

부동산시장 조사분석



vol.
27
2019.10 Autumn

인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전광역시

2019년 하반기 주택시장 영향 요인

부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

지역 아파트 시장 동향

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계



CONTENTS

2019.10 | Autumn | Vol.27



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2019년 10월 31일

발행인 강현수

출판등록번호 제2-22호

편집위원장 이수율 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr

편집위원

강성우 svkang@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

03

인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전광역시

2019년 하반기 주택시장 영향 요인

09

부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

43

지역 아파트 시장 동향

63

부동산시장 연구 동향

69

국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석

2019.10 | Autumn | Vol.27



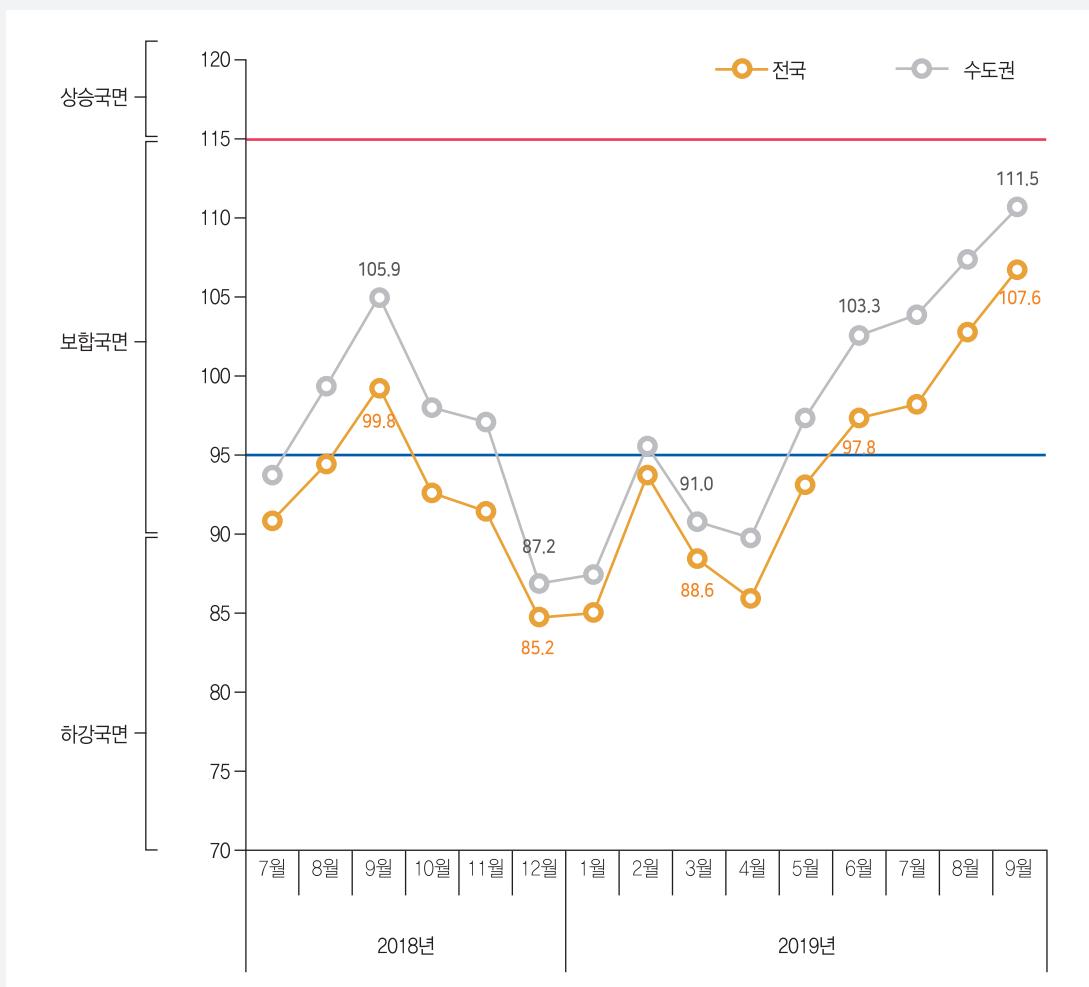
인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 황관석, 권건우

- 2019년 3분기 K-REMAP지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속
 - 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP지수는 전국(107.6), 수도권(111.5)에서 올해 4월 이후 보합국면이 지속되었으나 상승하는 추세



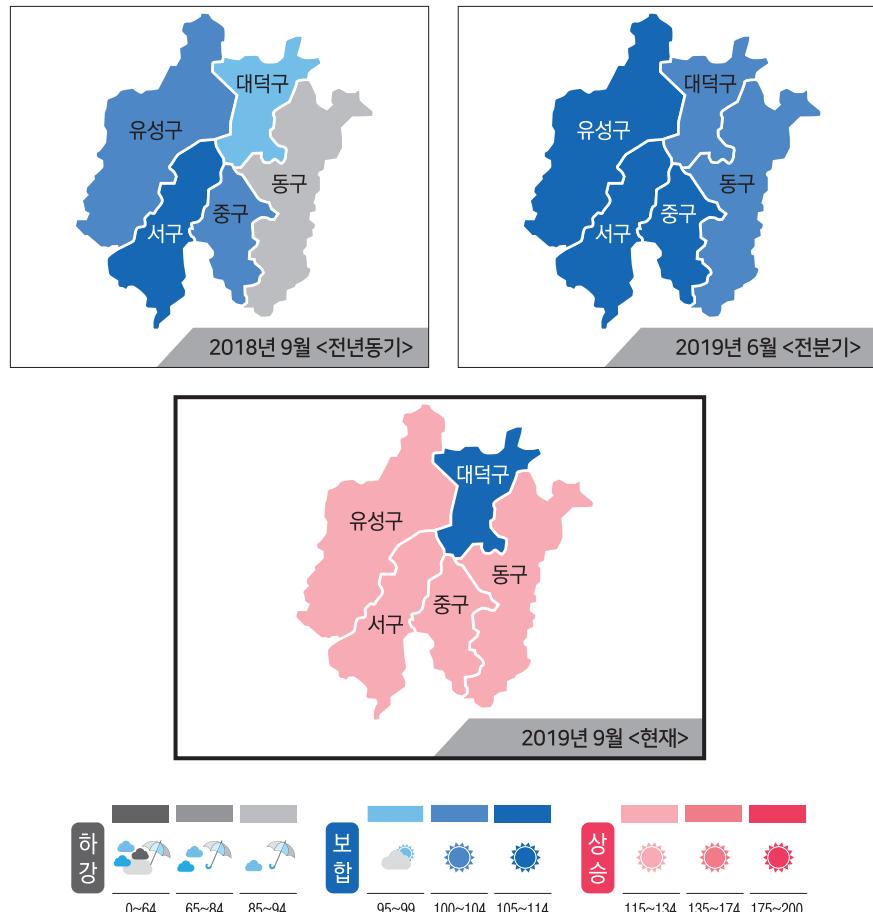
※ K-REMAP(KRHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수에 대한 자세한 내용은 p.36 참조.

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전광역시

글, 그림 | 황관석, 권건우

- 대전광역시 K-REAMP지수는 전분기 대비 상승하며 상승국면으로 전환

- 대전광역시 9월 K-REAMP지수는 123.0으로 전분기(108.1) 대비 14.9p 상승, 전년동기(102.1)대비 20.9p 상승
- 지역별로는 전분기에 모든 지역이 보합국면이었으나, 2019년 3분기 대덕구를 제외한 모든 지역이 상승국면으로 전환

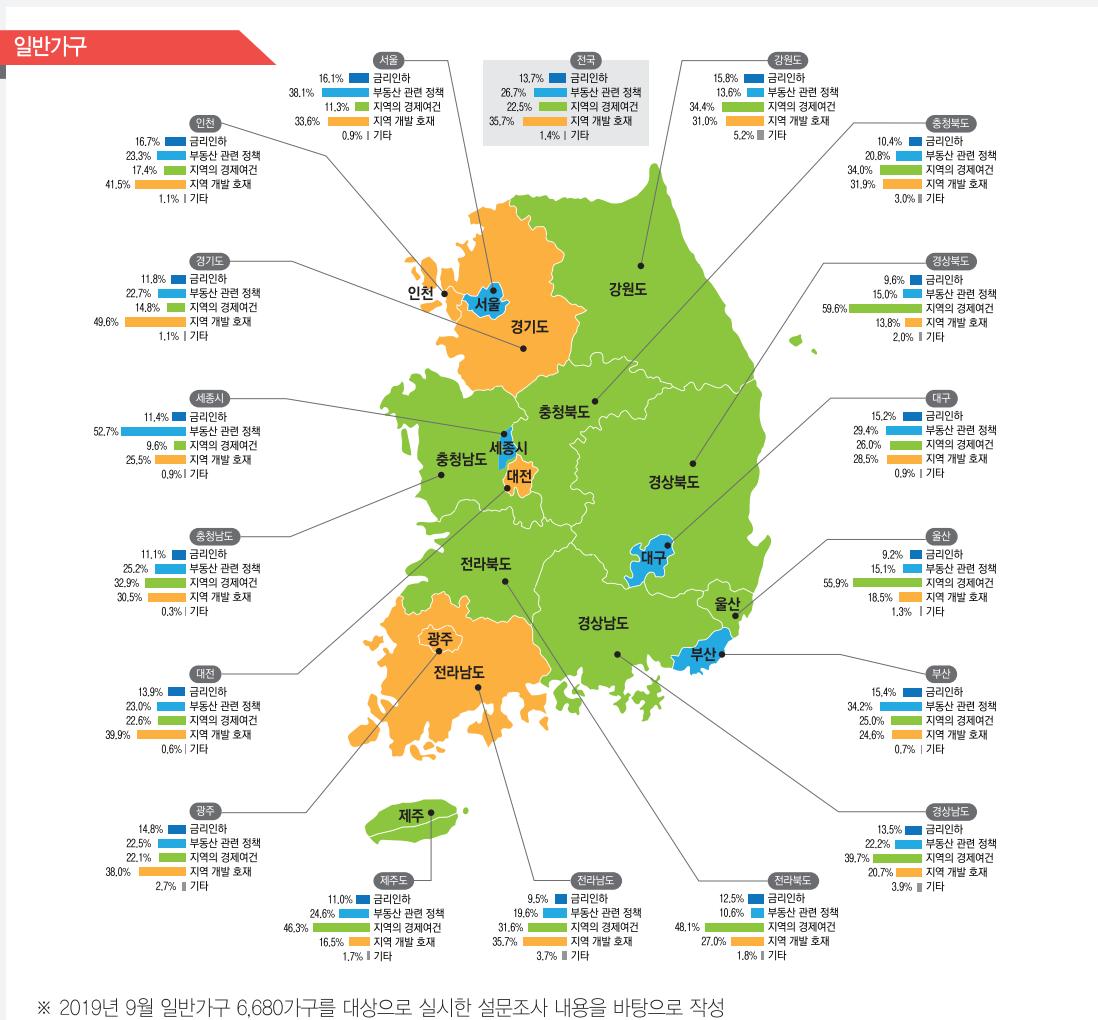


※ K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수에 대한 자세한 내용은 p.36 참조.

2019년 하반기 주택시장 영향 요인(일반가구)

글, 그림 | 박천규, 권건우

- 일반가구를 대상으로 2019년 하반기 주택시장에 가장 크게 영향을 미칠 요인에 대해 조사한 결과, '지역 개발 호재(정비사업, 철도, 도로, 산업단지 등)' 응답비중이 35.7%로 가장 높았음
 - 지역별로 경기(49.6%), 인천(41.5%), 대전(39.9%) 등에서 '지역개발 호재' 응답비중이 가장 높았음
 - 세종(52.7%), 서울(38.1%), 부산(34.2%), 대구(29.4%)에서는 '부동산 관련 정책'의 응답비중이 높았으며, 경북(59.5%), 울산(55.9%), 전북(48.1%) 등에서는 '지역의 경제여건' 응답비중이 높았음

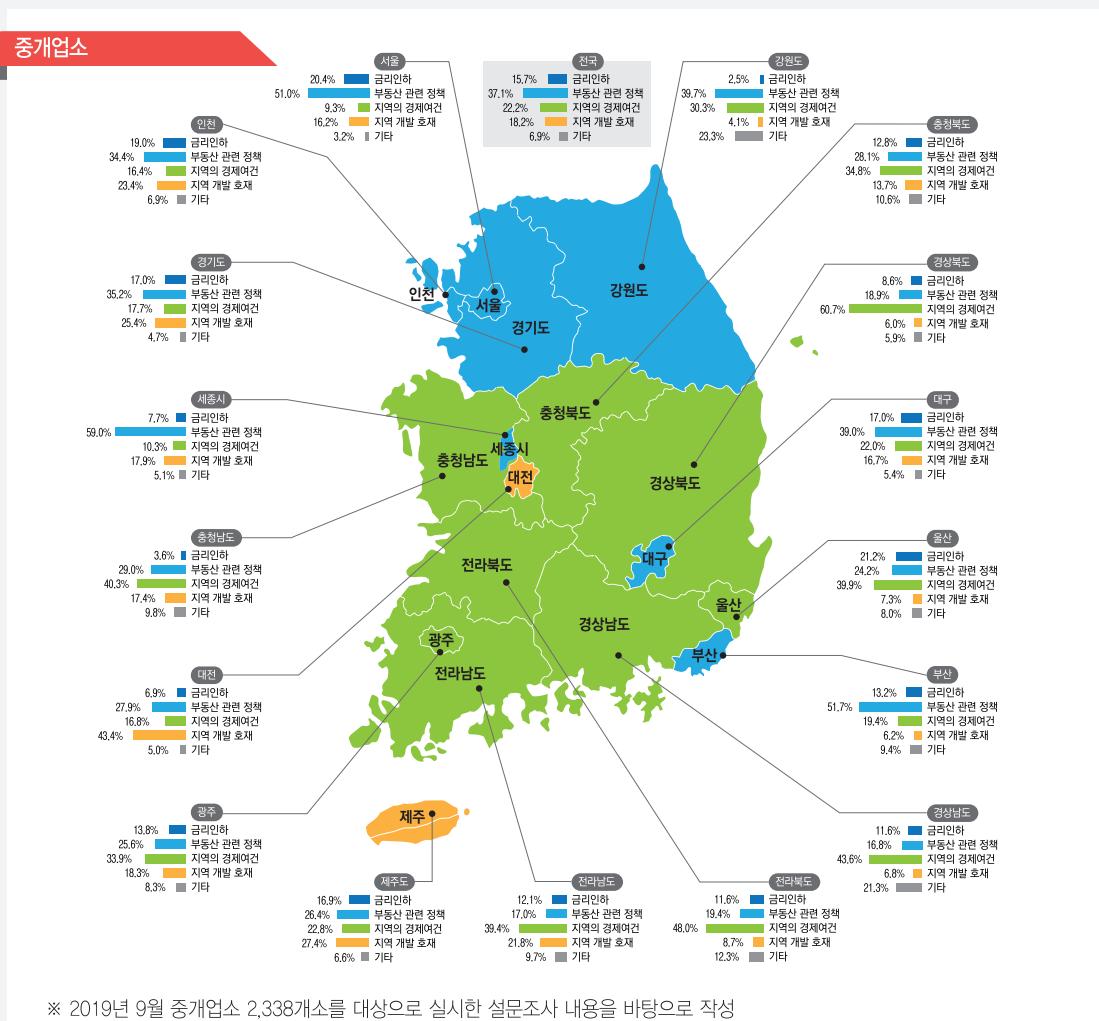


2019년 하반기 주택시장 영향 요인(중개업소)

글, 그림 | 박천규, 권건우

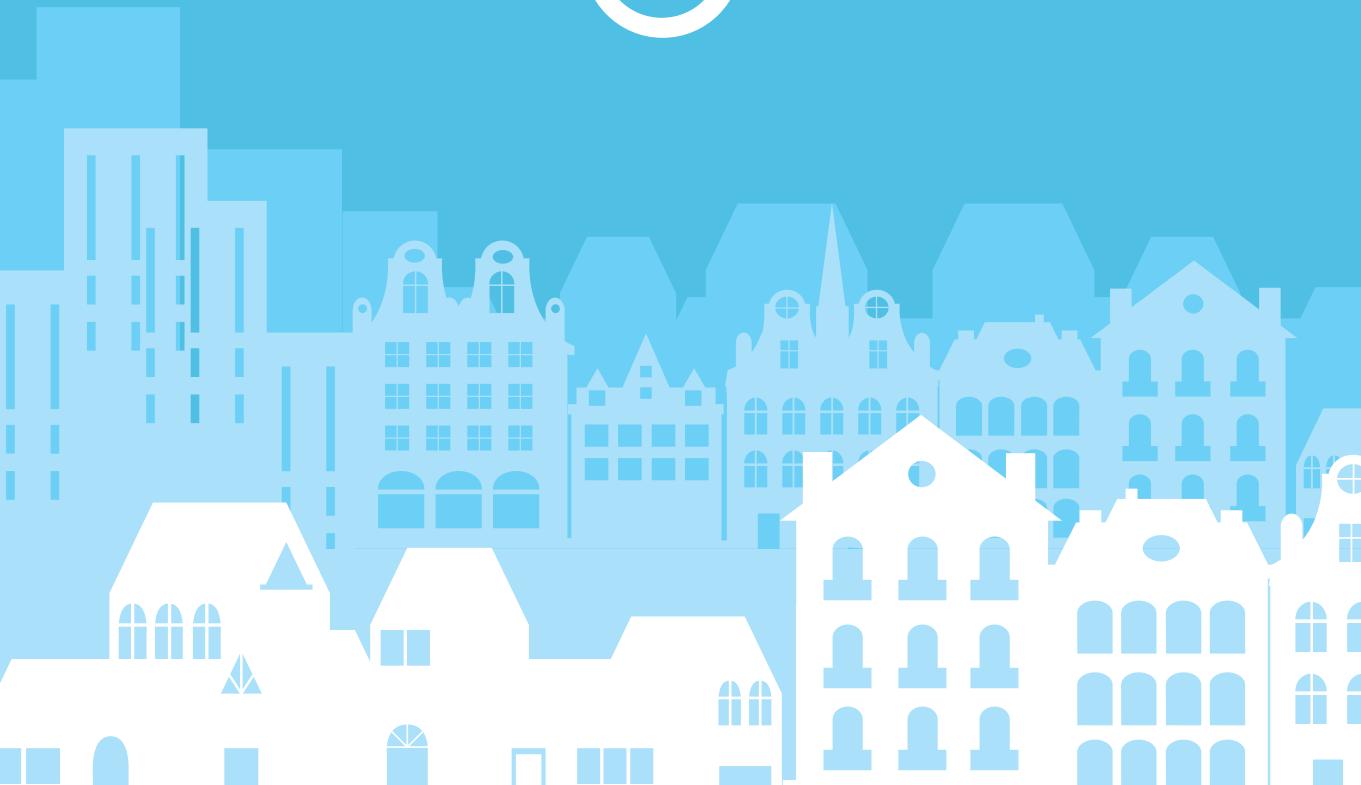
- 중개업소를 대상으로 2019년 하반기 주택시장에 가장 크게 영향을 미칠 요인에 대해 조사한 결과, ‘부동산 관련 정책(분양가 상한제 등)’ 응답비중이 37.1%로 가장 높았음

- 지역별로 서울(51.0%)을 비롯한 수도권에서 ‘부동산 관련 정책’ 응답비중이 높았으며, 비수도권 지역도 세종(59.0%), 부산(51.7%), 대구(39.0%) 등에서 ‘부동산 관련 정책’ 응답비중이 높았음
- 경북(60.7%), 전북(48.0%), 경남(43.6%) 등에서는 ‘지역의 경제여건’ 응답비중이 높았으며, 대전(43.4%), 제주(27.4%)에서는 ‘지역 개발 호재’ 응답비중이 높았음



부동산시장 조사분석

2019.10 | Autumn | Vol.27



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 박천규, 권건우

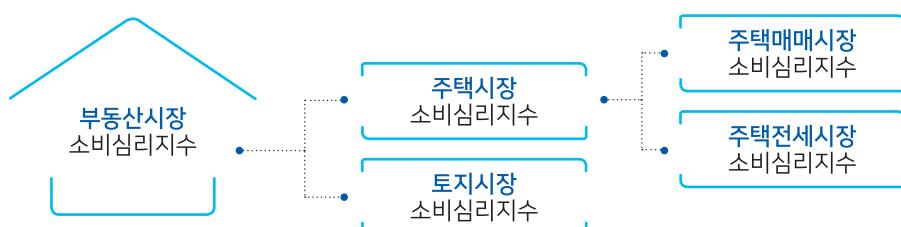
2019년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면이 지속되었다. 주택시장 소비심리지수도 전분기에 이어 보합국면을 유지하였으며, 토지시장 소비심리지수는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환하였다.



