KRIHS
국토연구원

부동산시장 조사분석

vol.
26
2019.7 Summer

인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장은
K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장은: 대구광역시
주택시장 순환국면 인식

부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수
부동산시장 압력지수
K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

지역 아파트 시장 동향

부동산시장 연구 동향



CONTENTS

2019.7 | Summer | Vol.26

03 **인포그래픽스**
K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대구광역시
주택시장 순환국면 인식

09 **부동산시장 변화와 진단**
부동산시장 소비심리지수
부동산시장 압력지수
K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

43 **지역 아파트 시장 동향**

63 **부동산시장 연구 동향**

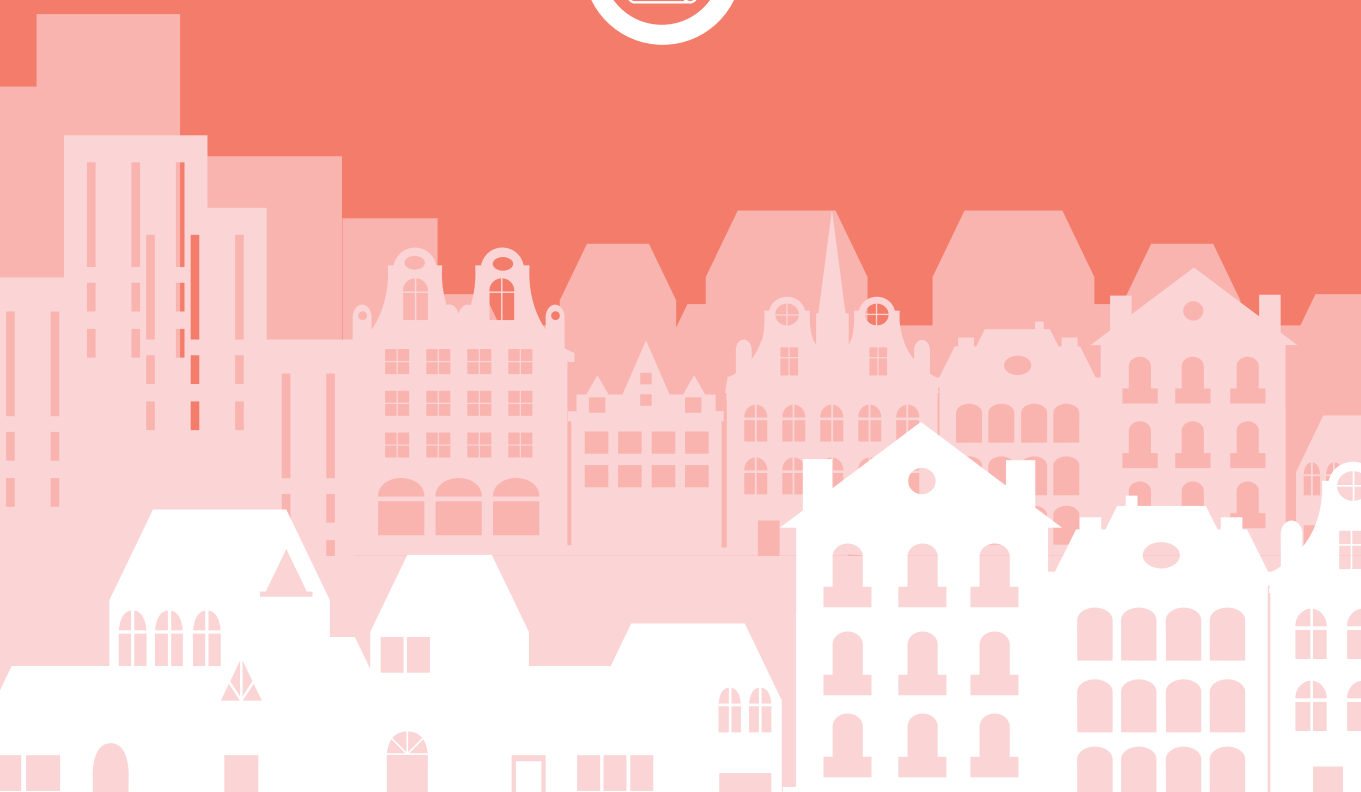
「국토硏」
부동산시장
조사분석

발행일 2019년 7월 31일
발행인 강현수
출판등록번호 제2-22호
편집위원장 이수욱 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
최 진 jchoi@krihs.re.kr
황관석 kshwang@krihs.re.kr
편집간사 노민지 mjnoh@krihs.re.kr
주 소
30147 세종특별자치시 국책연구원로 5
국토연구원 부동산시장연구센터
전 화 044-960-0263
홈페이지 www.krihs.re.kr
제작처 (사)장애인생산품판매지원협회 인쇄사업소



부동산시장 조사분석

2019.7 | Summer | Vol.26



인포그래픽스

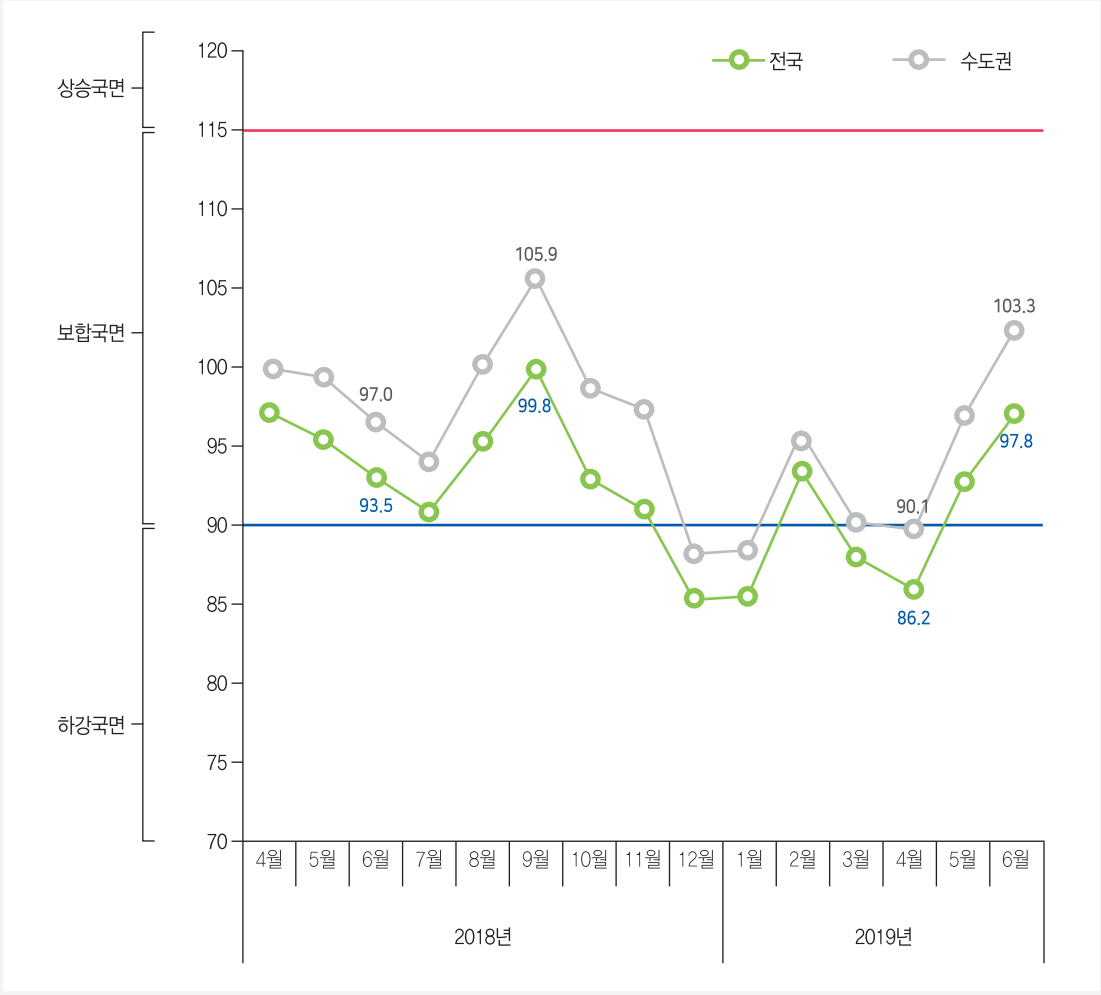


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 황관석, 권건우

• 2019년 2분기 K-REMAP지수는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

– 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP지수는 전국(97.8), 수도권(103.3)에서 올해 4월 이후 상승하며 보합국면으로 전환

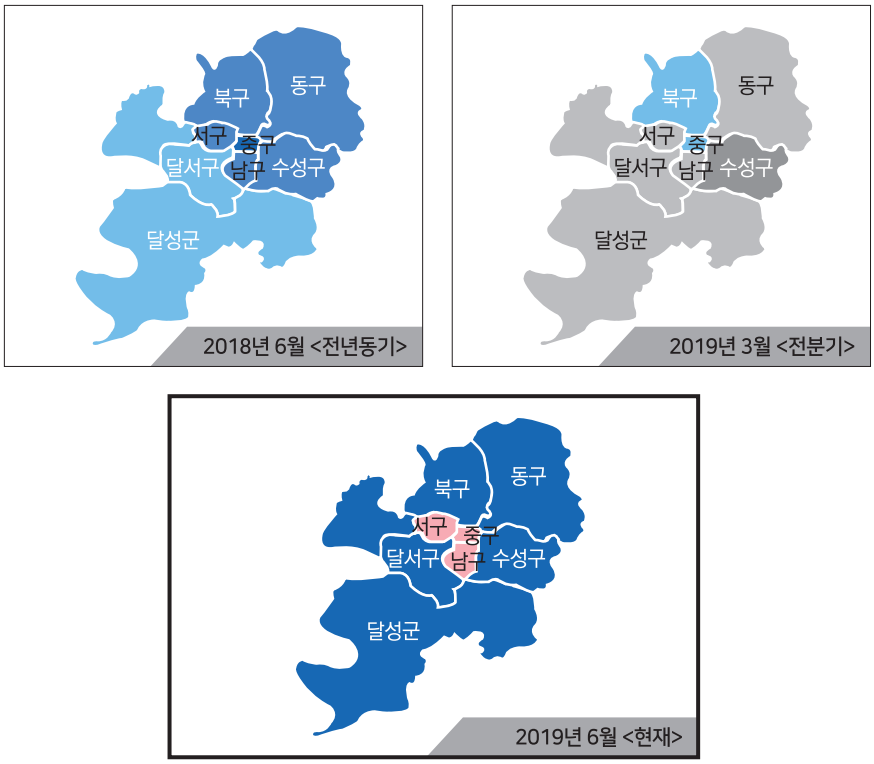


※ K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수에 대한 자세한 내용은 페이지 p.36 참조.

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대구광역시

글, 그림 | 황관석, 권건우

- **대구광역시 K-REAMP지수는 전분기 대비 상승하며 보합국면으로 전환**
  - 대구광역시 지수는 111.7로 전분기(91.9) 대비 19.8p 상승, 전년동기(101.8)대비 9.9p 상승
  - 지역별로는 전분기에 북구와 중구를 제외한 나머지 지역은 하강국면이었으나, 2019년 2분기 중구를 비롯하여 서구, 남구는 상승국면으로 전환



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

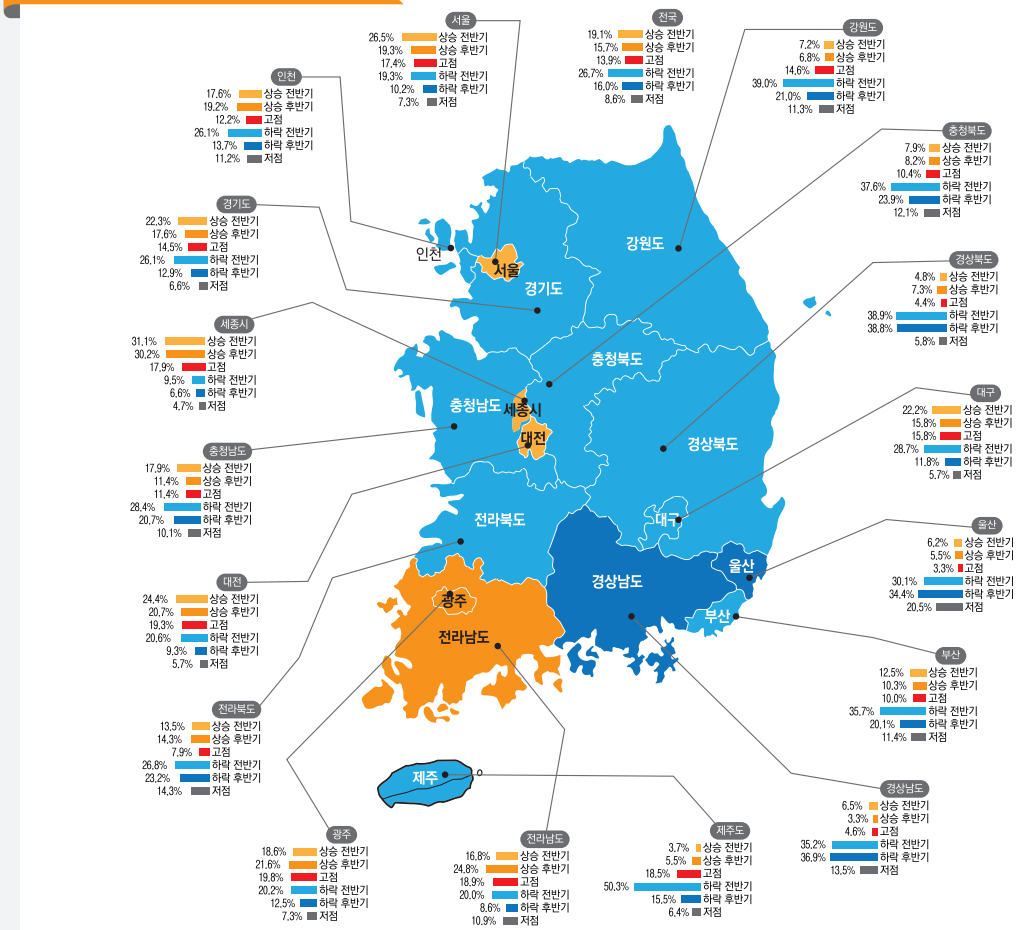
주택시장 순환국면 인식(일반가구)

글, 그림 | 박천규, 권건우

- **일반가구를 대상으로 주택시장 순환국면에 대한 설문조사 결과 '하락 전반기' 응답 비중이 가장 높음**
  - 하락 전반기: 전국(26.7%), 제주(50.3%), 강원(39.0%), 경북(38.9%) 등
  - 상승 전반기: 전국(19.1%), 세종(31.1%), 서울(26.5%), 대전(24.4%) 등

※ 본 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행되어 해당 정부 정책 발표에 대한 효과는 반영되지 않음

일반가구



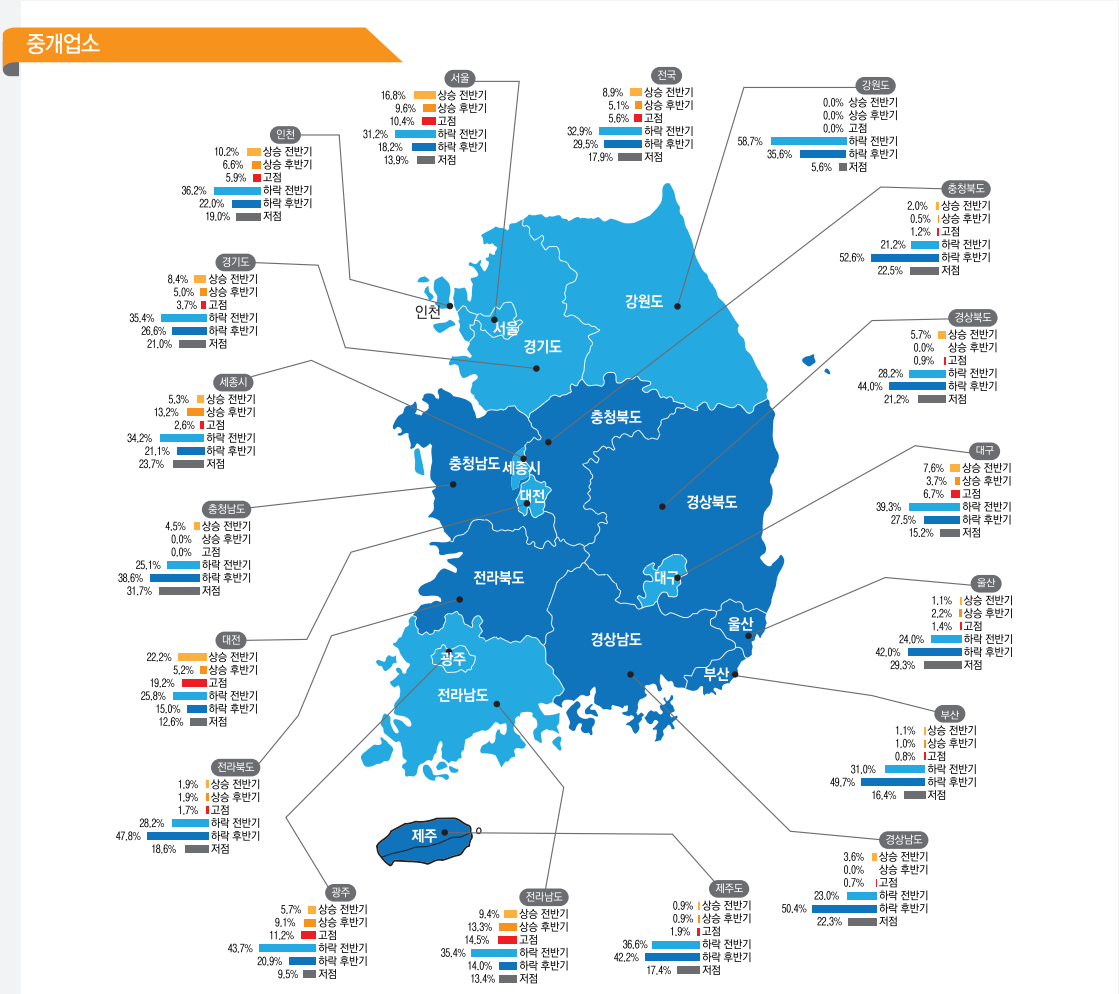
※ 2019년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성

주택시장 순환국면 인식(중개업소)

글, 그림 | 박천규, 권건우

- **중개업소를 대상으로 주택시장 순환국면에 대한 설문조사 결과 '하락 전반기' 응답 비중이 가장 높음**
  - 하락 전반기: 전국(32.9%), 강원(58.7%), 광주(43.7%), 대구(39.3%) 등
  - 하락 후반기: 전국(29.5%), 충북(52.6%), 경남(50.4%), 부산(49.7%) 등

※ 본 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행되어 해당 정부 정책 발표에 대한 효과는 반영되지 않음



※ 2019년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성

부동산시장 조사분석

2019.7 | Summer | Vol.26



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 박천규, 권건우

2019년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 지난분기 하강국면에서 보합국면으로 전환하였다. 주택시장 소비심리지수도 지난분기 하강국면에서 보합국면으로 전환하였으며, 토지시장 소비심리지수는 지난분기에 이어 하강국면이 지속되었다.



