

부동산시장 조사분석

2020. 01 Winter

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 부산광역시
- 2020년 주택시장 영향 요인

부동산시장 변화와 진단

- 부동산시장 소비심리지수
- 부동산시장 압력지수
- K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계



CONTENTS

2020. 01 | Winter | Vol.28



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2020년 01월 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

최진 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)장애인문화콘텐츠협회

03

인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 부산광역시

2020년 주택시장 영향 요인

09

부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

43

부동산시장 연구 동향

49

국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석

2020.01 | Winter | Vol.28



인포그래픽스

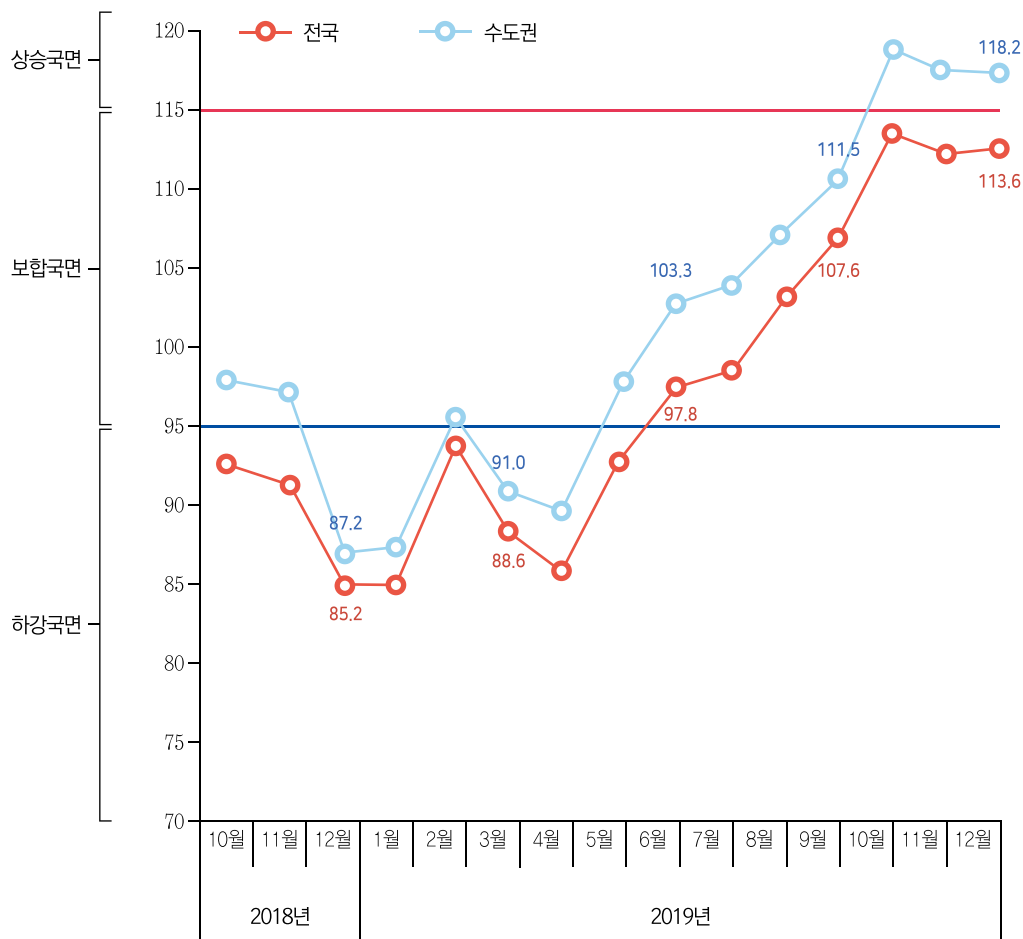


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 황관석, 권건우

• 2019년 4분기 K-REMAP지수는 전분기 대비 상승하였으나 보험국면을 지속

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP지수는 전국(113.6) 기준 보험국면을 지속하였으나, 수도권(118.2)은 상승국면 진입
- 전국과 수도권 모두 2019년 10월 이후 지수의 상승세가 둔화되는 양상을 보임



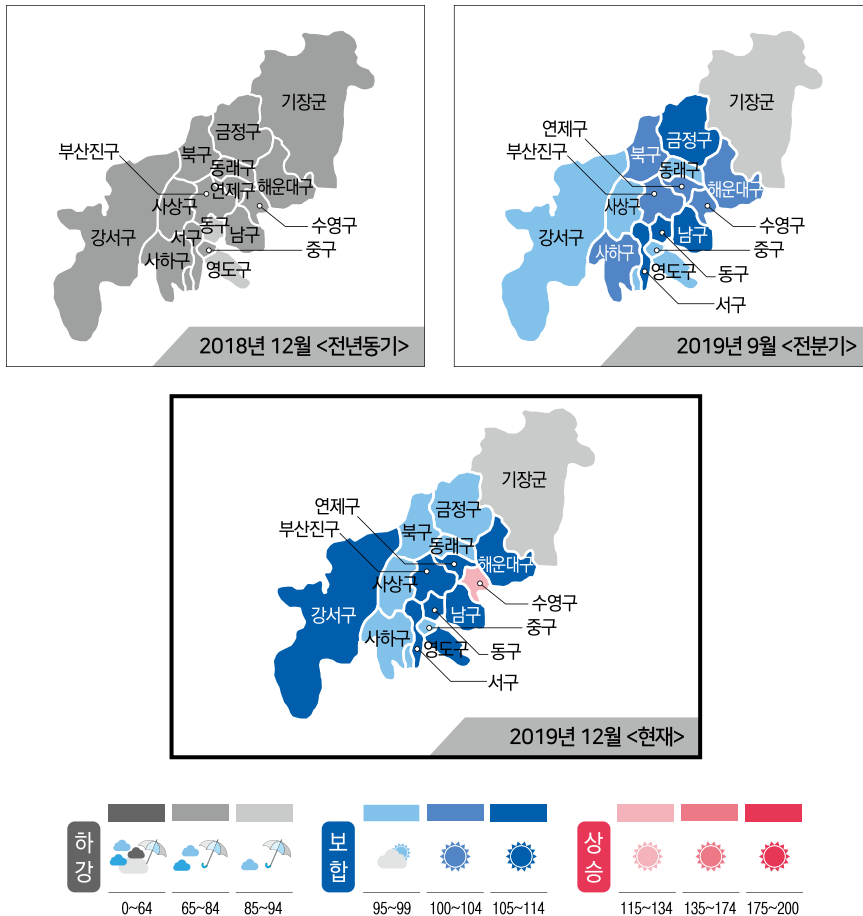
※ K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수에 대한 자세한 내용은 p.36 참조.

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 부산광역시

글, 그림 | 황관석, 권건우

• 부산광역시 K-REAMP지수는 전분기 대비 상승하였으나 보합국면을 지속

- 부산광역시 12월 K-REAMP지수는 105.9로 전분기(103.2) 대비 2.7p 상승, 전년동기(80.0)대비 25.9p 상승
- 지역별로 수영구는 상승국면에 진입하였고 기장군은 하강국면을 유지한 가운데, 나머지 지역은 전분기에 이어 보합국면을 지속

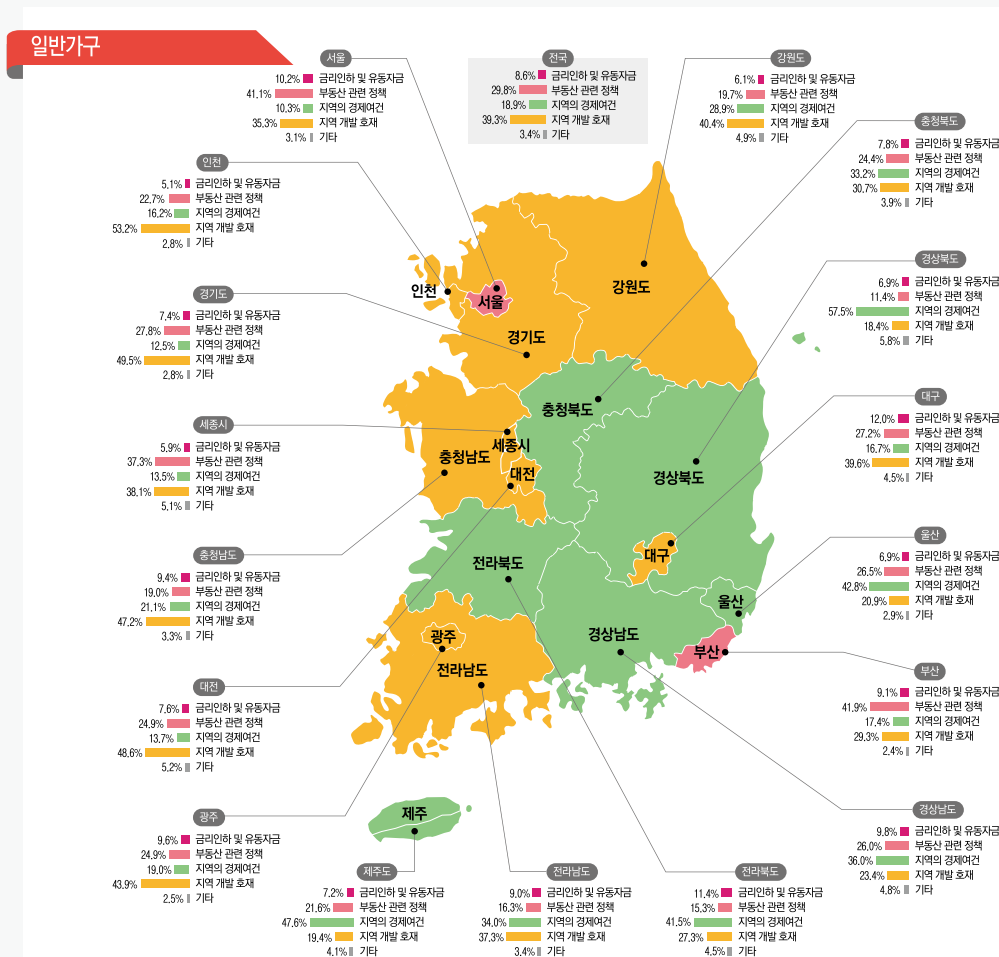


※ K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수에 대한 자세한 내용은 p.36 참조.

2020년 주택시장 영향 요인(일반가구)

글, 그림 | 박천규, 권건우

- 일반가구를 대상으로 2020년 주택시장에 가장 크게 영향을 미칠 요인에 대해 조사한 결과, ‘지역 개발 호재(정비사업, 철도, 도로, 산업단지 등)’ 응답비중이 39.3%로 가장 높았음
- 지역별로 인천(53.2%), 경기(49.5%), 대전(48.6%), 충남(47.2%) 등에서 ‘지역개발 호재’ 응답비중이 가장 높았음
- 부산(41.9%), 서울(41.1%)에서는 ‘부동산 관련 정책’의 응답비중이 높았으며, 경북(57.5%), 제주(47.6%), 울산(42.8%) 등에서는 ‘지역의 경제여건’ 응답비중이 높았음



주: 2019년 12월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성

부동산시장 조사분석

2020.01 | Winter | Vol.28



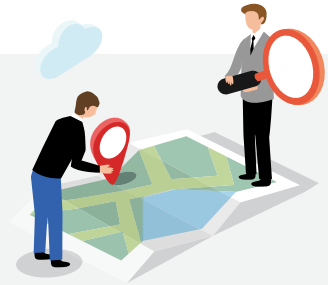
부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 박천규, 권건우

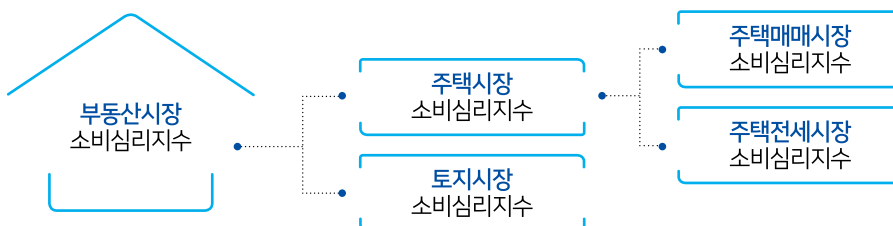
2019년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면이 지속되었다. 주택시장 소비심리지수는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환하였으며, 토지시장 소비심리지수는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환하였다.



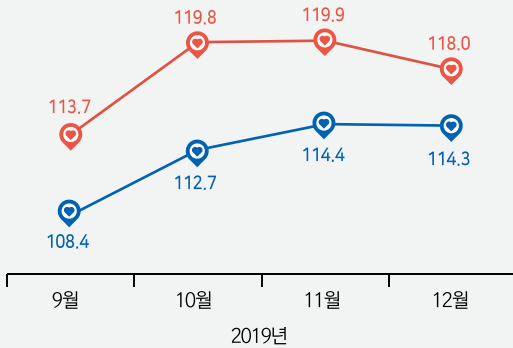
부동산시장 소비심리지수 개요

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

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



● 전국 ● 수도권



부동산시장 소비심리지수

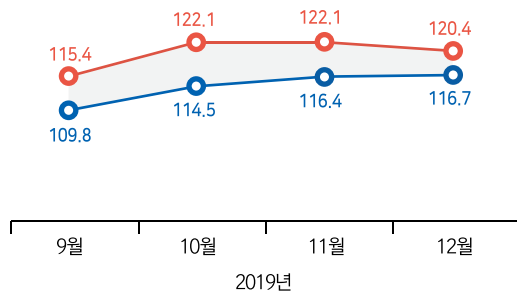
전국

2019년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속하였으며, 전분기 대비 5.9p 상승, 전년 동기 대비 23.6p 상승

수도권

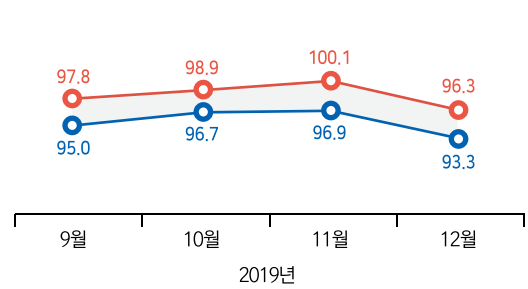
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 4.3p 상승, 전년 동기 대비 26.5p 상승

● 전국 ● 수도권



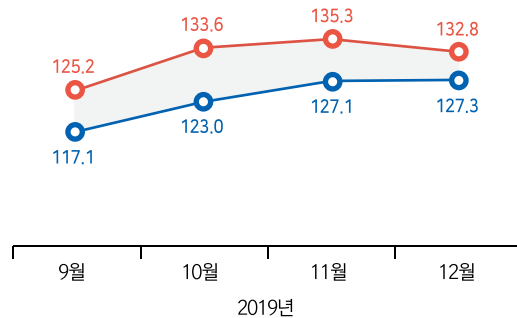
주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



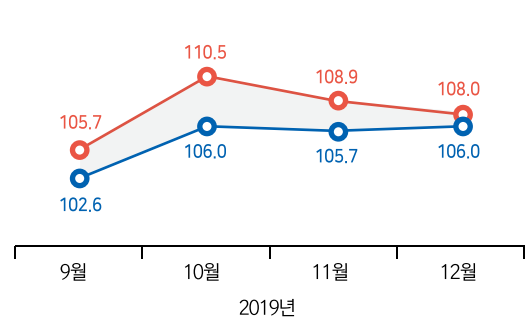
토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



