

부동산시장 조사분석

2024. 07 July

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 수원, 화성
- 2024년 하반기 주택가격 전망(일반가구)
- 2024년 하반기 전세가격 전망(일반가구)
- 2024년 하반기 토지가격 전망(일반가구)
- 2024년 하반기 주택시장 영향요인(일반가구)
- 2024년 하반기 주택가격 전망(중개업소)
- 2024년 하반기 전세가격 전망(중개업소)
- 2024년 하반기 토지가격 전망(중개업소)
- 2024년 하반기 주택시장 영향요인(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

주최매장 소비심리지수 100.1

주최한계 소비심리지수 92.9

포지시장 소비심리지수 84.6

생활밀착지수

주최매장 밀착지수 65.4

주최한계 밀착지수 75.6

포지시장 밀착지수 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

LH

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

개인정보 처리방침

홈페이지저작권보호 및 정책

영상정보처리기기 운영관리 방침

오시는길

사이트맵

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

대표전화: 044-960-0368 팩스:044-211-4767

Copyright (C) 2016 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2024. 07 | July | Vol.46



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2024년 7월 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 cyyoon@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 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: 수원, 화성

2024년 하반기 주택가격 전망(일반가구)

2024년 하반기 전세가격 전망(일반가구)

2024년 하반기 토지가격 전망(일반가구)

2024년 하반기 주택시장 영향요인(일반가구)

2024년 하반기 주택가격 전망(중개업소)

2024년 하반기 전세가격 전망(중개업소)

2024년 하반기 토지가격 전망(중개업소)

2024년 하반기 주택시장 영향요인(중개업소)

16 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

50 OECD 글로벌 부동산 통계지도

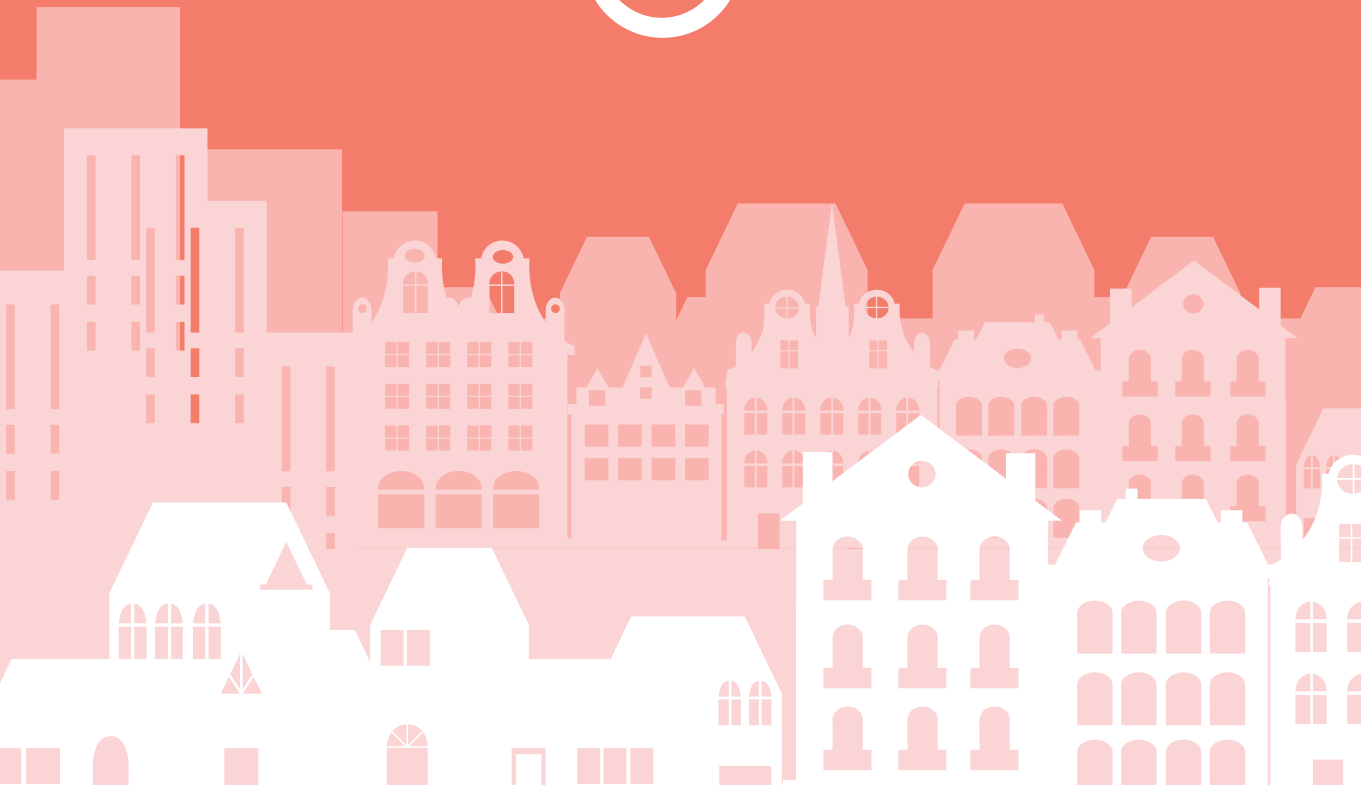
58 정책현장 특강시리즈

65 부동산시장 연구 동향

72 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2024. 07 | July | Vol.46



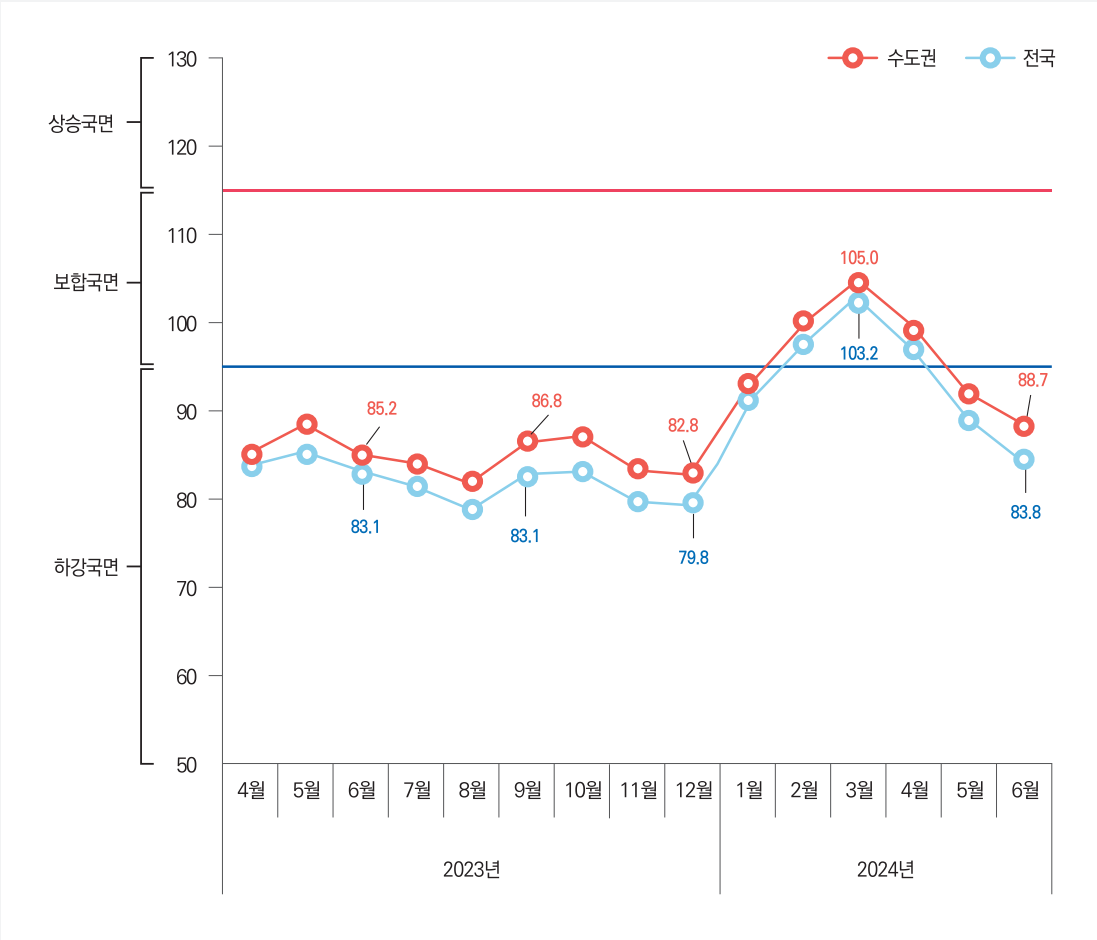
인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

- 2024년 2분기 K-REMAP 지수는 하강국면 전환
 - 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 83.8, 수도권 88.7을 기록
 - 지수는 지난 3월 103.2로 고점을 기록한 후 하락하여 보합국면에서 하강국면으로 전환

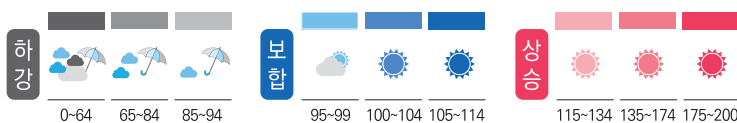
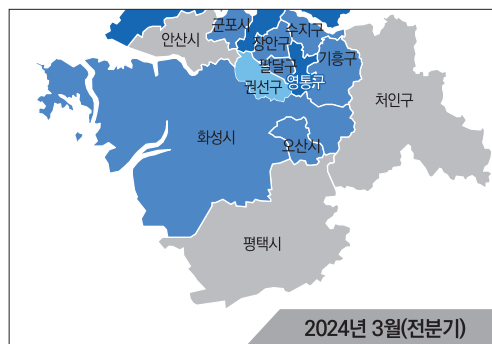


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 수원, 화성

글, 그림 | 권건우

• 수원과 화성의 K-REAMP 지수 전분기 대비 하락

- 2023년 6월 수원과 화성은 모든 지역이 하강국면을 보였으나 2024년 3월 보합국면으로 전환
- 올해 3월을 고점으로 지수는 하락세를 보이며, 2024년 6월 현재 하강국면으로 다시 전환



2024년 하반기 주택가격 전망(일반가구)

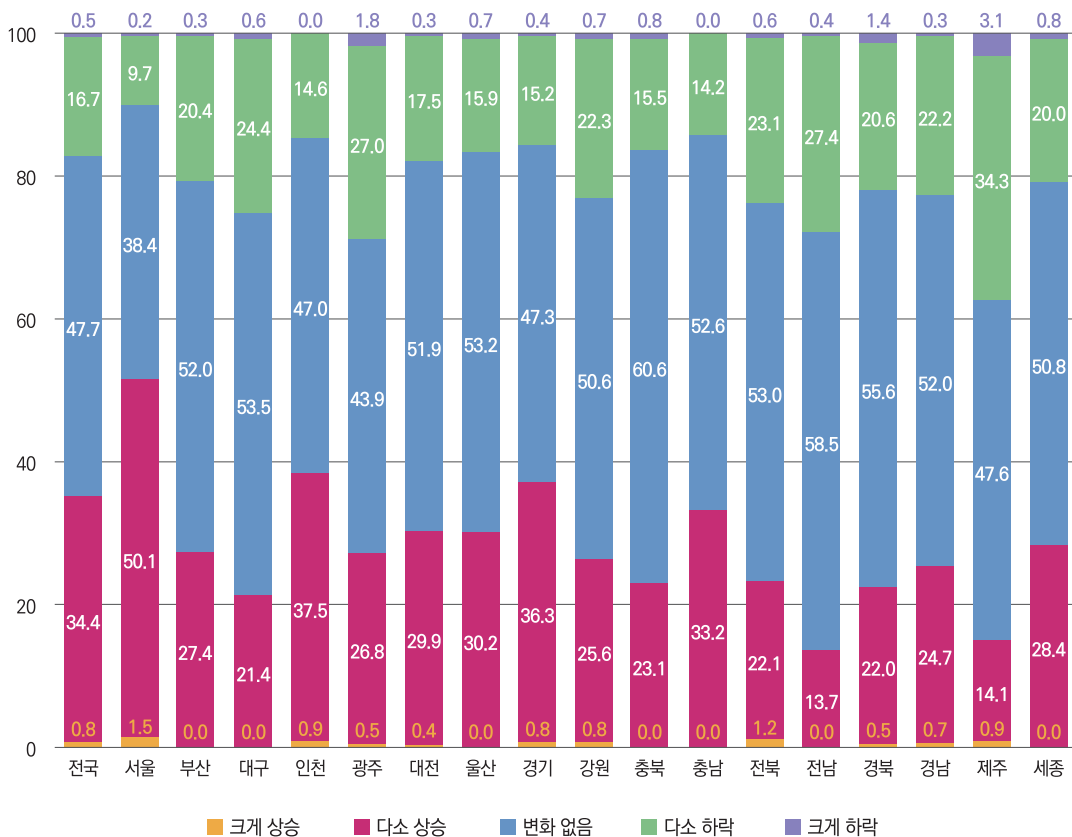
글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2024년 하반기 주택가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화없음(47.7%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승)응답이 하락(다소 하락+크게 하락)응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(51.6%), 인천(38.4%), 경기(37.1%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(37.4%), 광주(28.8%), 전남(27.8%) 등으로 나타남

2024년 하반기 주택가격 전망

단위 : %



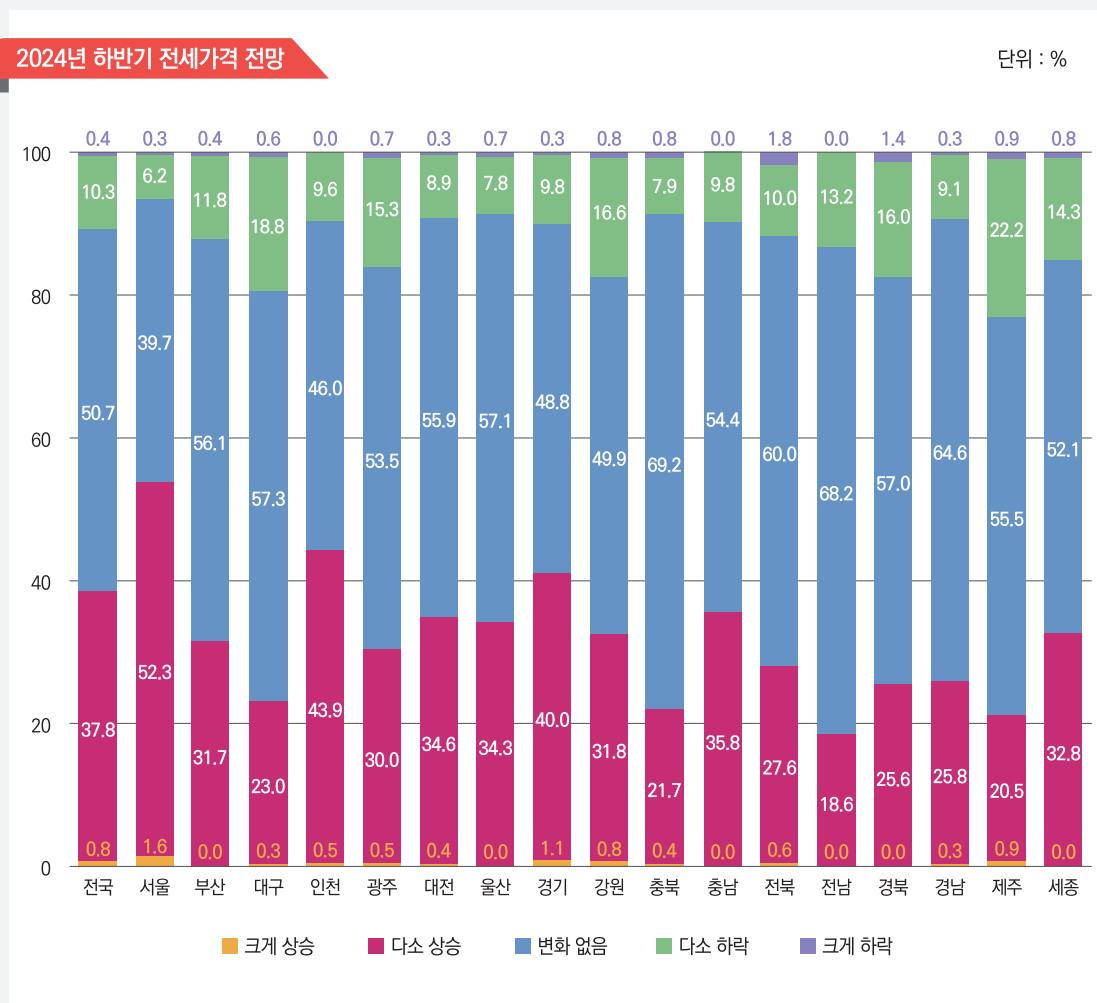
주: 2024년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2024년 하반기 전세가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2024년 하반기 전세가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화없음(50.7%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승)응답이 하락(다소 하락+크게 하락)응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(53.9%), 인천(44.4%), 경기(41.1%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(23.1%), 대구(19.4%) 등으로 나타남



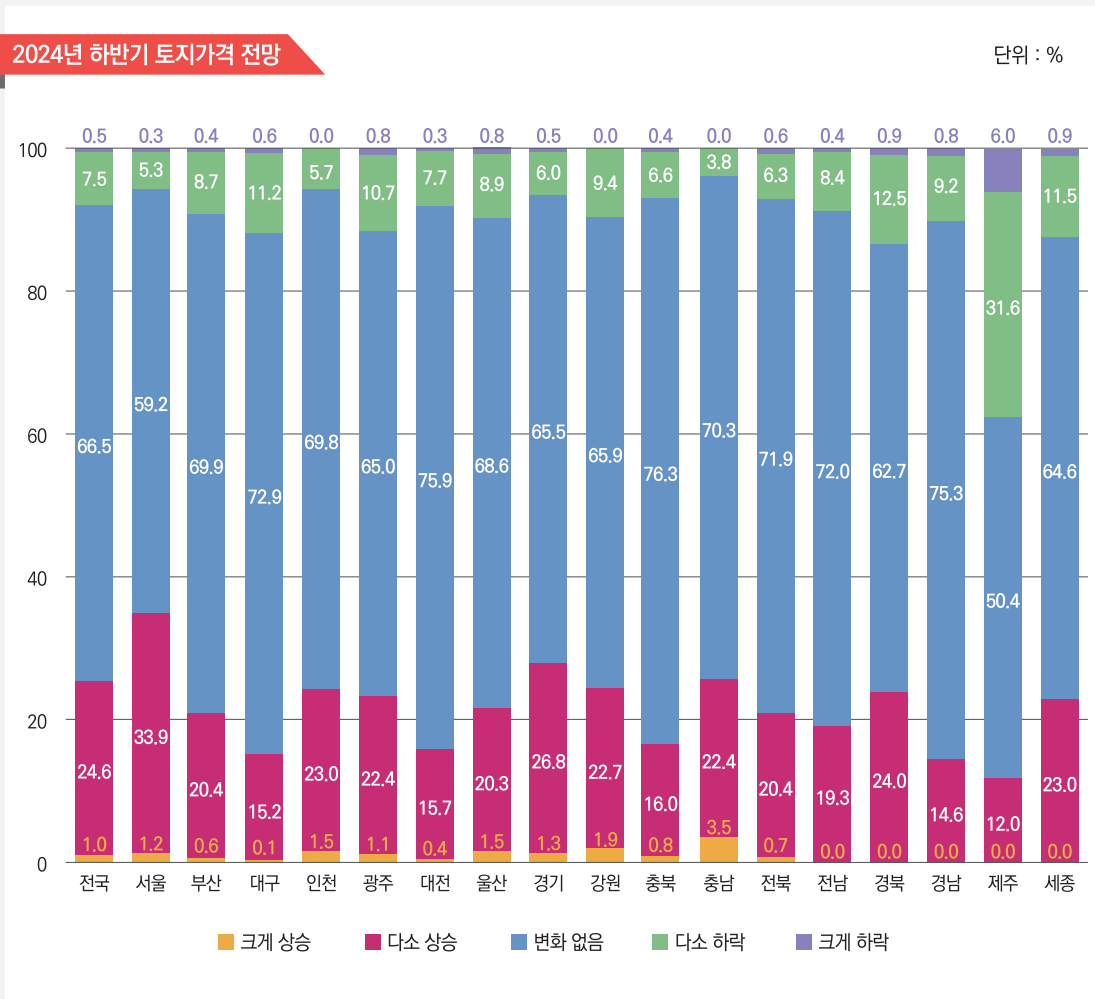
주: 2024년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2024년 하반기 토지가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2024년 하반기 토지가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화없음(66.5%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승)응답이 하락(다소 하락+크게 하락)응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(35.1%), 경기(28.1%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(37.6%) 등으로 나타남



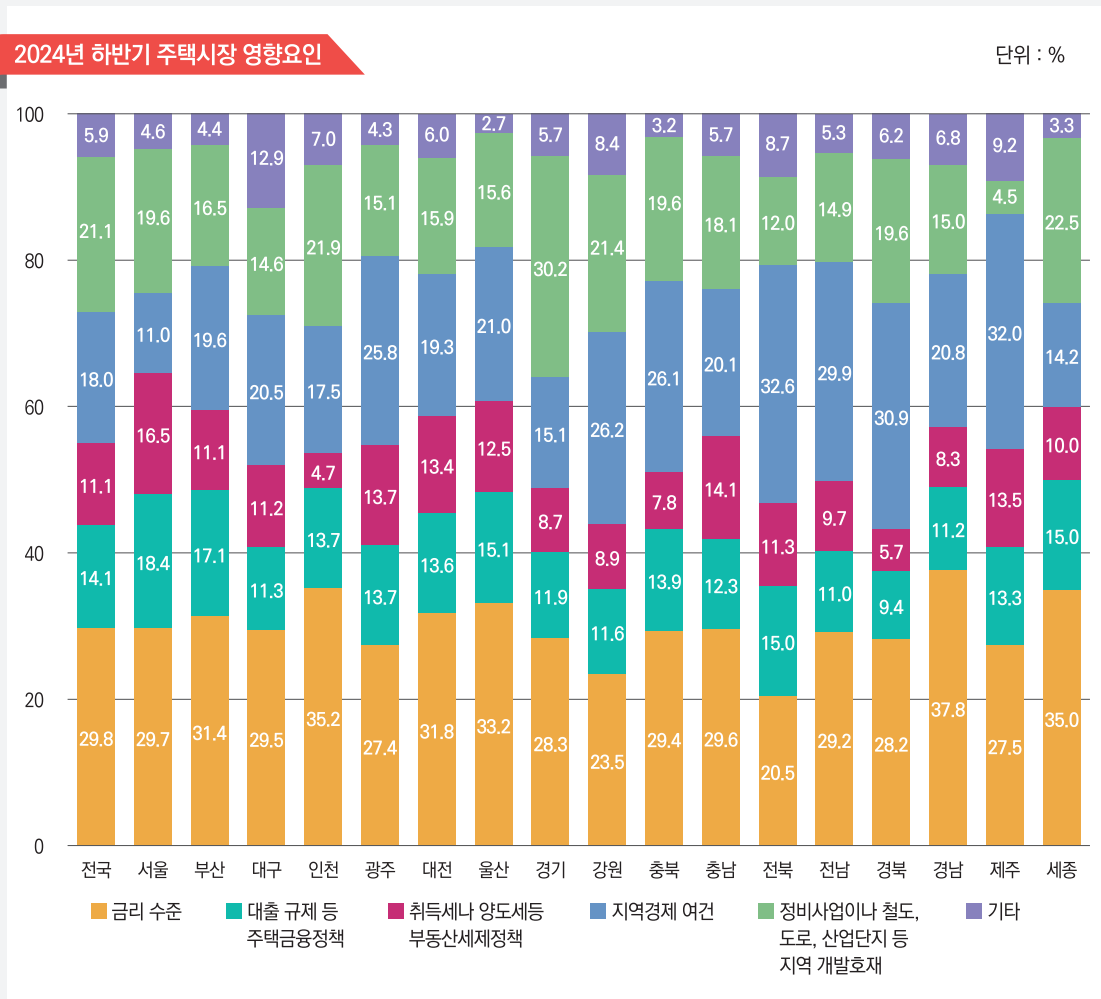
주: 2024년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2024년 하반기 주택시장 영향요인(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2024년 하반기 주택시장 영향요인’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘금리 수준 (29.8%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 ‘지역 개발호재(21.1%)’, ‘지역경제 여건(18.0%)’ 순으로 높은 응답률을 보임

