

부동산시장 조사분석

vol.
25

2019.4 Spring

인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주광역시

공동주택 공시가격 현실화에 따른 주택 보유자들의 재산세 부담 인식 정도

현재 거주지의 역전세난 정도에 대한 인식

부동산시장 변화와 진단

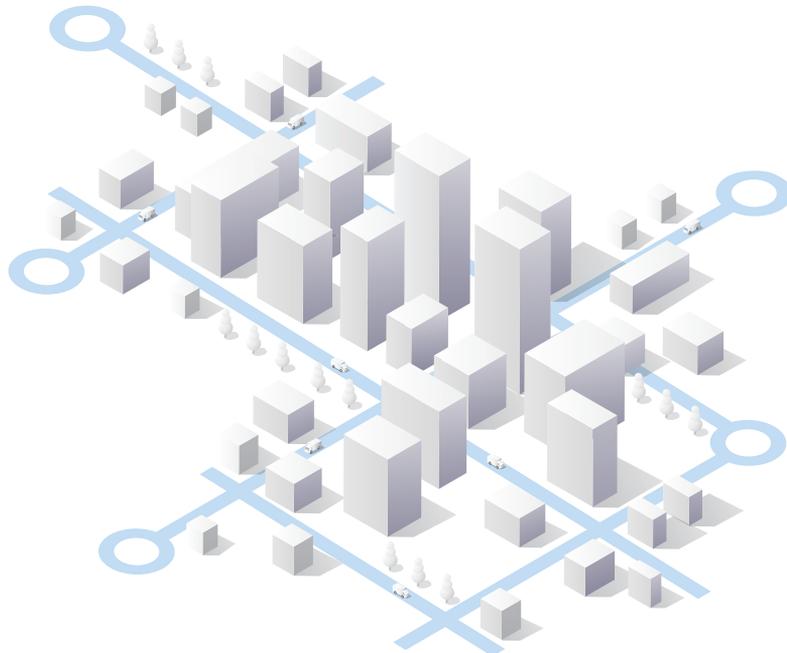
부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

지역 아파트시장 동향

부동산시장 연구 동향



CONTENTS

2019.04 | Spring | Vol.25



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2019년 4월 30일

발행인 강현수

출판등록번호 제2-22호

편집위원장 이수옥 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr

편집위원

강성우 swkang@krihs.re.kr

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

고영화 yhgo@krihs.re.kr

변세일 sibyun@krihs.re.kr

오아연 ahyeon1222@krihs.re.kr

이윤상 yunsang@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 노민지 mjnoh@krihs.re.kr

주소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

국토연구원 부동산시장연구센터

전화 044-960-0263

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)장애인생상품판매지원협회 인쇄사업소

03

인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주광역시

공동주택 공시가격 현실화에 따른 주택 보유자들의 재산세 부담 인식 정도

현재 거주지의 역전세난 정도에 대한 인식

09

부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

43

지역 아파트시장 동향

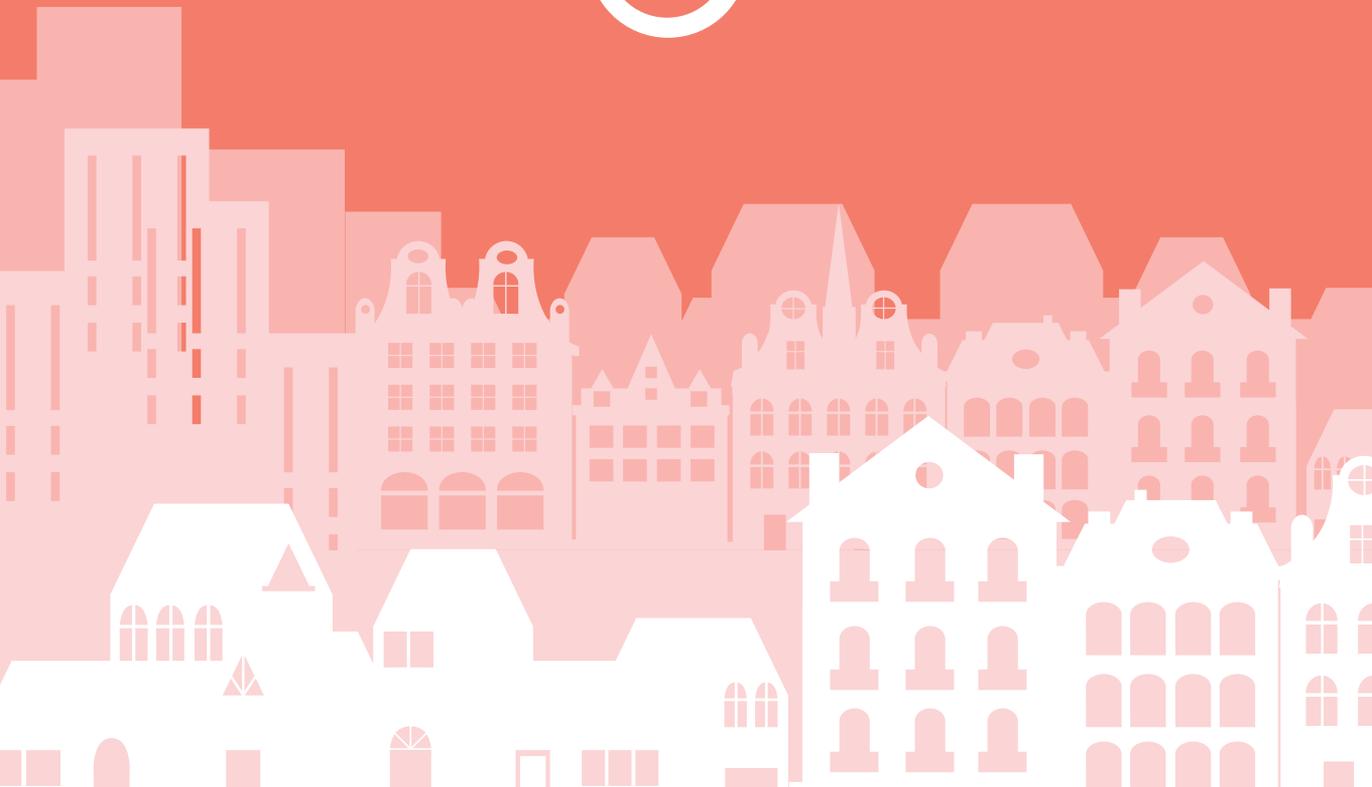
63

부동산시장 연구 동향



부동산시장 조사분석

2019.4 | Spring | Vol.25



인포그래픽스

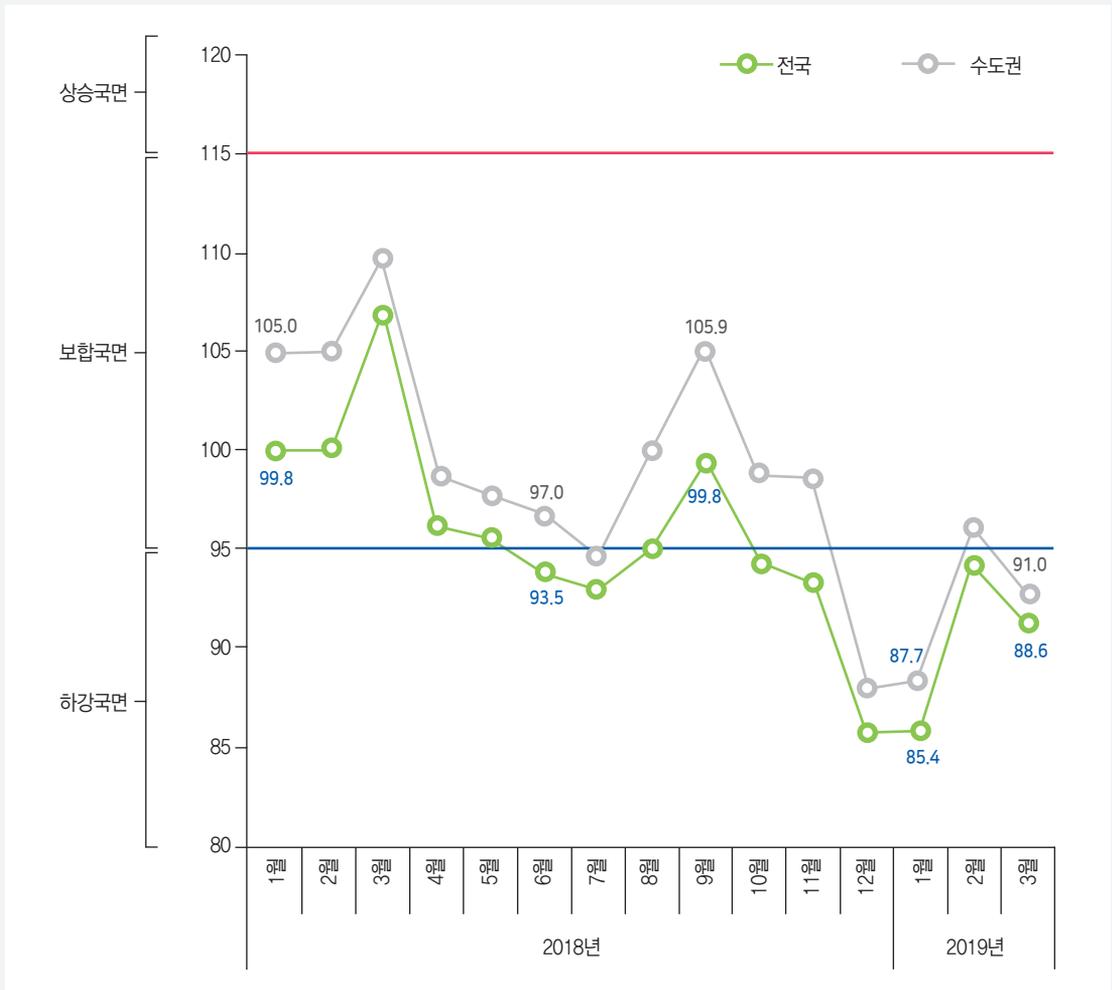


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우, 변세일

• 2019년 1분기 K-REMAP지수는 전분기에 이어 하강국면을 지속

– 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP지수는 전국(88.6), 수도권(91.0) 모두 전년말 대비 소폭 상승하였으나, 여전히 하강국면을 지속



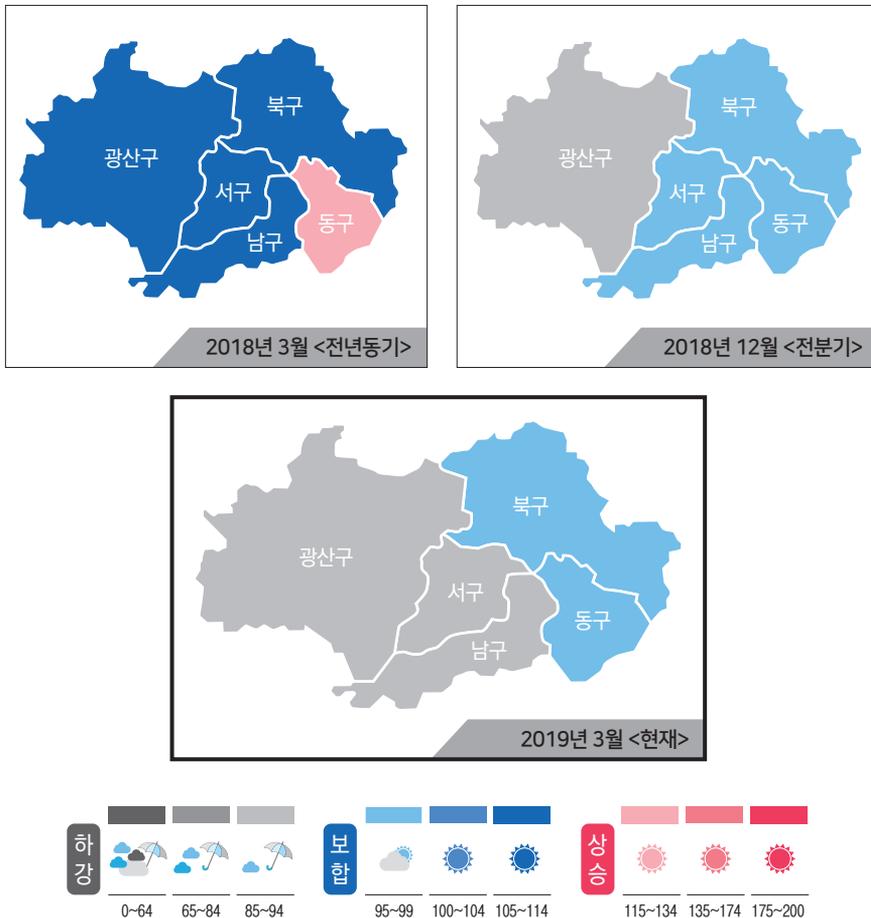
※ K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수에 대한 자세한 내용은 p.36 참조

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주광역시

글, 그림 | 권건우, 변세일

• 광주광역시 K-REMAP 지수는 전분기 대비 하락하였으나 보합국면을 지속

- 광주광역시 지수는 95.4로 전분기(97.0) 대비 1.6p 하락, 전년동기(111.0) 대비 15.6p 하락
- 지역별로는 전분기에 광산구만 하강국면이었으나, 2019년 1분기 광산구를 포함한 서구, 남구도 하강국면에 진입. 단, 광산구와 동구는 지수의 소폭 상승을 보임.



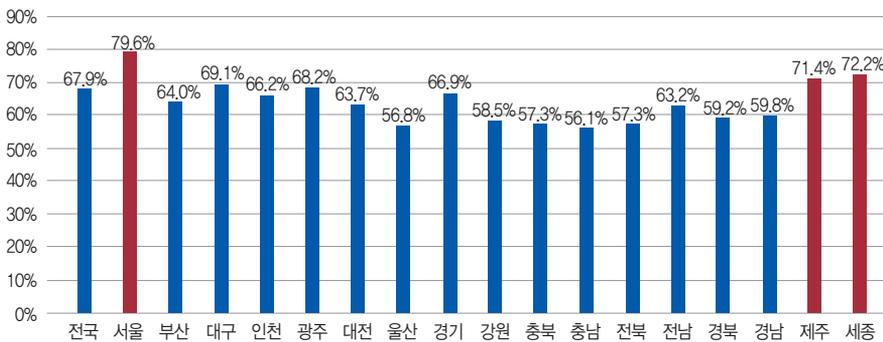
※ K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수에 대한 자세한 내용은 p.36 참조

공동주택 공시가격 현실화에 따른 주택 보유자들의 재산세 부담 인식 정도

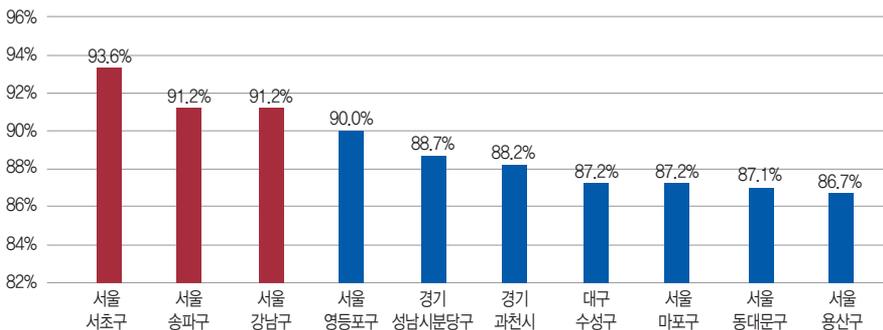
글, 그림 | 권건우, 박천규

- 대부분 지역에서 공동주택 공시가격 현실화에 따라 주택 보유자들의 재산세 부담이 커질 것으로 인식
 - 시도별로는 서울이 재산세 부담이 증가할 것이라는 응답이 가장 많았고 세종, 제주, 대구 등의 순으로 나타남
 - 시군구별로 서울 서초구, 송파구, 강남구 순으로 나타났으며, 지방에서는 대구 수성구가 재산세 부담이 증가할 것이라는 인식이 높았음

시도별 재산세 부담이 증가할 것이라는 응답 비율



시군구별 재산세 부담이 증가할 것이라는 응답 비율 TOP 10



주1: 2019년 3월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성

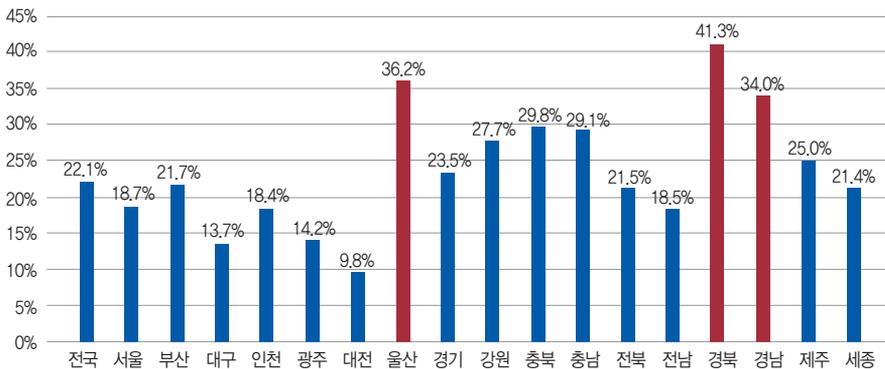
주2: 응답 비율은 재산세부담이 '크게 증가할 것이다', '다소 증가할 것이다' 응답 비율의 합을 의미

현재 거주지의 역전세난 정도에 대한 인식

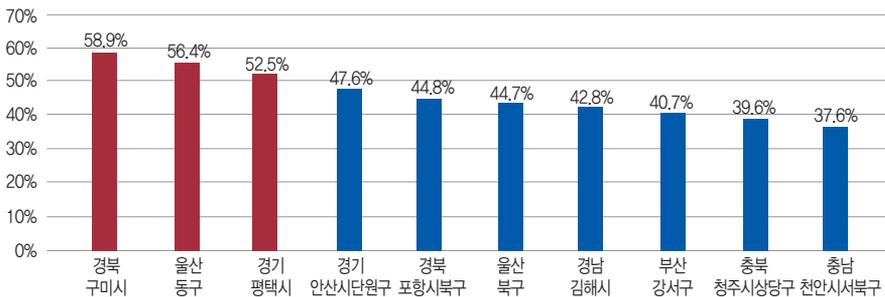
글, 그림 | 권건우, 박천규

- 대부분 지역에서 역전세가 심각하지 않다고 인식하였으나 경북을 비롯한 경상지역에서는 상대적으로 역전세가 심각하다고 인식
 - 지역별로는 경북, 울산, 경남 등 경상지역에 거주하는 일반가구의 경우 역전세 정도가 심각한 것으로 인식하고 있으며, 수도권과 지방광역시는 역전세가 심각하지 않은 것으로 보고 있음
 - 시군구별로는 경북 구미시, 울산 동구, 경기 평택시 순으로 역전세 정도가 심각한 것으로 인식함