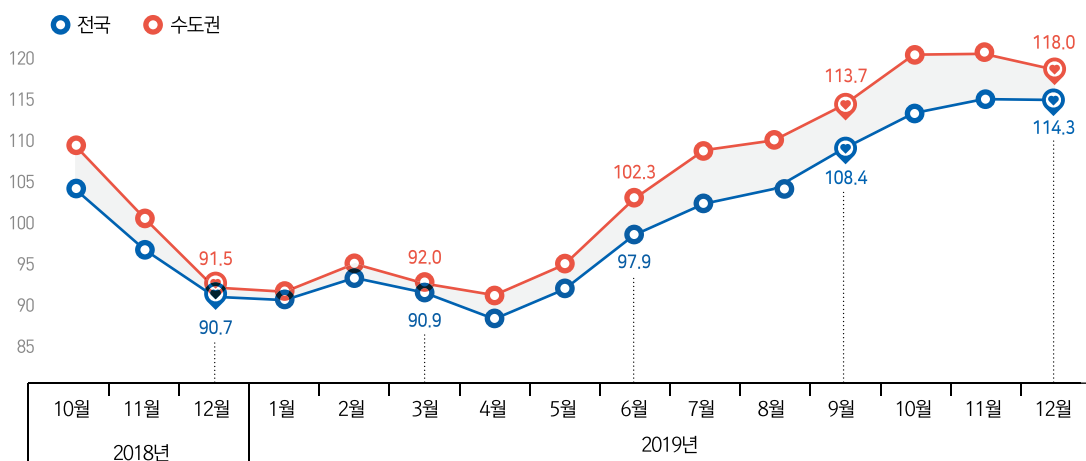
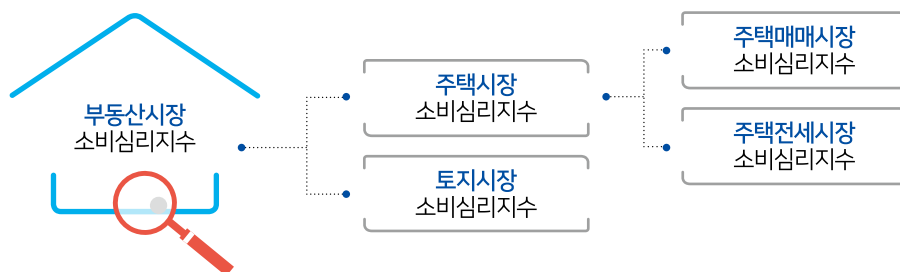
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	103.5	96.1	90.7	101.7	103.5	108.4	112.7	114.4	114.3
수도권	108.8	99.9	91.5	108.2	109.4	113.7	119.8	119.9	118.0
서울	115.1	106.5	93.9	119.4	118.2	122.5	130.6	129.7	125.6
인천	104.8	96.7	90.0	104.1	103.8	110.6	115.7	112.8	110.7
경기	106.0	96.8	90.4	102.7	105.5	109.3	114.4	115.8	115.3
비수도권	97.4	91.9	89.1	94.4	96.9	102.3	104.7	108.2	109.9

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.9p 상승

- 2019년 4분기 전국 부동산시장 소비심리지수(114.3)는 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지수는 전분기(108.4) 대비 5.9p 상승, 전년 동기(90.7) 대비 23.6p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 4.3p 상승

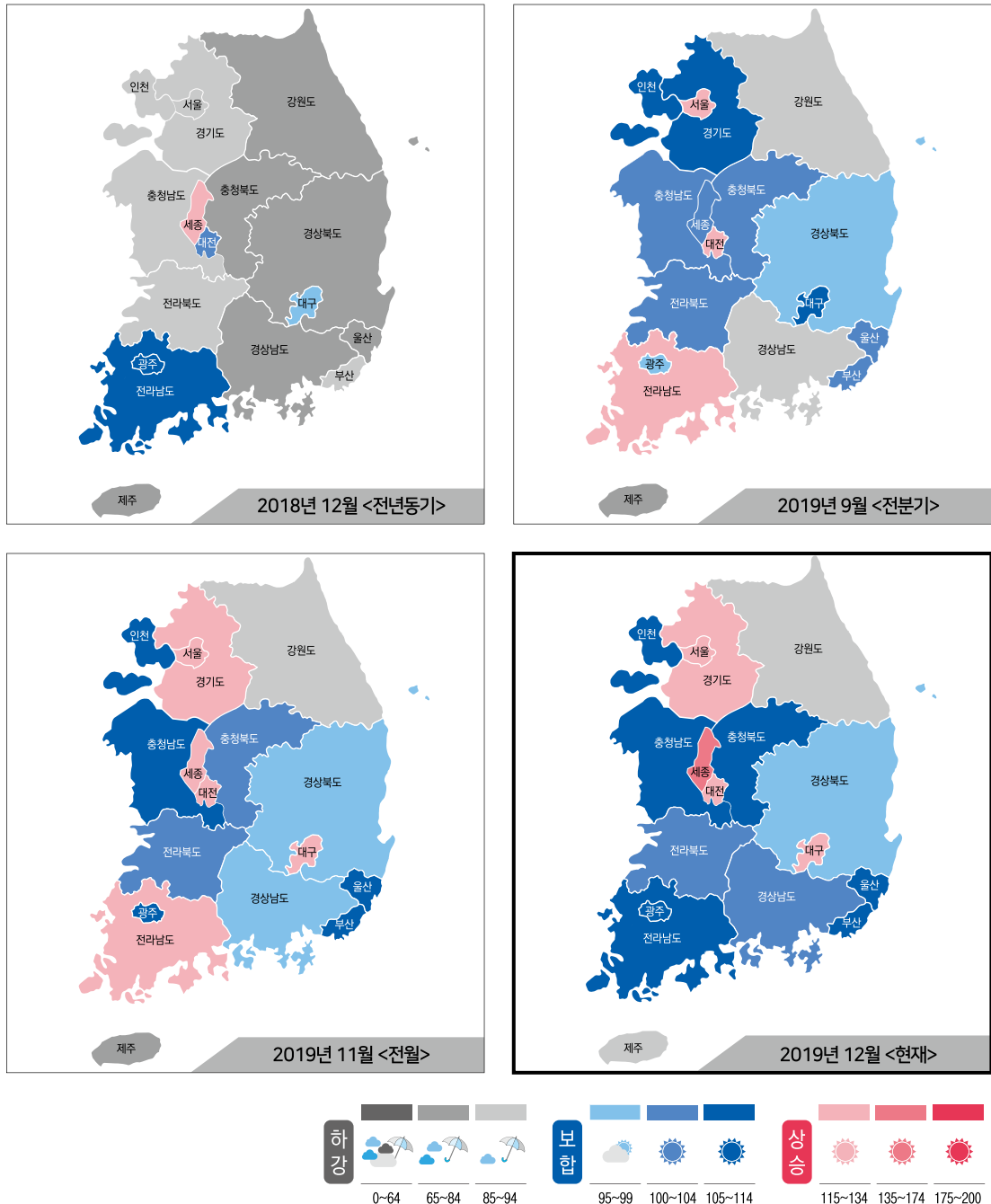
- 2019년 4분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(118.0)는 전분기(113.7) 대비 4.3p 상승, 전년 동기(91.5) 대비 26.5p 상승하여 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(125.6)은 전분기 대비 3.1p 상승하며 상승국면 지속, 인천(110.7)은 전분기 대비 0.1p 상승하였으나 보합국면 지속, 경기(115.3)는 전분기 대비 6.0p 상승하며 상승국면으로 전환

03. 비수도권

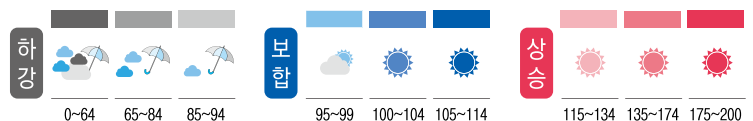
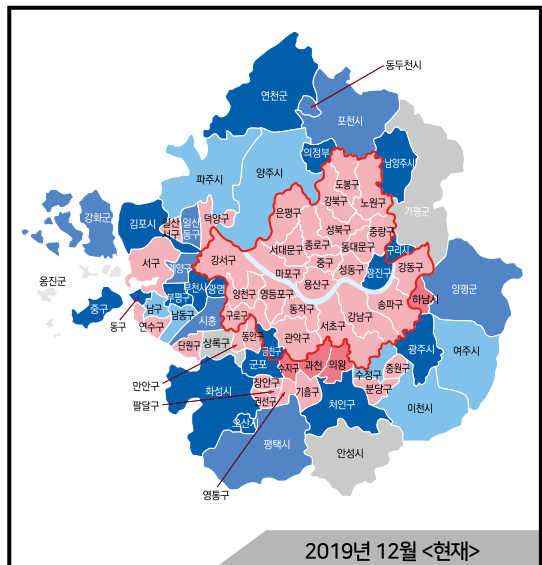
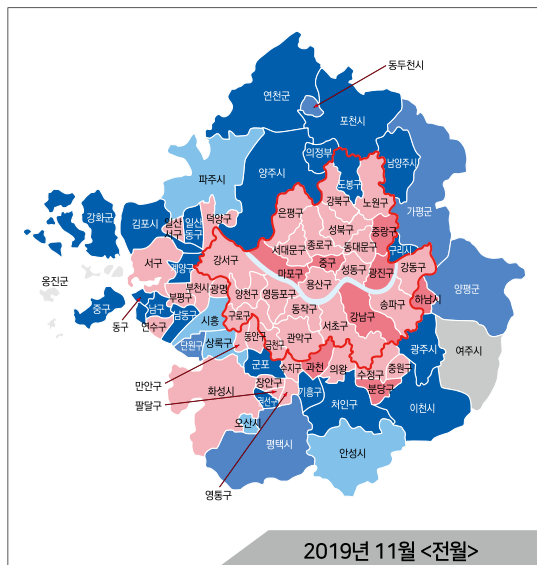
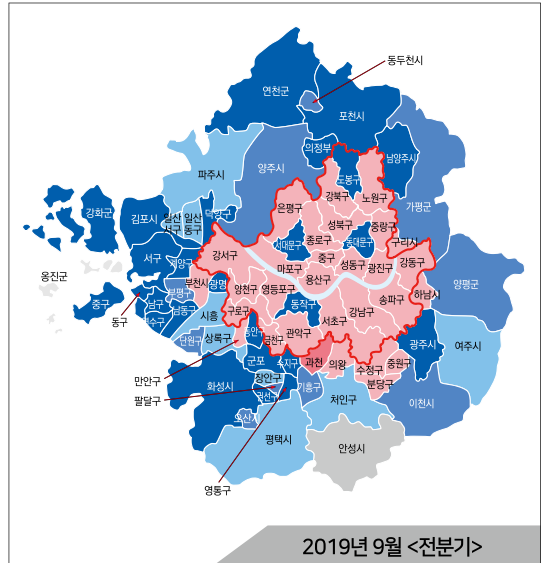
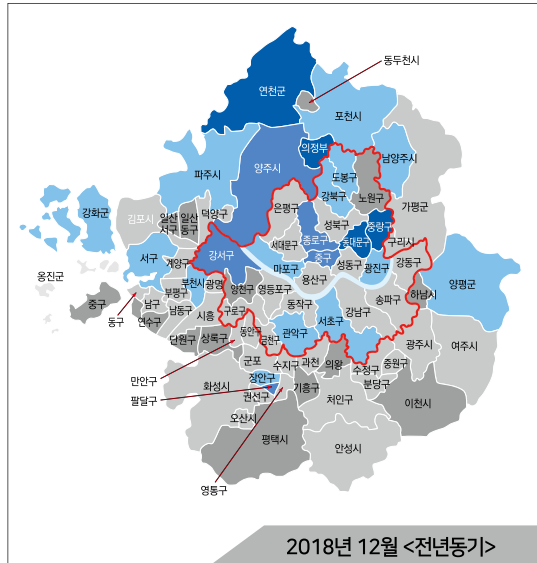
보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.6p 상승

- 2019년 4분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(109.9)는 전분기(102.3) 대비 7.6p 상승, 전년 동기(90.1) 대비 19.8p 상승하였으나 보합국면 지속
- 지역별로 대전(129.1)은 전분기에 이어 상승국면 지속, 대구(120.1), 세종(139.3)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 경남(104.2)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(110.4), 광주(105.5), 울산(112.2), 충북(106.9), 충남(113.5), 전북(104.9), 경북(96.4)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 전남(112.8)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환, 강원(91.1), 제주(91.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속

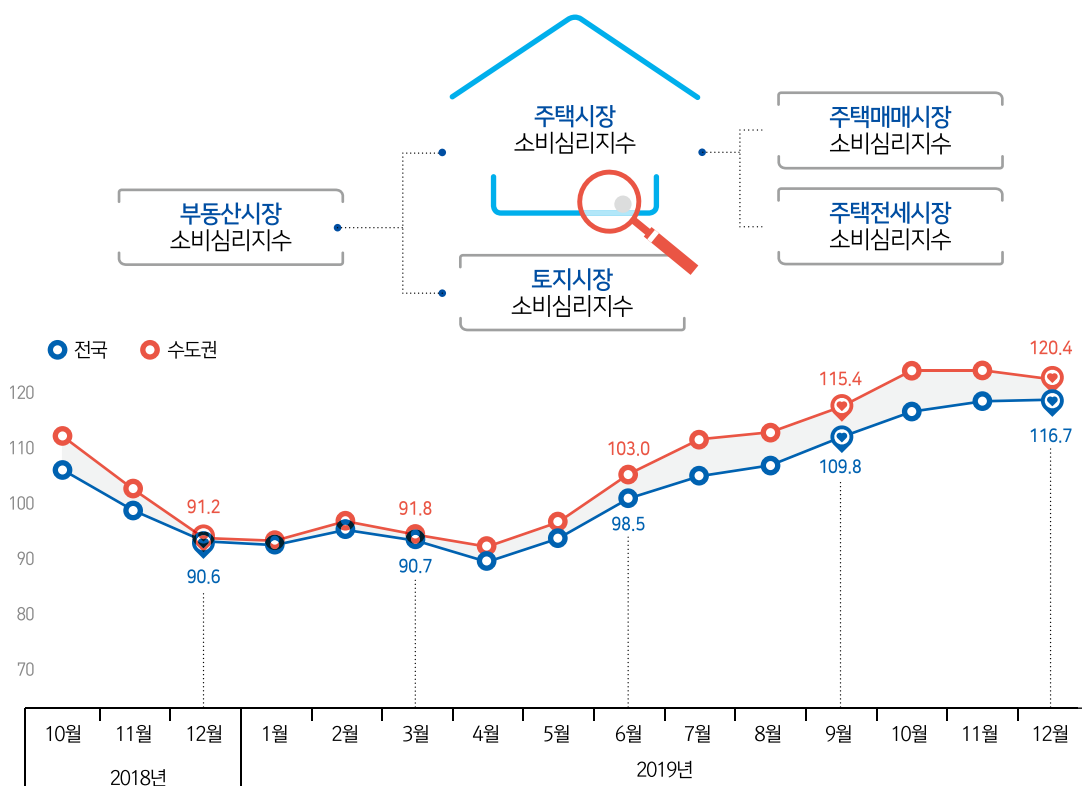
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	103.8	96.3	90.6	102.6	104.6	109.8	114.5	116.4	116.7
수도권	110.0	100.2	91.2	109.4	110.7	115.4	122.1	122.1	120.4
서울	117.1	107.2	93.7	121.1	120.1	124.4	133.6	132.4	128.4
인천	105.4	96.5	89.6	105.2	104.6	112.6	117.7	114.1	112.5
경기	108.1	97.0	90.1	103.6	106.7	110.9	116.5	117.9	117.6
비수도권	97.7	91.8	90.2	94.8	97.5	103.3	105.8	109.8	112.1

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 6.9p 상승

- 2019년 4분기 전국 주택시장 소비심리지수(116.7)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(109.8) 대비 6.9p 상승, 전년 동기(90.6)대비 26.1p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.0p 상승