– 대부분 지역에서 ‘금리 수준’이 가장 높은 응답을 보인 가운데 경기도는 ‘지역 개발호재’, 전북, 제주, 경북 등은 ‘지역경제 여건’이 가장 높은 응답을 보임



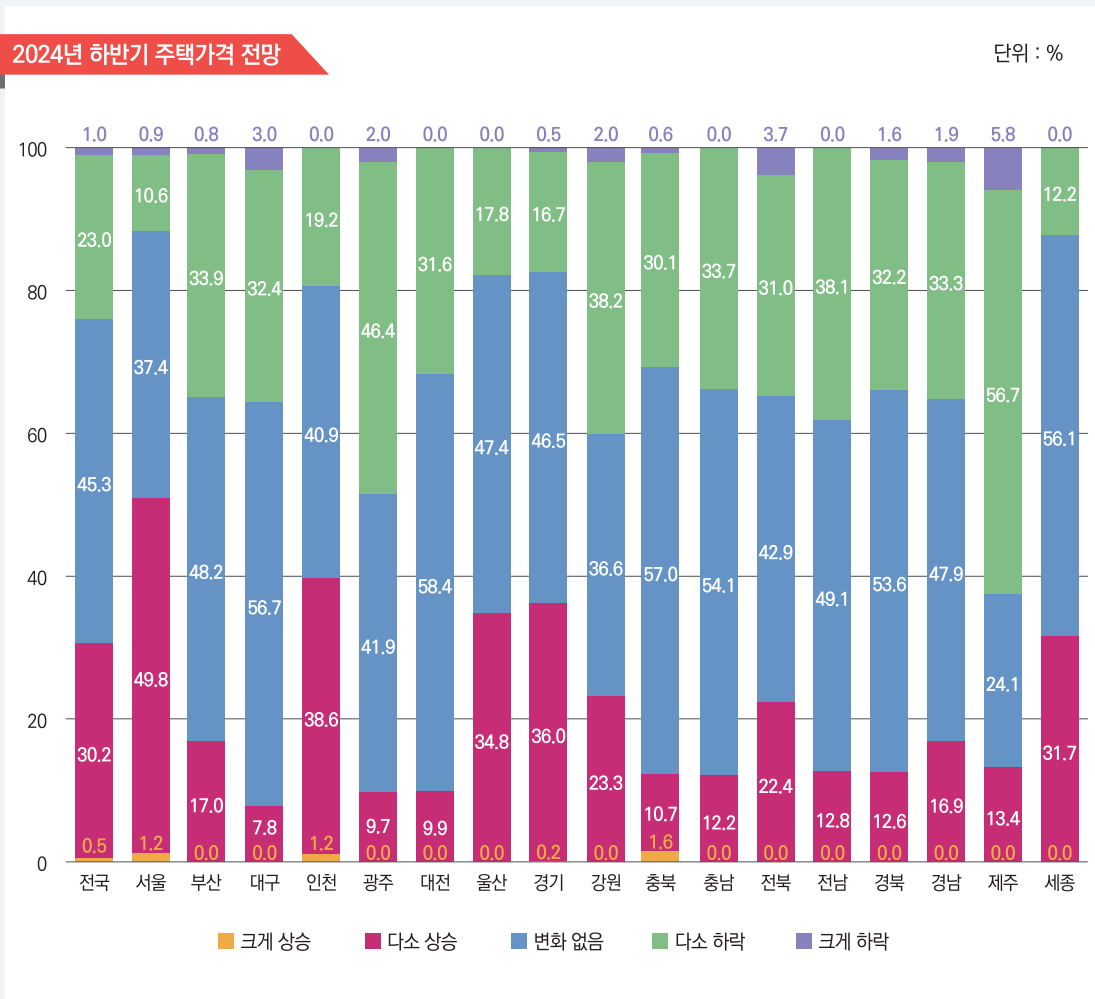
주: 2024년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2024년 하반기 주택가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘2024년 하반기 주택가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화없음(45.3%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승)응답이 하락(다소 하락+크게 하락)응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(51.1%), 인천(39.8%), 경기(36.2%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(62.5%), 광주(48.4%), 강원(40.2%) 등으로 나타남



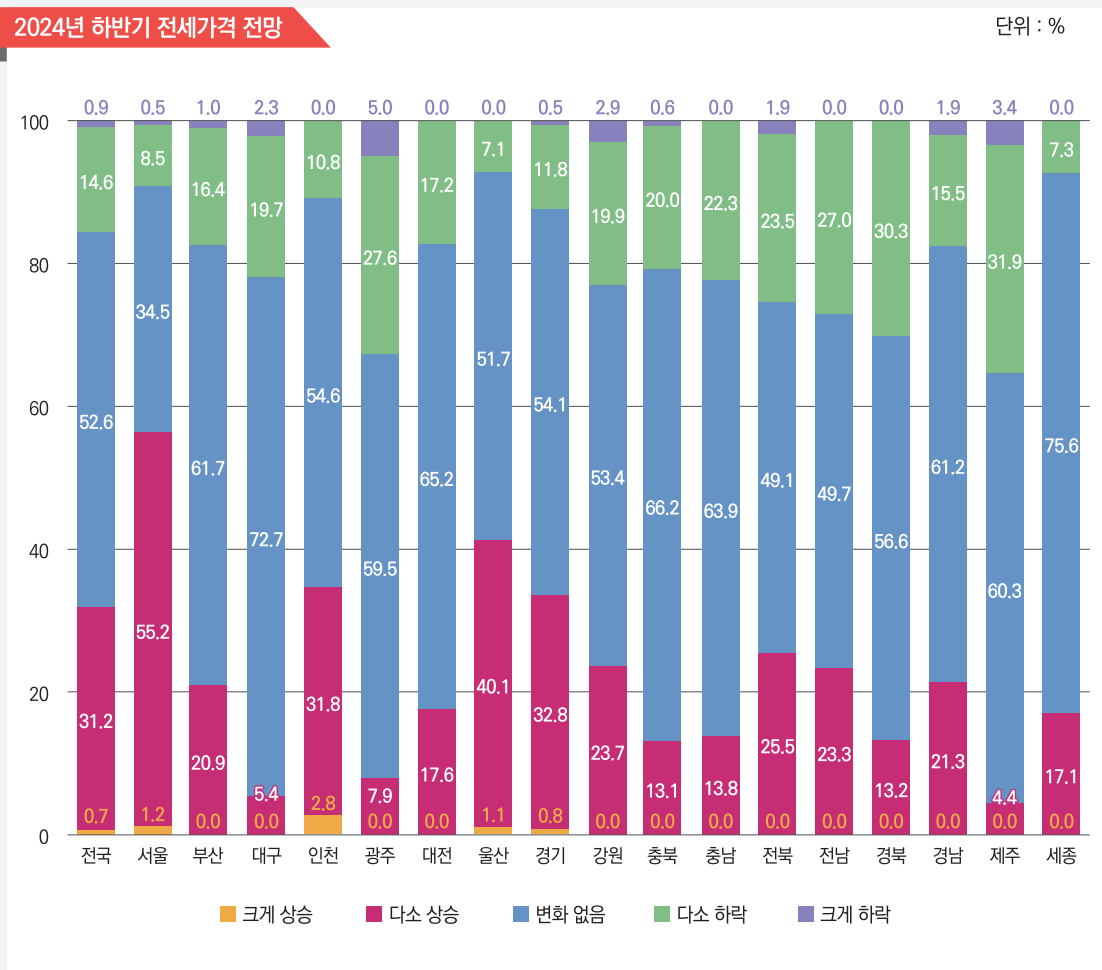
주: 2024년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2024년 하반기 전세가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '2024년 하반기 전세가격 전망'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(52.6%)'이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승)응답이 하락(다소 하락+크게 하락)응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(56.4%), 울산(41.2%), 인천(34.6%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(35.3%), 광주(32.6%), 경북(30.3%) 등으로 나타남



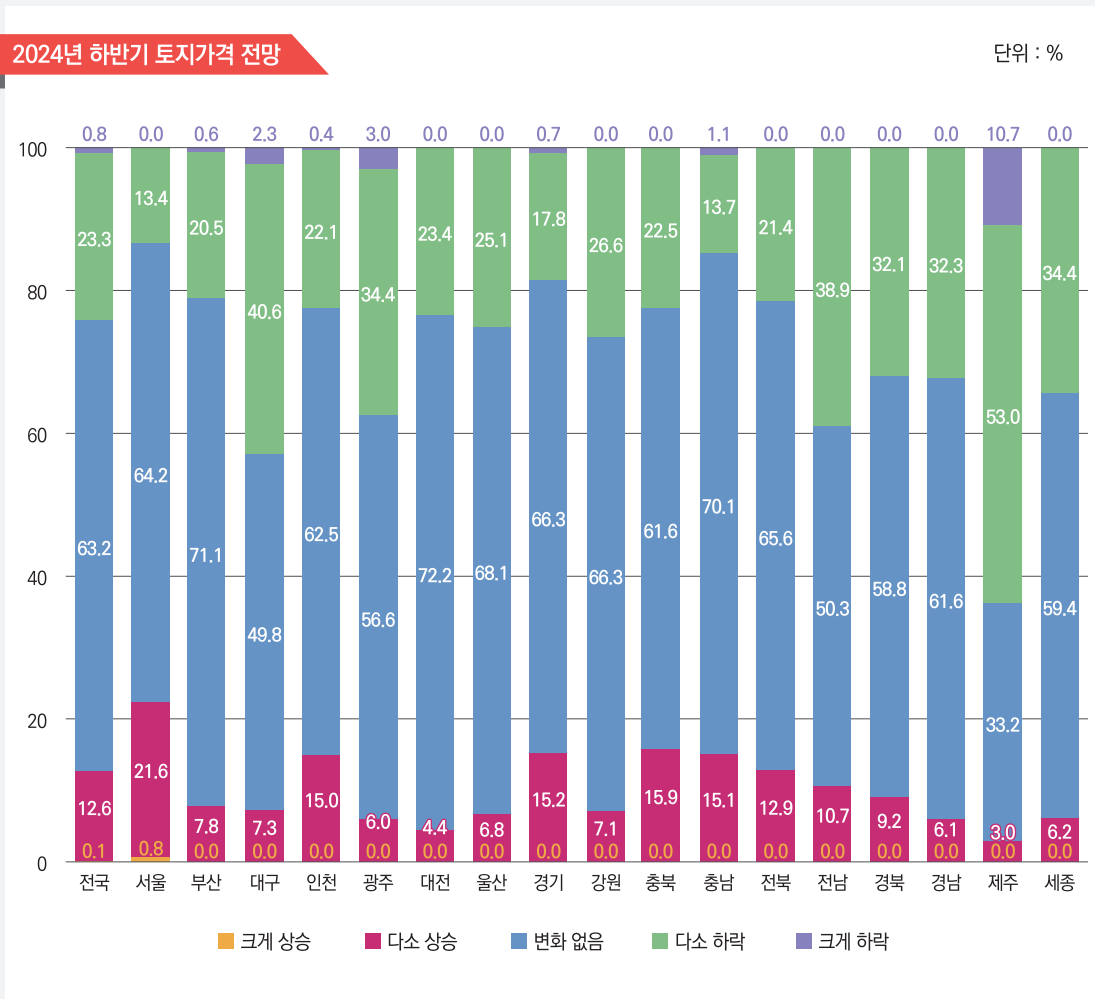
주: 2024년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2024년 하반기 토지가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '2024년 하반기 토지가격 전망'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(63.2%)'이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 하락(다소 하락+크게 하락)응답이 상승(크게 상승+다소 상승)응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(22.4%) 등이 있었으며, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(63.7%), 대구(42.9%), 전남(38.9%) 등으로 나타남



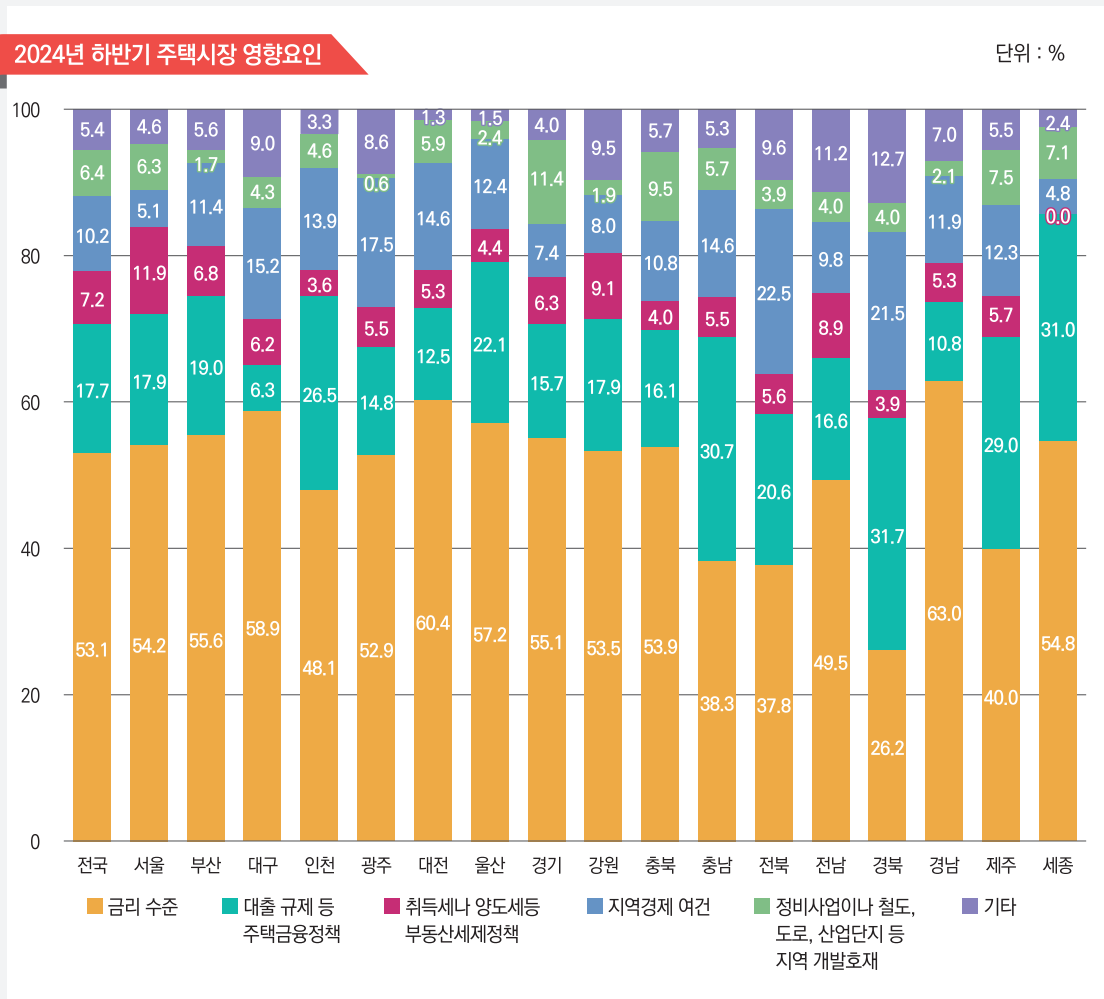
주: 2024년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2024년 하반기 주택시장 영향요인(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘2024년 하반기 주택시장 영향요인’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘금리 수준(53.1%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 ‘주택금융정책(17.7%)’, ‘지역경제 여건(10.2%)’ 순으로 높은 응답률을 보임

- 대부분 지역에서 ‘금리 수준’이 가장 높은 응답을 보인 가운데 경북은 ‘주택금융정책’이 가장 높은 응답률을 보임



주: 2024년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2024. 07 | July | Vol.46



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

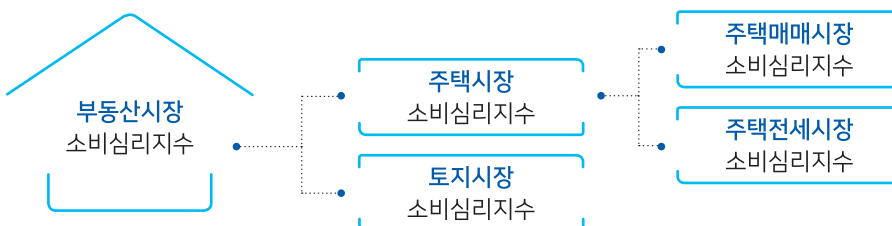
2024년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.

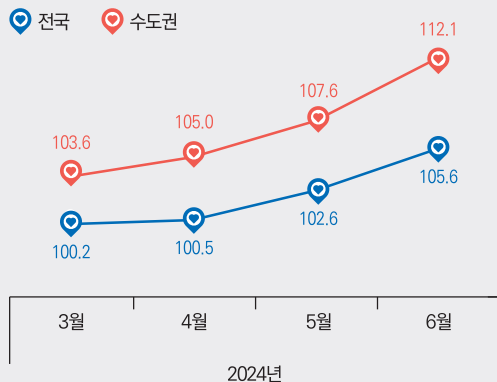


부동산시장 소비심리지수 개요

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 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. 🌱





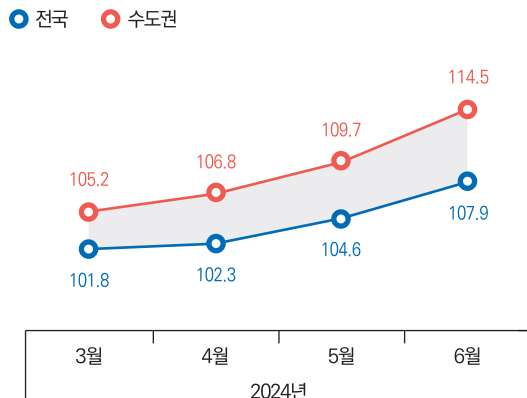
부동산시장 소비심리지수

전국

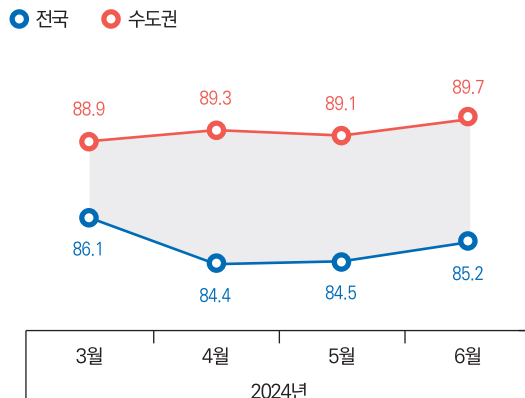
2024년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 5.4p 상승, 전년 동기 대비 4.0p 상승

수도권

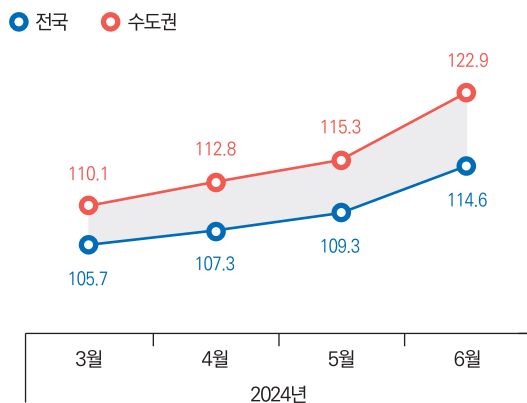
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 8.5p 상승, 전년 동기 대비 9.5p 상승



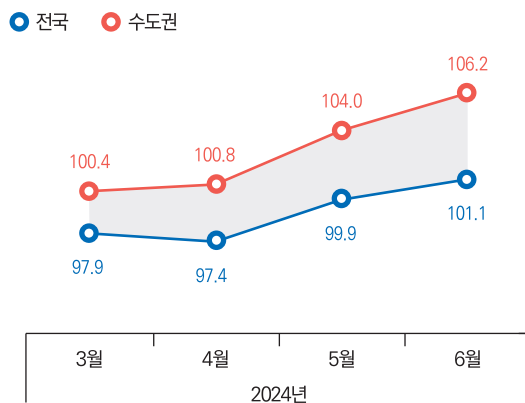
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수

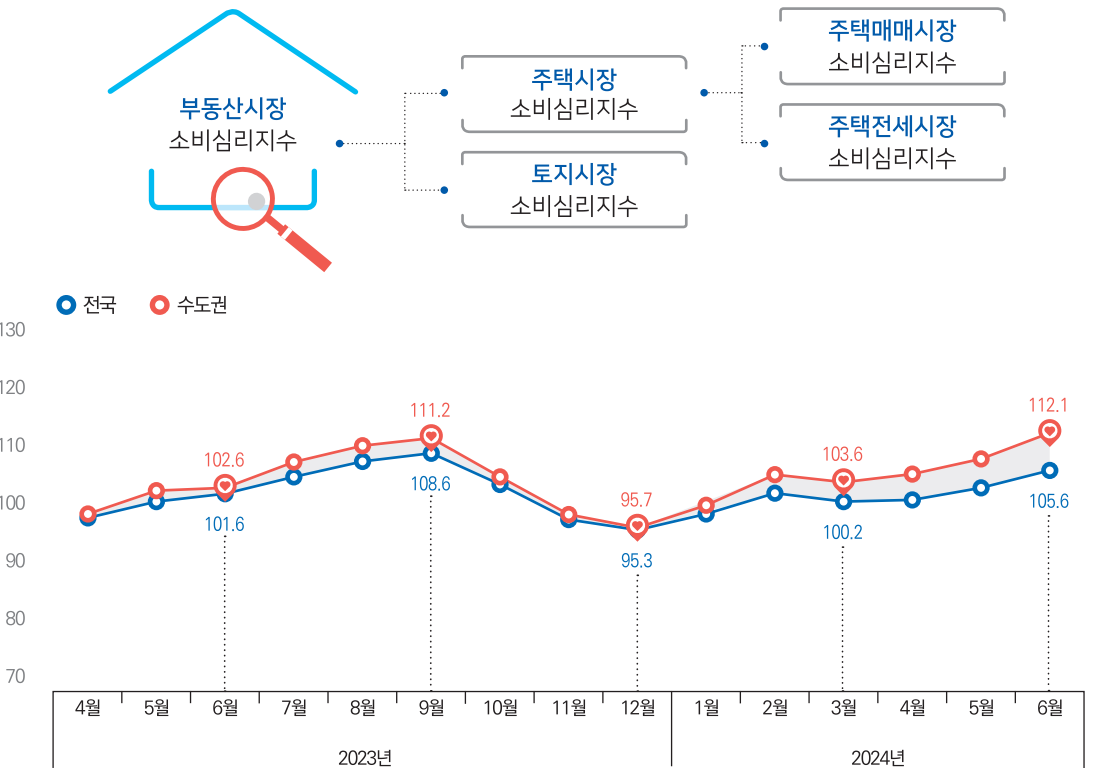


주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	97.4	100.2	101.6	98.1	101.7	100.2	100.5	102.6	105.6
수도권	98.1	102.1	102.6	99.6	104.9	103.6	105.0	107.6	112.1
서울	99.3	103.7	105.3	101.1	106.5	106.8	110.0	113.0	120.1
인천	93.8	96.6	98.2	98.6	104.4	100.1	104.6	105.5	110.3
경기	98.3	102.4	102.0	99.0	104.1	102.5	102.3	105.0	107.8
비수도권	96.7	98.1	100.3	96.5	98.4	96.5	95.6	97.1	98.3



