

부동산시장 조사분석

2021. 7 July

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 인천
- 2021년 하반기 주택가격 전망(일반가구)
- 2021년 하반기 주택가격 전망(중개업소)
- 주택가격에 영향(하락)을 주는 주택담보대출금리 수준(일반가구)
- 주택가격에 영향(하락)을 주는 주택담보대출금리 수준(중개업소)

부동산시장 변화와 진단

- 부동산시장 소비심리지수
- 부동산시장 압력지수
- K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계



CONTENTS

2021. 07 | July | Vol.34



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2021년 7월 30일

발행인 강현수

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수욱 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr

편집위원

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

고영화 yhgo@krihs.re.kr

김도형 ehgud9413@krihs.re.kr

김지혜 kjh@krihs.re.kr

노민지 mjnoh@krihs.re.kr

변세일 sibyun@krihs.re.kr

오민준 mjoh@krihs.re.kr

오아연 ahyeon1222@krihs.re.kr

이윤상 yunsang@krihs.re.kr

이태리 italy@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 오민준 mjoh@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

국토연구원 부동산시장연구센터

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들복지회

03 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 인천

2021년 하반기 주택가격 전망(일반가구)

2021년 하반기 주택가격 전망(중개업소)

주택가격에 영향(하락)을 주는 주택담보대출금리 수준(일반가구)

주택가격에 영향(하락)을 주는 주택담보대출금리 수준(중개업소)

11 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

45 부동산시장 연구 동향

51 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2021. 07 | July | Vol.34



인포그래픽스

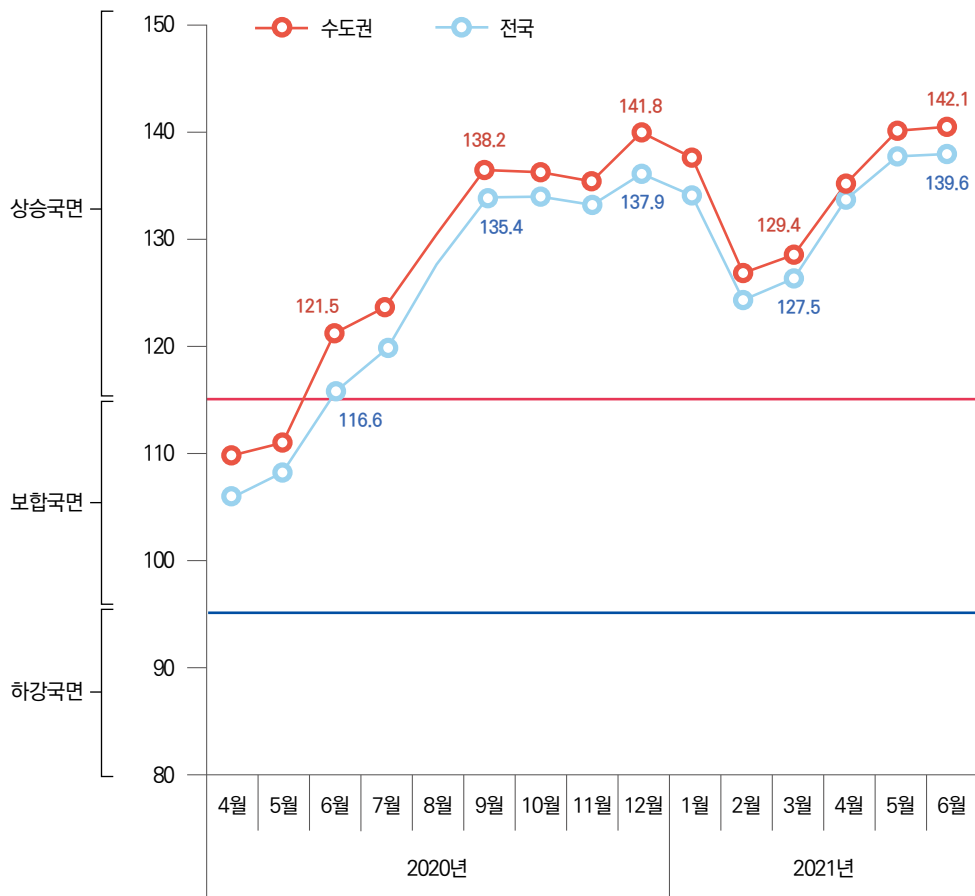


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 이수옥, 권건우

• 2021년 2분기 K-REMAP 지수는 전분기보다 상승하며 상승국면을 지속

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 139.6, 수도권 142.1을 기록
- 지수는 지난 2월 기준 전국 125.0, 수도권 127.8로 다소 하락하는 모습을 보였으나 다시 반등하며 전고점인 지난해 12월보다 높은 수치를 기록함