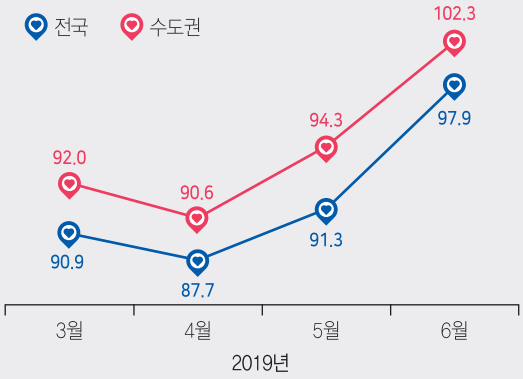
부동산시장 소비심리지수 개요

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

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



부동산시장 소비심리지수:

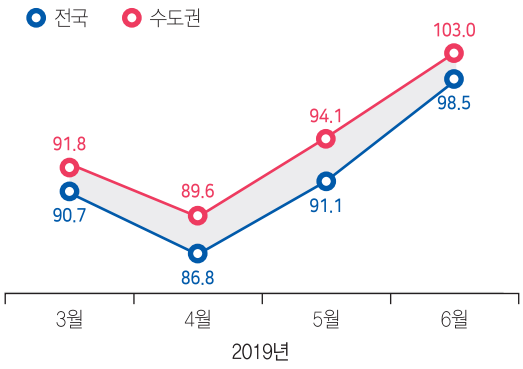


전국

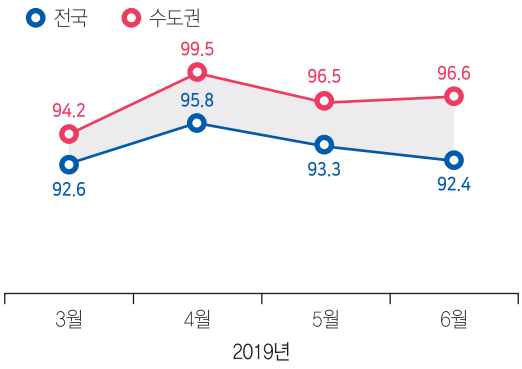
2019년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 지난분기 하강국면에서 보합국면으로 전환하였으며, 전분기 대비 7.0p 상승, 전년 동기 대비 1.6p 상승

수도권

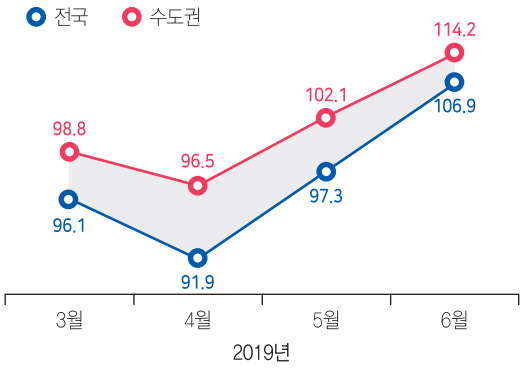
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 10.3p 상승, 전년 동기 대비 3.2p 상승



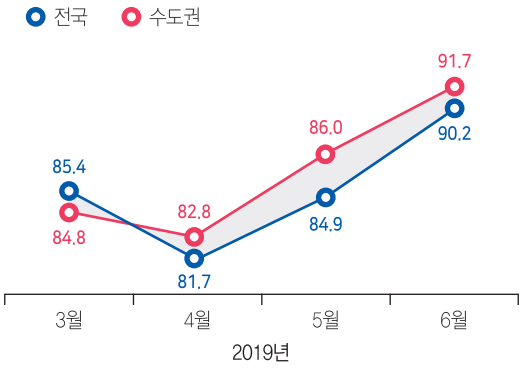
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수



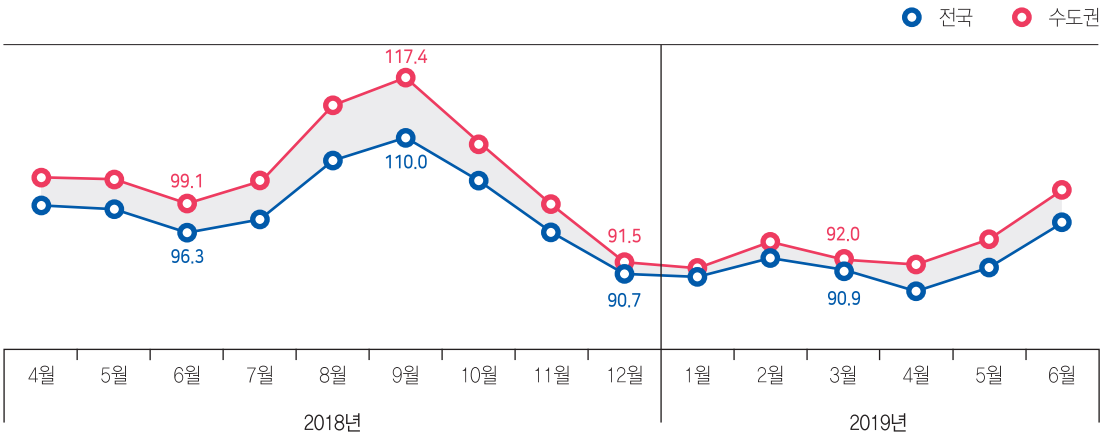
주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	100.2	99.0	96.3	90.0	92.7	90.9	87.7	91.3	97.9
수도권	103.0	102.5	99.1	91.0	94.4	92.0	90.6	94.3	102.3
서울	108.3	109.8	106.3	91.8	94.5	93.5	92.1	98.6	111.2
인천	97.9	98.7	96.6	93.1	95.7	94.0	92.6	94.9	99.6
경기	101.1	99.0	95.6	90.0	94.0	90.8	89.3	91.2	97.8
비수도권	96.7	94.6	92.8	89.6	91.6	89.8	84.9	88.1	92.9

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.0p 상승

- 2019년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수(97.9)는 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(90.9) 대비 7.0p 상승, 전년 동기(96.3) 대비 1.6p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.3p 상승

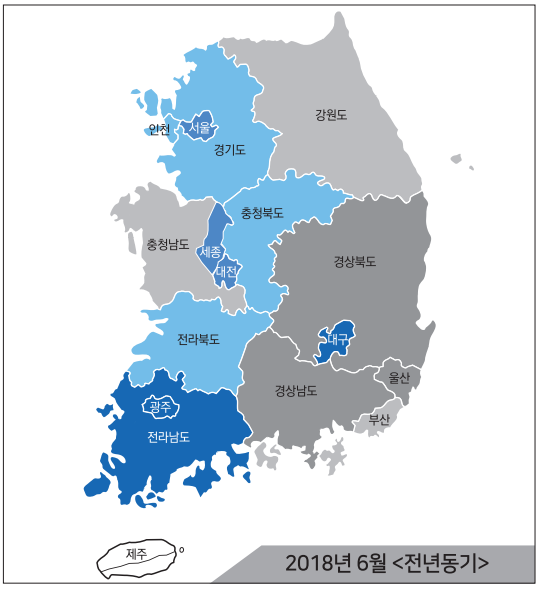
- 2019년 2분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(102.3)는 전분기(92.0) 대비 10.3p 상승, 전년 동기(99.1) 대비 3.2p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 서울(111.2), 인천(99.6), 경기(97.8) 모두 전분기 대비 각각 17.7p, 5.6p, 7.0p 상승하며 보합국면으로 전환

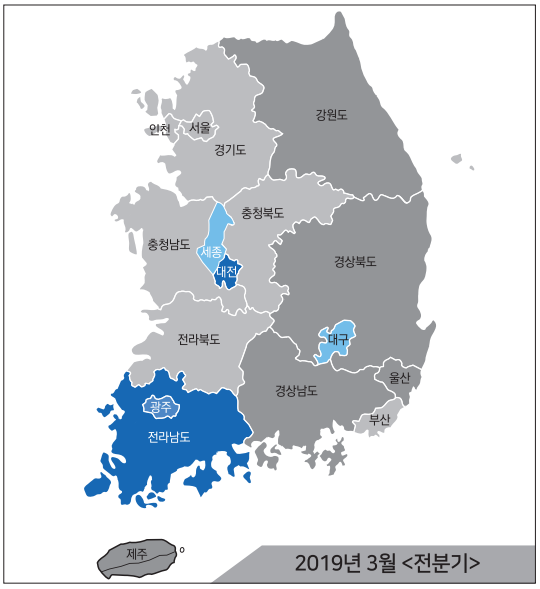
03. 비수도권

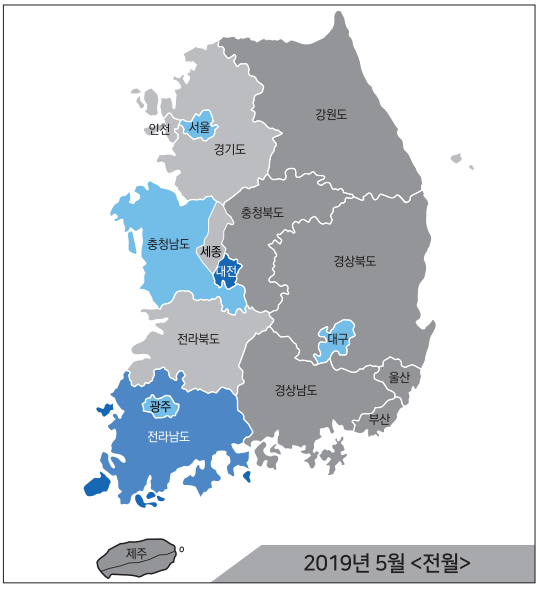
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.1p 상승

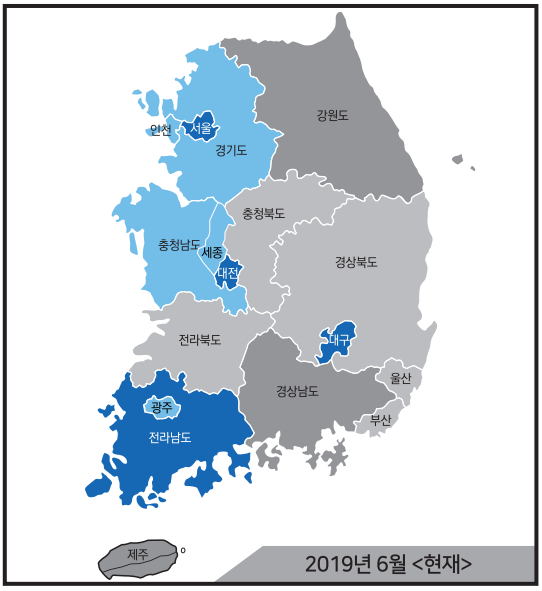
- 2019년 2분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(92.9)는 전분기(89.8) 대비 3.1p 상승, 전년 동기(92.8)대비 0.1p 상승하였으나 하강국면 지속
- 지역별로 대구(106.4), 광주(96.6), 대전(107.8), 세종(98.7), 전남(106.5)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 충남(95.8)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(89.0), 울산(86.9), 강원(79.5), 충북(91.8), 전북(94.9), 경북(87.3), 경남(81.9), 제주(82.7)는 전분기에 이어 하강국면 지속

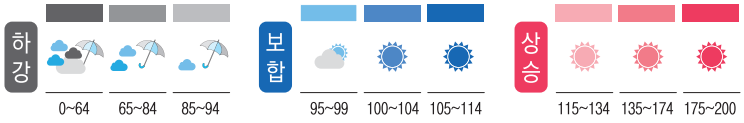
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



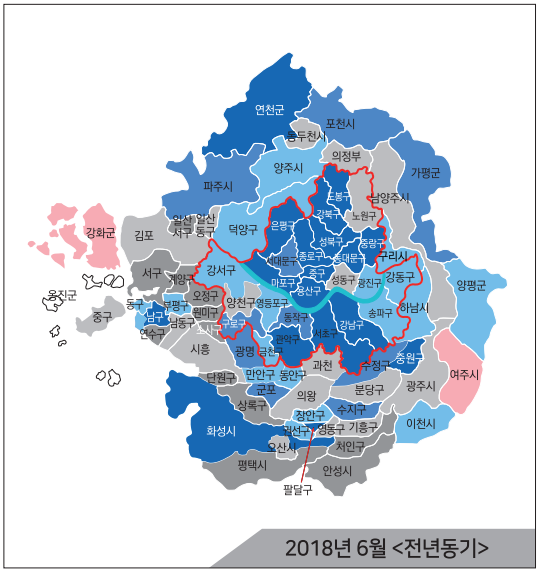




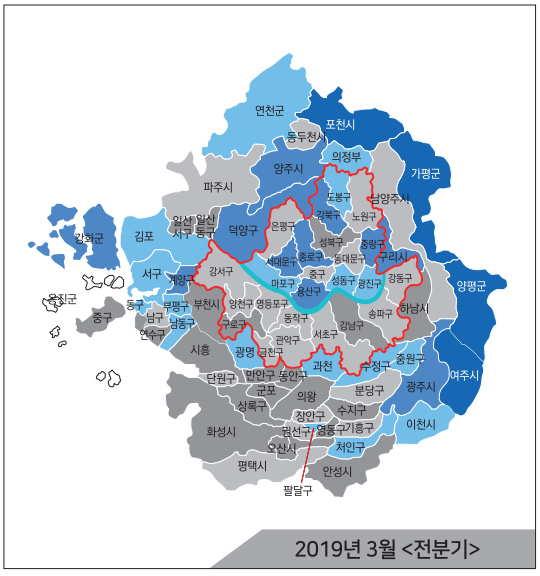




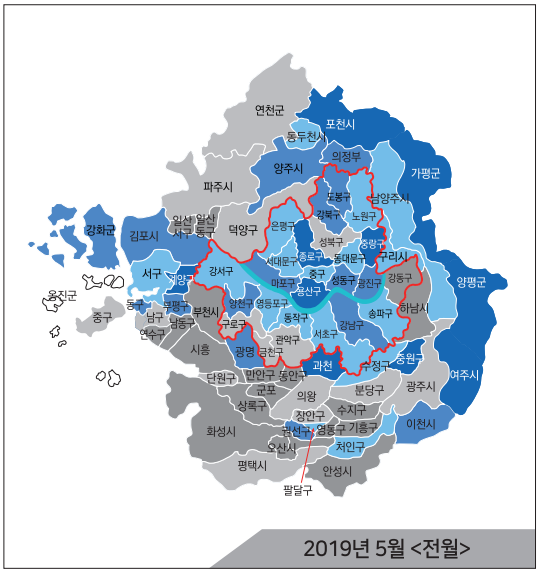
부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



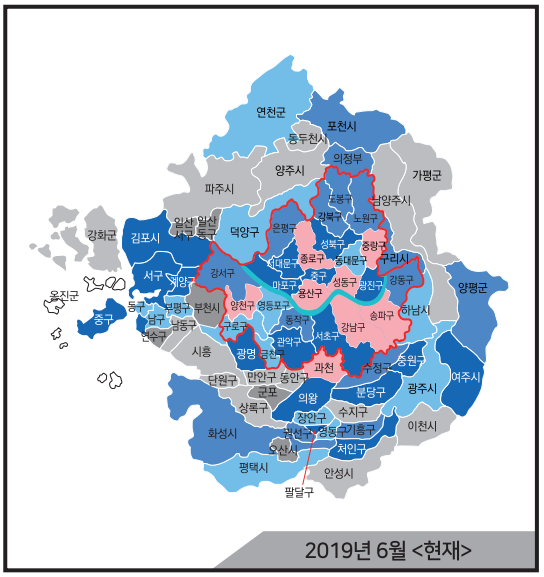
2018년 6월 <전년동기>



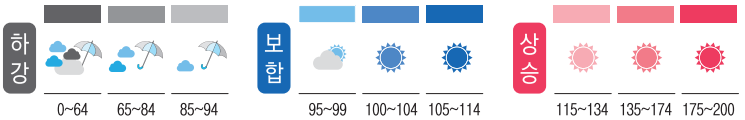
2019년 3월 <전분기>



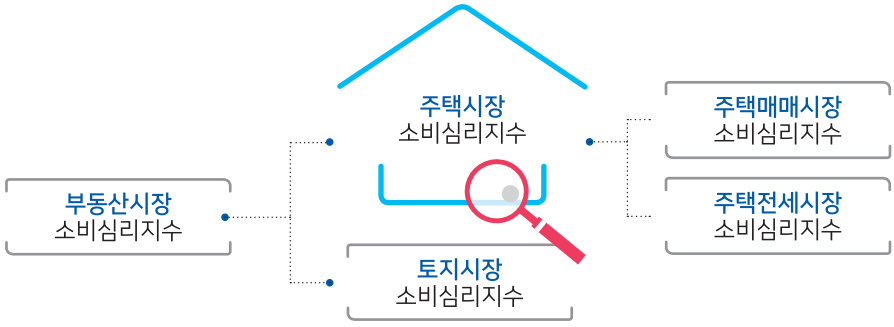
2019년 5월 <전월>

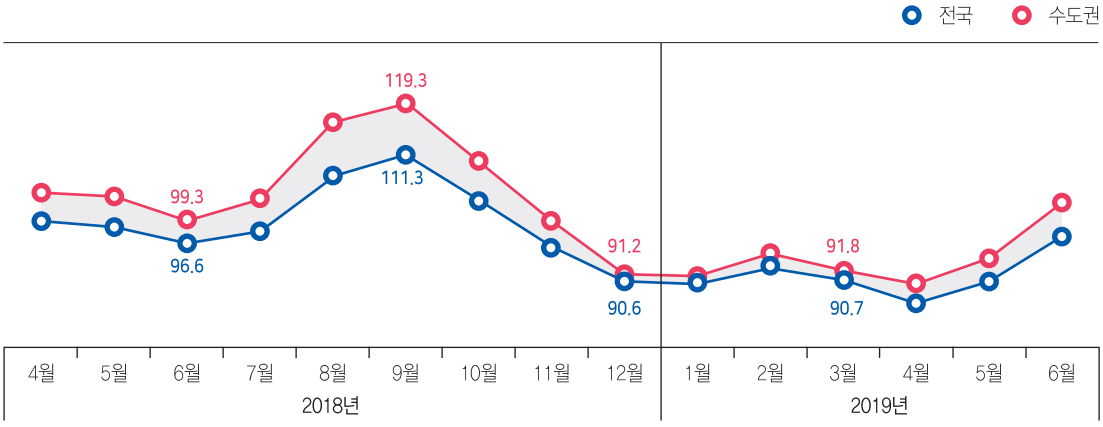


2019년 6월 <현재>



02 주택시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	100.3	99.1	96.6	89.9	92.7	90.7	86.8	91.1	98.5
수도권	103.2	102.8	99.3	90.7	94.3	91.8	89.6	94.1	103.0
서울	108.8	111.1	106.8	91.5	94.5	93.3	91.1	98.6	112.2
인천	97.6	98.4	96.4	93.2	96.0	94.1	92.6	95.2	100.3
경기	101.2	98.9	95.6	89.7	93.9	90.5	88.1	91.2	98.2
비수도권	96.7	94.5	92.9	89.6	91.7	89.7	84.0	87.8	93.3

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.8p 상승

- 2019년 2분기 전국 주택시장 소비심리지수(98.5)는 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(90.7) 대비 7.8p 상승, 전년 동기(96.6) 대비 1.9p 상승

02. 수도권

수도권 : 보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 11.2p 상승

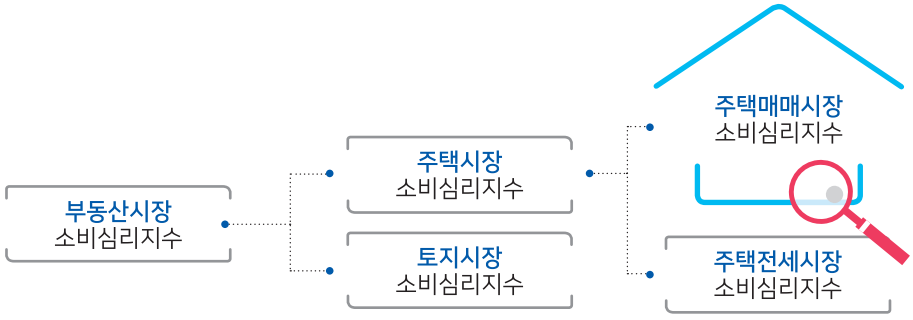
- 2019년 2분기 수도권 주택시장 소비심리지수(103.0)는 전분기(91.8) 대비 11.2p 상승, 전년 동기(99.3) 대비 3.7p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 서울(112.2), 인천(100.3), 경기(98.2) 모두 전분기 대비 각각 18.9p, 6.2p, 7.7p 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환

