7	87.5	94.5	95.4	93.8	93.7	96.5	93.6	98.7	96.8

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2023년												2024년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	84.9	88.4	88.8	88.5	88.3	87.4	89.1	87.8	88.9	87.8	85.9	84.6	84.9	86.8	86.1
수도권	86.7	91.7	91.7	89.9	91.2	87.1	92.3	92.9	91.2	89.7	87.5	86.4	88.6	90.9	88.9
서울	89.1	97.5	95.3	93.0	96.0	87.8	98.9	100.3	93.4	94.6	90.4	88.1	92.1	94.9	91.6
인천	83.1	91.6	88.5	83.4	91.7	81.0	85.7	90.2	90.3	86.9	85.5	85.0	87.6	89.7	86.5
경기	86.0	88.4	90.4	89.6	88.4	88.1	89.9	89.3	90.1	87.6	86.3	85.8	86.9	88.9	88.0
비수도권	83.5	86.7	87.3	87.4	86.8	86.9	87.8	85.4	87.4	87.4	84.8	83.1	82.5	84.2	83.9
부산	82.1	86.6	88.6	89.3	88.0	88.5	92.4	88.0	94.1	87.9	89.6	85.2	84.0	81.8	85.9
대구	81.3	88.2	93.3	84.0	81.7	87.7	87.6	88.5	85.9	86.5	87.2	83.1	85.4	81.9	81.3
광주	85.5	87.7	88.6	90.8	96.8	83.7	92.0	91.5	87.9	98.7	88.0	78.7	80.9	87.8	85.7
대전	93.6	94.1	90.8	95.2	89.9	96.6	99.6	96.1	93.3	89.7	88.3	88.1	90.4	91.6	88.4
울산	81.9	86.2	86.2	83.1	89.2	84.2	89.7	83.0	83.6	82.8	85.1	79.8	85.5	83.5	78.1
세종	83.1	80.6	87.7	89.3	85.3	80.0	92.3	78.6	89.7	92.8	83.8	81.7	77.8	82.0	79.0
강원	85.5	90.4	87.0	83.0	88.7	86.8	87.9	82.8	83.9	91.4	84.6	79.0	88.7	83.6	85.7
충북	84.4	89.7	89.8	92.8	91.3	93.3	91.6	87.7	89.1	88.5	86.4	86.1	83.2	88.2	88.7
충남	90.3	95.4	94.8	94.5	87.2	92.0	92.0	86.7	96.8	94.0	88.3	89.1	87.2	89.9	92.7
전북	80.9	81.2	92.0	83.7	83.1	87.1	83.0	85.4	85.6	82.5	87.6	84.0	87.2	87.4	86.1
전남	83.7	85.5	79.9	90.5	87.6	84.3	87.2	86.4	87.2	86.0	84.2	80.7	74.1	82.3	82.1
경북	77.5	84.8	86.4	83.3	85.2	83.0	79.2	81.1	84.0	85.1	78.2	80.6	78.3	75.1	79.0
경남	82.5	84.3	81.2	83.4	83.1	89.2	88.6	79.7	86.6	86.9	79.4	81.7	82.9	86.8	78.5
제주	78.0	79.6	77.7	77.1	81.6	74.6	78.1	77.3	75.5	79.7	77.0	77.0	74.6	78.5	77.5



부동산시장 조사분석

2024. 04 | April | Vol.45

Vol. 45



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

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