시도별 역전세난 심각성 인식



시군구별 역전세난 심각성 인식 TOP 10

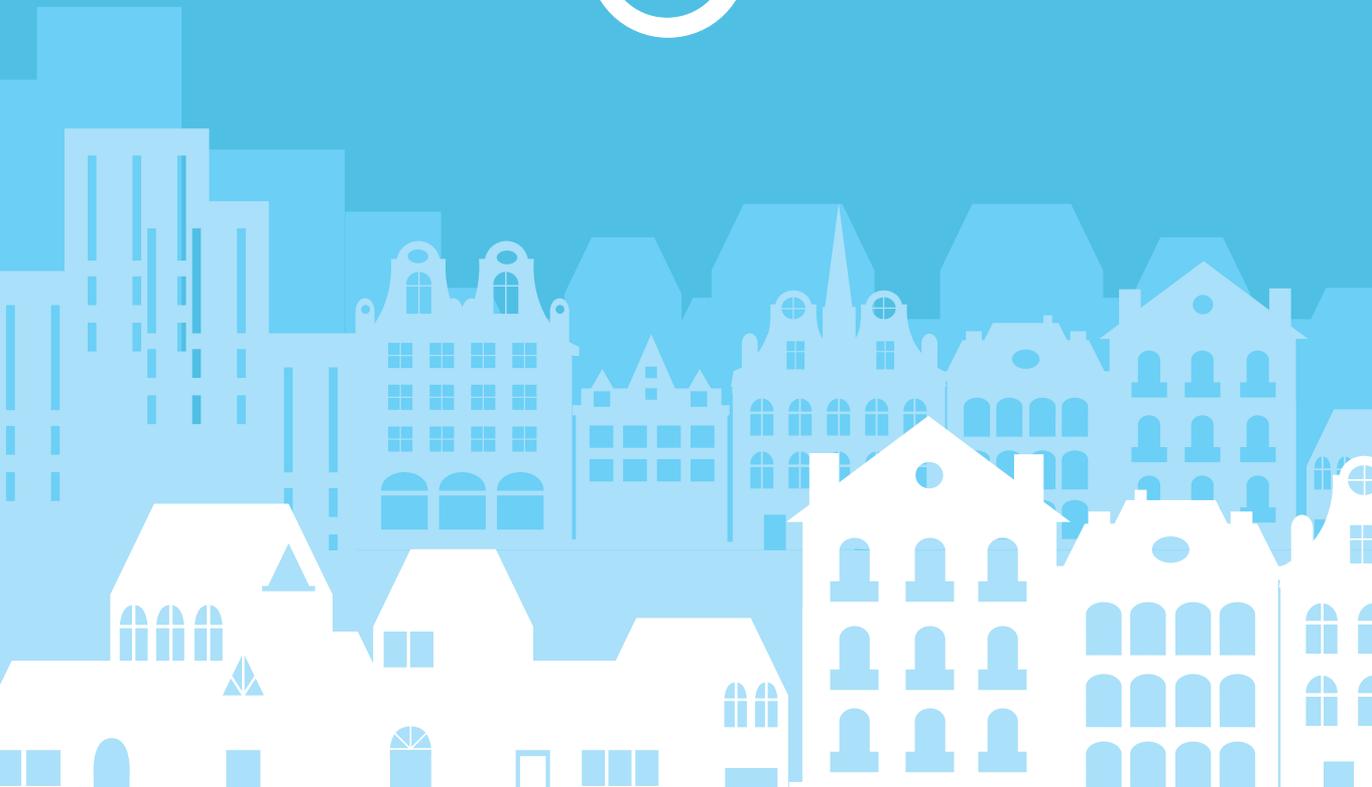


주1: 2019년 3월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성

주2: 응답 비율은 역전세난이 '매우 심각하다', '다소 심각하다' 응답 비율의 합을 의미

부동산시장 조사분석

2019.4 | Spring | Vol.25



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 변화와 진단

글 | 권건우, 변세일

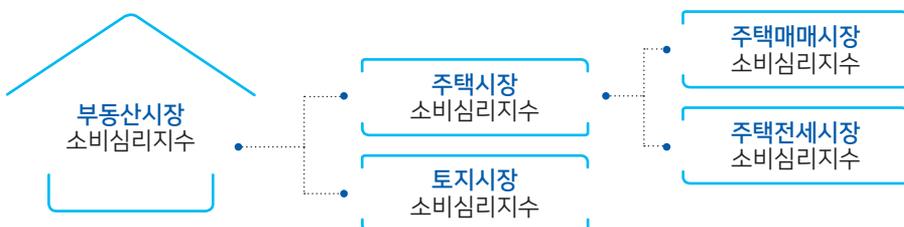
2019년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 지난분기에 이어 하강국면을 지속하였다. 주택시장과 토지시장 소비심리지수 모두 지난 분기에 이어 하강국면이 지속되었다.



부동산시장 소비심리지수 개요

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

조사내용은 주택 및 토지 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택 및 토지 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. 🍀



부동산시장 소비심리지수:

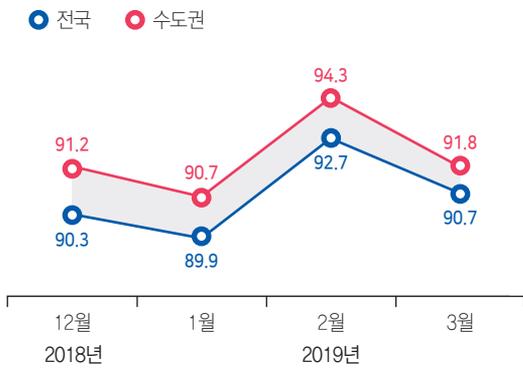


전국

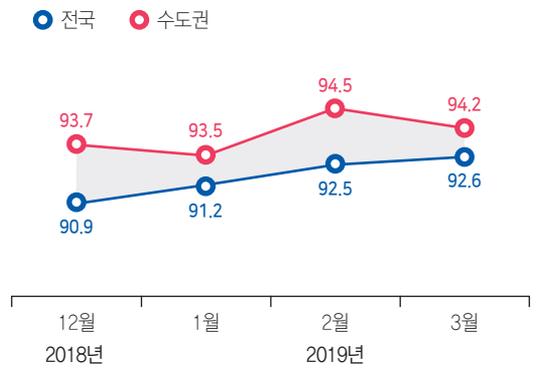
2019년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 하강 국면이 지속, 전분기 대비 0.5p 상승하였으나 전년 동기 대비 15.1p 하락

수도권

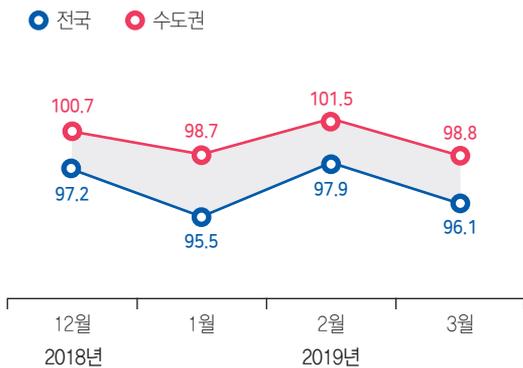
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 0.5p 상승, 전년 동기 대비 17.6p 하락



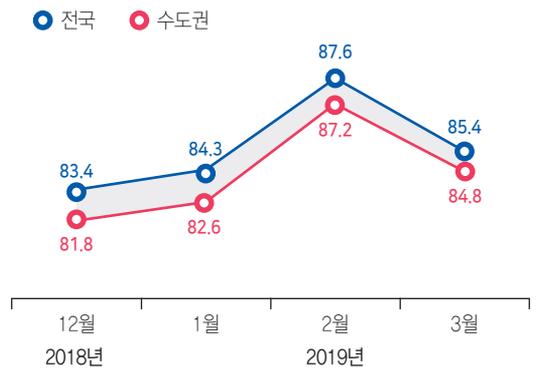
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수



주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



● 전국 ● 수도권



구 분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	109.0	110.0	106.0	103.5	96.1	90.4	90.0	92.7	90.9
수도권	114.8	115.4	109.6	108.8	99.9	91.5	91.0	94.4	92.0
서울	126.8	126.3	116.3	115.1	106.5	93.9	91.8	94.5	93.5
인천	106.2	109.2	101.3	104.8	96.7	90.0	93.1	95.7	94.0
경기	109.8	110.4	107.5	106.0	96.8	90.4	90.0	94.0	90.8
비수도권	101.4	103.0	101.3	97.4	91.9	89.1	89.6	91.6	89.8

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.5p 상승

- 2019년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수(90.9)는 2018년 12월 이후 하강국면 지속
- 지수는 전분기(90.4) 대비 0.5p 상승, 전년 동기(106.0) 대비 15.1p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.5p 상승

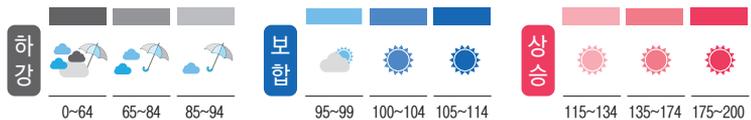
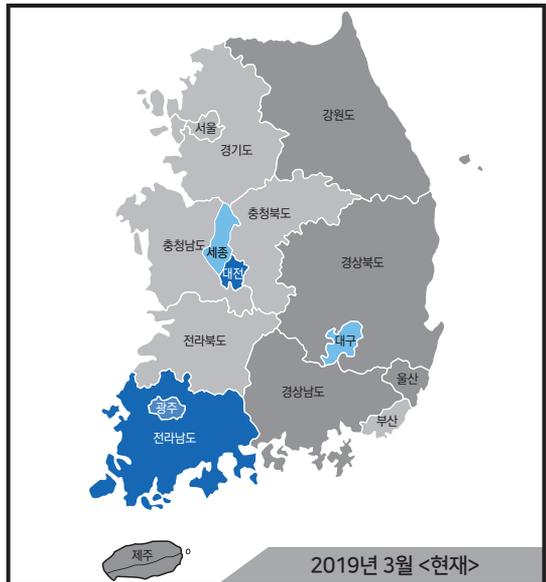
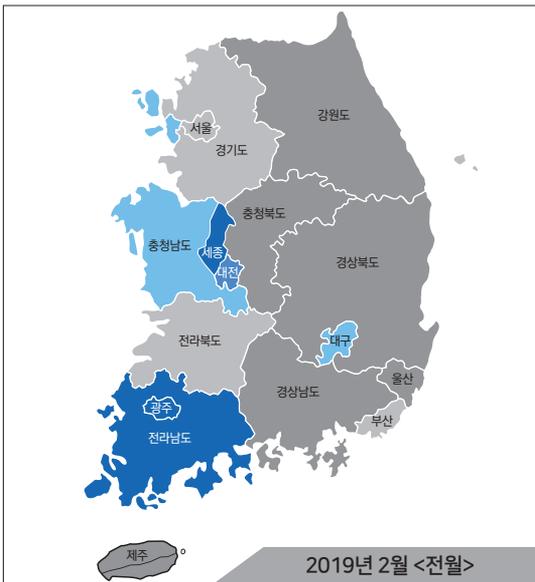
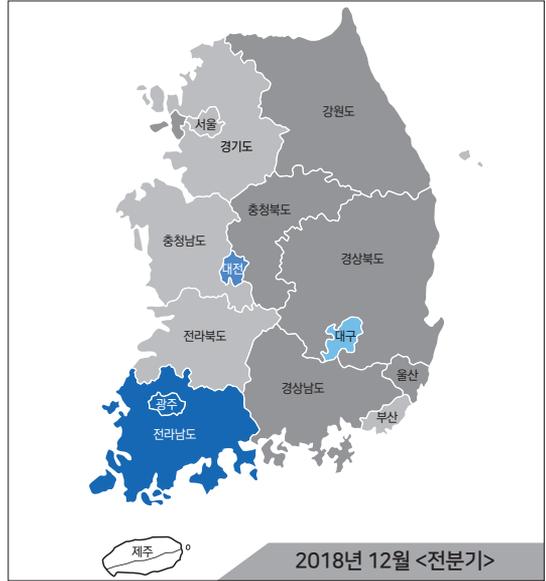
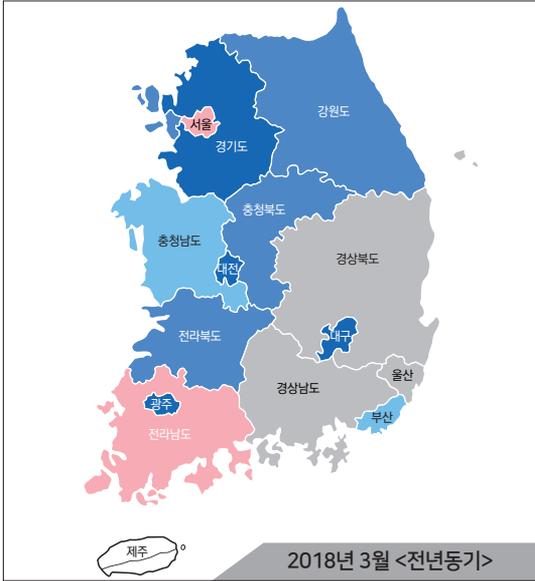
- 2019년 1분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(92.0)는 전분기(91.5) 대비 0.5p 상승, 전년 동기(109.6) 대비 17.6p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(93.5)은 전분기 대비 0.4p 하락하며 하강국면을 지속하였고, 인천(94.0), 경기(90.8)는 전분기 대비 각각 4.0p, 0.4p 상승하였으나 하강국면을 지속

03. 비수도권

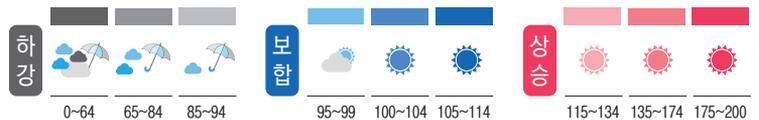
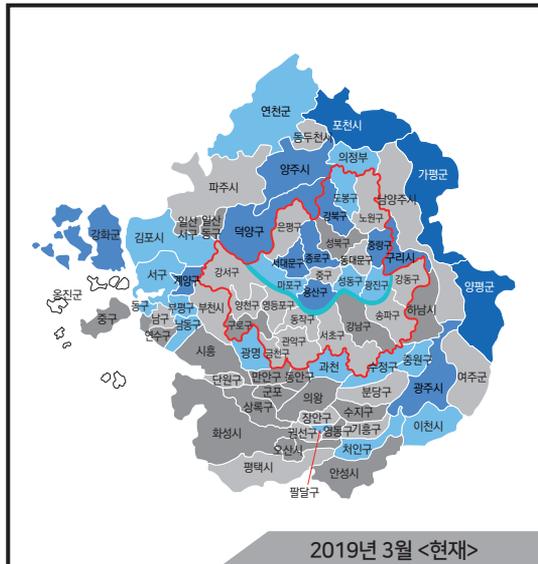
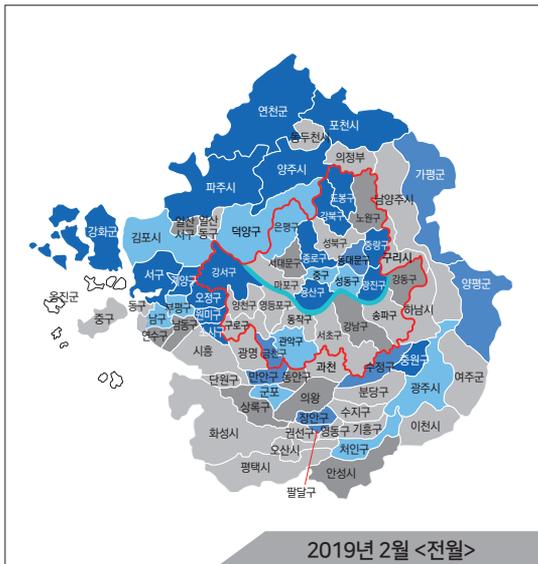
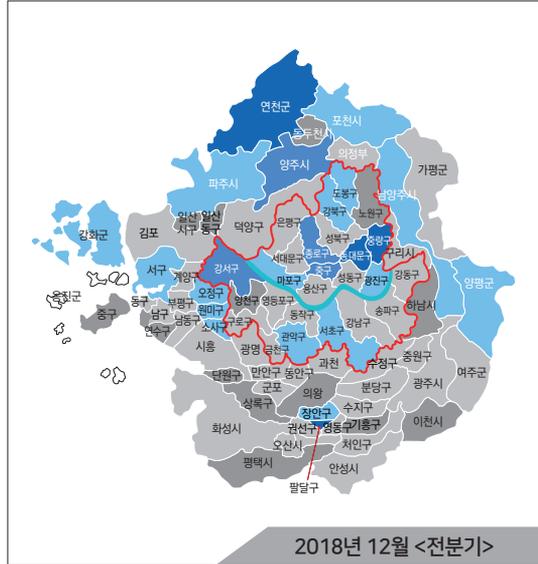
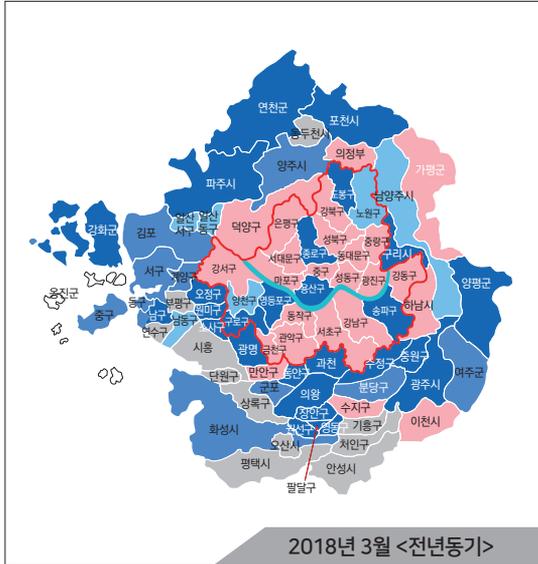
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.7p 상승

- 2019년 1분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(89.8)는 전분기(89.1) 대비 0.7p 상승, 전년 동기(101.3) 대비 11.5p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 대구(96.4), 광주(102.3), 대전(106.3), 전남(108.1)은 전분기에 이어 보합국면을 지속하였으며, 세종(97.9)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(87.6), 울산(79.4), 강원(84.5), 충북(89.1), 충남(94.3), 전북(86.9), 경북(77.7), 경남(79.9), 제주(74.9)는 전분기에 이어 하강국면을 지속

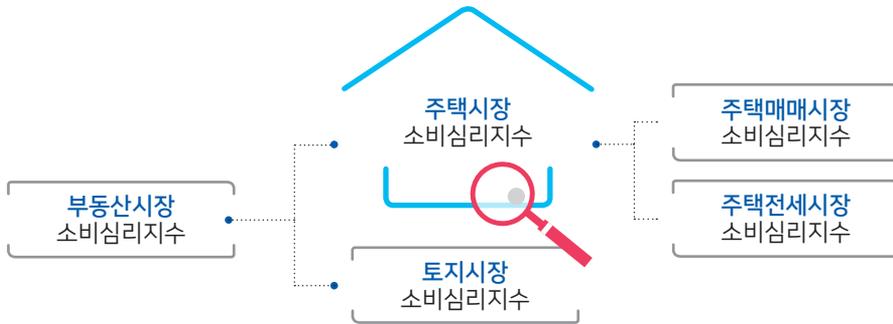
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	109.9	111.0	106.6	103.8	96.3	90.3	89.9	92.7	90.7
수도권	116.1	116.8	110.4	110.0	100.2	91.2	90.7	94.3	91.8
서울	129.2	128.5	117.6	117.1	107.2	93.7	91.5	94.5	93.3
인천	106.3	110.2	101.8	105.4	96.5	89.6	93.2	96.0	94.1
경기	110.8	111.5	108.2	108.1	97.0	90.1	89.7	93.9	90.5
비수도권	101.7	103.4	101.6	97.7	91.8	89.2	89.6	91.7	89.7