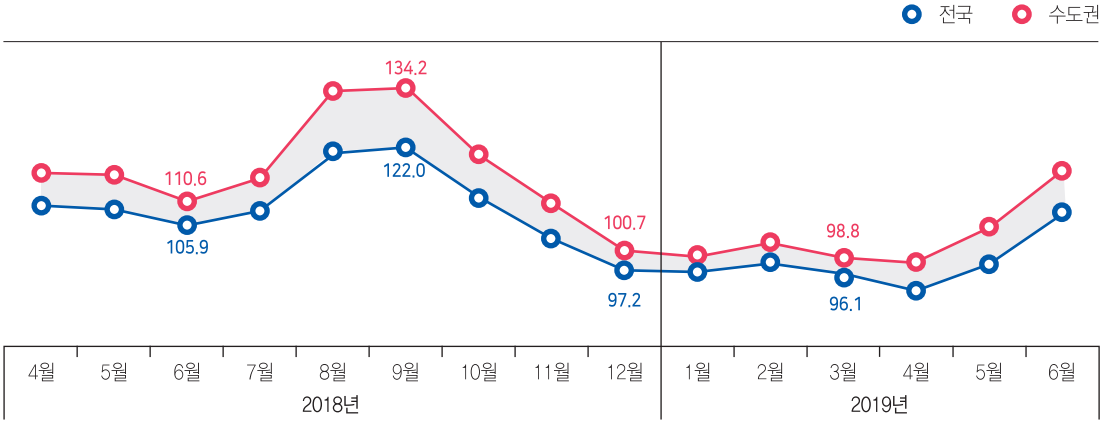
03. 비수도권

비수도권 : 하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.6p 상승

- 2019년 2분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(93.3)는 전분기(89.7) 대비 3.6p 상승, 전년 동기(92.9) 대비 0.4p 상승하였으나 하강국면 지속
- 지역별로 대구(108.0), 광주(96.4), 대전(108.9), 세종(98.6), 전남(107.3)은 보합국면을 지속하였고, 충남(96.4), 전북(95.4)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(88.6), 울산(87.2), 강원(79.1), 충북(92.2), 충남(96.4), 경북(88.1), 경남(81.6), 제주(83.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택매매시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	110.0	109.1	105.9	95.5	97.9	96.1	91.9	97.3	106.9
수도권	116.4	115.9	110.6	98.7	101.5	98.8	96.5	102.1	114.2
서울	126.5	128.1	121.6	100.5	102.1	100.7	97.9	108.5	128.3
인천	103.3	103.5	100.5	97.1	99.8	99.6	99.1	98.0	105.1
경기	113.4	111.7	106.4	98.1	101.6	97.5	95.0	99.4	108.2
비수도권	102.1	100.4	99.5	92.7	94.7	93.4	87.4	91.9	98.3

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.8p 상승

- 2019년 2분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(106.9)는 전분기에 이어 보합국면지속
- 지수는 전분기(96.1) 대비 10.8p 상승, 전년 동기(105.9) 대비 1.0p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 15.4p 상승

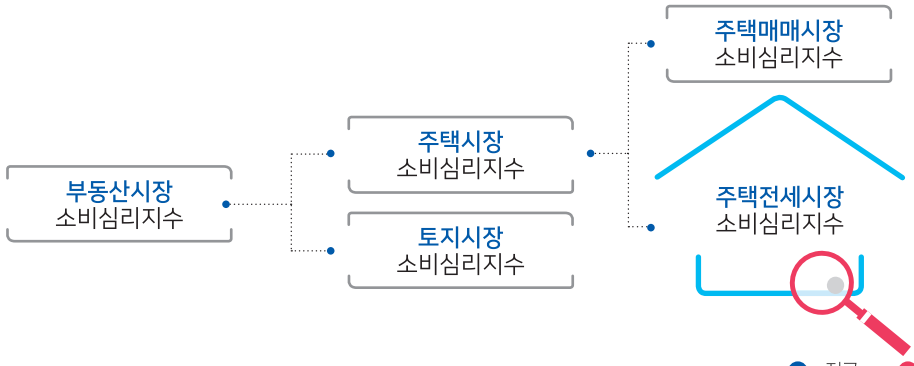
- 2019년 2분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(114.2)는 전분기(98.8) 대비 15.4p 상승, 전년 동기(110.6) 대비 3.6p 상승하였으나 보합국면 지속
- 지역별로 서울(128.3)은 전분기 대비 27.6p 상승하며 보합국면에서 상승국면 전환, 인천(105.1), 경기(108.2)는 전분기 대비 각각 5.5p, 10.7p 상승하였으나 보합국면 지속

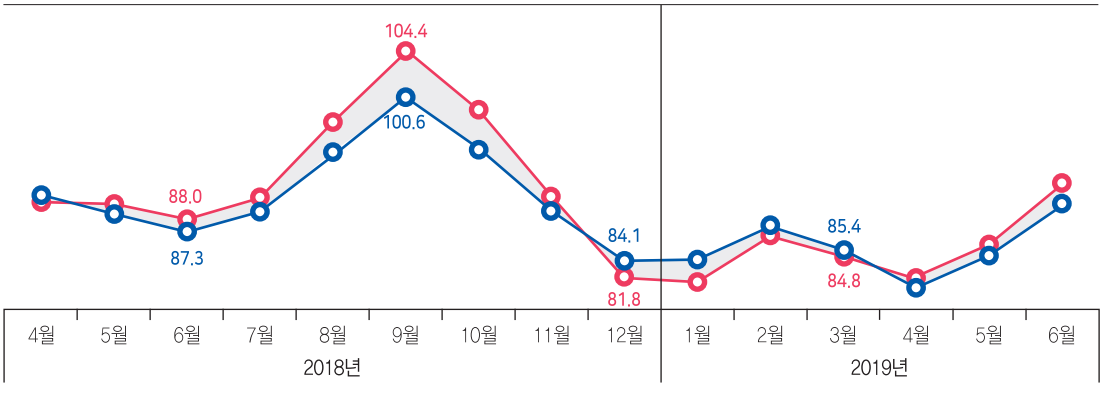
03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 4.9p 상승

- 2019년 2분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(98.3)는 전분기(93.4) 대비 4.9p 상승, 전년 동기(99.5) 대비 1.2p 하락하여 보합국면 전환
- 지역별로 대구(111.1), 광주(100.0), 세종(109.6), 충남(102.7)은 전분기에 이어 보합국면을 지속, 대전(114.2)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로, 전남(118.4)은 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 부산(94.9), 울산(93.7), 강원(81.8), 충북(93.8), 경북(92.0), 경남(86.5), 제주(87.1)는 하강국면을 지속, 전북(100.2)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	90.6	89.2	87.3	84.3	87.6	85.4	81.7	84.9	90.2
수도권	90.0	89.6	88.0	82.6	87.2	84.8	82.8	86.0	91.7
서울	91.1	94.2	91.9	82.6	86.9	85.9	84.3	88.6	96.2
인천	91.9	93.4	92.2	89.2	92.2	88.7	86.1	92.4	95.5
경기	89.1	86.2	84.8	81.2	86.3	83.5	81.1	83.1	88.3
비수도권	91.3	88.5	86.2	86.5	88.6	85.9	80.6	83.7	88.3

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 4.8p 상승

- 2019년 2분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(90.2)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(85.4) 대비 4.8p 상승, 전년 동기(87.3) 대비 2.9p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.9p 상승

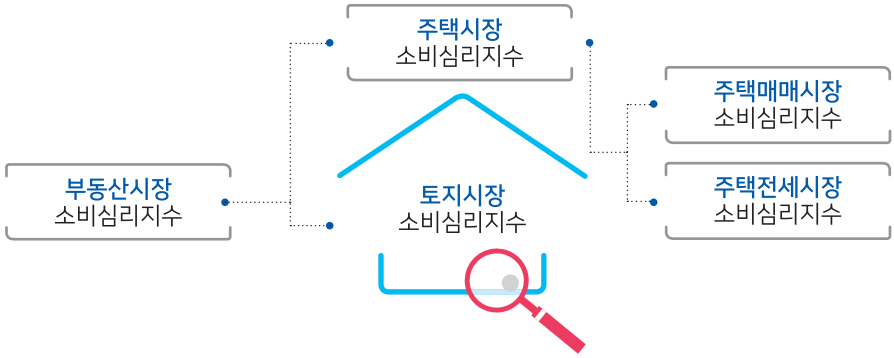
- 2019년 2분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(91.7)는 전분기(84.8) 대비 6.9p 상승, 전년 동기(88.0) 대비 3.7p 상승하였으나 하강국면 지속
- 지역별로 서울(96.2), 인천(95.5)은 전분기 대비 각각 10.3p, 6.8p 상승하며 보합국면으로 전환, 경기(88.3)는 전분기 대비 4.8p 상승하였으나 하강국면 지속

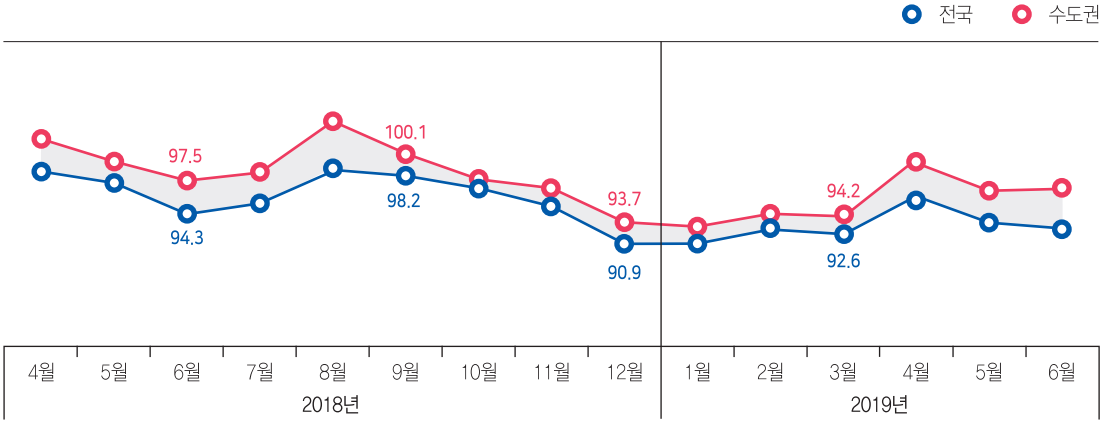
03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.4p 상승

- 2019년 2분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(88.3)는 전분기(85.9) 대비 2.4p 상승, 전년 동기(86.2) 대비 2.1p 상승하였으나 하강국면 지속
- 지역별로 대구(105.0), 대전(103.6), 전남(96.2)은 전분기에 이어 보합국면 지속
- 부산(82.4), 광주(92.8), 울산(80.7), 세종(87.5), 강원(76.5), 충북(90.6), 충남(90.2), 전북(90.7), 경북(84.3), 경남(76.8), 제주(79.8)는 전분기에 이어 하강국면지속

05 토지시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	98.8	98.0	94.3	91.2	92.5	92.6	95.8	93.3	92.4
수도권	101.4	99.5	97.5	93.5	94.5	94.2	99.5	96.5	96.6
서울	103.8	97.9	101.7	94.1	94.3	95.9	101.3	99.1	101.6
인천	99.9	101.3	98.9	92.4	92.6	92.7	92.6	91.8	93.2
경기	100.4	100.1	94.9	93.3	95.0	93.6	99.9	96.0	94.4
비수도권	96.5	95.7	91.7	90.2	90.6	90.8	92.6	90.6	89.5

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.2p 하락

- 2019년 2분기 전국 토지시장 소비심리지수(92.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(92.6) 대비 0.2p 하락, 전년 동기(94.3) 대비 1.9p 하락

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 2.4p 상승

- 2019년 2분기 수도권 토지시장 소비심리지수(96.6)은 전분기(94.2) 대비 2.4p 상승하며 보합국면 전환. 전년 동기(97.5)대비로는 0.9p 하락
- 지역별로 서울(101.6)은 전분기 대비 5.7p 상승하여 보합국면을 지속하였고, 인천(93.2), 경기(94.4)는 전분기 대비 각각 0.5p, 0.8p 상승하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.3p 하락

- 2019년 2분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(89.5)는 전분기(90.8) 대비 1.3p 하락, 전년 동기(91.7) 대비 2.2p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 광주(98.6), 대전(97.4), 세종(100.4), 전남(99.7)은 전분기에 이어 보합국면 지속
- 부산(92.7), 대구(91.8), 울산(83.9), 강원(82.2), 충북(88.3), 충남(90.3), 전북(89.7), 경북(80.3), 경남(83.7), 제주(75.7)는 전분기에 이어 하강국면 지속

부동산시장 압력지수

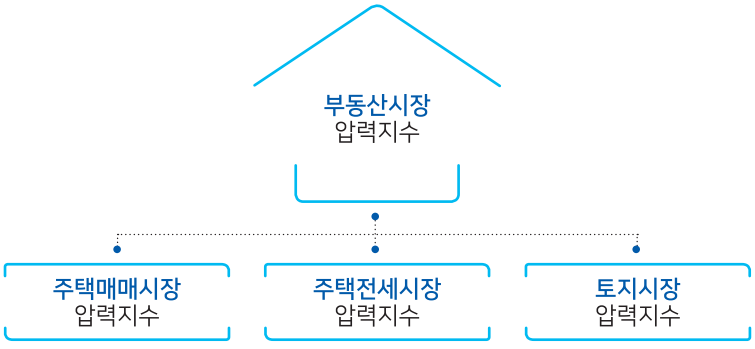
글 | 황관석, 권건우



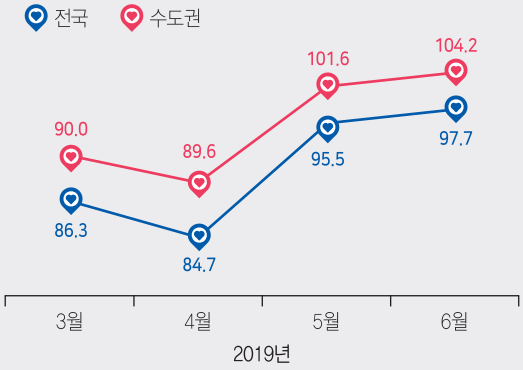
2019년 2분기 부동산시장 압력지수는 전분기 대비 지수가 상승하며 보합국면으로 전환하였다. 주택매매시장과 주택전세시장은 전분기에 이어 하강국면을 유지하였으나, 토지시장은 보합국면으로 전환하였다.

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 압력지수

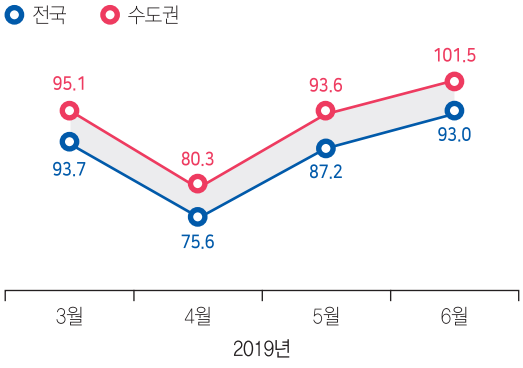


전국

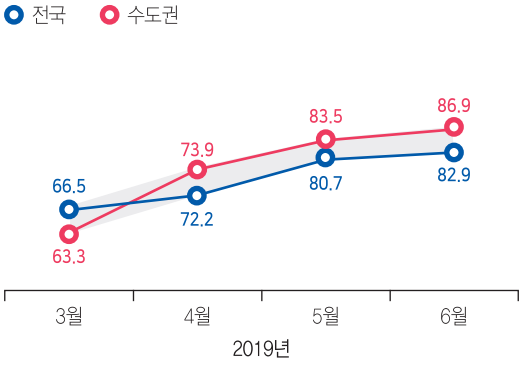
2019년 2분기 부동산시장 압력지수는 보합국면으로 전환하였으며, 전분기 대비 11.4p 상승, 전년동기 대비 7.0p 상승

수도권

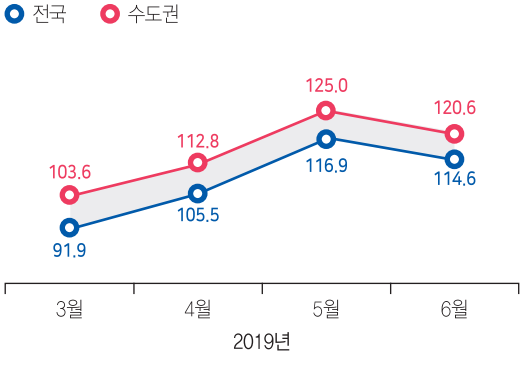
수도권 부동산시장 압력지수는 보합국면으로 전환하였으며, 전분기 대비 14.2p 상승, 전년동기 대비 9.4p 상승



주택매매시장 압력지수



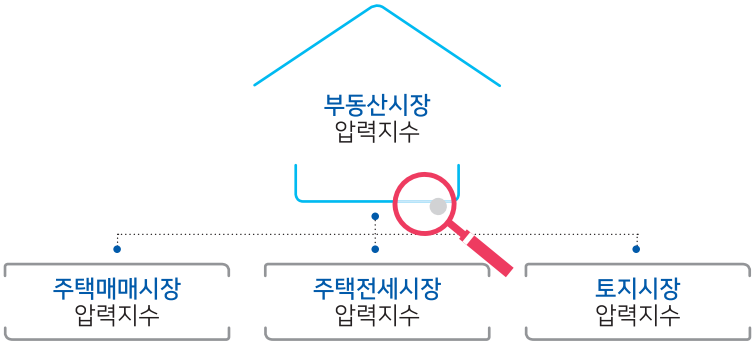
주택전세시장 압력지수

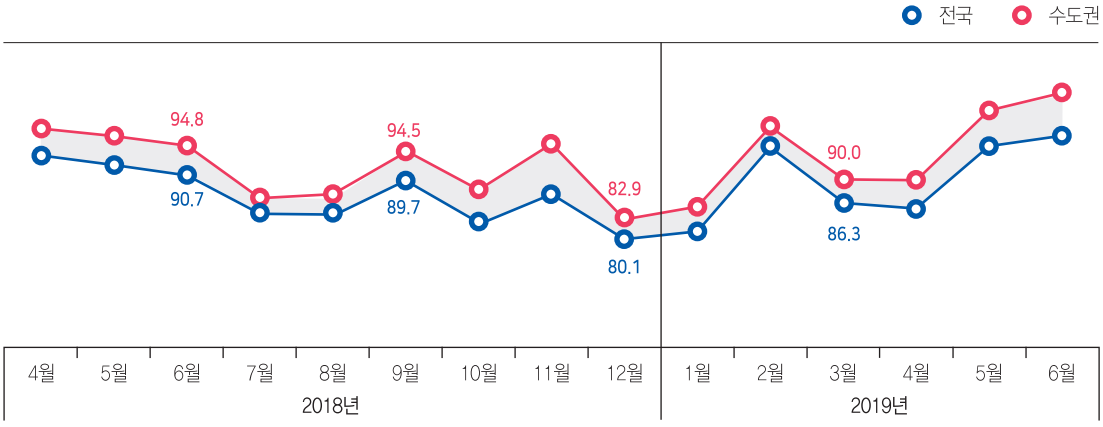


토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	94.2	92.3	90.7	80.8	95.6	86.3	84.7	95.5	97.7
수도권	97.5	96.5	94.8	84.5	98.2	90.0	89.6	101.6	104.2
서울	105.9	108.2	103.5	80.3	91.9	85.6	94.0	111.3	112.7
인천	108.8	95.7	96.2	87.1	99.3	89.4	92.8	100.9	109.2
경기	96.9	89.9	89.5	86.4	101.6	92.6	86.3	96.1	98.3
비수도권	96.2	87.9	86.4	83.7	90.0	82.8	79.8	89.3	91.7

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 11.4p 상승

- 2019년 2분기 전국 부동산시장 압력지수(97.7)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(86.3) 대비 11.4p 상승, 전년 동기(90.7) 대비 7.0p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 14.2p 상승