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. ●



부동산시장 소비심리지수:



전국

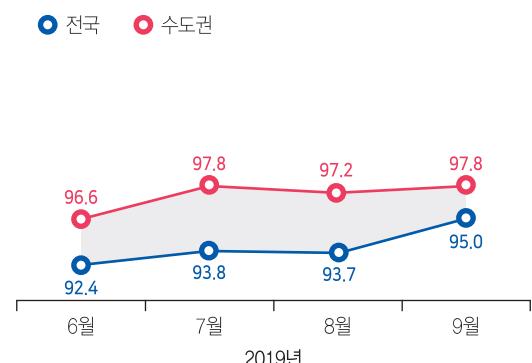
2019년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속하였으며, 전분기 대비 10.5p 상승, 전년 동기 대비 1.6p 하락

수도권

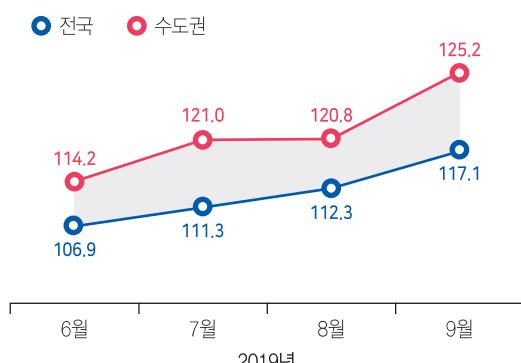
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 11.4p 상승, 전년 동기 대비 3.7p 하락



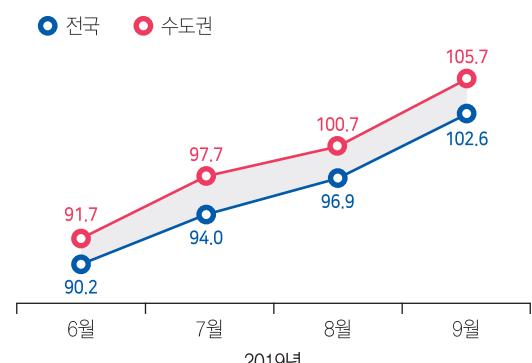
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수

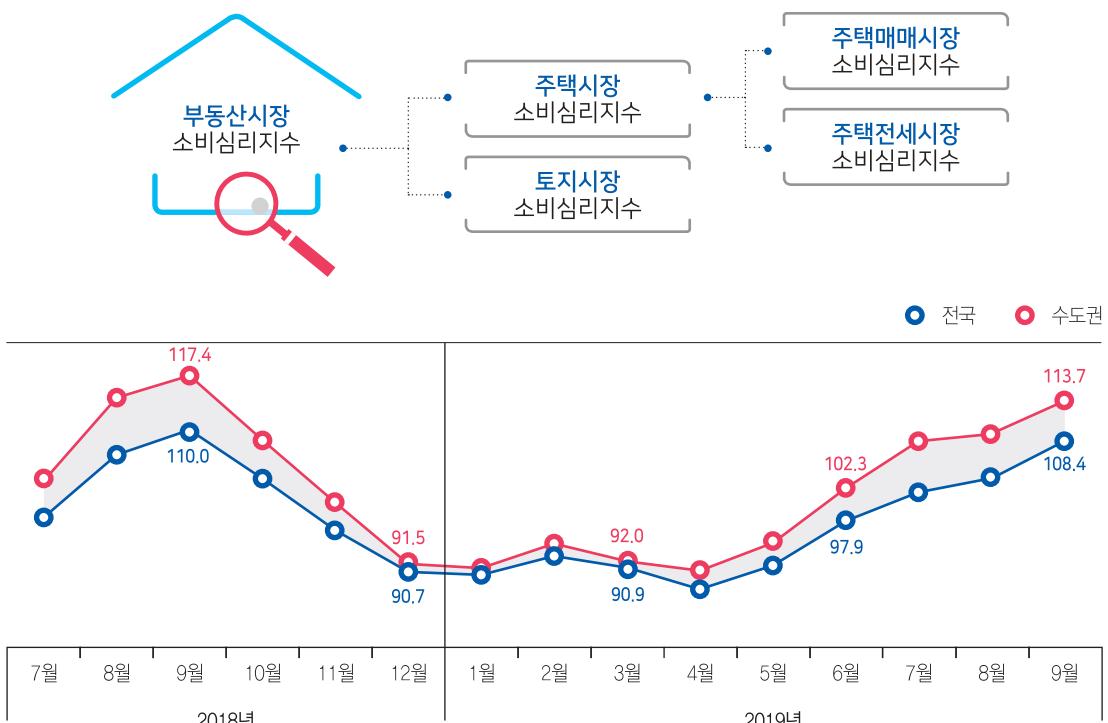


주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	98.3	106.7	110.0	87.7	91.3	97.9	101.7	103.5	108.4
수도권	102.4	114.7	117.4	90.6	94.3	102.3	108.2	109.4	113.7
서울	111.9	127.5	126.2	92.1	98.6	111.2	119.4	118.2	122.5
인천	97.5	103.8	109.6	92.6	94.9	99.6	104.1	103.8	110.6
경기	98.0	109.7	114.0	89.3	91.2	97.8	102.7	105.5	109.3
비수도권	92.8	96.4	100.5	84.9	88.1	92.9	94.4	96.9	102.3

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.5p 상승

- 2019년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수(108.4)는 전분기에 이어 보합 국면을 지속
- 지수는 전분기(97.9) 대비 10.5p 상승, 전년 동기(110.0) 대비 1.6p 하락

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.4p 상승

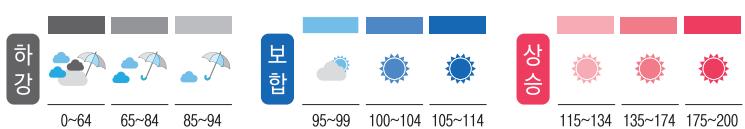
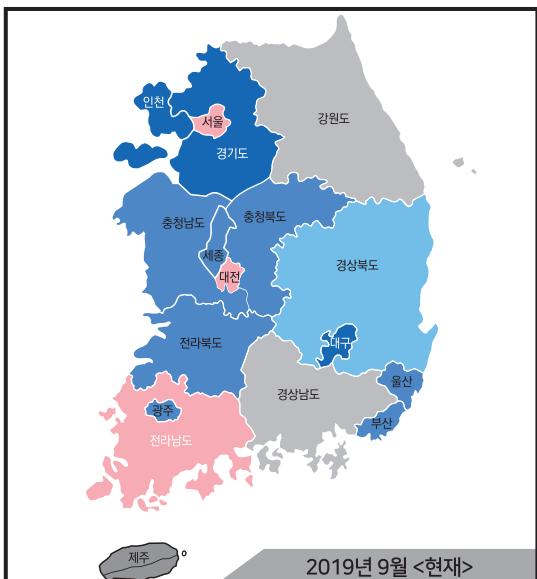
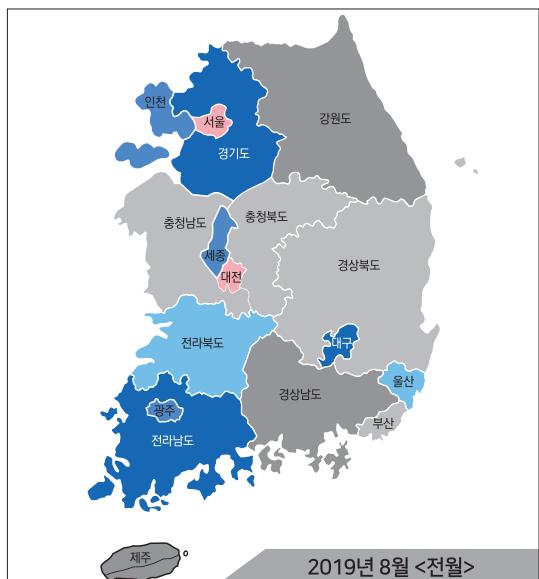
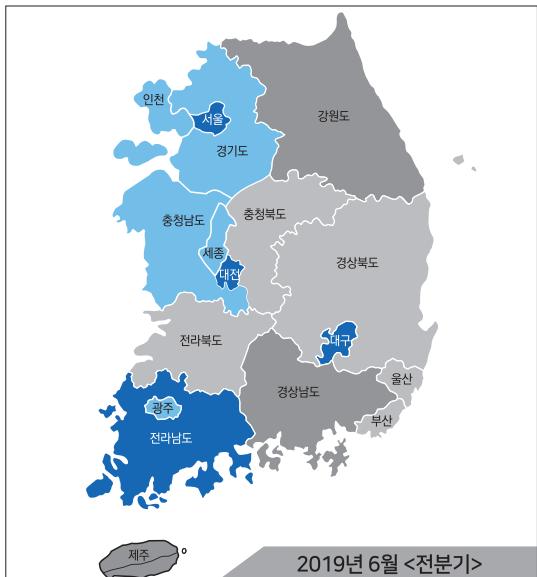
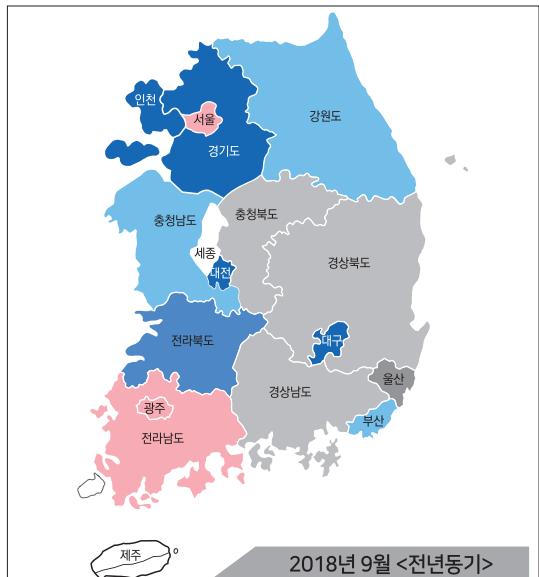
- 2019년 3분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(113.7)는 전분기(102.3) 대비 11.4p 상승, 전년 동기(117.4) 대비 3.7p 하락하여 보합국면 지속
- 지역별로 서울(122.5)은 전분기 대비 11.3p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(110.6), 경기(109.3)는 전분기 대비 각각 11.0p, 11.5p 상승하였으나 보합국면 지속

03. 비수도권

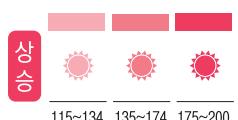
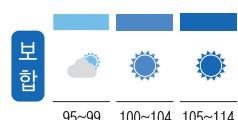
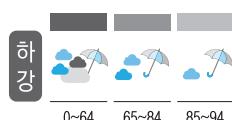
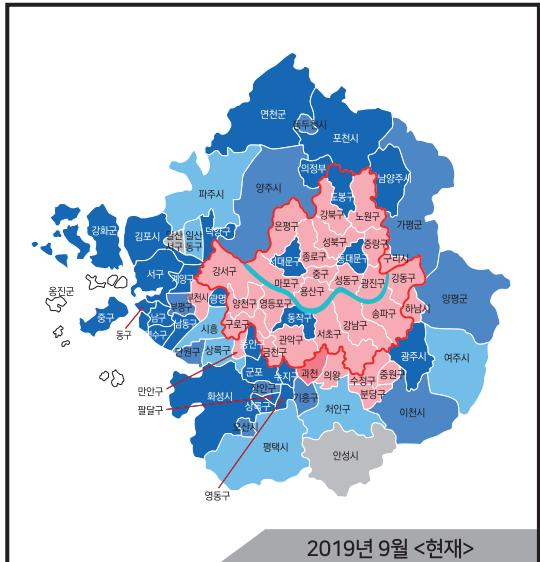
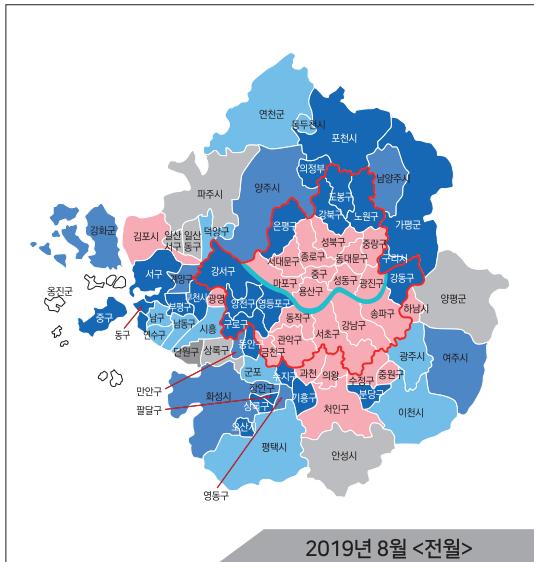
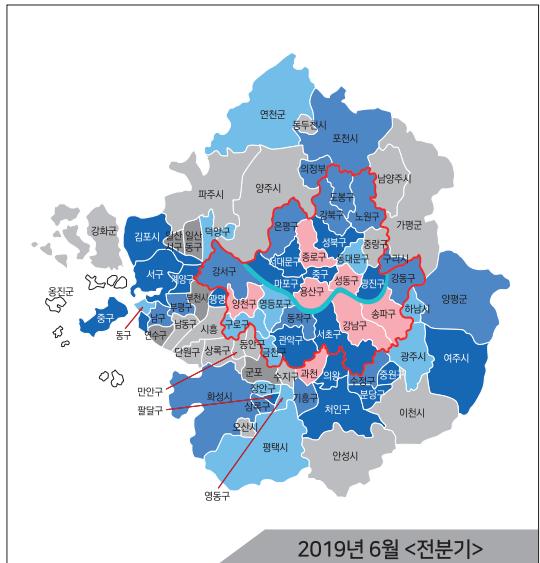
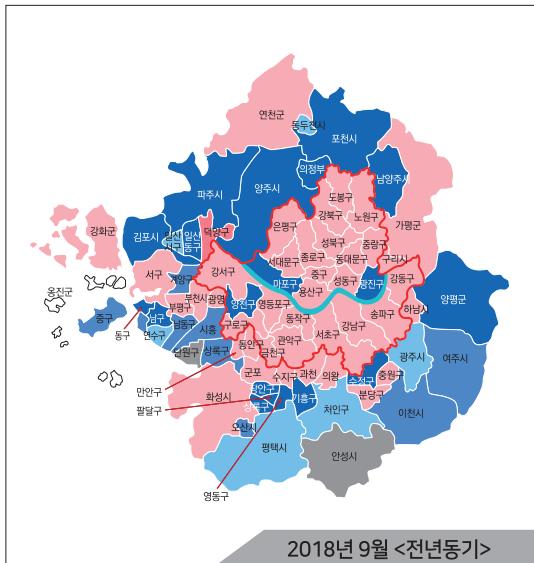
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.4p 상승

- 2019년 3분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(102.3)는 전분기(92.9) 대비 9.4p 상승, 전년 동기(100.5) 대비 1.8p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 대구(113.5), 광주(104.0), 세종(102.3), 충남(103.3)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 대전(120.8)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 부산(100.4), 울산(102.5), 충북(100.9), 전북(102.8), 경북(95.9)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 강원(89.8), 경남(91.5), 제주(84.7)는 전분기에 이어 하강국면을 지속

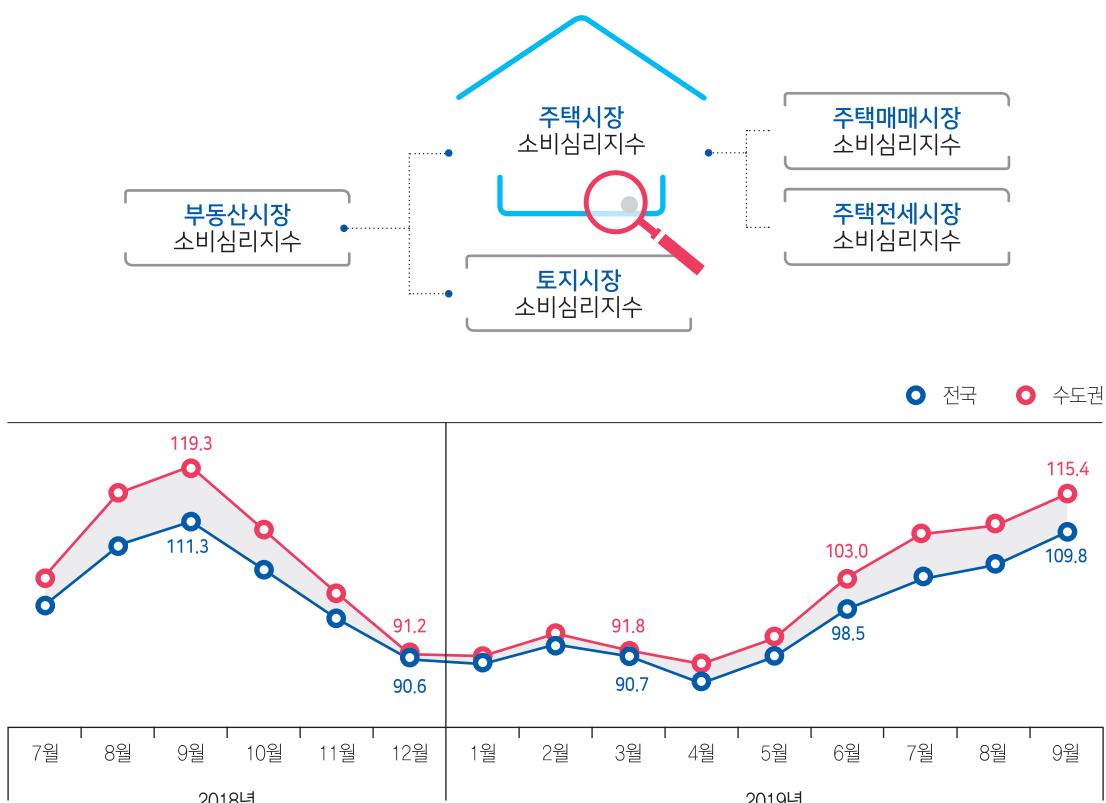
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.3p 상승

- 2019년 3분기 전국 주택시장 소비심리지수(109.8)는 전분기에 이어 보합 국면을 지속
- 지수는 전분기(98.5) 대비 11.3p 상승, 전년 동기(111.3) 대비 1.5p 하락

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 12.4p 상승

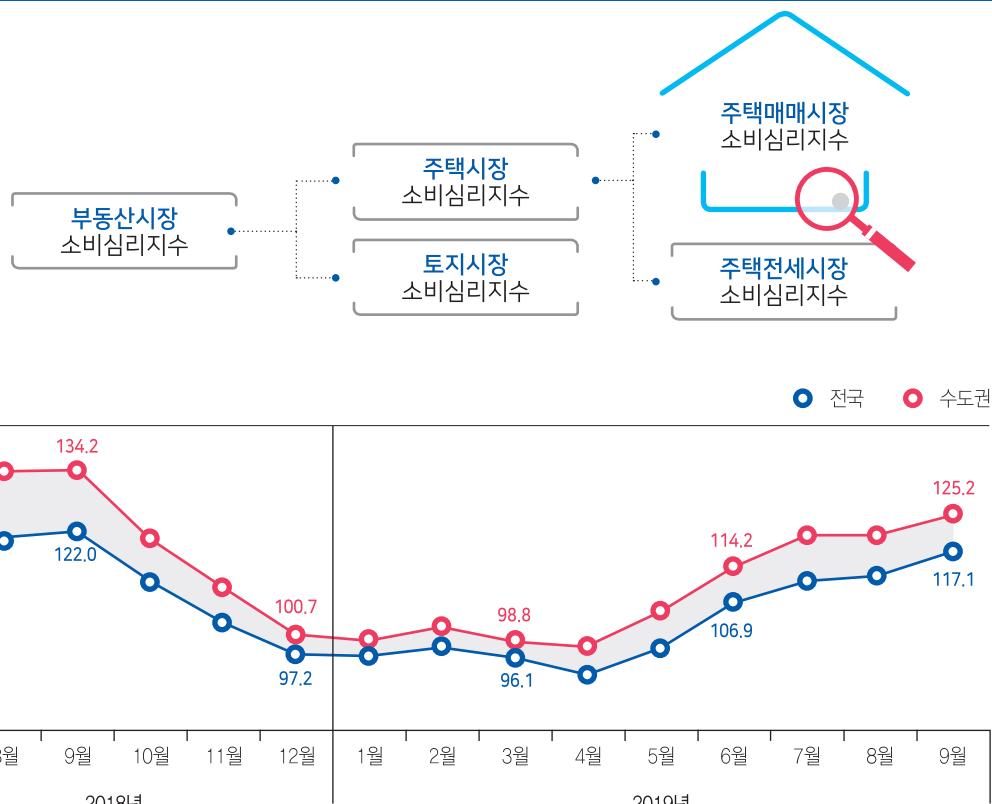
- 2019년 3분기 수도권 주택시장 소비심리지수(115.4)는 전분기(103.0) 대비 12.4p 상승하며 전년 동기(119.3) 대비 3.9p 하락하였으나 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(124.4)은 전분기 대비 12.2p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(112.6), 경기(110.9)는 전분기 대비 각각 12.3p, 12.7p 상승하였으나 보합국면 지속

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.0p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(103.3)는 전분기(93.3) 대비 10.0p 상승, 전년 동기(101.0) 대비 2.3p 상승하며 하강국면으로 전환
- 지역별로 광주(104.4), 세종(103.3), 충남(104.8), 전북(103.7)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 대구(115.8), 대전(123.0), 전남(116.3)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 부산(101.0), 울산(104.0), 충북(101.6), 경북(96.8)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 강원(89.6), 경남(92.3), 제주(85.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택매매시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	108.1	120.3	122.0	91.9	97.3	106.9	111.3	112.3	117.1
수도권	115.1	133.9	134.2	96.5	102.1	114.2	121.0	120.8	125.2
서울	130.3	155.9	147.0	97.9	108.5	128.3	137.8	134.1	138.6
인천	100.5	108.5	117.4	99.1	98.0	105.1	109.6	107.7	120.3
경기	109.5	126.8	130.4	95.0	99.4	108.2	113.8	116.0	118.5
비수도권	98.8	102.3	106.3	87.4	91.9	98.3	99.9	102.6	107.7

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.2p 상승

- 2019년 3분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(117.1)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(106.9) 대비 10.2p 상승, 전년 동기(122.0) 대비 4.9p 하락

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 11.0p 상승

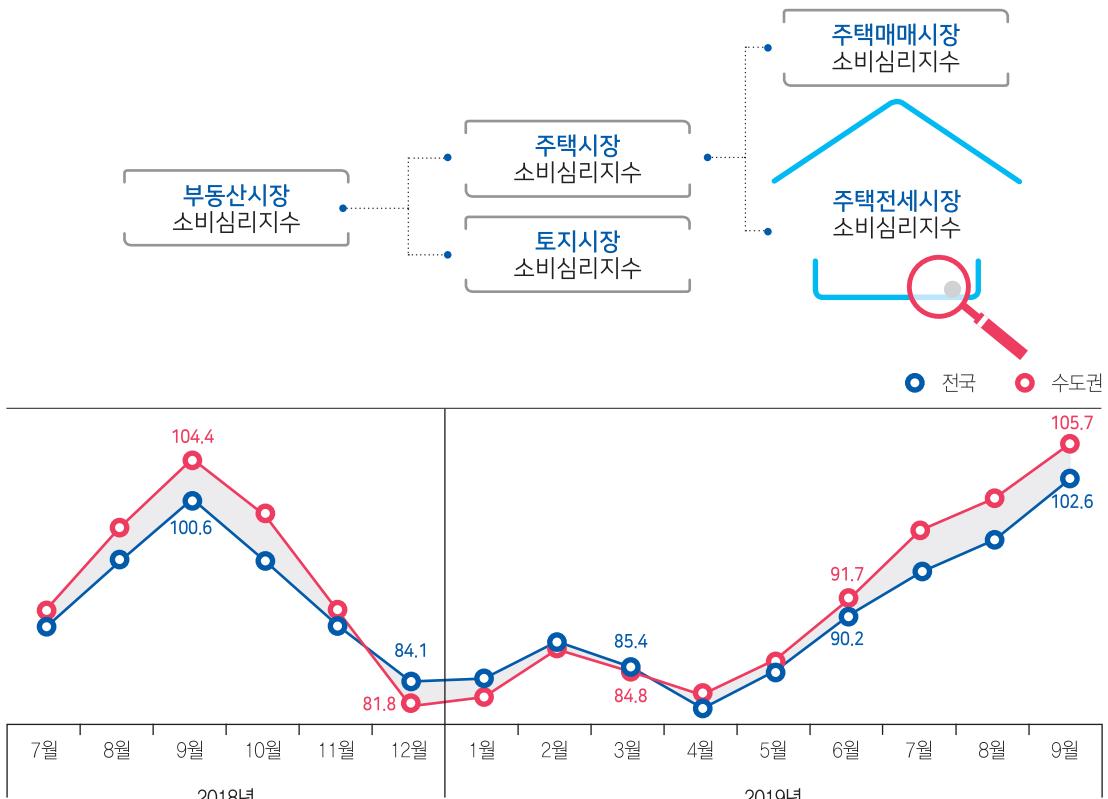
- 2019년 3분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(125.2)는 전분기(114.2) 대비 11.0p 상승하며 전년 동기(134.2) 대비 9.0p 하락하였으나 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(138.6)은 전분기 대비 10.3p 상승하며 상승국면이 지속, 인천(120.3), 경기(118.5)는 전분기 대비 각각 15.2p, 10.3p 상승하며 상승국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.4p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(107.7)는 전분기(98.3) 대비 9.4p 상승, 전년 동기(106.3) 대비 1.4p 상승하였으나 보합국면 지속
- 지역별로 광주(106.5), 세종(110.1), 충남(109.4), 전북(111.0)은 전분기에 이어 보합국면을 지속, 대구(117.7), 대전(134.7)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 전남(125.0)은 전분기에 이어 상승국면 지속
- 부산(106.1), 울산(107.9), 충북(107.6), 경북(101.1)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 강원(87.6), 경남(92.4), 제주(84.3)는 전분기에 이어 하강국면 지속