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.4p 상승

- 2019년 1분기 전국 주택시장 소비심리지수(90.7)는 지난분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(90.3) 대비 0.4p 상승, 전년 동기(106.6) 대비 15.9p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.6p 상승

- 2019년 1분기 수도권 주택시장 소비심리지수(91.8)는 전분기(91.2) 대비 0.6p 상승, 전년 동기(110.4) 대비 18.6p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(93.3)은 전분기 대비 0.4p 하락하여 하강국면을 지속하였으며, 인천(94.1), 경기(90.5)는 전분기 대비 각각 4.5p, 0.4p 상승하였으나 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.5p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(89.7)는 전분기(89.2) 대비 0.5p 상승, 전년 동기(101.6) 대비 11.9p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 대구(97.2), 광주(102.7), 대전(107.2), 전남(109.3)은 보합국면을 지속하였고, 세종(97.6)은 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(86.8), 울산(79.4), 강원(84.1), 충북(88.7), 충남(94.7), 전북(86.1), 경북(76.9), 경남(79.4), 제주(74.7)는 전분기에 이어 하강국면을 지속

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	121.4	121.9	118.6	112.4	103.3	97.2	95.5	97.9	96.1
수도권	132.0	131.7	126.2	120.6	110.2	100.7	98.7	101.5	98.8
서울	150.0	147.2	137.8	128.0	118.6	104.9	100.5	102.1	100.7
인천	115.9	119.7	110.4	110.8	102.6	94.9	97.1	99.8	99.6
경기	125.1	125.4	123.0	120.3	107.0	99.5	98.1	101.6	97.5
비수도권	107.7	109.3	108.8	103.0	95.3	93.0	92.7	94.7	93.4

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.1p 하락

- 2019년 1분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(96.1)는 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지수는 전분기(97.2) 대비 1.1p 하락, 전년 동기(118.6) 대비 22.5p 하락

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.9p 하락

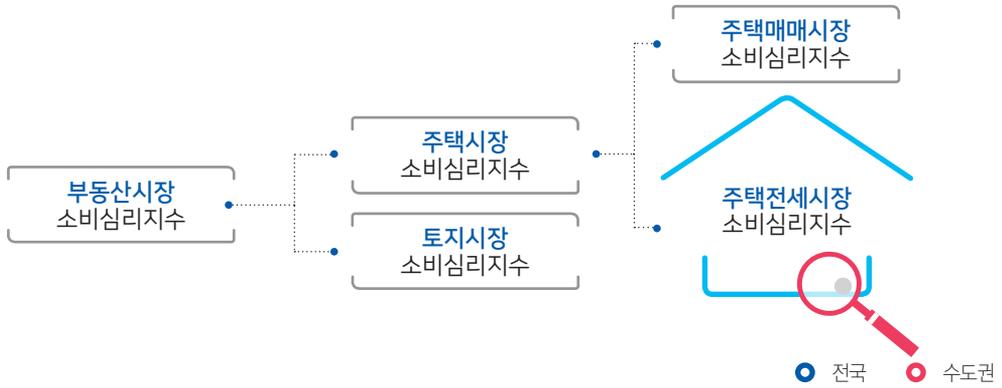
- 2019년 1분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(98.8)는 전분기(100.7) 대비 1.9p 하락, 전년 동기(126.2) 대비 27.4p 하락하였고 보합국면 지속
- 지역별로 서울(100.7)과 경기(97.5)는 전분기 대비 각각 4.2p, 2.0p 하락하여 보합국면을 지속하였으며, 인천(99.6)은 전분기 대비 4.7p 상승하여 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.4p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(93.4)는 전분기(93.0) 대비 0.4p 상승, 전년 동기(108.8) 대비 15.4p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 대구(97.1), 세종(106.5), 충남(101.1), 전남(114.2)은 전분기에 이어 보합국면을 지속하였고, 광주(112.4)는 상승국면에서 보합국면으로 전환, 대전(115.2)은 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 부산(90.5), 울산(87.3), 강원(90.9), 충북(89.8), 경북(74.9), 경남(81.4), 제주(74.5)는 하강국면을 지속하였으며, 전북(88.0)은 보합국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	98.4	100.1	94.6	95.3	89.3	83.4	84.3	87.6	85.4
수도권	100.3	101.8	94.6	99.4	90.3	81.8	82.6	87.2	84.8
서울	108.4	109.8	97.4	106.2	95.9	82.5	82.6	86.9	85.9
인천	96.7	100.7	93.1	100.1	90.4	84.2	89.2	92.2	88.7
경기	96.5	97.5	93.4	95.9	87.0	80.8	81.2	86.3	83.5
비수도권	95.7	97.5	94.5	92.4	88.3	85.5	86.5	88.6	85.9

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.0p 상승

- 2019년 1분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(85.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(83.4) 대비 2.0p 상승, 전년 동기(94.6) 대비 9.2p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.0p 상승

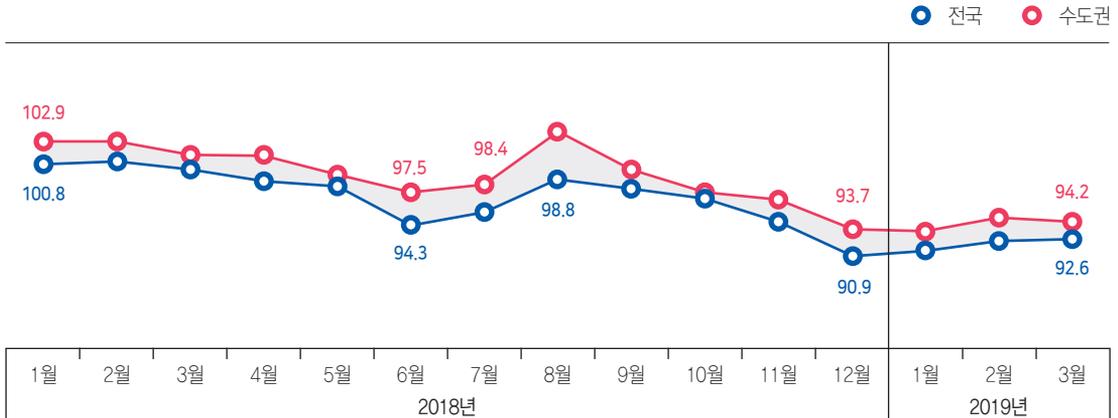
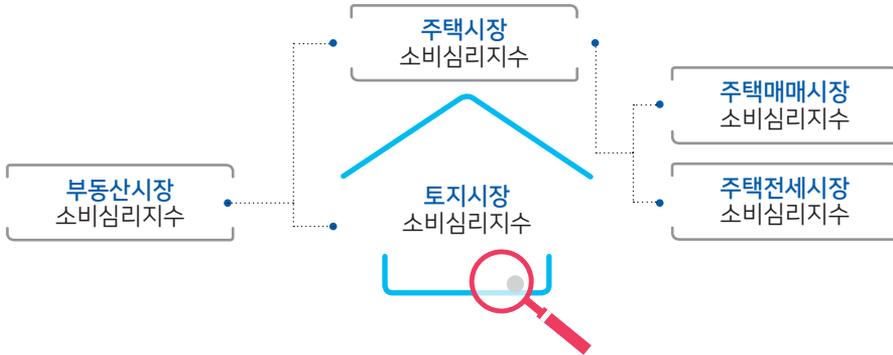
- 2019년 1분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(84.8)는 전분기(81.8) 대비 3.0p 상승, 전년 동기(94.6) 대비 9.8p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(85.9), 인천(88.7), 경기(83.5)는 전분기대비 각각 3.4p, 4.5p, 2.7p 상승하였으나, 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.4p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(85.9)는 전분기(85.5) 대비 0.4p 상승, 전년 동기(94.5) 대비 8.6p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 대전(99.1), 전남(104.3)은 보합국면을 지속하였으며, 광주(92.9)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환, 세종(88.6)은 상승국면에서 하강국면으로 전환
- 부산(83.0), 울산(71.5), 강원(77.2), 충북(87.5), 충남(88.3), 전북(84.2), 경북(78.9), 경남(77.4), 제주(75.0)은 전분기에 이어 하강국면을 지속

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	100.8	101.3	100.0	96.9	94.6	90.9	91.2	92.5	92.6
수도권	102.9	102.9	101.7	97.7	96.9	93.7	93.5	94.5	94.2
서울	105.4	106.5	104.6	97.5	100.1	95.9	94.1	94.3	95.9
인천	105.4	100.8	97.1	99.8	98.7	93.9	92.4	92.6	92.7
경기	101.0	101.3	101.0	97.3	94.7	92.5	93.3	95.0	93.6
비수도권	98.7	99.7	98.4	95.2	92.4	88.4	90.2	90.6	90.8

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.7p 상승

- 2019년 1분기 전국 토지시장 소비심리지수(92.6)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(90.9) 대비 1.7p 상승, 전년 동기(100.0) 대비 7.4p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.5p 상승

- 2019년 1분기 수도권 토지시장 소비심리지수(94.2)은 전분기(93.7) 대비 0.5p 상승, 전년 동기(101.7) 대비 7.5p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(95.9)은 전분기(95.9)에 이어 보합국면을 지속하였고, 인천(92.7)은 전분기 대비 1.2p 하락, 경기(93.6)는 전분기 대비 1.1p 상승하며, 각각 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.4p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(90.8)는 전분기(88.4) 대비 2.4p 상승, 전년 동기(98.4) 대비 7.6p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 광주(98.9), 세종(101.2)은 보합국면을 지속하였으며, 대전(98.4), 전남(98.0)은 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(94.7), 대구(89.4), 울산(79.2), 강원(88.6), 충북(92.8), 충남(91.0), 전북(93.8), 경북(84.7), 경남(84.6), 제주(76.7)로 대부분 지역이 하강국면을 지속

부동산시장 압력지수

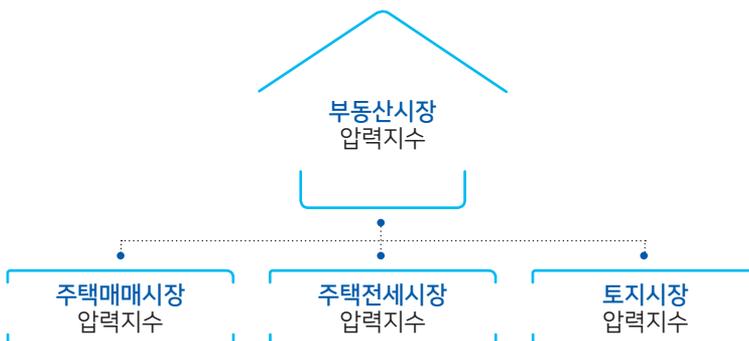
글 | 황관석, 권건우

2019년 1분기 부동산시장 압력지수는 전분기 대비 상승하였지만 하강국면을 지속하였다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 모두 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.



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(확장국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 수축국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다. 🍀



부동산시장 압력지수

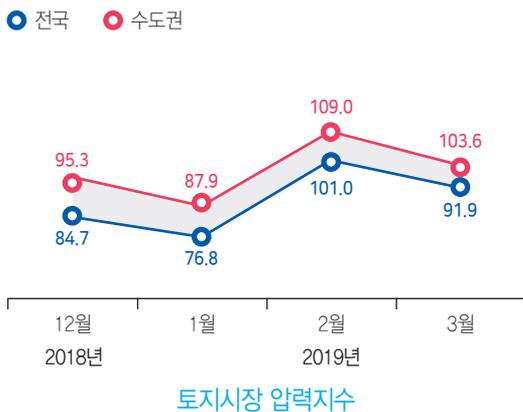
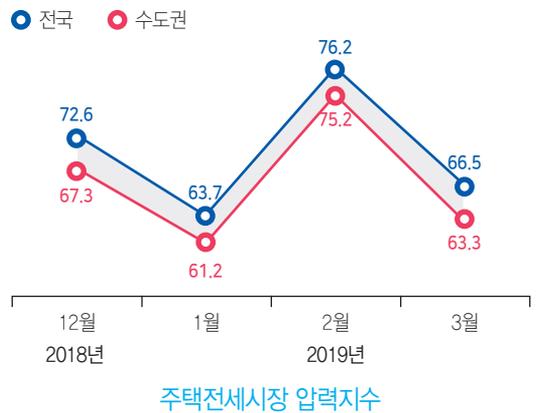
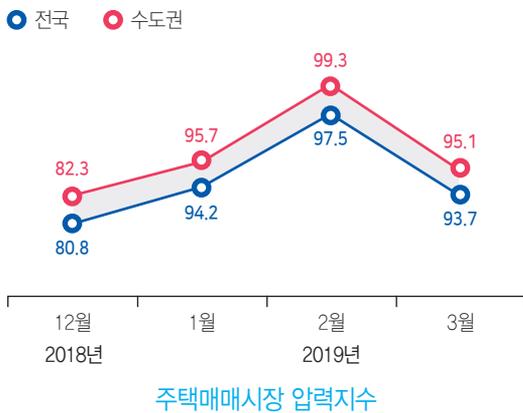


전국

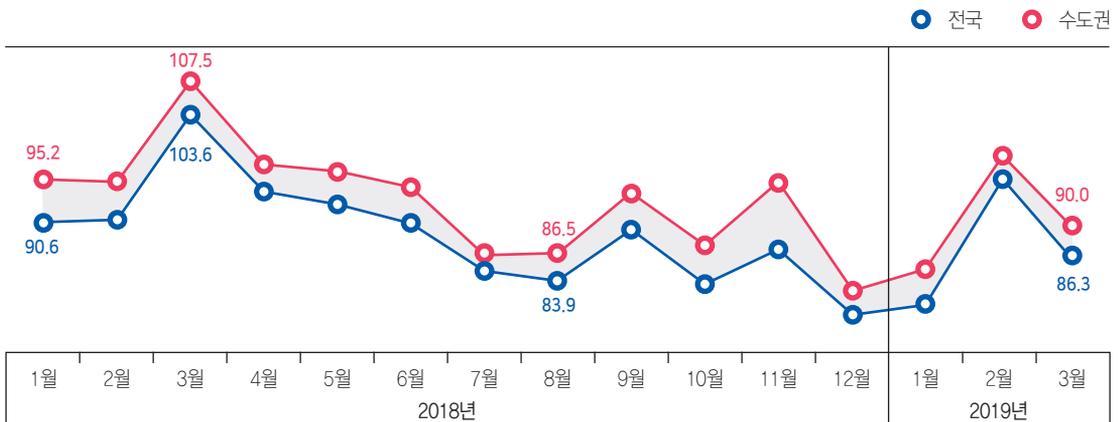
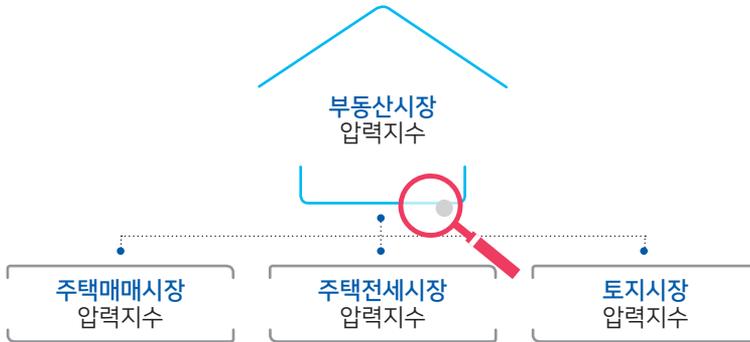
2019년 1분기 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속하였으며, 전분기 대비 6.2p 상승, 전년동기 대비 17.3p 하락

수도권

수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속하였으며, 전분기 대비 7.1p 상승, 전년동기 대비 17.5p 하락



01 부동산시장 압력지수



구분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	2월
전국	90.6	90.7	103.6	82.7	87.3	80.1	80.8	95.6	86.3
수도권	95.2	94.9	107.5	87.9	95.5	82.9	84.5	98.2	90.0
서울	101.8	106.7	119.2	89.5	102.4	81.7	80.3	91.9	85.6
인천	89.4	99.2	112.5	72.9	97.6	81.1	87.1	99.3	89.4
경기	92.8	87.2	99.8	88.2	90.1	83.8	86.4	101.6	92.6
비수도권	85.8	86.3	99.3	76.3	77.1	77.4	83.7	90.0	82.8

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.2p 상승

- 2019년 1분기 전국 부동산시장 압력지수(86.3)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(80.1) 대비 6.2p 상승, 전년 동기(103.6) 대비 17.3p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.1p 상승

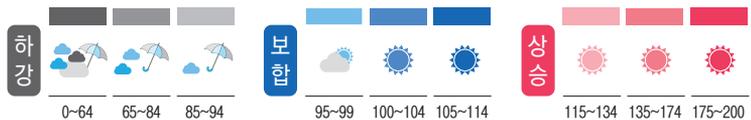
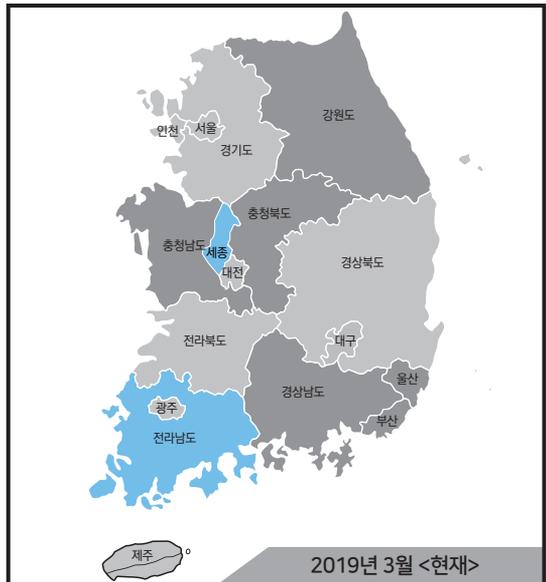
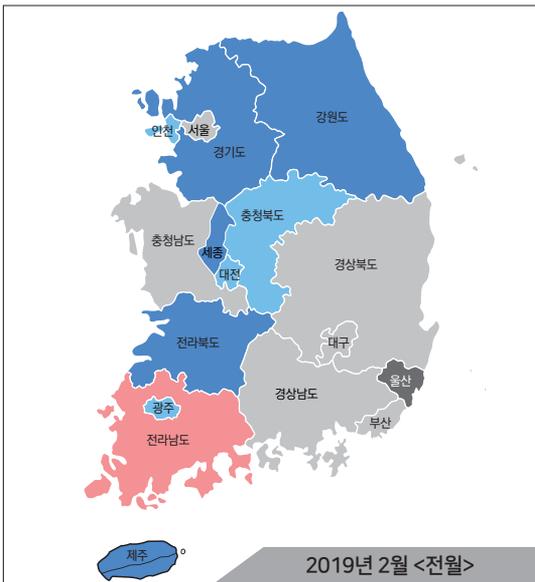
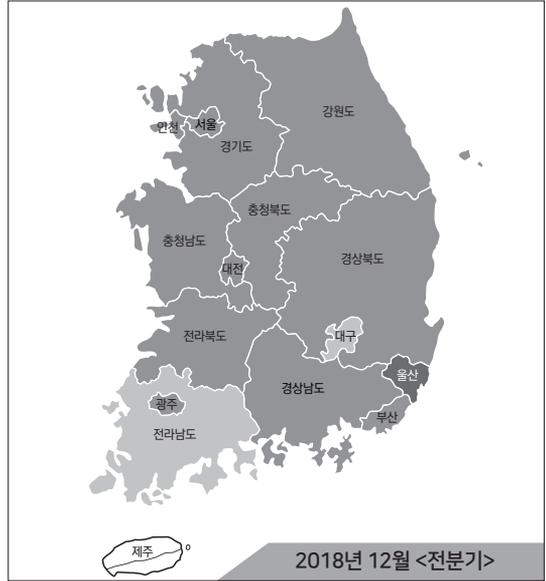
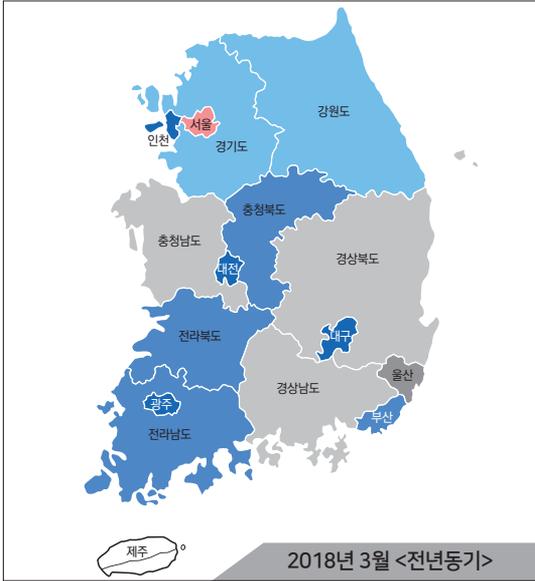
- 2019년 1분기 수도권 부동산시장 압력지수(90.0)는 전분기(82.9) 대비 7.1p 상승, 전년 동기(107.5) 대비 17.5p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(85.6), 인천(89.4), 경기(92.6)는 전분기 대비 각각 3.9p, 8.3p, 8.8p 상승하였으나, 하강국면을 지속