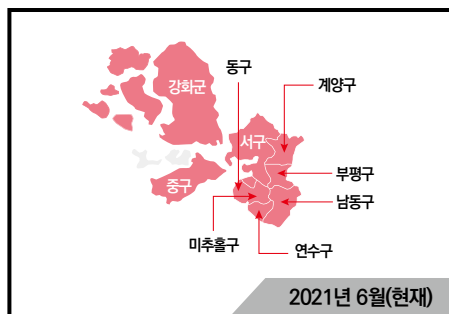
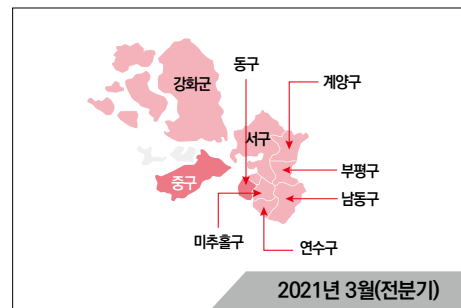
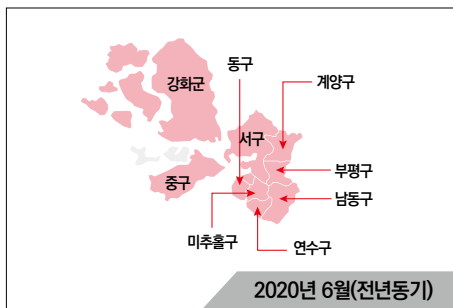


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 인천

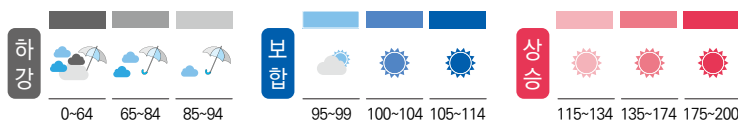
글, 그림 | 이수옥, 권건우

• 인천 K-REMAP 지수는 전분기보다 상승하며 상승국면을 지속

- 2020년 6월 기준 인천은 모든 지역이 상승국면 1단계 수준을 보였으며 미추홀구, 서구, 연수구에서 상대적으로 지수가 높았음
- 2021년 3월 기준 중구만 상승국면 2단계로 전환되었으나, 6월 현재 인천 전 지역에서 지수가 상승하며 상승국면 2단계로 전환됨