04 주택전세시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	89.1	94.9	100.6	81.7	84.9	90.2	94.0	96.9	102.6
수도권	90.6	97.9	104.4	82.8	86.0	91.7	97.7	100.7	105.7
서울	96.4	103.6	110.7	84.3	88.6	96.2	104.4	106.0	110.2
인천	93.1	99.4	104.6	86.1	92.4	95.5	100.7	101.5	105.0
경기	86.7	94.3	100.7	81.1	83.1	88.3	93.3	97.5	103.3
비수도권	87.0	90.9	95.7	80.6	83.7	88.3	89.6	92.4	99.0

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 12.4p 상승

- 2019년 3분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(102.6)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(90.2) 대비 12.4p 상승, 전년 동기(100.6) 대비 2.0p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 14.0p 상승

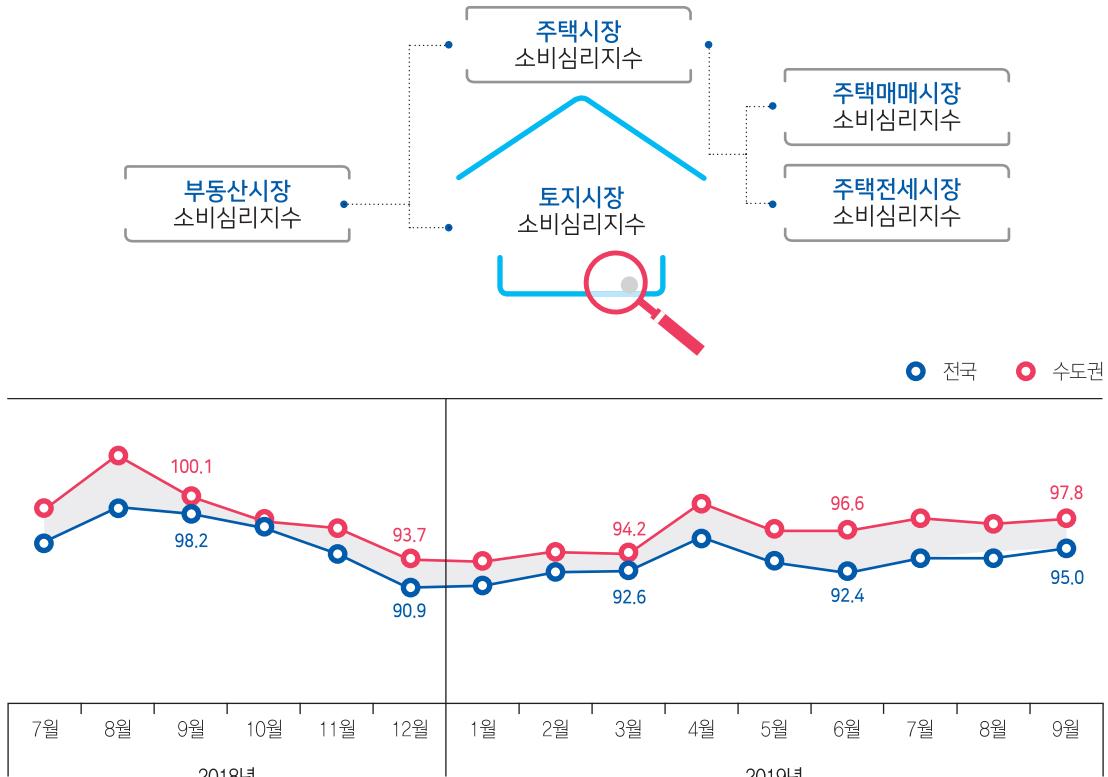
- 2019년 3분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(105.7)는 전분기(91.7) 대비 14.0p 상승, 전년 동기(104.4) 대비 1.3p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(110.2), 인천(105.0)은 전분기 대비 각각 14.0p, 9.5p 상승하였으나 보합국면 지속, 경기(103.3)는 전분기 대비 15.0p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.7p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(99.0)는 전분기(88.3) 대비 10.7p 상승, 전년 동기(95.7) 대비 3.3p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 대구(114.0), 대전(111.3), 전남(107.6)은 전분기에 이어 보합국면 지속
- 부산(95.9), 광주(102.2), 울산(100.0), 세종(96.5), 충북(95.7), 충남(100.1), 전북(96.5)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 강원(91.7), 경북(92.6), 경남(92.2), 제주(85.7)는 전분기에 이어 하강국면 지속

05 토지시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	95.2	98.8	98.2	95.8	93.3	92.4	93.8	93.7	95.0
수도권	98.4	104.0	100.1	99.5	96.5	96.6	97.8	97.2	97.8
서울	98.3	108.1	102.2	101.3	99.1	101.6	103.9	101.6	105.2
인천	104.2	102.4	97.3	92.6	91.8	93.2	94.6	96.5	92.8
경기	97.3	102.0	99.6	99.9	96.0	94.4	94.9	94.8	94.7
비수도권	91.9	94.3	95.8	92.6	90.6	89.5	91.1	91.2	93.1

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 2.6p 상승

- 2019년 3분기 전국 토지시장 소비심리지수(95.0)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(92.4) 대비 2.6p 상승, 전년 동기(98.2) 대비 3.2p 하락

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.2p 상승

- 2019년 3분기 수도권 토지시장 소비심리지수(97.8)은 전분기(96.6) 대비 1.2p 상승하며 보합국면을 지속. 전년 동기(100.1) 대비로는 2.3p 하락
- 지역별로 서울(105.2)은 전분기 대비 3.6p 상승하였으나 보합국면을 지속, 인천(92.8)은 전분기 대비 0.4p 하락하며 하강국면 지속, 경기(94.7)는 전분기 대비 0.3p 상승하였으나 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.6p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(93.1)는 전분기(89.5) 대비 3.6p 상승하였으나, 전년 동기(95.8) 대비 2.7p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 광주(100.7), 대전(100.6), 전남(104.8)은 전분기에 이어 보합국면 지속
- 부산(94.9), 대구(92.0), 울산(89.0), 강원(91.3), 충북(94.2), 충남(90.2), 전북(94.5), 경북(87.8), 경남(84.3), 제주(82.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 세종(92.8)은 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

부동산시장 압력지수

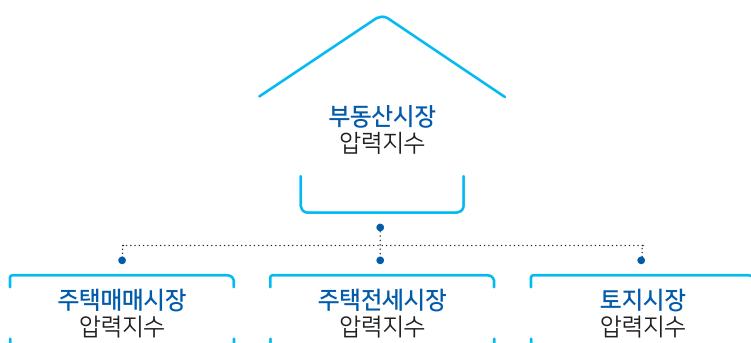
글 | 황관석, 권건우

2019년 3분기 부동산시장 압력지수는 전분기 대비 지수가 상승하였으나 보합국면을 유지하였다. 주택매매시장과 주택전세시장은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환하였으며, 토지시장은 보합국면을 유지하였다.



부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 부동산시장 압력지수는 부동산시장과 관련된 거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 주요 변수(경기동행지수 변동률, M2 변동률, 매수매도지수, 미분양주택수, 주택담보대출금리 등)를 이용하여 산출한다. 산출된 부동산시장 압력지수는 0에서 200까지의 값을 나타내며, 이 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다. 부동산시장 압력지수는 개별 변수들의 불규칙성 등으로 특정 시기에 변동성이 확대될 가능성이 있으므로 지수 해석에 유의할 필요가 있다. ●



부동산시장 압력지수



전국

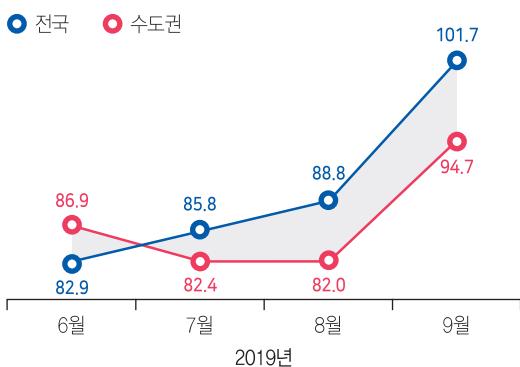
2019년 3분기 부동산시장 압력지수는 보합국면을 유지하였으며, 전분기 대비 9.1p 상승, 전년동기 대비 17.1p 상승

수도권

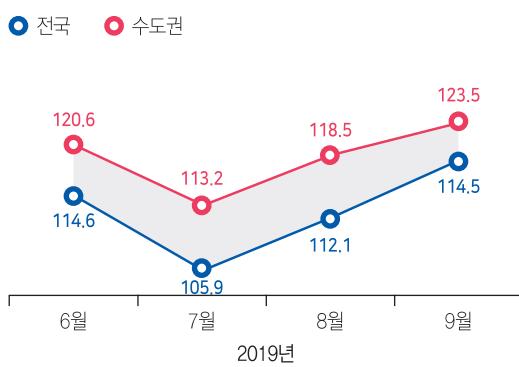
수도권 부동산시장 압력지수는 보합국면을 유지하였으며, 전분기 대비 5.2p 상승, 전년동기 대비 14.9p 상승



주택매매시장 압력지수



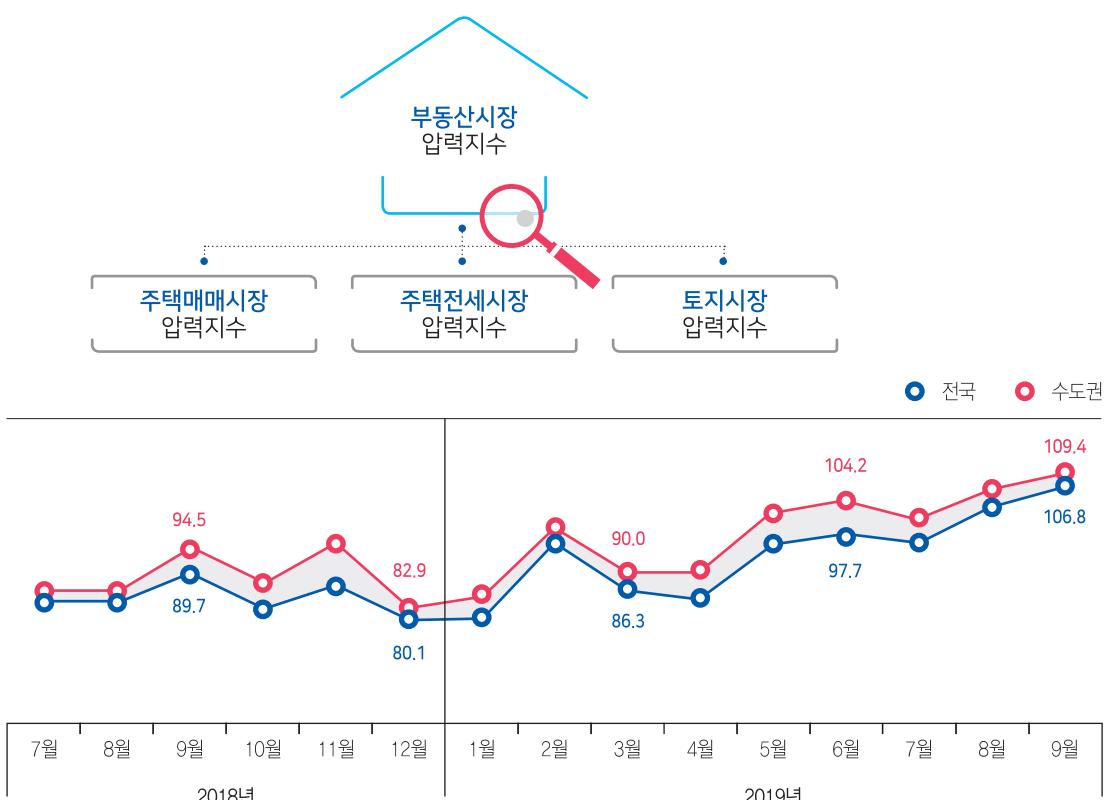
주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	84.3	83.9	89.7	84.7	95.5	97.7	95.9	103.3	106.8
수도권	86.0	86.5	94.5	89.6	101.6	104.2	100.6	106.2	109.4
서울	98.9	101.2	103.3	94.0	111.3	112.7	111.6	116.7	123.7
인천	91.1	91.4	99.5	92.8	100.9	109.2	103.1	107.5	122.4
경기	77.5	80.8	88.3	86.3	96.1	98.3	93.7	99.8	98.4
비수도권	82.4	81.5	84.6	79.8	89.3	91.7	91.2	98.4	104.0

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.1p 상승

- 2019년 3분기 전국 부동산시장 압력지수(106.8)는 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지수는 전분기(97.7) 대비 9.1p 상승, 전년 동기(89.7) 대비 17.1p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.2p 상승

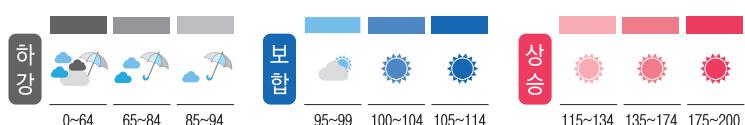
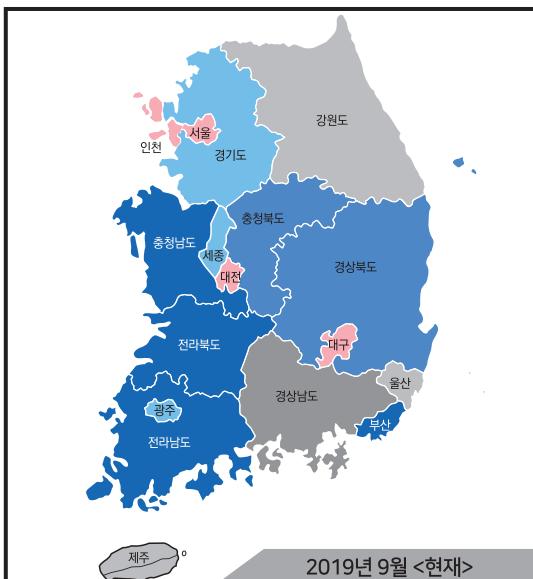
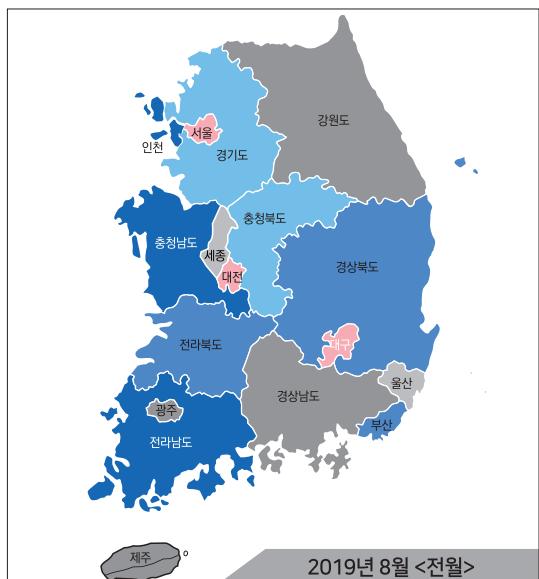
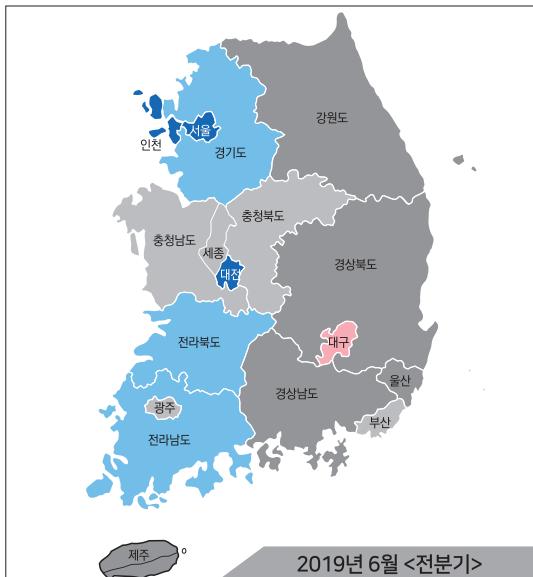
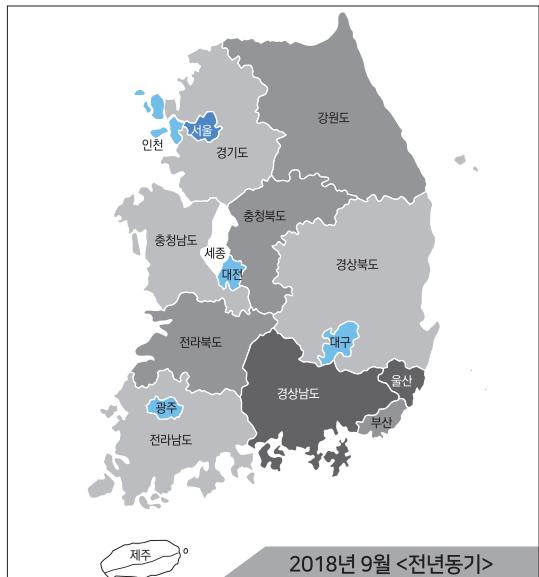
- 2019년 3분기 수도권 부동산시장 압력지수(109.4)은 전분기(104.2) 대비 5.2p 상승, 전년 동기(94.5) 대비 14.9p 상승하였으나 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(123.7), 인천(122.4)은 전분기 대비 각각 11.0p, 13.2p 상승하며 상승국면으로 전환하였으며, 경기(98.4)는 0.1p 상승하며 보합국면을 지속

03. 비수도권

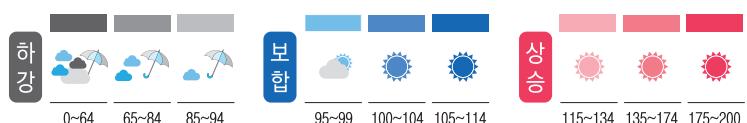
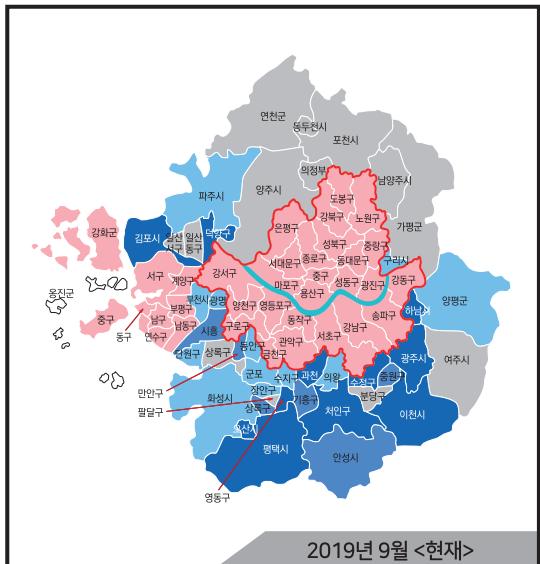
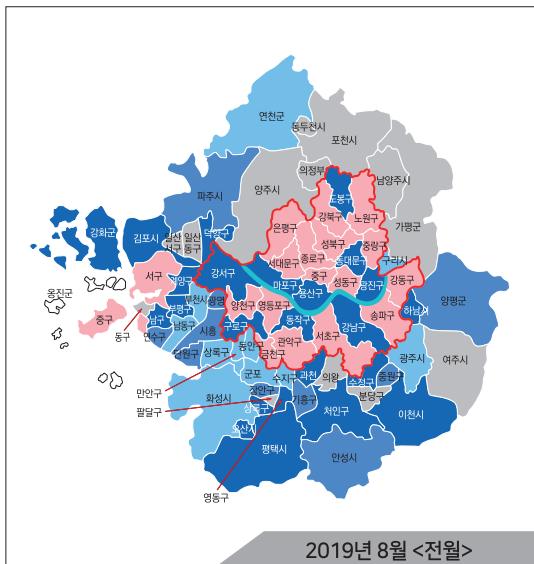
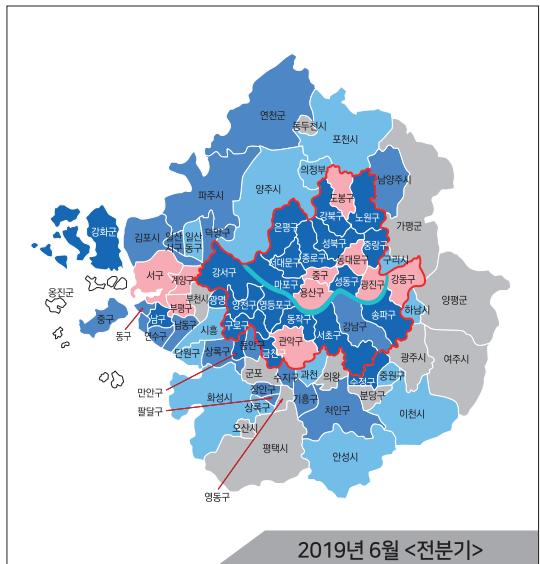
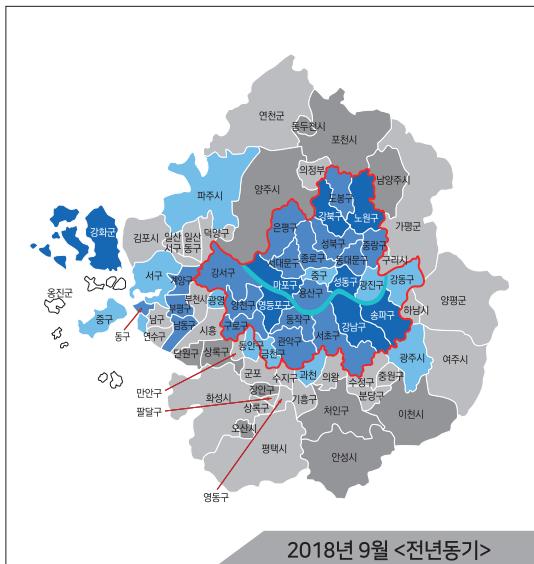
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.3p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 부동산시장 압력지수(104.0)는 전분기(91.7) 대비 12.3p 상승, 전년 동기(84.6) 대비 19.4p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 대구(120.2)는 상승국면을 유지하였고, 대전(125.1)은 보합국면에서 상승국면으로 전환하였으며, 전북(107.2)과 전남(110.8)은 보합국면을 유지
- 부산(106.1), 광주(98.0), 세종(97.6), 충북(103.4), 충남(108.0), 경북(102.2)은 하강국면에서 보합국면으로 전환하였으며, 강원(89.2), 경남(84.6), 제주(87.0)는 하강국면을 지속