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.4p 상승

- 2024년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수(105.6)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(100.2) 대비 5.4p 상승, 전년 동기(101.6) 대비 4.0p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 8.5p 상승

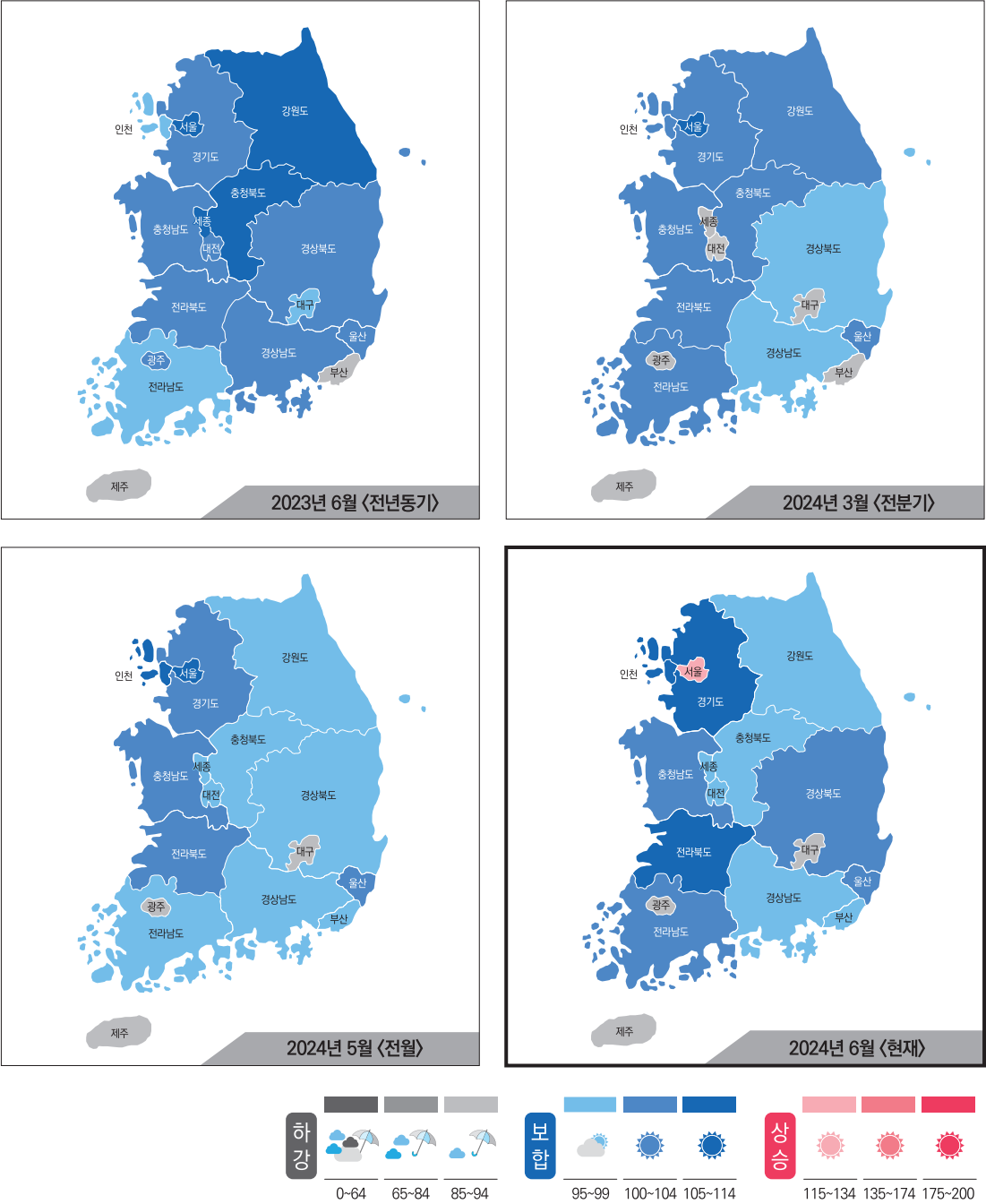
- 2024년 2분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(112.1)는 전분기(103.6) 대비 8.5p 상승, 전년 동기(102.6) 대비 9.5p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(120.1)은 전분기 대비 13.3p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(110.3), 경기(107.8)는 전분기 대비 각각 10.2p, 5.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

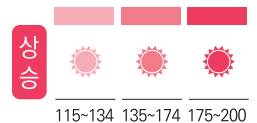
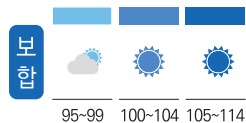
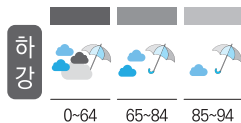
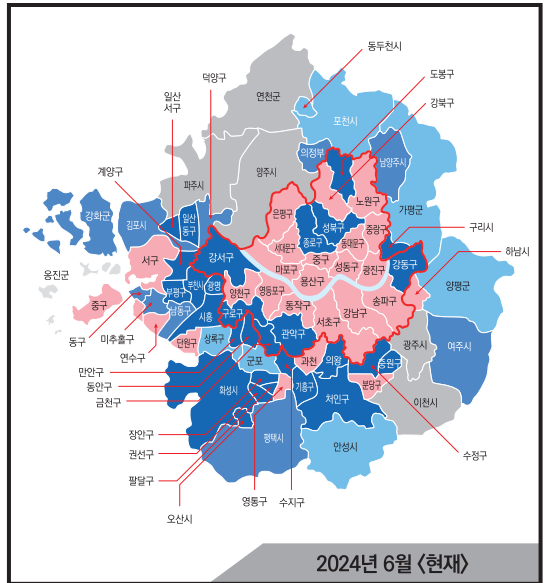
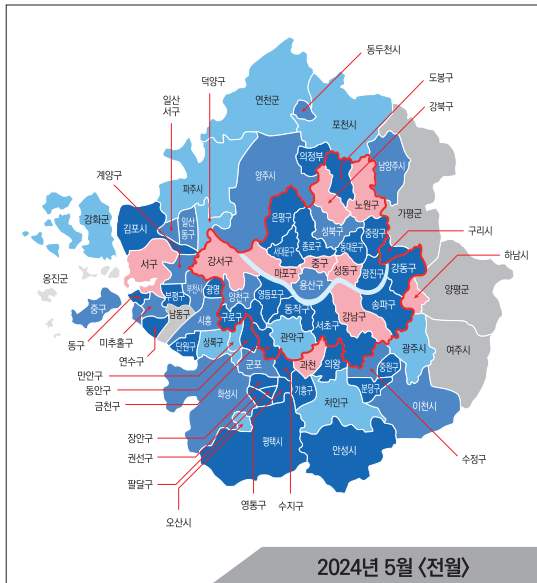
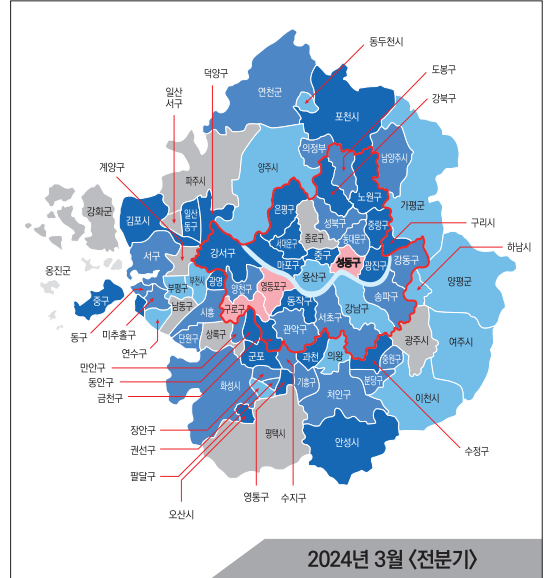
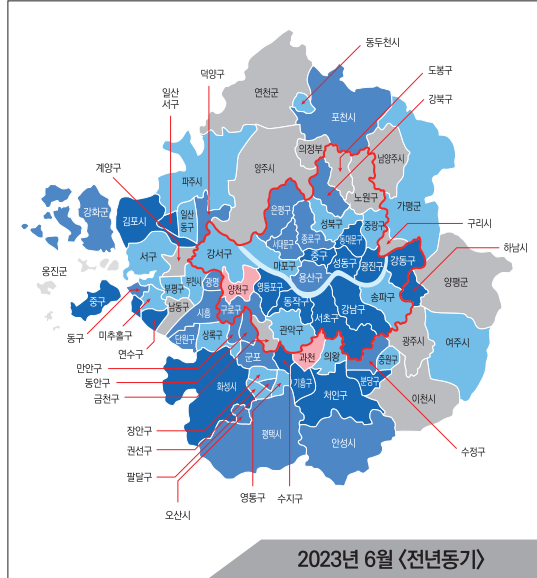
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.8p 상승

- 2024년 2분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(98.3)는 전분기(96.5) 대비 1.8p 상승, 전년 동기(100.3) 대비 2.0p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 대구(94.0), 광주(92.2), 제주(91.3)는 전분기에 이어 하강국면 유지, 울산(104.8), 강원(99.9), 충북(99.1), 충남(101.9), 전북(106.4), 전남(101.4), 경북(102.5), 경남(98.2)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 부산(97.4), 대전(96.1), 세종(98.6)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

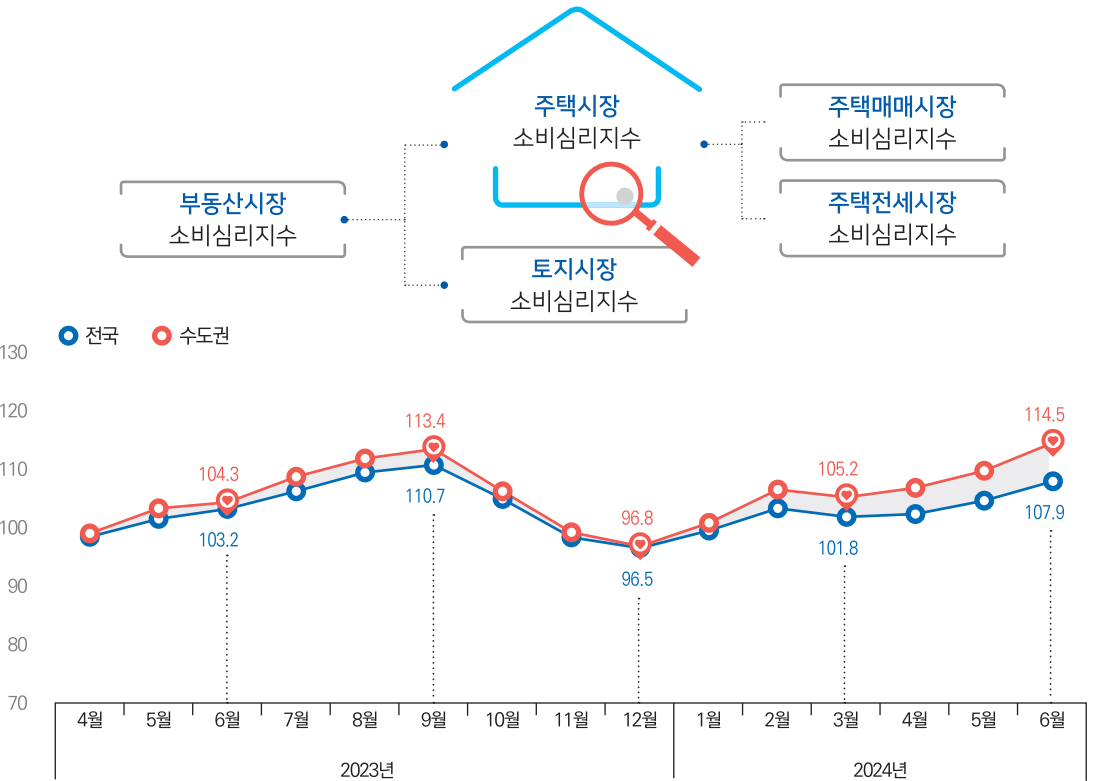
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	98.4	101.5	103.2	99.5	103.3	101.8	102.3	104.6	107.9
수도권	99.0	103.3	104.3	100.8	106.5	105.2	106.8	109.7	114.5
서울	100.0	104.6	107.2	102.1	107.8	108.5	111.9	115.2	122.9
인천	95.0	97.1	100.1	99.8	106.0	101.6	106.6	107.9	112.7
경기	99.3	104.0	103.5	100.3	105.8	104.2	103.9	106.9	110.1
비수도권	97.7	99.4	101.8	98.1	99.9	97.9	97.2	98.8	100.1



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.1p 상승

- 2024년 2분기 전국 주택시장 소비심리지수(107.9)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(101.8) 대비 6.1p 상승, 전년 동기(103.2) 대비 4.7p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 9.3p 상승

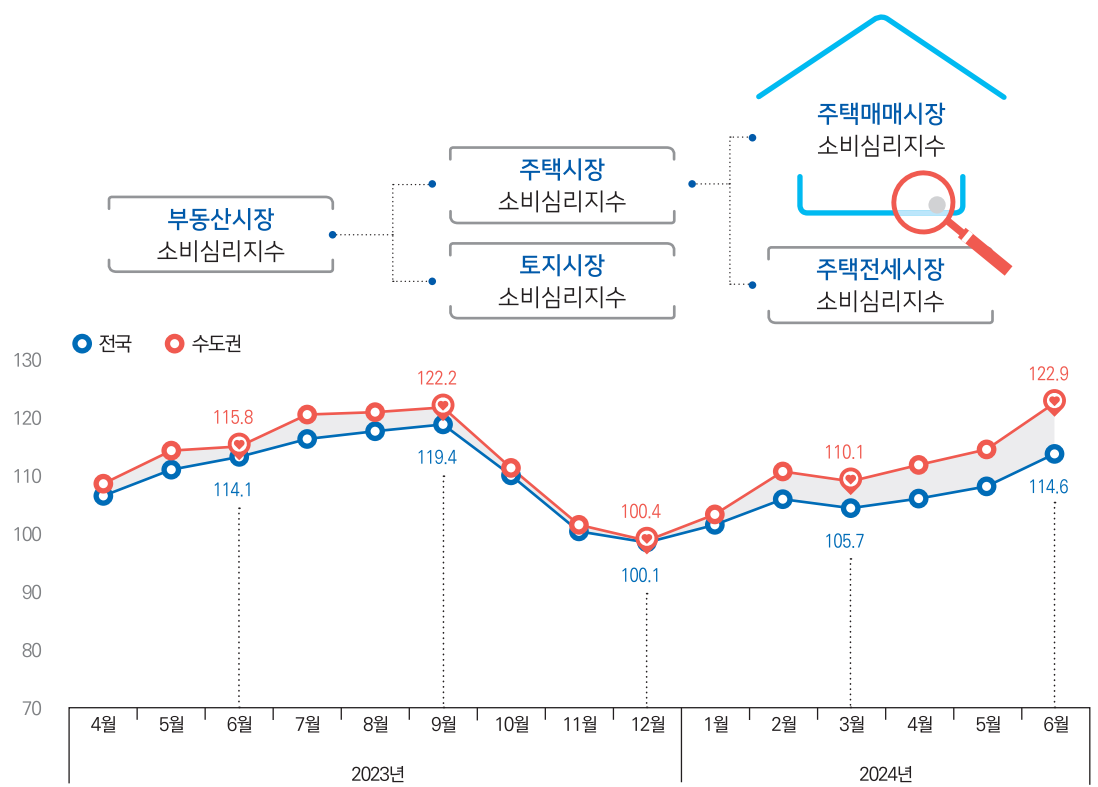
- 2024년 2분기 수도권의 주택시장 소비심리지수(114.5)는 전분기(105.2) 대비 9.3p 상승, 전년 동기(104.3) 대비 10.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(122.9)은 전분기 대비 14.4p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(112.7), 경기(110.1)는 전분기 대비 각각 11.1p, 5.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.2p 상승

- 2024년 2분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(100.1)는 전분기(97.9) 대비 2.2p 상승, 전년 동기(101.8) 대비 1.7p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 울산(107.4), 강원(102.3), 충북(100.8), 충남(103.9), 전북(108.7), 전남(102.7), 경북(105.1), 경남(100.1)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 광주(93.2)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 부산(98.4), 대구(95.5), 대전(97.3), 세종(101.2)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 제주(93.1)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	107.7	112.0	114.1	103.0	107.2	105.7	107.3	109.3	114.6
수도권	109.7	115.1	115.8	104.7	111.7	110.1	112.8	115.3	122.9
서울	110.3	117.3	119.9	104.3	111.4	112.7	118.0	121.5	133.0
인천	103.6	105.8	109.0	103.8	111.6	104.5	113.4	112.1	117.8
경기	110.8	115.8	114.9	105.2	111.9	109.8	109.7	112.4	118.2
비수도권	105.3	108.4	111.7	101.4	102.6	100.8	100.9	102.5	105.0



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 8.9p 상승

- 2024년 2분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(114.6)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(105.7) 대비 8.9p 상승, 전년 동기(114.1) 대비 0.5p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 12.8p 상승

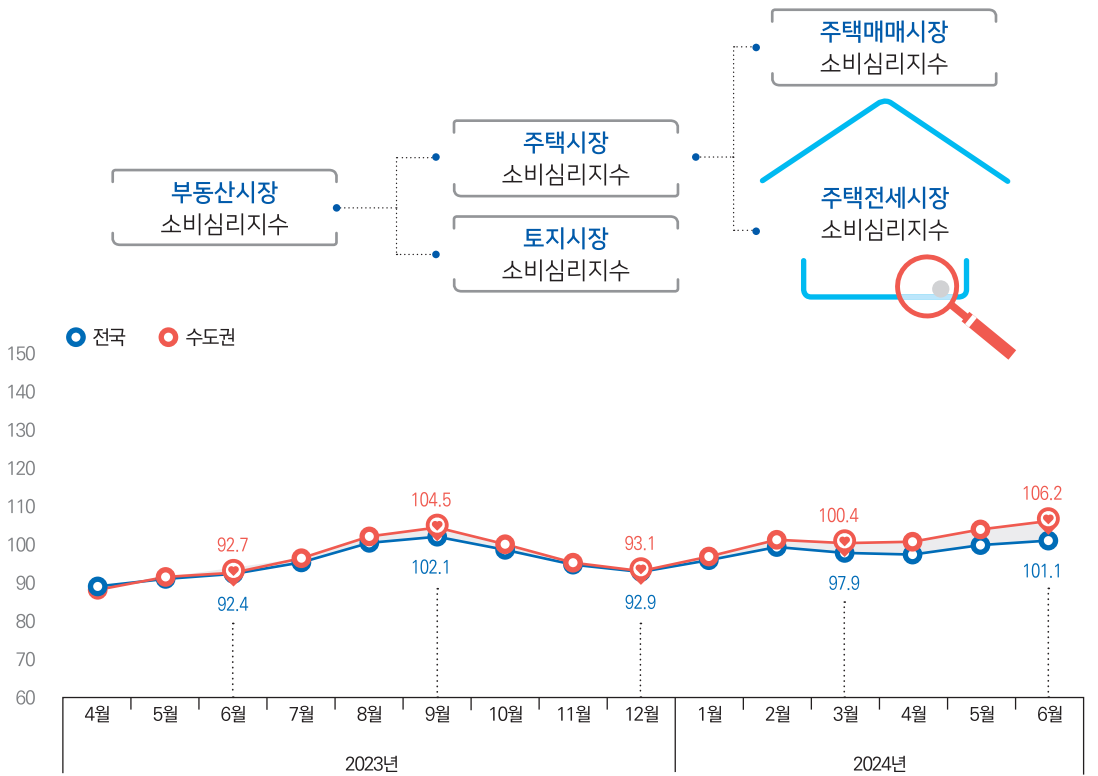
- 2024년 2분기 수도권의 주택매매시장 소비심리지수(122.9)는 전분기(110.1) 대비 12.8p 상승, 전년 동기(115.8) 대비 7.1p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(133.0), 인천(117.8), 경기(118.2)는 전분기 대비 각각 20.3p, 13.3p, 8.4p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.2p 상승

- 2024년 2분기 비수도권의 주택매매시장 소비심리지수(105.0)는 전분기(100.8) 대비 4.2p 상승, 전년 동기(111.7) 대비 6.7p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 대구(104.0), 울산(108.8), 세종(109.4), 강원(104.8), 충북(107.9), 충남(110.4), 전남(105.0), 경북(113.1), 경남(104.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 부산(101.6), 광주(95.6), 대전(102.8)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 전북(116.8)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 제주(94.7)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	89.1	91.1	92.4	96.0	99.4	97.9	97.4	99.9	101.1
수도권	88.2	91.6	92.7	96.9	101.3	100.4	100.8	104.0	106.2
서울	89.7	91.9	94.5	99.8	104.3	104.3	105.8	108.8	112.9
인천	86.3	88.4	91.2	95.7	100.4	98.6	99.7	103.7	107.5
경기	87.8	92.1	92.0	95.5	99.8	98.5	98.1	101.4	102.1
비수도권	90.0	90.4	91.8	94.8	97.2	95.0	93.4	95.0	95.2



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.2p 상승

- 2024년 2분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(101.1)는 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 지수는 전분기(97.9) 대비 3.2p 상승, 전년 동기(92.4) 대비 8.7p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.8p 상승

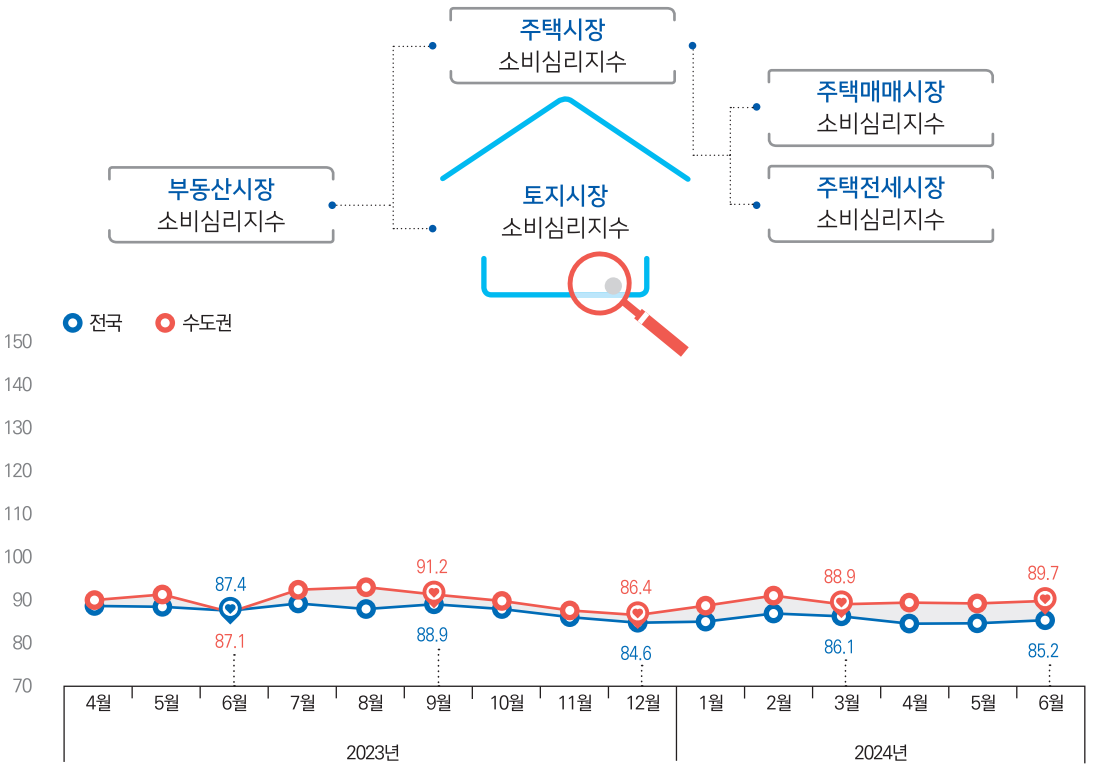
- 2024년 2분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(106.2)는 전분기(100.4) 대비 5.8p 상승, 전년 동기(92.7) 대비 13.5p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 지역별로 서울(112.9), 인천(107.5), 경기(102.1)는 전분기 대비 각각 8.6p, 8.9p, 3.6p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.2p 상승