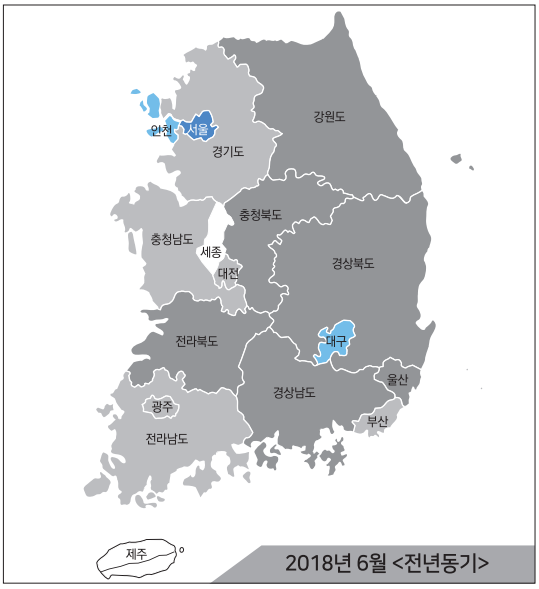
- 2019년 2분기 수도권 부동산시장 압력지수(104.2)은 전분기(90.0) 대비 14.2p 상승, 전년 동기(94.8)대비 9.4p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(112.7), 인천(109.2), 경기(98.3)는 전분기 대비 각각 27.1p, 19.8p, 5.7p 상승하며 보합국면으로 전환

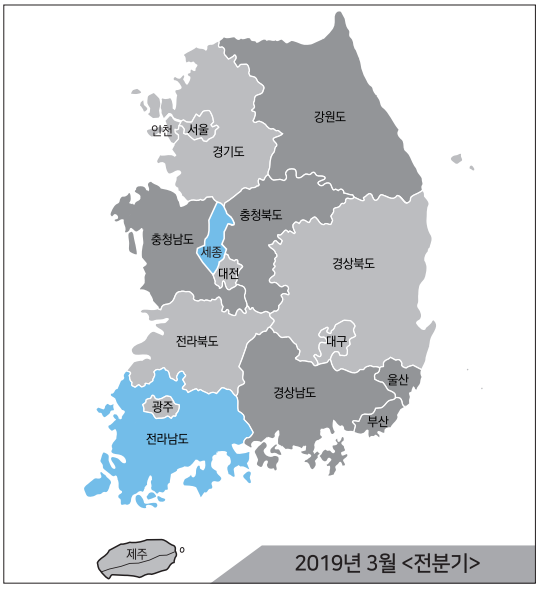
03. 비수도권

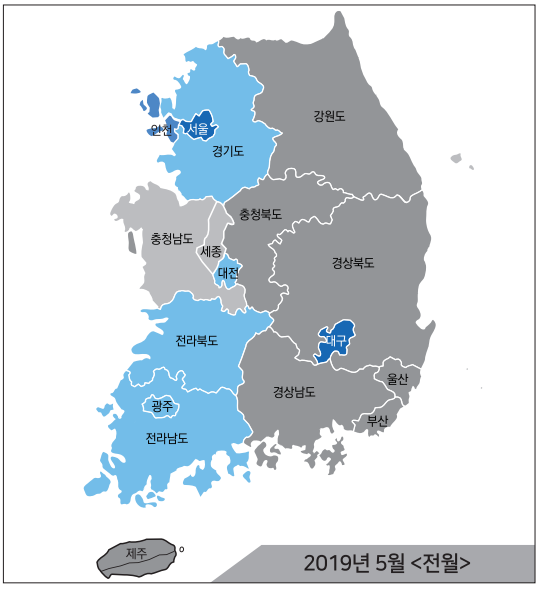
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.9p 상승

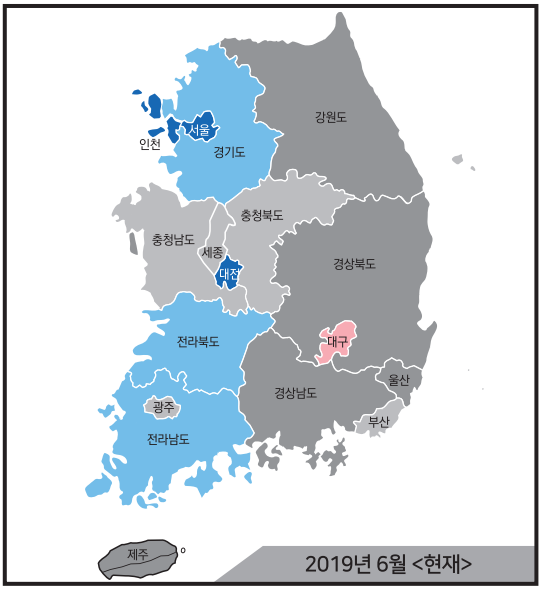
- 2019년 2분기 비수도권 부동산시장 압력지수(91.7)는 전분기(82.8) 대비 8.9p 상승, 전년 동기(86.4) 대비 5.3p 상승하였으나 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(89.0), 광주(91.2), 울산(84.2), 강원(75.2), 충북(92.5), 충남(89.4), 경북(84.9), 경남(67.9), 제주(76.5)는 하강국면을 유지 하였으며, 대구(116.9)는 상승국면, 대전(108.4), 전북(96.1)은 보합국면으로 전환
- 세종(87.8)은 보합국면에서 하강국면으로 전환하였으며 전남(95.6)은 하강국면을 지속

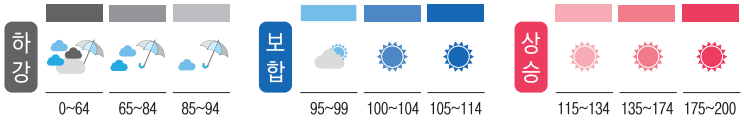
부동산시장 압력 기상도 (전국)



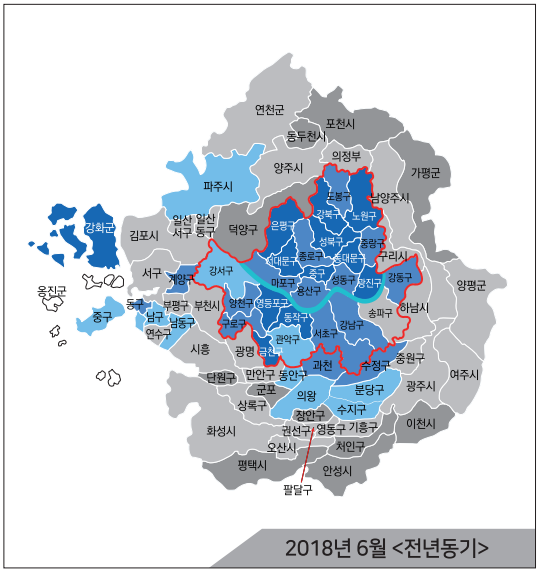


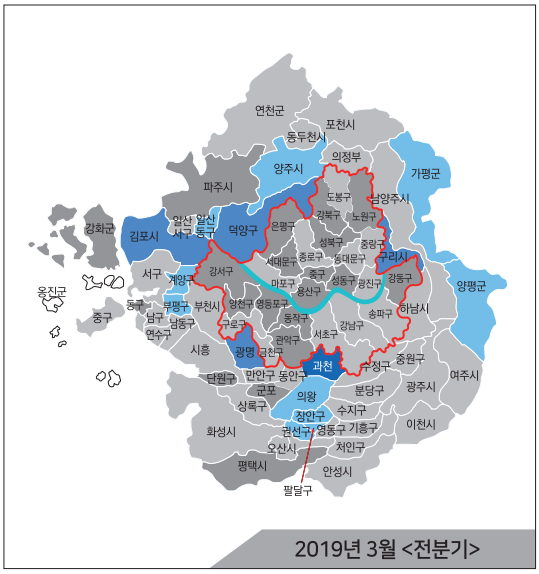


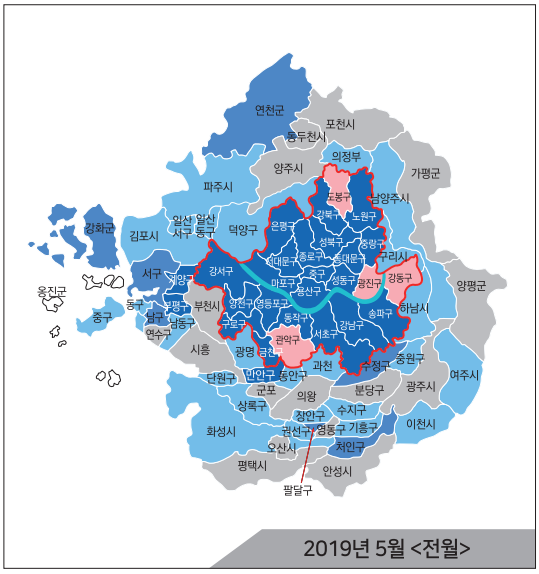


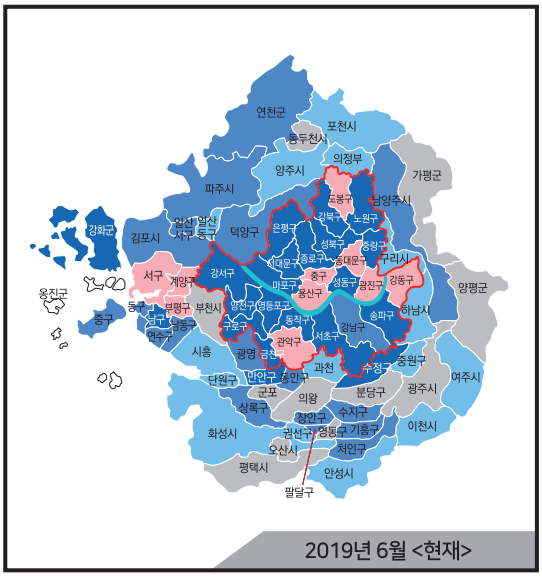


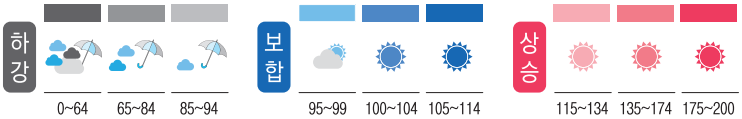
부동산시장 압력 기상도 (수도권)



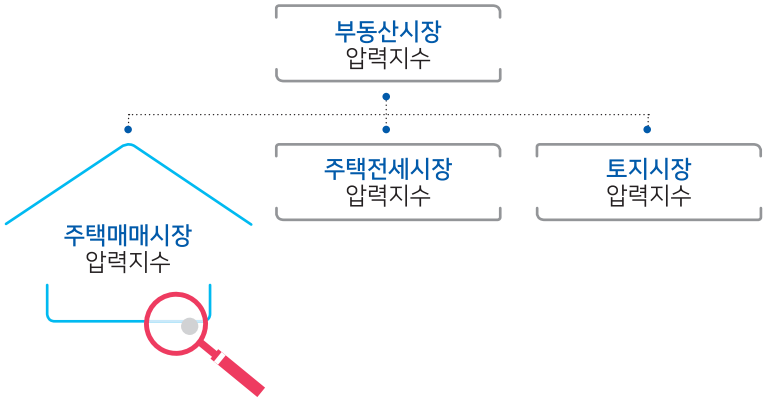


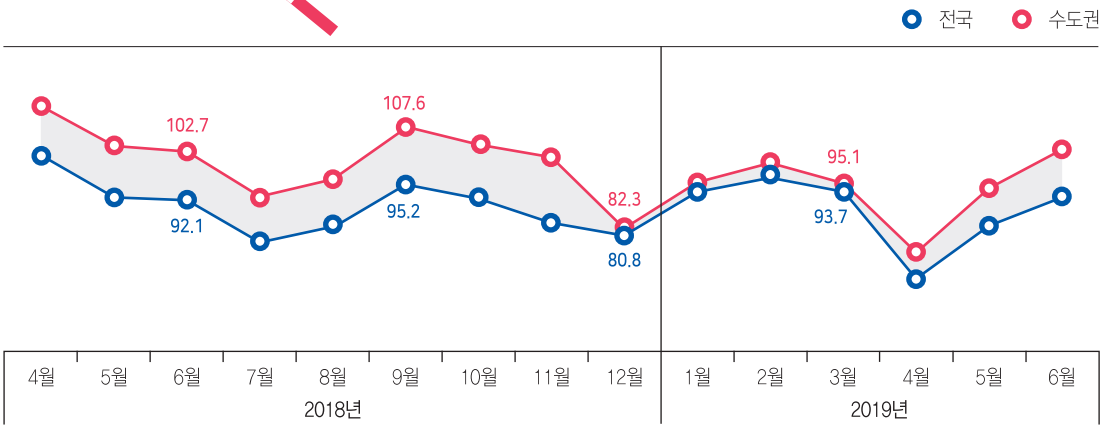






02 주택매매시장 압력지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년						2019년		
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	101.5	92.7	92.1	94.2	97.5	93.7	75.6	87.2	93.0
수도권	111.7	103.4	102.7	95.7	99.3	95.1	80.3	93.6	101.5
서울	129.8	125.2	125.5	91.4	97.0	94.8	90.1	112.5	125.6
인천	109.9	100.7	104.9	89.6	96.8	95.1	81.6	91.4	105.4
경기	101.8	91.5	89.2	99.5	101.2	95.3	74.4	83.3	86.9
비수도권	90.5	81.2	80.6	91.8	95.3	92.5	70.8	80.6	85.9

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.7p 하락

- 2019년 2분기 전국 주택매매시장 압력지수(93.0)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(93.7) 대비 0.7p 하락, 전년 동기(92.1) 대비 0.9p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.4p 상승

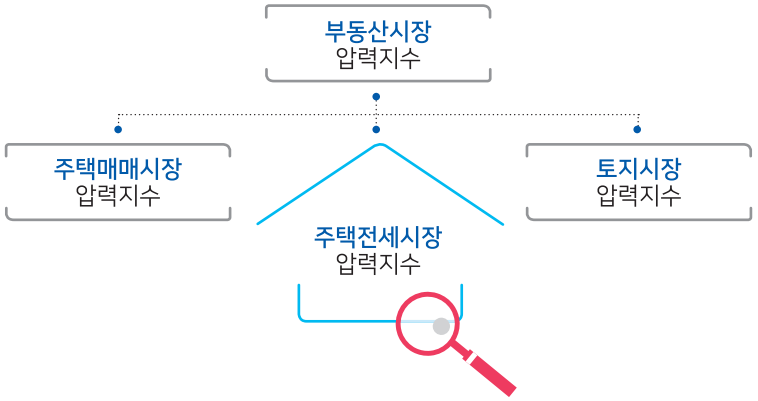
- 2019년 2분기 수도권 주택매매시장 압력지수(101.5)은 전분기(95.1) 대비 6.4p 상승하였고 전년 동기(102.7)대비 1.2p 하락하였으나 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(125.6)은 상승국면으로 전환하였으며 인천(105.4)은 보합국면 지속, 경기(86.9)는 하강국면으로 전환

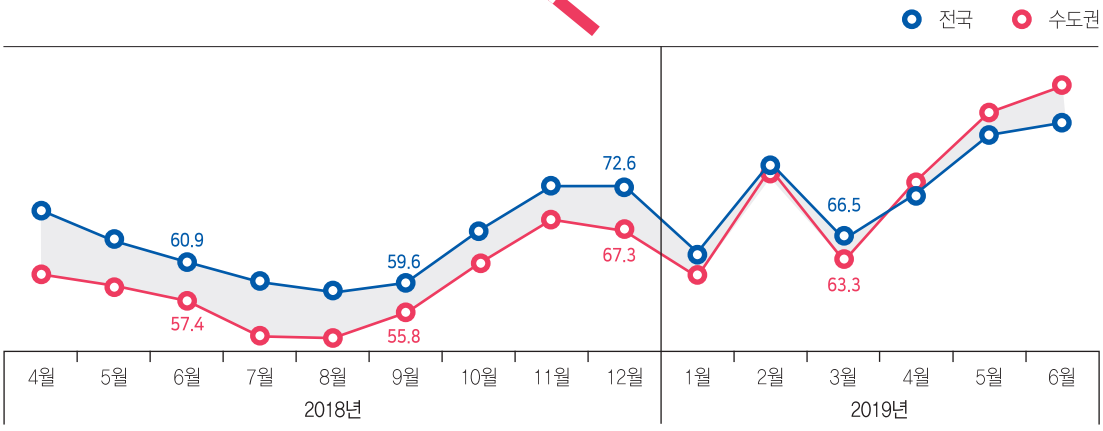
03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.6p 하락

- 2019년 2분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(85.9)는 전분기(92.5) 대비 6.6p 하락하였고 전년 동기(80.6) 대비 5.3p 상승하였으나 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(72.7), 광주(86.4), 울산(77.3), 충북(87.7), 충남(90.0), 전북(88.3), 경남(74.6)은 하강국면을 지속하였으며, 대구(106.1)는 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 대전(114.8)은 보합국면 지속하였으며 세종(68.8), 강원(63.2), 전남(82.2), 경북(84.3), 제주(67.0)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

03 주택전세시장 압력지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	67.0	63.6	60.9	63.7	76.2	66.5	72.2	80.7	82.9
수도권	61.2	59.9	57.4	61.2	75.2	63.3	73.9	83.5	86.9
서울	74.8	75.6	60.3	54.5	67.8	48.3	84.3	98.7	102.0
인천	81.6	55.8	58.7	68.7	67.6	44.5	74.4	80.3	88.2
경기	49.1	51.8	55.5	63.5	81.0	76.0	67.9	75.5	78.1
비수도권	73.4	67.6	64.7	66.1	77.3	69.8	70.4	77.7	78.7

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 16.4p 상승

- 2019년 2분기 전국 주택전세시장 압력지수(82.9)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(66.5) 대비 16.4p 상승, 전년 동기(60.9) 대비 22.0p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 23.6p 상승

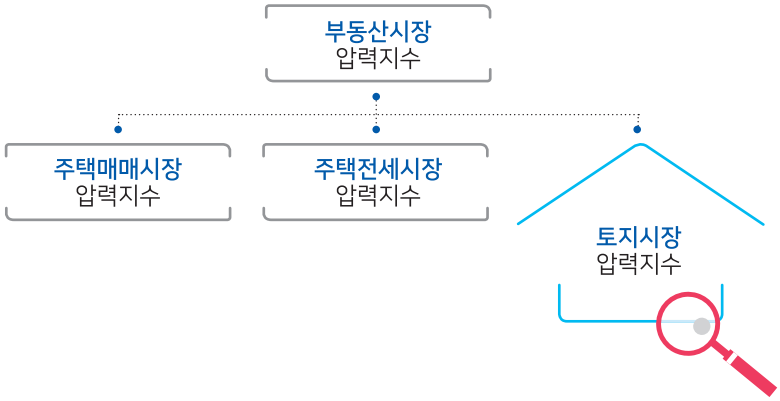
- 2019년 2분기 수도권 주택전세시장 압력지수(86.9)는 전분기(63.3) 대비 23.6p 상승, 전년 동기(57.4)대비 29.5p 상승하였으나 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(102.0)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 인천(88.2), 경기(78.1)는 하강국면을 지속

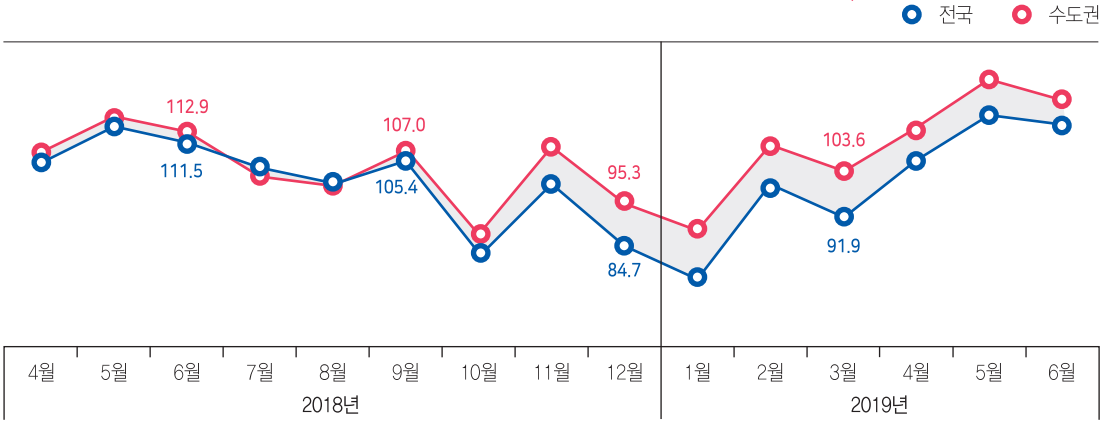
03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.9p 상승