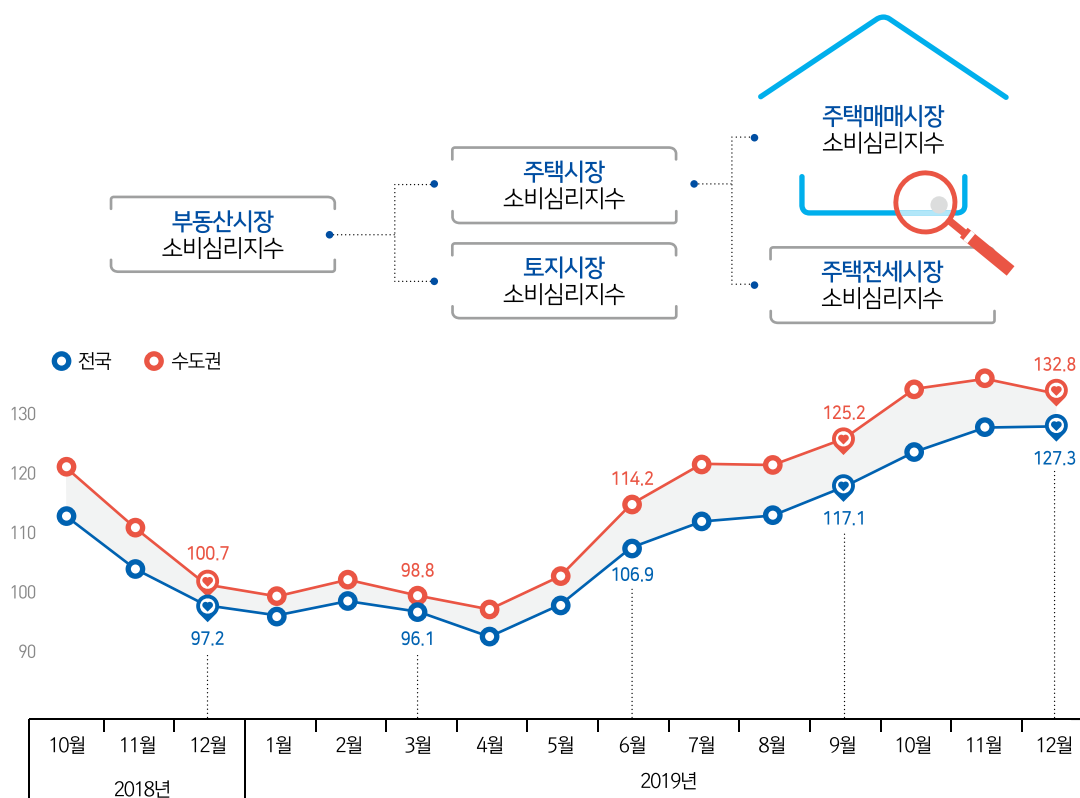
- 2019년 4분기 수도권 주택시장 소비심리지수(120.4)는 전분기(115.4) 대비 5.0p 상승, 전년 동기(91.2) 대비 29.2p 상승하며 상승국면 지속
- 지역별로 서울(128.4)은 전분기 대비 4.0p 상승하며 상승국면 지속, 인천(112.5)은 전분기 대비 0.1p 하락하였으나 보합국면 지속, 경기(117.6)는 전분기 대비 6.7p 상승하며 상승국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.8p 상승

- 2019년 4분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(112.1)는 전분기(103.3) 대비 8.8p 상승, 전년 동기(90.2) 대비 21.9p 상승하였으나 보합국면 지속
- 지역별로 대구(122.5), 대전(132.3)은 전분기에 이어 상승국면 지속, 울산(115.4), 세종(143.3), 충남(116.7)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 경남(106.2)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(112.2), 광주(107.1), 충북(108.3), 전북(106.5), 경북(98.0)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 전남(114.4)은 전분기 상승국면에서 하강국면으로 전환, 강원(91.7), 제주(93.1)는 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택매매시장 소비심리지수



* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.2p 상승

- 2019년 4분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(127.3)는 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지수는 전분기(117.1) 대비 10.2p 상승, 전년 동기(97.2) 대비 30.1p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.6p 상승

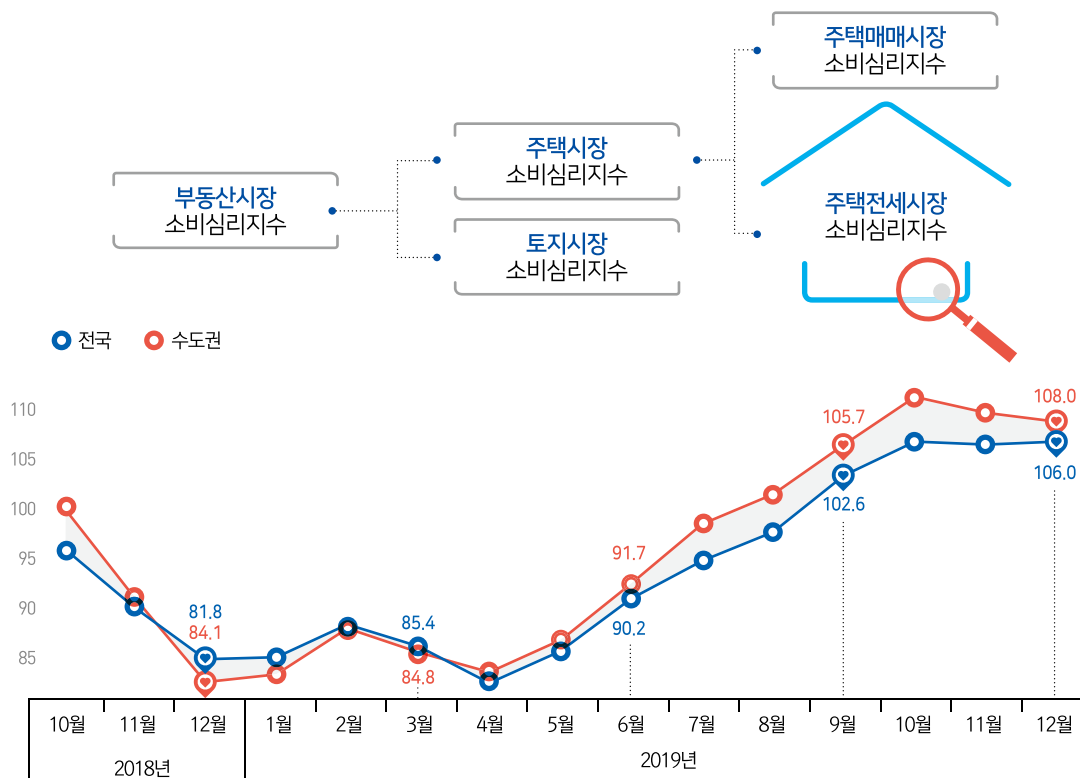
- 2019년 4분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(132.8)는 전분기(125.2) 대비 7.6p 상승, 전년 동기(100.7)대비 32.1p 상승하며 상승국면 지속
- 지역별로 서울(144.6), 경기(128.8)는 전분기 대비 각각 6.0p, 10.3p 상승하며 상승국면이 지속, 인천(120.1)은 전분기 대비 0.2p 하락하였으나 상승국면 지속

03. 비수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 12.9p 상승

- 2019년 4분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(120.6)는 전분기(107.7) 대비 12.9p 상승, 전년 동기(93.6) 대비 27.0p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 대구(131.8), 대전(148.4), 전남(122.4)은 전분기에 이어 상승국면 지속, 부산(121.4), 울산(125.6), 세종(161.9), 충남(127.5)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 경남(117.3)은 전분기 하강국면에서 상승국면으로 전환, 제주(96.5)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 광주(109.3), 충북(114.9), 전북(114.6), 경북(99.5)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 강원(94.7)은 전분기에 이어 하강국면 지속

04 주택전세시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	95.3	89.3	84.1	94.0	96.9	102.6	106.0	105.7	106.0
수도권	99.4	90.3	81.8	97.7	100.7	105.7	110.5	108.9	108.0
서울	106.2	95.9	82.5	104.4	106.0	110.2	116.2	114.1	112.2
인천	100.1	90.4	84.2	100.7	101.5	105.0	110.0	106.2	104.8
경기	95.9	87.0	80.8	93.3	97.5	103.3	107.5	106.5	106.4
비수도권	92.4	88.3	86.8	89.6	92.4	99.0	100.9	102.0	103.6

• 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.4p 상승

- 2019년 4분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(106.0)는 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지수는 전분기(102.6) 대비 3.4p 상승, 전년 동기(84.1) 대비 21.9p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.3p 상승

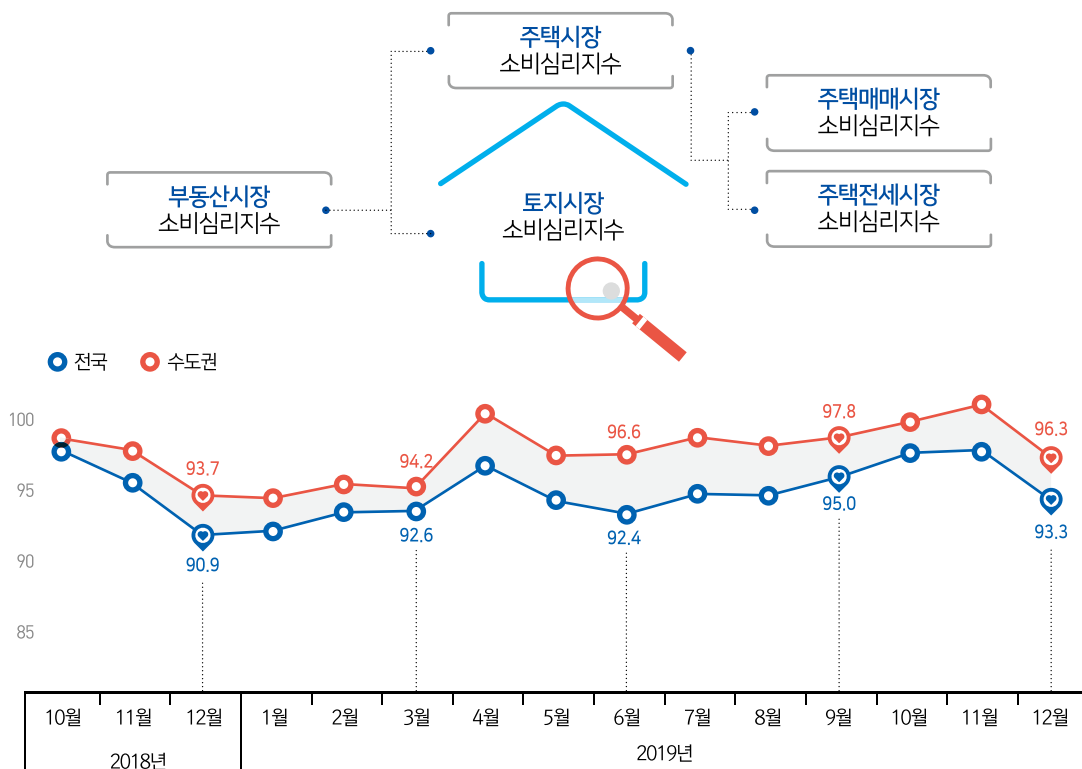
- 2019년 4분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(108.0)는 전분기(105.7) 대비 2.3p 상승, 전년 동기(81.8) 대비 26.2p 상승하였으나 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로 서울(112.2), 경기(106.4)는 전분기 대비 각각 2.0p, 3.1p 상승하였으나 보합국면 지속, 인천(104.8)은 전분기 대비 0.2p 하락하였으나 보합국면을 지속

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 4.6p 상승

- 2019년 4분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(103.6)는 전분기(99.0) 대비 4.6p 상승, 전년 동기(86.8) 대비 16.8p 상승하였으나 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로 대전(116.1), 세종(124.8)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 경북(96.5), 경남(95.1)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(103.0), 대구(113.2), 광주(104.8), 울산(105.2), 충북(101.6), 충남(106.0), 전북(98.3), 전남(106.4)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 강원(88.7), 제주(89.6)는 전분기에 이어 하강국면 지속

05 토지시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	96.9	94.6	90.9	93.8	93.7	95.0	96.7	96.9	93.3
수도권	97.7	96.9	93.7	97.8	97.2	97.8	98.9	100.1	96.3
서울	97.5	100.1	95.9	103.9	101.6	105.2	104	104.9	100.4
인천	99.8	98.7	93.9	94.6	96.5	92.8	98.0	100.7	94.5
경기	97.3	94.7	92.5	94.9	94.8	94.7	96.1	97.2	94.4
비수도권	95.2	92.4	89.4	91.1	91.2	93.1	94.8	94.6	90.7

• 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 1.7p 하락

- 2019년 4분기 전국 토지시장 소비심리지수(93.3)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환
- 지수는 전분기(95.0) 대비 1.7p 하락, 전년 동기(90.9) 대비 2.4p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.5p 하락

- 2019년 4분기 수도권 토지시장 소비심리지수(96.3)은 전분기(97.8) 대비 1.5p 하락하며 보합국면을 지속. 전년 동기(93.7) 대비로는 2.6p 상승
- 지역별로 서울(100.4)은 전분기 대비 4.8p 하락하였으나 보합국면을 지속, 인천(94.5)은 전분기 대비 1.7p 상승하였으나 하강국면 지속, 경기(94.4)는 전분기 대비 0.3p 하락하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.4p 하락

- 2019년 4분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(90.7)는 전분기(93.1) 대비 2.4p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속 전년 동기(89.4) 대비로는 1.3p 상승
- 지역별로 대구(98.6), 세종(102.8)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 대전(100.8), 전남(98.7)은 전분기에 이어 보합국면 지속
- 부산(94.4), 울산(83.8), 강원(85.5), 충북(94.7), 충남(84.6), 전북(90.6), 경북(82.4), 경남(86.0), 제주(73.0)은 전분기에 이어 하강국면 지속, 광주(91.5)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

부동산시장 압력지수

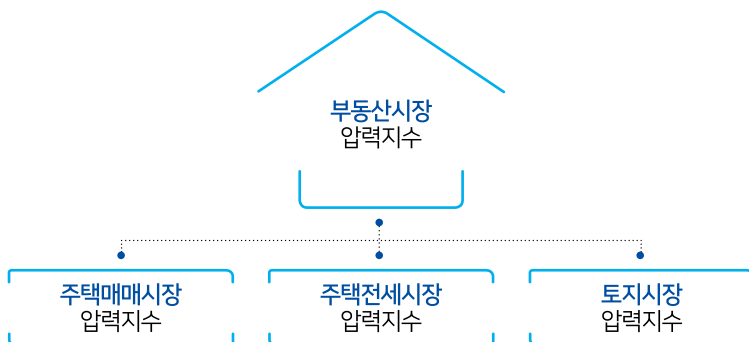
글 | 황관석, 권건우

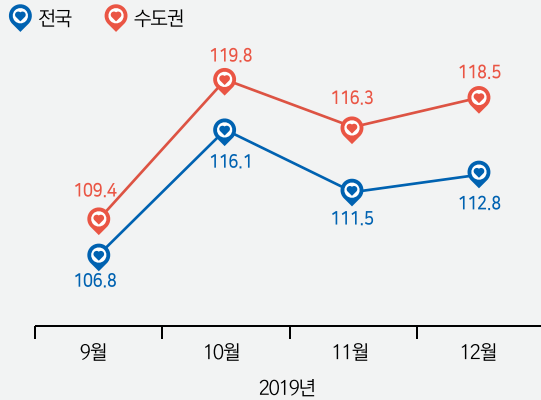
2019년 4분기 부동산시장 압력지수는 전분기 대비 지수가 상승하였으나 보험국면을 지속하였다. 주택매매시장은 전분기 보험국면에서 상승국면으로 전환하였으나, 주택전세시장은 보험국면에서 하강국면으로 전환하였다. 토지시장은 보험국면을 지속하였다.