- 2024년 2분기 비수도권의 주택전세시장 소비심리지수(95.2)는 전분기(95.0) 대비 0.2p 상승, 전년 동기(91.8) 대비 3.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 지역별로 대구(86.9), 광주(90.8), 대전(91.8), 세종(92.9)은 전분기에 이어 하강국면을 유지, 울산(106.0), 강원(99.8), 충남(97.4), 전북(100.6), 전남(100.4)은 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 부산(95.1), 경북(97.1), 경남(95.8)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 충북(93.7), 제주(91.5)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	88.5	88.3	87.4	84.9	86.8	86.1	84.4	84.5	85.2
수도권	89.9	91.2	87.1	88.6	90.9	88.9	89.3	89.1	89.7
서울	93.0	96.0	87.8	92.1	94.9	91.6	92.7	93.8	94.9
인천	83.4	91.7	81.0	87.6	89.7	86.5	86.5	84.3	89.6
경기	89.6	88.4	88.1	86.9	88.9	88.0	88.1	87.5	86.8
비수도권	87.4	86.8	86.9	82.5	84.2	83.9	81.5	81.7	82.4



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.9p 하락

- 2024년 2분기 전국 토지시장 소비심리지수(85.2)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(86.1) 대비 0.9p 하락, 전년 동기(87.4) 대비 2.2p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.8p 상승

- 2024년 2분기 수도권의 토지시장 소비심리지수(89.7)는 전분기(88.9) 대비 0.8p 상승, 전년 동기(87.1) 대비 2.6p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(94.9), 인천(89.6)은 전분기 대비 각각 3.3p, 3.1p 상승, 경기(86.8)는 전분기 대비 1.2p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.5p 하락

- 2024년 2분기 비수도권의 토지시장 소비심리지수(82.4)는 전분기(83.9) 대비 1.5p 하락, 전년 동기(86.9) 대비 4.5p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(88.6), 대구(80.6), 광주(83.2), 대전(85.5), 울산(81.6), 세종(75.1), 강원(77.9), 충북(84.3), 충남(84.2), 전북(86.0), 전남(89.3), 경북(79.0), 경남(81.1), 제주(74.6)는 전분기에 이어 하강국면을 유지

부동산시장 압력지수

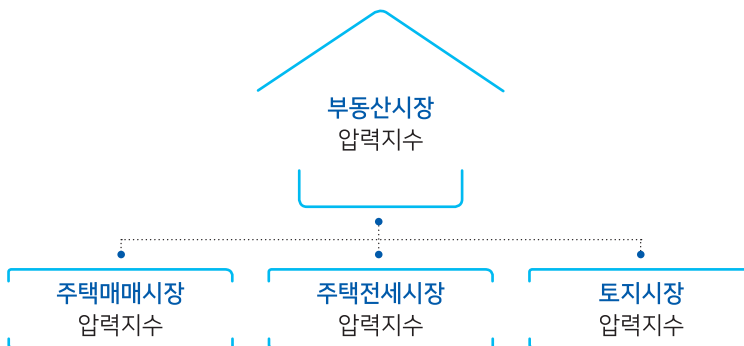
글 | 서진호, 권건우

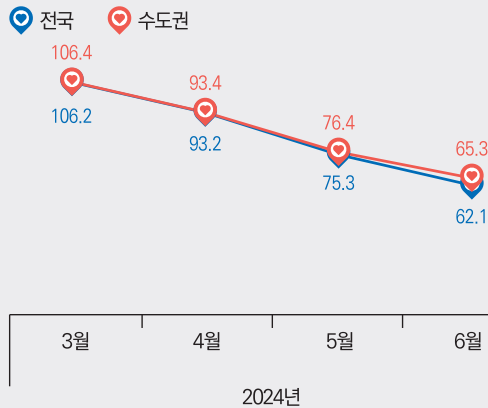
2024년 2분기 부동산시장 압력지수는 전분기와 달리 하강국면으로 전환되었다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기와 달리 하강국면으로 전환되었다.



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. 🌱





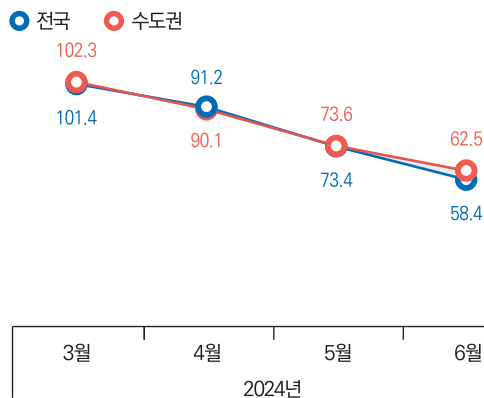
부동산시장 압력지수

전국

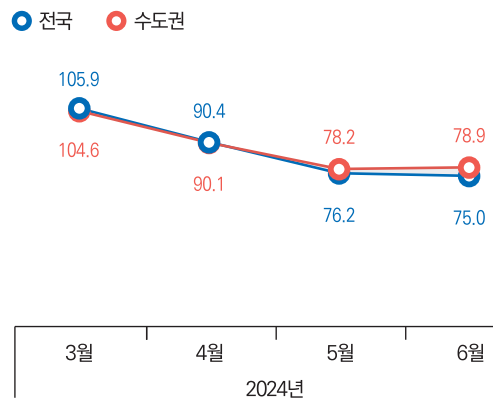
2024년 2분기 부동산시장 압력지수는 하강국면으로 전환되었고, 전분기 대비 44.1p 하락, 전년 동기 대비 2.4p 하락

수도권

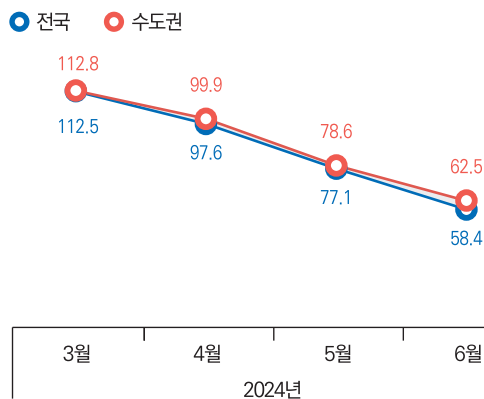
수도권 부동산시장 압력지수는 하락국면으로 전환되었고, 전분기 대비 41.1p 하락, 전년 동기 대비 2.5p 하락



주택매매시장 압력지수



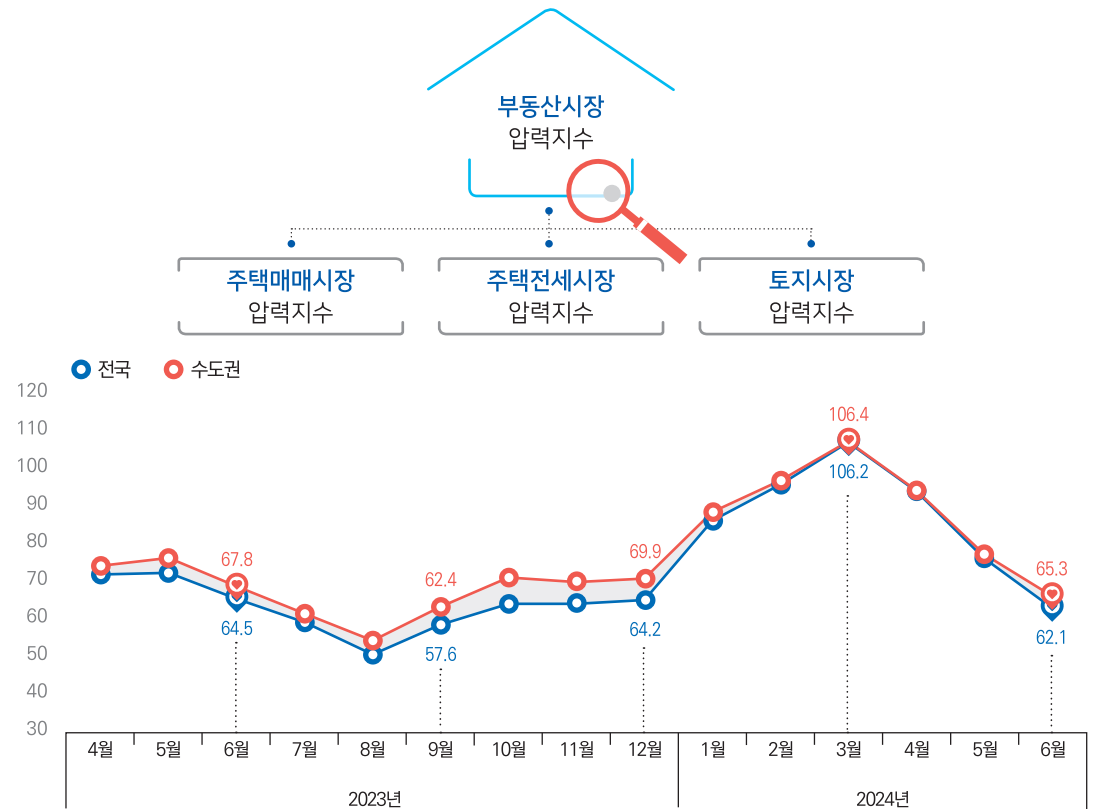
주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	71.0	71.4	64.5	85.3	94.9	106.2	93.2	75.3	62.1
수도권	73.3	75.4	67.8	87.6	96.0	106.4	93.4	76.4	65.3
서울	82.9	81.0	71.7	96.3	105.6	115.3	98.8	79.6	70.4
인천	74.6	79.8	75.8	90.3	98.5	113.1	100.1	81.3	64.3
경기	67.6	71.3	63.8	82.0	90.0	99.8	88.9	73.5	62.6
비수도권	68.5	67.3	61.1	82.9	93.7	106.0	92.9	74.2	58.7

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 44.1p 하락

- 2024년 2분기 전국 부동산시장 압력지수(62.1)는 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지수는 전분기(106.2) 대비 44.1p 하락, 전년 동기(64.5) 대비 2.4p 하락

02. 수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 41.1p 하락

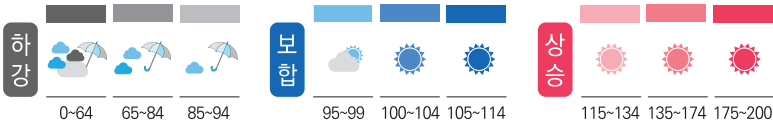
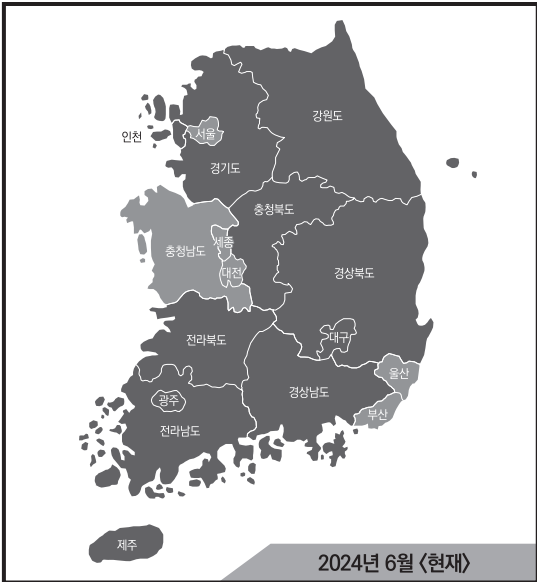
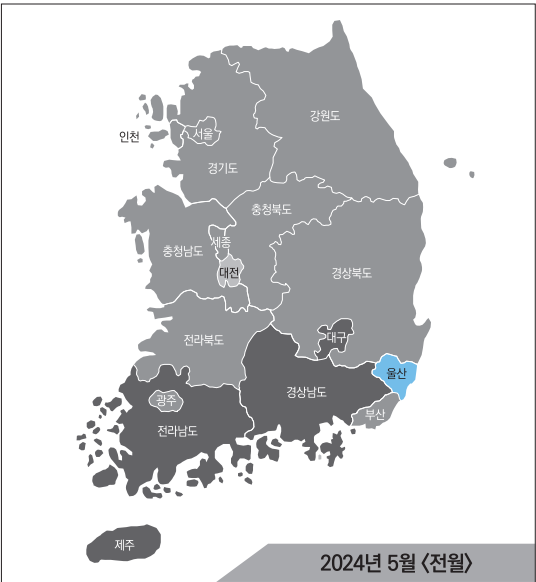
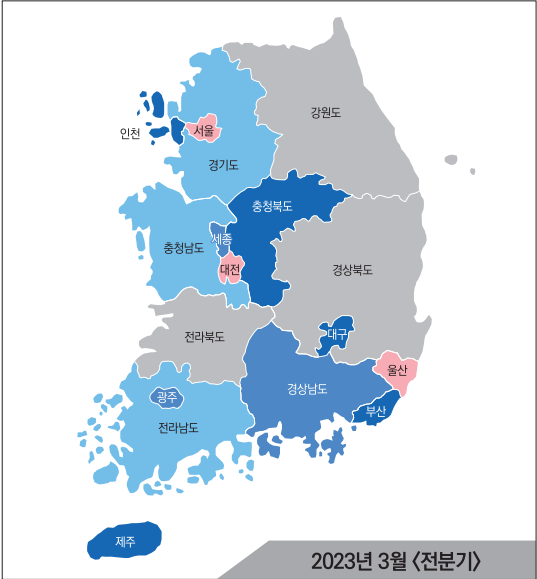
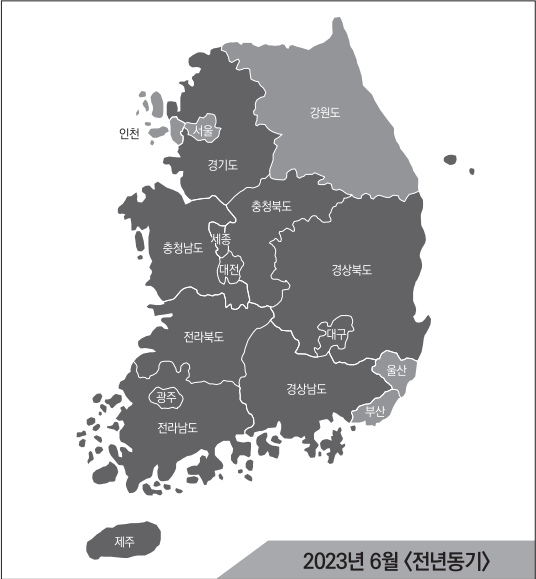
- 2024년 2분기 수도권 부동산시장 압력지수(65.3)는 전분기(106.4) 대비 41.1p 하락, 전년 동기(67.8) 대비 2.5p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 서울(70.4), 인천(64.3), 경기(62.6)는 전분기 대비 각각 44.9p, 48.8p, 37.2p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환

03. 비수도권

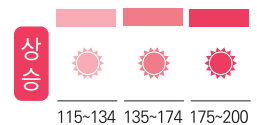
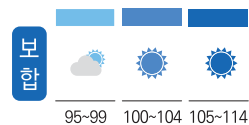
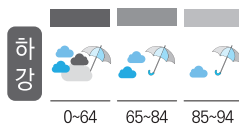
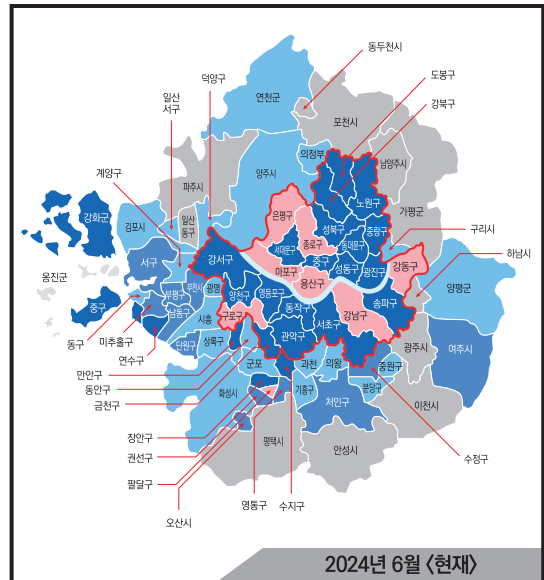
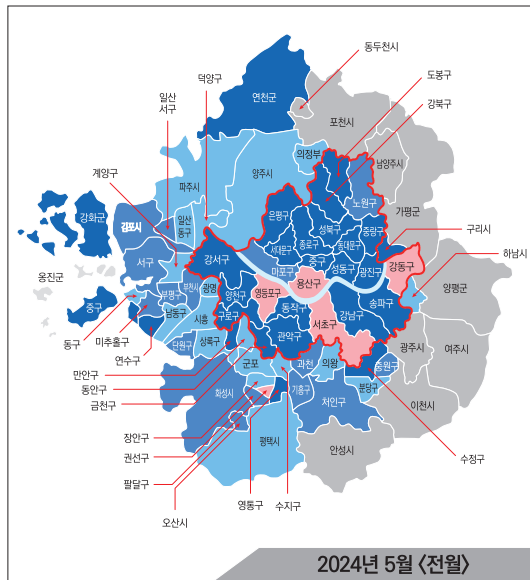
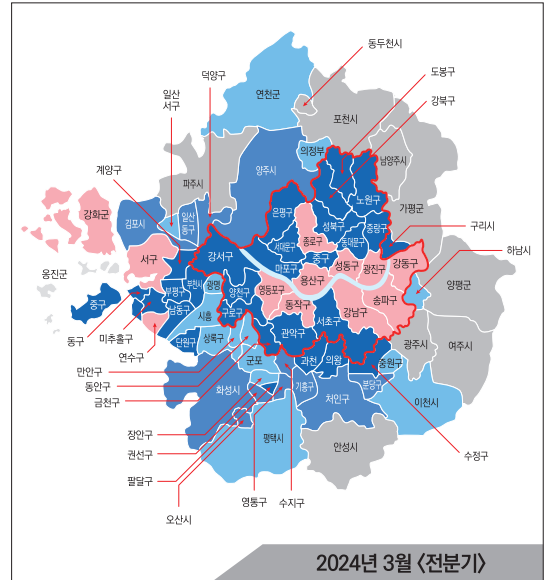
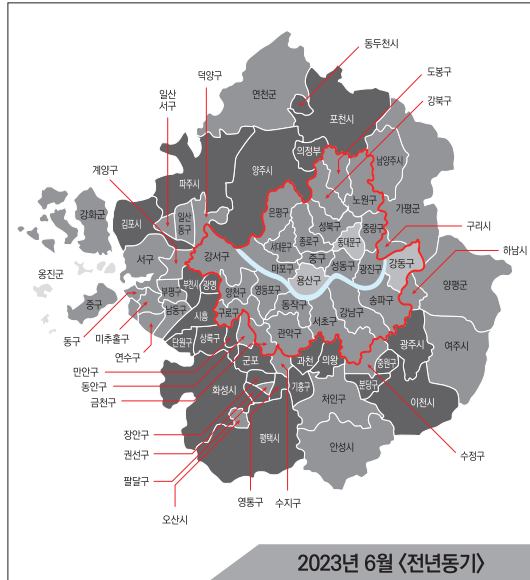
하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 47.3p 하락

- 2024년 2분기 비수도권 부동산시장 압력지수(58.7)는 전분기(106.0) 대비 47.3p 하락, 전년 동기(61.1) 대비 2.4p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 부산(68.0), 대구(47.0), 광주(55.1), 대전(72.6), 울산(70.8), 세종(68.4), 충북(59.7), 충남(69.3), 전남(48.6), 경남(46.0), 제주(46.4)는 전분기와 달리 하강국면 전환, 강원(59.2), 전북(52.4), 경북(49.7)은 전분기에 이어 하강국면 지속

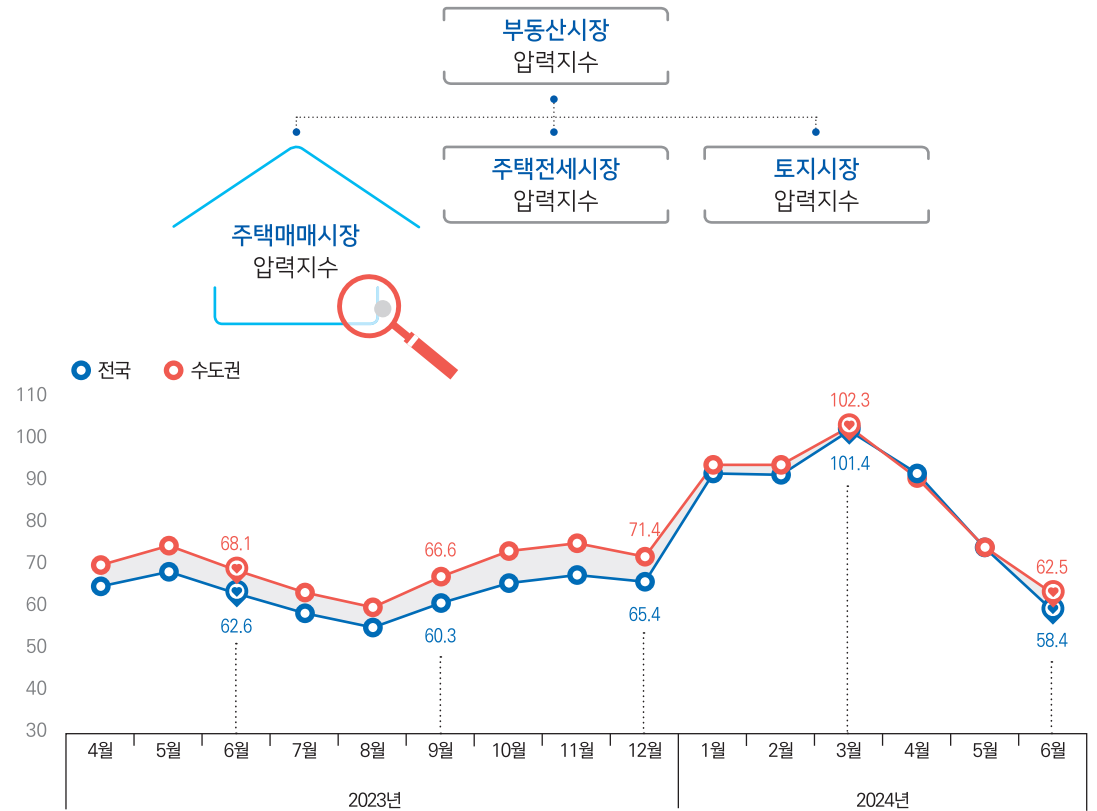
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	64.3	67.8	62.6	91.2	90.9	101.4	91.2	73.4	58.4
수도권	69.4	74.0	68.1	93.3	93.3	102.3	90.1	73.6	62.5
서울	79.1	88.8	81.8	93.5	104.9	111.9	99.2	84.4	73.3
인천	69.8	73.5	67.1	91.0	87.0	108.4	105.3	81.6	57.7
경기	63.7	65.7	60.4	93.8	88.0	95.5	81.7	65.7	57.5
비수도권	59.1	61.3	56.9	89.2	88.3	100.4	92.2	73.0	54.2