주: 인천광역시 옹진군은 조사대상이 아님

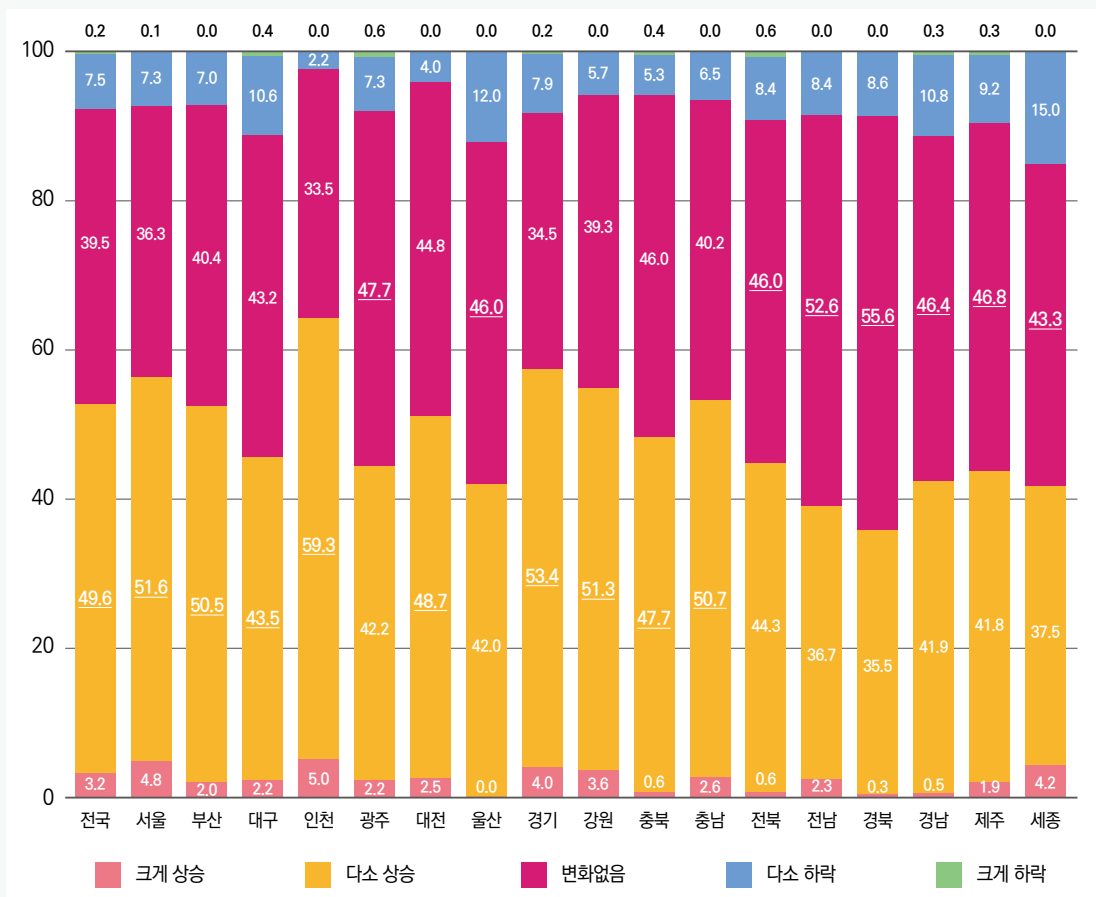


2021년 하반기 주택가격 전망 (일반가구)

글, 그림 | 이수옥, 권건우

- 일반가구를 대상으로 2021년 하반기 주택가격 전망을 설문한 결과, 전국기준 '다소 상승'이 49.6%로 가장 높은 응답률을 보였음

- 지역별로 '다소 상승' 응답률은 인천(59.3%), 경기(53.4%), 서울(51.6%) 등 수도권을 중심으로 높았음
- 한편, 경북(35.5%), 전남(36.7%), 세종(37.5%) 등에서는 '다소 상승' 응답률이 다른 지역에 비해 낮은 것으로 나타났으며, 특히 세종은 '다소 하락' 응답률이 15.0%로 다른 지역에 비해 높았음