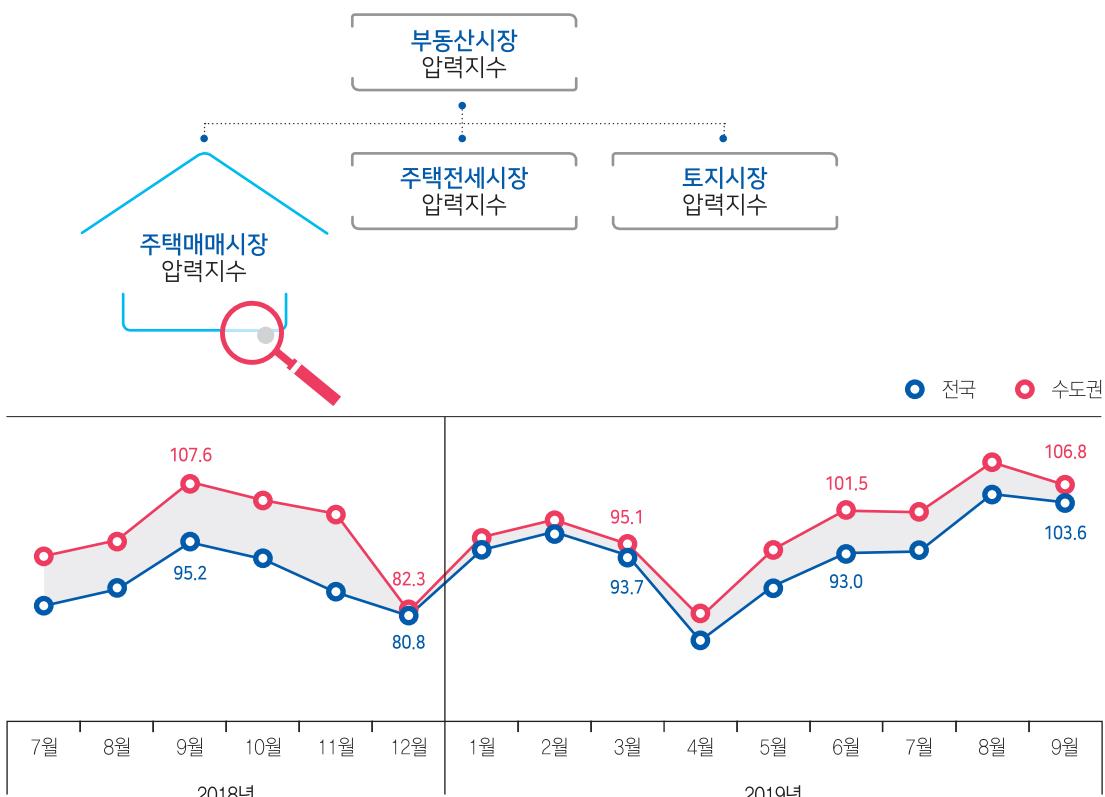
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	83.2	85.9	95.2	75.6	87.2	93.0	94.0	105.0	103.6
수도권	92.7	96.1	107.6	80.3	93.6	101.5	101.3	110.8	106.8
서울	115.5	119.0	127.3	90.1	112.5	125.6	127.2	132.9	136.2
인천	101.8	98.1	104.6	81.6	91.4	105.4	99.2	105.5	123.2
경기	77.7	82.6	97.0	74.4	83.3	86.9	87.0	99.2	86.5
비수도권	73.0	75.0	81.8	70.8	80.6	85.9	86.4	95.4	99.9

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.6p 상승

- 2019년 3분기 전국 주택매매시장 압력지수(103.6)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(93.0) 대비 10.6p 상승, 전년 동기(95.2) 대비 8.4p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.3p 상승

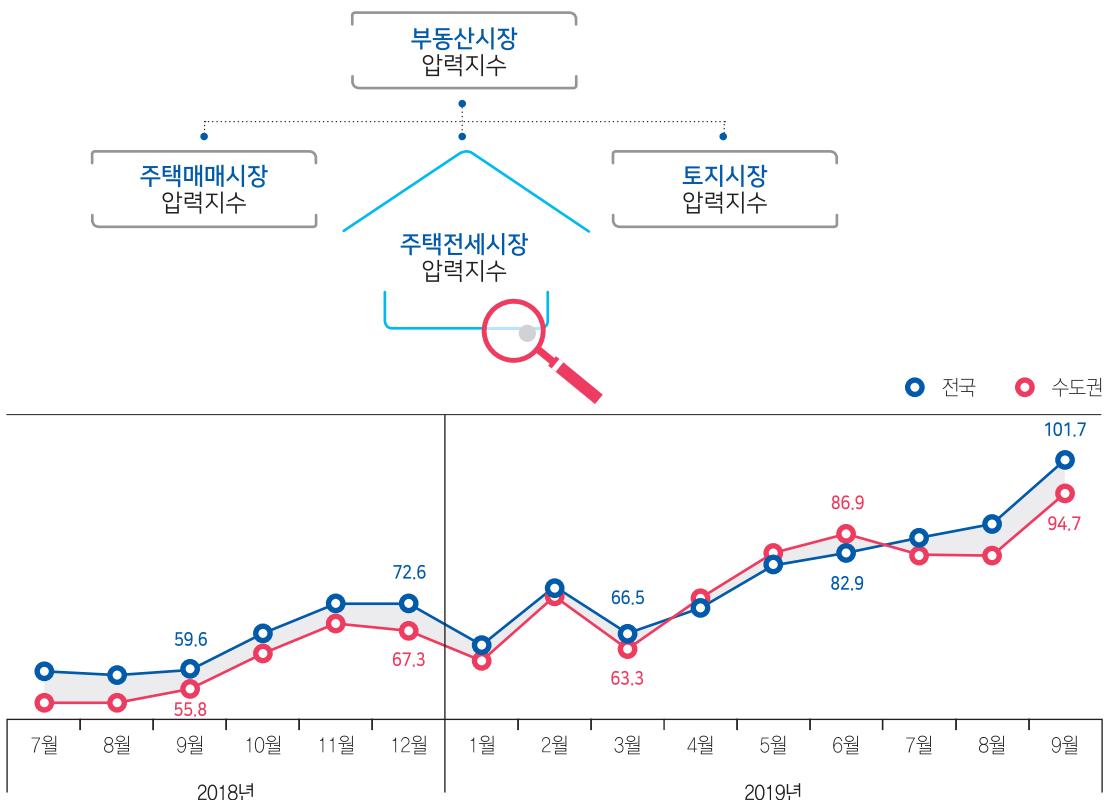
- 2019년 3분기 수도권 주택매매시장 압력지수(106.8)은 전분기(101.5) 대비 5.3p 상승하였고 전년 동기(107.6)대비 0.8p 하락하였으나 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(136.2)은 상승국면을 지속하였으며 인천(123.2)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 경기(86.5)는 하강국면을 지속

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 14.0p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(99.9)는 전분기(85.9) 대비 14.0p 상승하였고 전년 동기(81.8) 대비 18.1p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 대구(107.4)는 보합국면을 지속하였고, 대전(130.8)은 보합국면에서 상승국면으로 전환하였으며, 부산(100.1), 충북(100.5), 충남(108.6), 전북(102.2), 전남(107.3), 경북(99.7)은 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 광주(85.0), 울산(86.0), 세종(86.9), 강원(77.2), 경남(93.4), 제주(88.4)는 하강국면을 지속

03 주택전세시장 압력지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	59.7	58.3	59.6	72.2	80.7	82.9	85.8	88.8	101.7
수도권	52.7	52.7	55.8	73.9	83.5	86.9	82.4	82.0	94.7
서울	59.2	64.8	67.3	84.3	98.7	102.0	93.7	93.2	104.2
인천	72.4	72.7	71.6	74.4	80.3	88.2	82.9	82.4	105.1
경기	44.7	41.5	45.8	67.9	75.5	78.1	75.9	75.6	87.0
비수도권	67.5	64.6	63.9	70.4	77.7	78.7	89.1	93.6	108.7

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 18.8p 상승

- 2019년 3분기 전국 주택전세시장 압력지수(101.7)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(82.9) 대비 18.8p 상승, 전년 동기(59.6) 대비 42.1p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.8p 상승

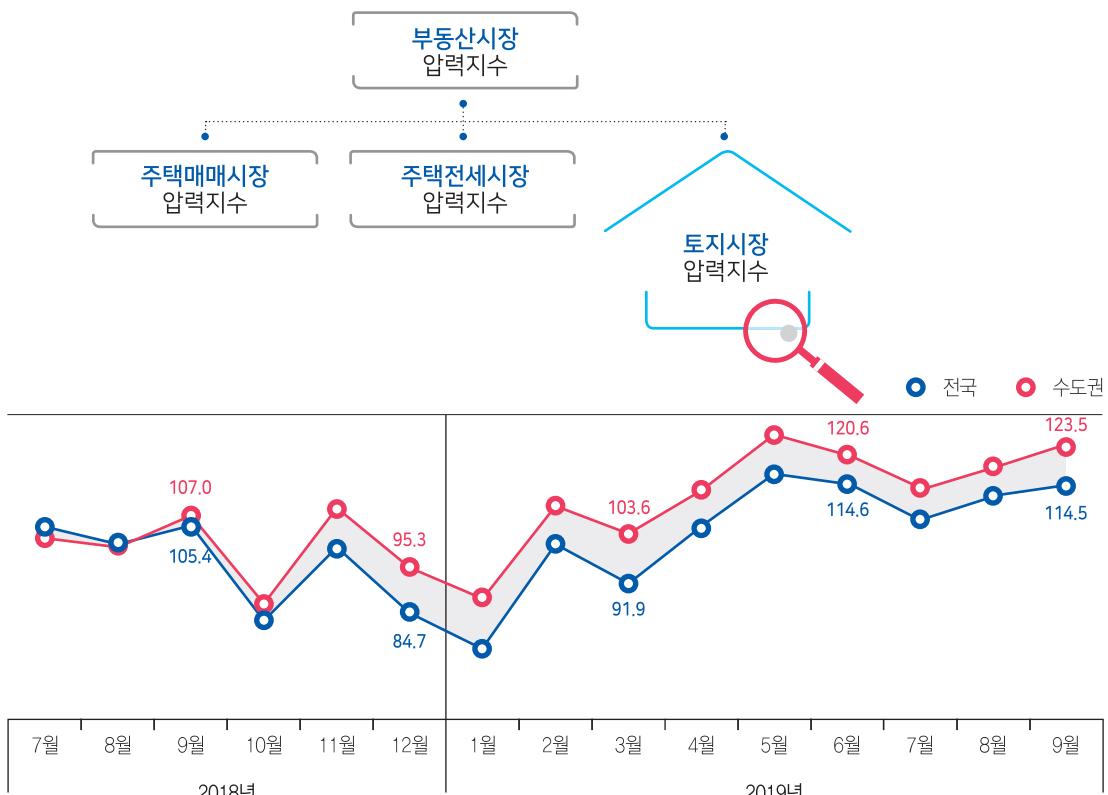
- 2019년 3분기 수도권 주택전세시장 압력지수(94.7)는 전분기(86.9) 대비 7.8p 상승, 전년 동기(55.8)대비 38.9p 상승하였으나 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(104.2)은 보합국면을 지속, 인천(105.1)은 하강국면에서 보합국면으로 전환, 경기(87.0)는 하강국면을 지속

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 30.0p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(108.7)는 전분기(78.7) 대비 30.0p 상승, 전년 동기(63.9) 대비 44.8p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 대구(134.3)는 상승국면을 지속, 부산(117.7), 대전(120.4)은 상승 국면으로 전환
- 울산(107.6), 세종(111.2), 강원(103.6), 충북(103.7), 충남(97.6), 전북(100.6), 전남(101.5), 경북(110.7), 경남(97.3), 제주(98.1)은 하강국면에서 보합국면으로 전환, 광주(77.1)는 하강국면을 지속

04 토지시장 압력지수



구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	104.1	100.5	105.4	105.5	116.9	114.6	105.9	112.1	114.5
수도권	102.7	99.9	107.0	112.8	125.0	120.6	113.2	118.5	123.5
서울	108.0	106.3	100.4	106.3	119.2	104.6	105.6	114.1	122.6
인천	91.7	97.2	113.9	120.6	128.3	129.6	123.2	128.9	134.4
경기	102.0	107.9	109.4	115.0	127.6	127.8	115.5	118.8	121.7
비수도권	105.5	102.4	103.6	98.3	108.8	108.8	98.6	105.8	105.4

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.1p 하락

- 2019년 3분기 전국 토지시장 압력지수(114.5)는 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지수는 전분기(114.6) 대비 0.1p 하락, 전년 동기(105.4) 대비 9.1p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.9p 상승

- 2019년 3분기 수도권 토지시장 압력지수(123.5)는 전분기(120.6) 대비 2.9p 상승, 전년 동기(107.0) 대비 16.5p 상승하며 상승국면을 지속
- 지역별로 서울(122.6)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(134.4), 경기(121.7)는 상승국면을 지속

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.4p 하락

- 2019년 3분기 비수도권 토지시장 압력지수(105.4)는 전분기(108.8) 대비 3.4p 하락, 전년 동기(103.6) 대비 1.8p 상승하며 보합국면을 지속
- 지역별로 대구(125.7), 광주(129.8), 전북(118.3), 전남(122.2)은 상승국면을 지속, 대전(121.6), 충남(115.0)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 세종(100.9), 충북(106.6)은 보합국면을 지속
- 경북(98.8)은 하강국면에서 보합국면으로 전환, 경남(64.0), 제주(77.0)는 하강국면을 유지, 울산(85.4), 강원(93.3)은 보합국면에서 하강국면으로 전환

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

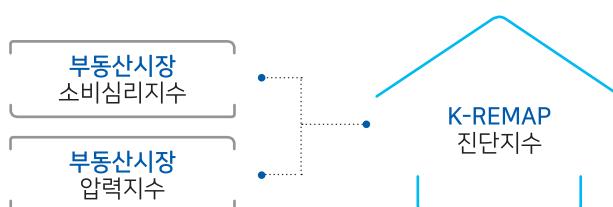
글 | 황관석, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2019년 3분기 K-REMAP지수는 전분기에 비해 상승하였으나 보합국면을 유지하였다.

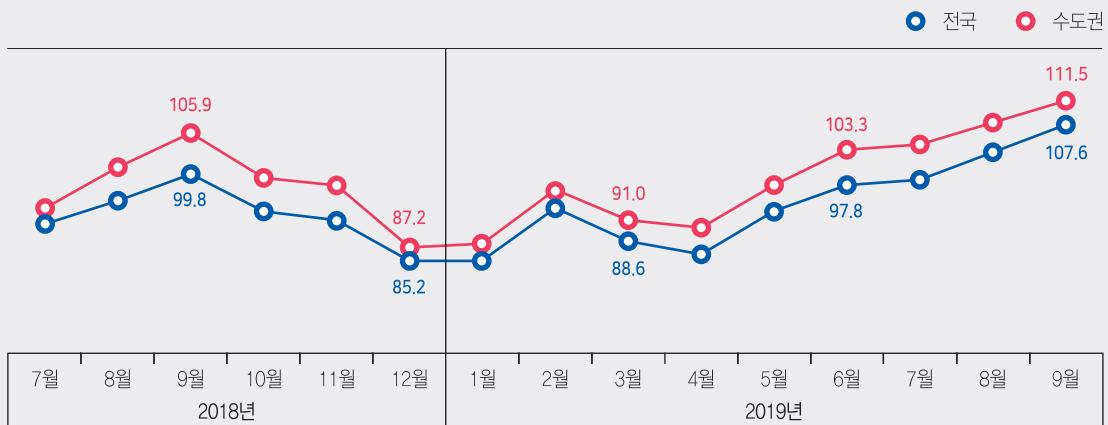


K-REMAP지수

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 3분기 K-REMAP지수는 107.6으로 전분기(97.8) 대비 9.8p 상승, 전년동기(99.8) 대비 7.8p 상승하였으나 보합국면을 유지

수도권

2019년 3분기 K-REMAP지수는 111.5으로 전분기(103.3) 대비 8.2p 상승, 전년동기(105.9) 대비 5.6p 상승하였으나 보합국면을 유지

구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2018년			2019년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	91.3	95.3	99.8	86.2	93.4	97.8	98.8	103.4	107.6
수도권	94.2	100.6	105.9	90.1	97.9	103.3	104.4	107.8	111.5
서울	105.4	114.4	114.8	93.1	105.0	111.9	115.5	117.5	123.1
인천	94.3	97.6	104.6	92.7	97.9	104.4	103.6	105.7	116.5
경기	87.8	95.2	101.1	87.8	93.9	98.1	98.2	102.7	103.8
비수도권	87.6	88.9	92.5	82.4	88.7	92.3	92.8	97.6	103.1

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신지수 활용



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.8p 상승

- 2019년 3분기 전국 K-REMAP지수(107.6)는 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지수는 전분기(97.8) 대비 9.8p 상승, 전년 동기(99.8) 대비 7.8p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.2p 상승

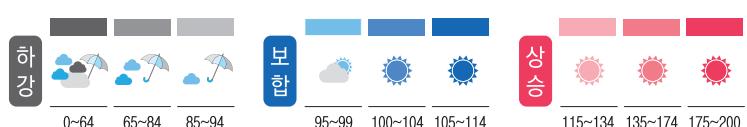
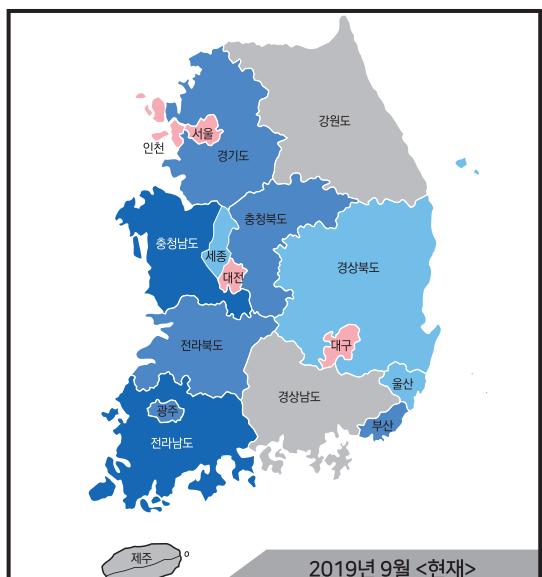
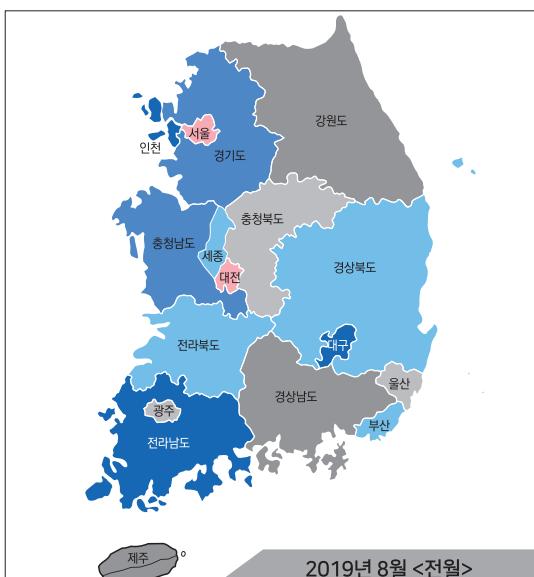
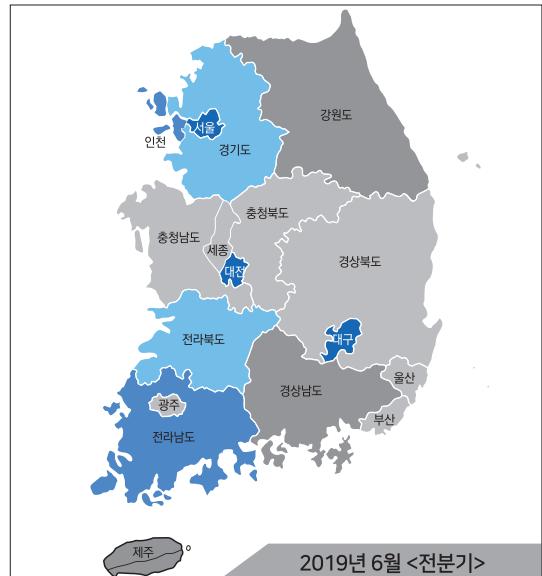
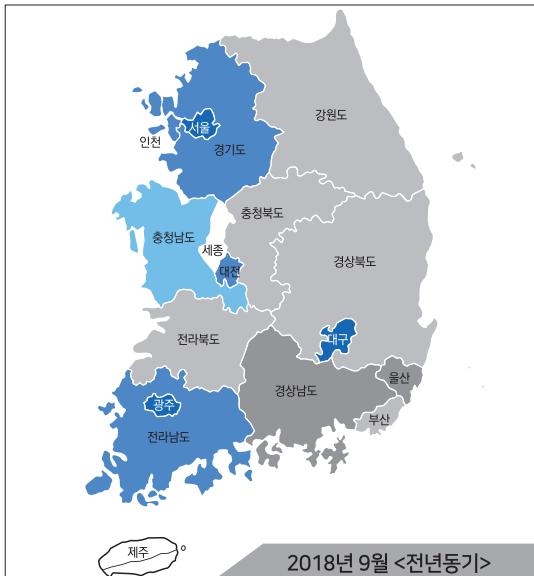
- 2019년 3분기 수도권 K-REMAP지수(111.5)는 전분기(103.3) 대비 8.2p 상승, 전년 동기(105.9) 대비 5.6p 상승하였으나 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(123.1), 인천(116.5)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 경기(103.8)는 보합국면을 지속

03. 비수도권

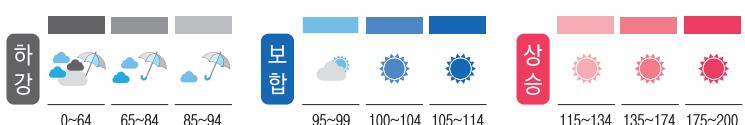
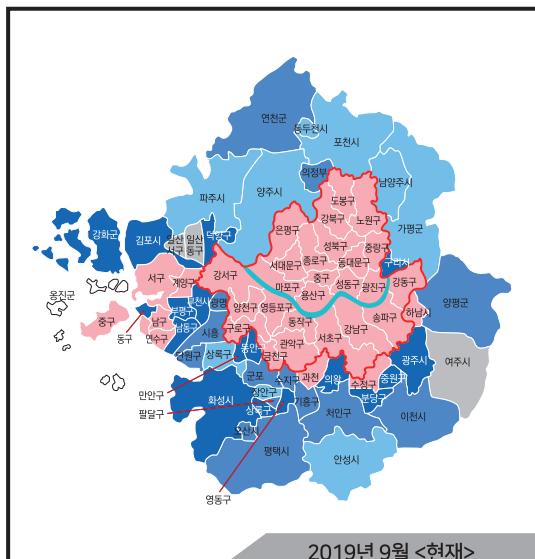
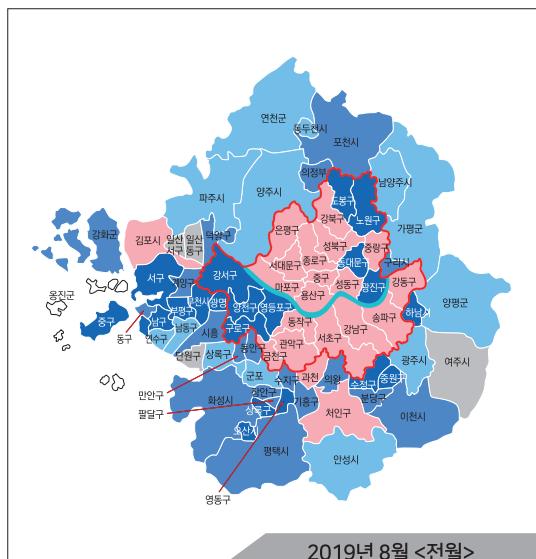
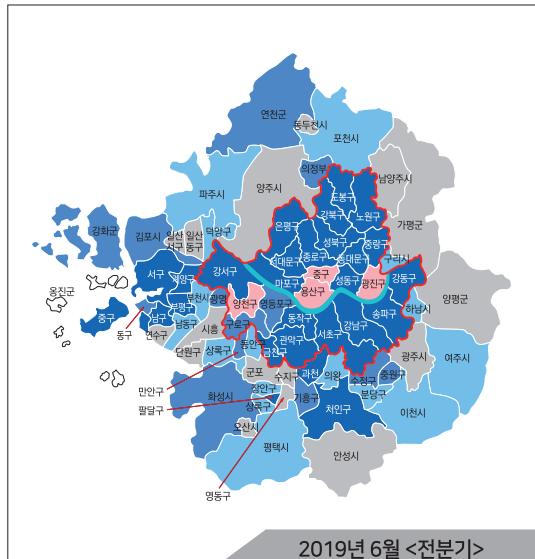
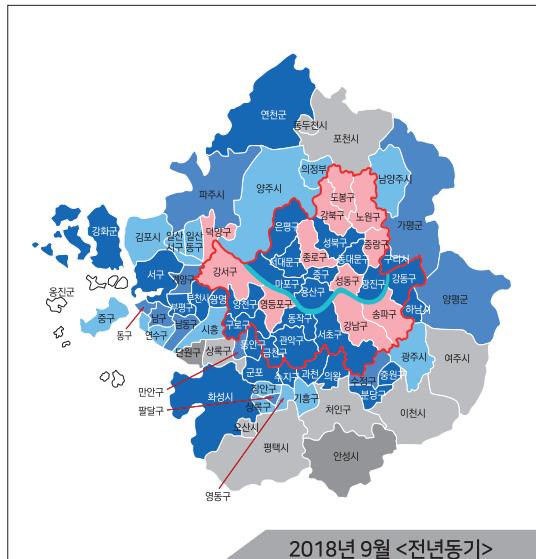
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.8p 상승

- 2019년 3분기 비수도권 K-REMAP지수(103.1)는 전분기(92.3) 대비 10.8p 상승, 전년 동기(92.5) 대비 10.6p 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 대구(116.8), 대전(123.0)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 전북(105.0), 전남(113.0)은 보합국면 지속
- 부산(103.2), 광주(101.0), 울산(96.8), 세종(100.0), 충북(102.1), 충남(105.7), 경북(99.1)은 하강국면에서 보합국면으로 전환, 강원(89.5), 경남(88.0), 제주(85.9)는 하강국면을 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2019년 4분기 부동산시장 소비심리 전망

2019년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 수도권과 비수도권 지수가 모두 상승하였으나 보합국면을 지속하였다. 수도권에서는 서울이 상승국면으로 전환하는 등 전체적으로 지수가 상승하였다. 비수도권에서도 대전이 상승국면으로 전환하는 등 전체적으로 지수가 상승하는 모습을 보였다. 하지만 강원, 경남, 제주 등은 하강국면을 지속하였다.