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 43.0p 하락

- 2024년 2분기 전국 주택매매시장 압력지수(58.4)는 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지수는 전분기(101.4) 대비 43.0p 하락, 전년 동기(62.6) 대비 4.2p 하락

02. 수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 39.8p 하락

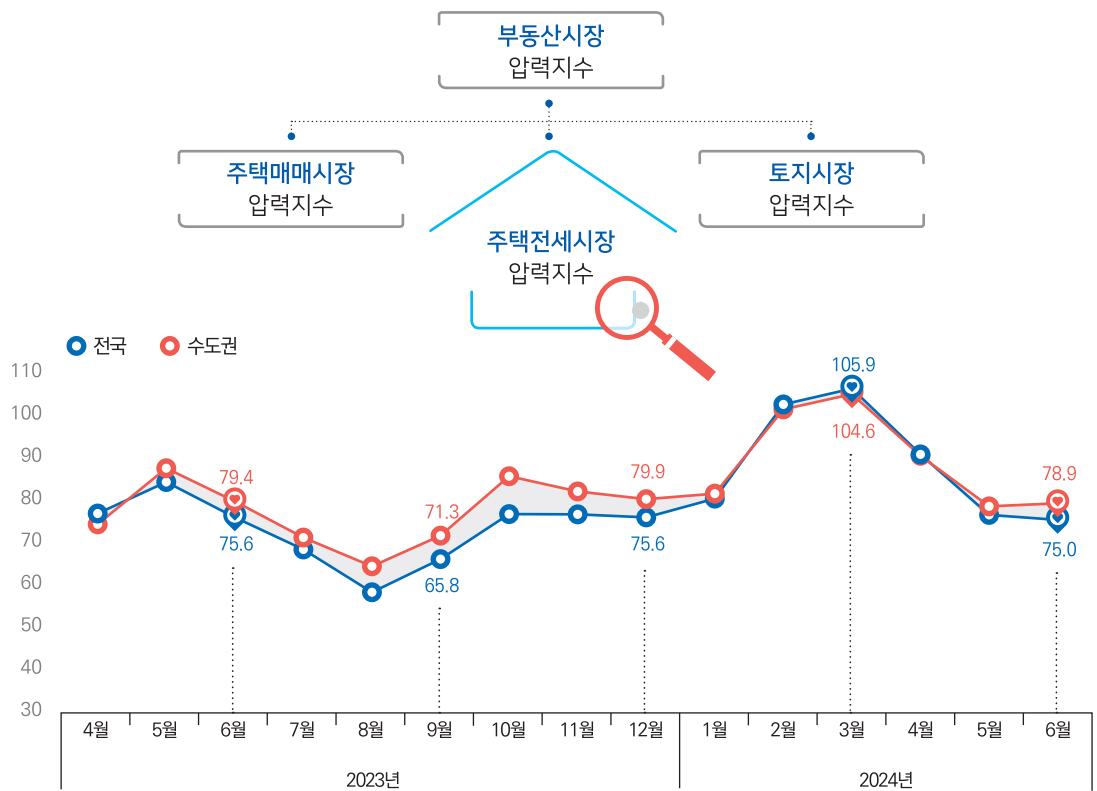
- 2024년 2분기 수도권 주택매매시장 압력지수(62.5)는 전분기(102.3) 대비 39.8p 하락, 전년 동기(68.1) 대비 5.6p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 서울(73.3), 인천(57.7), 경기(57.5)는 전분기 대비 각각 38.6p, 50.7p, 38.0p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환

03. 비수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 46.2p 하락

- 2024년 2분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(54.2)는 전분기(100.4) 대비 46.2p 하락, 전년 동기(56.9) 대비 2.7p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 부산(55.1), 대구(52.1), 대전(61.1), 울산(66.6), 세종(69.7), 충북(53.4), 충남(61.9), 경남(46.0), 제주(43.4)는 전분기와 달리 하강국면 전환, 광주(47.9), 강원(57.5), 전북(53.0), 전남(43.4), 경북(56.8)은 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	76.5	83.9	75.6	80.0	102.2	105.9	90.4	76.2	75.0
수도권	74.0	87.2	79.4	81.2	101.0	104.6	90.1	78.2	78.9
서울	92.1	95.3	89.8	108.3	128.5	134.5	112.9	84.4	84.2
인천	72.1	89.9	78.4	85.7	109.5	109.4	87.4	84.1	76.4
경기	64.0	82.0	73.8	64.7	83.5	86.4	77.7	73.4	76.5
비수도권	78.7	80.4	71.6	78.6	103.0	106.9	90.4	74.1	70.9



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 30.9p 하락

- 2024년 2분기 전국 주택전세시장 압력지수(75.0)는 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지수는 전분기(105.9) 대비 30.9p 하락, 전년 동기(75.6) 대비 0.6p 하락

02. 수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 25.7p 하락

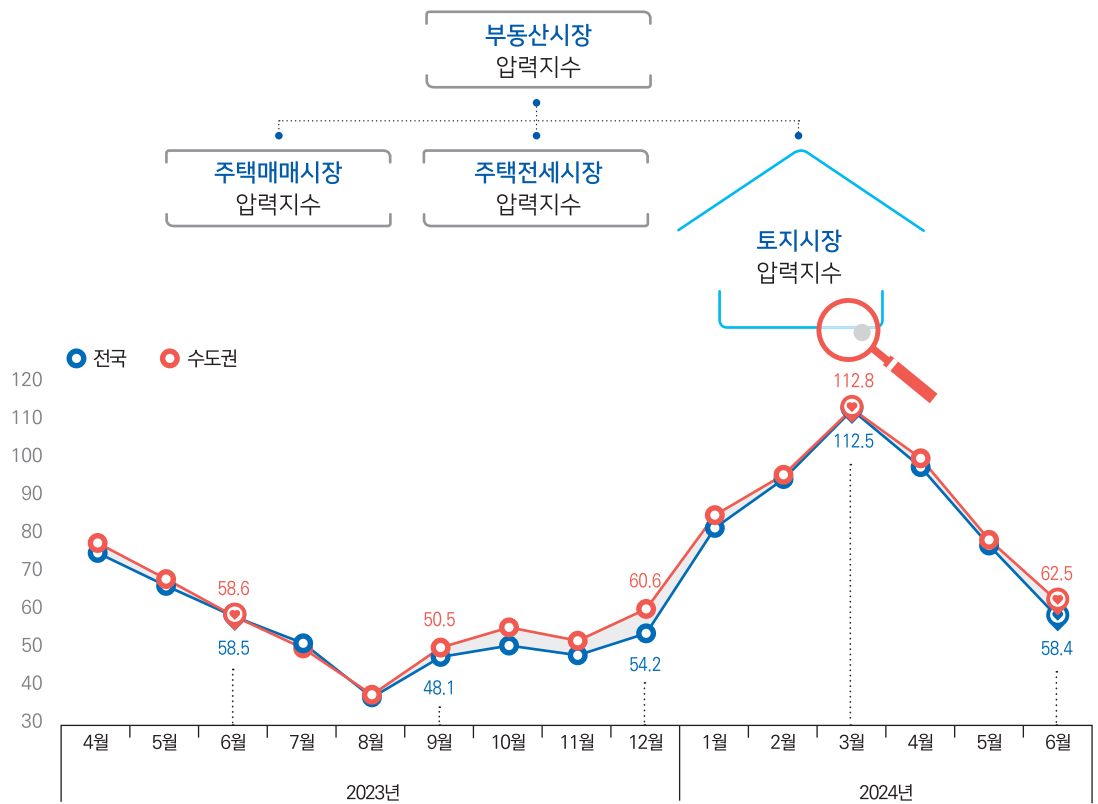
- 2024년 2분기 수도권 주택전세시장 압력지수(78.9)는 전분기(104.6) 대비 25.7p 하락, 전년 동기(79.4) 대비 0.5p 하락하며 하강국면 전환
- 지역별로 서울(84.2), 인천(76.4)은 전분기 대비 각각 50.3p, 33.0p 하락하며 하강국면 전환하였고, 경기(76.5)는 전분기 대비 9.9p 하락하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 36.0p 하락

- 2024년 2분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(70.9)는 전분기(106.9) 대비 36.0p 하락, 전년 동기(71.6) 대비 0.7p 하락하며 하강국면 전환
- 지역별로 울산(102.4)은 전분기와 달리 보합국면 전환되었고 부산(83.2), 대구(51.0), 광주(75.8), 대전(85.8), 세종(73.7), 전북(67.4), 전남(59.9), 경남(53.2), 제주(65.1)는 전분기와 달리 하강국면 전환, 강원(78.9), 충북(69.7), 충남(69.6), 경북(48.2)은 전분기에 이어 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	75.2	66.6	58.5	81.7	94.5	112.5	97.6	77.1	58.4
수도권	77.8	68.4	58.6	85.1	95.6	112.8	99.9	78.6	62.5
서울	80.9	60.6	45.4	91.0	89.4	105.1	87.6	70.1	73.3
인천	82.5	80.0	84.8	93.0	104.5	121.7	103.3	78.7	57.7
경기	75.0	70.4	60.5	80.1	97.3	115.3	106.2	83.4	57.5
비수도권	72.5	64.9	58.6	78.3	93.5	112.3	95.5	75.8	54.2



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 54.1p 하락

- 2024년 2분기 전국 토지시장 압력지수(58.4)는 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지수는 전분기(112.5) 대비 54.1p 하락, 전년 동기(58.5) 대비 0.1p 하락

02. 수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 50.3p 하락

- 2024년 2분기 수도권 토지시장 압력지수(62.5)는 전분기(112.8) 대비 50.3p 하락, 전년 동기(58.6) 대비 3.9p 상승, 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 서울(73.3), 인천(57.7), 경기(57.5)는 전분기 대비 각각 31.8p, 64.0p, 57.8p 하락하며 하강국면 전환

03. 비수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 58.1p 하락

- 2024년 2분기 비수도권 토지시장 압력지수(54.2)는 전분기(112.3) 대비 58.1p 하락, 전년 동기(58.6) 대비 4.4p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 부산(55.1), 대구(52.1), 광주(47.9), 대전(61.1), 울산(66.6), 충북(53.4), 충남(61.9), 전남(43.4), 경북(56.8), 경남(46.0), 제주(43.4)는 하강국면 전환, 세종(69.7), 강원(57.5), 전북(53.0)은 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

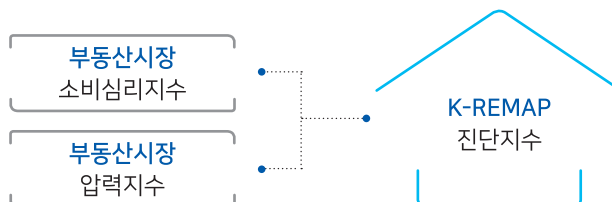
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2024년 2분기 K-REMAP 지수(83.8)는 전분기(103.2) 대비 19.4p 하락하며 하강국면으로 전환되었다.

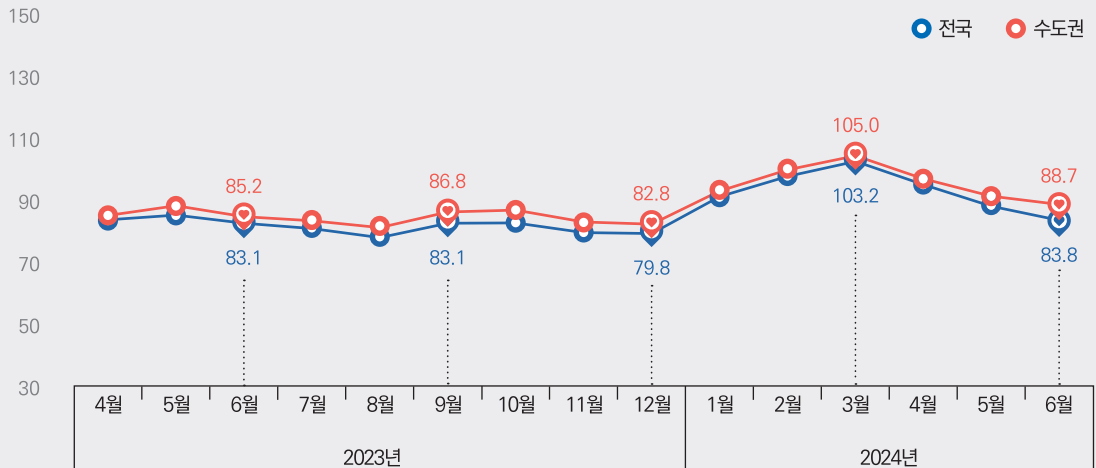


K-REMAP 지수

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 2분기 K-REMAP 지수는 83.8로 전분기(103.2) 대비 19.4p 하락, 전년 동기(83.1) 대비 0.7p 상승, 전분기와 달리 하강국면 전환

수도권

2024년 2분기 K-REMAP 지수는 88.7로 전분기(105.0) 대비 16.3p 하락, 전년 동기(85.2) 대비 3.5p 상승, 전분기와 달리 하강국면 전환

구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.2	85.8	83.1	91.7	98.3	103.2	96.9	89.0	83.8
수도권	85.7	88.8	85.2	93.6	100.5	105.0	99.2	92.0	88.7
서울	91.1	92.4	88.5	98.7	106.1	111.0	104.4	96.3	95.3
인천	84.2	88.2	87.0	94.4	101.4	106.6	102.3	93.4	87.3
경기	82.9	86.9	82.9	90.5	97.1	101.2	95.6	89.2	85.2
비수도권	82.6	82.7	80.7	89.7	96.0	101.2	94.2	85.6	78.5



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 19.4p 하락

- 2024년 2분기 전국 K-REMAP 지수(83.8)는 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지수는 전분기(103.2) 대비 19.4p 하강, 전년 동기(83.1) 대비 0.7p 상승

02. 수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 16.3p 하락

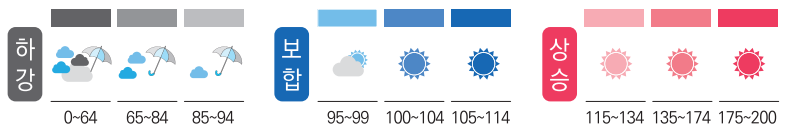
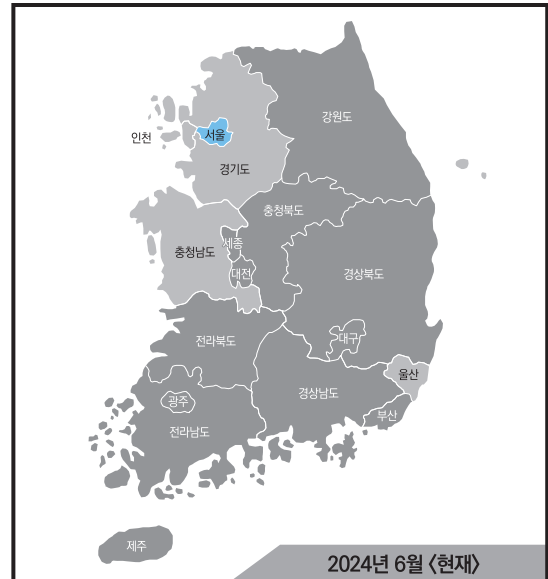
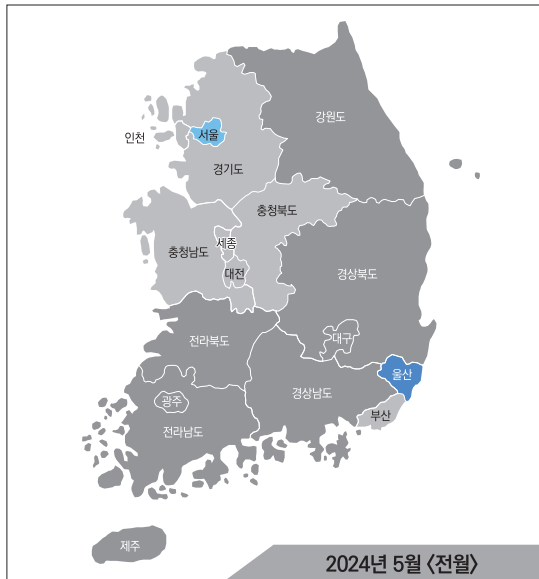
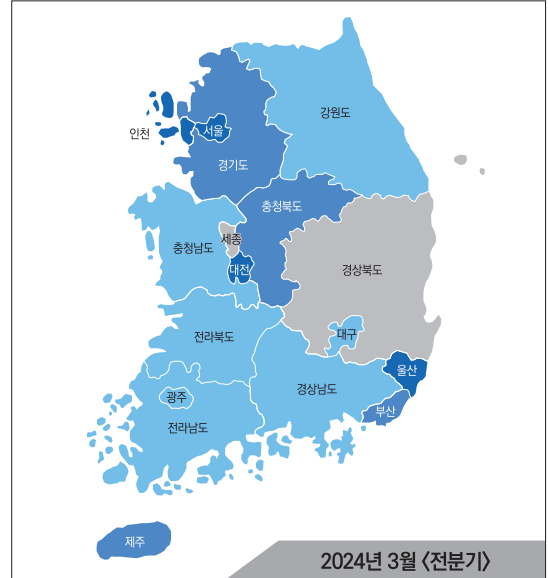
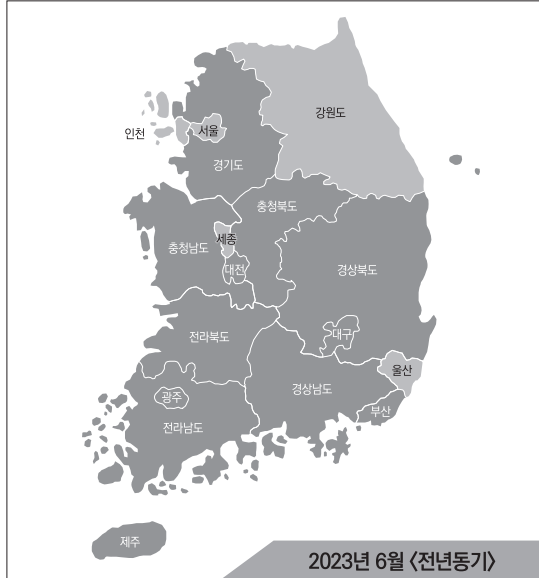
- 2024년 2분기 수도권 K-REMAP 지수(88.7)는 전분기(105.0) 대비 16.3p 하락, 전년 동기(85.2) 대비 3.5p 상승하며 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 서울(95.3)은 전분기 대비 15.7p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 지속, 인천(87.3), 경기(85.2)는 전분기 대비 각각 19.3p, 16.0p 하락하며 전분기와 달리 하강국면 전환

03. 비수도권

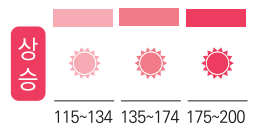
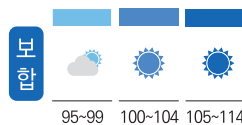
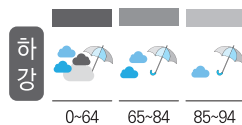
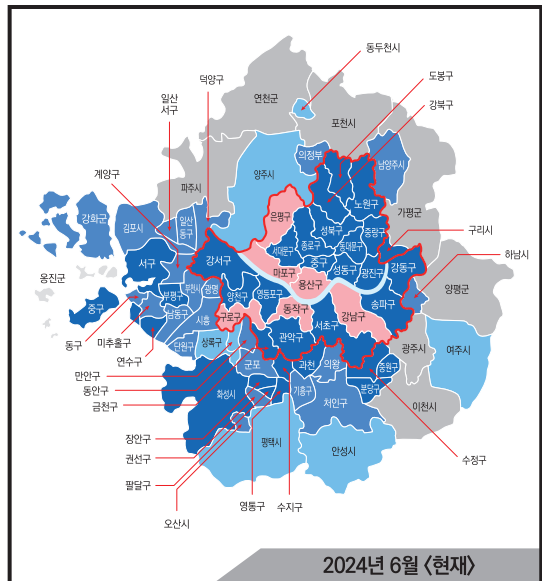
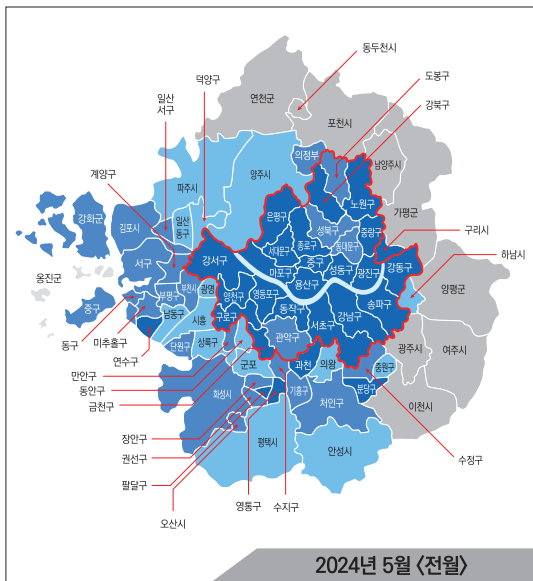
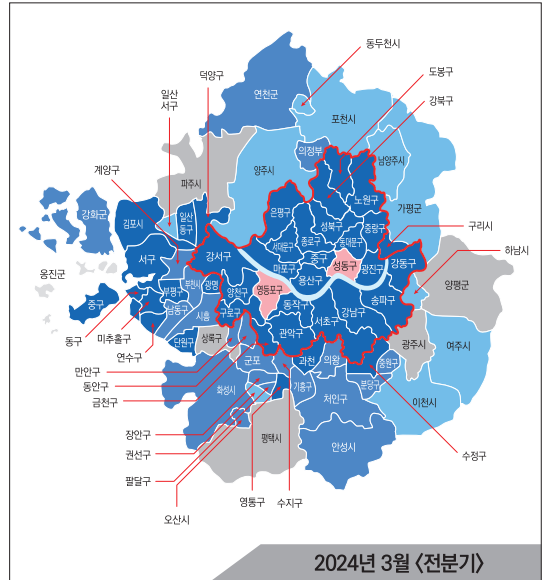
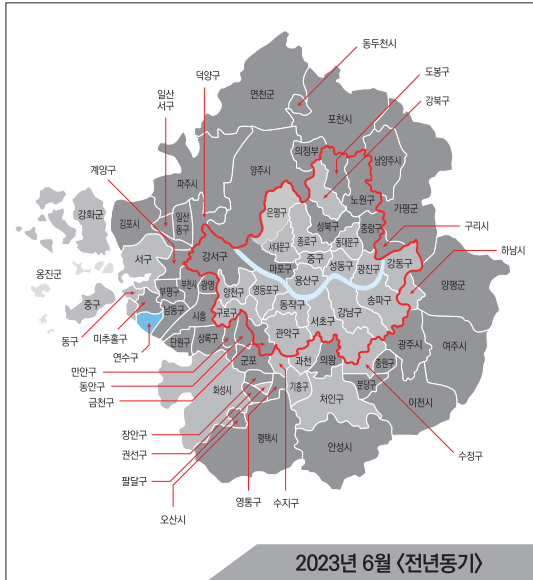
하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 22.7p 하락

- 2024년 2분기 비수도권 K-REMAP 지수(78.5)는 전분기(101.2) 대비 22.7p 하락, 전년 동기(80.7) 대비 2.2p 하락하며 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지역별로 부산(82.7), 대구(70.5), 광주(73.6), 대전(84.4), 울산(87.8), 강원(79.6), 충북(79.4), 충남(85.6), 전북(79.4), 전남(75.0), 경남(72.1), 제주(68.9)는 전분기와 달리 하강국면으로 전환, 세종(83.5), 경북(76.1)은 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2024년 3분기 부동산시장 소비심리 전망

2024년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보험국면을 지속하였다. 서울을 중심으로 수도권 지수가 높고, 비수도권은 지방광역시를 중심으로 다소 낮은 지수 수준을 보이는 등 지역별로는 차별성을 보였다.