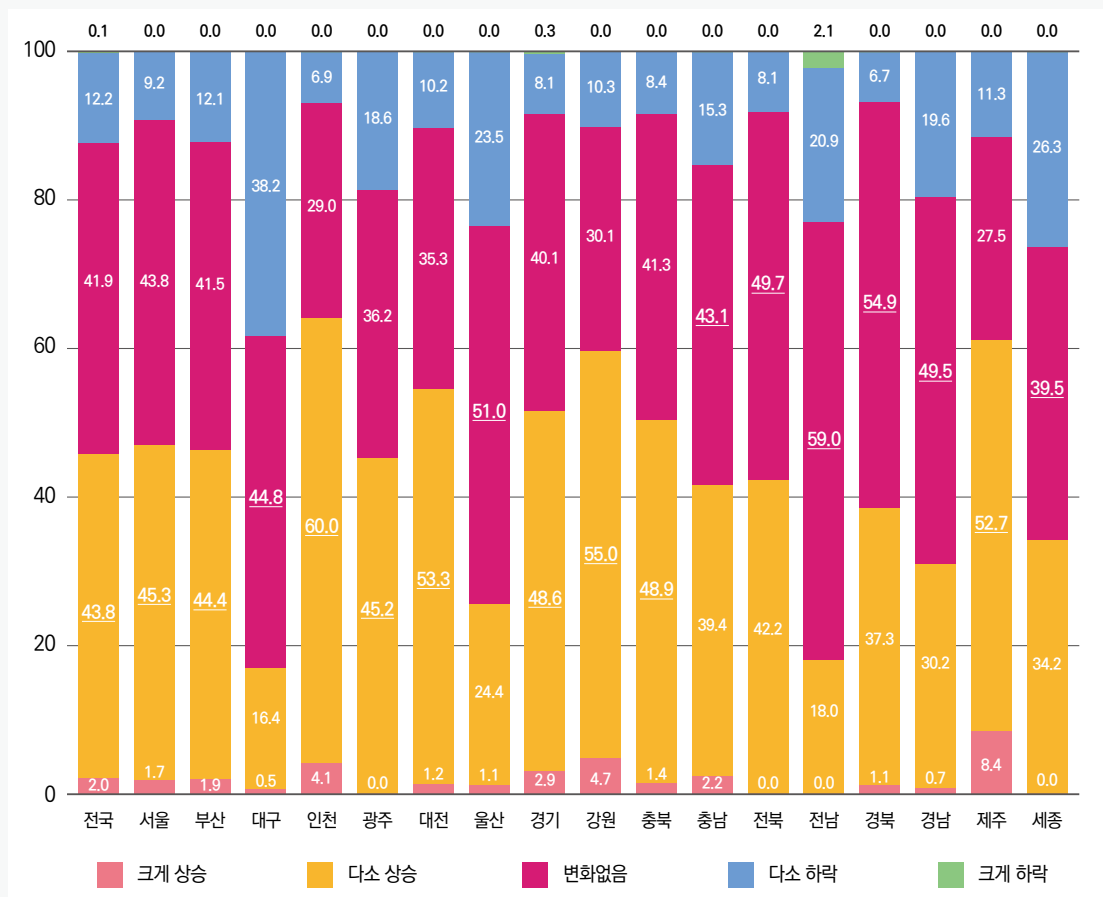
주: 2021년 5월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2021년 하반기 주택가격 전망 (중개업소)

글, 그림 | 이수옥, 권건우

- 중개업소를 대상으로 2021년 하반기 주택가격 전망을 설문한 결과, 전국기준 ‘다소 상승’이 43.8%로 가장 높은 응답률을 보였음

- 지역별로 ‘다소 상승’ 응답률은 인천(60.0%), 강원(55.0%), 대전(53.3%) 순으로 높게 나타남
- 일부 광역시와 지방 시도에서는 ‘변화없음’ 응답률이 가장 높았으며, 대구(38.2%), 세종(26.3%), 울산(23.5%) 등에서는 ‘다소 하락’ 응답률이 다른 지역에 비해 상대적으로 높게 나타남



주: 2021년 5월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

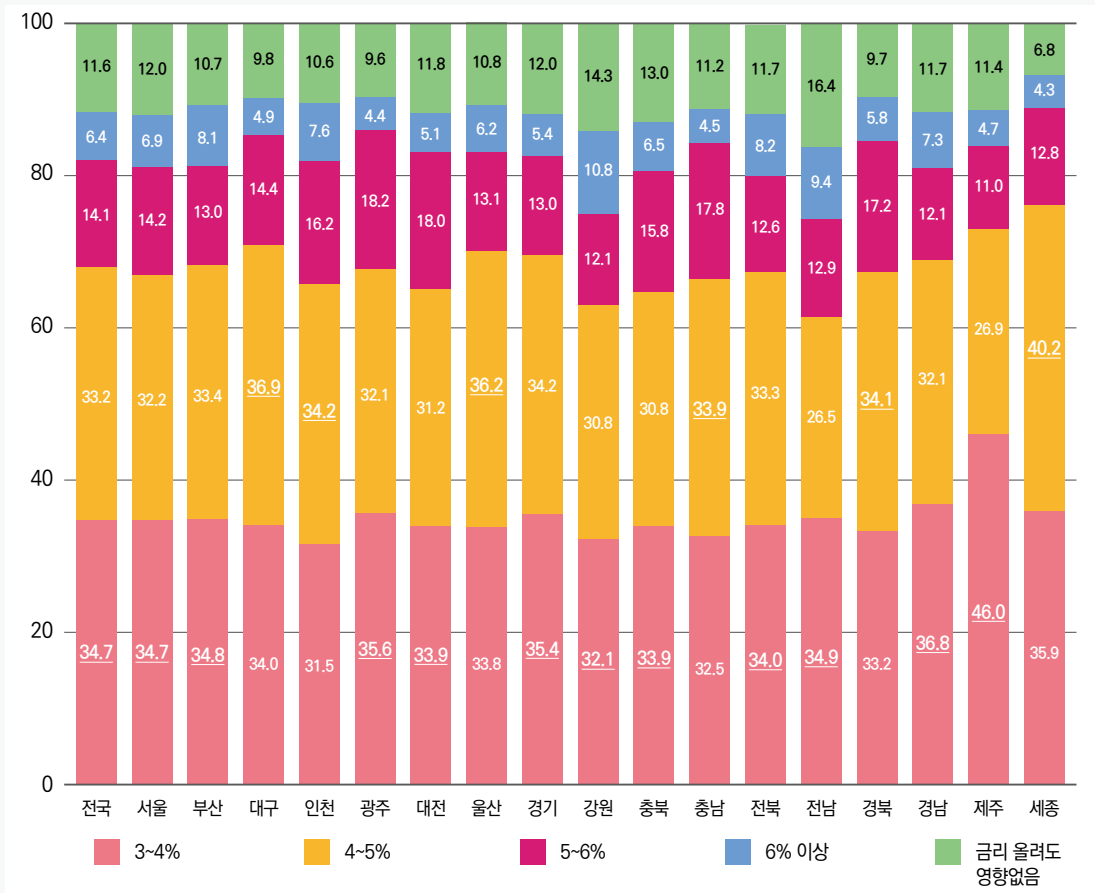
주택가격에 영향(하락)을 주는 주택담보대출금리 수준(일반가구)