2019년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 민간택지 분양가상한제 등 정부정책으로 인해 지수의 큰 상승은 없을 것으로 예상되나, 가계부문의 유동성 증가와 함께 지역별 개발호재 및 정비사업 등은 국지적 상승 요인으로 작용할 전망이다.



부동산시장 조사분석

2019.10 | Autumn | Vol.27



지역 아파트 시장 동향



지역 아파트 시장 동향

글 | 김은진(부동산 114 리서치팀장)

- 수도권: 민간택지 분양가상한제 논란 속 상승폭 확대〈서울, 경기, 인천〉
- 부울경: 울산 주택시장 ‘온기’… 매매가격 2년 6개월 만에 반등〈부산, 울산, 경남〉
- 대경권: 대구, 분양시장 호조세에 힘입어 상승세 지속〈대구, 경북〉
- 충청권: 대전, 3분기 연속 아파트값 상승폭 전국 최고〈세종, 대전, 충남, 충북〉
- 전라권: 광주 아파트값, 급등세 접고 숨고르기〈전남, 전북, 광주〉
- 강원권: 하반기 1만가구 입주에 약세 지속
- 제주권: 주택시장 침체로 아파트값 낙폭 커져

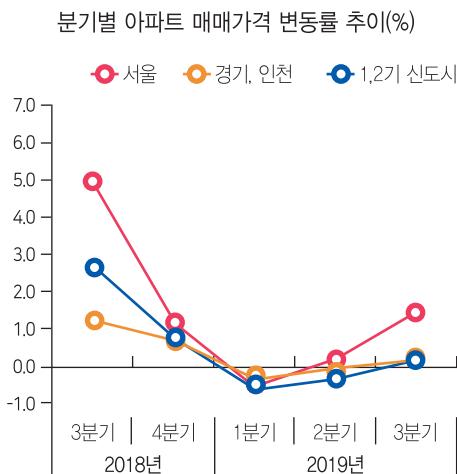


수도권

서울, 경기, 인천



민간택지 분양가상한제 논란 속 상승폭 확대



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

지난 8월 정부가 민간택지에 대한 분양가상한제 확대 적용 방침을 발표했으나 공급 희소성이 부각되면서 서울 및 서울과 인접한 경기 지역 중심으로 집값 상승폭이 확대됐다. 2019년 3분기 서울 아파트 매매가격은 1.54% 뛰면서 지난 2018년 3분기(5.02%) 이후 가장 높은 변동률을 나타냈다. 분양가상한제 시행 시기가 예상보다 지연되면서 대책 발표 직후 주춤했던 서울 재건축 아파트값도 2.28%의 높은 상승률을 기록했다. 경기·인천과 신도시도 서울과 인접한 지역이 가격 상승을 이끌면서 각각 0.21%, 0.17% 올랐다.

서울은 재건축이 밀집한 강남권과 양천구를 중심으로 상승폭이 크게 나타났다. 송파구(3.65%), 강동구(3.04%), 양천구(2.26%), 강남구(2.17%) 순으로 올랐다. 분양가상한제 확대 적용 발표 이후 입주 5~10년의 준신축에 수요 쏠림이 나타났고, 이후 적용 시기가 지연되면서 재건축 아파트가 다시 주목 받았다. 송파구 잠실동 주공5단지가 5,250만 원~1억1,000만원 상승했고, 신천동 장미가 4,000만원~2억원 가량 올랐다. 강동구는 둔촌주공이 2,500만원~1억원, 명일동 삼익그린2차가 3,500만 원~1억2,000만원 정도 상승했다.

신도시는 광교(1.25%), 위례(1.13%), 분당(0.46%), 중동(0.40%), 동탄(0.40%), 판교(0.20%) 순으로 올랐다. 광교는 이의동 광교자연앤힐스테이트가 5,000만원 가량 상승했다. 위례는 창곡동 위례센트럴푸르지오와 학암동 위례롯데캐슬이 2,000만원~4,500만원 올랐다. 분당은 서현동 시범한양과 야탑동 장미현대가 500만원~2,500만원 상승했다.

경기도는 과천(3.29%), 성남(1.54%), 광명(1.40%), 안양(0.88%), 부천(0.86%) 순으로 상승폭이 컸다. 과천은 원문동 래미안슈르가 2,500만원~1억4,000만원까지 올랐다. 성남은 단대동 단대푸르지오와 하대원동 주공아트빌이 1,000만원~4,500만원 정도 올랐다.

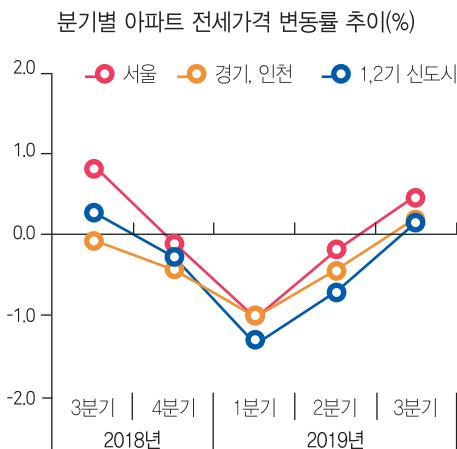
면적별

서울은 66㎡미만 소형아파트가 2.45% 상승했다. 이어 99~132㎡미만(1.68%), 66~99㎡미만(1.58%), 132~165㎡미만(1.27%) 순으로 상승폭이 크게 나타났다. 신도시는 99~132㎡미만이 0.29%, 165㎡이상 대형이 0.28% 올랐다. 경기·인천은 99~132㎡미만 구간이 0.28%, 66㎡미만이 0.27% 상승했다.





서울 전셋값 1년 만에 상승 전환



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 서울 아파트 전세가격은 0.47% 상승했다. 2018년 3분기 이후 1년 만에 상승 전환했다. 하반기부터 시작된 강동구의 대규모 입주 물량에도 불구하고 신축아파트에 대한 선호도가 높게 나타나면서 실수요 유입이 원활한 분위기다. 경기·인천은 0.18% 신도시는 0.13% 올랐다. 가을 이사철이 포함된 4분기에도 학군과 교통 등 기반시설이 우수한 지역을 중심으로 상승 추세가 더 이어질 전망이다.

서울은 강서구(1.30%), 종로구(1.29%), 양천구(1.26%), 강남구(0.79%), 서초구(0.61%), 송파구(0.56%) 순으로 상승했다. 반면 입주물량 영향을 받은 강동구는 0.28% 하락했다. 강서구는 화곡동 강서힐스테이트, 마곡동 마곡엠밸리7단지 등이 2,000만원~5,000만원 올랐다. 종로구는 홍파동 경희궁자이, 무악동 인왕산2차IPARK 등이 1,000만원~7,500만원 상승했다. 반면 입주물량

이 많은 강동구는 고덕동 고덕래미안힐스테이트, 강일동 고덕리엔파크 등이 500만원~3,500만원 떨어졌다. 신도시는 위례(2.03%), 동탄(1.73%), 파주(0.72%), 중동(0.65%), 분당(0.41%) 순으로 상승했다. 위례는 창곡동 래미안위례, 위례자연앤래미안e편한세상, 위례호반베르디움 등이 1,000만원~6,500만원 올랐다. 동탄은 산척동 동탄더샵레이크에듀타운, 청계동 동탄2신도시센트럴푸르지오 등이 3,500만원~6,000만원 상승했다.

경기·인천은 과천시(5.53%), 의왕시(2.68%), 안양시(1.60%), 광명시(1.14%), 양주시(0.71%), 의정부시(0.66%) 순으로 올랐다. 과천시는 재건축 사업진척에 따라 이주수요가 집중되면서 매물 부족으로 전세가격이 크게 뛰었다. 원문동 래미안슈르가 1,000만원~1억원, 부림동 주공8단지가 3,500만원~5,000만원 올랐다. 의왕시는 내손동 포일자이, 의왕내손e편한세상 등이 1,000만원~6,500만원 상승했다.

면적별

서울은 99–132m²미만이 0.56%, 66–99m²미만과 132–165m²미만이 0.43% 상승했다. 신도시는

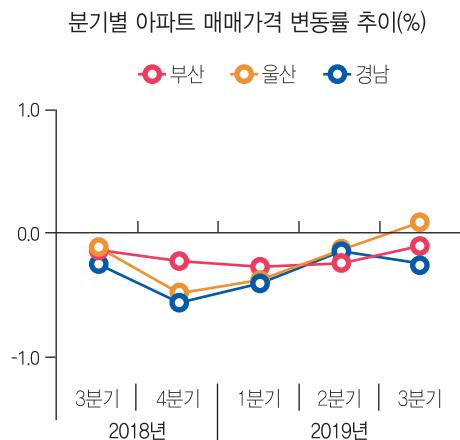
99–132m²미만이 0.25%, 66–99m²미만이 0.21% 올랐다. 경기·인천은 소형과 대형면적이 약세를 나타낸 반면 99–132m²미만 구간과 66–99m²미만이 각각 0.26%, 0.21% 상승했다.

부울경권

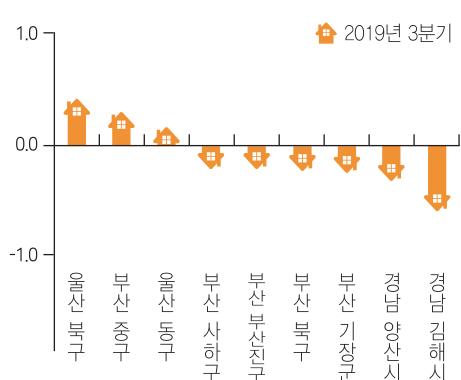
부산, 울산, 경남



울산 주택시장 ‘온기’… 매매가격 2년6개월 만에 반등



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 부산 아파트 매매가격 변동률은 -0.12%로, 올 들어 하락폭이 꾸준히 줄고 있다. 각종 규제로 침체에 빠졌던 매매시장이 신축 단지를 중심으로 회복세를 보였기 때문이다. 실제로 3분기 동안 입주 5년차 이내 아파트는 0.14% 올라 입주 6~10년 이내(-0.20%), 10년 초과(-0.17%) 아파트가 약세를 보인 것과 대조를 이뤘다. 도심 재개발·재건축 신규분양이 늘면서 주변 신축 아파트값을 자극한 것으로 풀이된다. 분양시장 역시

정비사업으로 탄력을 받으면서 청약 호조세를 보였다. 지난 7월 부산진구 가야동에서 분양한 ‘가야 롯데캐슬 골드아너’는 1순위 평균 60.82대 1의 경쟁률로 올해 부산 지역 최고 경쟁률을 기록하기도 했다. 지역별로는 기장군(-0.24%), 북구(-0.23%), 부산진구(-0.22%), 사하구(-0.21%), 동래구(-0.20%), 해운대구(-0.16%), 수영구(-0.14%) 등의 순으로 내림세를 보였고 중구(0.33%)와 남구(0.05%)는 올랐다. 신축 단지의 회복세 속에 4분기에 입주물량이 늘어나는 북구 등을 중심으로 하락세가 이어질 전망이다.

울산은 0.07% 올라 지난 2017년 1분기(0.10%) 이후 2년 6개월 만에 반등했다. 조선업과 자동차 산업 경기 회복에 힘입어 주택매매 십리가 다소 살아난 것으로 해석된다. 실제로 주택 매매거래량은 7월 이후 두 달 연속 월 1,000건을 상회하며 증가세를 나타냈다. 구별로는 북구(0.45%)가 가격 상승을 견인했고 동구(0.13%), 남구(0.01%) 등이 뒤를 이었다. 반면, 중구(-0.18%)와 울주군(-0.10%)은 하락세를 이어갔다. 울산은 올 4분기부터 내년까지 신규 입주물량이 급감하는 것으로 나타나 주택시장의 부담 요인으로 작용한 공급과잉 악재는 어느 정도 해소될 것으로 예상된다.

경남은 0.29% 하락해 직전 분기(-0.16%)에 비해 낙폭이 다소 커졌다. 울하2지구 등의 입주 여파로 김해시(-0.59%)가 하락을 주도했고 이어 양산시(-0.31%), 진주시(-0.20%), 창원시(-0.18%) 순으로 떨어졌다. 지난 2분기 상승세로

돌아섰던 거제시 역시 -0.03%로, 다시 마이너스 변동률을 보였다. 8월 말 기준 경남 미분양 주택은 1만4,078가구로 2개월 연속 소폭 감소했으나 여전히 전국에서 가장 많은 수준을 유지하고 있는 상황이다. 경남 주택시장의 본격 회복까지는 시일이 더 걸릴 것으로 예상되나, 지역 경기회복 기대감과 장기 하락에 따른 저점 인식으로 추가 하락폭은 제한적일 전망이다.

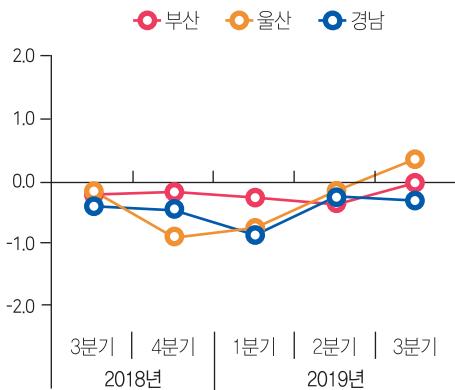
면적별

부산은 66~99㎡미만과 99~132㎡미만 구간이 각각 0.14% 떨어졌다. 울산은 99~132㎡미만 구간이 0.16% 오른 반면 66㎡미만 소형은 -0.29%로 약세를 이어갔다. 경남은 66~99㎡미만(-0.40%)의 하락세가 두드러졌다.



전세가격 회복세… 부산은 낙폭 둔화, 울산은 상승 반전

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 부산 아파트 전세가격은 0.05% 떨어졌다. 하락세로 돌아선 지난 2017년 3분기 이후 가정 적은 낙폭이다. 신규 입주물량 영향으로 동래구(-0.23%)를 비롯해 해운대구(-0.15%), 부산진구(-0.14%), 북구(-0.11%), 사하구(-0.10%) 등이 하락했다. 반면, 남구(0.17%), 연제구(0.15%), 수영구(0.07%)는 전셋값이 올랐다. 가을 이사수요에 따른 저가 매물 소진과 집을 사지 않고 전세로 머무르는 수요가 늘어난 영향으로 보인다.

울산 아파트 전세가격은 0.33% 올라 매매시장과 마찬가지로 반등세를 나타냈다. 올해 입주가 대부분 마무리된데다 조선업 업황 회복으로 근로자 수요가 늘어난 데 따른 것이다. 지역별로는 북구(1.80%), 울주군(0.78%), 동구(0.05%) 순으로 올랐고 중구(-0.23%)와 남구(-0.19%)는

하락했다.

경남은 -0.29%의 변동률로 직전 분기(-0.27%)와 비슷한 수준을 유지했다. 김해시(-0.65%), 사천시(-0.31%), 창원시(-0.23%), 양산시(-0.16%), 진주시(-0.09%) 순으로 하락했고 나머지 지역은 보합에 머물렀다. 신규 입주물량이 몰려있는 창원시, 양산시, 김해시를 중심으로 4분기에도 전셋값 약세가 이어질 전망이다.

면적별

부산은 165m²이상 대형 면적대가 -0.11%로 가장 많이 떨어졌다. 울산은 99–132m²미만(0.49%)과 66–99m²미만(0.37%) 등 중소형 위주로 전셋값을 회복했다. 이에 비해 경남은 66–99m²미만과 99–132m²미만 구간이 각각 0.40%, 0.28% 떨어져 대조를 이뤘다.



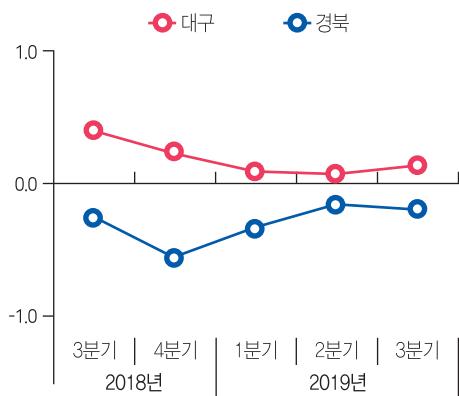
대경권

대구, 경북

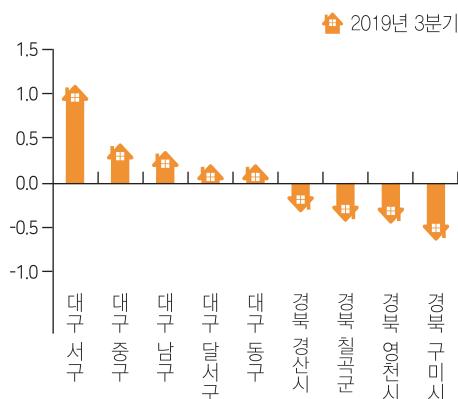


대구, 분양시장 호조세에 힘입어 상승세 이어져

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 대구 아파트 매매시장은 0.14% 올라 2017년 2분기 이후 상승세가 계속됐다. 가을 이사철 수요 유입과 분양시장의 호조세로 오름세가 이어졌다. 3분기 대구 아파트 분양시장은 22.88대 1의 평균 청약 경쟁률을 기록하며 직전 2분기 보다 높은 청약률(11.02대 1)을 보였다. 분양가상한제 시행 시점을 놓고 정부 부처 간 혼선이 빚어지면서 가격 상승을 부추겼다. 지역별로는 서구(1.10%), 중구(0.43%), 남구(0.33%), 달서구(0.13%), 동구(0.12%), 수성구(0.12%), 북구(0.05%), 달성군(0.03%) 순으로 올랐다. 서구는 서대구고속철도역 착공식 등 개발 호재로 상승세가 이어졌다. 중구는 분양시장의 열기가 기존 재고 아파트시장에도 영향을 미쳤다. 3분기 중구의

아파트 평균 청약 경쟁률 64.03대 1로 대구에서 가장 높은 청약률을 기록했다. 대구는 올 들어 아파트값 상승세가 둔화되고 있지만 교통망이 확충되는 지역과 분양시장 호조세가 이어지는 지역을 중심으로 오름세가 계속될 전망이다.

경북은 0.20% 떨어져 15분기 연속 하락세가 이어졌다. 경북은 계속된 입주 여파와 해소되지 않는 미분양 물량, 지역 경기 침체 등으로 부동산 시장이 좀처럼 회복 기미를 보이지 못하고 있다. 지역별로는 구미시(-0.64%), 영천시(-0.44%), 칠곡군(-0.40%), 경산시(-0.32%)가 하락했고 포항시(0.04%)는 올랐다. 구미시와 영천시는 오래 전부터 지속돼 온 지역 경제 불황으로 집값 약세도 이어졌다. 칠곡군과 경산시는 새 아파트 입주 영향으로 하락했다. 특히 경산시는

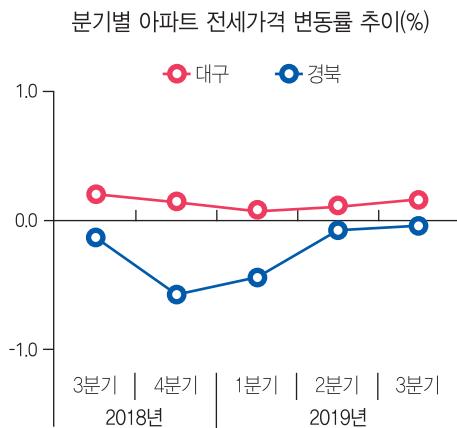
최근 5년(2015~2019년)간 연평균 2,200여 가구가 꾸준히 공급되면서 16분기 연속 하락했다. 경북 지역은 지역 경기 침체가 장기화 되는 가운데 신규 입주 부담과 7,000가구가 넘는 미분양 물량 적체 등으로 당분간 아파트값 약세가 예상된다.

면적별

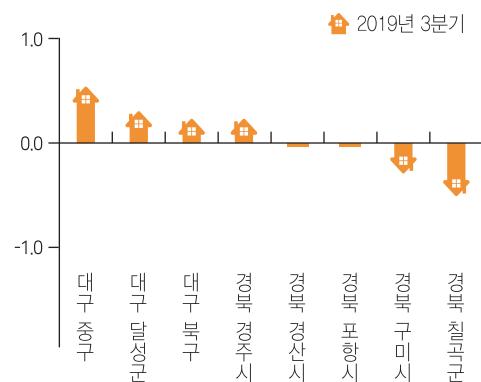
대구는 모든 면적대가 오른 가운데 $66m^2$ 미만 면적 구간이 0.30% 상승해 오름폭이 가장 커졌다. 경북은 $165m^2$ 이상 면적대가 유일하게 0.01% 올랐고 다른 면적 구간은 모두 하락했다.