- 2019년 2분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(78.7)는 전분기(69.8) 대비 8.9p 상승, 전년 동기(64.7) 대비 14.0p 상승하였으나 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(87.5), 광주(47.1), 대전(92.1), 울산(81.2), 강원(45.9), 충북(73.9), 충남(75.3), 전북(77.6), 전남(76.3), 경북(76.1), 경남(51.5), 제주(75.6)는 하강국면을 지속
- 대구(115.0)는 상승국면으로 전환한 반면, 세종(94.2), 전북(77.6)은 하강국면으로 전환

04 토지시장 압력지수





구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	105.5	113.4	111.5	76.8	101.0	91.9	105.5	116.9	114.6
수도권	106.9	115.3	112.9	87.9	109.0	103.6	112.8	125.0	120.6
서울	99.3	111.5	108.2	85.7	102.7	102.2	106.3	119.2	104.6
인천	127.9	119.5	113.3	97.7	116.8	116.1	120.6	128.3	129.6
경기	126.6	116.6	115.6	87.1	111.0	101.8	115.0	127.6	127.8
비수도권	120.3	111.4	109.9	86.7	84.2	80.3	98.3	108.8	108.8

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 22.7p 상승

- 2019년 2분기 전국 토지시장 압력지수(114.6)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(91.9) 대비 22.7p 상승, 전년 동기(111.5) 대비 3.1p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 17.0p 상승

- 2019년 2분기 수도권 토지시장 압력지수(120.6)는 전분기(103.6) 대비 17.0p 상승, 전년 동기(112.9)대비 7.7p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(104.6)과 인천(129.6)은 각각 보합국면과 상승국면을 지속하였으며 경기(127.8)는 보합국면에서 상승국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 28.5p 상승

- 2019년 2분기 비수도권 토지시장 압력지수(108.8)는 전분기(80.3) 대비 28.5p 상승, 전년 동기(109.9) 대비 28.5p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(110.4), 대전(112.7), 울산(95.0), 세종(106.9), 강원(112.1), 충북(112.6), 충남(99.3)은 보합국면으로 전환하였으며, 대구(131.9), 전북(119.8), 전남(126.8)은 상승국면으로 전환
- 광주(130.3)는 상승국면을 지속한 반면, 경북(92.1), 경남(71.9), 제주(89.2)는 하강국면을 지속

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

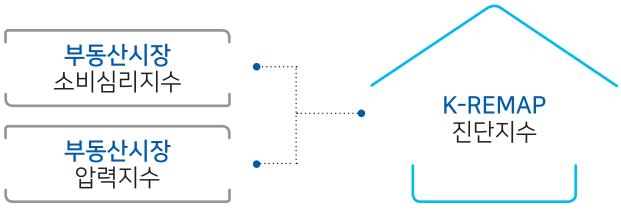
글 | 황관석, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2019년 2분기
K-REMAP지수는 전분기에 비해 상승하며 보합국면으로 전환하였다.

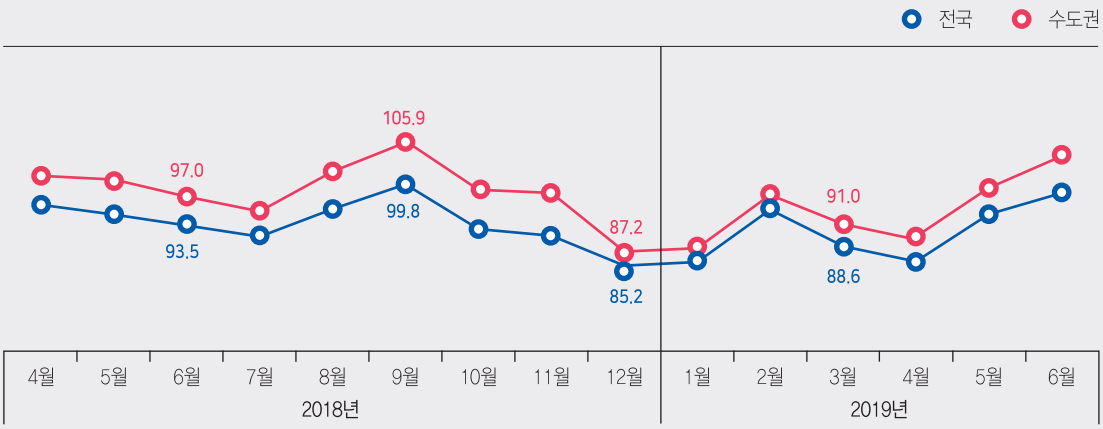


K-REMAP지수

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(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(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 2분기 K-REMAP지수는 97.8로 전분기(88.6) 대비 9.2p 상승, 전년동기(93.5) 대비 4.3p 상승하며 보합국면 전환

수도권

2019년 2분기 K-REMAP지수는 103.3으로 전분기(91.0) 대비 12.3p 상승, 전년동기(97.0) 대비 6.3p 상승하며 보합국면 전환

구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	97.2	95.7	93.5	85.4	94.2	88.6	86.2	93.4	97.8
수도권	100.3	99.5	97.0	87.7	96.3	91.0	90.1	97.9	103.3
서울	107.1	109.0	104.9	86.0	93.2	89.6	93.1	105.0	111.9
인천	103.3	97.2	96.4	90.1	97.5	91.7	92.7	97.9	104.4
경기	99.0	94.5	92.6	88.2	97.8	91.7	87.8	93.9	98.1
비수도권	96.4	91.2	89.6	86.7	90.8	86.3	82.4	88.7	92.3

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.2p 상승

- 2019년 2분기 전국 K-REMAP지수(97.8)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(88.6) 대비 9.2p 상승, 전년 동기(93.5) 대비 4.3p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 12.3p 상승

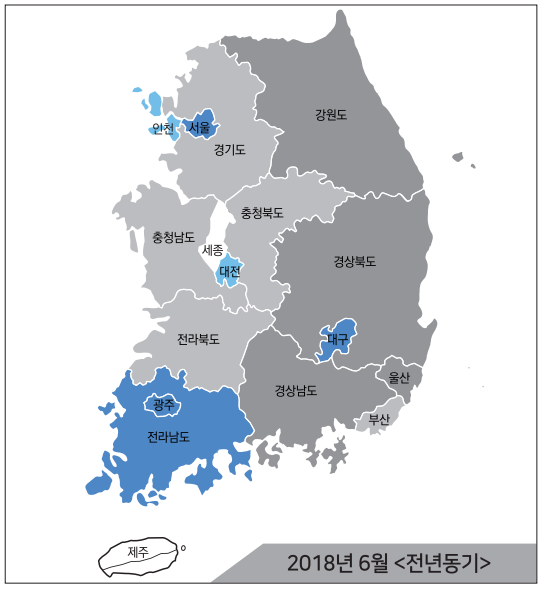
- 2019년 2분기 수도권 K-REMAP지수(103.3)는 전분기(91.0) 대비 12.3p 상승, 전년 동기(97.0)대비 6.3p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(111.9), 인천(104.4), 경기(98.1) 모두 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

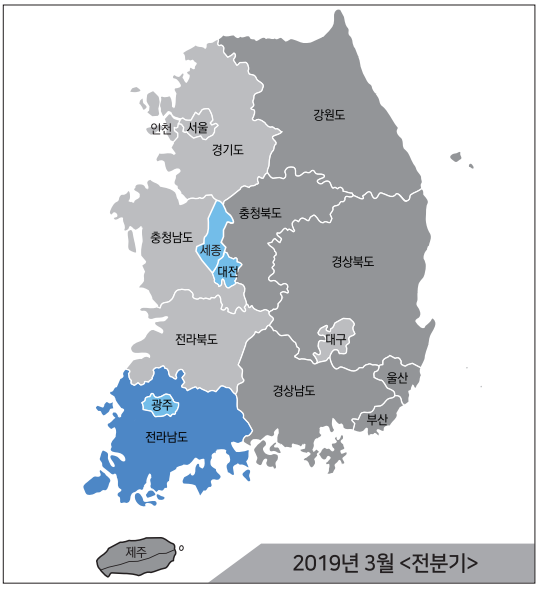
03. 비수도권

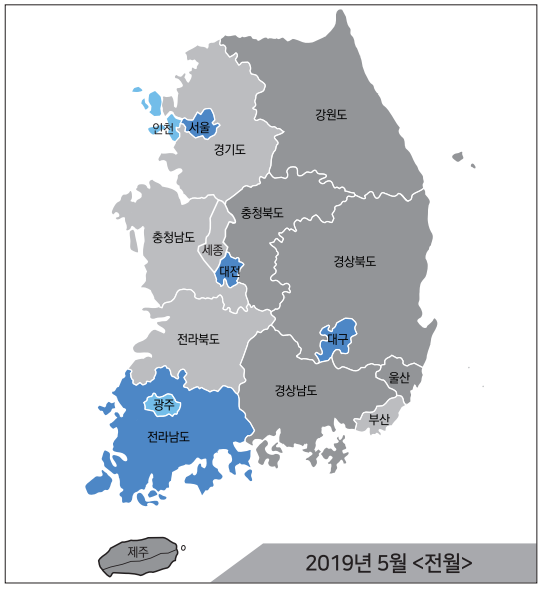
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.0p 상승

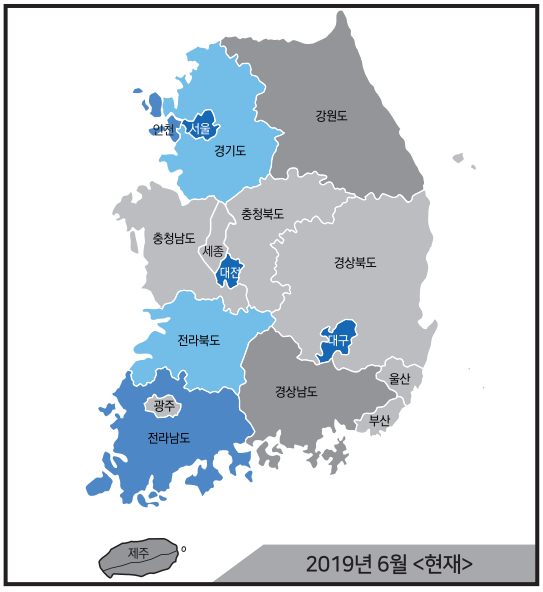
- 2019년 2분기 비수도권 K-REMAP지수(92.3)는 전분기(86.3) 대비 6.0p 상승, 전년 동기(89.6) 대비 2.7p 상승하며 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(89.0), 울산(85.5), 강원(77.3), 충북(92.2), 충남(92.6), 경북(86.1), 경남(74.9), 제주(79.6)는 하강국면을 지속하였으며, 광주(93.9), 세종(93.3)은 하강국면으로 전환
- 대구(111.7), 전북(95.5)은 보합국면으로 전환하였으며, 대전(108.1), 전남(101.1)은 보합국면을 지속

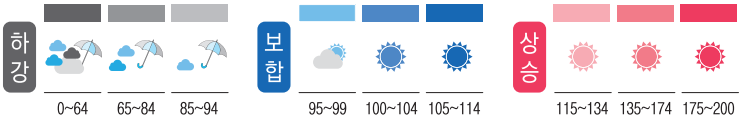
K-REMAP 기상도 (전국)



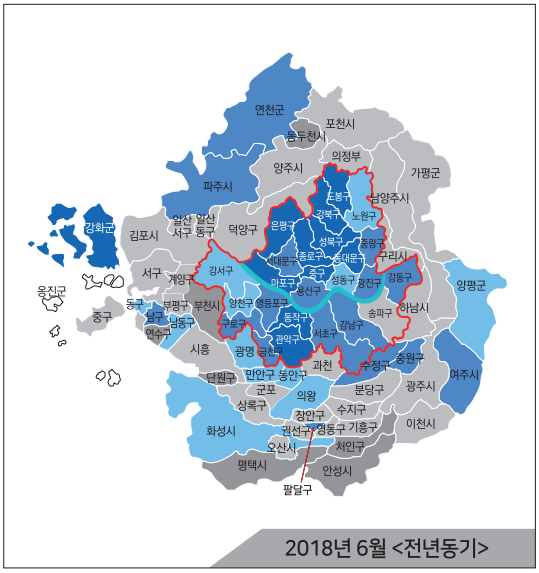




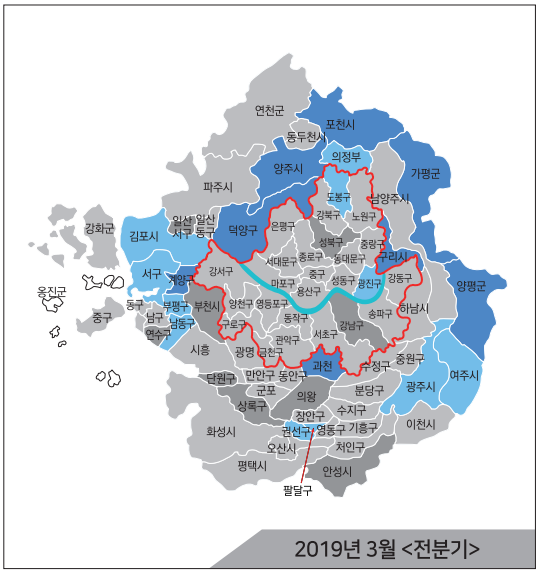




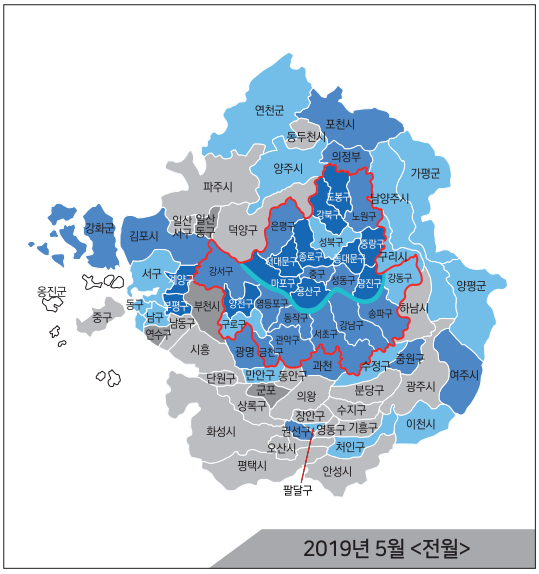
K-REMAP 기상도 (수도권)



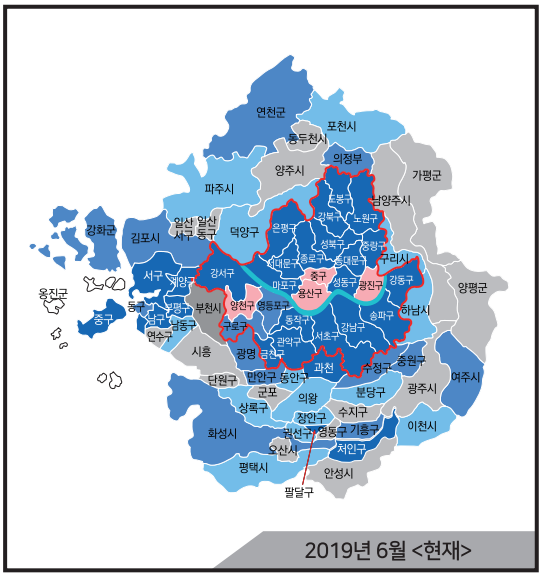
2018년 6월 <전년동기>



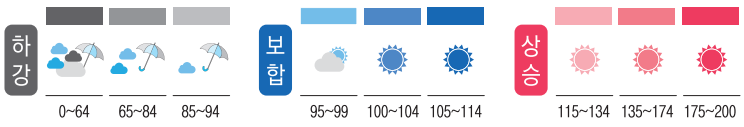
2019년 3월 <전분기>



2019년 5월 <전월>



2019년 6월 <현재>



2019년 3분기 부동산시장 소비심리 전망

2019년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 서울 등 수도권 지수가 상승하며 보합국면으로 전환되었다. 그러나 비수도권은 부울경 등 다수 지역에서 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.

2019년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 금리인하, 유동성 증가, 지역별 개발호재 등에 따라 상승할 가능성이 있으나, 민간택지 분양가상한제 적용 가능성, 국제무역 갈등에 따른 경제 불확실성 확대 등의 하락요인도 존재하며 2019년 2분기 수준에서 소폭의 등락을 보일 것으로 예상된다.



부동산시장 조사분석

2019.7 | Summer | Vol.26

지역 아파트 시장 동향

서울 아파트값 상승 반전, 추가 규제나오나

글 | 김은진(부동산 114 리서치팀장)

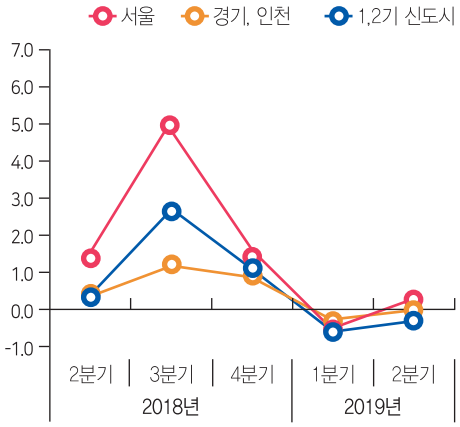
- 수도권: 서울 아파트값 한 분기 만에 '상승 반전'〈서울, 경기, 인천〉
- 부울경: 조선업 회복세에 부산, 울산, 경남 아파트값 하락폭 일제히 둔화〈부산, 울산, 경남〉
- 대경권: 대구 수요 감소로 상승세 둔화, 경북 지역 경기 침체로 하락세 지속〈대구, 경북〉
- 충청권: 청약 호조, 비규제지역, 개발 기대감… 대전 아파트 '상승세'〈세종, 대전, 충남, 충북〉
- 전라권: 대규모 입주 영향, 광주 아파트값 상승폭 축소〈전남, 전북, 광주〉
- 강원권: 역대급 입주에 하락폭 확대
- 제주권: 주택 수요 심리 위축으로 거래 소강상태



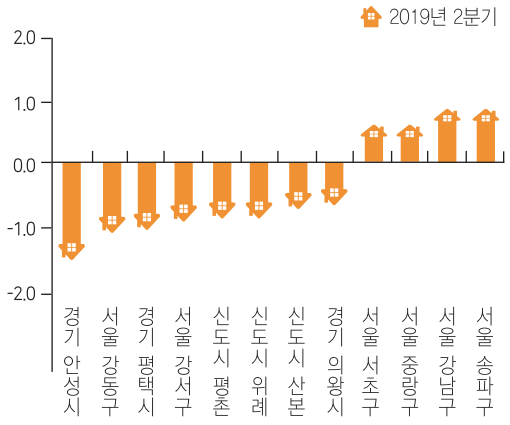
수도권 서울, 경기, 인천

매매 서울 아파트값 한 분기 만에 '상승 반전'

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

9.13대책 여파로 지난 1분기(-0.53%) 하락세를 보였던 서울 아파트 가격이 2분기에는 0.21% 올라 상승 전환했다. 하락 기간이 한 분기에 그친 것이다. 보유세 과세 기준일(6월1일)이 지나고 매물 출시가 줄어든데다 3기 신도시 후보지가 확정되면서 불확실성이 걷혔기 때문으로 풀이된다. 마땅한 대체 투자처가 없는 상황에서 기준금리 인하 가능성이 제기되고 있는 점도 서울 집값 반등에 일조하는 모습이다. 다만 경기 · 인천과 신도시는 각각 0.11%, 0.36% 하락하며 2분기 연속 약세를 나타냈다.