글, 그림 | 이수옥, 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘향후 주택담보대출금리가 상승할 경우 어느 정도 수준에 도달하면 주택가격에 영향(하락)을 줄 것으로 생각하는지’에 대한 설문을 진행한 결과, 전국기준 ‘3~4%’가 34.7%로 가장 높은 응답률을 보였으며 ‘4~5%’가 33.2%, ‘5~6%’가 14.1%로 나타남

- 지역별로 3~4% 응답은 제주(46.0%)에서 가장 많았으며, 4~5%는 세종(40.2%)에서 가장 많았음

- 한편, 금리를 올려도 주택가격에 영향이 없을 것으로 응답한 비율도 전국기준 11.6%를 기록함



주: 2021년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

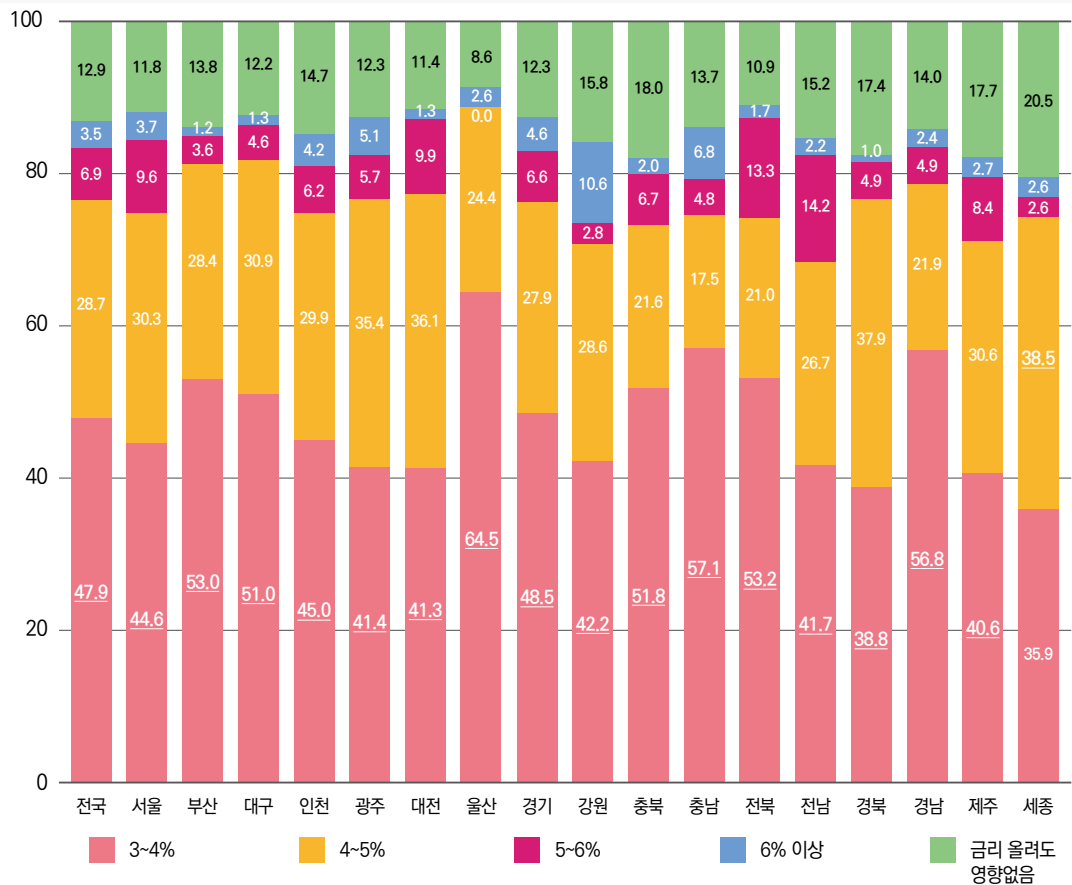
주택가격에 영향(하락)을 주는 주택담보대출금리 수준(중개업소)