부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산 시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 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, 보험국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다. 부동산시장 압력지수는 개별 변수들의 불규칙성 등으로 특정 시기에 변동성이 확대될 가능성이 있으므로 지수 해석에 유의할 필요가 있다. 🌱





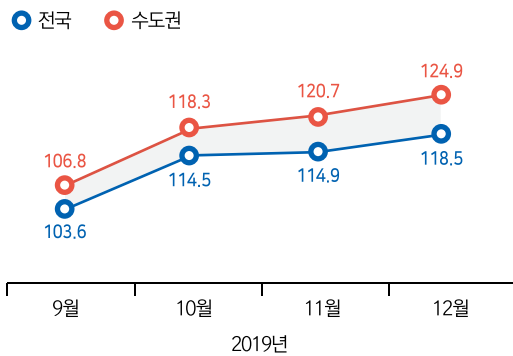
부동산시장 압력지수

전국

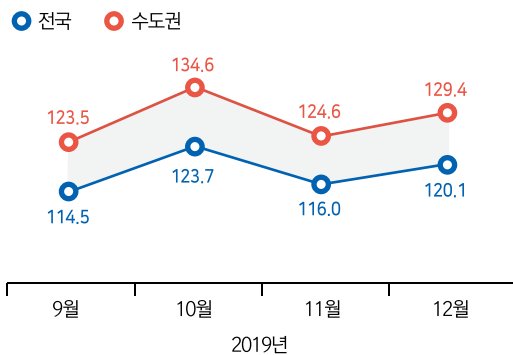
2019년 4분기 부동산시장 압력지수는 보합국면을 유지하였으며, 전분기 대비 6.0p 상승, 전년동기 대비 32.7p 상승

수도권

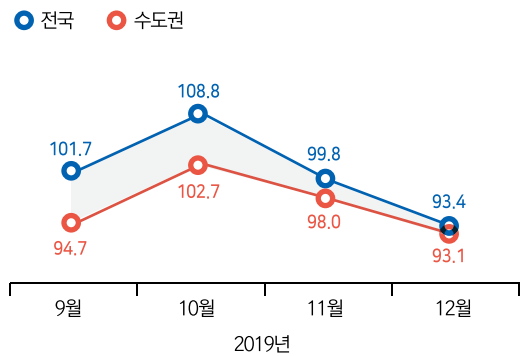
수도권 부동산시장 압력지수는 상승국면으로 전환하였으며, 전분기 대비 9.1p 상승, 전년동기 대비 35.6p 상승



주택매매시장 압력지수



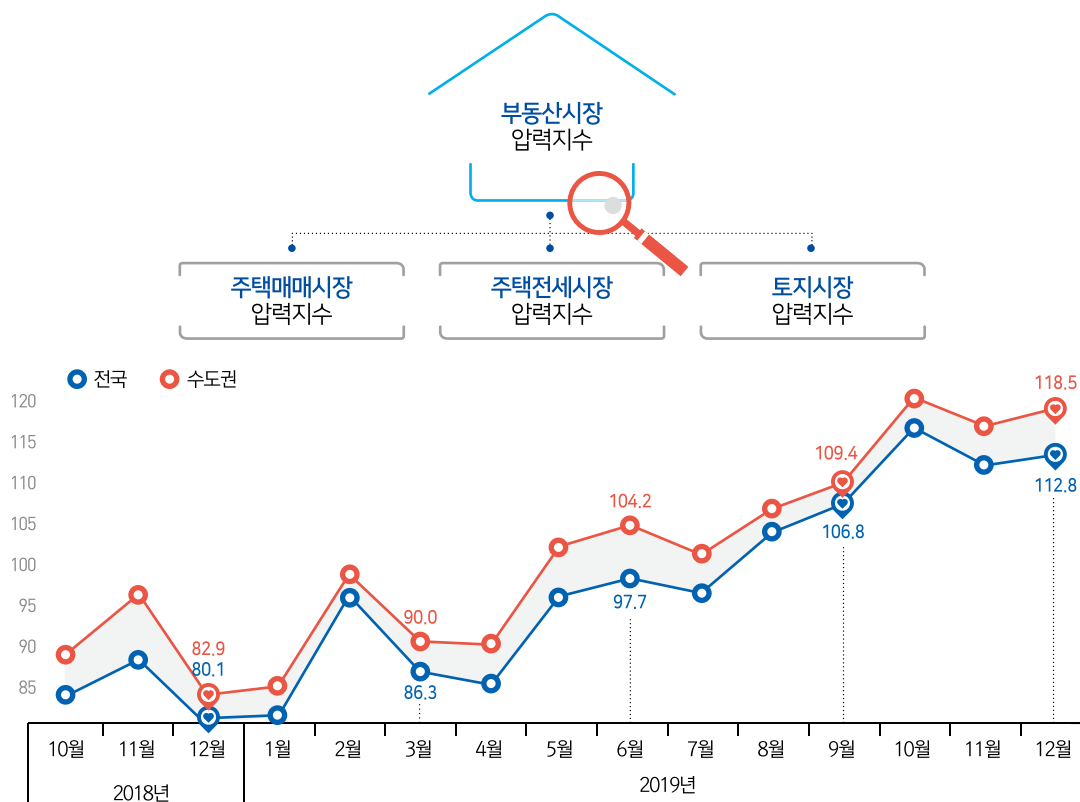
토지시장 압력지수



주택전세시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	82.7	87.3	80.1	95.9	103.3	106.8	116.1	111.5	112.8
수도권	87.9	95.5	82.9	100.6	106.2	109.4	119.8	116.3	118.5
서울	89.5	102.4	81.7	111.6	116.7	123.7	134.5	122.3	125.1
인천	72.9	97.6	81.1	103.1	107.5	122.4	135.7	123.8	119.1
경기	88.2	90.1	83.8	93.7	99.8	98.4	108.0	111.3	114.5
비수도권	76.3	77.1	77.4	91.2	98.4	104.0	112.4	106.6	107.1

• 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.0p 상승

- 2019년 4분기 전국 부동산시장 압력지수(112.8)는 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지수는 전분기(106.8) 대비 6.0p 상승, 전년 동기(80.1) 대비 32.7p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.1p 상승

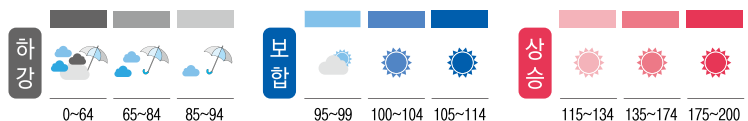
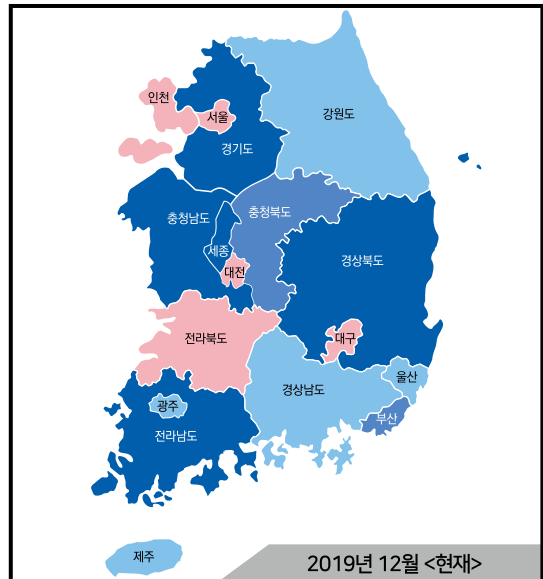
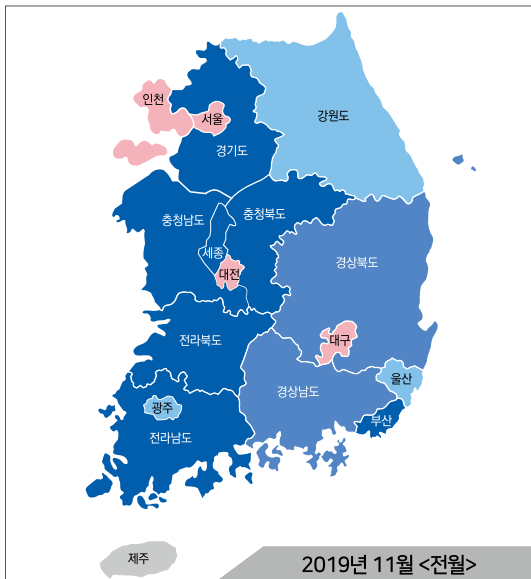
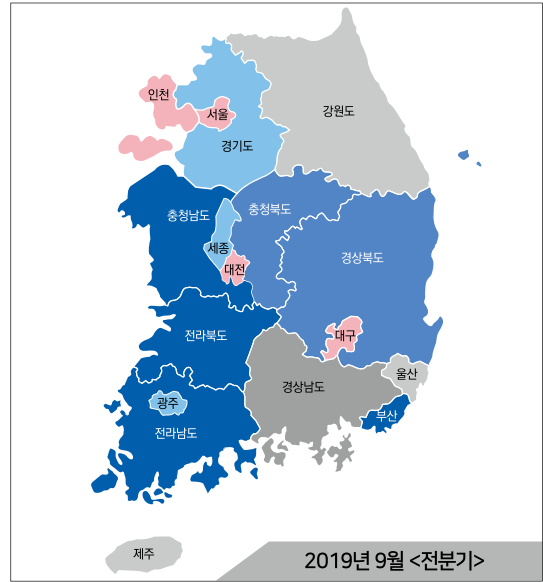
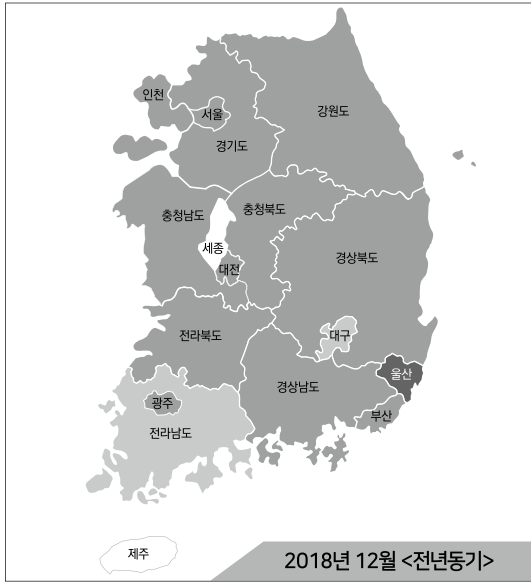
- 2019년 4분기 수도권 부동산시장 압력지수(118.5)은 전분기(109.4) 대비 9.1p 상승, 전년 동기(82.9) 대비 35.6p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(125.1)은 전분기 대비 1.4p 상승하며 상승국면을 지속, 인천(119.1)은 전분기 대비 3.3p 하락하였으나 상승국면을 지속, 경기(114.5)는 16.1p 상승하였으나 보합국면을 지속

03. 비수도권

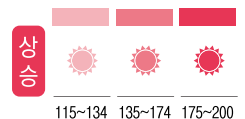
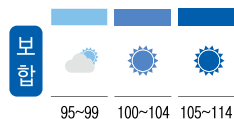
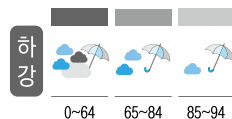
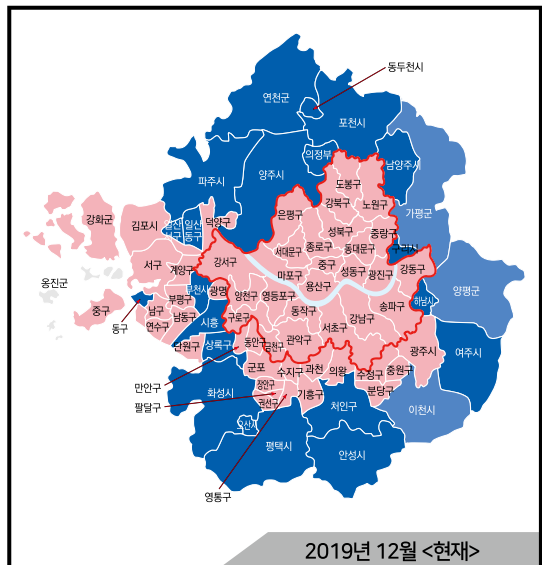
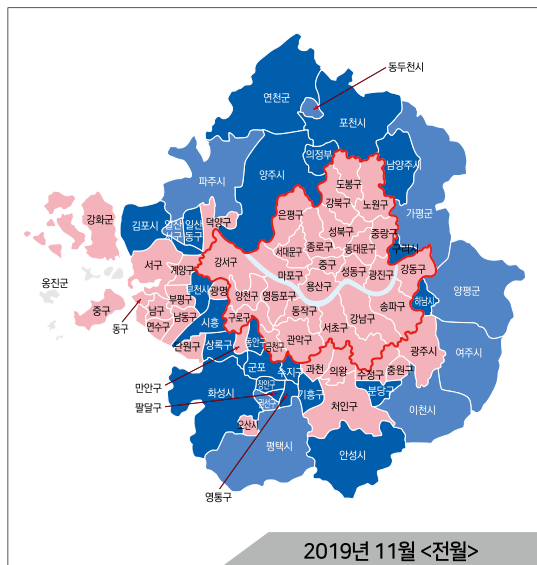
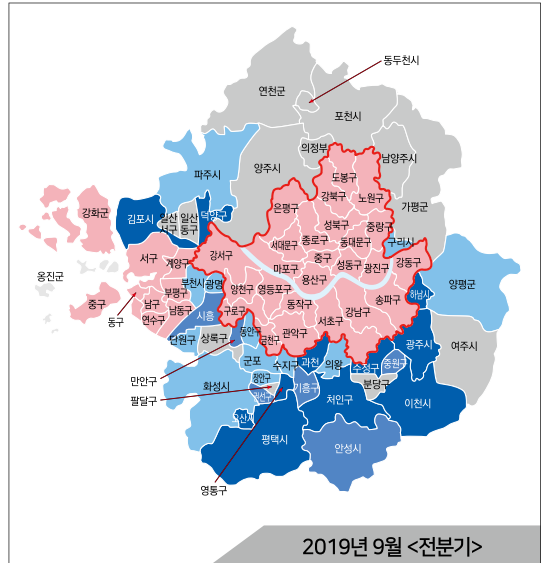
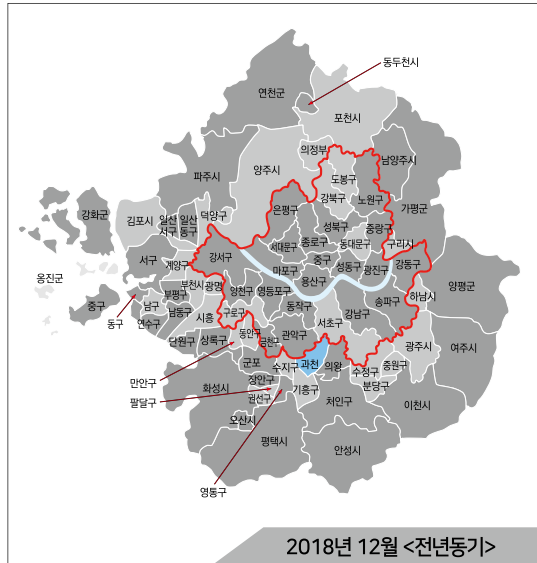
보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.1p 상승

- 2019년 4분기 비수도권 부동산시장 압력지수(107.1)는 전분기(104.0) 대비 3.1p 상승, 전년 동기(77.4) 대비 29.7p 상승하였으나 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로 대구(123.1), 대전(126.2)은 상승국면을 지속하였고, 전북(115.1)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 울산(99.1), 강원(96.9), 경남(98.3), 제주(95.5)는 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(101.4), 광주(100.0), 세종(110.8), 충북(103.3), 충남(113.3), 전남(110.0), 경북(108.4)은 보합국면을 지속

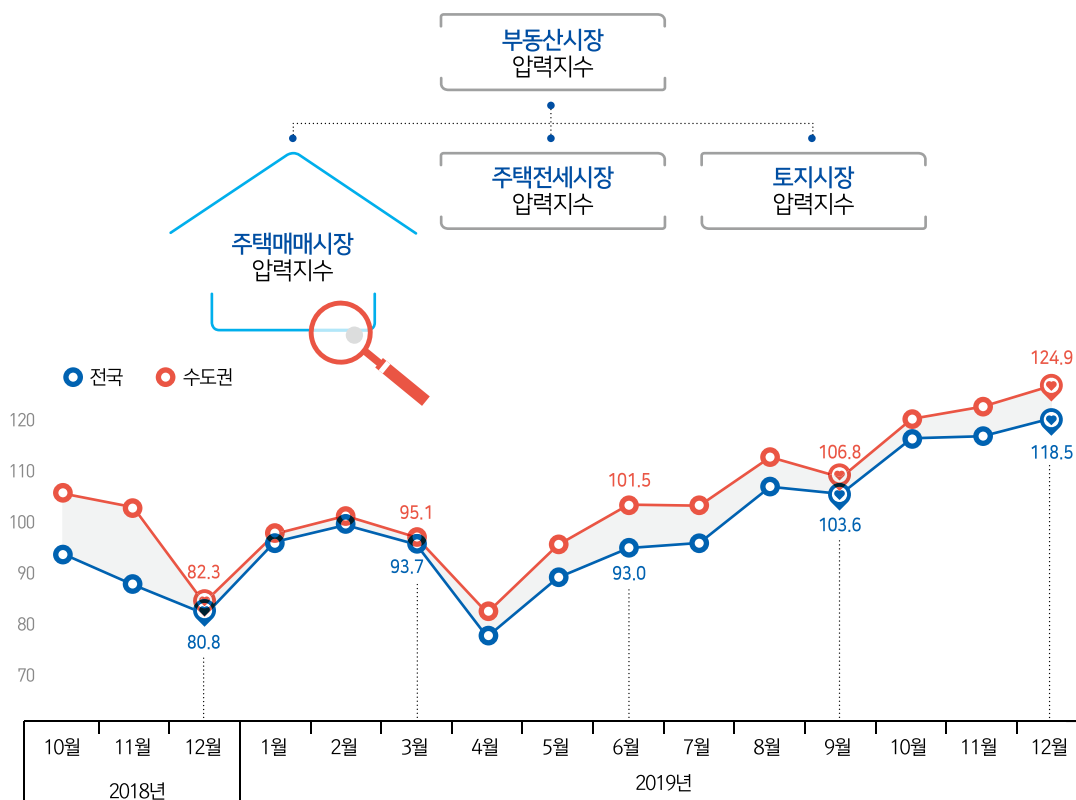
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	91.9	85.8	80.8	94.0	105.0	103.6	114.5	114.9	118.5
수도권	103.7	101.0	82.3	101.3	110.8	106.8	118.3	120.7	124.9
서울	127.9	119.5	81.1	127.2	132.9	136.2	149.5	146.6	144.8
인천	67.8	100.7	73.3	99.2	105.5	123.2	136.6	128.3	130.3
경기	94.2	90.4	84.9	87.0	99.2	86.5	96.6	104.2	112.4
비수도권	82.8	69.4	79.2	86.4	95.4	99.9	110.7	108.8	112.1