03. 비수도권

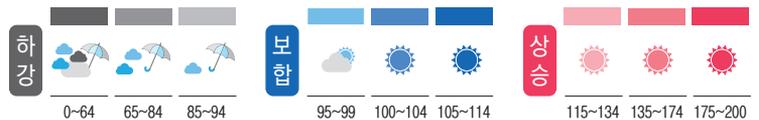
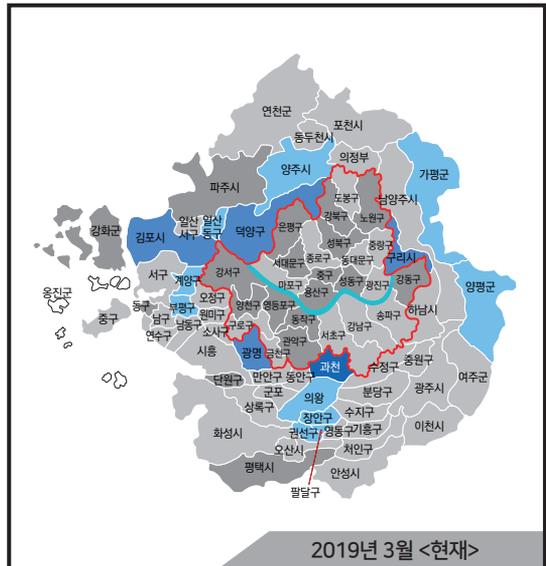
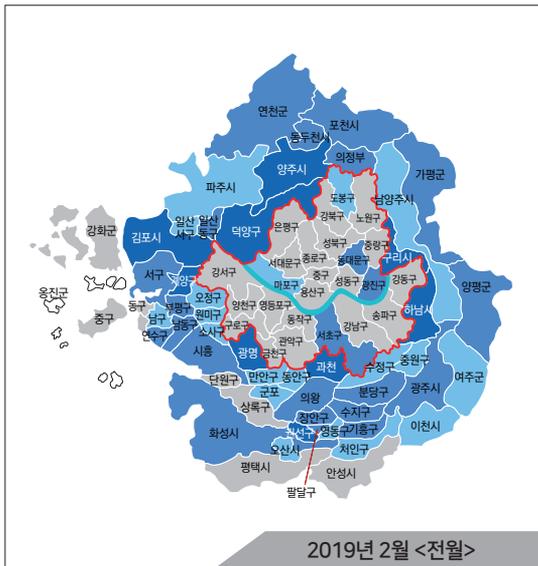
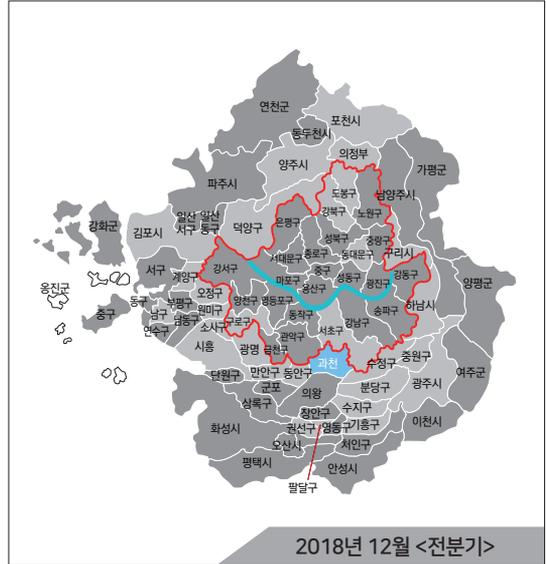
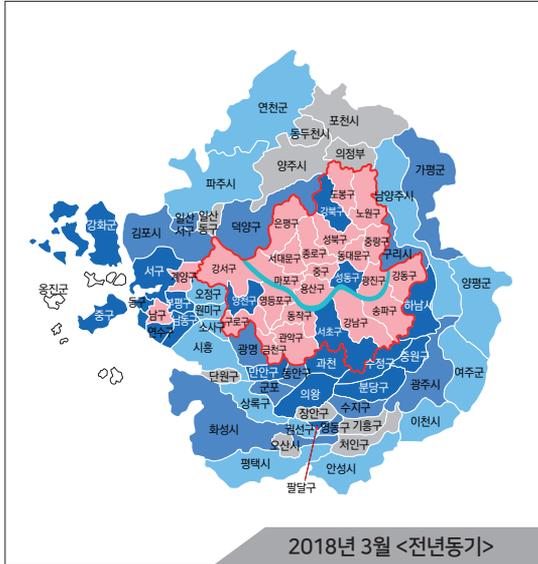
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.4p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 부동산시장 압력지수(82.8)는 전분기(77.4) 대비 5.4p 상승, 전년 동기(99.3) 대비 16.5p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(82.2), 대구(87.4), 인천(89.4), 광주(88.6), 대전(88.8), 울산(68.8), 강원(83.9), 충북(74.3), 충남(79.6), 전북(85.2), 경북(85.5), 경남(73.9), 제주(87.5)는 하강국면을 지속
- 전남(97.1)은 하강국면에서 보합국면으로 전환하였으며, 세종(96.4)은 보합국면으로 나타남

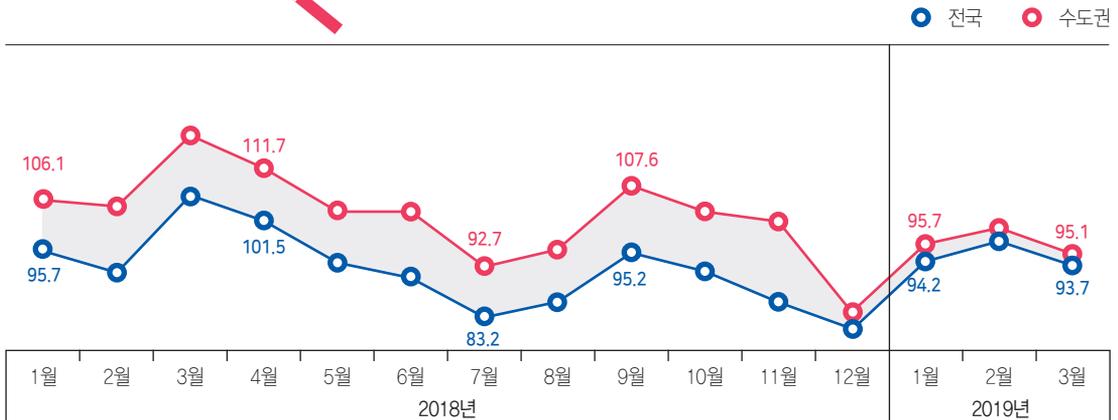
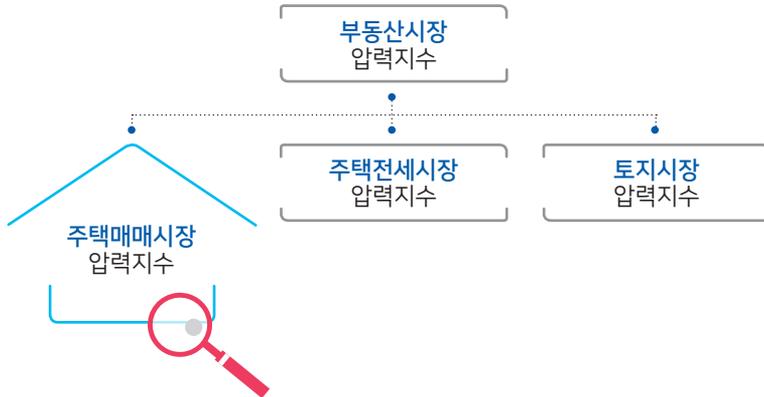
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구 분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	95.7	91.2	105.7	91.9	85.8	80.8	94.2	97.5	93.7
수도권	106.1	104.0	117.5	103.7	101.0	82.3	95.7	99.3	95.1
서울	125.5	124.4	135.8	127.9	119.5	81.1	91.4	97.0	94.8
인천	104.2	102.1	115.5	67.8	100.7	73.3	89.6	96.8	95.1
경기	95.6	92.7	107.4	94.2	90.4	84.9	99.5	101.2	95.3
비수도권	84.6	77.5	93.0	82.8	69.4	79.2	91.8	95.3	92.5

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.9p 상승

- 2019년 1분기 전국 주택매매시장 압력지수(93.7)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(80.8) 대비 12.9p 상승, 전년 동기(105.7) 대비 12.0p 하락

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.8p 상승

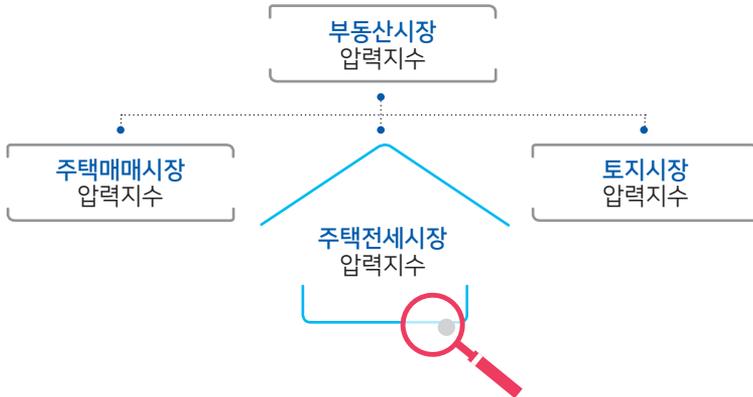
- 2019년 1분기 수도권 주택매매시장 압력지수(95.1)은 전분기(82.3) 대비 12.8p 상승, 전년 동기(117.5) 대비 22.4p 하락하였고 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(94.8)은 전분기 대비 13.7p 상승하였으나 하강국면을 지속하였고, 인천(95.1), 경기(95.3)는 전분기 대비 각각 21.8p, 10.4p 상승하며 보합국면으로 전환

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 13.3p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(92.5)는 전분기(79.2) 대비 13.3p 상승, 전년 동기(93.0) 대비 0.5p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(89.3), 대구(83.4), 광주(83.3), 울산(81.6), 충북(88.2), 충남(88.3), 전북(92.9), 경남(91.8)은 하강국면을 지속하였으며, 대전(107.3), 강원(99.3), 경북(100.7)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 전남(111.7)은 전분기에 이어 보합국면을 지속하였으며, 세종(97.5), 제주(109.5)는 보합국면을 보임

03 주택전세시장 압력지수



구 분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	71.7	72.2	70.7	66.7	72.5	72.6	63.7	76.2	66.5
수도권	66.0	65.6	63.7	63.0	69.0	67.3	61.2	75.2	63.3
서울	63.0	82.9	82.3	45.3	74.4	59.4	54.5	67.8	48.3
인천	67.2	77.1	84.5	56.3	86.0	66.4	68.7	67.6	44.5
경기	67.4	53.3	48.6	74.6	62.3	72.0	63.5	81.0	76.0
비수도권	77.8	79.3	78.5	70.6	76.4	78.5	66.1	77.3	69.8

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.1p 하락

- 2019년 1분기 전국 주택전세시장 압력지수(66.5)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(72.6) 대비 6.1p 하락, 전년 동기(70.7) 대비 4.2p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 4.0p 하락

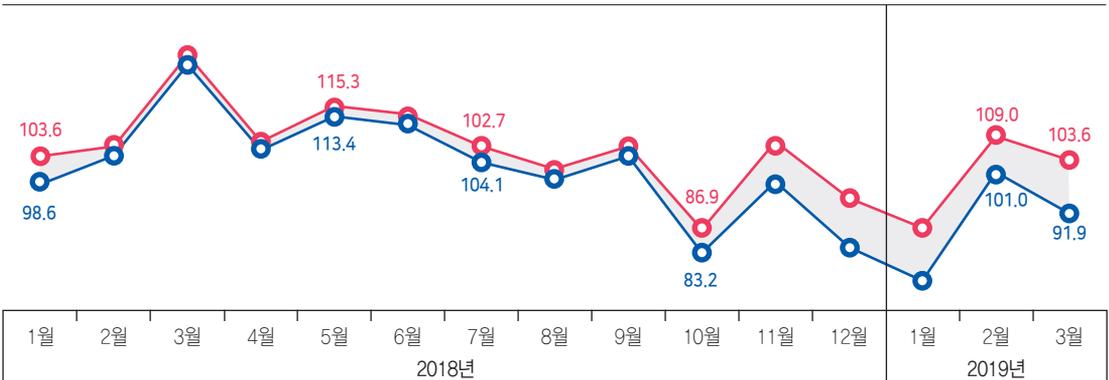
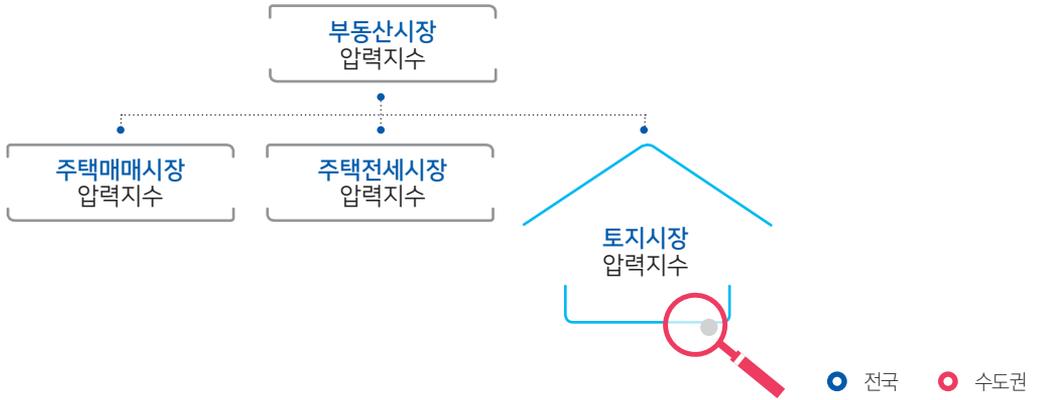
- 2019년 1분기 수도권 주택전세시장 압력지수(63.3)는 전분기(67.3) 대비 4.0p 하락, 전년 동기(63.7) 대비 0.4p 하락하였고 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(48.3), 인천(44.5)은 전분기 대비 각각 11.1p, 21.9p 하락하였고, 경기(76.0)는 전분기 대비 4.0p 상승하였으나 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.7p 하락

- 2019년 1분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(69.8)는 전분기(78.5) 대비 8.7p 하락, 전년 동기(78.5) 대비 8.7p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(67.1), 대구(61.0), 광주(50.0), 울산(33.5), 강원(81.4), 충북(62.3), 충남(88.9), 전남(94.6), 경북(70.3), 경남(74.1)은 전분기에 이어 하강국면을 지속하였으며, 제주(68.2)도 하강국면을 보임
- 전북(95.2)은 전분기에 이어 보합국면을 지속하였으며, 세종(104.9)도 보합국면을 보임

04 토지시장 압력지수



구 분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	98.6	104.1	125.5	83.2	100.2	84.7	76.8	101.0	91.9
수도권	103.6	105.5	128.0	86.9	108.4	95.3	87.9	109.0	103.6
서울	101.4	102.3	126.2	74.7	102.1	99.1	85.7	102.7	102.2
인천	87.6	112.2	129.8	91.8	102.5	101.7	97.7	116.8	116.1
경기	108.4	105.9	128.7	90.9	110.4	91.2	87.1	111.0	101.8
비수도권	93.2	102.6	122.8	72.4	87.1	74.3	86.7	84.2	80.3

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.2p 상승

- 2019년 1분기 전국 토지시장 압력지수(91.9)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(84.7) 대비 7.2p 상승, 전년 동기(125.5) 대비 33.6p 하락

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.3p 상승

- 2019년 1분기 수도권 토지시장 압력지수(103.6)는 전분기(95.3) 대비 8.3p 상승, 전년 동기(128.0) 대비 24.4p 하락하며 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(102.2)은 전분기 대비 3.1p 상승하며 보합국면 지속, 인천(116.1)은 14.4p 상승하며 상승국면 전환, 경기(101.8)는 10.6p 상승하며 보합국면 전환

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.0p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 토지시장 압력지수(80.3)는 전분기(74.3) 대비 6.0p 상승, 전년 동기(122.8) 대비 42.5p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 대구(112.1)는 보합국면을 지속하였고, 광주(124.1)는 상승국면으로 전환
- 부산(84.6), 대전(69.1), 울산(79.2), 강원(66.5), 충북(65.9), 충남(61.6), 전북(68.0), 전남(80.7), 경북(78.0), 경남(51.2)은 하강국면을 유지하였으며, 세종(88.5), 제주(74.5)도 하강국면을 보임

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

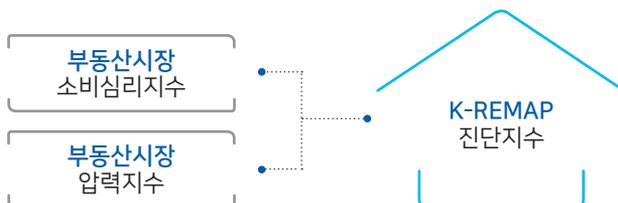
글 | 권건우, 변세일

부동산시장 소비자심리와 시장압력을 종합한 2019년 1분기 K-REMAP지수는 전분기에 비해 소폭 상승하였으나 하강국면이 지속되었다.