2024년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 소폭의 상승세가 예상된다. 특히 수도권의 경우 최근 아파트를 중심으로 한 거래 회복과 가격 상승, 금리 인하 기대감 등으로 심리지수는 상승세를 이어갈 것으로 보인다. 다만 스트레스 DSR 도입, 공급 대책 등에 따른 심리지수의 움직임을 주의 깊게 살펴볼 필요가 있다. 반면, 비수도권은 지역 경기둔화 등으로 수도권에 비해 낮은 지수 수준을 지속할 것으로 예상된다.



부동산시장 조사분석
2024. 07 | July | Vol.46

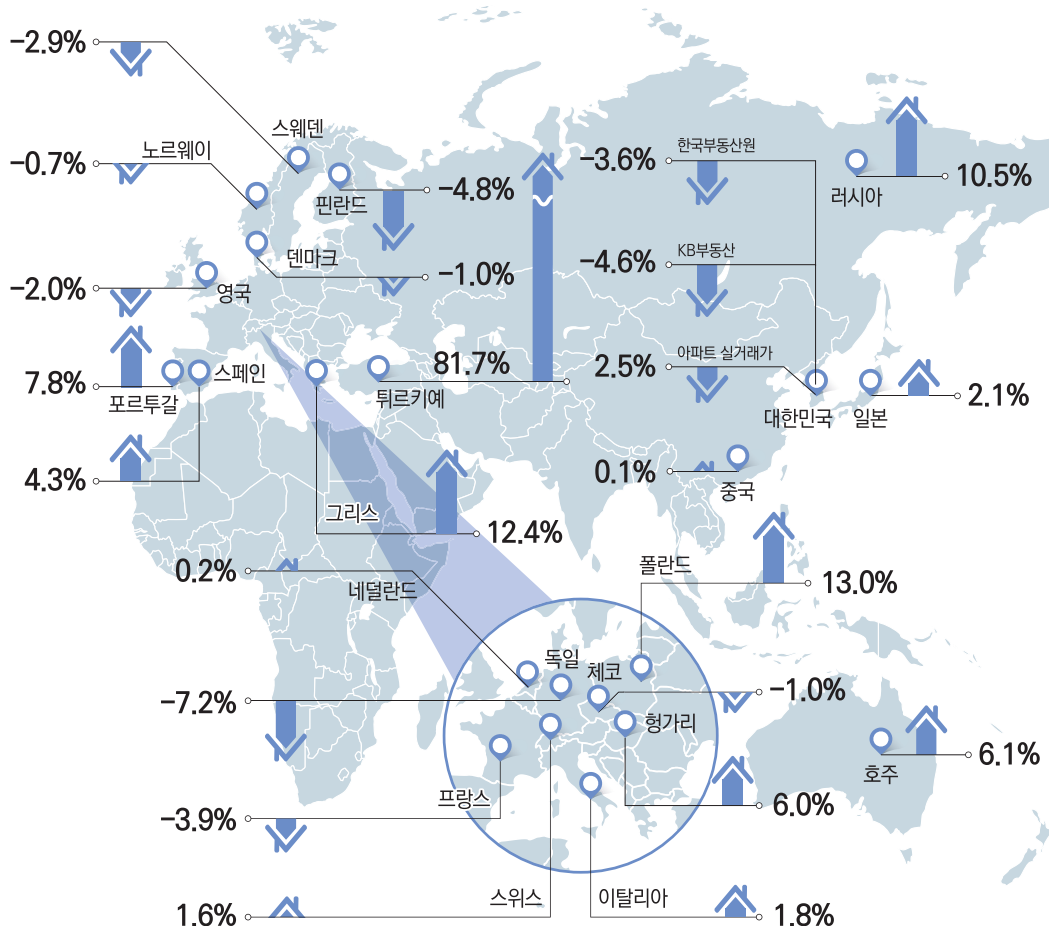


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

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

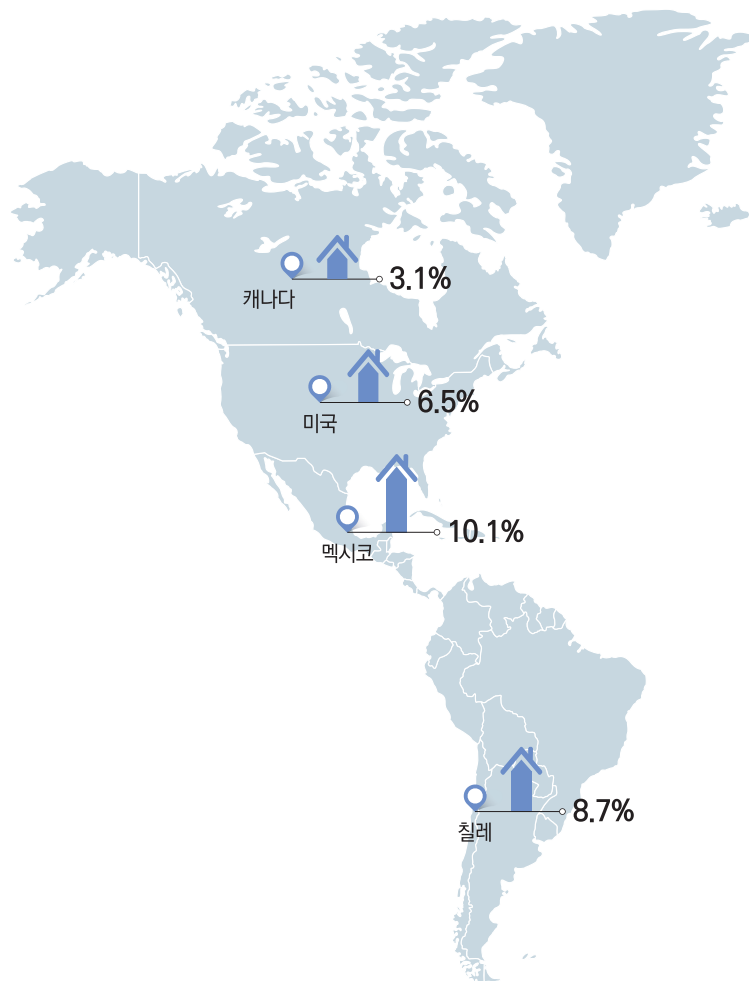


1) 러시아의 경우 23년 4분기 자료가 없어 3분기 기준으로 변동률 산출

2) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

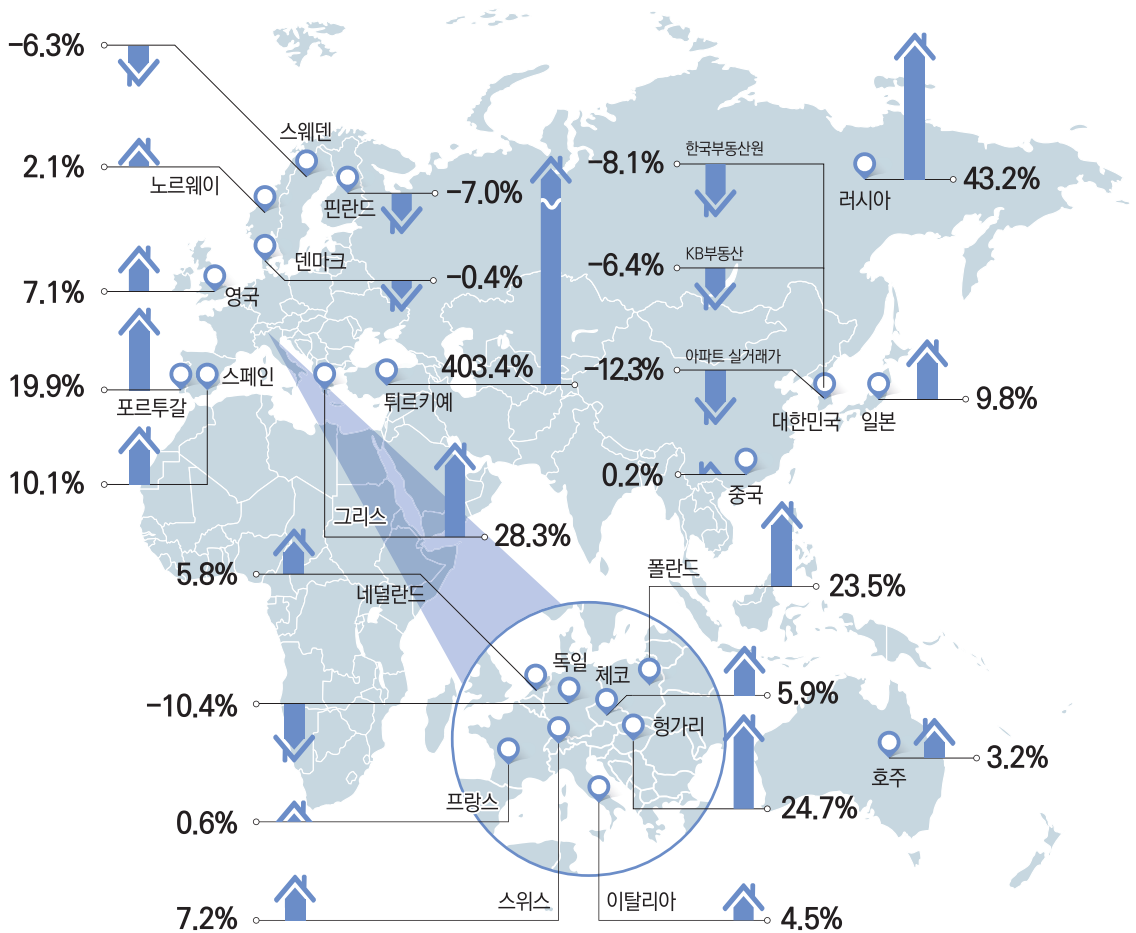
3) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「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 4/4분기 기준⁴⁾⁵⁾⁶⁾

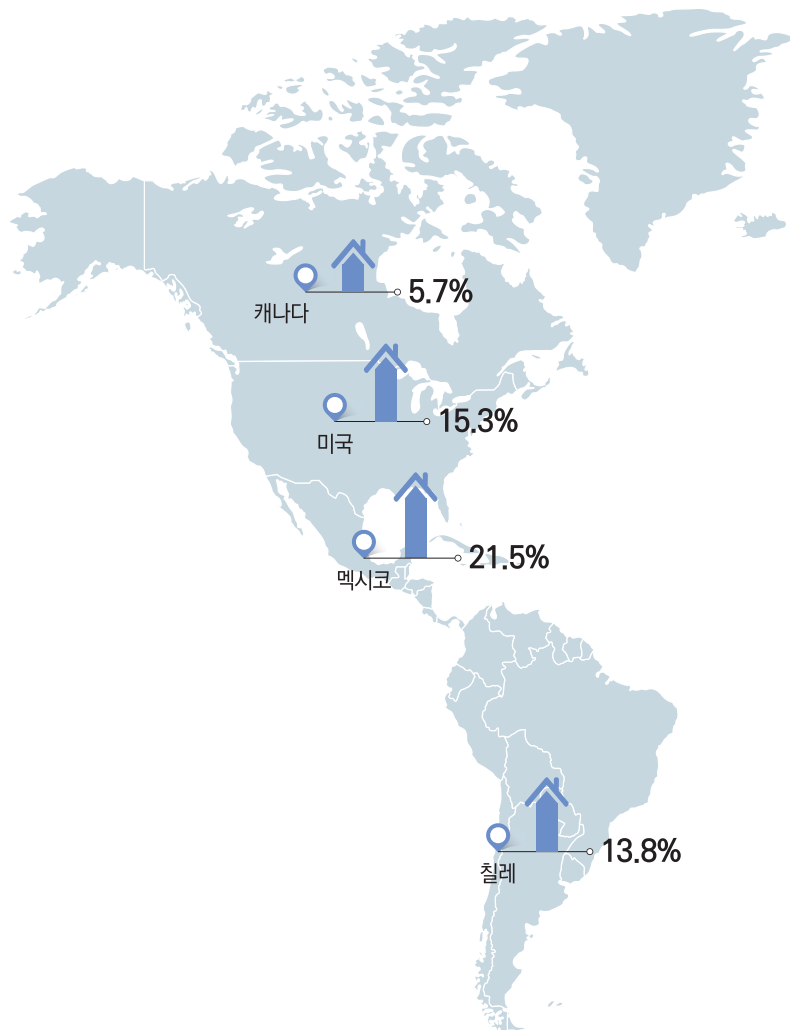
(Nominal house price index)



4) 러시아의 경우 23년 4분기 자료가 없어 3분기 기준으로 변동률 산출

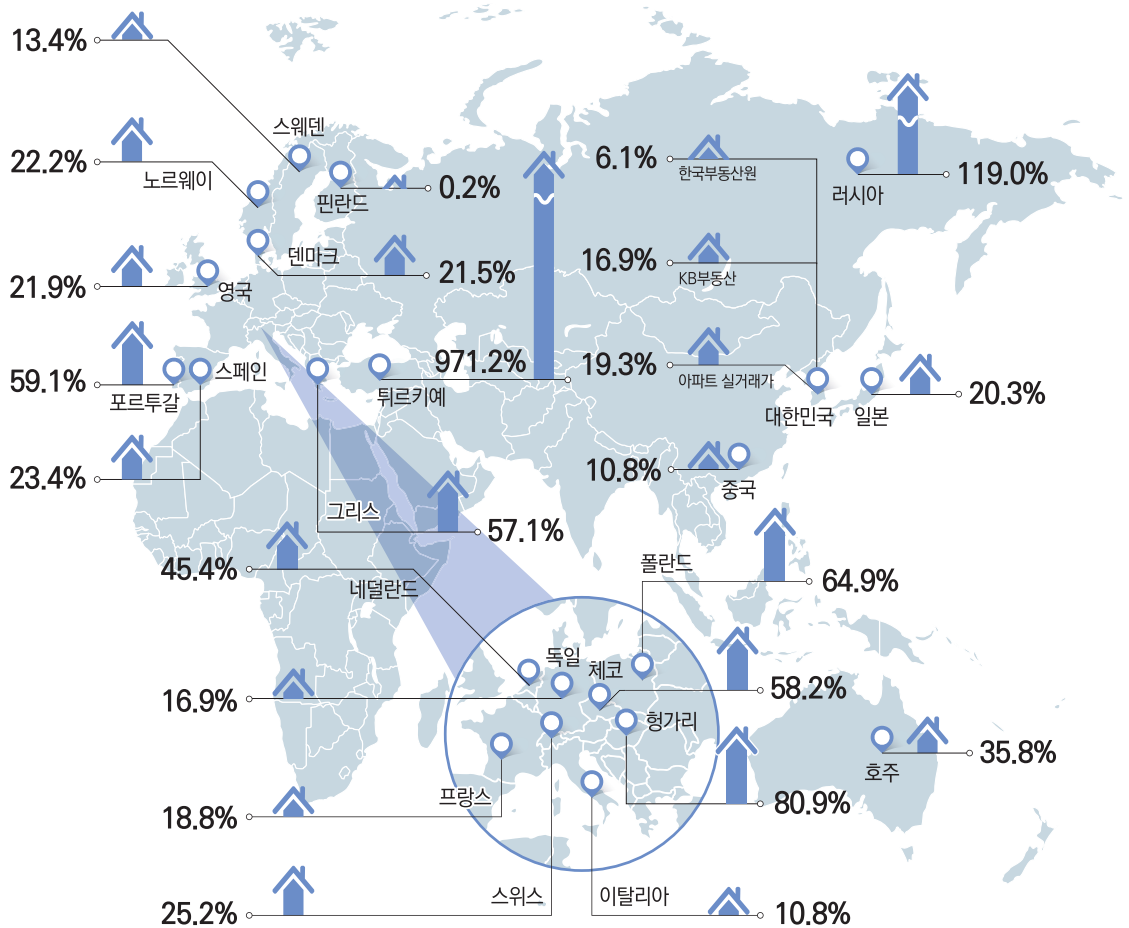
5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

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



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

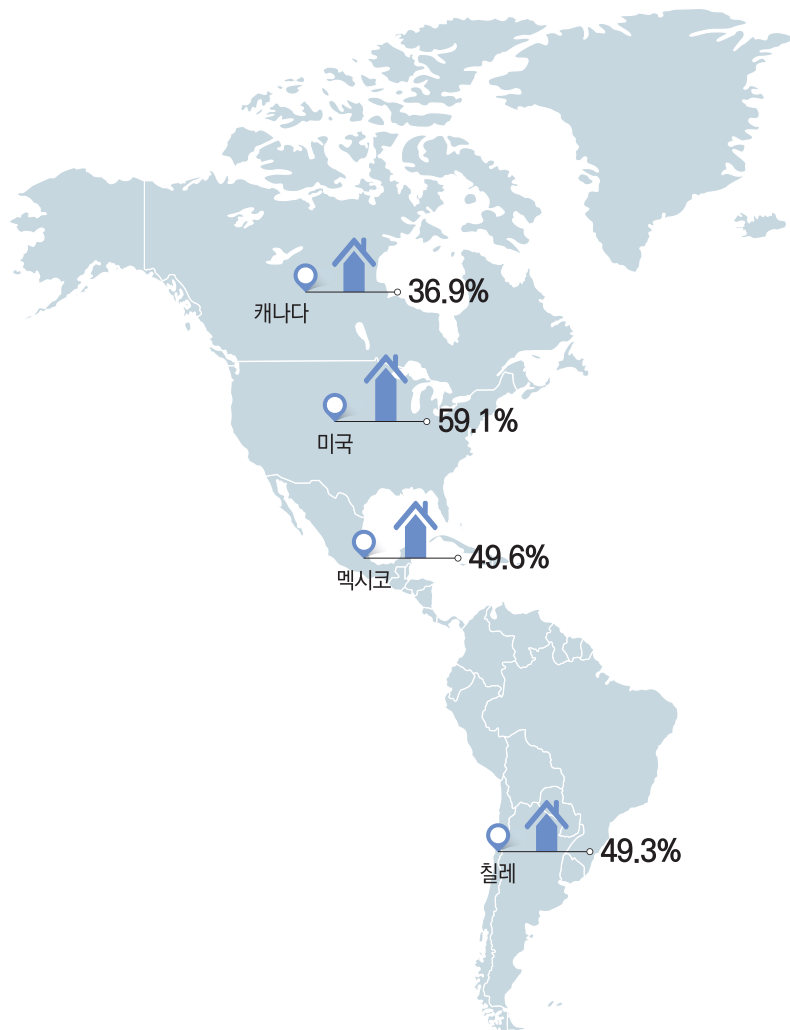
(Nominal house price index)



7) 러시아의 경우 23년 4분기 자료가 없어 3분기 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. 07 | July | Vol.46



정책현장 특강시리즈





우리가 생각보다 잘 모르는 임대차법

임세진 변호사(JCL Partners 법률사무소)

- 주택임대차법 제6조의3 '계약갱신청구권' 제도에 관하여 발생할 수 있는 법적 분쟁

1. 들어가며

주택임대차보호법(약칭: 주택임대차법)은 일반적으로 가장 생활에 밀접하고 친숙하게 접할 수 있는 법규 중 하나일 것입니다. 부동산 가격이 높은 우리나라의 특성상 주택 임대차계약은 일반 서민들의 삶에 밀접한 관련이 있고, 임차인 입장인 분들도 주택임대차보호법에 큰 관심을 갖고 있지만, 임대인 입장에서 임대차보증금 책정 및 더 나아가 주택가격 전반에도 영향을 미칠 수 있다는 점에서 주택임대차보호법 개정 등에 많은 관심을 두고 있습니다.

본래 '임대차'란 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것과 반대급부로 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기는 전형계약을 통칭하는 말로, 민법 제618조 내지 제654조는 그 목적물의 종류에 상관없이 '임대차'에 관련된 일반 규정을 두고 있습니다. 그러나 주택 임대차관계에 있어서는 주택이 인간의 생존을 위한 기본 요소이자, 임차인 보호가 시민들의 주거안정의 보장과 밀접하게 관련이 있기 때문에 이러한 특수성을 고려하여 1981년 주택임대차보호법이 도입되었고, 본래 사적 영역으로 계약자치에 맡겨야 할 주택에 관한 임대차약정을 특별법으로 규정하여 임차인의 권리 보호를 도모하고 있습니다.

2. 소위 '임대차 3법'의 도입

위에서 살펴본 바와 같이 주택임대차보호법은 임차인 보호를 위하여 제정되어 이후 임차인 보호라는 입법목적은 효과적으로 달성하기 위하여 개정을 거듭하였습니다. 그러나 여전히 차임 상승으로 인한 주거 불안으로부터 임차인을 보호하는 데 한계가 존재함에 따라, 2020. 7. 31. 무렵 ① 계약갱신청구권제, ② 전월세상한제, ③ 전월세신고제 등 3가지를 골자로 하는 소위 '임대차 3법'이 신설·개정되었습니다.

이중 '전월세상한제'는 본래 주택임대차보호법 제7조 및 같은 법 시행령 제8조 제1항, 제2항에 규정되어 있던 내용을 정리하여 대통령령의 규정 사항을 법률로 변경하면서 제7조 제2항 단서로 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다고 하는 규정을 추가한 것이고, '전월세신고제'는 「부동산거래신고등에관한법률」 중 '주택임대차계약의 신고' 부분이 신설된 것이므로 실질적으로 주택임대차보호법에 있어 신설된 규정은 아래에서 살펴볼 '계약갱신청구권'에 관련된 주택임대차보호법 제6조의3인 것입니다.



주택임대차보호법 제6조의3(계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
 3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
 4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
 5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
 6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
 7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
 9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
- ② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.
- ⑤ 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.
- ⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.
 1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 “환산월차임”이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
 2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
 3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

개정 ‘임대차 3법’ 중 실무에서 가장 많이 문제가 되는 부분도 위 계약갱신청구권에 관한 다툼인 바, 아래에서는 계약갱신청구권 제도의 도입취지, 관련하여 일어날 수 있는 법적 분쟁의 예시 및 우리 법원의 태도 등에 관하여 살펴보겠습니다.



3. 주택임대차보호법 제6조의3 - '계약갱신청구권' 또는 '계약갱신요구권'

가. 계약갱신청구권의 상세 내용

위에서 본 주택임대차보호법 제6조의3의 주요 내용을 간추리면 ① 임차인은 임대차기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 계약갱신을 요구할 수 있고, ② 임대인은 법에서 정하는 정당한 사유 없이 임차인의 갱신청구를 거절할 수 없고, ③ 계약갱신은 1회에 한하며, 갱신된 임대차의 존속기간은 2년으로 본다는 점 등이 있습니다.

나. 관련하여 자주 발생하는 법적분쟁

① 실거주 갱신거절 손해배상 청구

주택임대차보호법 제6조의3은 제1항 단서 각호로 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있는 정당한 사유를 규정하면서도, 가장 오·남용 가능성이 높은 제8호의 '임대인 본인 또는 직계가족의 실제 거주'를 사유로 한 갱신거절(이하 '실거주 갱신거절'이라고 함)에 관하여 제5항 및 제6항으로 실거주 갱신거절의 경우 만약 기존 임대차계약이 갱신되었다면 존속했을 기간 동안 정당한 사유 없이 제3자에게 목적물을 임대한 경우 임대인은 임차인에게 손해를 배상하도록 하여 해당 조항의 실효성을 도모하였습니다. 즉, 실거주 갱신거절 이후 다른 사람과 임대차계약을 체결하여 높은 차임을 받아 금전적 이익을 얻는 경우 기존 임차인에게 손해배상금을 지급하여야 한다는 것입니다.