대구 전세시장, 신규 아파트 부족지역 중심으로 상승



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 대구 아파트 전세시장은 0.15% 올라 직전 분기(0.11%)보다 오름폭이 커졌다. 가을 이사철이 도래한 가운데 입주연차가 길지 않은 새 아파트에 수요가 이어지면서 가격 상승 주도했다. 지역별로는 중구(0.53%), 달성군(0.30%), 북구(0.23%), 동구(0.13%), 달서구(0.12%), 남구(0.06%), 수성구(0.05%), 서구(0.02%) 순으로 올랐다. 중구는 올해 입주물량이 전무한 상황이고 달성군 역시 연간 입주물량이 급격히 감소하면서 전셋값이 올랐다. 대구 전세시장은 가을 이사철을

맞아 신축 아파트에 수요가 집중되는 가운데 입주 물량 부족 지역을 중심으로 전셋값 상승세가 이어질 전망이다.

경북은 최근 5년(2015~2019년)간 연평균 2만여 가구가 넘는 물량이 지속적으로 공급되면서 약세가 이어지고 있다. 지역별로는 칠곡군(-0.49%), 구미시(-0.27%), 경산시(-0.03%), 포항시(-0.03%) 등이 하락했다. 경북은 하반기 총 4,999가구 입주해 상반기 입주물량(1만3,477가구)보다 공급이 크게 감소하지만 계속된 새 아파트 공급 여파로 4분기에도 안정세가 예상된다.

면적별

대구는 모든 면적 구간이 오른 가운데 99~132

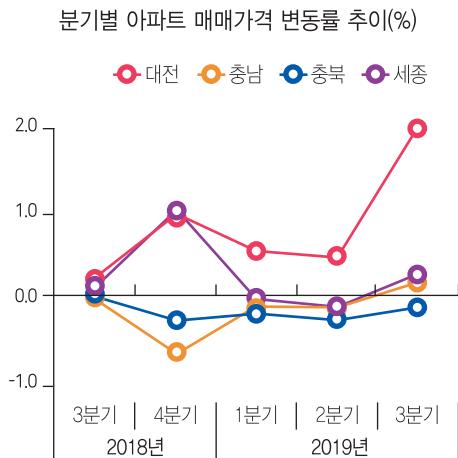
m^2 미만 면적대가 0.22% 올라 상승폭이 가장 컸다. 경북은 66 m^2 미만 면적 구간이 유일하게 0.13% 올랐다.

충청권

세종, 대전, 충남, 충북



대전, 3분기 연속 아파트값 상승폭 전국 최고



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 대전 아파트 매매가격은 2.01% 올랐다. 대전은 2019년 들어 3분기 연속 전국 17개 시도 가운데 가장 높은 매매가격 상승률을 기록했는데, 각종 개발호재와 청약시장 호조세, 비규제지역 반사이익 등이 복합적으로 작용하면서 주택수요가 급증한 영향으로 분석된다. 국토부 자료에 따르면 7~8월 대전 아파트 거래량은 4,880건으로 전년 동기(2,660건) 대비 83.5% 증가했다. 이중 외지인 매입이 1,025건에 달해 투자 수요도 상당히 유입됐다고 보여진다. 구별로 올해 8월까지 거래가 가장 많은 지역은 대전시청이 위

치한 서구와 도시철도2호선 트램, 광역복합환승센터 등 개발호재가 많은 유성구다. 거래가 이어지면서 집값은 서구(2.39%), 유성구(2.38%), 중구(1.85%), 동구(1.11%), 대덕구(0.27%) 순으로 올랐다. 서구는 둔산동 크로바가 3,000만원~1억 5,000만원, 월평동 황실타운 중대형이 1,000만원~3,500만원 상승했다. 유성구는 죽동 대전죽동 대원칸타빌과 어은동 한빛이 2,000만원~6,000만원 올랐다.

충남은 0.12% 올라 2015년 3분기 이후 16분기 만에 반등에 성공했다. 입주5년차 이내 위주로 오른 천안시가 상승을 견인했다. 하지만 충남은 미

분양 물량이 6,201가구(2019년 7월 기준)에 달하는데다 6~7월 주택 건축허가 건수도 7,000여 건으로 많아 추세 전환을 기대하기는 어려운 상황이다. 지역별로 아파트값은 천안시(0.39%), 계룡시(0.11%), 보령시(0.03%) 순으로 상승했다. 천안시는 신부동 천안도솔노블시티동문굿모닝힐, 성성동 천안레이크타운2차푸르지오 등 신축 단지들이 1,000만원~2,000만원 올랐다. 반면 서산시(-0.71%), 홍성군(-0.65%)은 떨어졌다.

충북은 0.11% 떨어져 4분기 연속 하락세를 나타냈으나, 2분기(-0.26%)보다는 낙폭이 축소됐다. 아파트값은 올해 충북 입주물량 중 과반수가 집중된 청주시가 가장 많이 떨어졌다. 청주시는 3분기에만 4,024가구가 입주하면서 0.17% 하락했다. 단지별로 신봉동 주공, 오창읍 오창2지구 대원칸타빌, 복대동 금호어울림1,2단지가 250만 원~1,000만원 하향 조정됐다.

올해 상반기 하락세를 보였던 세종은 3분기 들어 0.21% 상승했다. 올해 예정된 행정복합도시 아

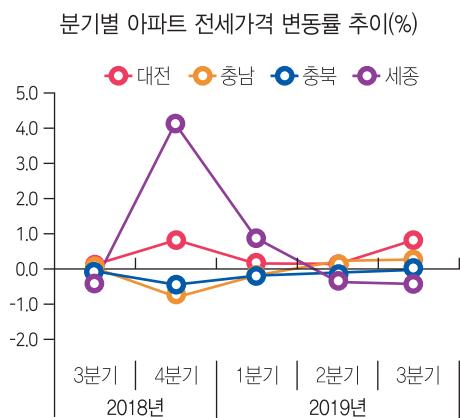
파트 분양이 마무리된데다 인구가 꾸준히 유입된 영향이 크다. 2분기까지 세종시 아파트 매매 거래 건수는 전년 동기 수준을 밑돌았지만 7월 이후 위축됐던 매수심리가 회복되는 분위기다. 7~8월 세종시 거래건수는 658건으로 전년 동기(455건) 대비 44.6% 증가했다. 단지별로 다정동 가온마을3단지세종한신휴플러스·제일풍경채와 대평동 해들마을6단지e편한세상세종리버파크 등 비교적 입주연차가 짧은 아파트가 1,500만원~2,000만원 올랐다.

면적별

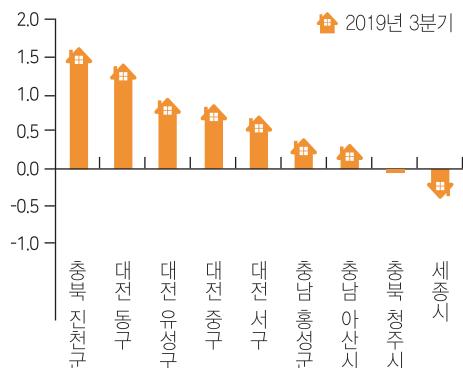
대전은 전 면적 구간에서 2분기 대비 상승폭이 확대된 가운데 $99m^2$ 이상이 오름세를 견인했다. $132\sim165m^2$ 미만이 2.44%, $99\sim132m^2$ 미만과 $165m^2$ 이상은 2.16% 올랐다. 충남은 $66m^2$ 미만(-0.04%)을 제외한 면적대에서 모두 상승했다. 세종은 $99\sim132m^2$ 미만(0.26%)이 가장 많이 올랐다. 충북은 $66m^2$ 미만(-0.70%)의 하락세가 두드러졌다.



충북, 4분기 만에 보합… 입주물량에 따른 지역별 온도 차



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 대전 아파트 전세가격은 0.83% 올랐다. 지역별로는 동구(1.46%), 유성구(0.99%), 중구(0.89%), 서구(0.73%) 순으로 올랐고 대덕구는 보합(0.00%)을 기록했다. 동구는 주거환경이 양호한 단지 위주로 상승하면서 대성동 은어송마을2단지코오롱하늘채, 대동 새들뫼휴먼시아1단지 가 1,100만원~2,000만원 올랐다. 유성구는 가을 이사철 수요가 움직이면서 학세권 단지인 전민동 엑스포 1,3단지와 관평동 대덕테크노밸리2,5단지 가 500만원~2,600만원 상승했다. 연식이 오래된 아파트가 많은 중구에서도 전셋값이 올랐다. 오류동 삼성과 태평동 벽산태평이 1,000만원~2,000만원 상승했다.

충남은 0.22% 상승했다. 지역별로는 홍성군(0.42%), 아산시(0.32%), 서산시(0.28%), 천안시(0.21%) 순으로 올랐다. 홍성은 흥북읍 내포신도시 롯데캐슬이 1,000만원 올랐다. 아산은 모종동 아산모종캐슬어울림1,2단지와 배방읍 배방자이1차가 500만원~1,250만원 상승했다. 서산은 대산읍 서산 대산지구한성필하우스가 1,000만원 올랐다.

충북은 4분기 연속 하락했던 전세가격이 3분기

들어 보합을 기록했다. 다만 지역별로 공급물량에 따른 가격 등락을 나타냈다. 입주물량이 많은 청주시는 전세가격이 0.06% 떨어졌다. 단지별로 신봉동 삼정백조, 산남동 산남퀸덤, 봉명동 푸른과 삼정2차 등이 500만원~1,000만원 내렸다. 청주시는 4분기에도 1,848가구 입주가 예정돼 있어 당분간 약세가 이어질 전망이다.

세종은 전세가격이 0.42% 떨어졌다. 8~9월에만 3,000여 가구 입주물량이 쏟아지면서 고운동 가라마을10단지세종신도시2차이지더원이 1,000만원, 대평동 해들마을2단지세종베아체와 해들마을6단지e편한세상세종리버파크가 500만원~1,500만원 빠졌다.

면적별

대전은 전 면적이 상승한 가운데 99~132m²미만(0.96%)이 가장 많이 올랐다. 충남은 66m²미만(-0.62%)을 제외한 나머지 면적 구간에서 상승 흐름을 나타냈다. 충북은 66m²미만이 0.25% 떨어진 반면 99~132m²미만(0.04%)은 올랐다. 세종은 99~132m²미만과 132~165m²미만이 각각 0.50%, 0.41% 떨어져 하락세를 견인했다.

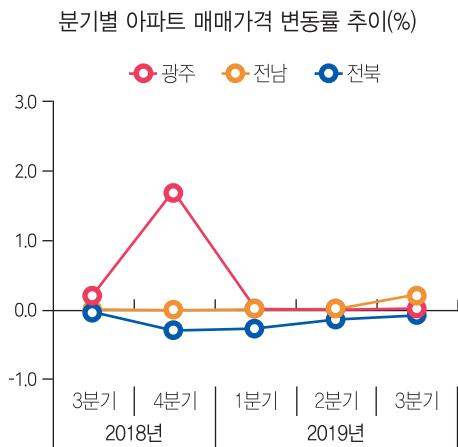


전라권

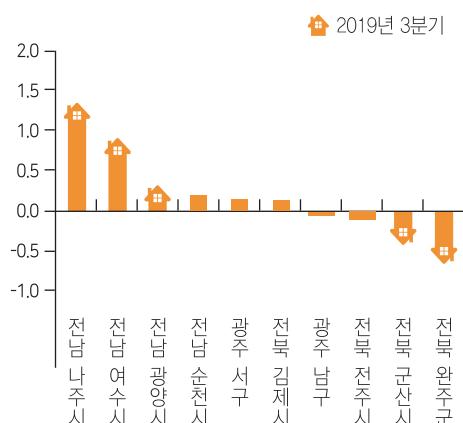
전남, 전북, 광주



광주 아파트값, 급등세 접고 숨고르기



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 광주 아파트 매매시장은 0.04% 오르는데 그쳤다. 대출규제로 주택 구매력이 감소한데다 아파트값 급등에 따른 피로감까지 겹쳐 매수세가 한 풀 꺾인 분위기다. 여기에 계속된 새 아파트 공급도 부담으로 작용하고 있다. 지난해 3분기(0.20%)에 비해 상승폭이 눈에 띄게 축소됐고 7~8월 아파트 매매 거래량(3,476건)도 작년 동기(4,512건) 대비 20% 이상 줄었다. 지역별로는 서구가 0.14% 올랐고 북구(0.05%)가 뒤를 이었다. 서구는 지하철2호선 착공(예정)에 따른 기대감과 신규 아파트 분양 열기 등에 힘입어 상대적으로 강세를 나타냈다. 반면 지난해 아파트값이 20% 가까이 급등했던 남구는 가격 피로감이 작용하며 0.03% 하락했다. 매수심리 위축과 대규모 입주

여파로 광주 아파트값은 보합권에서 움직일 것으로 전망된다.

전남은 0.23% 상승했다. 네 분기 연속 올랐고 상승폭도 직전 분기(0.08%)보다 커졌다. 전남은 아파트 공급이 감소한 지역과 택지개발 및 도시개발이 이뤄지고 있는 지역을 중심으로 아파트값이 올랐다. 지역별로는 나주시(1.33%), 여수시(0.90%), 광양시(0.30%), 순천시(0.18%) 등이 올랐고 이외 지역은 보합세(0.00%)를 나타냈다. 나주시는 빛가람혁신도시(나주혁신도시) 아파트 공급이 지난해 마무리됐고 공급 적체가 일부 해소되면서 주변 아파트값이 올랐다. 여수시는 웅천지구 개발 여파로 신축 아파트가 가격 상승을 주도했고 광양시와 순천시는 원도심 개발이 활기를 띠면서 10년 이상 된 아파트가 오름세를 견인했다. 전남

은 신규 아파트 입주가 꾸준히 이어지고 있는 가운데 지역 개발이 이뤄지는 지역을 중심으로 오름세가 이어질 전망이다.

전북은 0.11% 하락해 7분기 연속 떨어졌다. 직전 분기에 이어 대규모 아파트 입주 여파와 지역 경제 불황으로 하락세가 이어졌다. 지역별로는 완주군(-0.67%), 군산시(-0.42%), 전주시(-0.05%)가 떨어졌고 김제시(0.12%), 익산시(0.03%)가 올랐다. 전주시는 전주에코시티 및 만성도시개발구역 내 새 아파트 입주 영향이 계속됐고 인접한 완주군도 약세가 이어졌다. 군산은 GM군산공장 폐쇄와 현대조선소 가동중단 등 지역 산업기반이 무너진 여파가 계속됐다. 전북은 지역 경제 불황이

계속되는 상황에서 신규 입주도 꾸준히 이어지고 있다. 8월 기준 2,000여 가구에 달하는 미분양 물량도 여전히 풀어야 할 숙제로 남아 있다.

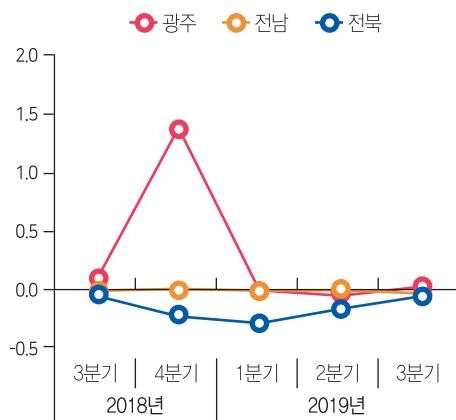
면적별

광주는 165㎡ 이상 면적 구간이 0.15% 상승해 오름폭이 가장 커졌고 66㎡미만 면적대는 유일하게 0.15% 하락했다. 전남은 99~132㎡미만 면적 구간이 0.29%로 가장 많이 올랐고 132㎡ 이상 중대형 면적대는 보합세(0.00%)를 나타냈다. 전북은 66㎡미만 면적대가 0.25% 떨어져 하락폭이 가장 커졌다.

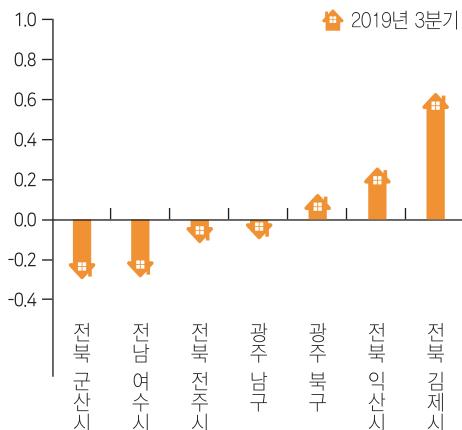


지역 경제 불황으로 군산은 매매·전세 동반 약세

분기별 아파트 전세가격 변동률 주이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

광주 아파트 전세가격은 3분기 0.03% 올라 상

승 전환됐다. 지난 상반기 9,031가구가 입주하면서 두 분기 연속 하락했지만 하반기 입주물량(4,222가구)이 절반 가량으로 감소하면서 공급 부

답이 다소 줄었다. 지역별로는 북구가 0.14% 올랐고 남구는 0.07% 떨어졌다. 광주 4분기 아파트 전세시장은 입주물량이 줄어드는데다 가을 이사철 영향으로 전세물량이 부족한 지역을 중심으로 오름세가 나타날 전망이다.

전남은 0.04% 하락했다. 지역별로는 여수시가 유일하게 0.28% 떨어졌고 이외 지역은 모두 보합세(0.00%)를 보였다. 여수시는 계속된 입주 영향이 컸다. 특히 지난 상반기 전남에서는 총 2,721가구의 아파트가 입주한 가운데 이중 절반이 넘는 1,781가구가 여수시에 집중 공급됐다. 전남의 새아파트 입주는 지난 상반기보다 두 배 가까이 늘어난 4,986가구 하반기에 공급될 예정이어서 안정세는 4분기에도 이어질 것으로 예상된다.

전북은 0.06% 떨어져 7분기 연속 내림세가

이어졌다. 경제 불황의 직격탄을 맞은 군산시가 0.29% 떨어졌고 입주물량이 몰린 전주시가 0.09% 하락했다. 반면 그 동안 입주물량이 크게 늘지 않은 김제시(0.67%)와 익산시(0.28%)는 상승했다. 4분기 전북 아파트 전세시장은 3분기와 비슷한 분위기가 이어질 전망이다. 전주시는 4분기에도 1,719가구가 입주하고 군산은 여전히 지역 경제 회복이 요원해 약세가 예상되고 있다.

면적별

광주는 99~132㎡만 구간이 유일하게 0.02% 하락했고 이외 면적구간은 상승 또는 보합세를 나타냈다. 전남은 99~132㎡만 면적대가 0.1% 떨어졌고 66~99㎡만 구간은 0.06% 상승했다. 전북은 66㎡만 0.13% 떨어져 내림폭이 가장 컸다.

강원권



하반기 1만가구 입주에 약세 지속

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

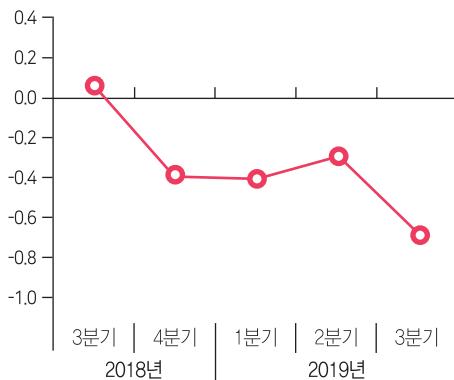
2019년 3분기 강원도 아파트 매매가격은 8분기 연속 하락했다. 2019년 하반기에만 1만가구 가량(3분기 3,471가구, 4분기 6,282가구)이 입주

하면서 0.35% 떨어졌다. 평창군(-1.37%), 춘천시(-0.57%), 원주시(-0.38%) 순으로 하락했다. 면적별로는 66~99m²미만이 0.58%, 66m²미만이 0.41% 떨어졌다.



전세가격 하락폭 2배 이상 확대

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지역별

강원도 아파트 전세가격도 초과공급 여파로 0.68% 하락했다. 2분기(-0.30%) 대비 하락폭이 2배 이상 확대됐다. 평창군(-3.10%)이 대부

분의 약세를 주도했고 춘천시(-1.09%), 원주시(-0.77%) 순으로 떨어졌다. 면적별로는 66~99m² 미만이 1.04%, 66m²미만이 0.64%, 99~132m² 미만이 0.57% 하락했다.



제주권



주택시장 침체로 아파트값 낙폭 커져

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지역별

2019년 3분기 제주 아파트 매매가격은 -0.08% 로 하락폭을 키웠다. 제주시가 0.09% 떨어졌고 서귀포시는 여섯 분기 연속 보합(0.00%)에 머물렀다. 면적별로는 $66m^2$ 미만 구간이 0.56% 내린 반면 $165m^2$ 이상 대형은 0.40% 오른 것으로 나타났다. 제주는 전입인구 감소와 매수심리 위축으로

주택시장 침체가 이어지고 있는 가운데 건축경기도 크게 위축된 모습이다. 제주시에 따르면 공동주택 건축허가 건수는 지난 2015년 (5,906건) 정점에 찍은 후 2016년(4,029건), 2017년(2,739건), 2018년(1,076건) 등으로 3년 연속 감소했고 올 들어서는 8월 말 기준 563건에 그치고 있다. 서귀포시의 경우 최근 미분양관리지역으로 추가 지정되기도 했다.