K-REMAP지수

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-REMAP지수는 값에 따라 9개 등급(확장 3단계, 보합 3단계, 수축 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보합 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 확장(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 수축(95미만)은 위축된 것으로 진단한다. K-REMAP지수는 현재 부동산시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다. 🍀



K-REMAP지수



전국

2019년 1분기 K-REMAP지수는 88.6으로 전분기(85.2) 대비 3.4p 상승, 전년동기(104.8) 대비 16.2p 하락하며 하강국면 지속

수도권

2019년 1분기 K-REMAP지수는 91.0으로 전분기(87.2) 대비 3.8p 상승, 전년동기(108.5) 대비 17.5p 하락하며 하강국면 지속

구분	전년 동기			전분기			현재		
	2018년						2019년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	99.8	100.4	104.8	93.1	91.7	85.2	85.4	94.2	88.6
수도권	105.0	105.1	108.5	98.4	97.7	87.2	87.7	96.3	91.0
서울	114.3	116.5	117.8	102.3	104.5	87.8	86.0	93.2	89.6
인천	97.8	104.2	106.9	88.8	97.2	85.5	90.1	97.5	91.7
경기	101.3	98.8	103.6	97.1	93.4	87.1	88.2	97.8	91.7
비수도권	93.6	94.7	100.3	86.9	84.5	83.3	86.7	90.8	86.3

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.4p 상승

- 2019년 1분기 전국 K-REMAP지수(88.6)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(85.2) 대비 3.4p 상승, 전년 동기(104.8) 대비 16.2p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.8p 상승

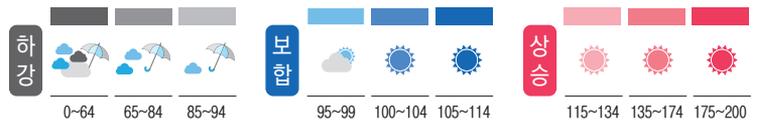
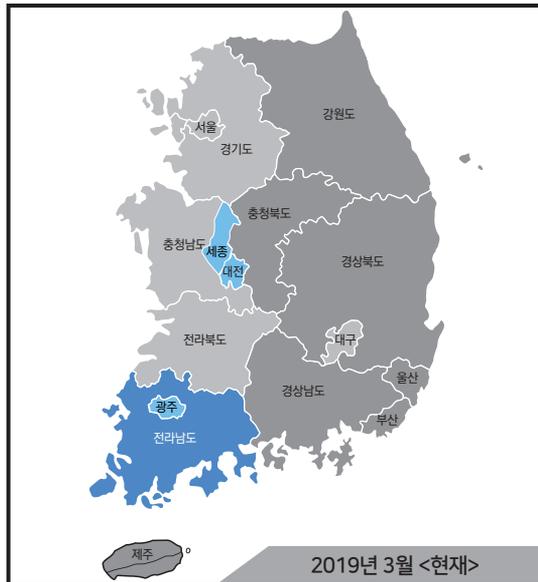
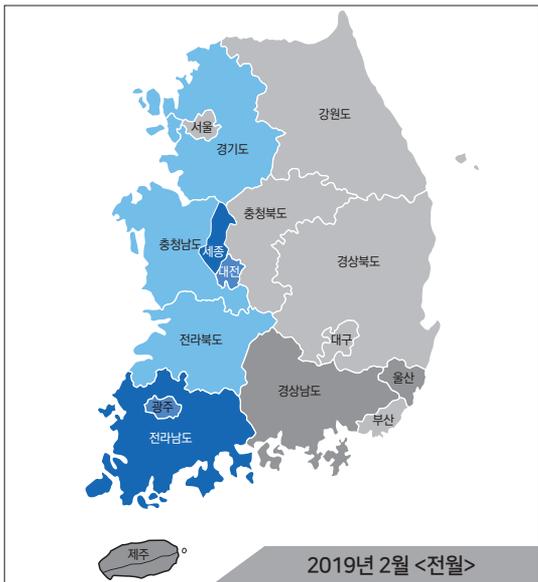
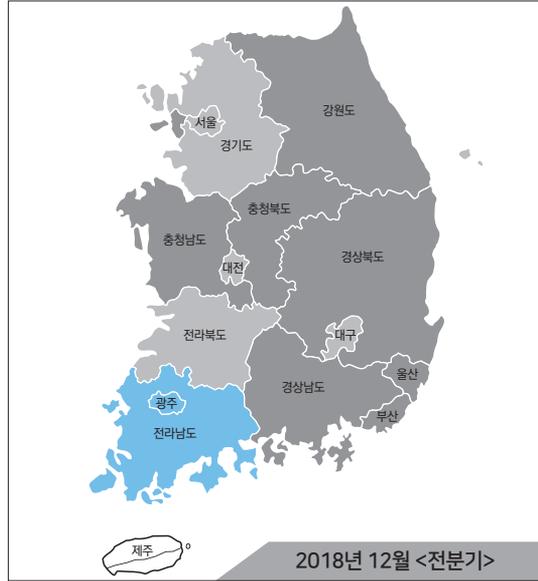
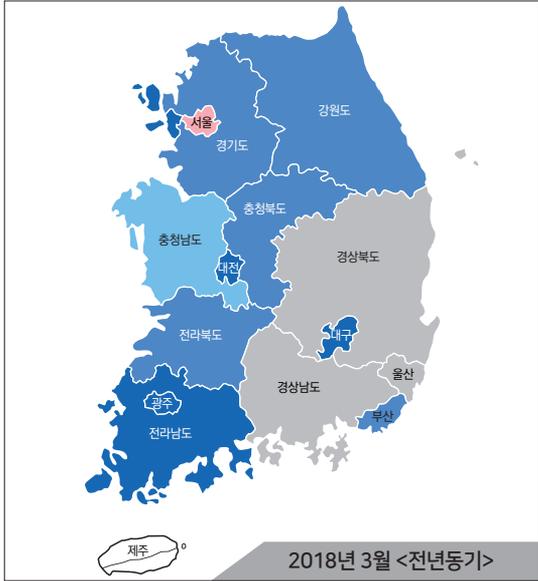
- 2019년 1분기 수도권 K-REMAP지수(91.0)는 전분기(87.2) 대비 3.8p 상승, 전년 동기(108.5)대비 17.5p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(89.6), 인천(91.7), 경기(91.7)는 전분기 대비 각각 1.8p, 6.2p, 4.6p 상승하였으나, 하강국면을 지속

03. 비수도권

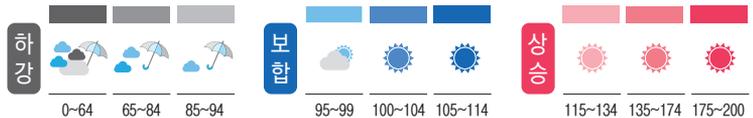
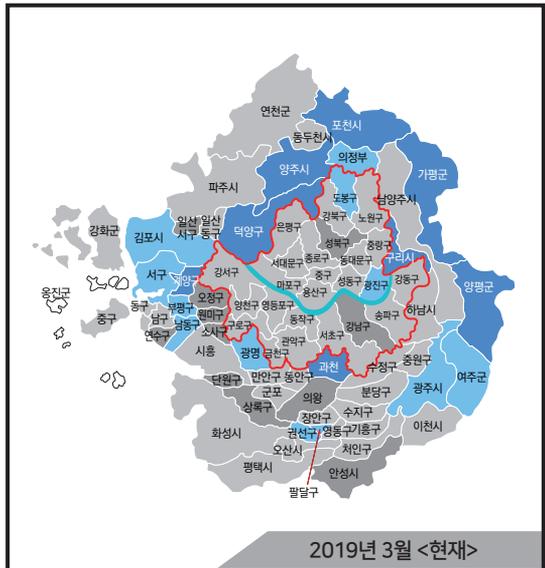
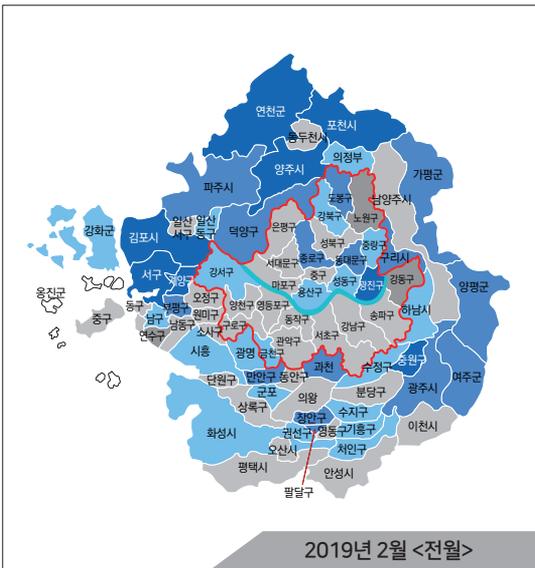
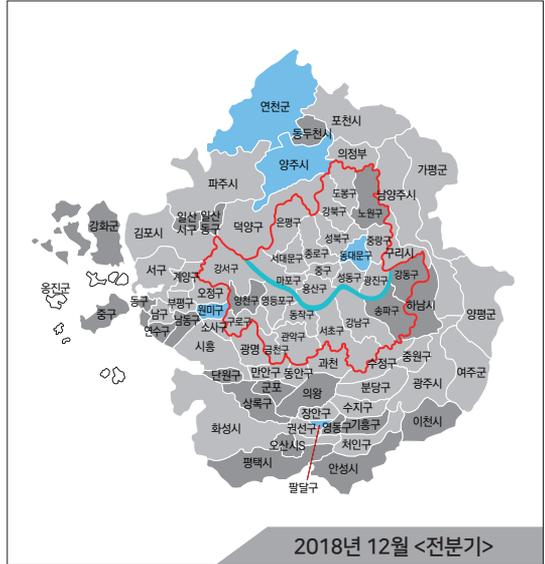
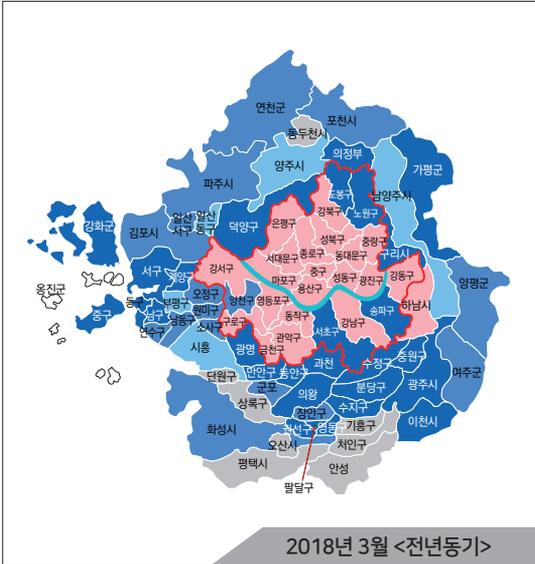
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.0p 상승

- 2019년 1분기 비수도권 K-REMAP지수(86.3)는 전분기(83.3) 대비 3.0p 상승, 전년 동기(100.3) 대비 14.0p 하락하며 하강국면을 지속
- 지역별로 광주(95.4), 전남(102.6)은 보합국면을 지속하였고, 대전(94.6)은 하강국면에서 보합국면으로 전환, 세종(97.2)은 보합국면을 보임
- 부산(84.9), 대구(91.9), 울산(74.1), 강원(84.2), 충북(81.7), 충남(86.9), 전북(86.0), 경북(81.6), 경남(76.9)은 하강국면을 지속하였으며, 제주(81.2)도 하강국면을 보임

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2019년 2분기 부동산시장 소비심리 전망

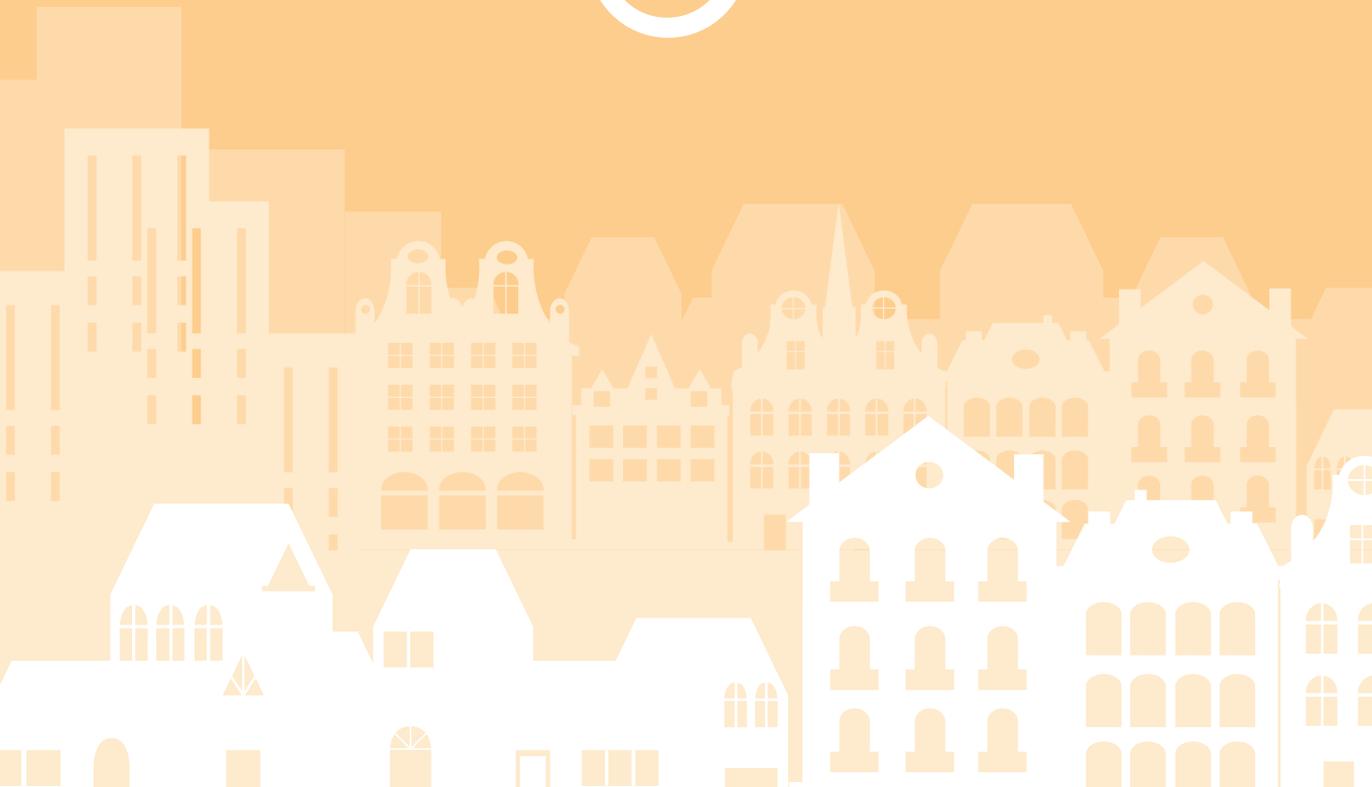
2019년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 9.13 대책 이후 지수 하락세가 다소 둔화되는 모습을 보였다. 하지만 수도권을 비롯한 전국 대부분 지역의 지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.

2019년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 일부 개발 호재가 있는 지역을 중심으로 소폭 상승할 가능성이 있으나, 전체적으로 하강국면을 지속하는 가운데 등락을 보일 것으로 전망된다.



부동산시장 조사분석

2019.4 | Spring | Vol.25



지역 아파트 시장 동향



수도권 아파트값도 내리막... 본격 하강국면 접어들나

글 | 김은진(부동산 114 리서치팀장)

- 수도권: 서울 아파트값 5년 만에 하락 전환(서울, 경기, 인천)
- 부울경: 역대 최장 기간 하락... 조선업황 회복세 속 울산·경남 하락폭 축소(부산, 울산, 경남)
- 대경권: 대출 규제, 세금 부담... 대구 아파트 상승세 한풀 꺾여(대구, 경북)
- 충청권: 대전 '상승', 충남·충북·세종 '하락'(세종, 대전, 충남, 충북)
- 전라권: 수요 위축, 광주 아파트값 상승세 주춤(전남, 전북, 광주)
- 강원권: 대규모 입주 여파에 하락폭 추가 확대
- 제주권: 거래 줄고 미분양 늘면서 아파트값 하락폭 ↑

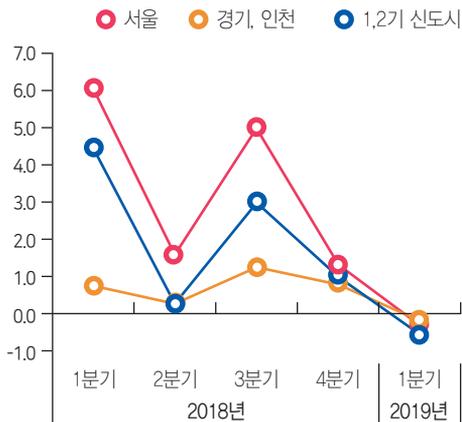


수도권 서울, 경기, 인천

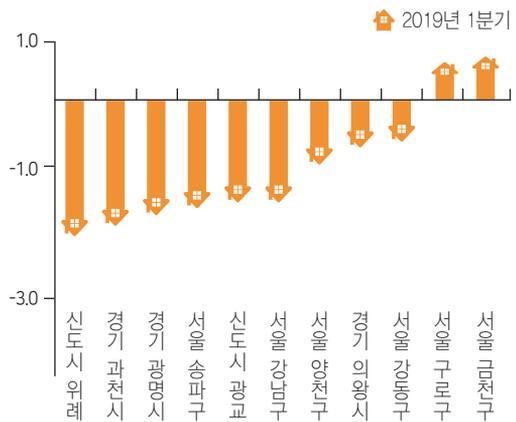


서울 아파트값 5년만에 하락 전환

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역 별

9.13대책에 따른 대출규제 강화와 공시가격 인상에 따른 보유세 부담 증가, 풍부한 입주물량 등의 영향으로 서울 등 수도권 아파트 매매가격이 일제히 마이너스 변동률을 나타냈다. 2019년 1분기 서울 아파트 매매가격은 -0.53%를 기록하면서 분기별 변동률로는 지난 2014년 2분기(-0.09%) 이후 5년여 만에 하락 전환했다. 경기·인천과 신도시도 각각 -0.24%, -0.55%의 변동률을 나타냈다.

서울은 송파구(-1.72%), 강남구(-1.43%), 양천구(-1.03%), 강동구(-0.86%), 성북구(-0.57%), 마포구(-0.28%), 서초구(-0.27%) 순으로 하락했다. 2018년 가격 상승폭이 높았던 지역과 재건축 아파트가 밀집된 강남권 일대의 약세가 두드러졌다. 송파구 문정동 올림픽훼밀리타운, 방이동 올림픽선수기자촌, 잠실동 잠실엘스 등이 1억원 이상 떨어졌다. 강남구는 대치동 개포우성 1차, 개포동 주공고층7단지 등이 2억원 넘게 하락했다.