서울은 2분기 송파구(0.91%)와 강남구(0.91%)가 상승 반전을 이끈 가운데 중랑구(0.72%), 서초구(0.70%), 금천구(0.41%), 동대문구(0.23%) 순으로 올랐다. 9.13대책 발표 이후 하락폭이 상대적으로 높았던 재건축 아파트를 중심으로 저가 매수세가 유입됐고 급매물 해소 이후에는 시세 수준에서도 거래가 체결되는 분위기다. 송파구 잠실동 주공5단지와 문정동 올림픽훼밀리타운 등의 주요 재건축이 7,000만원-1억6,000만원 가량 상승했다. 강남구는 개포동 주공1단지와 대치동 은마 등이 5,000만원-2억2,500만원 올랐다.

신도시는 평촌(-0.82%), 위례(-0.81%), 산본(-0.71%), 일산(-0.47%), 동탄(-0.36%), 분당(-0.30%) 순으로 하락폭이 컸다. 과거 상승폭이 크게 나타났던 평촌, 위례 등 서울 인근 신도시 중심으로 약세가 두드러졌다. 평촌은 호계동 무궁화경남·금호, 초원성원·부영 등이 1,000만원-3,500만원 떨어졌다. 위례는 학암동 위례롯데캐슬, 창곡동 위례자연앤래미안e편한세상, 위례호반베르디움 등이 1,500만원-3,500만원 하락했다.

경기 · 인천도 대부분 지역이 약세를 벗어나지 못했다. 안성시(-1.32%), 평택시(-1.01%), 의왕시(-0.65%), 안양시(-0.52%), 군포시(-0.41%), 고양시(-0.35%) 순으로 떨어졌다. 안성은 아양동 아양주공1·2차, 공도읍 쌍용스윗닷홈, 삼성 등이 250만원-1,750만원 하락했다. 평택은 서정동 롯데캐슬과 이충동 현대 등이 1,000만원-2,000만원 떨어졌다.

면 적 별

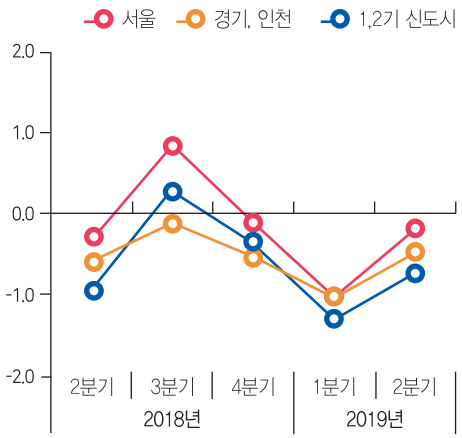
서울은 66㎡미만 소형아파트가 1.11% 상승했다. 이어 99-132㎡미만(0.29%), 165㎡이상(0.17%), 132-165㎡미만(0.11%) 순으로 상승폭이 크게 나타났다. 반면 경기·인천은 66㎡미만이 0.28%, 66-99㎡미만 구간이 0.20% 떨어졌다. 신도시는 66㎡미만(-0.82%), 66-99㎡미만(-0.61%), 99-132㎡미만(-0.30%) 순으로 하락했다.



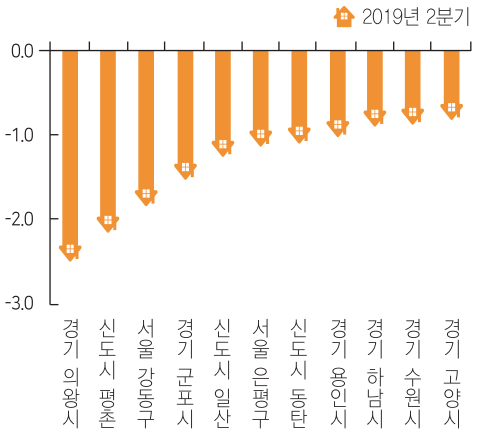
전세

입주물량 영향, 전세가격 안정세 유지

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 서울 아파트 전세가격은 0.18% 하락했다. 3분기 연속 하락세다. 하반기 본격화될 1만1,139가구의 강동구 입주물량이 서울 전세가격 약세 흐름에 영향을 미쳤다. 경기 · 인천도 0.45% 하락했다. 신도시는 0.67% 떨어졌다. 여름 휴가철이 포함된 3분기도 입주물량이 많은 지역들을 중심으로 하향 안정 기조가 이어질 전망이다.

서울은 강동구(-1.82%), 은평구(-1.15%), 양천구(-0.60%), 종로구(-0.59%), 관악구(-0.58%), 중구(-0.41%), 도봉구(-0.35%), 강남구(-0.29%) 순으로 떨어졌다. 강동구는 하반기 대규모 입주여파로 전세가격 약세가 두드러졌다. 암사동 롯데캐슬퍼스트와 고덕동 고덕IPARK, 명일동 한양 등이 1,500만원-8,500만원 떨어졌다. 은평구는 진관동 은평뉴타운상림7단지푸르지오와 은평뉴타운박석고개12단지 등이 500만원-3,000만원, 응암동 힐스테이트백련산4차가 3,500만원-4,500만원 하락했다.

신도시는 평촌(-2.14%), 일산(-1.25%), 동탄(-1.10%), 산본(-0.63%), 광교(-0.62%), 위례(-0.62%) 순으로 하락했다. 평촌은 호계동 샘대우한양, 비산동 샛별한양6단지, 평촌동 초원대림 등이 500만원-4,000만원 떨어졌다. 일산은 주엽동 강선19단지 우성과 대화동 성저1단지 동익 등이 500만원-2,500만원 하락했다.

경기 · 인천은 의왕시(-2.45%), 군포시(-1.53%), 용인시(-1.01%), 하남시(-0.90%), 수원시(-0.89%), 고양시(-0.83%), 오산시(-0.82%) 순으로 떨어졌다. 올해 의왕시에서만 5,742가구가 입주하면서 전세가격이 큰 폭으로 하락했다. 내손동 포일자이와 내손e편한세상 등이 500만원-3,000만원, 청계동 휴먼시아청계마을4단지가 2,000만원 떨어졌다. 군포는 당정동 당정

마을엘지, 대야미동 대야미IPARK, 금정동 쌍용스윗닷홈이 1,000만원-4,000만원 하락했다.

면 적 별

서울은 99-132㎡미만이 0.27%, 66㎡미만 구간이 0.23% 떨어져 하락폭이 상대적으로 컸다. 경기·인천은 99-132㎡미만이 0.50%, 66-99㎡미만이 0.45% 떨어졌다.

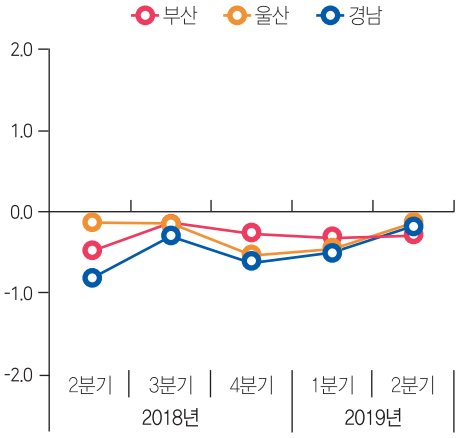
신도시는 중소형 면적의 약세가 두드러졌다. 66㎡미만이 0.98%, 66-99㎡미만이 0.89% 하락했다.

부울경권 부산, 울산, 경남

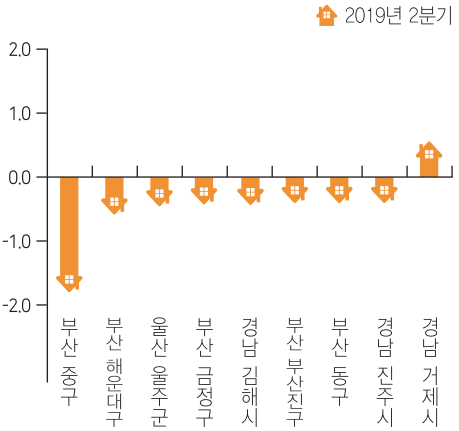
매매

조선업 회복세에 부산, 울산, 경남 아파트값 하락폭 일제히 둔화

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 부산 아파트 매매가격 변동률은 -0.26%를 나타냈다. 직전 분기(-0.31%) 대비 하락폭이 다소 줄었다. 지역별로는 중구(-1.75%), 해운대구(-0.55%), 금정구(-0.36%), 부산진구(-0.29%), 동구(-0.27%), 사상구(-0.26%) 등 대부분의 지역이 내림세를 보였다. 기존 아파트 시장은 거래 부진과 시세 하락이 이어졌으나 신규 청약시장은 회복세가 감지됐다. 실제로 지난 5월 조정대상지역인 동래구에서 분양한 '힐스테이트 명륜 2차'는 3.1대 1의 경쟁률로, 부산에서 올해 첫 1순위 마감을 기록했다. 이어 6월에 분양한 부산진구 '래미안 어반파크'의 경우, 1만명 이상의 청약자가 몰리면서 평균 13대 1의 경쟁률을 기록했다. 분양 호조에도 불구하고 재고아파트 시장

의 약세 기조는 이어질 전망이다. 하반기에도 1만 2,000가구 이상의 입주물량이 공급되는데다 소비자들의 가격 하락 전망이 우세하기 때문이다. 주로 구축 단지를 중심으로 가격 조정이 예상된다.

울산은 0.14% 떨어져 1분기(-0.43%)에 비해 아파트값 하락폭이 3분의 1수준으로 둔화됐다. 울주군(-0.40%)의 하락폭이 가장 컸고, 그간 하락세를 이끌었던 북구(-0.11%)와 동구(-0.10%)는 낙폭이 눈에 띄게 줄었다. 매매거래량은 2분기 들어 늘어나는 추세다. 올 4-5월 울산의 아파트 매매거래량은 1,963건으로 전년동기(1,532건) 대비 28.1% 증가했다. 지역 주력산업인 자동차 및 조선업 경기가 호전되면서 주택시장도 회복 조짐을 보이고 있는 것으로 풀이된다.

경남 역시 0.16% 하락에 그치면서 지난 2017년 1분기(-0.16%) 이후 가장 적은 하락폭을 기록했다. 지역별로는 김해시(-0.35%), 진주시(-0.27%), 창원시(-0.12%), 양산시(-0.10%), 통영시(-0.02%) 순으로 떨어졌다. 반면, 거제시는 0.41% 올랐다. 이는 지난 2015년 4분기(0.15%) 이후 14분기 만에 반등한 것이다. 거제시는 올 상반기 신규 입주물량이 없는데다 조선 업황 회복세에 힘입어 오랜 침체에서 벗어나는 모습이다. 경남 주택시장은 이전에 비해 다소 완만한 하락세를 보일 것으로 예상되나 매매 거래량이 예년에 비해 여전히 낮은 수준인데다 미분양 물량 적체도 상당해 본격 회복까지는 시간이 걸릴 전망이다.

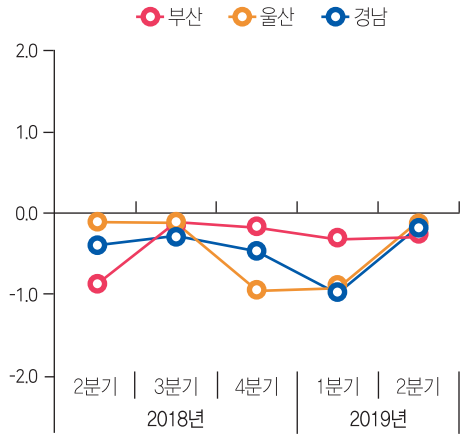
면 적 별

부산은 66-99㎡미만 구간이 0.37% 떨어져 하락세를 이끌었다. 울산 역시 66-99㎡미만 구간이 -0.29%로 하락폭이 가장 컸고 66㎡미만 소형은 0.63% 오른 것으로 집계됐다. 경남은 66㎡미만 면적대가 0.33% 떨어졌다.

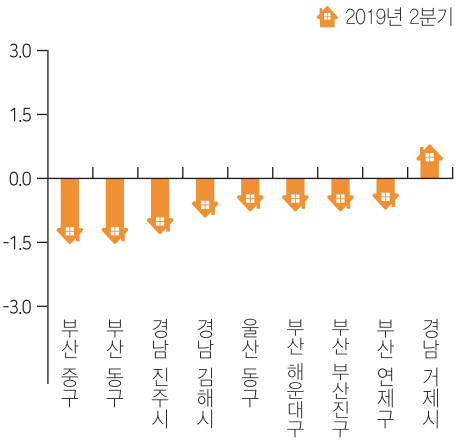
전세

경남 거제시 전셋값 3년 만에 반등

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 부산 아파트 전세가격은 0.28% 하락했다. 지역별로는 중구(-1.41%), 동구(-1.36%), 해운대구(-0.49%), 부산진구(-0.48%), 연제구(-0.42%), 동래구(-0.41%) 등의 순으로 하락했다. 세입자 구하기가 어려운데다 매매가격의 지속적 하락으로 전셋값도 약세를 이어가는 중이다. 중구는 영주동 금호 아파트 등 위주로 전셋값이 떨어졌고, 동구는 범일동 두산위브포세이돈이 하락세를 이끌었다. 부산진구는 범전동 골든뷰센트럴파크(1,272가구) 등 2분기 입주물량이 늘면서 하락폭을 키웠다. 휴가철 비수기 영향으로 3분기에도 전셋값 동반 약세가 예상된다.

울산은 -0.13%의 변동률로 전 분기(-0.77%)에 비해 하락폭이 크게 줄었다. 동구(-0.52%), 울주군(-0.14%), 남구(-0.08%), 북구(-0.04%) 순으로 하락했고, 중구(0.05%)는 소폭 올랐다. 울산은 매매와 마찬가지로 2분기 들어 전월세 거래가 늘어난 모습이다. 국토부 자료를 보면 5월 울산지역 주택 전월세 거래량은 2,327건으로 1년전과 비교해 10% 가량 증가한 것으로 나타났다.

경남 역시 -0.27%로 전셋값 낙폭이 둔화됐다. 진주시(-0.99%), 김해시(-0.67%), 통영시(-0.28%), 창원시(-0.07%) 등이 하락했다.

반면, 거제시는 0.86% 올라 3년 만에 하락세에서 벗어났다. 선박 수주 물량 증가로 조선업 근로자들의 복귀가 이뤄지면서 주택수요가 늘어난 모습이다.

면 적 별

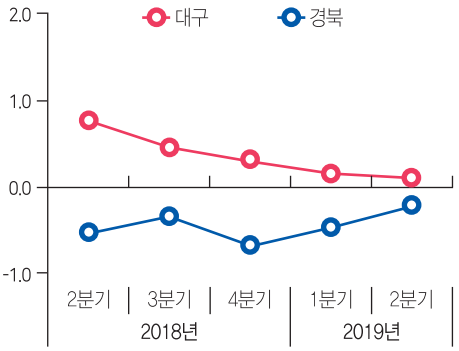
신규 공급이 많은 중소형 위주로 전셋값 약세가 이어졌다. 부산은 99-132㎡미만 구간이 -0.35%로 가장 많이 떨어졌다. 울산은 66㎡미만 구간이 0.46% 하락했다. 경남 역시 66㎡미만 소형 면적이 0.60% 떨어져 하락세를 주도했다.



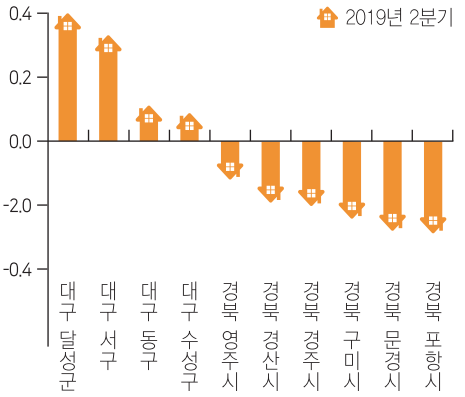
대경권 대구, 경북

매매 대구 수요 감소로 상승세 둔화, **경북 지역 경기 침체로 하락세 지속**

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 대구 아파트 매매가격 변동률은 0.07%로 집계됐다. 매수 심리 위축으로 상승세가 둔화됐다. 반면 분양시장은 2분기 11.02대 1의 평균 청약 경쟁률을 기록하며 호조세가 이어졌다. 특히 대구 달성군은 34.63대 1의 높은 청약률을 보이기도 했다. 지역별로 달성군(0.41%)이 가장 높은 상승률을 기록했고 이어 서구(0.35%), 동구(0.09%), 수성구(0.06%), 중구(0.04%) 순으로 올랐다. 달성군은 대구산업철도 예타 면제 확정으로 기대감이 높아진 가운데 분양시장의 호조세도 집값 상승에 한 몫 했다. 서구는 재개발·재건축 등 정비사업과 서대구고속철도역 개발 호재로 아파트값이 올랐다. 반면 수요가 감소한 남구(-0.11%), 달서구(-0.02%)는 하락했다. 대구는 오름세가 둔화됐지만 정비사업이 추진되는 곳과 분양시장 열기가 이어지는 곳을 중심으로 국지적인 가격 상승이 예상되고 있다. 반면 5월 기준 대구 지역의 미분양 물량은 1,814가구로 꾸준히 늘고 있어 적체 해소가 더딘 지역에서는 집값 하방 요인으로 작용할 전망이다.

경북은 0.16% 떨어져 하락폭이 줄었지만 14분기 연속 하락했다. 경북은 대규모 아파트 입주와 미분양 물량 적체, 지역 경기 침체 등이 맞물리면서 하락세가 장기간 이어지고 있다. 경북은 올해 상반기에만 1만3,477가구의 새 아파트가 입주했고, 7,866(5월 기준)가구에 달하는 미분양 물량도 쉽게 해소되지 못하고 있는 실정이다. 제조업 침체가 여전한데다 구미와 포항에 위치한 대기업의 구조조정 여파도 이어졌다. 지역별로는 포항시(-0.28%), 문경시(-0.27%), 구미시(-0.24%), 경주시(-0.20%), 경산시(-0.19%), 영주시

(-0.09%) 순으로 하락했다. 반면 울진군(1.11%), 영천시(0.36%), 안동시(0.33%) 등은 상승했다. 울진군은 2021년 경북도민체전 개최지 선정과 '스마트축산 ICT 시범단지 조성 지역' 공모 선정 등의 기대감이 반영됐다. 경북은 입주여파와 미분양 물량 적체, 지역 경제 침체 등의 영향으로 당분간 약세가 예상된다.

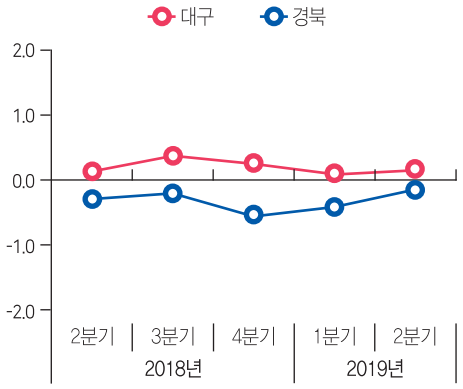
면 적 별

대구는 모든 면적대가 오른 가운데 66-99㎡ 미만 면적 구간이 0.01% 올라 상승폭이 가장 작았다. 경북은 66㎡미만 면적대가 0.43% 떨어져 낙폭이 가장 컸고 이외 다른 면적대도 모두 하락했다.