전세

매매보다 전월세 선호… 전셋값 보합권에 머물러

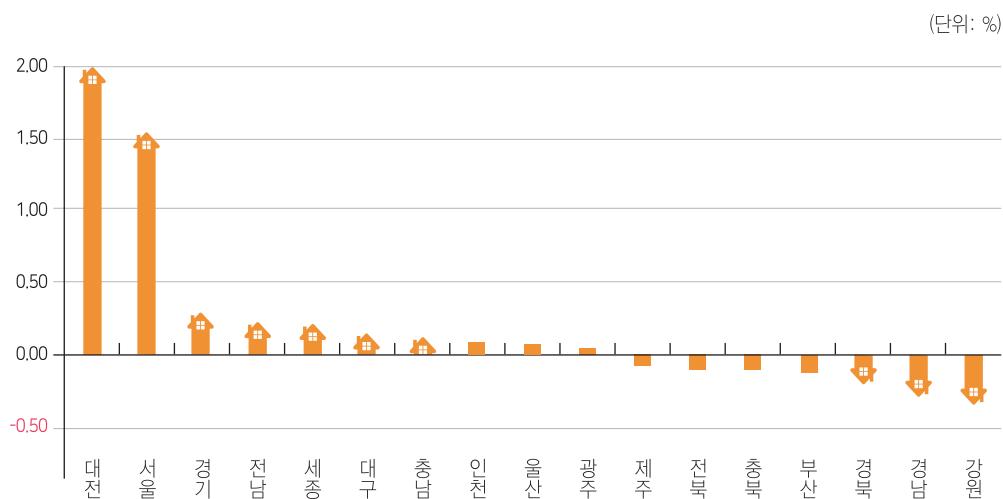
지역별

제주 전세가격은 -0.01% 로 소폭 하락했다. 제주시가 0.01% 떨어졌고 서귀포시(0.00%)는 변동이 없었다. 면적별로는 $165m^2$ 이상 구간이 0.13% 내렸고 나머지 면적대는 변동이 없었다. 주택 수

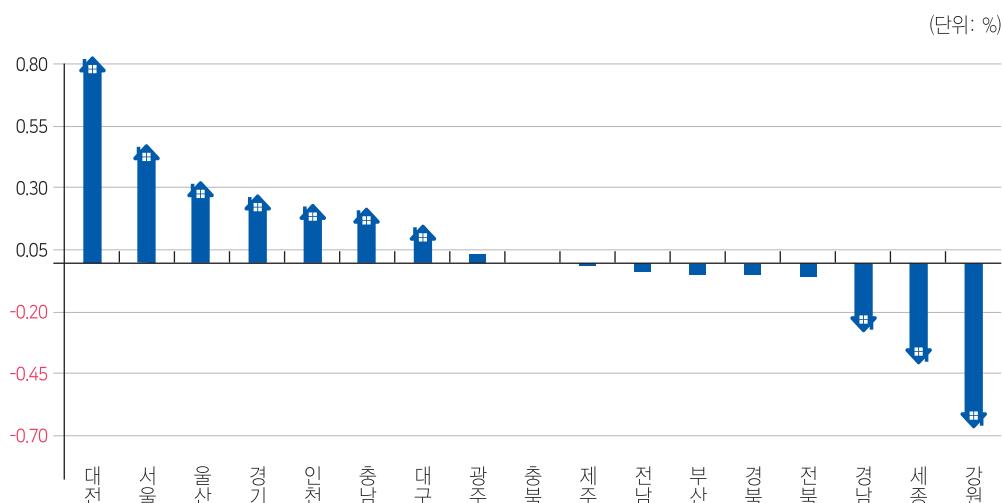
요자들이 매매보다는 전세를 선호하면서 전셋값은 보합권에서 등락을 보이고 있다. 제주지역 주택 전월세 거래량은 올해 1~8월 누계 기준 7,661 건으로 지난해보다 2.3% 늘어난 반면, 매매 거래량은 4,971건으로 작년 동기 대비 22.4% 줄어든 것으로 나타났다.

분기 통계

[그림1] 2019년 3분기 아파트 매매가격 변동률



[그림2] 2019년 3분기 아파트 전세가격 변동률



[표1] 2019년 3분기 아파트 변동률

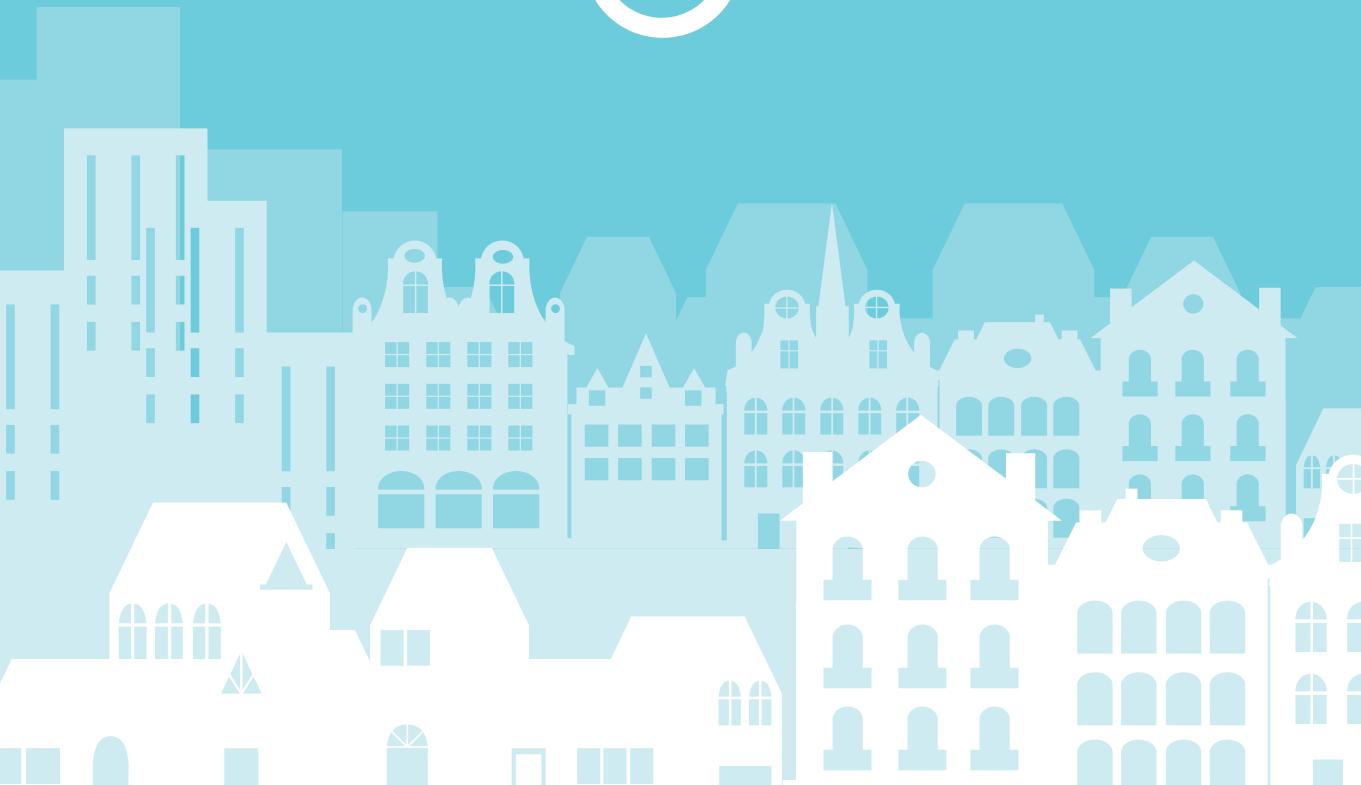
지역	매매	전세
서울	1.54	0.47
경기	0.30	0.27
인천	0.09	0.23
경기,인천	0.21	0.18
신도시	0.17	0.13
부산	-0.12	-0.05
대구	0.14	0.15
광주	0.04	0.03
대전	2.01	0.83
울산	0.07	0.33
광역시	0.23	0.18
강원	-0.35	-0.68
경남	-0.29	-0.29
경북	-0.20	-0.05
전남	0.23	-0.04
전북	-0.11	-0.06
충남	0.12	0.22
충북	-0.11	0.00
제주	-0.08	-0.01
세종	0.21	-0.42
지방	-0.12	-0.13
전국	0.72	0.28

[표2] 아파트 입주물량

지역	2019.3Q	2019.4Q
서울	12,467	9,885
경기	42,111	16,314
인천	4,313	1,556
서울,경기,인천	58,891	27,755
부산	5,621	6,056
울산	2,942	705
경남	9,303	12,868
부울경권	17,866	19,629
대구	1,874	2,805
경북	951	4,048
대경권	2,825	6,853
대전	1,102	900
충남	3,073	950
충북	5,786	3,304
세종	3,283	548
충청권	13,244	5,702
광주	2,306	1,916
전남	4,263	723
전북	1,030	3,142
전라권	7,599	5,781
강원	3,471	6,282
제주	52	288
전국	103,948	72,290

부동산시장 조사분석

2019.10 | Autumn | Vol.27



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향

정리 : 최진

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ❸ 프랑스 공공임대주택의 지속 성장의 기반과 최근 정책 딜레마 (주택연구, 2019)
- ❸ 패널자료를 이용한 기구의 주택점유형태 결정요인 분석 (주택연구, 2019)
- ❸ 폐지 실물옵션을 이용한 가로주택정비사업의 가치평가 (주택연구, 2019)
- ❸ 외국인 유입이 주택가격과 GRDP에 미치는 영향에 대한 연구 (주택연구, 2019)
- ❸ FAVAR를 이용한 지역별 아파트 경기지수 전이효과 분석 (주택연구, 2019)
- ❸ 주거 젠트리피케이션 현상에 관한 특성 연구 –서울시를 중심으로– (부동산학연구, 2019)
- ❸ 해도너가격모형을 이용한 물류부동산의 실거래가 결정요인 실증분석 (부동산학연구, 2019)
- ❸ 서민의 자가소유 촉진을 위한 공적 주택금융 개선 방안 (부동산학연구, 2019)
- ❸ 아파트 밸코니면적의 시계열적 변화와 내재가치 추정에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- ❸ 모형의 불확실성을 감안한 주택가격 상승률의 지속성 분석 (부동산학연구, 2019)
- ❸ 서울시 중소형 빌딩 시장의 자본차익 영향요인에 관한 연구 (부동산학연구, 2019)
- ❸ 서울 오피스 투자시장 리스크 프리미엄 결정요인 분석 (부동산학연구, 2019)
- ❸ 분양아파트의 개별 단위세대 특성이 계약여부에 미치는 영향에 대한 연구 (부동산연구, 2019)
- ❸ 오피스 투자수익률과 투자심리의 관계에 대한 연구 (부동산연구, 2019)
- ❸ 지역별 장기주택수요의 예측과 비교: Mankiew-wel 모형에 기반하여 (부동산연구, 2019)
- ❸ 서울시 취약계층 밀집지역 분포와 주거지 특성분석: 민간임대주택 거주 기초생활수급자를 중심으로 (국토연구, 2019)
- ❸ 계획행동이론에 기반한 임차기구의 주택보유의향 분석 (국토연구, 2019)
- ❸ 대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석 (국토연구, 2019)
- ❸ 노후 저층 주거지 관리를 위한 중간지원조직연구: 시흥시 동네관리소 사례를 중심으로 (국토연구, 2019)
- ❸ 콕스비례위험모형을 이용한 최저주거기준미달 지속기간 영향요인 분석 (국토연구, 2019)
- ❸ The rise and effects of homeowners associations (Journal of Urban Economics, 2019.07)
- ❸ The repeat time-on-the-market index (Journal of Urban Economics, 2019.07)
- ❸ Improved information shock and price dispersion: A natural experiment in the housing market (Journal of Urban Economics, 2019.07)
- ❸ Firm organization and productivity across locations (Journal of Urban Economics, 2019.07)
- ❸ Superstar cities and the globalization pressures on affordability (Journal of housing Economics, 2019.08)
- ❸ Singapore's cooling measures and its housing market (Journal of housing Economics, 2019.08)
- ❸ Provision of local public goods in mixed income communities (Journal of housing Economics, 2019.08)



- ❸ Housing affordability and inequality:A consumption-adjusted approach(Journal of housing Economics, 2019.08)
- ❸ Housing price and intergenerational co-residence in urban China (Journal of housing Economics, 2019.08)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

교통비용을 고려한 주거부담지표 개발 및 활용방안 연구

Calculation and Application of Location Housing Affordability Index

박미선 외

국토연(기본) 2018-06



- 교통비용을 고려한 주거부담 수준을 공간적으로 분석한 결과를 토대로 새로운 주거교통부담지표를 개발하고 정책적 활용방안을 제시
- 전월세 실거래정보를 토대로 주거부담 수준을 분석한 결과 지역 입지별, 주택유형별로 교통비를 포함한 주거비부담이 소득 대비 과다한 가구 발생 확인
 - 수도권 주거비 부담은 월 소득 대비 19.6% 수준, 교통비 포함 시 23.3%까지 상승
 - 소득수준별로는 저소득층의 주거부담 수준이 높게 나타남
- 주거 입자 결정 시 주거비와 교통비의 영향력 분석결과, 주거비의 영향력이 월등히 높으나, 출퇴근 시간이 길고 대중교통 여건이 좋지 않은 지역에서는 교통비의 영향력이 큼
- (포용 및 국가균형발전) 지역별 입지별 주거비 격차를 완화하기 위해서는 포용적 국가균형발전 측면에서 지자체의 자치 및 분권강화가 필요
- (주택정책) 주거교통부담지표를 신도시 및 주택 건설에 활용하고, 중앙정부 차원의 주거종합계획 수립 및 부담기능주택 건설 재원 배분기준으로 활용
- (교통정책) 중앙정부의 대규모 교통사업 의사결정에 본 지표를 활용하고, 대중교통비 지원대상지역 및 가구 선정과 대중교통 접근성 향상을 위한 계획 수립에 활용
- (도시재생정책) 도시재생사업 평가 및 성과 모니터링 지표로 활용하고, 보조적으로 도시쇠퇴지표로 활용 가능성을 검토

연구보고서

- ❸ 국토연 기본 18-33 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(I): 지역별 수요대응 주택공급 방안
- ❸ 국토연 기본 18-31 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(I)
- ❸ 국토연 기본 18-06 교통비용을 고려한 주거부담지표 개발 및 활용방안 연구
- ❸ 국토연 기본 18-05 건설기술 변화에 대응한 건설인력정책 연구
- ❸ 국토연 기본 17-26 부동산시장 정책기반 강화 연구(II): 주택담보대출 규제의 효과적 운영방안 연구
- ❸ 국토연 기본 17-25 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(II): 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로
- ❸ 국토연 기본 17-17 저성장시대 건설산업의 미래이슈 전망과 대응전략 연구
- ❸ 국토연 기본 17-14 인구감소시대 빙집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구
- ❸ 국토연 기본 17-09 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립을 위한 중장기 정책방향
- ❸ 국토연 기본 17-08 부동산산업의 구조변화에 따른 정책대응 방안 연구



- ❸ 국토연 기본 17-2 1인 청년기구를 위한 주거복지 정책 방향
- ❸ 국토연 기본 17-1 인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구
- ❸ 국토연 수시 18-26 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구
- ❸ 국토연 수시 18-24 도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제
- ❸ 국토연 수시 18-17 건설산업 빅데이터 활용기반 구축 기초연구
- ❸ 국토연 수시 18-08 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구
- ❸ 국토연 수시 18-07 인프라 도시개발 연계 투자개발형 해외건설 활성화 전략
- ❸ 국토연 수시 18-06 공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로
- ❸ 국토연 수시 18-04 산지의 효율적 활용을 위한 산지구분 기준 재정립 방안 연구

국토정책 브리프

- ❸ 저소득층 난방비 절감을 위한 에너지 절감형 주택개량사업 개선방안 (2019.09.09.)
- ❸ 갈등 해소와 분쟁 조정을 위한 집합건물 관리체계 선진화 방안 (2019.09.02.)
- ❸ 토지수용사업의 공공성 강화와 향후 과제 (2019.08.19.)
- ❸ 2019년 하반기 주택시장 전망과 향후 과제: 분양가상한제 확대 도입 영향 점검 (2019.07.29.)
- ❸ 건설기술 변화에 대응한 건설기능인력 정책 개선방안 (2019.07.01.)
- ❸ 도심활성화에 따른 투어리스티피케이션과 정책과제: 서울 북촌과 서촌을 중심으로 (2019.06.24.)
- ❸ 민간투자사업의 새로운 대안, 생활SOC (2019.06.17.)
- ❸ 포용적 도시를 위한 사회적 부동산 활성화 방안 (2019.02.25.)
- ❸ 교통비용을 고려한 주거부담 수준 측정 및 정책 활용 방안 (2019.02.11.)
- ❸ 2019년 주택가격은 수도권 보합, 지방 하락폭 확대 (2019.01.17.)
- ❸ 시설물 및 건축물의 “생애주기 통합 건설정보포털” 구축방안 (2019.11.19.)
- ❸ 빙집의 예방·관리·활용을 위한 정책방안 (2019.11.12.)
- ❸ 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제 (2018.10.10.)
- ❸ 주택시장 양극화 해소를 위한 주거정책의 공공성 강화 방안 (2018.8.20.)
- ❸ 임대료부담과다 기구의 주거특성과 정책적 지원방안 (2018.08.13.)
- ❸ 하반기 수도권 강보합, 지방 하락폭 확대 전망 (2018.07.16.)
- ❸ 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안 (2018.05.21.)
- ❸ 주거안정을 위한 수요자 맞춤형 주택담보대출 추진방안 (2018.05.08.)
- ❸ 주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안 (2018.04.30.)
- ❸ 뉴노멀(New Normal)시대 부동산산업의 새로운 역할과 과제(2018.04.09.)



- ❸ 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립 방향(2018.03.19.)
- ❸ 노후기반시설 민간투자사업 활성화 방안(2018.02.26.)
- ❸ 2018년 주택시장은 보합, 안정 전망(2018.01.08.)

최근 부동산시장 관련 연구내용

과거와 달리 글로벌화가 진행되고 한국의 경제수준이 높아짐에 따라 영리추구 등 다양한 목적으로 국내에 체류 및 거주하는 외국인의 수가 증가하고 있으며 이러한 추세는 앞으로도 지속될 것으로 예상된다. 외국인의 증가가 국내경제 및 부동산시장에 미치는 연구는 아직 많이 이루어지지 않았으나 지속적으로 연구대상이 될 중요한 주제중 하나로 이번 국내연구는 외국인 유입이 주택가격과 GRDP에 미치는 영향을 분석한 논문을 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.

❸ [외국인 유입이 주택가격과 GRDP에 미치는 영향에 대한 연구 – 김교범 진창하 강임호 (주택학회)]

본 연구는 외국인의 유입이 주택가격과 GRDP에 미치는 효과를 분석한다. 수도권의 시군구 자료를 이용하여 패널 고정효과(fixed effect) 모형을 추정하였으며, 외국인 유입의 내생성 문제를 완화하기 위하여 2단계 최소자승법(2SLS)을 사용하였다. 이 논문의 발견은 다음 두 가지이다. 첫째, 외국인의 수가 1% 증가하면 아파트가격과 GRDP는 각각 약 0.16% 와 0.18%와 증가한다. 둘째, 외국인의 거주분리정도를 나타내는 상이지수가 0.1 증가할 때 GRDP는 약 2.3% 감소한다.

이러한 발견의 시사점은 외국인의 유입 자체는 지역경제 활성화에 도움을 주지만 거주분리가 심화될수록 부정적인 영향을 미치므로 외국인과 내국인 간의 거주분리 현상에 대한 주의가 필요하다는 것이다.

❸ [Superstar cities and the globalization pressures on affordability – Yongheng Deng, Yu Qin, Jing Wu (Journal of Housing Economics)]

This paper provides the introduction to the special issue on Superstar Cities and the Globalization Pressures on Affordability in the Journal of Housing Economics in 2019. The paper discusses the broad picture of the special issue, and briefly introduces the topics covered in this issue, including the consequences of housing unaffordability in superstar cities; the measurement of housing affordability; and the policy solutions to improve housing affordability in such cities.

부동산시장 조사분석

2019.10 | Autumn | Vol.27



국토연구원 부동산시장 통계



국토연구원 부동산시장 통계

01 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2018년				2019년								
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	110.0	103.5	96.1	90.7	90.0	92.7	90.9	87.7	91.3	97.9	101.7	103.5	108.4
수도권	117.4	108.8	99.9	91.5	91.0	94.4	92.0	90.6	94.3	102.3	108.2	109.4	113.7
서울	126.2	115.1	106.5	93.9	91.8	94.5	93.5	92.1	98.6	111.2	119.4	118.2	122.5
인천	109.6	104.8	96.7	90.0	93.1	95.7	94.0	92.6	94.9	99.6	104.1	103.8	110.6
경기	114.0	106.0	96.8	90.4	90.0	94.0	90.8	89.3	91.2	97.8	102.7	105.5	109.3
비수도권	100.5	97.4	91.9	90.1	89.6	91.6	89.8	84.9	88.1	92.9	94.4	96.9	102.3
부산	96.9	94.1	88.2	87.2	90.1	89.6	87.6	81.6	84.7	89.0	88.5	92.6	100.4
대구	114.5	113.1	106.5	99.5	98.3	98.8	96.4	94.6	97.3	106.4	108.7	111.5	113.5
광주	128.3	127.2	118.6	110.6	103.8	106.0	102.3	97.5	99.9	96.6	102.3	103.7	104.0
대전	109.0	113.1	104.3	100.1	100.7	104.2	106.3	109.2	107.0	107.8	113.1	115.0	120.8
울산	82.2	78.3	70.5	69.4	66.0	72.8	79.4	77.6	81.6	86.9	90.9	95.6	102.5
세종	-	-	-	115.2	117.9	110.2	97.9	97.6	91.5	98.7	104.0	102.3	102.3
강원	95.6	88.3	83.1	80.4	79.2	81.0	84.5	79.0	81.7	79.5	85.1	84.5	89.8
충북	92.3	86.2	85.4	79.8	79.7	83.1	89.1	80.5	84.1	91.8	88.7	92.8	100.9
충남	99.3	97.1	90.1	89.6	93.2	95.5	94.3	94.5	95.8	95.8	95.0	94.3	103.3
전북	104.7	97.6	93.3	90.7	90.0	91.7	86.9	80.8	85.0	94.9	95.7	96.8	102.8
전남	116.6	118.5	115.2	107.4	111.4	112.6	108.1	105.1	103.3	106.5	108.7	113.0	115.1
경북	86.9	81.2	77.6	82.6	78.6	81.4	77.7	73.9	77.0	87.3	88.5	93.8	95.9
경남	87.6	82.9	79.3	79.1	76.9	82.3	79.9	70.7	76.2	81.9	84.9	83.8	91.5
제주	-	-	-	84.7	81.5	81.7	74.9	64.2	76.9	82.7	82.1	84.2	84.7

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

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2018년				2019년									
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	
전국	111.3	103.8	96.3	90.6	89.9	92.7	90.7	86.8	91.1	98.5	102.6	104.6	109.8	
수도권	119.3	110.0	100.2	91.2	90.7	94.3	91.8	89.6	94.1	103.0	109.4	110.7	115.4	
서울	128.9	117.1	107.2	93.7	91.5	94.5	93.3	91.1	98.6	112.2	121.1	120.1	124.4	
인천	111.0	105.4	96.5	89.6	93.2	96.0	94.1	92.6	95.2	100.3	105.2	104.6	112.6	
경기	115.6	108.1	97.0	90.1	89.7	93.9	90.5	88.1	91.2	98.2	103.6	106.7	110.9	
비수도권	101.0	97.7	91.8	90.2	89.6	91.7	89.7	84.0	87.8	93.3	94.8	97.5	103.3	
부산	96.9	93.8	87.9	87.1	89.7	89.8	86.8	80.9	83.8	88.6	88.0	92.8	101.0	
대구	116.3	114.5	107.4	100.7	99.7	100.6	97.2	93.1	97.8	108.0	110.2	113.2	115.8	
광주	130.7	129.1	119.8	111.2	104.1	106.2	102.7	97.6	99.9	96.4	102.1	103.8	104.4	
대전	109.9	114.4	104.9	100.9	101.5	105.0	107.2	110.0	107.9	108.9	114.5	117.3	123.0	
울산	81.5	77.0	68.7	68.2	64.5	71.6	79.4	76.9	81.8	87.2	91.6	96.4	104.0	
세종	-	-	-	115.5	118.8	111.0	97.6	96.6	90.8	98.6	105.4	102.6	103.3	
강원	95.8	88.8	82.9	79.6	78.9	80.6	84.1	78.3	81.7	79.1	84.8	84.1	89.6	
충북	92.2	85.9	85.0	79.0	78.6	82.2	88.7	78.8	84.1	92.2	88.3	92.9	101.6	
충남	100.2	97.3	90.7	90.2	93.3	96.2	94.7	94.3	95.8	96.4	95.5	94.9	104.8	
전북	105.6	98.4	93.2	91.0	89.4	91.8	86.1	78.9	85.0	95.4	96.3	97.7	103.7	
전남	118.7	119.4	116.6	109.0	112.9	114.0	109.3	104.9	103.6	107.3	110.0	114.3	116.3	
경북	86.5	80.7	77.0	82.5	78.2	81.3	76.9	72.9	76.1	88.1	89.0	94.3	96.8	
경남	87.4	82.4	78.7	78.4	76.3	81.8	79.4	68.7	75.6	81.6	84.5	84.0	92.3	
제주	-	-	-	85.4	82.1	81.8	74.7	63.5	77.0	83.5	82.9	85.0	85.0	