글, 그림 | 이수옥, 권건우

- 중개업소를 대상으로 '향후 주택담보대출금리가 상승할 경우 어느 정도 수준에 도달하면 주택가격에 영향(하락)을 줄 것으로 생각하는지'에 대한 설문을 진행한 결과, 전국기준 '3~4%'가 47.9%로 가장 높은 응답률을 보였으며 '4~5%'가 28.7%의 응답률을 보임

- 지역별로 3~4% 응답은 울산(64.5%), 충남(57.1%), 경남(56.8%) 순으로 높았으며, 세종은 4~5% 응답이 38.5%로 가장 높은 응답률을 보였음

- 한편, '금리를 올려도 주택가격에 영향이 없을 것'으로 응답한 비율은 전국기준 12.9%를 기록함



주: 2021년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2021. 07 | July | Vol.34



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

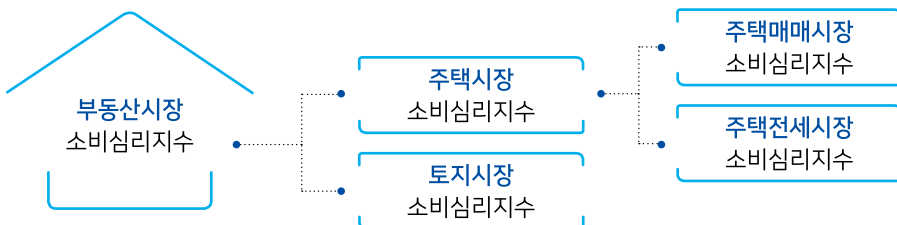
2021년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 상승국면이 지속되었다. 주택시장도 전분기에 이어 상승국면이 지속되었으며, 토지시장 소비심리지수는 보합국면이 지속되었다.



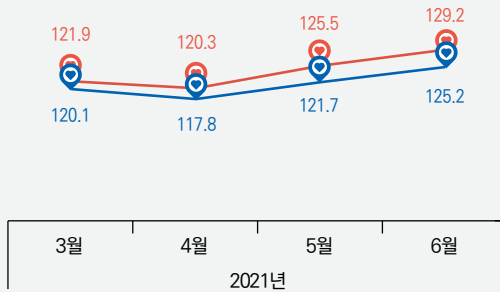
부동산시장 소비심리지수 개요

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

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



● 전국 ● 수도권



부동산시장 소비심리지수

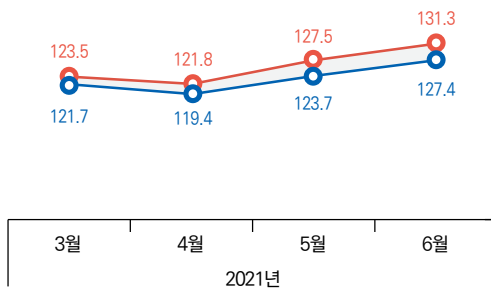
전국

2021년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 상승국면이 지속되었으며, 전분기 대비 5.1p 상승, 전년 동기대비 5.0p 상승