신도시는 위례(-2.17%), 광교(-1.47%), 평촌(-0.82%), 분당(-0.69%), 동탄(-0.29%), 판교(-0.20%) 순으로 하락폭이 컸다. 서울 강남권과

인접한 주요 신도시들이 약세를 주도했다. 위례는 장지동 위례송파푸르지오가 8,500만원-1억 2,500만원, 창곡동 위례센트럴푸르지오가 6,500만원-7,500만원 떨어졌다. 광교는 이의동 광교오드카운티와 광교e편한세상 등이 2,000만원-5,000만원 하락했다.

경기·인천도 서울과 가까운 지역의 하락세가 두드러졌다. 과천시(-2.09%), 광명시(-1.79), 의왕시(-0.88%), 평택시(-0.82%) 순으로 떨어졌다. 과천은 원문동 래미안슈르가 2,500만원-6,500만원, 부림동 주공8·9단지가 3,000만원-1억1,000만원 하락했다. 광명은 철산동 주공13단지가 1,000만원-8,000만원, 하안동 광명두산위브트레지움이 1,000만원-5,000만원 떨어졌다.

면적 별

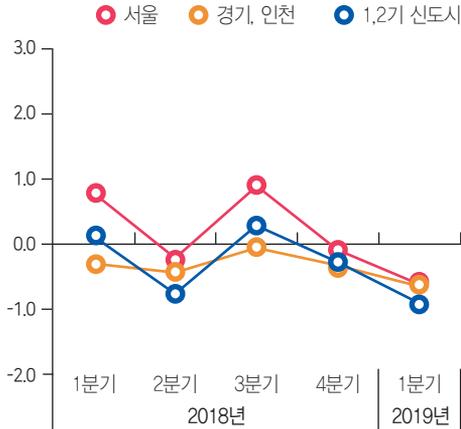
서울은 66㎡미만의 소형아파트가 1.62% 하락했다. 이어 99-132㎡미만(-0.59%), 66-99㎡미만(-0.55%), 132-165㎡미만(-0.28%) 순으로 내림폭이 크게 나타났다. 경기·인천은 66㎡미만이 0.50%, 66-99㎡미만 구간이 0.32% 떨어졌다. 신도시는 66㎡미만(-1.48%), 99-132㎡미만(-0.58%), 132-165㎡미만(-0.55%) 순으로 하락했다.



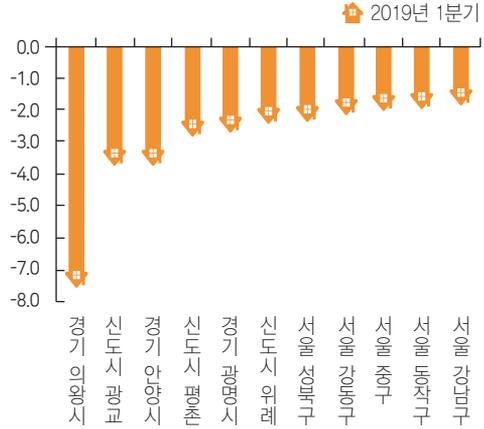


입주물량 증가로 전세금 하락폭 동반 확대

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 1분기 서울 아파트 전세가격은 1.02% 하락했다. 직전분기(-0.09%) 대비 하락폭이 크게 확대됐다. 2018년 말에 1만 가구 규모의 대단지인 송파구 가락동 헬리오시티가 입주에 들어가면서 전세시장 약세에 영향을 미쳤다. 경기·인천도 1.01% 하락했다. 신도시는 1.34% 떨어졌다. 하반기에도 서울 강동구 일대에서 9,000가구 가량이 입주를 앞두고 있어 하락 추세는 더 이어질 전망이다.

서울은 성북구(-2.39%), 강동구(-2.17%), 중구(-2.09%), 동작구(-1.97%), 강남구(-1.86%), 서초구(-1.44%), 종로구(-1.41%) 순으로 떨어졌다. 성북구는 1분기에만 길음동과 석관동을 중심으로 3,842가구가 입주하며 전셋값이 하락했다. 돈암동 길음역근교호어울림, 정릉동 정릉e편한세상 등이 2,500만원~5,500만원 하락했다. 강동구는 고덕동 고덕래미안힐스테이트가 2,500만

원~3,500만원, 암사동 프라이어팰리스와 롯데캐슬퍼스트가 3,500만원~5,000만원 떨어졌다.

신도시는 광고(-3.76%), 평촌(-2.84%), 위례(-2.42%), 산본(-1.63%), 동탄(-1.60%), 일산(-1.12%) 순으로 하락했다. 광고는 이의동 광고자연앤힐스테이트, 래미안광고, 광고오드카운티 등이 1,000만원~7,500만원 떨어졌다. 평촌은 평촌동 초원대림과 꿈동아, 꿈우성, 꿈한신 등이 500만원~6,000만원 하락했다.

경기·인천은 의왕시(-7.60%), 안양시(-3.76%), 광명시(-2.75%), 양주시(-1.59%), 구리시(-1.41%), 고양시(-1.39%) 순으로 떨어졌다. 의왕과 안양 일대로 1분기에만 5,141가구가 입주하며 전세가격 약세를 이끌었다. 의왕시 내 손동 포일자이, 의왕내손e편한세상 등이 2,000만원~8,500만원 떨어졌다. 안양은 관양동 동편마을 3·4단지가 1,500만원~6,000만원 하락했다.

면적별

서울은 66-99㎡미만 구간이 -1.19%를 나타냈고 99-132㎡미만이 1.15% 떨어져 하락폭이

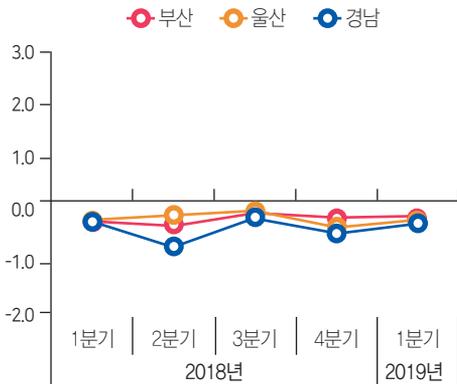
상대적으로 컸다. 경기·인천은 99-132㎡미만이 1.18%, 66㎡미만이 1.00% 떨어졌다. 신도시는 중소형 면적의 약세가 두드러졌다. 66㎡미만이 1.67%, 66-99㎡미만이 1.57% 하락했다.

부울경권 부산, 울산, 경남

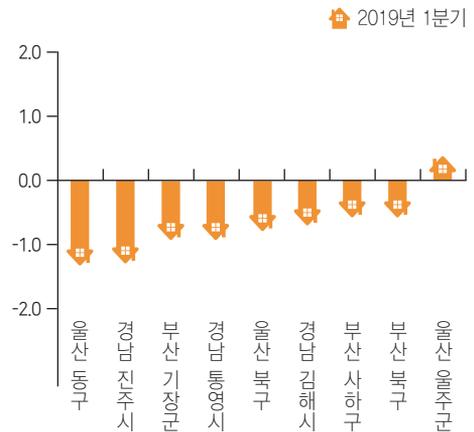


역대 최장 기간 하락...조선업황 회복세 속 울산·경남 하락폭 축소

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 1분기 부산 아파트 매매가격 변동률은 -0.31%로 집계됐다. 지역별로는 기장군(-0.81%)이 조정대상지역 해제에도 불구하고 가장 큰 폭의 하락세를 기록했다. 이어 사하구(-0.60%), 북구(-0.59%), 사상구(-0.46%), 해운대구(-0.35%), 수영구(-0.34%), 연제구(-0.29%) 등 거의 모든 지역에서 내림세를 나타냈다. 집값이 더 떨어질 것이라는 전망 속에 매수

관망세가 깊어지면서 매매거래는 더욱 침체됐다. 실제로 2019년 1~2월 부산의 아파트 매매거래량은 3,740건으로 지난해 같은 기간보다 27% 감소했다. 다만, 4월부터는 부산진구를 중심으로 대형 브랜드 아파트가 본격 분양에 나서는 가운데 위축된 시장 분위기를 반전시킬 계기가 될지 관심이 쏠린다.

울산은 0.43% 떨어져 2018년 4분기(-0.54%)에 비해 하락폭이 다소 축소됐다. 고용불안 및 인

구유출에 따른 주택수요 감소와 송정지구 입주 영향으로 동구(-1.11%)와 북구(-0.75%)의 하락폭이 큰 상황이다. 이어 남구(-0.32%), 중구(-0.28%) 등도 내림세를 나타냈다. 반면, 울주군(0.06%)은 소폭 올랐다. e편한세상울산온양 등 일부 신축 아파트 가격이 오른 데 따른 것이다. 울산은 여전히 전국 평균보다 높은 하락률을 보이고 있지만 최근 들어 장기 침체에 빠졌던 울산 부동산 시장이 바닥을 다지는 것 아니냐는 조심스런 전망도 나오고 있다. 1년 넘게 신규 분양이 끊겼던 울산에서 올 4월 분양을 재개한 남구 '문수로 두산위브더제니스'가 평균 청약경쟁률 5.53대 1의 비교적 양호한 청약성적을 거둔데다 조선업 회복세로 울산 지역 경기가 소폭 개선되고 있기 때문이다. 그러나 과잉공급에 따른 아파트 적체 물량이 상당한 만큼 주택가격이 본격 회복세로 돌아서기까지는 시간이 걸릴 전망이다.

지난 2017년 1분기부터 2년 넘게 최장 기간 하락세를 기록중인 경남은 직전 분기보다 0.15%p

하락폭을 줄이며 -0.47%의 변동률을 나타냈다. 지역별로는 진주시(-0.98%), 통영시(-0.79%), 김해시(-0.65%), 밀양시(-0.45%), 창원시(-0.40%) 등의 순으로 낙폭이 컸다. 한편, 거제시(-0.10%)는 하락폭이 더 둔화됐다. 최근 3년 간 아파트 가격이 지속적으로 떨어지면서 저가 매수세가 일부 유입된데다 올 들어 신규 입주물량이 크게 감소한 데 따른 것으로 풀이된다. 여기에 조선업 회복에 대한 기대감도 일부 작용하고 있는 모습이다.

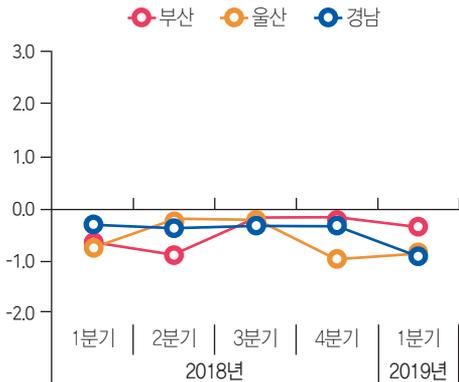
면적별

면적별로는 부산의 경우 66㎡미만과 66-99㎡ 미만 구간이 각각 0.54%, 0.53% 떨어져 하락세를 이끌었다. 이에 비해 165㎡이상 대형 면적대는 유일하게 0.04% 오른 것으로 나타났다. 울산과 경남은 66㎡미만 소형 면적대의 하락폭이 가장 컸다. 울산 -1.02%, 경남 -1.28%의 변동률로 집계됐다.

전세

경남, 매매보다 전세가격 하락폭이 더 커져

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역 별

2019년 1분기 부산 아파트 전세가격은 0.27% 하락했다. 지역별로는 연제구(-0.68%), 동래구(-0.50%), 해운대구(-0.41%), 사하구(-0.37%), 동구(-0.32%) 순으로 하락했다. 연제구는 지난해 말 연산동 일대 롯데캐슬&테시아에 이어 올 3월에는 연산더샵 등 대단지 아파트 입주가 이어지면서 전셋값 하락세가 두드러졌다. 한편, 수영구(0.03%)는 전세금이 소폭 반등했다. 신학기 매매 수요가 임대차 시장으로 이동한 여파로 분석된다. 부산 전체적으로도 주택 전월세 거래량이 늘어났다. 국토부 자료에 따르면 부산의 2월 주택 전월세 거래량은 1만1,572건으로 지난해 동기 대비 22.5% 증가한 것으로 나타났다.

울산은 -0.77%의 변동률로 전 분기(-0.89%)에 비해 하락폭이 다소 줄었다. 북구(-1.74%), 동구(-1.21%), 남구(-0.81%), 중구(-0.37%) 등이 하락한 반면, 울주군(0.31%)은 전셋값이 올랐다. 산업경기 부진과 공급증가로 집값이 조정을 받으면서 전세가격도 지속적으로 떨어지고 있는 울산은 집주인이 전세보증금을 세입자에게 돌려주지 못

하는 역(逆)전세난 위험이 여전히 높은 상황이다.

경남은 전셋값 하락폭이 확대되면서 0.88% 떨어졌다. 매매보다 전세가격 하락폭이 더 크게 나타난 것은 지난 2017년 3분기 이후 처음이다. 지역별로는 진주시(-2.09%), 김해시(-1.41%), 창원시(-0.65%) 등 입주물량이 많은 지역의 낙폭이 컸다. 2019년 상반기 경남 내 아파트 신규 입주물량은 △김해시(1만1,124가구) △창원시(8,815가구) △진주시(2,445가구) 순으로 많다. 이들 지역 중심으로 전셋값 하락세가 2분기에도 이어질 전망이다.

면적 별

신규 공급이 많은 중소형 위주로 전세가격 하락폭이 컸다. 부산은 99-132㎡미만 구간이 -0.35%로 가장 많이 떨어졌다. 울산은 66-99㎡미만과 99-132㎡미만 구간이 각각 0.87%, 0.82% 하락했다. 경남은 99-132㎡미만 구간(-1.01%)이 1%대의 높은 하락률을 기록했다.



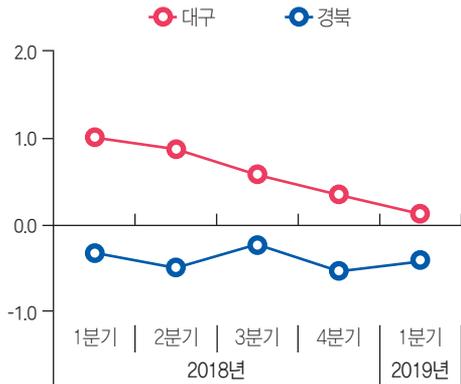
대경권

대구, 경북

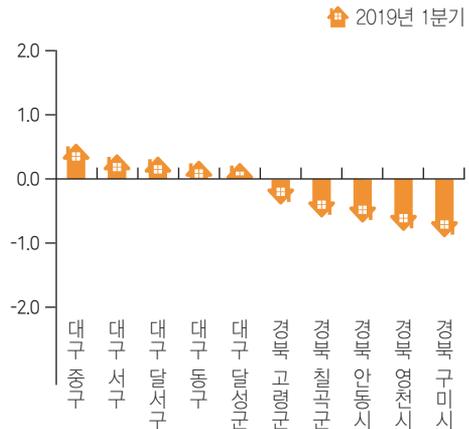


대출 규제, 세금 부담... 대구 아파트 상승세 한풀 꺾여

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 1분기 대구 아파트 매매시장은 0.09% 올랐지만 상승폭은 직전 분기(0.26%)보다 줄었다. 대출 규제, 공시가격 상승 등의 영향으로 매수 심리가 위축되면서 오름세가 한풀 꺾였다. 재개발·재건축 등 정비사업이 활발한 중구와 서구가 가격 상승을 이끌었고 달성군도 대구산업철도 여타 면제 확정으로 기대감이 높아지면서 상승세가 이어졌다. 지역별로는 중구(0.36%), 서구(0.13%), 달서구(0.12%), 동구(0.11%), 달성군(0.10%), 수성구(0.07%) 등이 올랐고 북구(-0.02%), 남구(-0.01%) 등은 떨어졌다. 대구는 상승세가 한풀 꺾였지만 정비사업 활발히 추진되는 곳과 최근 분양시장이 호조세를 보이는 지역 등을 중심으로 당분간 오름세는 계속될 전망이다.

경북은 0.34% 떨어져 13분기 연속 하락했다. 지역경기 침체에 아파트 공급이 꾸준히 이어지면서 하락세가 장기화되고 있다. 여기에 적체되어 있는 미분양 아파트도 쉽게 해소되지 못하고 있는 실정이다. 경북 미분양 아파트는 2월 말 기준 8,385가구로 경남(1만4,781가구)에 이어 전국에서 두 번째로 많고 준공후 미분양 물량은 3,045가구로 전국에서 가장 많다. 지역별 아파트 매매가격은 구미시(-0.81%), 영천시(-0.73%), 안동시(-0.55%), 칠곡군(-0.50%), 고령군(-0.41%), 포항시(-0.27%), 경산시(-0.14%) 순으로 하락했다. 구미시와 포항시는 주력 산업이라 할 수 있는 전자·철강 산업의 부진으로 하락세가 이어졌다. 경북은 지속적인 공급 과잉에 지역경기 침체가 맞물리면서 좀처럼 활로를 찾지 못하고 있어 주택시장의 약세도 당분간 이어질 전망이다.

면적별

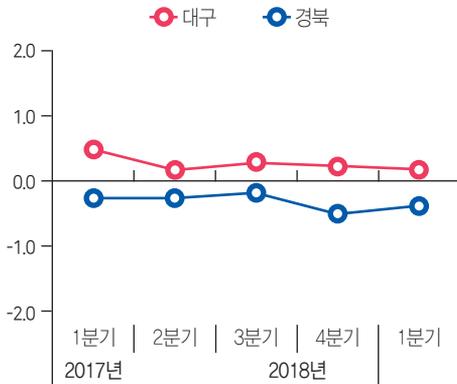
대구는 모든 면적대가 오른 가운데 66-99㎡미

만 면적 구간이 유일하게 0.08% 떨어졌다. 경북은 66㎡미만 면적대가 0.54% 내려 하락폭이 가장 컸고 이외 다른 면적 구간도 모두 하락했다.

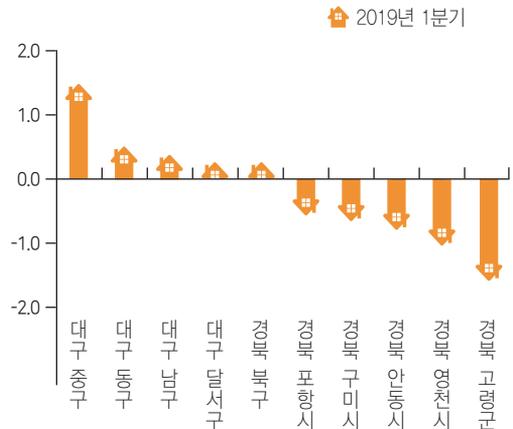


정비사업, 매물 부족 등으로 대구 전셋값 상승

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

1분기 대구 아파트 전세시장은 0.08% 올랐다. 하지만 4분기 5,036가구가 입주하면서 상승폭은 줄었다. 지역별로는 중구(1.24%), 동구(0.37%), 남구(0.22%), 달서구(0.08%), 북구(0.08%) 순으로 상승했다. 대구 전세가 상승지역은 정비사업에 따른 이주 수요와 신규 입주물량 부족, 매물 부족 등의 영향으로 상승했다. 반면 아파트 공급이 꾸준히 이어지고 있는 수성구는 0.13% 떨어졌다. 대구 전세시장은 봄 이사철 수요 증가와 정비사업에 따른 이주 수요 영향으로 상승세는 당분간 이어질 전망이다.