• 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 14.9p 상승

- 2019년 4분기 전국 주택매매시장 압력지수(118.5)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(103.6) 대비 14.9p 상승, 전년 동기(80.8) 대비 37.7p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 18.1p 상승

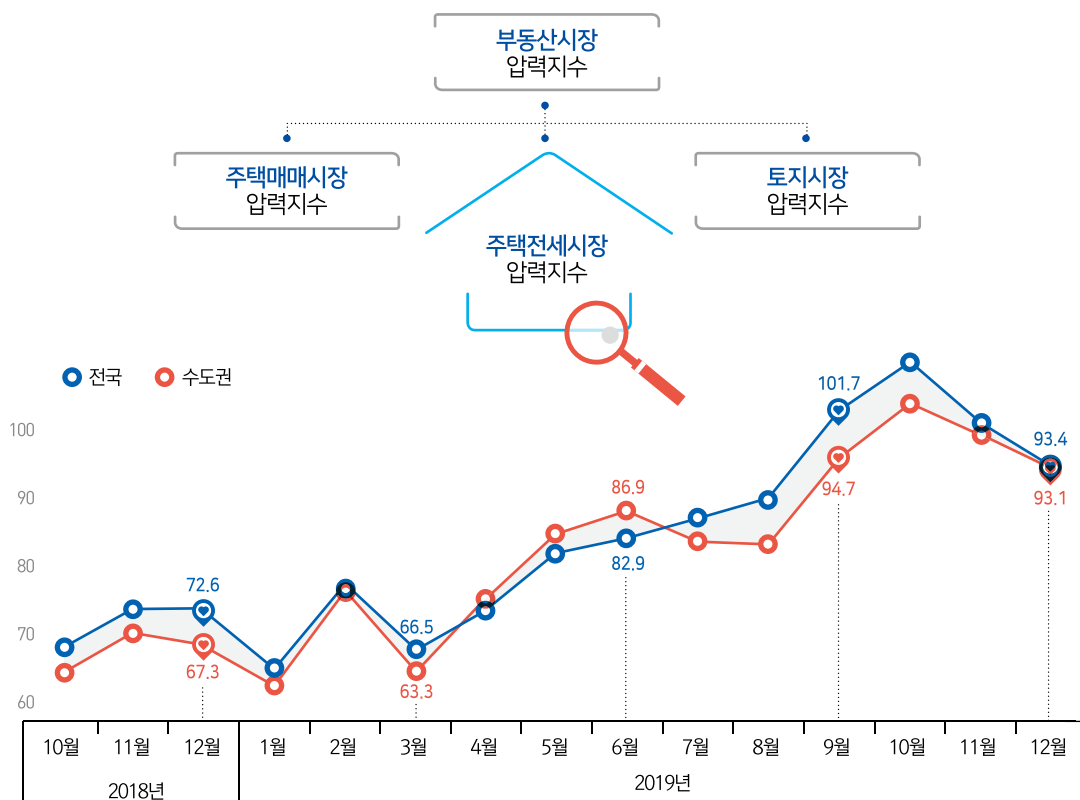
- 2019년 4분기 수도권 주택매매시장 압력지수(124.9)은 전분기(106.8) 대비 18.1p 상승하였고 전년 동기(82.3)대비 42.6p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(144.8), 인천(130.3)은 전분기 대비 각각 8.6p, 7.1p 상승하며 상승국면을 지속하였고 경기(112.4)는 전분기 대비 25.9p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.2p 상승

- 2019년 4분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(112.1)는 전분기(99.9) 대비 12.2p 상승, 전년 동기(79.2) 대비 32.9p 상승하였으나 보합국면을 지속
- 지역별로 대전(140.5)은 상승국면을 지속, 충북(115.6), 충남(128.7), 전북(119.9), 경북(117.2)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 세종(103.4), 강원(101.1), 경남(114.1), 제주(111.1)는 하강국면에서 보합국면으로 전환, 울산(118.1)은 하강국면에서 상승국면으로 전환
- 부산(101.2), 대구(111.5), 전남(108.4)은 보합국면을 지속, 광주(88.5)는 하강국면을 지속

03 주택전세시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	66.7	72.5	72.6	85.8	88.8	101.7	108.8	99.8	93.4
수도권	63.0	69.0	67.3	82.4	82.0	94.7	102.7	98.0	93.1
서울	45.3	74.4	59.4	93.7	93.2	104.2	113.2	100.3	84.6
인천	56.3	86.0	66.4	82.9	82.4	105.1	126.0	104.0	96.5
경기	74.6	62.3	72.0	75.9	75.6	87.0	91.6	95.4	97.2
비수도권	70.6	76.4	78.5	89.1	93.6	108.7	114.7	101.5	93.9

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 8.3p 하락

- 2019년 4분기 전국 주택전세시장 압력지수(93.4)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환
- 지수는 전분기(101.7) 대비 8.3p 하락, 전년 동기(72.6) 대비 20.8p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.6p 하락

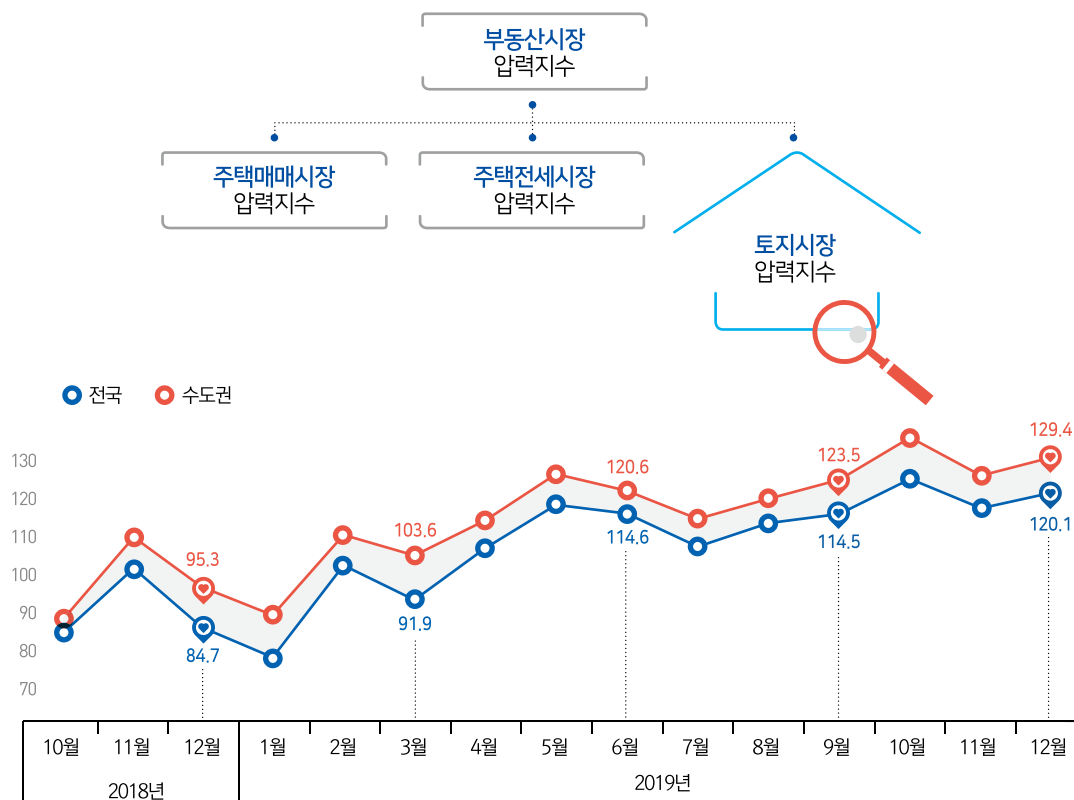
- 2019년 4분기 수도권 주택전세시장 압력지수(93.1)는 전분기(94.7) 대비 1.6p 하락, 전년 동기(67.3) 대비 25.8p 상승하였으나 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(84.6)은 전분기 대비 19.6p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 전환, 인천(96.5)은 전분기 대비 8.6p 하락하였으나 보합국면을 지속, 경기(97.2)는 10.2p 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 14.8p 하락

- 2019년 4분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(93.9)는 전분기(108.7) 대비 14.8p 하락, 전년 동기(78.5) 대비 15.4p 상승하였으나 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환
- 지역별로 대구(126.2)는 상승국면을 지속, 세종(124.8)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 울산(102.9), 충남(114.9), 전북(105.1), 전남(95.0), 경북(112.4), 경남(105.4)은 보합국면을 지속
- 부산(69.3), 대전(94.3)은 상승국면에서 하강국면으로 전환, 강원(74.5), 충북(75.6), 제주(93.2)는 보합국면에서 하강국면으로 전환, 광주(81.2)는 하강국면을 지속

04 토지시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	83.2	100.2	84.7	105.9	112.1	114.5	123.7	116.0	120.1
수도권	86.9	108.4	95.3	113.2	118.5	123.5	134.6	124.6	129.4
서울	74.7	102.1	99.1	105.6	114.1	122.6	131.8	108.4	130.7
인천	91.8	102.5	101.7	123.2	128.9	134.4	141.9	133.0	122.1
경기	90.9	110.4	91.2	115.5	118.8	121.7	134.6	132.0	130.2
비수도권	72.4	87.1	74.3	98.6	105.8	105.4	112.8	107.7	110.9

• 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 5.6p 상승

- 2019년 4분기 전국 토지시장 압력지수(120.1)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(114.5) 대비 5.6p 상승, 전년 동기(84.7) 대비 35.4p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.9p 상승

- 2019년 4분기 수도권 토지시장 압력지수(129.4)는 전분기(123.5) 대비 5.9p 상승, 전년 동기(95.3) 대비 34.1p 상승하며 상승국면을 지속
- 지역별로 서울(130.7), 경기(130.2)는 전분기 대비 각각 8.1p, 8.5p 상승하며 상승국면을 지속, 인천(122.1)은 전분기 대비 12.3p 하락하였으나 상승국면을 지속

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.5p 상승

- 2019년 4분기 비수도권 토지시장 압력지수(110.9)는 전분기(105.4) 대비 5.5p 상승, 전년 동기(74.3) 대비 36.6p 상승하였으나 보합국면을 지속
- 지역별로 대구(135.3), 광주(128.4), 대전(132.2), 전북(116.5), 전남(123.4)은 상승국면 지속, 부산(125.7)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 강원(108.4)은 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 세종(109.6), 충북(108.7)은 보합국면 지속, 울산(72.5), 경남(73.2), 제주(77.8)는 하강국면 지속, 충남(92.9)은 상승국면에서 하강국면으로 전환

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

글 | 황관석, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2019년 4분기

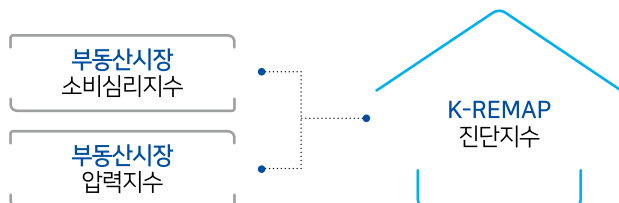
K-REMAP지수는 전분기에 비해 상승하였으나

보합국면을 유지하였다.

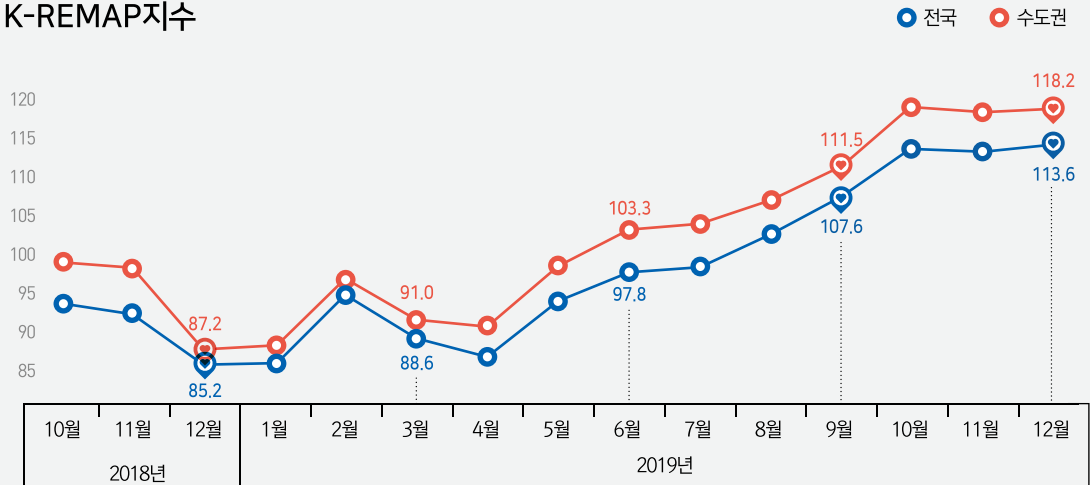


K-REMAP지수

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 4분기 K-REMAP지수는 113.6으로 전분기(107.6) 대비 6.0p 상승, 전년동기(85.2) 대비 28.4p 상승하였으나 보험국면을 유지

수도권

2019년 4분기 K-REMAP지수는 118.2로 전분기(111.5) 대비 6.7p 상승, 전년동기(87.2) 대비 31.0p 상승하며 보험국면에서 상승국면으로 전환

구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2018년			2019년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	93.1	91.7	85.2	98.8	103.4	107.6	114.4	113.0	113.6
수도권	98.4	97.7	87.2	104.4	107.8	111.5	119.8	118.1	118.2
서울	102.3	104.5	87.8	115.5	117.5	123.1	132.6	126.0	125.3
인천	88.8	97.2	85.5	103.6	105.7	116.5	125.7	118.3	114.9
경기	97.1	93.4	87.1	98.2	102.7	103.8	111.2	113.6	114.9
비수도권	86.9	84.5	83.3	92.8	97.6	103.1	108.6	107.4	108.5

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.0p 상승

- 2019년 4분기 전국 K-REMAP지수(113.6)는 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지수는 전분기(107.6) 대비 6.0p 상승, 전년 동기(85.2) 대비 28.4p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 6.7p 상승