수도권

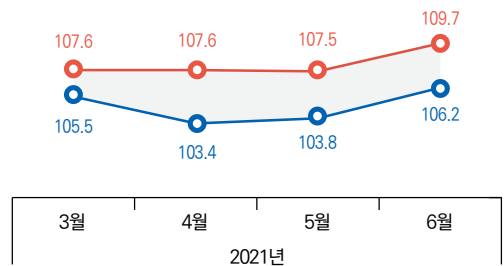
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 7.3p 상승, 전년 동기 대비 3.7p 상승

● 전국 ● 수도권



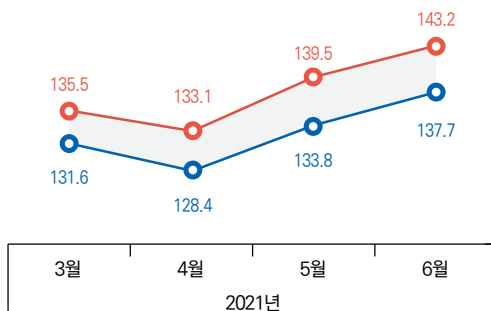
주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



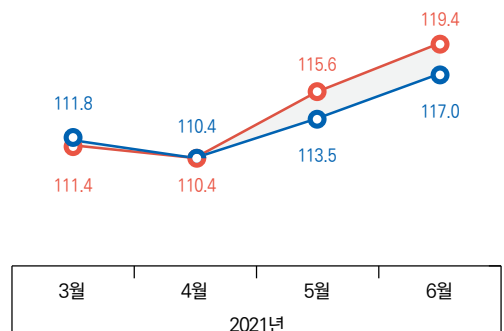
토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



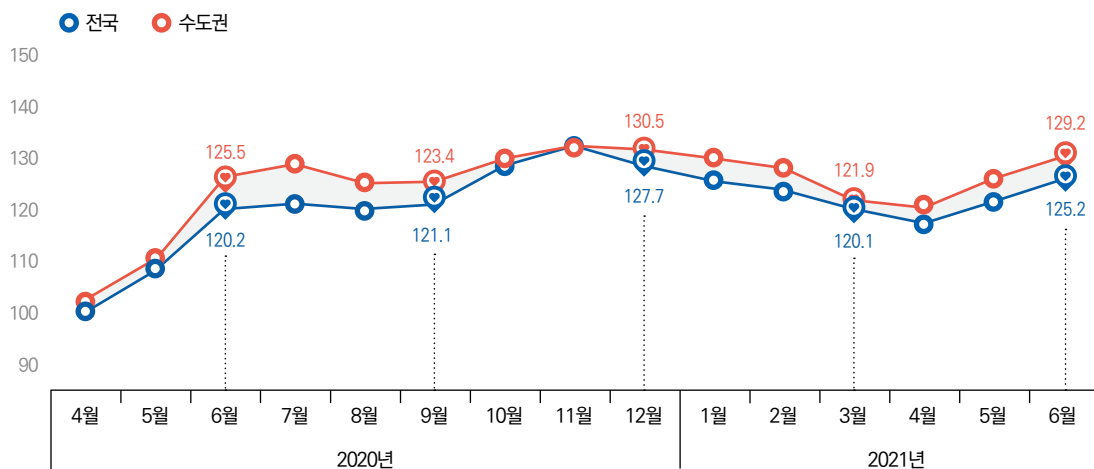
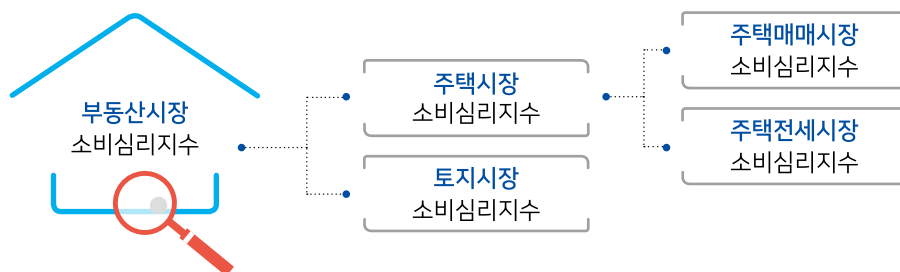
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	103.1	109.8	120.2	125.3	123.4	120.1	117.8	121.7	125.2
수도권	104.9	111.9	125.5	128.9	127.2	121.9	120.3	125.5	129.2
서울	102.2	112.5	131.9	129.1	124.7	116.6	117.1	124.1	127.9
인천	109.7	115.0	116.1	126.7	132.1	131.1	129.2	132.4	133.0
경기	105.4	110.8	123.8	129.3	127.5	122.9	120.3	124.9	129.1
비수도권	101.2	107.8	114.1	121.2	119.6	118.6	115.8	117.8	121.3