경북 아파트 전세시장은 수년간 이어진 대구 모 아파트 공급 탓에 1분기 0.46% 떨어졌고 13분기 연속 하락세다. 지역별 아파트 전셋값은 고령군이 1.54% 떨어져 하락폭이 가장 컸고 이어 영천시(-1.11%), 안동시(-0.74%), 구미시(-0.61%), 포항시(-0.54%), 경산시(-0.32%) 칠곡군(-0.10%) 순으로 떨어졌다. 고령군은 전세 거래가 뜸해 하락했고 영천시는 2월 영천완산2차미소지움 773가구가 입주하면서 전셋값이 떨어졌다. 경북은 신규 입주물량 누적과 경기부진 등의 영향으로 본격적인 봄 이사철에도 불구하고 약세가 예상된다.

면적별

대구는 66㎡ 미만 면적대와 132-165㎡미만 구간대가 각각 0.20%, 0.01% 떨어졌고 다른 면적

은 모두 상승했다. 경북은 모든 면적대가 하락했고 66㎡ 미만 면적 구간이 0.51% 떨어져 내림폭이 가장 컸다.

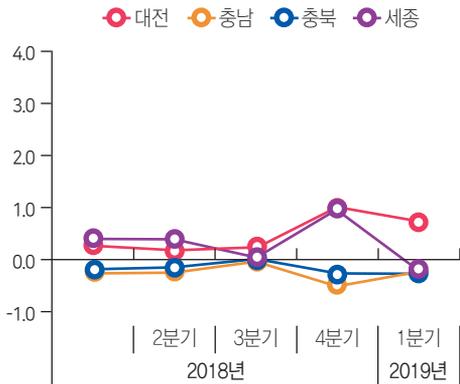
충청권

세종, 대전, 충남, 충북



대전 '상승', 충남·충북·세종 '하락'

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

대전은 충청권에서 유일하게 상승세를 이어갔다. 규제에서 자유로운데다 대전 지하철 2호선 트램 개발 호재의 영향으로 수요가 꾸준했기 때문이다. 반면 투기과열지구인 세종은 매수심리가 위축된 가운데 입주물량이 늘면서 가격이 하락 반전했다. 충남과 충북도 지역 경기 침체가 구매력 감소로 이어졌다.

2019년 1분기 대전은 0.52%의 변동률을 기록했다. 지역별로 유성구(0.76%), 중구(0.59%), 서구(0.48%)순으로 올랐다. 유성구는 새 아파트가 귀한 반면 대덕테크노밸리 직주근접 수요가 꾸준했다. 유성구 관평동 대덕테크노밸리 5·6·10단지 가 750만원-3,500만원 상승했다. 중구는 한밭종합운동장에 베이스볼 드림파크 야구장을 유치하면서 원도심 활성화 기대감이 커졌다. 중구 유천동 현대1·2단지는 750만원-2,850만원 올랐다.

충남은 0.13% 하락했다. 2018년 4분기 (-0.65%) 대비 낙폭이 줄었지만 미분양 물량이 적체돼 있어 쉽게 반등하긴 어려운 상황이다. 지역별로 계룡시(-0.40%), 아산시(-0.25%), 천안시(-0.18%), 당진시(-0.10%) 순으로 하락했다. 계룡시 엄사면 두산신성과 비사별이 350만원-750만원, 아산시 권곡동 더샵퍼스트타워가 500만원-2,000만원 떨어졌다.

충북은 0.23% 하락했다. 지난해 말 입주물량이 소화되지 않은 상황에서 올 1분기 1,822가구 입주가 이어진 영향으로 보인다. 증평군(-0.67), 제천시(-0.31), 청주시(-0.27%) 순으로 하락했다. 증평군 증평읍 한라비발디가 500만원, 제천시 하소동 주공1단지가 750만원 내렸다.

세종은 -0.04% 변동률로 2014년 3분기

(-0.25%) 이후 18분기만에 첫 하락을 기록했다. 행정안전부 이전이 마무리돼 실수요가 줄어든 반면 1분기에만 4,276가구가 입주한 영향이 컸다. 도담동 도렘마을1단지세종웅진스타클래스와 금남면 신성미소지움이 750만원-1,000만원 하락했다.

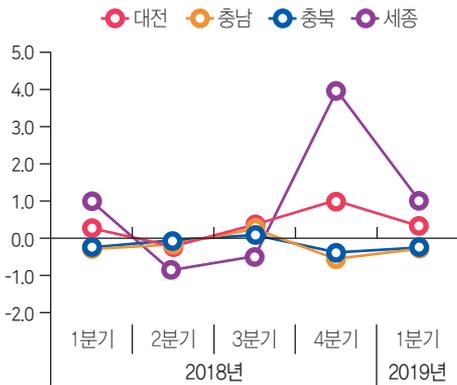
면적별

대전은 전 면적대에서 오름세를 보였다. 132-165㎡미만(0.70%), 99-132㎡미만(0.57%), 165㎡이상 (0.54%) 순으로 상승했다. 충남과 충북은 66㎡미만이 각각 0.81%, 0.70% 하락했다. 세종은 66-99㎡미만이 0.09% 떨어졌다.

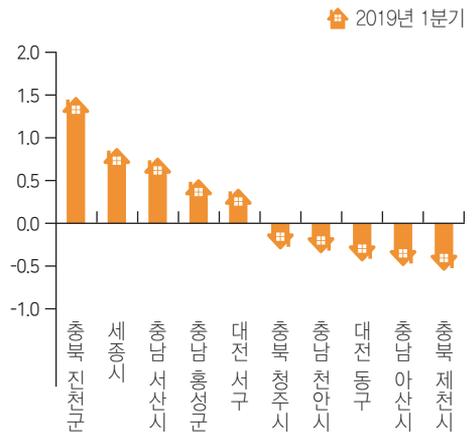
전세

충남·충북 입주 여파로 '하락'

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 1분기 충청권 아파트 전세가격은 공급이 늘어난 지역 위주로 하락세를 나타냈다. 지난해 2만 가구 이상 입주한 충남·충북은 하락세를 이어갔다. 직전 분기에 전국 최고 전세가격 상승률(4.00%)을 기록했던 세종은 입주물량 증가로 폭등세가 진정됐다. 반면 새 아파트 공급이 귀한 대전은 전세가격이 상승했다.

대전은 방학 이사수요의 영향으로 0.19%의 변동률을 기록했다. 다만 전 분기(0.85%)에 비해 상승폭은 크게 줄었다. 서구(0.38%), 대덕구(0.21%), 중구(0.19%), 유성구(0.10%) 순으로 상승했다. 서구 월평동 무지개·셋별·백합이 500만원~2,000만원, 유성구 문지동 효성해링턴플레이스가 1,000만원~1,500만원 올랐다.

충남은 -0.16% 변동률을 기록했다. 직전 분기(-0.77%)보다 내림세가 둔화됐다. 입주가 많았던 아산시(-0.52%)와 천안시(-0.25%)가 하락세를 주도했다. 아산시 배방읍 아산배방메이루즈, 배방3차한성필하우스가 500만원~1,000만원 떨어졌다. 천안시 불당동 호반리젠시빌스위트, 불당씨밋플레이스센터시티 등이 500만원~1,500만원 내렸다.

충북은 -0.16%의 변동률로 세 분기 연속 하락했다. 지역별로는 제천시(-0.58%), 청주시(-0.22%)가 약세를 보였다. 제천시 하소동 주공1단지가 750만원, 청주시 복대동 금호어울림1·2단지과 용암동 임광이 2,000만원 떨어졌다.

세종시는 0.76% 올랐다. 하지만 2019년 1분기에만 4,276가구가 입주에 들어가면서 직전 분

기(4.00%)보다 상승폭이 줄었다. 고운동 가락마을10단지세종신도시2차EGthe1가 1,000~2,000만원, 대평동 해들마을6단지e편한세상세종리버파크가 4,000만원 올랐다.

면적별

대전은 132~165㎡미만이 0.30%, 165㎡ 이상이 0.20% 올랐다. 충남·충북은 66㎡미만이 각각 1.50%, 0.49% 내려 하락폭이 가장 컸다. 세종은 99~132㎡미만이 0.88% 상승해 오름폭이 가장 컸다.



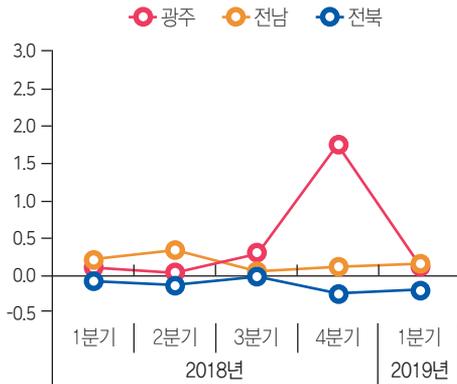
전라권

광주, 전남, 전북

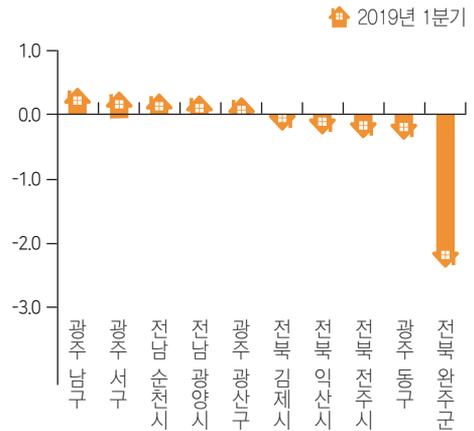


수요 위축, 광주 아파트값 상승세 주춤

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 1분기 광주 아파트 매매시장은 0.10% 상승해 직전 분기(1.69%)에 비해 오름폭이 크게 둔화됐다. 그 동안 가격 상승을 이끌었던 남구와 서구, 광산구 등이 매수세가 크게 줄면서 상승폭이 줄었고 동구와 북구는 하락세로 돌아섰다. 지난해 아파트값 급등에 따른 피로감과 계절적 비수기가 맞물리면서 수요가 크게 위축됐다. 지역별로는 남구(0.32%), 서구(0.18%), 광산구(0.10%) 등이 올랐고 동구(-0.30%)와 북구(-0.04%)는 하락했다. 광주 아파트 매매시장은 수요 위축과 입주 물량 증가 등의 영향으로 지난해와 같은 이상 급등 양상이 재현되기는 어려워 보인다.

전남은 0.06% 올라 두 분기 연속 상승했다. 지역별로는 순천시(0.17%), 광양시(0.14%), 목포시(0.01%) 순으로 올랐고 이외 지역은 보합세(0.00%)를 나타냈다. 순천시는 2018년 10월과 2019년 4월 신규 아파트가 입주해 이어지면서 주변 주거환경이 개선된 영향이 작용했다. 광양시는 최근 3년 신규 아파트 공급이 크게 줄어든데다 값 투자 등 외부 수요가 이어지면서 가격이 상승했다. 여기에 광주 송정-순천 경전선 전철화 사업 호재로 적용했다는 분석이다. 전남은 본격적인 봄 이사철 영향으로 이사 수요가 이어지면서 당분간 소폭의 오름세가 이어질 전망이다.

전북은 0.27% 하락해 다섯 분기 연속 하락세가 이어졌다. 지난 2월 기준 474가구 정도의 미분양

물량이 해소되지 않는 가운데 아파트 거래도 뜸해 가격이 떨어졌다. 지역별로는 완주군이 2.78% 떨어져 하락폭이 가장 컸다. 완주군은 혁신도시 내 아파트 매물이 거래가 없어 적체되면서 하락했고 인근 지역에도 영향을 미쳤다. 이어 전주시(-0.24%), 익산시(-0.19%), 김제시(-0.08), 군산시(-0.01%) 순으로 하락했다. 전주시와 익산시는 계속된 입주물량 여파가 여전했다. 전북은 2019년 상반기에만 8,700여 가구가 입주하고 경제회복에 대한 기대 역시 현재로선 요원해 당분간 약세 시장이 계속 될 전망이다.

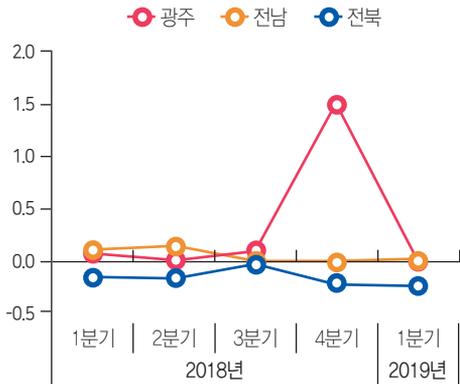
면적별

광주는 132-165㎡미만 구간을 제외한 모든 면적대가 올랐고 165㎡이상 면적이 0.62%로 상승폭이 가장 컸다. 전남은 132-165㎡미만 구간과 165㎡ 이상 면적대가 각각 0.26%, 0.41% 올라 상승을 주도했다. 전북은 66-99㎡미만 구간이 0.48% 떨어져 하락폭이 가장 컸다.

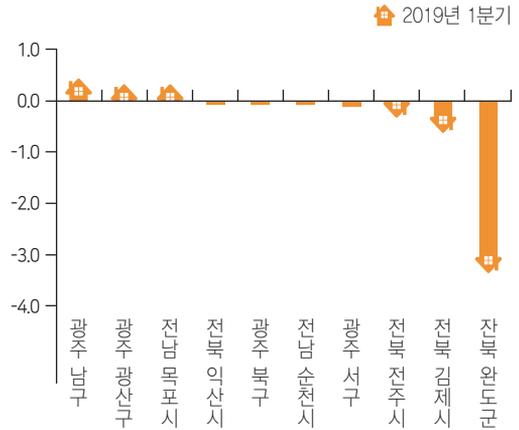


아파트 입주 영향으로 광주, 전남, 전북 일제히 하락

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 1분기 광주 아파트 전세가격은 0.01% 떨어져 지난 2009년 2분기 이후 처음으로 하락했다. 비수기로 전세수요가 줄어들며 아파트 입

주물량이 한꺼번에 쏟아지면서 하락 전환됐다. 2019년 1분기 아파트 입주물량은 5,229가구로 지난 2006년 1분기 5,236가구가 입주한 이후 1분기 입주물량으로는 최대 수준이다. 지역별로는 남구(0.15%)와 광산구(0.02%)가 올랐고 서구

(-0.10%)와 북구(-0.07%)는 하락했다. 광주는 2분기에도 3,200여 가구의 대규모 입주물량 영향으로 봄 이사철에도 전세시장은 안정될 것으로 예상된다.

전남은 0.01% 떨어졌다. 지역별로는 순천시(-0.08%)와 광양시(-0.01%)가 떨어졌고 목포시(0.01%)가 올랐다. 이외 지역은 변동 없이 보합세(0.00%)를 나타냈다. 순천시는 새아파트 입주로 주거 환경이 개선되면서 매매가격은 상승했으나 계속된 입주 영향으로 전셋값은 하락했다. 전남은 2분기 아파트 입주물량이 569가구로 감소하는 데다 본격적인 봄 이사철을 맞아 전세물량이 크게 부족한 지역에서 국지적 상승이 나타날 것으로 예상된다.

전북은 0.29% 떨어져 다섯 분기 연속 하락했다. 계속된 아파트 입주 여파가 컸다. 지역별로는 완주군(-3.32%), 김제시(-0.80%), 전주시(-0.26%), 익산시(-0.06%), 군산시(-0.02%) 순

으로 하락했고 이외 지역은 보합세(0.00%)를 나타냈다. 완주군은 매매·전세 모두 거래가 없어 혁신도시와 인근 지역 아파트 전셋값이 내렸다. 특히 전주시는 대규모 아파트 입주가 이어지는 가운데 1분기 전주에코시티 등에서 5,871가구가 공급되면서 전셋값 하락을 키웠다. 전북은 에코시티와 전북혁신도시 등에서 아파트 공급이 꾸준히 이어지고 있어 이들 지역을 포함 인근 지역에서의 전셋값 약세가 예상된다.

면적별

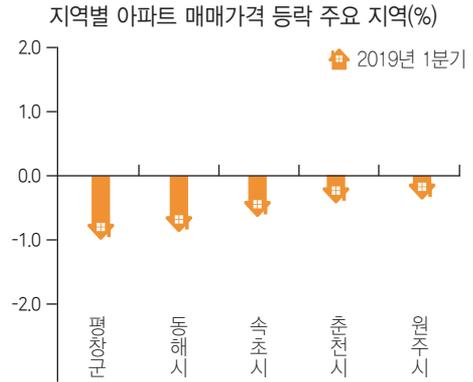
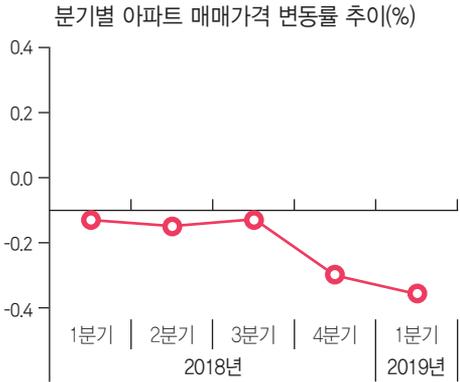
광주는 66㎡미만 구간과 165㎡이상 면적대가 각각 0.23%, 0.25% 떨어져 하락폭이 상대적으로 컸다. 전남은 66-99㎡미만 면적 구간이 유일하게 떨어졌고 다른 면적대는 소폭 오르거나 보합세(0.00%)를 나타냈다. 전북은 66-99㎡ 면적대가 0.56% 하락해 내림폭이 가장 컸다.



강원권



대규모 입주 여파에 하락폭 추가 확대



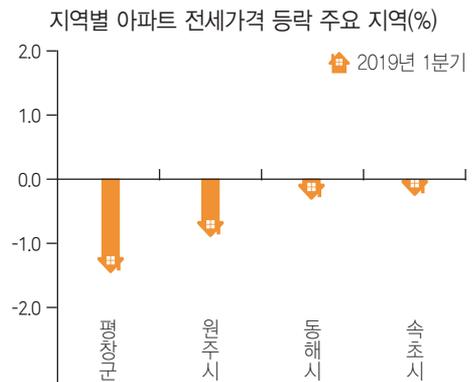
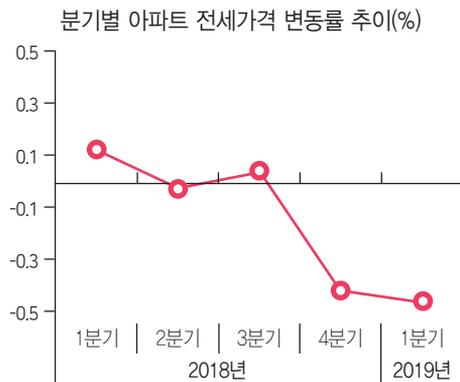
지역별

2019년 1분기 강원도 아파트 매매시장은 0.31% 떨어져 여섯 분기 연속으로 하락했다. 2018년 총1만7,882가구(4분기 7,359가구)의 입주물량이 쏟아지면서 가격 하락폭이 확대됐고,

2019년에도 1만7,051가구(1분기 5,208가구)의 역대급 입주물량이 예정됐다. 평창군(-0.97%), 동해시(-0.79%), 속초시(-0.65%), 춘천시(-0.34%), 원주시(-0.31%) 순으로 떨어졌다. 면적별로는 66㎡미만이 0.84%, 66~99㎡미만 구간이 0.50% 하락했다.