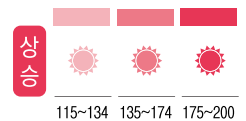
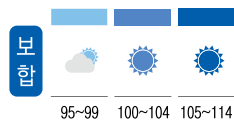
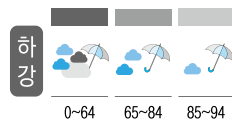
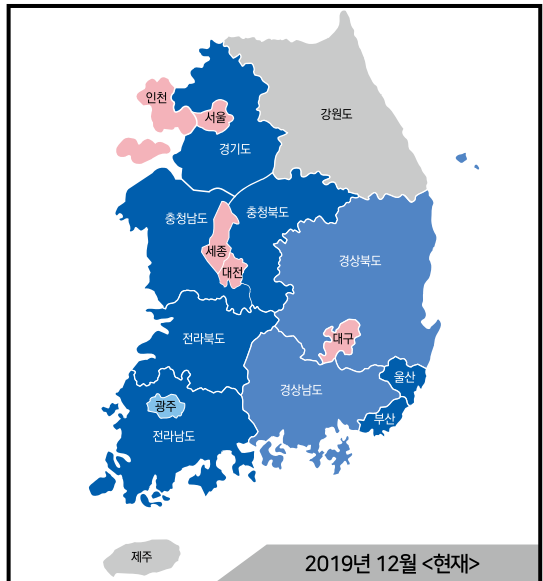
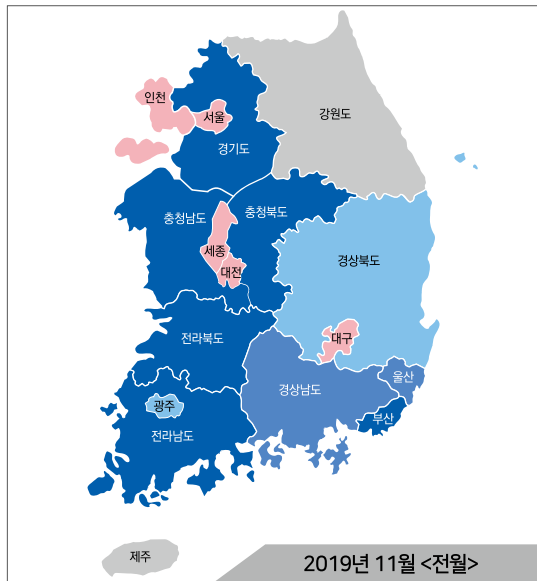
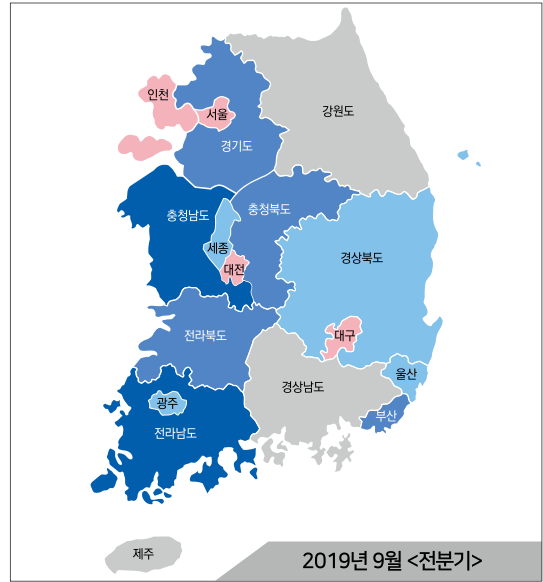
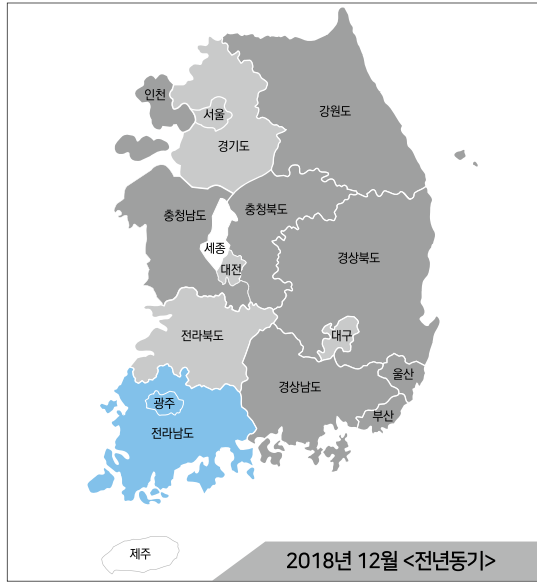
- 2019년 4분기 수도권 K-REMAP지수(118.2)는 전분기(111.5) 대비 6.7p 상승, 전년 동기(87.2)대비 31.0p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(125.3)은 전분기 대비 2.2p 상승하며 상승국면을 지속, 인천(114.9)은 전분기 대비 1.6p 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환, 경기(114.9)는 전분기 대비 11.1p 상승하였으나 보합국면을 지속

03. 비수도권

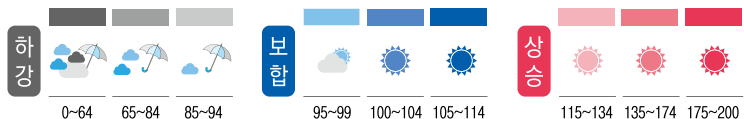
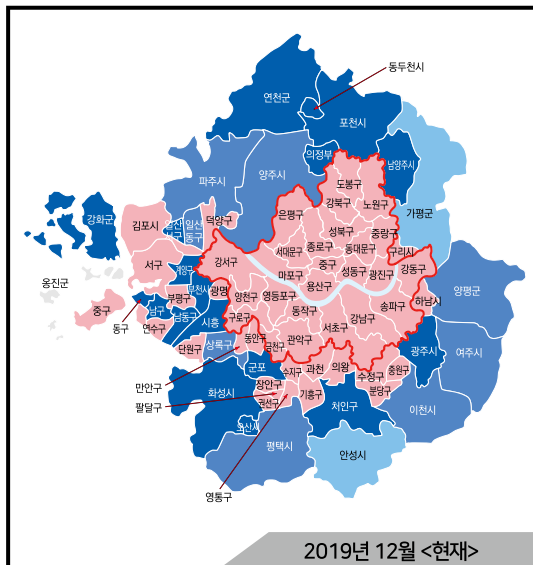
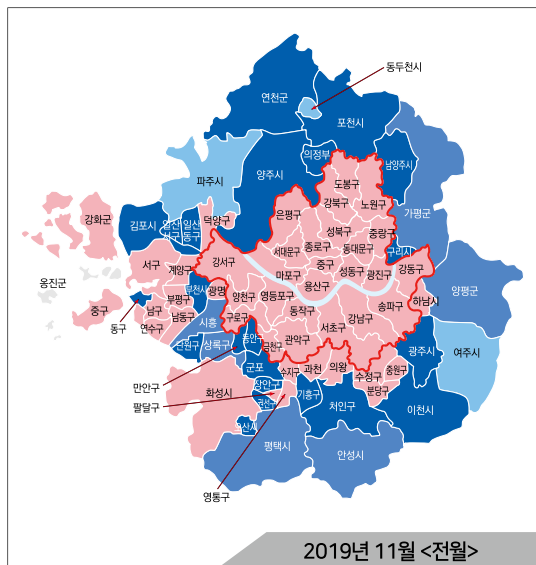
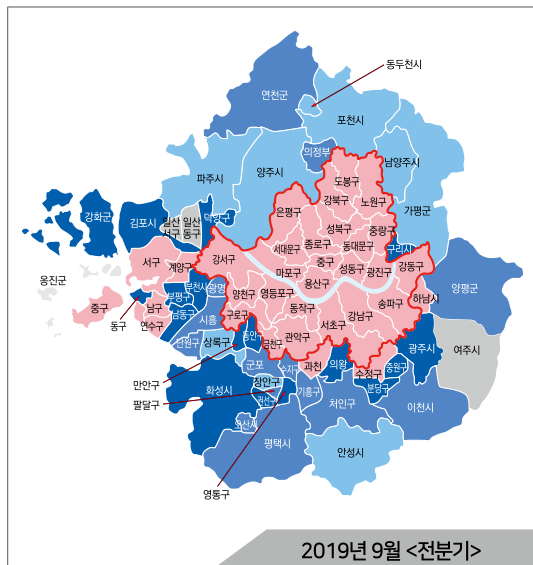
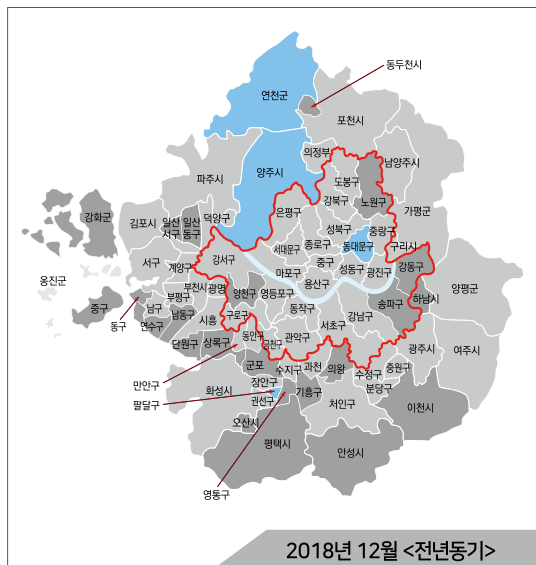
보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.4p 상승

- 2019년 4분기 비수도권 K-REMAP지수(108.5)는 전분기(103.1) 대비 5.4p 상승, 전년 동기(83.3) 대비 25.2p 상승하였으나 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지역별로 대구(121.6), 대전(127.7)은 상승국면을 지속, 세종(125.1)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 경남(101.2)은 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 부산(105.9), 광주(102.8), 울산(105.7), 충북(105.1), 충남(113.4), 전북(110.0), 전남(111.4), 경북(102.4)은 보합국면을 지속, 강원(94.0), 제주(93.3)는 하강국면을 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2020년 1분기 부동산시장 소비심리 전망

2019년 4분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 상승하였으나 보합국면을 지속하였다. 지역별로 서울은 12·16 부동산대책 이후 지수가 하락하며 심리적 불안이 해소되는 양상을 보였으나, 대전, 세종 등에서는 지수가 상승하는 모습을 보였다.

부동산시장 소비심리지수는 12·16 부동산대책 등 정부정책으로 인해 부동산시장의 심리적 불안이 해소되는 양상을 보여 2020년 1분기 지수의 상승세는 둔화될 것으로 예상된다. 하지만 저금리 기조 속 가계부문 유동성 증가와 지역 개발호재 등은 잠재적인 불안 요소로 부동산시장 심리에 영향을 미칠 것으로 전망된다.



부동산시장 조사분석

2020.01 | Winter | Vol.28



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향

정리: 최 진

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 국민·영구임대주택 정책효과 분석:임대료부담 완화와 주거만족도 개선효과를 중심으로 (주택연구, 2019)
- ② 동태요인 모형을 이용한 미국 주택투자 예측 (주택연구, 2019)
- ② 일반화된 스펙트럴 검정을 이용한 주택시장의 효율성에 관한 연구 (주택연구, 2019)
- ② 국내의 거시경제변수를 고려한 주택의 매매와 전세가격 간 동조화 변화분석 (주택연구, 2019)
- ② 매수자 특성이 도시 토지 실거래가격에 미치는 영향: 서울A구 나대지 거래사례를 중심으로 (주택연구, 2019)
- ② The Evolution of Housing-Macro Nexus in Time-Frequency Space: The Case of Korea (부동산학연구, 2019)
- ② 구조방정식을 이용한 전·월세 계약 비용 결정요인 분석 (부동산학연구, 2019)
- ② 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택요인 분석 (부동산학연구, 2019)
- ② 지역 주민의 팔로워십과 농촌 체험 마을만들기 성과 (부동산학연구, 2019)
- ② 부모의 경제력이 청년층 임차가구의 주거사다리 이동에 미치는 영향에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- ② 부지와 서비스 방식의 지역개발사업과의 혼합 특성 : 광주권 지역개발사업을 중심으로 (부동산학연구, 2019)
- ② 온라인 쇼핑이 도시공간구조에 미치는 영향 (부동산학연구, 2019)
- ② 고연령가구의 주거입지에서 세대 간의 시간 및 금전이전이 지리적 근접성에 미치는 영향과 성별효과 (부동산연구, 2019)
- ② 부동산투자 스타일인자의 상대적 중요도에 관한 연구 (부동산연구, 2019)
- ② 전월세 유형별 거래량 결정요인 분석 (부동산연구, 2019)
- ② 사회적 약자 범접 및 5대 범죄가 주택가격 형성에 미치는 영향에 관한 연구 : 부산광역시 사례 (부동산연구, 2019)
- ② 생존분석 개념을 이용한 입주예정물량 추정 방법론 연구 (부동산연구, 2019)
- ② Cities in China (Journal of Urban Economics, 2020,01)
- ② Does investment in national highways help or hurt hinterland city growth? (Journal of Urban Economics, 2020,01)
- ② The role of transportation speed in facilitating high skilled teamwork across cities (Journal of Urban Economics, 2020,01)
- ② Geography, trade, and internal migration in China (Journal of Urban Economics, 2020,01)
- ② Mortgage characteristics and the racial incidence of default (Journal of housing Economics, 2019,12)
- ② Welfare effects of floor area ratio regulation on landowners and residents with different levels of income (Journal of housing Economics, 2019,12)
- ② Has falling crime invited gentrification? (Journal of housing Economics, 2019,12)
- ② Do housing allowances increase rents? Evidence from a discrete policy change (Journal of housing Economics, 2019,12)
- ② The impact of host race and gender on prices on Airbnb (Journal of housing Economics, 2019,12)



KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(수시) 2019-11



지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진방향

A Study on the Public Housing Supply and Management Policy
Considering Demand by Region and Class
이길제 외

- 공공주택은 과거 10년(’08~’17년)간 총 123.7만호(공공임대 99.6만호, 공공분양 24.1만호)가 공급되었고, 연평균 12.4만호(공공임대 10.0만호, 공공분양 2.4만호)가 공급
- ’17년 기준 공공임대주택 재고는 145.7만호이며, ’18~’22년 동안 총 104.5만호의 공적주택(공공임대 69.5만호, 공공분양 15만호, 공공지원 20만호) 공급 계획
- 영구임대 및 행복주택의 경우 26㎡(2인 가구 최저주거 면적기준)이하에 거주하는 3인 이상 가구의 비중이 높고, ’18년 기준 LH 공공임대주택의 6개월 이상 장기 공가율은 1.1% 수준
- 주택보급률, 장기공공임대주택 비율, 공공임대 유형별 재고 비중 등이 지역별로 상이 - 수도권은 주택 보급률이 상대적으로 낮고, 장기공공임대주택 비율은 상대적으로 높음 - 세종, 전남은 건설형, 인천, 대전은 매입 입차형 공공임대의 비중이 상대적으로 높음
- 공공임대주택 수요는 2027년 기준 253.1만 가구(’17년 추계기준, ’15년 추계기준 사용 시 248.9만 가구)로 지역적으로는 수도권, 생애주기별로는 기타 저소득가구의 비중이 높음 - 공공임대주택 수요 중 수도권의 비중은 65.0%, 비수도권의 비중은 35.0%를 차지 - 생애주기별 비중은 기타 저소득 52.8%, 청년 23.9%, 고령 12.1%, 신혼 11.2%의 순
- 공공분양주택 수요는 2027년 기준 61.0만 가구(’17년 추계기준, ’15년 추계기준 사용 시 60.0만 가구)로 수도권(64.9%)과 기타 저소득가구(52.9%)의 비중이 높음

연구보고서

- ② 국토연 기본 18-33 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(1):지역별 수요대응 주택공급 방안
- ② 국토연 기본 18-31 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1)
- ② 국토연 기본 18-06 교통비용을 고려한 주거부담지표 개발 및 활용방안 연구
- ② 국토연 기본 18-05 건설기술 변화에 대응한 건설인력정책 연구
- ② 국토연 WP 19-14 부동산 유통화 수단으로 블록체인 기술의 활용가능성 연구
- ② 국토연 수시 19-11 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급관리정책 추진방향
- ② 국토연 수시 19-05 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안:전세보증보험제도 개선방안을 중심으로
- ② 국토연 수시 19-08 저소득층 거주 민간임대주택 개량사업 활성화 방안 연구
- ② 국토연 수시 19-01 주거비 부담 완화를 위한 정책방안 연구
- ② 국토연 수시 18-26 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구
- ② 국토연 수시 18-24 도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제
- ② 국토연 수시 18-17 건설산업 빅데이터 활용기반 구축 기초연구
- ② 국토연 수시 18-08 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구
- ② 국토연 수시 18-07 인프라 도시개발 연계 투자개발형 해외건설 활성화 전략



- ⑨ 국토연 수시 18-06 공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로
- ⑨ 국토연 수시 18-04 산지의 효율적 활용을 위한 산지구분 기준 재정립 방안 연구

국토정책 브리프

- ⑨ 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)
- ⑨ 주택 역전세 동향과 임차인 보호를 위한 전세보증보험제도 개선방안 (2019.12.30.)
- ⑨ 저소득층 거주 민간임대주택 개량사업 활성화 방안 (2019.12.02.)
- ⑨ 저소득층 난방비 절감을 위한 에너지 절감형 주택개량사업 개선방안 (2019.09.09.)
- ⑨ 갈등 해소와 분쟁 조정을 위한 집합건물 관리체계 선진화 방안 (2019.09.02.)
- ⑨ 토지수용사업의 공공성 강화와 향후 과제 (2019.08.19.)
- ⑨ 2019년 하반기 주택시장 전망과 향후 과제:분양가상한제 확대 도입 영향 점검 (2019.07.29.)
- ⑨ 건설기술 변화에 대응한 건설기능인력 정책 개선방안 (2019.07.01.)
- ⑨ 도심활성화에 따른 투어리스티피케이션과 정책과제:서울 북촌과 서촌을 중심으로 (2019.06.24.)
- ⑨ 민간투자사업의 새로운 대안, 생활SOC (2019.06.17.)
- ⑨ 포용적 도시를 위한 사회적 부동산 활성화 방안 (2019.02.25.)
- ⑨ 교통비용을 고려한 주거부담 수준 측정 및 정책 활용 방안 (2019.02.11.)
- ⑨ 2019년 주택가격은 수도권 보험, 지방 하락폭 확대 (2019.01.17.)
- ⑨ 시설물 및 건축물의 “생애주기 통합 건설정보포털” 구축방안 (2019.11.19.)
- ⑨ 빈집의 예방·관리·활용을 위한 정책방안 (2019.11.12.)
- ⑨ 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제 (2018.10.10.)
- ⑨ 주택시장 양극화 해소를 위한 주거정책의 공공성 강화 방안 (2018.8.20.)
- ⑨ 임대료부담과다 가구의 주거특성과 정책적 지원방안 (2018.08.13.)
- ⑨ 하반기 수도권 강보험, 지방 하락폭 확대 전망 (2018.07.16.)
- ⑨ 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안 (2018.05.21.)
- ⑨ 주거안정을 위한 수요자 맞춤형 주택담보대출 추진방안 (2018.05.08.)
- ⑨ 주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안 (2018.04.30.)