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

2. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 인천광역시의 경우 섬으로 이루어진 용진군은 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 자수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2018년				2019년								
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	122.0	112.4	103.3	97.2	95.5	97.9	96.1	91.9	97.3	106.9	111.3	112.3	117.1
수도권	134.2	120.6	110.2	100.7	98.7	101.5	98.8	96.5	102.1	114.2	121.0	120.8	125.2
서울	147.0	128.0	118.6	104.9	100.5	102.1	100.7	97.9	108.5	128.3	137.8	134.1	138.6
인천	117.4	110.8	102.6	94.9	97.1	99.8	99.6	99.1	98.0	105.1	109.6	107.7	120.3
경기	130.4	120.3	107.0	99.5	98.1	101.6	97.5	95.0	99.4	108.2	113.8	116.0	118.5
비수도권	106.3	103.0	95.3	93.6	92.7	94.7	93.4	87.4	91.9	98.3	99.9	102.6	107.7
부산	100.2	96.1	89.6	91.2	94.4	93.3	90.5	85.5	89.6	94.9	93.7	98.1	106.1
대구	128.4	122.7	113.7	106.8	102.2	103.6	97.1	92.2	98.6	111.1	114.8	116.5	117.7
광주	148.7	146.3	131.7	123.6	114.4	115.1	112.4	109.6	110.7	100.0	108.0	108.8	106.5
대전	115.4	124.7	110.8	102.2	106.5	106.9	115.2	115.9	114.6	114.2	122.3	127.0	134.7
울산	84.0	82.2	72.8	69.9	67.2	76.9	87.3	86.9	89.9	93.7	99.1	104.3	107.9
세종	-	-	-	111.0	119.3	114.8	106.5	106.1	99.3	109.6	115.5	112.3	110.1
강원	104.0	95.1	89.5	81.2	77.2	81.0	90.9	84.4	87.1	81.8	86.6	86.7	87.6
충북	92.1	88.1	86.0	77.9	74.6	80.6	89.8	78.6	84.9	93.8	89.2	93.6	107.6
충남	106.9	104.5	95.3	97.5	100.0	102.3	101.1	102.4	103.1	102.7	100.6	101.1	109.4
전북	109.3	102.7	96.7	95.7	93.7	96.5	88.0	80.6	84.3	100.2	102.4	103.2	111.0
전남	130.6	131.9	127.2	114.8	120.9	121.3	114.2	113.5	113.1	118.4	119.0	124.8	125.0
경북	85.1	80.1	74.6	84.5	79.1	80.9	74.9	68.0	72.4	92.0	93.1	99.1	101.1
경남	87.3	82.6	77.7	79.6	78.8	84.0	81.4	68.8	78.5	86.5	88.1	87.2	92.4
제주	-	-	-	86.9	83.3	83.1	74.5	59.2	74.3	87.1	88.0	90.2	84.3

* 주 : 1. 기존 자수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2018년 12월 자수부터 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 포함하여, 2018년 12월 자수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2018년				2019년								
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	100.6	95.3	89.3	84.1	84.3	87.6	85.4	81.7	84.9	90.2	94.0	96.9	102.6
수도권	104.4	99.4	90.3	81.8	82.6	87.2	84.8	82.8	86.0	91.7	97.7	100.7	105.7
서울	110.7	106.2	95.9	82.5	82.6	86.9	85.9	84.3	88.6	96.2	104.4	106.0	110.2
인천	104.6	100.1	90.4	84.2	89.2	92.2	88.7	86.1	92.4	95.5	100.7	101.5	105.0
경기	100.7	95.9	87.0	80.8	81.2	86.3	83.5	81.1	83.1	88.3	93.3	97.5	103.3
비수도권	95.7	92.4	88.3	86.8	86.5	88.6	85.9	80.6	83.7	88.3	89.6	92.4	99.0
부산	93.5	91.4	86.2	82.9	85.1	86.3	83.0	76.2	78.1	82.4	82.3	87.5	95.9
대구	104.3	106.2	101.1	94.6	97.2	97.6	97.3	93.9	97.0	105.0	105.5	109.9	114.0
광주	112.8	111.9	107.8	98.9	93.8	97.2	92.9	85.6	89.0	92.8	96.3	98.8	102.2
대전	104.5	104.0	99.0	99.5	96.6	103.1	99.1	104.2	101.3	103.6	106.7	107.6	111.3
울산	79.0	71.8	64.7	66.5	61.8	66.4	71.5	66.8	73.6	80.7	84.1	88.6	100.0
세종	-	-	-	120.0	118.3	107.1	88.6	87.0	82.4	87.5	95.3	92.9	96.5
강원	87.6	82.5	76.3	78.1	80.6	80.3	77.2	72.1	76.2	76.5	83.0	81.6	91.7
충북	92.4	83.6	84.0	80.0	82.7	83.9	87.5	79.1	83.3	90.6	87.4	92.1	95.7
충남	93.5	90.0	86.1	82.8	86.6	90.0	88.3	86.2	88.5	90.2	90.4	88.6	100.1
전북	101.9	94.1	89.7	86.3	85.0	87.2	84.2	77.3	85.6	90.7	90.2	92.2	96.5
전남	106.7	107.0	106.0	103.2	105.0	106.8	104.3	96.4	94.2	96.2	101.0	103.8	107.6
경북	87.9	81.4	79.4	80.4	77.3	81.7	78.9	77.8	79.8	84.3	84.8	89.6	92.6
경남	87.4	82.2	79.6	77.2	73.8	79.6	77.4	68.6	72.7	76.8	80.9	80.7	92.2
제주	-	-	-	84.0	80.8	80.5	75.0	67.8	79.7	79.8	77.7	79.8	85.7

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

2. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 인천광역시의 경우 섬으로 이루어진 용진군은 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 자수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2018년				2019년								
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	98.2	96.9	94.6	90.9	91.2	92.5	92.6	95.8	93.3	92.4	93.8	93.7	95.0
수도권	100.1	97.7	96.9	93.7	93.5	94.5	94.2	99.5	96.5	96.6	97.8	97.2	97.8
서울	102.2	97.5	100.1	95.9	94.1	94.3	95.9	101.3	99.1	101.6	103.9	101.6	105.2
인천	97.3	99.8	98.7	93.9	92.4	92.6	92.7	92.6	91.8	93.2	94.6	96.5	92.8
경기	99.6	97.3	94.7	92.5	93.3	95.0	93.6	99.9	96.0	94.4	94.9	94.8	94.7
비수도권	95.8	95.2	92.4	89.4	90.2	90.6	90.8	92.6	90.6	89.5	91.1	91.2	93.1
부산	96.8	97.6	91.1	88.3	93.5	87.6	94.7	88.0	92.3	92.7	92.6	90.5	94.9
대구	98.3	100.8	98.8	88.9	85.3	82.9	89.4	107.7	92.8	91.8	95.9	96.1	92.0
광주	106.5	110.1	108.2	105.3	100.6	104.6	98.9	96.3	100.2	98.6	103.9	103.1	100.7
대전	100.9	101.5	98.6	93.0	92.7	97.2	98.4	101.3	99.0	97.4	100.8	94.3	100.6
울산	88.1	90.0	86.1	79.7	79.3	83.3	79.2	84.3	79.5	83.9	84.3	88.5	89.0
세종	-	-	-	112.4	109.7	103.6	101.2	106.7	97.9	100.4	90.8	99.1	92.8
강원	93.3	83.9	85.2	87.1	81.5	84.5	88.6	85.7	87.3	82.2	87.7	87.3	91.3
충북	93.1	89.3	89.7	87.7	89.6	91.0	92.8	95.7	91.2	88.3	92.7	92.5	94.2
충남	91.5	95.4	84.8	84.6	92.0	89.5	91.0	95.9	89.8	90.3	90.8	88.8	90.2
전북	96.4	90.3	94.5	88.1	95.4	91.0	93.8	97.4	93.1	89.7	90.6	88.9	94.5
전남	97.8	109.6	102.4	93.1	97.8	99.5	98.0	106.5	100.5	99.7	96.7	101.2	104.8
경북	90.6	85.6	82.4	84.2	81.6	82.1	84.7	82.4	85.4	80.3	83.9	88.7	87.8
경남	89.9	87.2	85.2	85.0	82.5	87.2	84.6	88.7	82.1	83.7	87.7	82.4	84.3
제주	-	-	-	78.0	76.4	80.6	76.7	70.6	75.9	75.7	74.9	76.2	82.0

* 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 포함하여, 2018년 12월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2018년				2019년									
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	
전국	89.7	82.7	87.3	80.1	80.8	95.6	86.3	84.7	95.5	97.7	95.9	103.3	106.8	
수도권	94.5	87.9	95.5	82.9	84.5	98.2	90.0	89.6	101.6	104.2	100.6	106.2	109.4	
서울	103.3	89.5	102.4	81.7	80.3	91.9	85.6	94.0	111.3	112.7	111.6	116.7	123.7	
인천	99.5	72.9	97.6	81.1	87.1	99.3	89.4	92.8	100.9	109.2	103.1	107.5	122.4	
경기	88.3	88.2	90.1	83.8	86.4	101.6	92.6	86.3	96.1	98.3	93.7	99.8	98.4	
비수도권	84.6	76.3	77.1	77.4	83.7	90.0	82.8	79.8	89.3	91.7	91.2	98.4	104.0	
부산	84.9	72.7	78.0	72.7	74.2	86.7	82.2	82.0	88.9	89.0	89.4	102.1	106.1	
대구	100.0	89.7	93.6	87.4	85.6	90.9	87.4	101.6	112.5	116.9	108.4	115.8	120.2	
광주	96.7	96.8	89.2	83.3	82.4	96.0	88.6	90.1	98.3	91.2	80.4	83.9	98.0	
대전	95.2	88.0	89.8	74.4	74.9	98.3	88.8	84.8	97.3	108.4	117.8	126.9	125.1	
울산	60.5	58.0	62.8	63.0	66.0	76.2	68.8	65.3	76.3	84.2	81.7	92.7	91.2	
세종	-	-	-	-	89.5	101.3	96.4	81.8	89.0	87.8	83.8	90.1	97.6	
강원	82.2	81.5	78.5	80.9	77.3	100.7	83.9	65.2	77.5	75.2	78.6	84.4	89.2	
충북	81.1	72.6	73.5	77.8	73.4	96.2	74.3	72.9	84.9	92.5	95.2	96.3	103.4	
충남	93.4	85.1	83.6	78.3	70.0	94.6	79.6	85.5	90.5	89.4	90.7	107.2	108.0	
전북	82.8	79.9	80.3	82.8	83.3	102.1	85.2	84.3	95.1	96.1	93.4	103.0	107.2	
전남	88.4	78.4	80.7	87.5	94.8	115.4	97.1	87.7	97.8	95.6	98.7	105.8	110.8	
경북	85.9	77.6	73.8	82.7	82.5	94.0	85.5	74.1	83.3	84.9	93.4	103.0	102.2	
경남	64.1	58.5	60.1	65.6	64.9	85.9	73.9	61.0	70.1	67.9	71.3	83.5	84.6	
제주	-	-	-	-	82.9	101.6	87.5	63.6	73.1	76.5	74.9	82.8	87.0	

* 주 : 1. 기준 지수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2019년 1월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 군구를 포함

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

3. 강원 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2019년 1월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2018년				2019년								
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	95.2	91.9	85.8	80.8	94.2	97.5	93.7	75.6	87.2	93.0	94.0	105.0	103.6
수도권	107.6	103.7	101.0	82.3	95.7	99.3	95.1	80.3	93.6	101.5	101.3	110.8	106.8
서울	127.3	127.9	119.5	81.1	91.4	97.0	94.8	90.1	112.5	125.6	127.2	132.9	136.2
인천	104.6	67.8	100.7	73.3	89.6	96.8	95.1	81.6	91.4	105.4	99.2	105.5	123.2
경기	97.0	94.2	90.4	84.9	99.5	101.2	95.3	74.4	83.3	86.9	87.0	99.2	86.5
비수도권	81.8	82.8	69.4	79.2	91.8	95.3	92.5	70.8	80.6	85.9	86.4	95.4	99.9
부산	72.3	71.0	62.1	70.1	86.7	88.3	89.3	59.2	68.4	72.7	75.8	84.9	100.1
대구	94.4	93.1	88.3	77.2	88.0	89.9	83.4	99.1	102.3	106.1	96.6	108.0	107.4
광주	106.9	111.9	103.8	81.0	85.6	86.2	83.3	82.1	93.0	86.4	81.0	84.1	85.0
대전	97.0	99.6	96.1	93.1	104.7	112.0	107.3	87.2	101.1	114.8	117.1	128.4	130.8
울산	51.9	57.3	54.9	67.0	83.5	84.6	81.6	58.7	68.3	77.3	75.3	85.2	86.0
세종	-	-	-	-	93.3	99.2	97.5	61.0	67.5	68.8	67.4	81.8	86.9
강원	81.9	76.9	61.2	86.3	100.5	103.2	99.3	49.6	63.9	63.2	67.6	77.9	77.2
충북	80.1	74.0	57.6	77.1	89.0	91.9	88.2	71.2	79.2	87.7	101.1	110.5	100.5
충남	87.8	94.2	75.4	76.0	83.9	88.5	88.3	82.6	88.9	90.0	92.9	110.0	108.6
전북	86.3	81.6	67.6	81.5	93.4	99.0	92.9	76.1	87.4	88.3	87.1	107.9	102.2
전남	91.0	77.8	69.8	96.8	115.9	119.2	111.7	72.9	83.7	82.2	90.8	109.8	107.3
경북	81.6	69.4	54.5	88.6	102.5	104.9	100.7	67.3	79.4	84.3	92.5	106.1	99.7
경남	72.0	62.1	52.8	82.3	93.6	97.3	91.8	60.7	73.8	74.6	78.5	98.0	93.4
제주	-	-	-	-	107.5	114.4	109.5	52.3	65.1	67.0	71.9	92.6	88.4

* 주 : 1. 기준 자수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2019년 1월 자수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 군구를 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, 2019년 1월 자수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2018년				2019년								
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	59.6	66.7	72.5	72.6	63.7	76.2	66.5	72.2	80.7	82.9	85.8	88.8	101.7
수도권	55.8	63.0	69.0	67.3	61.2	75.2	63.3	73.9	83.5	86.9	82.4	82.0	94.7
서울	67.3	45.3	74.4	59.4	54.5	67.8	48.3	84.3	98.7	102.0	93.7	93.2	104.2
인천	71.6	56.3	86.0	66.4	68.7	67.6	44.5	74.4	80.3	88.2	82.9	82.4	105.1
경기	45.8	74.6	62.3	72.0	63.5	81.0	76.0	67.9	75.5	78.1	75.9	75.6	87.0
비수도권	63.9	70.6	76.4	78.5	66.1	77.3	69.8	70.4	77.7	78.7	89.1	93.6	108.7
부산	66.1	74.5	96.1	85.9	64.5	75.4	67.1	89.1	91.0	87.5	97.8	107.1	117.7
대구	79.9	69.1	67.6	81.4	65.9	58.1	61.0	101.3	119.2	115.0	109.1	114.1	134.3
광주	49.3	68.9	65.3	69.6	48.8	50.7	50.0	54.8	62.0	47.1	51.1	50.0	77.1
대전	63.5	65.8	71.7	51.1	51.0	91.2	84.4	69.1	77.5	92.1	109.5	117.1	120.4
울산	48.7	58.3	61.7	52.8	38.4	43.6	33.5	62.0	73.5	81.2	84.7	102.4	107.6
세종	-	-	-	-	106.2	122.9	104.9	88.8	92.3	94.2	96.5	99.5	111.2
강원	63.6	87.2	78.0	73.6	62.6	87.8	81.4	58.6	57.0	45.9	61.7	68.1	103.6
충북	57.3	54.2	61.9	79.3	74.9	73.8	62.3	42.5	57.1	73.9	96.1	88.7	103.7
충남	79.6	74.4	75.2	81.7	69.5	98.0	88.9	71.4	72.6	75.3	81.9	86.9	97.6
전북	56.8	71.2	81.5	97.2	97.6	112.3	95.2	65.2	73.1	77.6	90.8	100.2	100.6
전남	61.6	64.8	68.1	77.5	86.6	107.6	94.6	72.3	76.2	76.3	85.6	86.1	101.5
경북	73.4	84.8	81.6	97.4	76.7	71.7	70.3	63.8	72.0	76.1	96.1	104.5	110.7
경남	57.4	74.2	73.7	78.0	60.3	80.4	74.1	51.7	55.2	51.5	68.7	84.2	97.3
제주	-	-	-	-	71.7	89.4	68.2	52.1	67.0	75.6	79.4	75.1	98.1

* 주 : 1. 기준 지수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2019년 1월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 군구를 포함

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

3. 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2019년 1월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

▶ 토지시장 압력지수

지역	2018년				2019년								
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	105.4	83.2	100.2	84.7	76.8	101.0	91.9	105.5	116.9	114.6	105.9	112.1	114.5
수도권	107.0	86.9	108.4	95.3	87.9	109.0	103.6	112.8	125.0	120.6	113.2	118.5	123.5
서울	100.4	74.7	102.1	99.1	85.7	102.7	102.2	106.3	119.2	104.6	105.6	114.1	122.6
인천	113.9	91.8	102.5	101.7	97.7	116.8	116.1	120.6	128.3	129.6	123.2	128.9	134.4
경기	109.4	90.9	110.4	91.2	87.1	111.0	101.8	115.0	127.6	127.8	115.5	118.8	121.7
비수도권	103.6	72.4	87.1	74.3	86.7	84.2	80.3	98.3	108.8	108.8	98.6	105.8	105.4
부산	114.9	73.5	84.3	66.1	65.9	88.4	84.6	105.1	112.9	110.4	100.0	119.8	105.0
대구	122.0	100.8	119.6	104.7	97.3	115.3	112.1	105.1	120.4	131.9	122.5	126.7	125.7
광주	119.4	98.9	88.9	96.6	103.7	126.9	124.1	126.5	132.3	130.3	101.6	109.0	129.8
대전	116.7	90.2	95.5	68.6	55.6	74.5	69.1	93.6	107.4	112.7	125.1	132.3	121.6
울산	80.0	58.7	73.5	65.8	65.0	72.7	79.2	76.0	88.4	95.0	87.3	94.6	85.4
세종	-	-	-	-	72.3	94.2	88.5	102.5	113.5	106.9	94.7	93.4	100.9
강원	96.5	82.9	100.5	79.7	59.2	103.1	66.5	89.7	109.8	112.1	105.0	104.7	93.3
충북	100.2	84.6	102.1	77.5	52.8	98.1	65.9	98.0	112.9	112.6	87.1	84.4	106.6
충남	110.9	81.8	100.1	78.7	53.0	93.8	61.6	99.7	105.9	99.3	94.5	118.9	115.0
전북	98.0	84.3	95.4	73.5	60.0	95.5	68.0	108.9	121.1	119.8	103.1	98.9	118.3
전남	105.3	89.5	103.8	83.4	74.6	108.0	80.7	117.7	131.5	126.8	118.3	115.4	122.2
경북	100.8	82.6	91.9	64.4	61.7	90.0	78.0	90.4	96.6	92.1	92.7	98.1	98.8
경남	59.2	42.3	59.0	35.5	32.4	61.5	51.2	68.3	76.6	71.9	64.2	64.9	64.0
제주	-	-	-	-	60.6	94.5	74.5	86.3	87.6	89.2	75.3	76.2	77.0

* 주 : 1. 기준 자수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2019년 1월 자수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 군구를 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, 2019년 1월 자수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

03 K-REMAP 지수

지역	2018년				2019년									
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	
전국	99.8	93.1	91.7	85.2	85.4	94.2	88.6	86.2	93.4	97.8	98.8	103.4	107.6	
수도권	105.9	98.4	97.7	87.2	87.7	96.3	91.0	90.1	97.9	103.3	104.4	107.8	111.5	
서울	114.8	102.3	104.5	87.8	86.0	93.2	89.6	93.1	105.0	111.9	115.5	117.5	123.1	
인천	104.6	88.8	97.2	85.5	90.1	97.5	91.7	92.7	97.9	104.4	103.6	105.7	116.5	
경기	101.1	97.1	93.4	87.1	88.2	97.8	91.7	87.8	93.9	98.1	98.2	102.7	103.8	
비수도권	92.5	86.9	84.5	83.3	86.7	90.8	86.3	82.4	88.7	92.3	92.8	97.6	103.1	
부산	90.9	83.4	83.1	80.0	82.2	88.2	84.9	81.8	86.8	89.0	88.9	97.3	103.2	
대구	107.2	101.4	100.0	93.5	91.9	94.9	91.9	98.1	104.9	111.7	108.6	113.6	116.8	
광주	112.5	112.0	103.9	97.0	93.1	101.0	95.4	93.8	99.1	93.9	91.3	93.8	101.0	
대전	102.1	100.6	97.0	87.3	87.8	101.3	97.6	97.0	102.2	108.1	115.5	120.9	123.0	
울산	71.3	68.2	66.6	66.2	66.0	74.5	74.1	71.4	79.0	85.5	86.3	94.2	96.8	
세종	-	-	-	-	103.7	105.8	97.2	89.7	90.3	93.3	93.9	96.2	100.0	
강원	88.9	84.9	80.8	80.7	78.2	90.9	84.2	72.1	79.9	77.3	81.8	84.4	89.5	
충북	86.7	79.4	79.5	78.8	76.6	89.6	81.7	76.7	84.9	92.2	92.0	94.6	102.1	
충남	96.4	91.1	86.9	84.0	81.6	95.1	86.9	90.0	92.8	92.6	92.8	100.7	105.7	
전북	93.8	88.7	86.8	86.7	86.6	96.9	86.0	82.6	90.4	95.5	94.5	99.9	105.0	
전남	102.5	98.4	97.9	97.5	103.1	114.0	102.6	96.4	100.6	101.1	103.7	109.4	113.0	
경북	86.4	79.4	75.7	82.7	80.5	87.7	81.6	74.0	80.2	86.1	91.0	98.4	99.1	
경남	75.9	70.7	69.7	72.3	70.9	84.1	76.9	65.9	73.2	74.9	78.1	83.7	88.0	
제주	-	-	-	-	82.2	91.7	81.2	63.9	75.0	79.6	78.5	83.5	85.9	

* 주 : 1. 기준 지수의 경우 전국은 수도권 및 지방 광역시, 규모가 큰 지방 도시 등 150개 시군구를 포함하였으나, 2019년 1월 지수부터 전국은 세종, 제주를 포함한 152개 군구를 포함

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

3. 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남지역의 경우 인구 25만 명 이상, 일반가구 9만5천 이상인 지방 도시, 지방 혁신도시 등을 포함하며, 2019년 1월 지수부터 비수도권은 세종, 제주를 포함

부동산시장 조사분석



부동산시장 조사분석



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