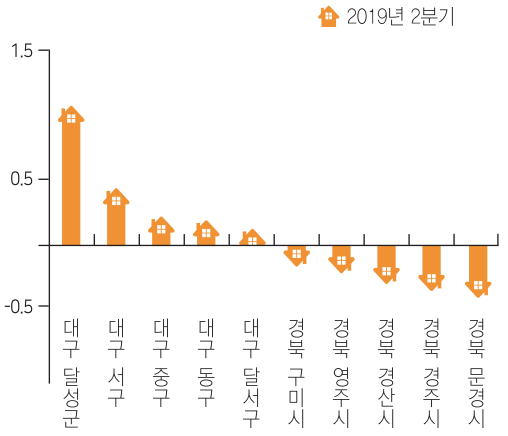
전세

대구, 달성군 입주물량 급감 및 서구 일대 정비사업 이주로 전셋값 상승

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2분기 대구 아파트 전세시장은 0.07% 올라 11분기 연속 상승했다. 올해 아파트 공급이 줄어든 지역이 전셋값 상승을 이끌었다. 지역별로는 달성군(0.98%), 서구(0.37%), 중구(0.17%), 동구(0.15%), 달서구(0.05%) 순으로 상승했다. 달성군은 △2016년(1만4,800가구), △2017년(1만1,707가구), △2018년 3,586가구)까지 대규모 아파트가 입주했으나 올해는 1,230가구로 입주물량이 크게 줄었다. 서구는 2011년 이후 아파트 공급이 크게 줄어든데다 올해는 40가구 만이 공급되고 중구는 올해 입주물량이 없다. 대구 전세시장은 신규 입주물량 부족 지역과 정비사업에 따른 이주수요로 매물이 부족한 지역을 중심으로 오름세가 이어질 전망이다.

경북은 0.08% 떨어졌다. 수년간 지속된 대규모 아파트 공급 탓에 하락세가 이어지고 있다. 지역별로는 문경시(-0.39%), 경주시(-0.35%), 경산

시(-0.29%), 영주시(-0.13%), 구미시(-0.07%) 포항시(-0.07%) 순으로 떨어졌다. 문경시는 전세 수요가 줄면서 전셋값이 하락했고 경주시는 1분기에 아파트 1,671가구가 입주한 여파가 이어졌다. 7~8월 본격적인 여름 비수기 영향과 지역 경기 부진으로 3분기에도 약세가 계속될 전망이다.

면 적 별

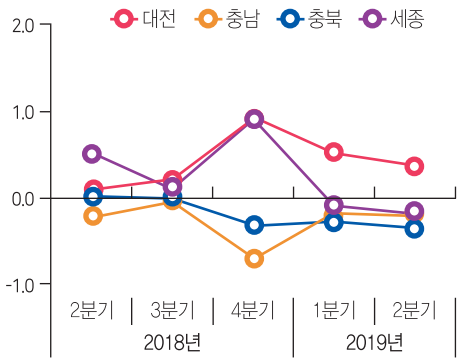
대구는 165㎡ 이상 면적대가 유일하게 0.02% 떨어졌고 이외 다른 면적 구간은 모두 상승했다. 경북은 모든 면적대가 하락했고 66㎡ 미만 면적 구간이 0.19% 떨어져 하락폭이 가장 컸다.

충청권 세종, 대전, 충남, 충북

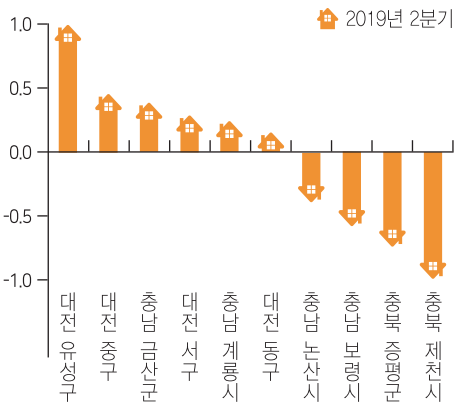
매매

청약 호조 · 비규제지역 · 개발 기대감… 대전 아파트 '상승세'

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

청약시장 호조와 비규제지역 반사이익의 영향으로 2019년 2분기 대전 아파트 매매가격은 2016년 2분기 이후 12분기 연속 상승세를 유지했다. 연초 저조했던 거래심리가 2분기 들어 되살아나면서 4-5월 거래건수는 3,724건으로 전년 동기(3,033건) 대비 22.8% 증가했다. 2분기 매매가격 변동률은 0.45%로 전국 17개 시도 가운데 가장 높게 나타났다. 지역별로는 유성구(0.96%), 중구(0.45%), 서구(0.30%) 순으로 올랐다. 유성구는 연내 첫 삽을 뜰 유성광역복합환승센터 개발 호재로 관평동 대덕테크노밸리5 · 6 · 7 · 10단지가 2,000만원-4,500만원 올랐다. 재건축 재개발 기대감이 높은 중구는 문화동 삼익이 1,500만원-3,000만원 상승했다.

충남은 0.11% 하락해 15분기 연속 내림세가 이어졌다. 지난 5월 기준 미분양 물량이 6,355가구로 많은데다 '악성'으로 불리는 준공 후 미분양 물량도 2,630가구에 달해 침체 분위기는 지속될 전망이다. 지역별 집값은 보령시(-0.48%), 논산시(-0.32%), 천안시(-0.15%), 아산시(-0.12%), 서산시(-0.08%) 순으로 떨어졌다. 보령시는 보령명천택지지구의 입주가 임박해지면서 명천동 코아루가 750만원-1,000만원 내렸다. 천안은 구도심 봉명동 봉명청솔과 목천읍 천안목천동우1차가 150만원-500만원 떨어졌다.

충북은 부동산 경기 침체가 장기화되면서 매매가격 변동률은 전 분기(0.23%)에 비해 하락폭이 확대된 -0.26%를 기록했다. 지역별로는 제천시(-0.89%), 증평군(-0.64%), 청주시(-0.28%) 순으로 하락했다. 제천시는 청전동 주공1차와 두진백로가 100만원-500만원 떨어졌다. 증평군은 증평읍 증평주공4단지250-500만원이 빠졌으며 청주시는 금천동 뉴타운과 응암동 해누리주공이 500만원 떨어졌다.

세종은 0.10% 떨어져 1분기(-0.04%)에 비해 하락폭이 커졌다. 투기과열지구 지정으로 대출규제를 받으면서 거래심리가 위축된 영향이다. 4-5월 기준으로 2019년 세종시 아파트 매매 거래건수는 457건으로 전년 같은 기간(638건)에 비해 28.4% 감소했다. 거래절벽이 이어지면서 한솔동 첫마을푸르지오5단지, 대평동 해들마을2단지세종베아체, 새롬동 새뜸마을2단지 메이저시티, 고운동 가락마을15단지중흥S클래스파크뷰가 500만원-3,000만원 떨어졌다.

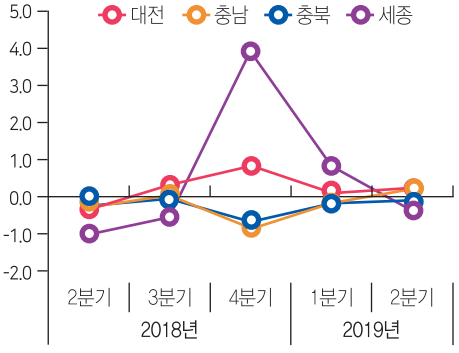
면 적 별

대전은 전 면적대가 모두 올랐다. 132-165㎡미만(0.72%), 66㎡미만(0.71%), 165㎡이상(0.58%) 순으로 상승했다. 충북과 충남은 66㎡미만 매매가격이 각각 0.78%, 0.30% 하락했다. 세종은 66-99㎡미만이 0.21% 떨어졌다.

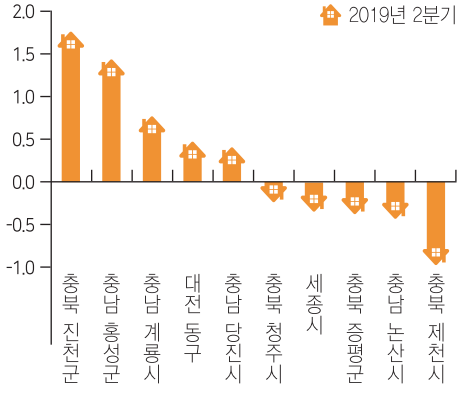
전세

세종, 7,500여가구 입주폭탄에 전셋값 '하락'

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 대전 아파트 전세가격은 0.13% 상승했다. 지역별로는 동구(0.44%), 유성구(0.25%), 중구(0.14%), 대덕구(0.09%) 순으로 올랐다. 1분기 -0.37% 변동률을 기록했던 동구는 정비사업 이주수요로 인해 전세가격이 반등했다. 직주근접 수요가 많은 유성구와 교통이 편리한 중구는 전세 수요가 꾸준했다. 반면 직전 분기 전세가격 상승률(0.38%)이 가장 높았던 서구는 6-8월 사이 2천여 가구가 입주하면서 0.01% 하락 전환됐다.

충남은 전세가격이 0.10% 상승했다. 지역별로 홍성군(1.47%) 계룡시(0.74%), 당진시(0.34%), 아산시(0.22%) 순으로 올랐다. 직전 분기 하락폭이 컸던 아산은 입주물량이 소화되면서 전세가격이 회복세를 보였다. 반면 올 상반기 도내 입주물량(4,258가구) 중 53.6%(2,284가구)가 집중됐던 천안시는 -0.07% 변동률로 약세를 나타냈다.

충북은 -0.13%의 변동률로 4분기 연속 하락했다. 지역별로는 제천시(-1.15%), 청주시(-0.14%), 음성군(-0.13%) 순으로 떨어졌다. 제천시는 하소동 하소현대, 주공1.2단지가 250만원-500만원 내렸다. 청주시는 신봉동 주공과 분평동 우성1차가 1,000만원씩 하락했고, 3분기에는 4,929가구의 입주가 이어질 예정이어서 당분간 전셋값 약세를 피하기 어려울 전망이다.

세종시는 상반기 7,580가구 입주 여파로 전셋값이 0.35% 내렸다. 한솔동 첫마을퍼스트프라임3단지가 2,000만원, 종촌동 가재마을2단지세종호반베르디움이 1,500만원 하락했다.

면 적 별

대전은 66㎡미만이 0.40%, 132~165㎡미만이 0.34% 올랐다. 충남은 전 분기 1.50% 떨어졌던 66㎡미만의 상승폭(0.21%)이 가장 컸다. 반면 충북은 66㎡미만이 -0.96%로 가장 많이 떨어졌다. 세종은 66-99㎡미만이 0.57%, 99-132㎡미만이 0.31%, 132-165㎡미만이 0.14% 하락했다.

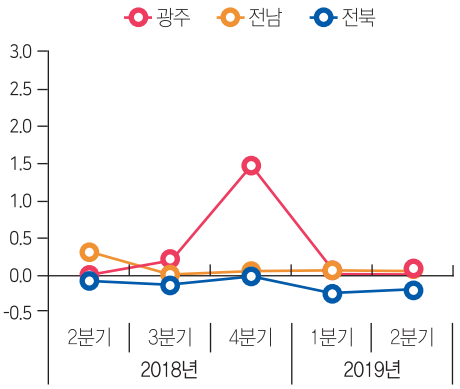


전라권 광주, 전남, 전북

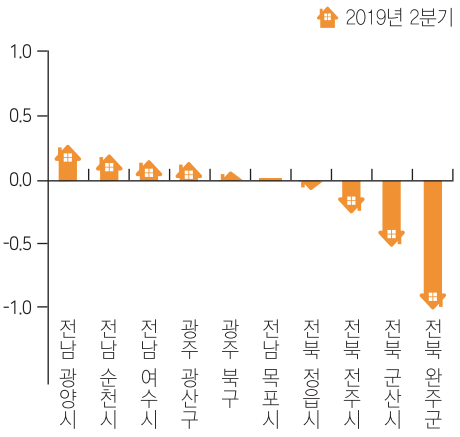
매매

대규모 입주 영향, 광주 아파트값 상승폭 축소

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 광주 아파트 매매시장은 0.01% 올라 직전 분기(0.10%)보다 상승폭이 줄었다. 지난해 아파트값 급등에 따른 상승 피로감과 대규모 아파트 입주 영향이 컸다. 특히 올해 상반기 광주에서는 9,031가구가 입주해 지난 2009년 상반기 9,138가구 공급된 이후 반기 기준으로 가장 많은 아파트가 입주했다. 지역별로는 광산구(0.07%), 북구(0.02%)가 올랐고 동구(-0.11%)와 남구(-0.05%)는 하락했다. 서구는 보합세(0.00%)를 보였다. 반면 상승세가 한풀 꺾인 기존 아파트 시장과 달리 분양시장은 호조세가 이어졌다. 올해 2분기 광주의 아파트 평균 청약 경쟁률은 44.95대 1로 전국에서 가장 높은 경쟁률을 보였다. 하반기에도 새 아파트 입주가 꾸준해 집값 안정세가 예상되는 가운데 청약시장 열기는 규제지역 지정 여부 등이 변수가 될 전망이다.

전남은 0.08% 올라 세 분기 연속 오름세가 이어졌다. 산업단지를 배후로 두고 있는 광양 · 순천 · 여수 등이 가격 상승을 이끌었다. 광양 · 순천 · 여수는 택지개발 및 도시개발이 활기를 띠면서 부동산시장이 상승세를 타고 있다. 광양은 성황도이지구와 황금지구 개발, 순천은 원도심 개발, 여수는 죽림지구, 웅천지구 등에서 개발이 진행되고 있다. 지역별로는 광양시(0.28%), 순천시(0.17%), 여수시(0.10%) 목포시(0.01%) 순으로 올랐다. 전남은 2분기 가격 상승을 이끈 광양 · 순천 · 여수 지역에서 하반기 신규 분양이 예정되어 있어 당분간 이들 지역을 중심으로 상승세가 이어질 전망이다.

전북은 2분기 0.16% 떨어져 여섯 분기 연속 하락했다. 계속된 대규모 아파트 입주와 지역 경제 불황으로 약세가 이어졌다. 지역별로는 완주군(−1.05%), 군산시(−0.49%), 전주시(−0.11%) 정읍시(−0.02%) 등이 떨어졌고 익산시(0.10%), 김제시(0.07%)는 올랐다. 완주군과 전주시는 전주에코시티 등에서 공급되는 대규모 입주 영향이 컸다. 전주시는 지난해 9,103가구에 이어 올해도 1만142가구가 입주 예정이어서 전주시는 물론 인접한 완주군에서도 공급 부담이 이어지고 있다. 군산은 현대중공업 군산조선소 가동 중단과 한국GM의 공장 폐쇄 등의 지역 경제 불황 여파가 여전했다.

전북은 지역 경제 회복이 요원한데다 하반기 4,664가구 추가적으로 입주 예정이어서 당분간 약세가 계속될 전망이다.

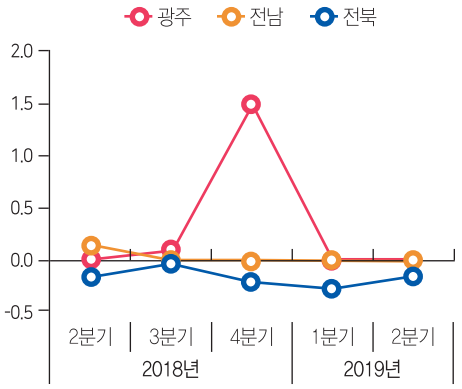
면 적 별

광주는 132−165㎡ 미만 구간이 0.13% 올라 상승폭이 가장 컸고 66−99㎡미만 구간과 99−132㎡ 미만 면적대는 각각 0.04% 하락했다. 전남은 165㎡ 이상 면적 구간이 보합세(0.0%)를 나타냈고 이외 면적대는 모두 상승했다. 전북은 모든 면적 구간이 하락한 가운데 66−99㎡미만 면적대가 0.24% 떨어져 하락폭이 가장 컸다.

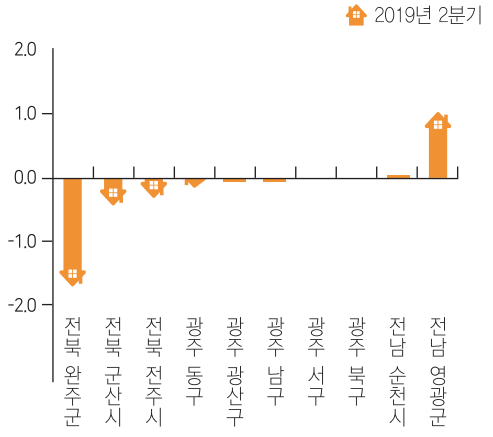
전세

광주 · 전북 대규모 아파트 입주 영향으로 전셋값 하락 지속

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

광주 아파트 전세가격은 대규모 아파트 입주 여파로 지난 1분기(−0.01%)에 이어2분기에도 0.02% 하락했다. 광주 지역의 아파트 입주 물량은 올해 1분기 5,229가구에 이어 2분기에도 3,802가구가 입주를 마쳤다.

지역별로는 동구(−0.09%), 광산구(−0.06%), 남

구(-0.05%)가 떨어졌고 상대적으로 2분기 입주물량이 적었던 북구(0.02%)와 서구(0.01%)는 소폭 올랐다.
3분기 아파트 전세시장은 7~8월 본격적인 여름 비수기 접어드는데다 아파트 입주도 계속되고 있어 약세가 예상된다.

전남은 2분기 0.02% 올랐다. 그 동안 새 아파트 입주가 적었던 영광군이 1.14% 상승해 오름폭이 가장 컸고 이어 순천시가 0.07% 상승했다. 영광군은 지속적으로 인구 감소가 진행되고 있지만 최근 10년(2009~2018년) 동안 아파트 공급이 총 1,076가구 공급에 그치면서 새 아파트의 희소성이 높아졌다.
전남은 올 상반기 아파트 입주가 2,721가구로 다소 줄었으나 하반기에는 두 배 가까이 늘어난 5천여 가구가 입주를 앞두고 전세시장에 안정에 크게 기여할 것으로 보인다.

전북은 0.16% 하락해 여섯 분기 연속 떨어졌다. 전북은 매매시장과 마찬가지로 아파트 입주물량이 많은 지역과 지역 경제가 침체된 지역을 중심으로 하락했다. 지역별로는 완주군(-1.68%)과 군산시(-0.28%), 전주시(-0.12%) 등이 떨어졌고 고창군(0.14%)은 상승했다. 전북 아파트 전세시장은 아파트 공급이 꾸준히 이어지고 있는 전주시 중심으로 약세가 예상된다.

면 적 별

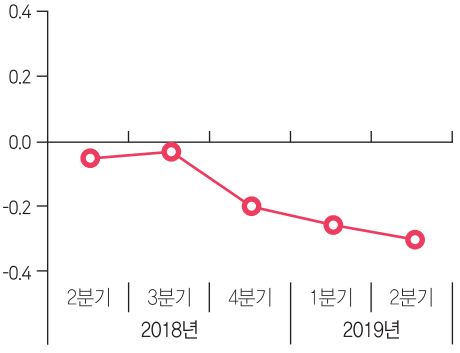
광주는 66㎡미만 구간과 99-132㎡이상 면적대가 각각 0.54%, 0.08% 떨어졌고 이외 면적 구간은 모두 상승했다. 전남은 66㎡미만 구간과 99-132㎡이상 면적대가 올랐고 이외 면적 구간은 보합세(0.00%)를 나타냈다. 전북은 66㎡ 미만 구간이 유일하게 0.04% 올랐고 다른 면적대는 하락 또는 보합세(0.00%) 를 보였다.

강원권

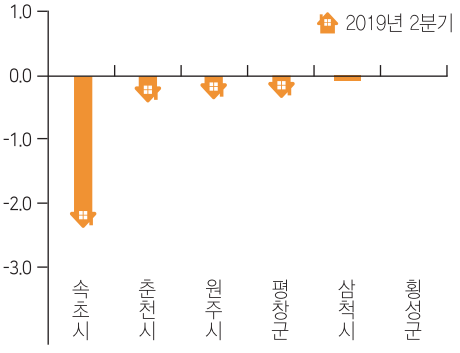
매매

역대급 입주에 하락폭 확대

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 강원도 아파트 매매시장은 0.35% 떨어져 7분기 연속 하락했다. 2018년 1만 7,882가구, 2019년 1만7,051가구(2분기 3,114가구)의 역대급 입주가 진행 중이다.