최근 부동산시장 관련 연구내용

국내에서는 가장 직접적인 주거복지 수단으로 임대주택을 공급하여 저소득층의 주거안정을 확대하고자 하고 있으며 이를 위해 영구, 국민, 행복주택 등 다양한 임대주택을 건설·공급하고 있다. 이번 국내연구 소개에서는 국민, 영구임대주택이 입주자의 임대료 부담완화와 주거에 대한 만족도를 얼마나 개선시켰는지 정책의 효과를 분석한 연구를 소개한다.



해외 부동산시장에 대한 연구는 국내의 용적률, 건폐율에 개념에 가까운 규제정책인 FAR(Floor area Ratio)정책이 토지 소유자와 저소득층부터 고소득층 까지 소득계층별 가구에 어떠한 영향을 얼마만큼 미쳤는지 분석한 연구를 소개한다. 해외 부동산시장에 대한 연구는 글로벌화와 지속적인 경제발전은 뉴욕, 런던과 같은 슈퍼스타 도시들을 만들어냈으며 이러한 현상들이 해당 지역의 거주여건에 미치는 영향에 대해 분석한 논문을 소개한다.

9 [국민·영구임대주택 정책효과 분석:임대료부담 완화와 주거만족도 개선효과를 중심으로 - 오민준, 진창하(주택학회)]

공공임대주택은 주거복지 정책의 바탕을 이루며 무주택 저소득층을 위한 안정적 주거지원에 크게 이바지하고 있다. 그러나 정부의 공공임대주택 공급확대 노력이 주거복지 향상에 이바지하고 있음에도 불구하고 주거복지 사각지대가 여전히 존재한다.

본 연구는 국민·영구임대주택 입주가구의 입주 효과를 지역별·생애주기별로 측정하였다. 입주 효과는 임대료부담 완화 효과와 주거만족도 개선효과로 구분하였다. 임대료부담 완화 효과는 민간임대주택 임대료 추정 방식을 통해 측정하였으며, 주거만족도 개선효과는 내생성 문제를 완화할 수 있는 성향점수매칭 방법을 통해 측정하였다.

그 결과 비수도권의 가구형성기 가구가 가장 낮은 임대료부담 완화 효과를 누리고 있는 것으로 나타났으며, 주거만족도는 수도권이 비수도권에 비해 높은 개선효과를 나타냈다. 또한, 지역 구분 없이 가구형성기의 주거만족도 개선효과는 나타나지 않아 공공임대주택정책이 가구형성기에게 소외되어 있다고 할 수 있다. 또한, 주거만족도 개선효과를 측정할 때 성향점수매칭이나 도구변수 활용법 등의 방법을 통하여 내생성을 완화하지 않으면 개선효과가 과소평가될 수 있다.

9 [Welfare effects of floor area ratio regulation on landowners and residents with different levels of income - YoshihiroTakeda·TatsuhitoKono·YangZhang (Journal of Housing Economics)]

This paper explores how Floor Area Ratio (FAR) regulations affect residents with income disparity and absentee landowners in a congested closed city. Theoretical results show that (1) an increase in FAR in a central zone may harm the utility of suburban residents due to the residential segregation pattern of heterogeneous people whereas it always increases the utility in a city with homogeneous households, and (2) how an increase in FAR changes land rents depends on the current FAR and the relative location of the zone where FAR increases. Numerical results clarify the effects of optimal FAR regulations on residents and absentee landowners. In addition, theoretical result (1) denoted above is numerically verified. Furthermore, it is found that optimal FAR gives higher benefits to high income households than to low income households regardless of the location pattern.

부동산시장 조사분석

2020.01 | Winter | Vol.28



국토연구원 부동산시장 통계



국토연구원 부동산시장 통계

01 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	90.7	90.0	92.7	90.9	87.7	91.3	97.9	101.7	103.5	108.4	112.7	114.4	114.3
수도권	91.5	91.0	94.4	92.0	90.6	94.3	102.3	108.2	109.4	113.7	119.8	119.9	118.0
서울	93.9	91.8	94.5	93.5	92.1	98.6	111.2	119.4	118.2	122.5	130.6	129.7	125.6
인천	90.0	93.1	95.7	94.0	92.6	94.9	99.6	104.1	103.8	110.6	115.7	112.8	110.7
경기	90.4	90.0	94.0	90.8	89.3	91.2	97.8	102.7	105.5	109.3	114.4	115.8	115.3
비수도권	90.1	89.6	91.6	89.8	84.9	88.1	92.9	94.4	96.9	102.3	104.7	108.2	109.9
부산	87.2	90.1	89.6	87.6	81.6	84.7	89.0	88.5	92.6	100.4	101.5	113.3	110.4
대구	99.5	98.3	98.8	96.4	94.6	97.3	106.4	108.7	111.5	113.5	116.0	116.2	120.1
광주	110.6	103.8	106.0	102.3	97.5	99.9	96.6	102.3	103.7	104.0	107.5	106.6	105.5
대전	100.1	100.7	104.2	106.3	109.2	107.0	107.8	113.1	115.0	120.8	126.8	126.6	129.1
울산	69.4	66.0	72.8	79.4	77.6	81.6	86.9	90.9	95.6	102.5	110.8	112.6	112.2
세종	115.2	117.9	110.2	97.9	97.6	91.5	98.7	104.0	102.3	102.3	110.3	126.5	139.3
강원	80.4	79.2	81.0	84.5	79.0	81.7	79.5	85.1	84.5	89.8	86.1	87.3	91.1
충북	79.8	79.7	83.1	89.1	80.5	84.1	91.8	88.7	92.8	100.9	103.6	103.1	106.9
충남	89.6	93.2	95.5	94.3	94.5	95.8	95.8	95.0	94.3	103.3	106.5	108.7	113.5
전북	90.7	90.0	91.7	86.9	80.8	85.0	94.9	95.7	96.8	102.8	104.9	104.8	104.9
전남	107.4	111.4	112.6	108.1	105.1	103.3	106.5	108.7	113.0	115.1	116.2	115.8	112.8
경북	82.6	78.6	81.4	77.7	73.9	77.0	87.3	88.5	93.8	95.9	97.6	95.6	96.4
경남	79.1	76.9	82.3	79.9	70.7	76.2	81.9	84.9	83.8	91.5	91.5	99.8	104.2
제주	84.7	81.5	81.7	74.9	64.2	76.9	82.7	82.1	84.2	84.7	84.9	82.1	91.0

• 주 : 1. 기존 지수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2018년 12월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 시군구를 포함

2. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 인천광역시의 경우 섬으로 이루어진 옹진군은 제외

3. 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2018년 12월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	90.6	89.9	92.7	90.7	86.8	91.1	98.5	102.6	104.6	109.8	114.5	116.4	116.7
수도권	91.2	90.7	94.3	91.8	89.6	94.1	103.0	109.4	110.7	115.4	122.1	122.1	120.4
서울	93.7	91.5	94.5	93.3	91.1	98.6	112.2	121.1	120.1	124.4	133.6	132.4	128.4
인천	89.6	93.2	96.0	94.1	92.6	95.2	100.3	105.2	104.6	112.6	117.7	114.1	112.5
경기	90.1	89.7	93.9	90.5	88.1	91.2	98.2	103.6	106.7	110.9	116.5	117.9	117.6
비수도권	90.2	89.6	91.7	89.7	84.0	87.8	93.3	94.8	97.5	103.3	105.8	109.8	112.1
부산	87.1	89.7	89.8	86.8	80.9	83.8	88.6	88.0	92.8	101.0	102.3	115.0	112.2
대구	100.7	99.7	100.6	97.2	93.1	97.8	108.0	110.2	113.2	115.8	117.9	118.7	122.5
광주	111.2	104.1	106.2	102.7	97.6	99.9	96.4	102.1	103.8	104.4	107.7	106.5	107.1
대전	100.9	101.5	105.0	107.2	110.0	107.9	108.9	114.5	117.3	123.0	129.9	129.7	132.3
울산	68.2	64.5	71.6	79.4	76.9	81.8	87.2	91.6	96.4	104.0	112.9	114.8	115.4
세종	115.5	118.8	111.0	97.6	96.6	90.8	98.6	105.4	102.6	103.3	111.1	129.3	143.3
강원	79.6	78.9	80.6	84.1	78.3	81.7	79.1	84.8	84.1	89.6	85.4	87.0	91.7
충북	79.0	78.6	82.2	88.7	78.8	84.1	92.2	88.3	92.9	101.6	104.2	103.9	108.3
충남	90.2	93.3	96.2	94.7	94.3	95.8	96.4	95.5	94.9	104.8	107.9	110.6	116.7
전북	91.0	89.4	91.8	86.1	78.9	85.0	95.4	96.3	97.7	103.7	106.1	105.7	106.5
전남	109.0	112.9	114.0	109.3	104.9	103.6	107.3	110.0	114.3	116.3	116.8	116.9	114.4
경북	82.5	78.2	81.3	76.9	72.9	76.1	88.1	89.0	94.3	96.8	98.7	96.6	98.0
경남	78.4	76.3	81.8	79.4	68.7	75.6	81.6	84.5	84.0	92.3	92.7	101.0	106.2
제주	85.4	82.1	81.8	74.7	63.5	77.0	83.5	82.9	85.0	85.0	85.4	82.8	93.1

• 주 : 1. 기존 자수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2018년 12월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 시군구를 포함

2. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 인천광역시외의 경우 섬으로 이루어진 옹진군은 제외

3. 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2018년 12월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	97.2	95.5	97.9	96.1	91.9	97.3	106.9	111.3	112.3	117.1	123.0	127.1	127.3
수도권	100.7	98.7	101.5	98.8	96.5	102.1	114.2	121.0	120.8	125.2	133.6	135.3	132.8
서울	104.9	100.5	102.1	100.7	97.9	108.5	128.3	137.8	134.1	138.6	151.0	150.8	144.6
인천	94.9	97.1	99.8	99.6	99.1	98.0	105.1	109.6	107.7	120.3	125.3	122.0	120.1
경기	99.5	98.1	101.6	97.5	95.0	99.4	108.2	113.8	116.0	118.5	125.5	129.3	128.8
비수도권	93.6	92.7	94.7	93.4	87.4	91.9	98.3	99.9	102.6	107.7	110.8	117.5	120.6
부산	91.2	94.4	93.3	90.5	85.5	89.6	94.9	93.7	98.1	106.1	107.8	129.7	121.4
대구	106.8	102.2	103.6	97.1	92.2	98.6	111.1	114.8	116.5	117.7	122.5	124.0	131.8
광주	123.6	114.4	115.1	112.4	109.6	110.7	100.0	108.0	108.8	106.5	110.3	107.3	109.3
대전	102.2	106.5	106.9	115.2	115.9	114.6	114.2	122.3	127.0	134.7	144.2	144.0	148.4
울산	69.9	67.2	76.9	87.3	86.9	89.9	93.7	99.1	104.3	107.9	120.9	125.4	125.6
세종	111.0	119.3	114.8	106.5	106.1	99.3	109.6	115.5	112.3	110.1	114.8	140.6	161.9
강원	81.2	77.2	81.0	90.9	84.4	87.1	81.8	86.6	86.7	87.6	83.3	84.9	94.7
충북	77.9	74.6	80.6	89.8	78.6	84.9	93.8	89.2	93.6	107.6	108.9	109.9	114.9
충남	97.5	100.0	102.3	101.1	102.4	103.1	102.7	100.6	101.1	109.4	112.9	115.8	127.5
전북	95.7	93.7	96.5	88.0	80.6	84.3	100.2	102.4	103.2	111.0	111.7	110.9	114.6
전남	114.8	120.9	121.3	114.2	113.5	113.1	118.4	119.0	124.8	125.0	125.5	123.5	122.4
경북	84.5	79.1	80.9	74.9	68.0	72.4	92.0	93.1	99.1	101.1	103.4	101.9	99.5
경남	79.6	78.8	84.0	81.4	68.8	78.5	86.5	88.1	87.2	92.4	94.7	108.5	117.3
제주	86.9	83.3	83.1	74.5	59.2	74.3	87.1	88.0	90.2	84.3	83.5	81.8	96.5

* 주 : 1. 기존 지수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2018년 12월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 시군구를 포함

2. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 인천광역시외의 경우 섬으로 이루어진 옹진군은 제외

3. 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2018년 12월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	84.1	84.3	87.6	85.4	81.7	84.9	90.2	94.0	96.9	102.6	106.0	105.7	106.0
수도권	81.8	82.6	87.2	84.8	82.8	86.0	91.7	97.7	100.7	105.7	110.5	108.9	108.0
서울	82.5	82.6	86.9	85.9	84.3	88.6	96.2	104.4	106.0	110.2	116.2	114.1	112.2
인천	84.2	89.2	92.2	88.7	86.1	92.4	95.5	100.7	101.5	105.0	110.0	106.2	104.8
경기	80.8	81.2	86.3	83.5	81.1	83.1	88.3	93.3	97.5	103.3	107.5	106.5	106.4
비수도권	86.8	86.5	88.6	85.9	80.6	83.7	88.3	89.6	92.4	99.0	100.9	102.0	103.6
부산	82.9	85.1	86.3	83.0	76.2	78.1	82.4	82.3	87.5	95.9	96.9	100.4	103.0
대구	94.6	97.2	97.6	97.3	93.9	97.0	105.0	105.5	109.9	114.0	113.2	113.4	113.2
광주	98.9	93.8	97.2	92.9	85.6	89.0	92.8	96.3	98.8	102.2	105.2	105.8	104.8
대전	99.5	96.6	103.1	99.1	104.2	101.3	103.6	106.7	107.6	111.3	115.7	115.5	116.1
울산	66.5	61.8	66.4	71.5	66.8	73.6	80.7	84.1	88.6	100.0	104.8	104.1	105.2
세종	120.0	118.3	107.1	88.6	87.0	82.4	87.5	95.3	92.9	96.5	107.5	118.0	124.8
강원	78.1	80.6	80.3	77.2	72.1	76.2	76.5	83.0	81.6	91.7	87.4	89.1	88.7
충북	80.0	82.7	83.9	87.5	79.1	83.3	90.6	87.4	92.1	95.7	99.4	97.9	101.6
충남	82.8	86.6	90.0	88.3	86.2	88.5	90.2	90.4	88.6	100.1	102.8	105.3	106.0
전북	86.3	85.0	87.2	84.2	77.3	85.6	90.7	90.2	92.2	96.5	100.5	100.6	98.3
전남	103.2	105.0	106.8	104.3	96.4	94.2	96.2	101.0	103.8	107.6	108.1	110.2	106.4
경북	80.4	77.3	81.7	78.9	77.8	79.8	84.3	84.8	89.6	92.6	93.9	91.3	96.5
경남	77.2	73.8	79.6	77.4	68.6	72.7	76.8	80.9	80.7	92.2	90.6	93.5	95.1
제주	84.0	80.8	80.5	75.0	67.8	79.7	79.8	77.7	79.8	85.7	87.3	83.7	89.6

• 주 : 1. 기존 지수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2018년 12월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 시군구를 포함

2. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 인천광역시의 경우 섬으로 이루어진 옹진군은 제외