평창군 전세가격 1.44% 하락



지역 별

강원도 아파트 전세가격은 0.42% 하락했다. 평균군(-1.44%)의 하락폭이 가장 크게 나타났

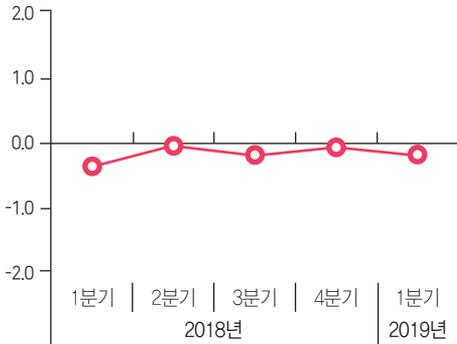
고 원주시(-0.87%), 동해시(-0.30%), 속초시(-0.14%) 등이 약세를 나타냈다. 면적별로는 66㎡미만이 0.90%, 66-99㎡미만이 0.51%, 99-132㎡미만이 0.50% 떨어졌다.

제주권

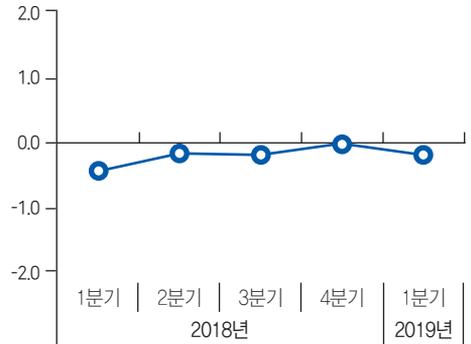


거래 줄고 미분양 늘면서 아파트값 하락폭 ↑

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역 별

2019년 1분기 제주 아파트 매매가격 변동률은 -0.10%로 집계됐다. 제주시가 0.12% 떨어졌고 서귀포시는 보합세(0.00%)를 이어갔다. 면적별로는 66-99㎡미만 구간이 0.23% 떨어진 반면 66㎡미만은 0.22% 올랐다. 제주는 올 들어 주택 매매 거래량이 감소한데다 미분양이 증가세로 돌아서

면서 아파트값이 재차 조정되는 모습이다. 2019년 2월 말 기준 제주도 미분양 주택은 1,271호로, 전월 대비 7.1% 증가했다. 1월에 소폭 감소세를 보인 후, 한달만에 다시 증가세로 돌아선 것이다. 특히, 악성으로 분류되는 '준공후 미분양' 물량이 729호에 이르고 있다. 미분양 적체로 아파트값 하락 우려가 커지면서 수요자들의 관망세가 지속될 전망이다.



올 1분기 입주물량 늘면서 전셋값 다시 하락

지역별

제주 전세가격은 0.16% 하락했다. 2019년 1분기 아파트 입주물량(1,033가구)이 증가하면서 전세가격이 다시 하락세로 돌아선 것이다. 제주시가

-0.19%를 나타냈고 서귀포시는 변동이 없었다. 면적별로는 66㎡미만 구간이 1.32% 떨어졌다. 도내 주택수요 감소와 이주 열풍이 꺾인 가운데 거래 부진이 이어질 것으로 보인다.

분기 통계

그림1. 2019년 1분기 아파트 매매

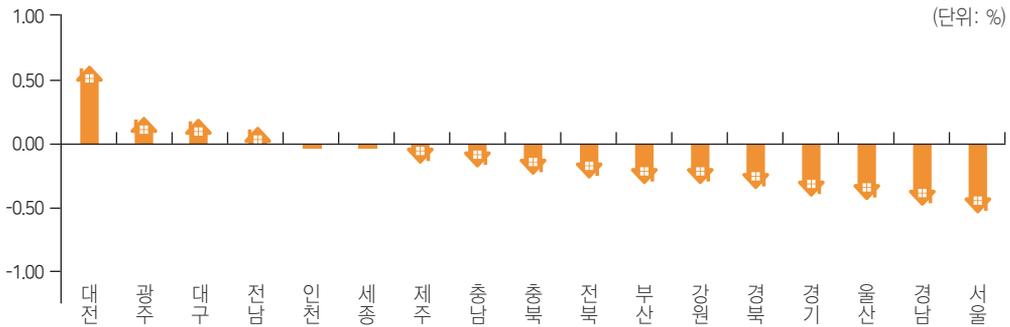


그림2. 2019년 1분기 아파트 전세

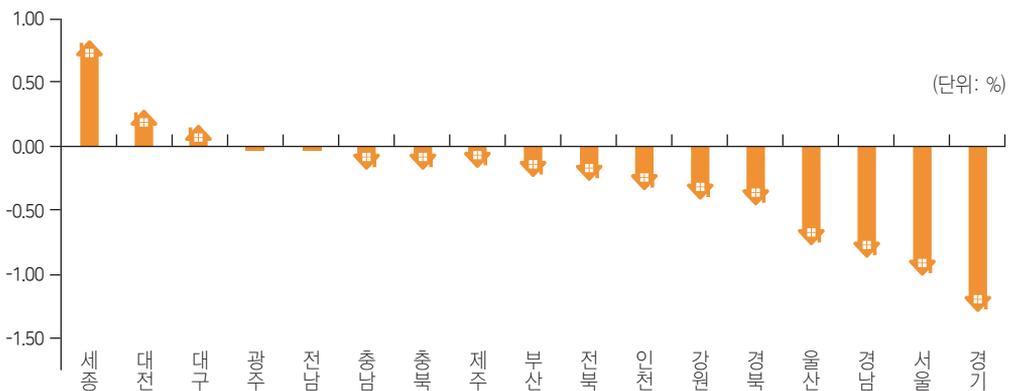


표1. 2019년 1분기 아파트 변동률

(주) 단위:%

지역	매매	전세
서울	-0.53	-1.02
경기	-0.41	-1.27
인천	-0.04	-0.34
경기, 인천	-0.24	-1.01
신도시	-0.57	-1.33
부산	-0.31	-0.27
대구	0.09	0.08
광주	0.10	-0.01
대전	0.52	0.19
울산	-0.43	-0.77
광역시	-0.05	-0.17
강원	-0.31	-0.42
경남	-0.47	-0.88
경북	-0.34	-0.46
전남	0.06	-0.01
전북	-0.27	-0.29
충남	-0.13	-0.16
충북	-0.23	-0.16
제주	-0.10	-0.16
세종시	-0.04	0.76
지방	-0.28	-0.39
전국	-0.37	-0.82

표2. 아파트 입주물량

(주) 단위:가구

지역	2019.1Q	2019.2Q
서울	12,495	8,025
경기	44,857	36,955
인천	8,255	2,509
서울, 경기, 인천	65,607	47,489
부산	7,679	5,792
울산	5,486	1,925
경남	10,753	9,401
부울경권	23,918	17,118
대구	2,632	3,269
경북	8,844	4,633
대경권	11,476	7,902
대전	-	1,881
충남	2,021	1,515
충북	1,822	905
세종	4,276	3,304
충청권	8,119	7,605
광주	5,229	3,232
전남	2,152	569
전북	6,639	2,089
전라권	14,020	5,890
강원	5,208	3,114
제주	1,033	153
전국	129,381	89,271

부동산시장 조사분석

2019.4 | Spring | Vol.25



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향

정리 : 최진

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ④ 아파트 매매 소요기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시를 중심으로 (주택연구, 2019)
- ④ Ghèkière의 유형론을 활용한 한국 공공임대주택 정책에 대한 탐구 (주택연구, 2019)
- ④ 경주 지진이 아파트 거주층수 선호도에 미친 영향에 대한 연구 (주택연구, 2019)
- ④ 주택가격의 폭발적 거품의 추정 (주택연구, 2019)
- ④ 통화정책과 주택시장: 부호제약을 이용한 베이지안 VAR 분석 (주택연구, 2019)
- ④ 부동산담보대출 보유 및 상환부담 결정요인에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- ④ 주택개발사업의 리스크와 시행사의 기대수익에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- ④ 무조건부 분위회귀를 이용한 아파트 가격결정요인 분석 (부동산학연구, 2019)
- ④ 브랜드가 점포의 생존 및 폐점에 미치는 영향 (부동산학연구, 2019)
- ④ 우리나라 광역자치단체 부동산업의 성장 특성 분석 (부동산학연구, 2019)
- ④ 쇼핑성향에 따른 온오프라인 상점 선호분석 (부동산학연구, 2019)
- ④ 한국 임차가구의 주거이력패턴에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- ④ 잔여지 감가보상에 관한 판례분석 (부동산연구, 2019)
- ④ 녹색건축 인증여부가 오피스 건물 임대료 및 공실률에 미치는 영향에 관한 연구 (부동산연구, 2019)
- ④ 지역 및 아파트 규모별 가격상승률 차이에 따른 주택연금 가입자 수 변화 연구 (부동산연구, 2019)
- ④ 주거복지정책이 임대 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 (부동산연구, 2019)
- ④ AHP 분석을 이용한 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도에 관한 연구 (부동산학보, 2019)
- ④ K-REITs 활성화를 위한 투자 포트폴리오 효과분석 연구 (부동산학보, 2019)
- ④ 대도시 지역별 주택 기대가격 상승률 추정 (부동산학보, 2019)
- ④ 도시 공간 변화에 따른 전통시장 소비자 인식변화 연구 (부동산학보, 2019)
- ④ 미분양 아파트 결정모형에 관한 연구 (부동산학보, 2019)
- ④ 이항옵선모형을 이용한 부동산 개발 사업에서 파산시기 추정 (부동산학보, 2019)
- ④ 제주특별자치도 주택 미분양률의 결정요인에 관한 연구 (부동산학보, 2019)
- ④ 헤도닉 가격 모형을 통한 주거 선호의 구조변화분석: 2006~2017년 강남지역 아파트를 중심으로 (부동산학보 2019)
- ④ Do neighbourhood renewal programs reduce crime rates? Evidence from England (Journal of Urban Economics, 2019,03)
- ④ The optimal distribution of population across cities (Journal of Urban Economics, 2019,03)
- ④ The role of the housing market in workers' resilience to job displacement after firm bankruptcy (Journal of Urban Economics, 2019,01)
- ④ Property heterogeneity and convergence club formation among local house prices (Journal of housing Economics, 2019,03)



- ④ Proximity to a water supply reservoir and dams: Is there spatial heterogeneity in the effects on housing prices? (Journal of housing Economics, 2019,03)
- ④ Understanding real estate price dynamics: The case of housing prices in five major cities of China (Journal of housing Economics, 2019,03)
- ④ The influence of house, seller, and locational factors on the probability of sale (Journal of housing Economics, 2019,03)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2018-31



중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1)

Real Estate Market Trend and Issues for 2035

이수옥·박천규 외

- 인구변화, 저성장, 4차 산업혁명 같은 사회경제적 여건변화로 미래의 부동산 시장이 어떠한 변화를 겪게 될지 그 변동수준과 내용을 분석
- 연구결과, 인구변화에 따른 주택수요 감소, 빅데이터 이용 증가, 공기의 질 저하, 주거공유 등이 미래 부동산시장의 주요 트렌드와 이슈가 될 것으로 전망되며, 부동산을 보는 관점에서 시장성 외에 주거의 공공성과 편의성을 중시하는 경향도 점차 확대될 것으로 예상됨
- 미래 부동산시장은 초고층 아파트 소형주택 선호 지속, 건강·환경·에너지·스마트 기능을 갖춘 첨단 주택보급 확대, 빅데이터를 이용한 시장분석 및 예측이 일반화됨에 따라 주거생활, 주택유형, 부동산정책 측면에서 현재와는 많은 차이를 보일 전망임

연구보고서

- ④ 국토연 기본 18-33 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(1): 지역별 수요대응 주택공급 방안
- ④ 국토연 기본 18-31 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1)
- ④ 국토연 기본 18-06 교통비용을 고려한 주거부담지표 개발 및 활용방안 연구
- ④ 국토연 기본 18-05 건설기술 변화에 대응한 건설인력정책 연구
- ④ 국토연 기본 17-9 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립을 위한 중장기 정책방향
- ④ 국토연 기본 17-8 부동산산업의 구조변화에 따른 정책대응 방안 연구
- ④ 국토연 기본 17-26 부동산시장 정책기반 강화 연구(Ⅱ) 주택담보대출 규제의 효과적 운영방안 연구
- ④ 국토연 기본 17-25 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅱ) 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로
- ④ 국토연 기본 17-2 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향
- ④ 국토연 기본 17-17 저성장시대 건설산업의 미래이슈 전망과 대응전략 연구
- ④ 국토연 기본 17-14 인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구
- ④ 국토연 기본 17-1 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구



- ④ 국토연 수시 18-26 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구
- ④ 국토연 수시 18-24 도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제
- ④ 국토연 수시 18-17 건설산업 빅데이터 활용기반 구축 기초연구
- ④ 국토연 수시 18-08 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구
- ④ 국토연 수시 18-07 인프라 도시개발 연계 투자개발형 해외건설 활성화 전략
- ④ 국토연 수시 18-06 공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로
- ④ 국토연 수시 18-04 산지의 효율적 활용을 위한 산지구분 기준 재정립 방안 연구

국토정책 브리프

- ④ 포용적 도시를 위한 사회적 부동산 활성화 방안 (2019.02.25.)
- ④ 교통비용을 고려한 주거부담 수준 측정 및 정책 활용 방안 (2019.02.11.)
- ④ 2019년 주택가격은 수도권 포함, 지방 하락폭 확대 (2019.01.17.)
- ④ 시설물 및 건축물의 “생애주기 통합 건설정보포털” 구축방안 (2018.11.19.)
- ④ 빈집의 예방·관리·활용을 위한 정책방안 (2018.11.12.)
- ④ 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제 (2018.10.10.)
- ④ 주택시장 양극화 해소를 위한 주거정책의 공공성 강화 방안 (2018.8.20.)
- ④ 임대료부담과다 가구의 주거특성과 정책적 지원방안 (2018.08.13.)
- ④ 하반기 수도권 강보합, 지방 하락폭 확대 전망 (2018.07.16.)
- ④ 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안 (2018.05.21.)
- ④ 주거안정을 위한 수요자 맞춤형 주택담보대출 추진방안 (2018.05.08.)
- ④ 주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안 (2018.04.30.)
- ④ 뉴노멀(New Normal)시대 부동산산업의 새로운 역할과 과제(2018.04.09.)
- ④ 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립 방향(2018.03.19.)
- ④ 노후기반시설 민간투자사업 활성화 방안(2018.02.26.)
- ④ 2018년 주택시장은 보합, 안정 전망(2018.01.08.)
- ④ 해외의 부동산소비자 보호제도와 정책적 시사점(2017.10.30.)
- ④ 영국의 계획이익 환수제도와 정책적 시사점(2017.09.18.)
- ④ 신탁형 도시재생회사를 활용한 젠트리피케이션 대응방안(2017.08.28.)
- ④ 1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책 지원 방안(2017.08.21.)
- ④ 최근 주택시장 동향과 향후 정책과제(2017.07.17.)
- ④ 지역별 주택수급 진단과 정책과제(2017.07.10.)
- ④ 고령장애인을 위한 주택개조 지원 활성화 방안(2017.07.03.)
- ④ 젠트리피케이션 대응을 위한 지역 자산 공유방안(2017.05.15.)
- ④ 금융 빅데이터를 이용한 임대차주의 리스크 분석(2017.04.17.)



- ③ 부동산 개발환경 변화에 따른 공공사업시행자의 역할 재정립 방안(2017.04.03.)
- ③ 2017년 주택시장 영향요인 분석과 전망(2017.03.20.)

최근 부동산시장 관련 연구내용

국내 부동산 시장은 근래까지 가격상승의 시기를 겪어왔으며 부동산 가격안정을 위한 정부정책시행에 따라 최근에는 가격안정 시기에 들어선 모습을 보이고 있다. 국내 소개 연구로 생존분석을 활용하여 1987년부터 2017년 주택시장을 대상으로 꾸준히 상승해온 주택시장에 대해 가격거품이 존재하였는지 증명한 논문을 소개한다.

해외 부동산시장 그 중에서도 중국은 지속적인 경제성장을 구가하면서 금융, 부동산, 산업 등 모든 분야에서 성장을 지속해왔다. 부동산 가격 상승은 국내에서도 증명된 바와 같이 모든 지역에서 동시적으로 상승하기보다 지역 간 영향을 주고받으면서 순차적으로 상승하는 경향을 보인다. 해외 소개 연구로 웨이블릿 분석 기술을 통해 도시 간 가격 상승의 리드-지연 관계를 분석한 논문을 소개한다.

③ [주택가격의 폭발적 거품의 추정 - 조무상·남주하 (주택연구)]

본 연구는 주택가격에 있어 내재가치(intrinsic value)와 시장가격 간의 괴리로 정의되는 거품항을 정보착오 모형 (information error model)을 이용하여 측정하고 이 거품항에 대한 생존분석(survival analysis)을 통해 폭발적 거품의 존재유무를 분석한다. 정보착오모형의 종속변수는 주택매매가격지수이고 설명변수로는 주택전세가격지수 또는 매매전세비율을 사용한다.

생존분석은 거품의 생존기간이 시장기초요소와 무관함을 가정하는 외생적거품모형과 시장기초요소에 의해 거품의 생존기간이 영향을 받는 것을 가정하는 내생적 거품모형을 대상으로 수행한다. 분석대상지역은 전국, 6대광역시, 서울강남, 서울강북의 4개 지역에 대해, 1987년 1월~2017년 12월의 기간 및 6개 하부기간에 대해 분석을 수행하였다.

분석결과, 외생적 거품모형에서는 어떠한 시간적 범위 또는 공간적 범위에서도 폭발적 거품의 존재를 찾을 수 없었다. 내생적 거품모형에서는 형태모수 값이 대부분 1보다 크지만 2보다는 작은 것으로 나타났다. 외생적 거품모형과 내생적 거품모형 모두에서 폭발적 거품의 존재를 확인할 수 없었다. 이는 주택가격에 안정적 거품은 존재하지만 폭발적 거품은 존재하지 않으며 내재가치 간의 괴리는 시간의 흐름에 따라 소멸됨을 시사한다.

③ [Understanding real estate price dynamics: The case of housing prices in five major cities of China - Ying Fan·Zan Yang·Abdullah Yavas (Journal of Housing Economics)]

The developing technology of wavelet analysis offers a valuable tool in mitigating many of the limitations of earlier studies of housing price dynamics. This paper applies wavelet analysis to five first-tier cities in



China to study housing price changes over time, to decompose housing prices into their trend and cycle components, and to explore co-movement and lead-lag relationships among these cities. We find the average cycle for all five cities to be 3.25 years, which is much shorter than the housing cycles observed in the United States. When we examine the cyclical lead-lag relationships among these cities, we find that during the 2008–2011 period, Shenzhen led Beijing, which led Guangzhou, which led Shanghai, and finally Tianjin followed. However, during the 2011–2014 period, the lead-lag relationships changed to Tianjin leading Shenzhen, then Shanghai, then Beijing, and finally Guangzhou. Although we generally observe a strong co-movement among the city pairs, the co-movement between Tianjin and each of the remaining four cities is weak. The weaker correlation between Tianjin and other cities indicates that real estate investors in these other four cities can improve their risk-return performance by adding Tianjin properties to their portfolios.



부동산시장 조사분석



30147 세종특별자치시 국책연구원로 5 Tel. 044-960-0263 Fax. 044-211-4767