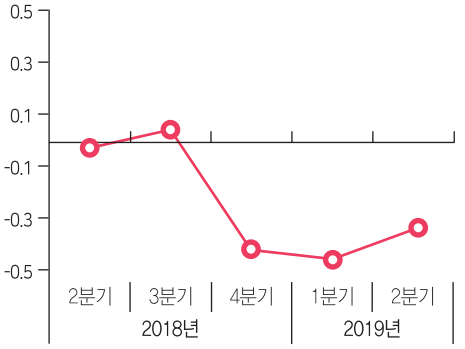
속초시(-2.28%), 춘천시(-0.32%), 원주시(-0.24%) 순으로 떨어졌다.

면적별로는 66-99㎡미만이 0.95%, 66㎡미만 구간이 0.22% 하락했다.

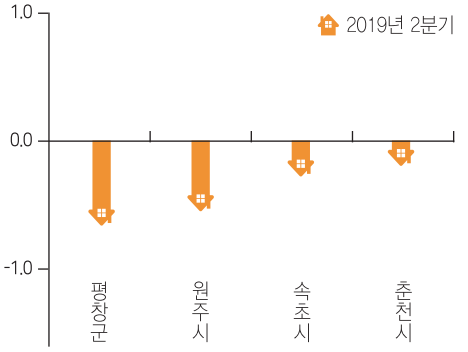
전세

3~4분기 7천가구 입주 예정

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

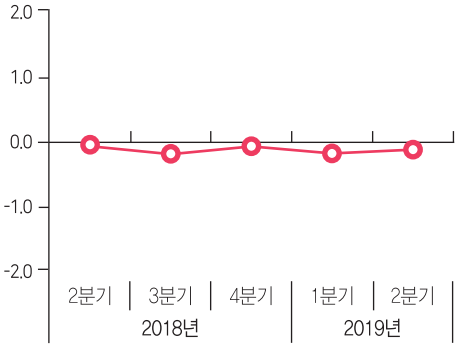
강원도 아파트 전세가격은 0.30% 하락했다. 3분기와 4분기에 7천 여 가구의 입주물량이 예정됐다. 평창군(-0.60%)의 하락폭이 가장 크게 나타났고 원주시(-0.51%), 속초시(-0.32%), 춘천시(-0.15%) 등이 약세를 나타냈다. 면적별로는 66-99㎡미만이 0.45%, 66㎡미만이 0.32%, 99-132㎡미만이 0.31% 떨어졌다.



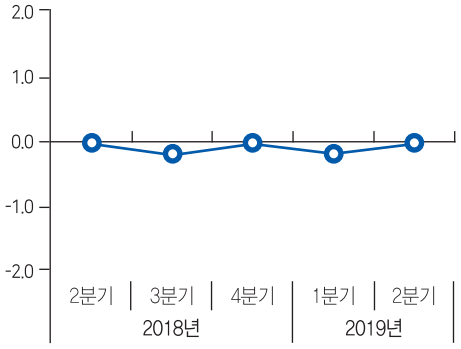
제주권

매매 주택 수요 심리 위축으로 거래 소강상태

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2019년 2분기 제주 아파트 매매가격 변동률은 −0.01%로 집계됐다. 제주시가 0.01% 떨어졌고 서귀포시는 다섯 분기 연속 보합(0.00%)에 머물렀다. 면적별로는 99−132㎡미만 구간만 0.02% 하락했고 나머지는 변동이 없었다. 4−5월 제주 아파트 매매거래량은 전년 동기간 대비 30% 가량 급감했다. 1,000가구를 웃도는 미분양 물량과 단기 급등한 신규 분양가 문제, 수요자들의 가격 하락에 대한 기대심리 및 관망세로 인해 당분간 지리한 거래 소강상태가 이어질 전망이다.

전세 미분양 증가로 전셋값 하방 압력↑

지 역 별

제주 전세가격은 0.02% 하락했다. 제주시가 0.02% 떨어졌고 서귀포시(0.00%)는 변동이 없었다.

면적별로는 99−132㎡미만 구간이 0.04% 내렸다. 이사수요 감소에다 미분양 물량이 늘어나며 전세 공급이 증가한 것도 전셋값 하락을 부추겼다. 주택 공급물량 과다로 역전세난 우려가 커지고 있다.

분기 통계

그림1. 2019년 2분기 아파트 매매가격 변동률

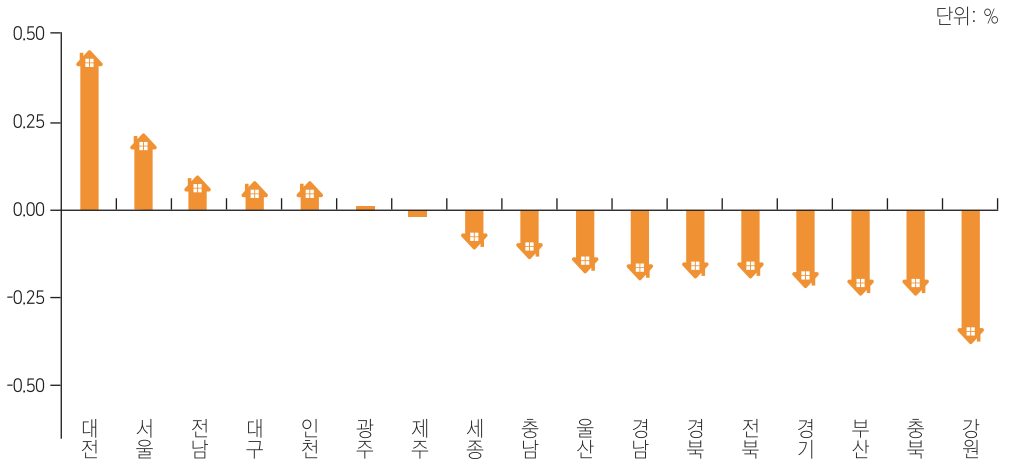


그림2. 2019년 2분기 아파트 전세가격 변동률

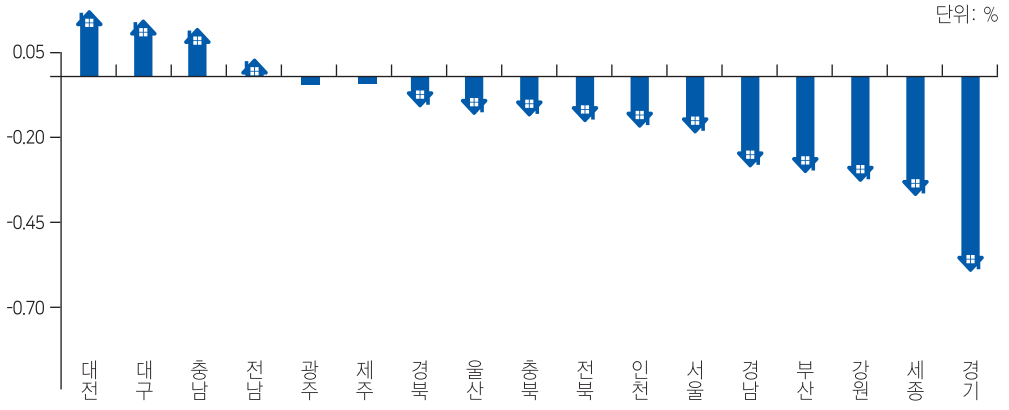


표1. 2019년 2분기 아파트 변동률

단위: %

지역	매매	전세
서울	**0.21**	**-0.18**
경기	-0.22	-0.55
인천	0.07	-0.17
경기, 인천	**-0.11**	**-0.45**
신도시	**-0.36**	**-0.67**
부산	-0.26	-0.28
대구	0.07	0.11
광주	0.01	-0.02
대전	0.45	0.13
울산	-0.14	-0.13
광역시	**-0.01**	**-0.09**
강원	-0.35	-0.30
경남	-0.16	-0.27
경북	-0.16	-0.08
전남	0.08	0.02
전북	-0.16	-0.16
충남	-0.11	0.10
충북	-0.26	-0.13
제주	-0.01	-0.02
세종시	-0.10	-0.35
지방	**-0.16**	**-0.14**
전국	**0.00**	**-0.27**

표2. 아파트 입주물량

단위: 가구

지역	2019.2Q	2019.3Q
서울	7,549	11,414
경기	36,460	41,933
인천	2,509	4,313
서울, 경기, 인천	**46,518**	**57,660**
부산	5,957	6,342
울산	1,925	2,063
경남	11,247	4,153
부울경권	**19,129**	**12,558**
대구	3,269	1,874
경북	4,633	1,023
대경권	**7,902**	**2,897**
대전	1,881	1,102
충남	2,237	2,739
충북	905	4,916
세종	3,304	3,283
충청권	**8,327**	**12,040**
광주	3,802	1,472
전남	569	4,209
전북	1,597	1,030
전라권	**5,968**	**6,711**
강원	3,114	1,946
제주	206	0
전국	**91,164**	**93,812**

부동산시장 조사분석

2019.7 | Summer | Vol.26



부동산시장 연구 동향



부동산시장 연구 동향

정리 : 최 진

최근 부동산시장 학술연구 동향

- 거주층이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구:공간 · 시간모형 분석 (주택연구, 2019)
- 주택담보대출 조기상환 결정요인에 관한 연구:개별 주택담보대출 자료를 중심으로 (주택연구, 2019)
- 사용자비용과 임차비용의 격차와 주택가격 간의 장기적 관계에 관한 연구 (주택연구, 2019)
- 뉴스테이 리츠의 수익률 영향요인 연구 – 임대형 리츠와의 비교를 중심으로 – (주택연구, 2019)
- 수도권가구의 비수도권으로 주거이동계획에 미치는 영향요인에 관한 연구 (주택연구, 2019)
- 부동산 가격 요인과 가격상승률 요인 비교 연구 (부동산학연구, 2019)
- 주중 여가통행 시간 및 거리의 영향요인에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- 부동산 가격에서 브랜드가 차지하는 가치비중에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- 서울시 도시재생사업이 주변 지역 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- 서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언 (부동산학연구, 2019)
- 공공임대주택지구의 공급유형별 입주거리에 관한 연구 –보금자리 주택지구를 중심으로– (부동산학연구, 2019)
- 통신기술이 도심방문 빈도에 미치는 보완효과 및 대체효과 (부동산학연구, 2019)
- 공동주택관리에 관한 세가지 에세이 (부동산학연구, 2019)
- 리츠 공모상장 결정요인의 특성 분석에 관한 연구:재무적요인 고유특성 및 지배구조를 중심으로 (부동산연구, 2019)
- 수도권 산업단지 내 지식산업센터 매매가격 결정요인 연구 (부동산연구, 2019)
- 농지의 가격결정 요인에 관한 연구 (부동산연구, 2019)
- 공동주택 개발 사업의 리스크 요인의 중요도 및 위험도에 관한 실증분석 (부동산학보, 2019)
- 부동산 명의신탁과 취득세의 납세의무 (부동산학보, 2019)
- 부동산이중매매에 대한 형사법적 고찰 (부동산학보, 2019)
- 상가의 권리금 산정을 위한 공인중개사의 역할제고에 관한 연구 (부동산학보, 2019)
- 상업용 오피스 시장에서의 임차인 업종에 따른 시장 세분화에 관한 실증분석 (부동산학보, 2019)
- 서울과 경남의 주택가격에 대한 정책 어떻게 할 것인가? (부동산학보, 2019)
- 서울시 주택매매가격 순환주기변동과 거시경제변수가 미치는 영향 (부동산학보, 2019)
- 소규모 지주공동체사업 의사결정에 미치는 영향 요인에 관한 연구 (부동산학보 2019)
- Re-evaluating the impact of immigration on the U.S. rental housing market (Journal of Urban Economics, 2019.05)
- There Is No Free House (Journal of Urban Economics, 2019.05)
- Wage inequality and the location of cities (Journal of Urban Economics, 2019.05)
- Reverse mortgages and senior property tax relief (Journal of housing Economics, 2019.06)
- Housing appreciation patterns in low-income neighborhoods: Exploring gentrification in Chicago (Journal of housing Economics, 2019.06)

- Slums in Brazil: Where are they located, who lives in them, and do they 'squeeze' the formal housing market? (Journal of housing Economics, 2019.06)
- The effect of housing assistance on student achievement: Evidence from Wisconsin (Journal of housing Economics, 2019.06)
- Environmental risk and differentiated housing values: Evidence from the north of France (Journal of housing Economics, 2019.06)
- Loan-to-value ratio restrictions and house prices: Micro evidence from New Zealand (Journal of housing Economics, 2019.06)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2018-33



부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(1) :지역별 수요대응 주택공급 방안

A Study on Housing Supply and Stock Management for stabilization of Real Estate Market(1) :Focusing on Stratagies for inducing Housing Supply in Response to Housing Demand by Region

변세일 외

- 신규주택에서 차지하는 비중이 높고 선분양이 이루어지는 아파트에서 수급 불일치로 인한 주택시장 불안정 문제가 크게 나타나므로 정부와 자치단체는 아파트 인허가물량 조절에 유의할 필요
- 주택 수급 관리 관련 국내외 제도와 동향을 조사한 결과, 우리나라는 수급 관련 지표를 활용한 시장 모니터링 강화, 주기적 주택시장 진단과 평가, 수요 검증 강화, 안정적 택지확보 및 공공의 역할 강화 등이 필요
- 아파트 청약경쟁률과 미분양 결정요인에 대해 실증분석한 결과, 주택시장안정을 위해 다음의 조치 필요

– 인허가시 분양수요를 고려하여 단지의 입지적 여건을 충분히 고려
– HUG를 통한 분양가격을 적절하게 조절
– 탄력적 금융정책으로 주택시장의 건전성을 유지
– 고용률 제고를 위한 지역산업정책도 동시에 고려
– 지역 주택시장 소비심리 반영을 위해 국토연구원 소비심리조사의 공표 범위를 시군구로 확대

연구보고서

- 국토연 기본 18-33 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(1):지역별 수요대응 주택공급 방안
- 국토연 기본 18-31 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1)
- 국토연 기본 18-06 교통비용을 고려한 주거부담지표 개발 및 활용방안 연구
- 국토연 기본 18-05 건설기술 변화에 대응한 건설인력정책 연구

- 국토연 기본 17-26 부동산시장 정책기반 강화 연구(Ⅱ) 주택담보대출 규제의 효과적 운영방안 연구
- 국토연 기본 17-25 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅱ) 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로
- 국토연 기본 17-17 저성장시대 건설산업의 미래이슈 전망과 대응전략 연구
- 국토연 기본 17-14 인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구
- 국토연 기본 17-9 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립을 위한 중장기 정책방향
- 국토연 기본 17-8 부동산산업의 구조변화에 따른 정책대응 방안 연구
- 국토연 기본 17-2 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향
- 국토연 기본 17-1 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구
- 국토연 수시 18-26 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구
- 국토연 수시 18-24 도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제
- 국토연 수시 18-17 건설산업 빅데이터 활용기반 구축 기초연구
- 국토연 수시 18-08 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구
- 국토연 수시 18-07 인프라 도시개발 연계 투자개발형 해외건설 활성화 전략
- 국토연 수시 18-06 공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로
- 국토연 수시 18-04 산지의 효율적 활용을 위한 산지구분 기준 재정립 방안 연구

국토정책 브리프

- 건설기술 변화에 대응한 건설기능인력 정책 개선방안 (2019.07.01.)
- 도심활성화에 따른 투어리스티피케이션과 정책과제: 서울 북촌과 서촌을 중심으로 (2019.06.24.)
- 민간투자사업의 새로운 대안, 생활SOC (2019.06.17.)
- 포용적 도시를 위한 사회적 부동산 활성화 방안 (2019.02.25.)
- 교통비용을 고려한 주거부담 수준 측정 및 정책 활용 방안 (2019.02.11.)
- 2019년 주택가격은 수도권 보합, 지방 하락폭 확대 (2019.01.17.)
- 시설물 및 건축물의 "생애주기 통합 건설정보포털" 구축방안 (2018.11.19.)
- 빈집의 예방 · 관리 · 활용을 위한 정책방안 (2018.11.12.)
- 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제 (2018.10.10.)
- 주택시장 양극화 해소를 위한 주거정책의 공공성 강화 방안 (2018.8.20.)
- 임대료부담과다 가구의 주거특성과 정책적 지원방안 (2018.08.13.)
- 하반기 수도권 강보합, 지방 하락폭 확대 전망 (2018.07.16.)
- 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안 (2018.05.21.)
- 주거안정을 위한 수요자 맞춤형 주택담보대출 추진방안 (2018.05.08.)
- 주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안 (2018.04.30.)
- 뉴노멀(New Normal)시대 부동산산업의 새로운 역할과 과제(2018.04.09.)
- 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립 방향(2018.03.19.)

- 노후기반시설 민간투자사업 활성화 방안(2018.02.26.)
- 2018년 주택시장은 보합, 안정 전망(2018.01.08.)

최근 부동산시장 관련 연구내용

개발사업이 이루어질 경우 다양한 용도지역으로 구성된 일정규모 이상의 토지를 수용하게 되며 보상비를 지급하기 위하여 해당 토지들에 대한 가격평가와 보상절차가 이루어지게 된다.

주거용지와 상업용지의 경우 가격을 평가하는 데 있어 다수의 사례가 존재하나 농지의 가격평가는 다른 용도의 토지에 비해 비교적 생소한 편에 속한다. 이에 국내연구 소개분야에서는 농지의 가격결정 요인에 대한 분석을 수행한 연구내용을 소개한다.

해외 부동산시장에 대한 연구는 LTV규제가 주택가격에 미치는 영향을 뉴질랜드의 사례를 통해 분석한 논문을 소개한다. 국내에서는 부동산 시장의 안정을 유지하기 위한 주요 정책으로 주택담보대출 규제 정책을 사용하는데 같은 정책이 해외에서 어떻게 이용되고 영향을 미쳤는지를 비교 분석하고자 하는 데 도움이 될 수 있을 것으로 보인다.

[농지의 가격결정 요인에 관한 연구 - 박성규 (부동산연구)]

이론적으로 토지개발 가능성과 기대이익은 토지가치에 큰 영향을 미친다. 개발가능성 및 시점은 토지의 입지와 밀접하게 관련되어 있다. 수 십년에 걸쳐 농지에서 도시용지로의 개발을 경험한 우리나라에서 농지가격은 비농업적 요소들로부터 큰 영향을 받는다. 즉 농지의 위치, 이용규제, 물리적 특성, 주변여건 등으로부터 복합적으로 영향을 받는다. 본고는 농지가격 및 특성정보에 대한 대량데이터를 이용하여 농지가격 결정모형을 실증적으로 분석한 연구이다. 특히 지역적 차이를 나타내는 입지요인의 대리변수로 광역시와의 거리, 용도지역, 간선도로와의 거리를 설정하였고, 이들 항목이 통계적으로 모두 유의미하다는 것을 확인할 수 있었다. 나아가 입지에 따라 농지의 사용가치와 시장가치 사이에 현격한 차이가 존재하는 것을 밝힌다. 두 가치의 차이로부터 비농업적 가치의 규모와 비중을 대략 구할 수 있었다. 도시화가 발생된 지역에서 비농업적 가치의 비중이 약 90%에 이르는 것으로 나타났다. 이를 포함하는 평가되는 현행 재산세 과세가치체계에 대한 심도 있는 고찰이 필요하다.

[Loan-to-value ratio restrictions and house prices: Micro evidence from New Zealand - Jed Armstrong, Hayden Skilling, Fang Yao (Journal of Housing Economics)]

This paper contributes to the international policy debate on the effect of macroprudential policy on housing-market dynamics. We use detailed New Zealand housing market data to evaluate the effect of loan-to-value ratio (LTV) restrictions on house prices. Our identification relies on the exemption for new builds from the LTV restrictions implemented during 2013 - 16 by the Reserve Bank of New Zealand. The empirical findings suggest that the LTV policy is effective at reducing house price inflation by limiting the credit-fuelled housing demand

channel. The magnitude and duration of the policy effect depend crucially on the rate of house price growth at the time when the policy is implemented. When house prices are increasing quickly, the effect of LTV on house prices tends to be muted and short-lived.



www.krihs.re.kr

부동산시장 조사분석



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



ISSN 2288-1808