3. 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2018년 12월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	90.9	91.2	92.5	92.6	95.8	93.3	92.4	93.8	93.7	95.0	96.7	96.9	93.3
수도권	93.7	93.5	94.5	94.2	99.5	96.5	96.6	97.8	97.2	97.8	98.9	100.1	96.3
서울	95.9	94.1	94.3	95.9	101.3	99.1	101.6	103.9	101.6	105.2	104.0	104.9	100.4
인천	93.9	92.4	92.6	92.7	92.6	91.8	93.2	94.6	96.5	92.8	98.0	100.7	94.5
경기	92.5	93.3	95.0	93.6	99.9	96.0	94.4	94.9	94.8	94.7	96.1	97.2	94.4
비수도권	89.4	90.2	90.6	90.8	92.6	90.6	89.5	91.1	91.2	93.1	94.8	94.6	90.7
부산	88.3	93.5	87.6	94.7	88.0	92.3	92.7	92.6	90.5	94.9	93.8	98.1	94.4
대구	88.9	85.3	82.9	89.4	107.7	92.8	91.8	95.9	96.1	92.0	99.0	93.5	98.6
광주	105.3	100.6	104.6	98.9	96.3	100.2	98.6	103.9	103.1	100.7	105.7	107.0	91.5
대전	93.0	92.7	97.2	98.4	101.3	99.0	97.4	100.8	94.3	100.6	98.4	98.8	100.8
울산	79.7	79.3	83.3	79.2	84.3	79.5	83.9	84.3	88.5	89.0	92.8	93.6	83.8
세종	112.4	109.7	103.6	101.2	106.7	97.9	100.4	90.8	99.1	92.8	102.6	100.8	102.8
강원	87.1	81.5	84.5	88.6	85.7	87.3	82.2	87.7	87.3	91.3	92.4	90.1	85.5
충북	87.7	89.6	91.0	92.8	95.7	91.2	88.3	92.7	92.5	94.2	98.3	95.9	94.7
충남	84.6	92.0	89.5	91.0	95.9	89.8	90.3	90.8	88.8	90.2	94.4	91.5	84.6
전북	88.1	95.4	91.0	93.8	97.4	93.1	89.7	90.6	88.9	94.5	94.0	96.3	90.6
전남	93.1	97.8	99.5	98.0	106.5	100.5	99.7	96.7	101.2	104.8	110.7	105.9	98.7
경북	84.2	81.6	82.1	84.7	82.4	85.4	80.3	83.9	88.7	87.8	88.6	86.9	82.4
경남	85.0	82.5	87.2	84.6	88.7	82.1	83.7	87.7	82.4	84.3	80.9	89.2	86.0
제주	78.0	76.4	80.6	76.7	70.6	75.9	75.7	74.9	76.2	82.0	80.5	76.2	73.0

* 주 : 1. 기존 지수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2018년 12월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 시군구를 포함

2. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 인천광역시의 경우 섬으로 이루어진 옹진군은 제외

3. 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2018년 12월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	80.1	80.8	95.6	86.3	84.7	95.5	97.7	95.9	103.3	106.8	116.1	111.5	112.8
수도권	82.9	84.5	98.2	90.0	89.6	101.6	104.2	100.6	106.2	109.4	119.8	116.3	118.5
서울	81.7	80.3	91.9	85.6	94.0	111.3	112.7	111.6	116.7	123.7	134.5	122.3	125.1
인천	81.1	87.1	99.3	89.4	92.8	100.9	109.2	103.1	107.5	122.4	135.7	123.8	119.1
경기	83.8	86.4	101.6	92.6	86.3	96.1	98.3	93.7	99.8	98.4	108.0	111.3	114.5
비수도권	77.4	83.7	90.0	82.8	79.8	89.3	91.7	91.2	98.4	104.0	112.4	106.6	107.1
부산	72.7	74.2	86.7	82.2	82.0	88.9	89.0	89.4	102.1	106.1	113.1	102.4	101.4
대구	87.4	85.6	90.9	87.4	101.6	112.5	116.9	108.4	115.8	120.2	132.5	123.0	123.1
광주	83.3	82.4	96.0	88.6	90.1	98.3	91.2	80.4	83.9	98.0	105.8	97.9	100.0
대전	74.4	74.9	98.3	88.8	84.8	97.3	108.4	117.8	126.9	125.1	127.9	126.9	126.2
울산	63.0	66.0	76.2	68.8	65.3	76.3	84.2	81.7	92.7	91.2	102.9	96.1	99.1
세종		89.5	101.3	96.4	81.8	89.0	87.8	83.8	90.1	97.6	108.7	105.2	110.8
강원	80.9	77.3	100.7	83.9	65.2	77.5	75.2	78.6	84.4	89.2	97.6	96.4	96.9
충북	77.8	73.4	96.2	74.3	72.9	84.9	92.5	95.2	96.3	103.4	106.6	107.3	103.3
충남	78.3	70.0	94.6	79.6	85.5	90.5	89.4	90.7	107.2	108.0	114.8	112.9	113.3
전북	82.8	83.3	102.1	85.2	84.3	95.1	96.1	93.4	103.0	107.2	114.0	106.4	115.1
전남	87.5	94.8	115.4	97.1	87.7	97.8	95.6	98.7	105.8	110.8	118.6	111.9	110.0
경북	82.7	82.5	94.0	85.5	74.1	83.3	84.9	93.4	103.0	102.2	106.7	102.8	108.4
경남	65.6	64.9	85.9	73.9	61.0	70.1	67.9	71.3	83.5	84.6	101.5	100.2	98.3
제주		82.9	101.6	87.5	63.6	73.1	76.5	74.9	82.8	87.0	98.6	94.9	95.5

주) 2019년부터 제주, 세종을 포함한 지수 산정

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	80.8	94.2	97.5	93.7	75.6	87.2	93.0	94.0	105.0	103.6	114.5	114.9	118.5
수도권	82.3	95.7	99.3	95.1	80.3	93.6	101.5	101.3	110.8	106.8	118.3	120.7	124.9
서울	81.1	91.4	97.0	94.8	90.1	112.5	125.6	127.2	132.9	136.2	149.5	146.6	144.8
인천	73.3	89.6	96.8	95.1	81.6	91.4	105.4	99.2	105.5	123.2	136.6	128.3	130.3
경기	84.9	99.5	101.2	95.3	74.4	83.3	86.9	87.0	99.2	86.5	96.6	104.2	112.4
비수도권	79.2	91.8	95.3	92.5	70.8	80.6	85.9	86.4	95.4	99.9	110.7	108.8	112.1
부산	70.1	86.7	88.3	89.3	59.2	68.4	72.7	75.8	84.9	100.1	110.2	107.1	101.2
대구	77.2	88.0	89.9	83.4	99.1	102.3	106.1	96.6	108.0	107.4	117.3	105.0	111.5
광주	81.0	85.6	86.2	83.3	82.1	93.0	86.4	81.0	84.1	85.0	88.8	91.0	88.5
대전	93.1	104.7	112.0	107.3	87.2	101.1	114.8	117.1	128.4	130.8	142.5	136.8	140.5
울산	67.0	83.5	84.6	81.6	58.7	68.3	77.3	75.3	85.2	86.0	100.9	102.5	118.1
세종		93.3	99.2	97.5	61.0	67.5	68.8	67.4	81.8	86.9	99.0	89.1	103.4
강원	86.3	100.5	103.2	99.3	49.6	63.9	63.2	67.6	77.9	77.2	92.7	95.6	101.1
충북	77.1	89.0	91.9	88.2	71.2	79.2	87.7	101.1	110.5	100.5	109.5	114.5	115.6
충남	76.0	83.9	88.5	88.3	82.6	88.9	90.0	92.9	110.0	108.6	120.9	123.5	128.7
전북	81.5	93.4	99.0	92.9	76.1	87.4	88.3	87.1	107.9	102.2	113.9	109.4	119.9
전남	96.8	115.9	119.2	111.7	72.9	83.7	82.2	90.8	109.8	107.3	111.9	106.5	108.4
경북	88.6	102.5	104.9	100.7	67.3	79.4	84.3	92.5	106.1	99.7	109.1	112.6	117.2
경남	82.3	93.6	97.3	91.8	60.7	73.8	74.6	78.5	98.0	93.4	105.5	108.1	114.1
제주		107.5	114.4	109.5	52.3	65.1	67.0	71.9	92.6	88.4	103.3	104.6	111.1

주) 2019년부터 제주, 세종을 포함한 자수 산정

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	72.6	63.7	76.2	66.5	72.2	80.7	82.9	85.8	88.8	101.7	108.8	99.8	93.4
수도권	67.3	61.2	75.2	63.3	73.9	83.5	86.9	82.4	82.0	94.7	102.7	98.0	93.1
서울	59.4	54.5	67.8	48.3	84.3	98.7	102.0	93.7	93.2	104.2	113.2	100.3	84.6
인천	66.4	68.7	67.6	44.5	74.4	80.3	88.2	82.9	82.4	105.1	126.0	104.0	96.5
경기	72.0	63.5	81.0	76.0	67.9	75.5	78.1	75.9	75.6	87.0	91.6	95.4	97.2
비수도권	78.5	66.1	77.3	69.8	70.4	77.7	78.7	89.1	93.6	108.7	114.7	101.5	93.9
부산	85.9	64.5	75.4	67.1	89.1	91.0	87.5	97.8	107.1	117.7	124.6	98.1	69.3
대구	81.4	65.9	58.1	61.0	101.3	119.2	115.0	109.1	114.1	134.3	145.8	133.6	126.2
광주	69.6	48.8	50.7	50.0	54.8	62.0	47.1	51.1	50.0	77.1	83.1	85.9	81.2
대전	51.1	51.0	91.2	84.4	69.1	77.5	92.1	109.5	117.1	120.4	121.6	94.2	94.3
울산	52.8	38.4	43.6	33.5	62.0	73.5	81.2	84.7	102.4	107.6	134.7	114.3	102.9
세종		106.2	122.9	104.9	88.8	92.3	94.2	96.5	99.5	111.2	117.4	125.3	124.8
강원	73.6	62.6	87.8	81.4	58.6	57.0	45.9	61.7	68.1	103.6	104.3	90.7	74.5
충북	79.3	74.9	73.8	62.3	42.5	57.1	73.9	96.1	88.7	103.7	101.7	88.7	75.6
충남	81.7	69.5	98.0	88.9	71.4	72.6	75.3	81.9	86.9	97.6	102.9	119.6	114.9
전북	97.2	97.6	112.3	95.2	65.2	73.1	77.6	90.8	100.2	100.6	97.6	83.1	105.1
전남	77.5	86.6	107.6	94.6	72.3	76.2	76.3	85.6	86.1	101.5	112.9	102.8	95.0
경북	97.4	76.7	71.7	70.3	63.8	72.0	76.1	96.1	104.5	110.7	110.1	97.7	112.4
경남	78.0	60.3	80.4	74.1	51.7	55.2	51.5	68.7	84.2	97.3	100.7	95.4	105.4
제주		71.7	89.4	68.2	52.1	67.0	75.6	79.4	75.1	98.1	106.1	102.5	93.2

주) 2019년부터 제주, 세종을 포함한 지수 산정

▶ 토지시장 압력지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	84.7	76.8	101.0	91.9	105.5	116.9	114.6	105.9	112.1	114.5	123.7	116.0	120.1
수도권	95.3	87.9	109.0	103.6	112.8	125.0	120.6	113.2	118.5	123.5	134.6	124.6	129.4
서울	99.1	85.7	102.7	102.2	106.3	119.2	104.6	105.6	114.1	122.6	131.8	108.4	130.7
인천	101.7	97.7	116.8	116.1	120.6	128.3	129.6	123.2	128.9	134.4	141.9	133.0	122.1
경기	91.2	87.1	111.0	101.8	115.0	127.6	127.8	115.5	118.8	121.7	134.6	132.0	130.2
비수도권	74.3	86.7	84.2	80.3	98.3	108.8	108.8	98.6	105.8	105.4	112.8	107.7	110.9
부산	66.1	65.9	88.4	84.6	105.1	112.9	110.4	100.0	119.8	105.0	108.1	99.6	125.7
대구	104.7	97.3	115.3	112.1	105.1	120.4	131.9	122.5	126.7	125.7	141.6	137.5	135.3
광주	96.6	103.7	126.9	124.1	126.5	132.3	130.3	101.6	109.0	129.8	144.2	115.4	128.4
대전	68.6	55.6	74.5	69.1	93.6	107.4	112.7	125.1	132.3	121.6	114.2	139.2	132.2
울산	65.8	65.0	72.7	79.2	76.0	88.4	95.0	87.3	94.6	85.4	81.6	74.4	72.5
세종		72.3	94.2	88.5	102.5	113.5	106.9	94.7	93.4	100.9	114.3	110.3	109.6
강원	79.7	59.2	103.1	66.5	89.7	109.8	112.1	105.0	104.7	93.3	98.6	101.7	108.4
충북	77.5	52.8	98.1	65.9	98.0	112.9	112.6	87.1	84.4	106.6	106.6	112.2	108.7
충남	78.7	53.0	93.8	61.6	99.7	105.9	99.3	94.5	118.9	115.0	116.1	94.4	92.9
전북	73.5	60.0	95.5	68.0	108.9	121.1	119.8	103.1	98.9	118.3	126.3	120.2	116.5
전남	83.4	74.6	108.0	80.7	117.7	131.5	126.8	118.3	115.4	122.2	131.2	125.4	123.4
경북	64.4	61.7	90.0	78.0	90.4	96.6	92.1	92.7	98.1	98.8	101.3	94.4	94.4
경남	35.5	32.4	61.5	51.2	68.3	76.6	71.9	64.2	64.9	64.0	97.1	94.0	73.2
제주		60.6	94.5	74.5	86.3	87.6	89.2	75.3	76.2	77.0	86.9	77.2	77.8

주) 2019년부터 제주, 세종을 포함한 자수 산정

03 K-REMAP 지수

지역	2018년	2019년											
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	85.2	85.4	94.2	88.6	86.2	93.4	97.8	98.8	103.4	107.6	114.4	113.0	113.6
수도권	87.2	87.7	96.3	91.0	90.1	97.9	103.3	104.4	107.8	111.5	119.8	118.1	118.2
서울	87.8	86.0	93.2	89.6	93.1	105.0	111.9	115.5	117.5	123.1	132.6	126.0	125.3
인천	85.5	90.1	97.5	91.7	92.7	97.9	104.4	103.6	105.7	116.5	125.7	118.3	114.9
경기	87.1	88.2	97.8	91.7	87.8	93.9	98.1	98.2	102.7	103.8	111.2	113.6	114.9
비수도권	83.3	86.7	90.8	86.3	82.4	88.7	92.3	92.8	97.6	103.1	108.6	107.4	108.5
부산	80.0	82.2	88.2	84.9	81.8	86.8	89.0	88.9	97.3	103.2	107.3	107.9	105.9
대구	93.5	91.9	94.9	91.9	98.1	104.9	111.7	108.6	113.6	116.8	124.2	119.6	121.6
광주	97.0	93.1	101.0	95.4	93.8	99.1	93.9	91.3	93.8	101.0	106.7	102.2	102.8
대전	87.3	87.8	101.3	97.6	97.0	102.2	108.1	115.5	120.9	123.0	127.3	126.8	127.7
울산	66.2	66.0	74.5	74.1	71.4	79.0	85.5	86.3	94.2	96.8	106.9	104.4	105.7
세종		103.7	105.8	97.2	89.7	90.3	93.3	93.9	96.2	100.0	109.5	115.9	125.1
강원	80.7	78.2	90.9	84.2	72.1	79.9	77.3	81.8	84.4	89.5	91.8	91.8	94.0
충북	78.8	76.6	89.6	81.7	76.7	84.9	92.2	92.0	94.6	102.1	105.1	105.2	105.1
충남	84.0	81.6	95.1	86.9	90.0	92.8	92.6	92.8	100.7	105.7	110.7	110.8	113.4
전북	86.7	86.6	96.9	86.0	82.6	90.4	95.5	94.5	99.9	105.0	109.4	105.6	110.0
전남	97.5	103.1	114.0	102.6	96.4	100.6	101.1	103.7	109.4	113.0	117.4	113.8	111.4
경북	82.7	80.5	87.7	81.6	74.0	80.2	86.1	91.0	98.4	99.1	102.2	99.2	102.4
경남	72.3	70.9	84.1	76.9	65.9	73.2	74.9	78.1	83.7	88.0	96.5	100.0	101.2
제주		82.2	91.7	81.2	63.9	75.0	79.6	78.5	83.5	85.9	91.7	88.5	93.3

주) 2019년부터 제주, 세종을 포함한 지수 산정



부동산시장 조사분석

2020.01 | Winter | Vol.28

Vol. 28



부동산시장 조사분석