'실거주 갱신거절'의 경우 임대인의 실제 거주 의사는 내심의 의사이므로 실제 그 존부 및 진위를 곧바로 확인하기 어렵다는 사정을 고려하여 '실거주 갱신거절 손해배상' 규정이 도입되었는데, 실제로 계약갱신청구권 도입 이후 실무에서는 상당한 건의 '실거주 갱신거절 손해배상' 소송이 이루어지고 있습니다.

'실거주 갱신거절 손해배상'의 경우 주택임대차보호법상 그 요건사실과 손해액 산정 방식이 상당히 자세히 규정되어 있는 바 큰 다툼이 없을 것이라고 생각하실 분들도 있겠지만 실무에서는 ① 임차인의 계약갱신청구권 행사 여부, ② 임대인(또는 임대인의 직계존·비속)의 실거주 여부, ③ 목적 주택을 제3자에게 임대할 '정당한 사유'가 있었는지, ④ 손해배상액수 산정 방식 및 ⑤ 임대인이 제3자에게 임대한 경우가 아닌 매도한 경우에도 손해배상책임이 있는지, ⑥ 환산월차임 산정에 관하여 적용되어야 하는 기준 이율이 얼마인지 등 다양한 논점이 발생하고 있습니다.

관련하여 다수의 하급심 판례는 주택임대차보호법상 계약갱신청구권 도입 취지 등을 고려하여 임차인에 유리한 방향으로 결정을 내리는 경향을 보이고 있습니다. 특히나 위 ①의 '임차인이 명시적으로 계약갱신청구권을 행사하였다고 보기 어려운 상황'에 있어 만약 임대인의 선제적인 갱신거절로 인하여 임차인이 계약갱신을 단념하였음이 인정되는 경우라면 임대인에게 손해배상책임을 긍정한 바 있고(의정부지방법원 2024. 6. 20. 선고 2023나03178 판결 등 참조), 위 제 ⑤의 제3자에 대한 매도의 경우, 다수의 하급심 판례는 주택임대차보호법 제6조의3 제5항이 직접 적용될 수는 없다고 하더라도, 동조 제1항에서 '임대인이 정당한 사유 없이 임차인의 갱신요구를 거절하지 못한다'고 규정하므로, 임대인이 동조 제1항을 위반하였다고 보아 민법상의 손해배상책임을 인정하였습니다(서울중앙지방법원 2023. 5. 17. 선고 2022나21193 판결 등 참조).



대법원 또한 2023. 12. 7. 선고 2022다279795 판결을 통하여 '임대인 등이 실제 거주하려는 의사'의 존재는 임대인이 단순히 그러한 의사를 표명하였다는 사정만으로는 인정될 수 없고, 임대인의 의사가 가공된 것이 아니라 진정하다는 것을 통상적으로 수긍할 수 있을 정도의 사정이 인정되어야 그러한 의사의 존재를 추인할 수 있다. 즉 실거주 의사에 관한 입증책임은 임대인에게 있다는 취지로 판시하여 '실거주 갱신거절'이 타당한 지에 관한 판단 기준을 구체화한 바 있습니다.

② 실거주 갱신거절에 따른 건물인도 청구

다만, '실거주 갱신거절'을 포함한 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 각호의 사유는 임대인이 임차인의 갱신요구권을 거절할 수 있는 정당한 사유인 바, 임대인이 '실거주 갱신거절' 의사를 밝혔음에도 임차인이 이를 인정하지 않는 경우 임대인이 임차인에 대하여 임대차 목적물을 인도할 것을 구하는 소송을 제기할 수 있습니다.

관련하여 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결의 경우 임대인의 '실거주 갱신거절'은 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 임대차계약 갱신요구의 정당한 사유 중 하나이고, 주택임대차보호법 제6조의3 제1항은 임차인의 주거생활 안정을 위하여 임차인에게 계약갱신요구권을 보장하는 동시에 임대인의 재산권을 보호하고 재산권에 대한 과도한 제한을 방지하기 위하여 임대인에게 정당한 사유가 있는 경우 계약갱신을 거절할 수 있도록 함으로써 임차인과 임대인의 이익 사이에 적절한 조화를 도모하고자 한다는 입법취지 등을 고려할 때 임차인의 갱신요구권 행사 이후에 임대인 등의 실거주를 포함한 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 각호 사유가 발생한 때라도 임대인 또는 주택임대차보호법 제3조 제4항¹⁾에 따라 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인은 법이 정하는 기간²⁾ 내라면 갱신거절권을 행사할 수 있다고 판시하였습니다.

본래 건물인도와 같이 상대방의 이행을 구하는 소송의 경우 이행기가 도래한 경우에 한하여 허용되는 것이 원칙이나, 우리 법원은 임대인의 임차인에 대한 실거주 갱신거절에 따른 건물인도 청구에 관하여 임대인의 실거주 의사가 상당하고, 임차인이 임대차계약의 갱신을 주장하는 경우 임대차계약 기간 종료 시기가 도래하더라도 임차인이 임의로 그 의무를 이행할 것을 기대할 수 없다면 민사소송법 제251조의 '장래이행의 소' 관련 법리에 따른 미리 청구할 필요성 등을 인정하여 임대차계약 종료 시기, 즉 임차인의 건물인도 의무 이행기 이전에도 그 소를 제기할 실익이 있다고 보기도 하였습니다(수원지방법원 2021. 7. 15. 선고 2021가단523637 판결 등 참조).

다. 분쟁 발생 예방을 위한 제언

계약갱신청구권에 관하여 '실거주 갱신거절 손해배상' 이외에도 임대인은 갱신을 거절한다고 주장하고 임차인은 이미 계약이 갱신되었다고 주장하여 임대인이 임차인을 상대로 명도소송을 제기하는 경우 등 다양한 양상의 분쟁이 발생하고 있으나 아직 해당 규정이 도입된 지 긴 시간이 흐르지 않아 명확한 기준이라고 볼 수 있는 대법원 판례가 충분히 축적되지 않았고, 이에 하급심에서 첨예한 법리 및 사실관계 다툼이 벌어지고 있습니다.

계약갱신청구권 관련 분쟁 발생의 소지를 줄이기 위하여 먼저 임차인분들께는 ① 임대차계약 만료 6개월 전부터 1개월 전 사이 반드시 내용증명 또는 문자메시지 등 추후 증거로 제시할 수 있는 방법으로 명확히 갱신요구를

1) 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

2) 주택임대차보호법 제6조 제1항에서 정하는 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간



하시고, ② 임대인이 계약갱신을 거절하는 경우 그 사유가 법에서 정한 정당한 사유에 해당하는지 확인하시고, ③ '실거주 갱신거절'의 경우 추후 주민센터에서 '확정일자 부여 현황 확인'을 통하여 기존 거주 주택에 새 임차인이 들어왔는지를 알아보시기 바랍니다. 임대인분들께서는 ① 임차인의 계약갱신청구권 행사를 거절할 경우 그 사유가 법에서 정한 정당한 사유에 해당하는지 검토해보시고, ② '실거주 갱신거절'의 경우 본인 또는 직계존·비속이 최소 2년간 실제로 거주해야 함을 양지하시고, ③ 제3자에게 임대해야 할 경우 그 사유가 판례 등이 인정하는 실제 거주하던 사람의 사망 또는 해외 주재원 발령 등 정당한 사유에 해당한다는 점을 서면으로 남겨놓으시기를 바랍니다.

4. 결론

주택임대차보호법, 특히 계약갱신청구권은 우리 사회의 주거 문제와 밀접하게 연관되어 임차인의 주거 안정에 기여하기 위하여 도입되었지만 동시에 새로운 법적 분쟁을 야기하고 있습니다. 임차인 보호와 임대인의 재산권 보장이라는 서로 다른 가치 사이에서 계약갱신청구권이 어떻게 균형을 찾아갈 수 있을 것인지는 지속적인 과제가 될 것이라고 생각합니다.

그러나 장기적으로 임차인과 임대인 모두 이 제도를 정확하게 이해하고 적절히 활용한다면 불필요한 분쟁을 줄이고 상호 이익이 되는 방향으로 임대차 관계를 이어나갈 수 있을 것입니다.

법적 분쟁은 사실관계를 어떻게 법리에 포섭하는지에 따라 유·불리, 더 나아가 승패가 갈릴 수 있습니다. 복잡한 법적 문제에 직면하였을 때에는 본인의 권리를 지키고 불필요한 법적 분쟁으로 인한 정신적, 경제적 불안을 최소화할 수 있도록 반드시 전문가의 도움을 받으시기 바랍니다.

저자 소개



[주요 경력]

- 前) 법률사무소 기린 소속 변호사
- 現) JCL Partners 소속 변호사

부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2024.7)

정리 : 서진호

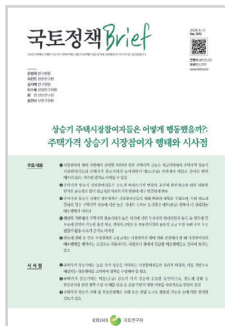
최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 분양원가를 공개하면 아파트 가격이 하락하는가? - 통제집단합성법(SCM)을 활용한 실증분석 (주택연구, 2024)
- ② 설명 가능한 인공지능을 활용한 주거불안 예측모형 개발: 수도권 1인가구를 중심으로 (주택연구, 2024)
- ② 주택 매매 및 임대차 시장의 단기균형 모형 - 예대금리차로 인한 거래 자금 조달 비용 차이를 반영하여 - (주택연구, 2024)
- ② 아파트 매매가격, 전세가격, 월세가격 변동성 결정요인: 대출금리를 중심으로 (주택연구, 2024)
- ② 결혼 전 주택소유, 미혼 청장년의 결혼확률과 결혼시기에 영향을 미치는가? (주택연구, 2024)
- ② 스마트건설을 통한 건설산업의 전환: 국내·외 스마트 건설기술 동향 및 적용사례를 중심으로 (주택연구, 2024)
- ② 건축물대장 데이터 품질 개선을 위한 용적률 결측요류 분석 및 결측치 처리방안 (부동산학연구, 2024)
- ② 주택가격지수 가격변동 특성비교 연구 (부동산학연구, 2024)
- ② 준주택 현황과 통계 개선방안에 관한 연구 (부동산학연구, 2024)
- ② 다가구 거처 구분과 빈집을 중심으로 본 (新)주택보급률 개선에 대한 연구 (부동산학연구, 2024)
- ② 준주거지역의 지정 취지를 살리기 위한 개발현황 진단 및 관리방안-서울을 중심으로- (부동산학연구, 2024)
- ② 지역 및 주택 시장 특성이 아파트 거래에 미치는 영향 분석 (부동산학연구, 2024)
- ② Austerity, welfare cuts and hate crime: Evidence from the UK's age of austerity (Journal of Urban Economics, 2024.5)
- ② Black-Friendly businesses in cities during the Civil Rights Era (Journal of Urban Economics, 2024.5)
- ② Highways and segregation (Journal of Urban Economics, 2024.5)
- ② COVID-19, race, and gender (Journal of Urban Economics, 2024.5)
- ② Spatial and historical drivers of fake news diffusion: Evidence from anti-Muslim discrimination in India (Journal of Urban Economics, 2024.5)
- ② Household mobility and the political economy and welfare effects of local tax limits (Journal of Urban Economics, 2024.7)
- ② Expectations about future tax rates and firm entry (Journal of Urban Economics, 2024.7)
- ② An urban overhead? Crime, agglomeration, and amenity (Journal of housing Economics, 2024.6)
- ② Homeownership, the unemployed and financial hardship (Journal of housing Economics, 2024.6)



KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토정책Brief 제970호



상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까? : 주택가격 상승기 시장참여자 행태와 시사점

전성제, 최진도, 김지혜, 이수옥, 최진, 황관석

- 시장참여자 행태 측면에서 본다면 2020년 전후 주택가격 급등은 저금리하에서 주택가격 상승기 시장참여자들의 주택가격 상승기대가 높아지면서 매도(공급) 측면에서 매물은 줄어든 반면 매수(수요)는 지속된 결과로 이해될 수 있음
- 주택가격 상승기 시장참여자들은 수도권 아파트가격 변화의 공간적 확산경로에 대한 명확한 인식을 공유하고 있어 상급지의 아파트가격 변화에 매우 민감하게 반응
- 주택가격 상승기 시행된 정부정책은 시장참여자들의 행태 변화에 영향을 주었으며, 특히 양도세 강화의 경우 주택가격 상승에 대한 높은 기대로 수요는 유지되나 매도(공급) 위축이 더 심화되는 대응행태가 나타남
- 행태적 측면에서 주택가격 상승기대가 높은 시기에 개인 투자자의 임대사업자 등록 등 양도세 및 보유세 감면이 가능한 옵션 제공, 전세자금대출 등 부동산시장의 유동성 공급 또한 우회 수요 또는 편법적 활용 수요의 증가로 이어짐
- 취득세 강화 등 일부 조세정책과 금융규제는 시장참여자 행태 변화 관점에서 볼 때 시장참여자의 매수행태를 제약하는 조건으로 작용하기도 하였으나 위에서 언급한 대응행태들로 인하여 효과는 감소

연구보고서

- ③ 국토연 기본 23-30 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구
- ③ 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- ③ 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- ③ 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- ③ 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- ③ 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- ③ 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- ③ 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- ③ 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II:비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- ③ 국토연 기본 21-43 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구



- 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 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 23-06 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 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 완화제 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
- 국토연 수시 23-07 미분양주택 변동원인과 대응방향 연구
- 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구
- 국토연 수시 22-06 주택시장과 통화금융정책의 영향 관계 연구: 주요국 사례와 연계하여
- 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구



국토정책 브리프

- ③ 상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까?: 주택가격 상승기 시장참여자 행태와 시사점(2024.06.17.)
- 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 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ③ 부동산 거래 투명성 제고 정책방안 (2022.02.06.)
- ③ 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화 (2021.10.12.)
- ③ 주택구매소비자의 의사결정구조와 주택시장 분석 (2021.08.02.)
- ③ 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)
- ③ 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- ③ 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- ③ 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- ③ 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- ③ 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- ③ 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)
- ③ 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- ③ 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- ③ 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 유휴토지 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

주택 가격은 주변 환경에 의해 큰 영향을 받는데 대표적으로 교육환경, 교통접근성, 편의시설 등이 있다. 이러한 요인들이 종합적으로 작용하여 주택 가격이 결정되며, 각 요인들의 중요도는 지역과 개인의 선호에 따라 다를 수 있다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 지역별 주택 하위시장의 특성이 아파트 매매시장에 미치는 영향을 분석한 연구와 범죄와 응집이 임대료와 임금을 통해 도시 편의 시설 가치에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

📍 [지역 및 주택 시장 특성이 아파트 거래에 미치는 영향 분석(함점아·서정렬, 2024. 부동산학연구 제30집 제1호, pp 83-96)]

본 연구는 2022년 지역 주택 시장의 특성이 아파트 거래에 미치는 영향을 분석하였다. 162개 시·군의 아파트 거래회전율을 종속 변수로 하고, 주택 시장 특성과 수도권 여부, 규제 지역 여부 등의 더미 변수를 독립 변수로 하여 다중 회귀 분석을 실시하였다. 분석 결과 아파트 매매가 상승률은 정(+)의 영향으로, 청약경쟁률과 분양 가격은 음(-)의 영향으로 나타났으며, 서울 수도권과 규제지역은 음(-)의 영향으로 나타났다. 청약경쟁률과 분양 가격이 낮은 지역의 거래회전율이 증가한 것은 도시지역의 규제로 비규제지역인 지방 시장의 거래가 증가하였음을 의미하며, 또한 비규제지역의 아파트 거래회전율이 증가한 것은 수도권 강화 정책이 정부의 의도와는 다르게 비수도권 지역의 거래 회전율을 증가시키는 ‘규제의 역설’로 나타났음을 의미한다. 따라서 부동산 정책은 정부의 의도와는 다른 결과를 초래할 수 있다는 점에서 지역 하위 시장을 고려한 균형감 있는 부동산 정책이 요구된다.

📍 An urban overhead? Crime, agglomeration, and amenity [Stuart Donovan, Thomas de Graaff, Henri L.F. de Groot, Aaron Schiff, 2024. Journal of Housing Economics. Vol. 64.]]

We study the effects of crime and agglomeration on the value of urban amenities using data for 134 locations in New Zealand and report three key findings. First, the negative effects of crime operate mostly via rents, with elasticities that range from -0.15 to -0.44 . Accounting for endogeneity leads to larger elasticities in most specifications, possibly due to sorting effects. Second, crime has negative effects on the value of urban amenities, with elasticities that range from approximately -0.03 to -0.06 for firms and -0.02 to -0.09 for workers. Using reduced-form models, we show that these effects imply an elasticity of population with respect to crime of -0.04 to -0.10 . Third, controlling for crime causes estimates of agglomeration economies to increase by approximately 0.01–0.02 points, on average. Our findings confirm that crime is an important urban congestion cost that erodes productivity and well-being.

부동산시장 조사분석
2024. 07 | July | Vol.46



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.2	85.8	83.1	81.4	78.5	83.1	83.2	80.1	79.8	91.7	98.3	103.2	96.9	89.0	83.8
수도권	85.7	88.8	85.2	83.9	81.7	86.8	87.4	83.5	82.8	93.6	100.5	105.0	99.2	92.0	88.7
서울	91.1	92.4	88.5	88.4	86.7	92.3	92.3	89.6	90.9	98.7	106.1	111.0	104.4	96.3	95.3
인천	84.2	88.2	87.0	85.7	82.4	85.9	84.5	79.6	83.5	94.4	101.4	106.6	102.3	93.4	87.3
경기	82.9	86.9	82.9	80.9	78.7	83.9	85.2	80.8	78.1	90.5	97.1	101.2	95.6	89.2	85.2
비수도권	82.6	82.7	80.7	78.9	75.2	79.2	78.9	76.7	76.6	89.7	96.0	101.2	94.2	85.6	78.5
부산	84.8	84.0	80.7	80.3	77.9	84.0	83.2	79.1	74.1	90.0	98.5	103.3	98.1	89.5	82.7
대구	74.7	80.0	75.0	72.9	68.3	71.5	67.2	68.4	71.4	86.8	90.6	100.0	88.2	77.6	70.5
광주	80.7	81.2	77.1	73.9	73.0	79.5	79.5	74.9	75.3	85.5	91.0	96.3	90.1	80.2	73.6
대전	84.9	84.1	82.3	87.5	84.1	84.8	84.9	88.7	84.6	96.8	105.9	109.2	100.4	93.8	84.4
울산	88.3	90.9	88.4	83.3	78.1	82.6	85.2	80.6	81.3	95.0	101.6	111.0	106.4	100.3	87.8
세종	84.8	83.5	87.2	86.8	84.9	86.1	90.5	73.5	83.1	88.0	94.6	94.0	94.9	90.0	83.5
강원	90.3	88.2	86.4	85.1	78.4	80.3	78.8	77.2	75.2	92.3	91.9	95.3	89.2	84.2	79.6
충북	80.5	81.5	83.9	77.4	72.6	80.3	83.0	76.8	80.2	90.8	100.3	104.2	96.6	86.0	79.4
충남	83.7	83.8	80.4	79.4	78.5	80.4	78.8	79.6	78.0	91.9	95.6	99.7	97.4	91.6	85.6
전북	80.0	74.8	76.8	77.1	73.2	76.7	75.3	74.7	79.1	90.8	95.7	98.4	92.6	84.8	79.4
전남	77.3	72.9	75.7	75.9	68.7	67.7	69.6	75.5	75.1	88.5	92.7	100.0	92.2	81.1	75.0
경북	81.2	80.8	82.0	76.5	72.4	78.6	80.9	74.2	76.4	89.0	88.4	93.6	90.1	82.0	76.1
경남	85.1	85.8	82.0	80.8	75.8	75.9	75.3	75.5	75.9	85.5	95.2	100.0	89.2	79.3	72.1
제주	82.8	82.1	76.3	72.2	73.0	76.3	75.4	72.3	75.2	93.1	96.2	100.6	84.6	76.4	68.9

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	71.0	71.4	64.5	58.3	49.7	57.6	63.2	63.2	64.2	85.3	94.9	106.2	93.2	75.3	62.1
수도권	73.3	75.4	67.8	60.6	53.4	62.4	70.2	69.0	69.9	87.6	96.0	106.4	93.4	76.4	65.3
서울	82.9	81.0	71.7	66.9	59.9	70.0	75.9	78.6	84.5	96.3	105.6	115.3	98.8	79.6	70.4
인천	74.6	79.8	75.8	70.2	61.8	65.8	68.7	64.3	71.9	90.3	98.5	113.1	100.1	81.3	64.3
경기	67.6	71.3	63.8	55.0	47.9	57.4	67.4	64.5	61.2	82.0	90.0	99.8	88.9	73.5	62.6
비수도권	68.5	67.3	61.1	56.0	45.9	52.7	56.2	57.2	58.5	82.9	93.7	106.0	92.9	74.2	58.7
부산	76.4	73.3	66.9	60.4	55.9	67.0	68.9	64.1	56.1	86.7	101.8	113.6	101.9	81.8	68.0
대구	58.5	67.9	54.9	50.0	34.1	41.7	39.6	48.5	55.0	79.0	87.2	106.7	87.4	64.0	47.0
광주	64.1	64.0	53.3	48.2	42.2	54.3	59.2	54.6	58.5	81.8	90.9	102.4	85.7	71.1	55.1
대전	73.1	71.2	59.6	67.8	58.2	60.7	65.3	80.1	71.3	93.2	111.2	125.1	107.2	89.9	72.6
울산	78.3	82.1	73.0	62.2	51.0	59.2	65.9	64.8	67.1	87.1	102.8	118.8	110.6	96.4	70.8
세종	64.2	58.8	62.4	62.8	54.3	52.8	75.4	49.5	74.4	87.7	97.4	100.1	98.8	82.3	68.4
강원	80.3	72.8	67.1	59.9	43.0	45.5	50.3	51.3	46.7	78.3	77.0	89.0	81.0	68.9	59.2
충북	57.0	57.9	62.0	50.6	36.9	48.0	54.5	50.6	62.8	79.9	96.9	106.3	93.8	74.2	59.7
충남	67.8	63.1	59.6	57.0	51.2	54.1	53.5	57.5	58.6	83.8	88.3	95.9	93.1	78.4	69.3
전북	62.1	55.2	52.0	53.2	44.2	46.1	49.6	52.4	60.3	79.3	85.0	93.8	84.2	68.5	52.4
전남	56.6	54.1	54.4	48.9	32.5	32.3	38.2	48.1	49.0	80.3	85.0	97.7	84.4	62.5	48.6
경북	64.9	62.0	59.5	51.1	38.7	48.1	58.4	53.4	55.4	79.6	78.9	90.8	83.3	65.4	49.7
경남	74.3	70.1	60.7	57.2	45.6	46.1	46.6	53.4	57.3	76.6	91.7	103.5	84.2	62.4	46.0
제주	70.5	69.4	62.0	53.6	50.0	52.9	52.4	54.3	53.7	90.1	97.7	106.5	79.2	61.7	46.4

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	64.3	67.8	62.6	57.9	54.5	60.3	65.1	67.0	65.4	91.2	90.9	101.4	91.2	73.4	58.4
수도권	69.4	74.0	68.1	62.8	59.3	66.6	72.7	74.6	71.4	93.3	93.3	102.3	90.1	73.6	62.5
서울	79.1	88.8	81.8	76.3	72.8	81.4	86.2	86.3	83.5	93.5	104.9	111.9	99.2	84.4	73.3
인천	69.8	73.5	67.1	68.6	66.4	71.4	70.4	73.8	75.7	91.0	87.0	108.4	105.3	81.6	57.7
경기	63.7	65.7	60.4	53.8	50.0	57.2	65.6	68.2	63.5	93.8	88.0	95.5	81.7	65.7	57.5
비수도권	59.1	61.3	56.9	52.8	49.6	53.8	57.3	59.2	59.3	89.2	88.3	100.4	92.2	73.0	54.2
부산	66.8	64.5	62.6	56.1	58.9	65.5	69.4	66.0	62.9	99.6	88.6	101.6	99.6	77.3	55.1
대구	53.4	52.0	45.1	41.8	37.7	41.6	45.0	58.9	59.9	96.3	94.0	107.4	91.5	71.2	52.1
광주	50.4	53.2	49.0	39.1	29.7	43.7	54.6	53.0	57.2	75.6	80.8	89.4	79.1	66.8	47.9
대전	56.7	61.2	65.4	75.3	70.8	76.7	77.0	82.5	82.4	98.3	110.4	120.5	106.5	86.5	61.1
울산	70.0	76.9	71.2	65.4	69.1	73.4	74.1	70.9	71.1	88.2	107.8	122.9	116.0	94.3	66.6
세종	58.6	63.6	69.3	67.1	61.3	56.6	82.8	56.8	81.3	89.9	97.8	110.6	104.7	86.9	69.7
강원	71.3	77.2	68.4	64.6	52.1	44.3	39.2	42.0	41.2	79.4	68.7	87.5	83.8	68.3	57.5
충북	45.8	52.2	49.3	47.4	41.8	43.6	53.3	54.0	55.7	78.4	88.6	96.9	89.4	70.2	53.4
충남	54.7	61.6	57.4	51.5	48.1	52.0	53.4	55.9	55.6	88.4	88.5	101.6	96.7	76.1	61.9
전북	50.3	55.2	50.3	41.5	37.5	44.8	48.5	49.4	51.3	75.5	80.4	89.9	85.4	70.1	53.0
전남	49.1	47.7	38.6	34.4	27.8	32.3	34.6	35.7	32.7	84.8	67.8	78.8	72.0	55.7	43.4
경북	50.5	60.2	55.0	50.2	47.6	51.9	55.9	57.4	57.8	92.6	73.9	86.3	78.8	65.4	56.8
경남	75.6	73.2	63.0	61.6	57.1	55.5	52.8	63.0	62.6	84.2	89.1	101.8	90.3	66.8	46.0
제주	59.6	62.2	55.5	48.4	39.8	41.4	44.6	42.9	42.6	87.8	92.0	102.7	75.9	57.5	43.4

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	76.5	83.9	75.6	68.1	58.0	65.8	76.4	76.3	75.6	80.0	102.2	105.9	90.4	76.2	75.0
수도권	74.0	87.2	79.4	70.9	64.1	71.3	85.3	81.7	79.9	81.2	101.0	104.6	90.1	78.2	78.9
서울	92.1	95.3	89.8	90.3	75.9	79.1	105.2	101.2	100.1	108.3	128.5	134.5	112.9	84.4	84.2
인천	72.1	89.9	78.4	65.4	62.9	61.8	60.4	57.0	67.4	85.7	109.5	109.4	87.4	84.1	76.4
경기	64.0	82.0	73.8	60.9	57.6	69.0	79.3	75.9	71.1	64.7	83.5	86.4	77.7	73.4	76.5
비수도권	78.7	80.4	71.6	65.2	51.7	60.1	67.3	70.6	71.5	78.6	103.0	106.9	90.4	74.1	70.9
부산	80.0	90.6	78.8	69.9	62.8	81.6	78.3	73.1	66.4	76.1	119.3	125.0	114.6	83.6	83.2
대구	75.8	70.8	67.6	63.8	31.3	38.0	42.3	55.0	54.8	62.1	92.1	102.7	79.0	54.9	51.0
광주	92.9	83.1	66.3	67.6	65.4	66.9	69.5	76.6	75.8	96.9	110.5	120.7	94.0	79.2	75.8
대전	82.5	69.0	60.1	61.3	53.4	71.8	95.9	101.4	85.0	90.6	105.0	120.2	92.9	86.1	85.8
울산	91.1	89.3	79.6	73.0	50.0	48.3	60.4	75.0	80.9	87.0	104.1	116.3	110.0	120.4	102.4
세종	53.3	62.6	74.6	97.5	88.7	91.2	130.1	69.8	120.3	118.5	132.8	97.0	87.8	77.3	73.7
강원	97.6	94.8	59.4	53.1	50.7	57.2	62.7	59.2	63.4	70.7	86.0	92.0	80.5	83.1	78.9
충북	56.3	78.0	77.9	69.8	46.7	55.0	63.5	65.0	76.3	82.7	106.8	92.5	75.6	69.1	69.7
충남	51.7	59.1	58.5	62.3	56.0	49.8	59.8	65.6	67.3	66.6	82.5	81.8	76.9	64.5	69.6
전북	78.8	61.7	68.2	58.4	62.4	75.4	78.9	79.7	78.8	88.0	97.8	103.1	88.0	76.1	67.4
전남	74.6	71.1	61.8	53.8	36.2	41.1	48.6	60.6	70.3	74.6	95.1	95.0	82.3	67.1	59.9
경북	79.6	79.3	69.4	50.6	36.5	42.6	65.7	68.2	61.2	66.7	83.7	83.6	64.0	44.1	48.2
경남	91.1	88.7	76.6	68.1	47.2	50.7	60.0	70.9	76.9	75.0	98.0	101.6	84.0	61.2	53.2
제주	83.4	105.9	88.4	70.5	64.2	70.0	65.7	64.8	68.6	99.3	119.7	124.6	81.1	69.0	65.1

▶ 토지시장 압력지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	75.2	66.6	58.5	51.6	37.5	48.1	51.0	48.5	54.2	81.7	94.5	112.5	97.6	77.1	58.4
수도권	77.8	68.4	58.6	50.3	38.2	50.5	55.8	52.3	60.6	85.1	95.6	112.8	99.9	78.6	62.5
서울	80.9	60.6	45.4	37.6	31.9	48.9	41.0	52.1	74.0	91.0	89.4	105.1	87.6	70.1	73.3
인천	82.5	80.0	84.8	75.8	55.2	61.7	72.8	57.8	70.5	93.0	104.5	121.7	103.3	78.7	57.7
경기	75.0	70.4	60.5	52.1	38.1	49.1	60.6	51.2	50.8	80.1	97.3	115.3	106.2	83.4	57.5
비수도권	72.5	64.9	58.6	53.1	36.9	45.6	46.4	44.8	47.6	78.3	93.5	112.3	95.5	75.8	54.2
부산	85.7	71.4	63.3	58.7	46.8	58.0	61.3	54.9	39.9	78.4	105.2	120.0	95.3	85.9	55.1
대구	51.9	85.7	57.5	50.0	31.9	44.7	30.9	30.7	49.2	70.1	75.0	108.8	88.8	61.8	52.1
광주	59.7	63.1	48.9	44.9	40.3	58.3	57.1	40.1	47.0	78.0	88.9	104.9	87.9	70.5	47.9
대전	86.6	85.3	52.2	63.2	46.0	32.3	27.9	61.1	47.1	88.7	116.8	134.4	118.8	97.0	61.1
울산	79.2	83.1	70.4	50.1	29.0	49.7	59.9	49.5	51.7	85.8	95.7	115.4	104.4	80.9	66.6
세종	79.4	49.9	44.6	31.5	19.7	19.3	25.2	25.1	31.3	61.9	70.3	89.3	99.7	80.4	69.7
강원	78.5	50.8	71.3	59.1	25.8	38.2	54.8	56.9	41.0	82.5	80.5	88.6	77.8	58.9	57.5
충북	71.6	50.1	65.8	40.2	23.4	48.4	49.3	35.8	61.5	79.5	99.8	128.5	112.8	82.9	53.4
충남	96.2	68.1	63.3	60.0	51.6	60.0	48.9	53.5	55.8	90.9	92.3	99.5	100.8	91.6	61.9
전북	64.3	50.4	42.0	63.9	38.8	25.8	28.8	35.6	57.6	77.6	81.2	91.8	79.9	60.8	53.0
전남	52.4	49.4	68.7	63.4	35.6	25.6	34.9	54.2	53.4	79.0	98.9	123.4	101.4	67.5	43.4
경북	71.8	51.3	57.6	52.7	29.4	47.6	56.2	37.2	48.0	73.1	81.5	102.0	103.5	81.5	56.8
경남	60.0	52.4	45.8	43.6	29.9	30.8	28.7	28.3	36.1	68.3	90.3	107.0	76.6	57.8	46.0
제주	74.5	51.0	50.5	47.5	52.2	54.5	52.1	60.7	56.5	86.1	88.3	97.7	82.1	61.5	43.4

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	97.4	100.2	101.6	104.5	107.2	108.6	103.2	97.1	95.3	98.1	101.7	100.2	100.5	102.6	105.6
수도권	98.1	102.1	102.6	107.1	109.9	111.2	104.5	98.0	95.7	99.6	104.9	103.6	105.0	107.6	112.1
서울	99.3	103.7	105.3	109.8	113.4	114.6	108.8	100.5	97.4	101.1	106.5	106.8	110.0	113.0	120.1
인천	93.8	96.6	98.2	101.2	102.9	105.9	100.3	95.0	95.0	98.6	104.4	100.1	104.6	105.5	110.3
경기	98.3	102.4	102.0	106.8	109.5	110.3	103.0	97.2	94.9	99.0	104.1	102.5	102.3	105.0	107.8
비수도권	96.7	98.1	100.3	101.7	104.5	105.6	101.6	96.2	94.8	96.5	98.4	96.5	95.6	97.1	98.3
부산	93.2	94.6	94.4	100.2	99.9	100.9	97.4	94.1	92.1	93.2	95.3	93.1	94.3	97.1	97.4
대구	90.9	92.2	95.1	95.8	102.5	101.3	94.7	88.3	87.7	94.6	94.0	93.2	89.0	91.2	94.0
광주	97.2	98.5	101.0	99.5	103.8	104.6	99.9	95.2	92.2	89.2	91.1	90.2	94.5	89.3	92.2
대전	96.7	97.1	104.9	107.2	110.1	108.9	104.5	97.4	97.8	100.5	100.7	93.3	93.5	97.8	96.1
울산	98.2	99.7	103.8	104.4	105.3	106.0	104.4	96.4	95.5	102.8	100.4	103.2	102.1	104.3	104.8
세종	105.3	108.2	112.1	110.8	115.5	119.4	105.7	97.5	91.9	88.2	91.7	87.8	91.0	97.7	98.6
강원	100.2	103.6	105.6	110.2	113.9	115.1	107.3	103.0	103.7	106.2	106.8	101.6	97.4	99.6	99.9
충북	103.9	105.1	105.9	104.3	108.3	112.6	111.5	102.9	97.6	101.7	103.7	102.0	99.5	97.9	99.1
충남	99.7	104.4	101.1	101.7	105.9	106.6	104.1	101.6	97.4	100.0	102.9	103.5	101.6	104.8	101.9
전북	97.8	94.4	101.7	101.0	102.2	107.2	101.0	96.9	97.8	102.3	106.3	103.0	101.0	101.1	106.4
전남	98.1	91.6	96.9	102.8	104.9	103.1	101.1	102.9	101.1	96.6	100.4	102.2	100.0	99.6	101.4
경북	97.5	99.6	104.5	101.9	106.1	109.1	103.3	94.9	97.3	98.4	97.8	96.3	96.9	98.5	102.5
경남	95.9	101.5	103.3	104.3	106.1	105.8	104.0	97.7	94.5	94.5	98.7	96.4	94.2	96.1	98.2
제주	95.2	94.8	90.6	90.8	95.9	99.6	98.4	90.3	96.8	96.1	94.7	94.7	90.0	91.1	91.3

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	98.4	101.5	103.2	106.2	109.4	110.7	104.9	98.3	96.5	99.5	103.3	101.8	102.3	104.6	107.9
수도권	99.0	103.3	104.3	108.7	111.8	113.4	106.2	99.2	96.8	100.8	106.5	105.2	106.8	109.7	114.5
서울	100.0	104.6	107.2	111.1	114.8	116.9	110.3	101.6	98.4	102.1	107.8	108.5	111.9	115.2	122.9
인천	95.0	97.1	100.1	102.9	104.4	107.7	101.8	96.1	96.2	99.8	106.0	101.6	106.6	107.9	112.7
경기	99.3	104.0	103.5	108.7	111.7	112.6	104.7	98.4	96.0	100.3	105.8	104.2	103.9	106.9	110.1
비수도권	97.7	99.4	101.8	103.3	106.6	107.7	103.2	97.5	96.1	98.1	99.9	97.9	97.2	98.8	100.1
부산	93.7	95.3	95.1	101.0	101.2	101.7	98.5	94.6	92.9	94.3	96.8	93.9	95.7	98.2	98.4
대구	91.7	93.3	95.9	96.7	104.1	103.0	95.6	88.4	88.2	95.6	95.3	94.6	89.7	91.5	95.5
광주	97.9	98.7	102.9	100.4	105.2	106.5	100.0	96.0	93.7	90.1	91.4	90.7	96.2	90.2	93.2
대전	96.8	97.9	105.9	108.0	111.7	110.7	106.2	98.4	98.9	101.6	101.7	93.9	94.4	98.5	97.3
울산	99.9	100.9	105.9	106.1	107.7	108.4	106.9	97.7	97.3	104.8	102.2	106.0	104.0	107.0	107.4
세종	107.1	110.8	115.6	112.9	119.6	122.7	107.1	99.0	93.1	89.4	92.8	88.8	92.5	99.8	101.2
강원	102.1	105.3	107.7	112.7	117.3	118.5	109.1	105.1	106.5	108.2	109.3	103.3	98.8	101.7	102.3
충북	105.1	106.6	107.3	105.7	110.6	115.3	114.1	104.7	98.9	103.7	105.5	103.5	100.7	99.3	100.8
충남	100.2	106.4	102.1	102.8	108.0	107.7	105.3	103.1	98.3	101.5	104.3	104.8	103.6	107.0	103.9
전북	99.4	95.7	103.3	103.0	104.1	109.6	103.1	98.0	99.4	104.0	108.4	104.8	103.1	103.8	108.7
전남	98.9	92.1	98.3	104.5	107.0	104.8	102.8	105.0	103.4	99.1	102.5	104.4	102.5	102.3	102.7
경북	99.1	101.2	106.9	104.4	108.9	111.8	105.4	96.8	99.2	100.6	100.4	98.2	99.1	100.9	105.1
경남	97.2	103.6	104.9	106.1	109.0	107.9	105.9	99.7	96.0	95.7	100.1	98.4	95.7	97.8	100.1
제주	97.2	96.3	92.3	92.2	98.0	102.3	100.4	91.8	99.0	98.5	96.5	96.7	92.7	93.3	93.1

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	107.7	112.0	114.1	117.0	118.3	119.4	111.1	101.9	100.1	103.0	107.2	105.7	107.3	109.3	114.6
수도권	109.7	115.1	115.8	121.0	121.4	122.2	112.3	103.0	100.4	104.7	111.7	110.1	112.8	115.3	122.9
서울	110.3	117.3	119.9	123.7	124.1	127.4	116.0	104.4	99.6	104.3	111.4	112.7	118.0	121.5	133.0
인천	103.6	105.8	109.0	113.6	112.6	115.3	108.6	101.5	102.8	103.8	111.6	104.5	113.4	112.1	117.8
경기	110.8	115.8	114.9	121.0	121.9	120.8	110.9	102.6	100.4	105.2	111.9	109.8	109.7	112.4	118.2
비수도권	105.3	108.4	111.7	112.4	115.0	116.0	109.7	100.9	99.9	101.4	102.6	100.8	100.9	102.5	105.0
부산	102.3	104.3	104.4	112.2	109.1	109.8	105.2	99.5	98.2	97.2	99.7	94.9	99.5	101.9	101.6
대구	101.8	103.7	109.5	105.5	115.0	114.4	105.0	91.3	95.8	101.3	101.0	102.6	94.1	96.8	104.0
광주	104.8	105.0	110.8	109.9	113.8	114.7	104.7	100.9	96.6	86.1	90.3	89.2	98.5	89.7	95.6
대전	106.4	106.8	114.5	118.7	118.7	117.7	111.2	102.3	101.8	105.2	104.7	93.5	97.6	99.7	102.8
울산	109.5	113.4	117.4	117.7	118.7	118.3	118.9	102.6	100.9	109.7	98.9	105.7	105.7	108.0	108.8
세종	120.8	127.3	126.6	127.2	128.1	131.7	108.4	100.5	95.2	93.2	96.5	95.3	102.1	109.2	109.4
강원	110.7	117.4	115.4	123.2	130.1	128.7	114.4	109.0	110.4	113.2	114.2	103.4	97.6	102.9	104.8
충북	116.0	115.3	120.8	114.2	120.4	128.0	124.7	110.6	102.4	108.7	110.6	110.4	105.2	104.0	107.9
충남	108.0	117.5	112.9	112.0	115.5	116.1	114.6	107.5	104.5	107.3	113.4	109.8	111.8	117.8	110.4
전북	104.8	103.2	115.7	112.5	109.8	116.9	105.9	98.6	103.3	109.1	112.8	111.7	107.3	107.7	116.8
전남	104.0	94.8	104.4	109.4	113.1	108.3	105.5	106.4	107.2	98.6	100.9	105.1	106.1	102.8	105.0
경북	103.9	106.5	116.3	109.4	118.5	120.0	109.2	97.6	100.8	103.9	102.4	101.8	100.5	104.7	113.1
경남	101.4	111.9	114.0	112.5	116.2	113.0	109.6	103.6	96.4	98.0	101.2	102.5	99.3	102.9	104.5
제주	97.8	101.6	94.0	96.9	101.5	109.3	107.0	89.8	101.4	103.4	94.3	96.5	97.2	94.8	94.7

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	89.1	91.1	92.4	95.4	100.5	102.1	98.7	94.8	92.9	96.0	99.4	97.9	97.4	99.9	101.1
수도권	88.2	91.6	92.7	96.5	102.2	104.5	100.1	95.3	93.1	96.9	101.3	100.4	100.8	104.0	106.2
서울	89.7	91.9	94.5	98.4	105.6	106.4	104.7	98.9	97.2	99.8	104.3	104.3	105.8	108.8	112.9
인천	86.3	88.4	91.2	92.2	96.2	100.0	95.0	90.6	89.5	95.7	100.4	98.6	99.7	103.7	107.5
경기	87.8	92.1	92.0	96.3	101.6	104.4	98.6	94.3	91.6	95.5	99.8	98.5	98.1	101.4	102.1
비수도권	90.0	90.4	91.8	94.1	98.3	99.3	96.8	94.0	92.3	94.8	97.2	95.0	93.4	95.0	95.2
부산	85.1	86.3	85.7	89.9	93.2	93.5	91.7	89.7	87.6	91.4	93.8	92.8	92.0	94.6	95.1
대구	81.6	83.0	82.2	87.8	93.2	91.6	86.3	85.6	80.6	89.9	89.7	86.5	85.3	86.1	86.9
광주	91.1	92.4	95.0	90.8	96.5	98.3	95.3	91.1	90.8	94.1	92.6	92.2	93.9	90.8	90.8
대전	87.3	89.0	97.1	97.4	104.6	103.6	101.1	94.4	96.1	98.0	98.7	94.2	91.2	97.4	91.8
울산	90.2	88.3	94.5	94.4	96.7	98.5	94.8	92.8	93.7	99.8	105.6	106.3	102.3	106.0	106.0
세종	93.4	94.3	104.7	98.6	111.2	113.6	105.8	97.5	90.9	85.6	89.0	82.3	83.0	90.4	92.9
강원	93.5	93.2	99.9	102.2	104.5	108.3	103.7	101.1	102.5	103.2	104.4	103.3	100.0	100.5	99.8
충북	94.3	97.8	93.8	97.1	100.9	102.5	103.4	98.8	95.4	98.8	100.3	96.7	96.2	94.7	93.7
충남	92.5	95.2	91.3	93.6	100.4	99.2	96.0	98.6	92.2	95.6	95.2	99.7	95.4	96.2	97.4
전북	94.0	88.2	90.9	93.4	98.5	102.3	100.2	97.3	95.4	98.9	104.1	97.9	99.0	99.8	100.6
전남	93.8	89.3	92.3	99.6	100.8	101.3	100.1	103.6	99.6	99.6	104.0	103.7	98.9	101.7	100.4
경북	94.4	95.8	97.4	99.4	99.2	103.6	101.5	96.0	97.6	97.3	98.3	94.6	97.6	97.2	97.1
경남	93.0	95.3	95.7	99.6	101.8	102.8	102.1	95.9	95.5	93.4	98.9	94.3	92.2	92.7	95.8
제주	96.5	90.9	90.7	87.5	94.5	95.4	93.8	93.7	96.5	93.6	98.7	96.8	88.2	91.8	91.5

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2023년									2024년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	88.5	88.3	87.4	89.1	87.8	88.9	87.8	85.9	84.6	84.9	86.8	86.1	84.4	84.5	85.2
수도권	89.9	91.2	87.1	92.3	92.9	91.2	89.7	87.5	86.4	88.6	90.9	88.9	89.3	89.1	89.7
서울	93.0	96.0	87.8	98.9	100.3	93.4	94.6	90.4	88.1	92.1	94.9	91.6	92.7	93.8	94.9
인천	83.4	91.7	81.0	85.7	90.2	90.3	86.9	85.5	85.0	87.6	89.7	86.5	86.5	84.3	89.6
경기	89.6	88.4	88.1	89.9	89.3	90.1	87.6	86.3	85.8	86.9	88.9	88.0	88.1	87.5	86.8
비수도권	87.4	86.8	86.9	87.8	85.4	87.4	87.4	84.8	83.1	82.5	84.2	83.9	81.5	81.7	82.4
부산	89.3	88.0	88.5	92.4	88.0	94.1	87.9	89.6	85.2	84.0	81.8	85.9	81.3	87.0	88.6
대구	84.0	81.7	87.7	87.6	88.5	85.9	86.5	87.2	83.1	85.4	81.9	81.3	82.8	89.0	80.6
광주	90.8	96.8	83.7	92.0	91.5	87.9	98.7	88.0	78.7	80.9	87.8	85.7	79.7	80.3	83.2
대전	95.2	89.9	96.6	99.6	96.1	93.3	89.7	88.3	88.1	90.4	91.6	88.4	85.7	91.2	85.5
울산	83.1	89.2	84.2	89.7	83.0	83.6	82.8	85.1	79.8	85.5	83.5	78.1	85.1	79.5	81.6
세종	89.3	85.3	80.0	92.3	78.6	89.7	92.8	83.8	81.7	77.8	82.0	79.0	77.7	78.7	75.1
강원	83.0	88.7	86.8	87.9	82.8	83.9	91.4	84.6	79.0	88.7	83.6	85.7	84.5	80.2	77.9
충북	92.8	91.3	93.3	91.6	87.7	89.1	88.5	86.4	86.1	83.2	88.2	88.7	88.6	84.8	84.3
충남	94.5	87.2	92.0	92.0	86.7	96.8	94.0	88.3	89.1	87.2	89.9	92.7	84.1	84.6	84.2
전북	83.7	83.1	87.1	83.0	85.4	85.6	82.5	87.6	84.0	87.2	87.4	86.1	82.1	76.9	86.0
전남	90.5	87.6	84.3	87.2	86.4	87.2	86.0	84.2	80.7	74.1	82.3	82.1	77.0	76.0	89.3
경북	83.3	85.2	83.0	79.2	81.1	84.0	85.1	78.2	80.6	78.3	75.1	79.0	77.8	76.6	79.0
경남	83.4	83.1	89.2	88.6	79.7	86.6	86.9	79.4	81.7	82.9	86.8	78.5	80.6	81.0	81.1
제주	77.1	81.6	74.6	78.1	77.3	75.5	79.7	77.0	77.0	74.6	78.5	77.5	66.0	71.2	74.6



부동산시장 조사분석

2024. 07 | July | Vol.46

Vol. 46



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

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