01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.1p 상승

- 2021년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수(125.2)는 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지수는 전분기(120.1) 대비 5.1p 상승, 전년 동기(120.2)대비 5.0p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.3p 상승

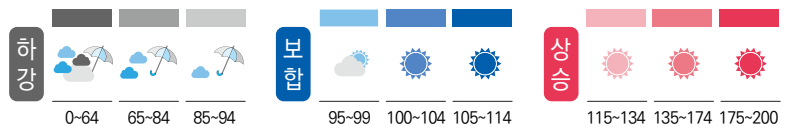
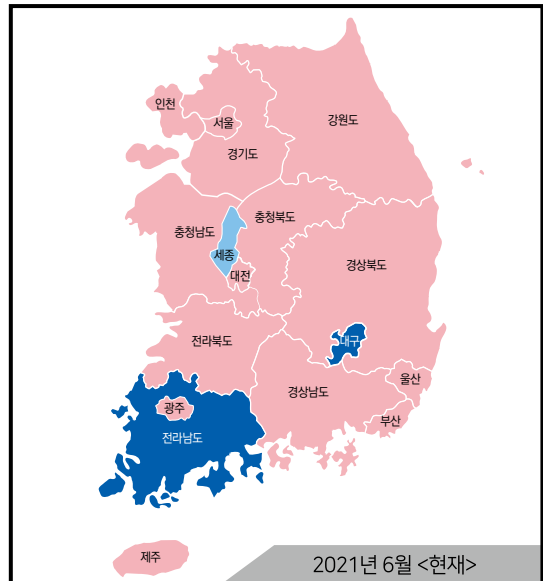
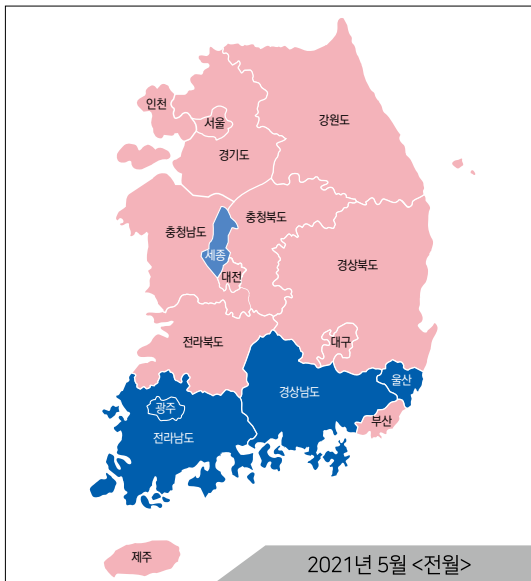
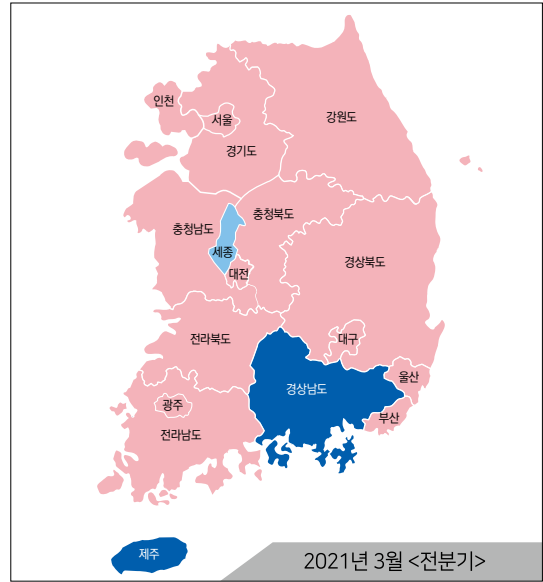
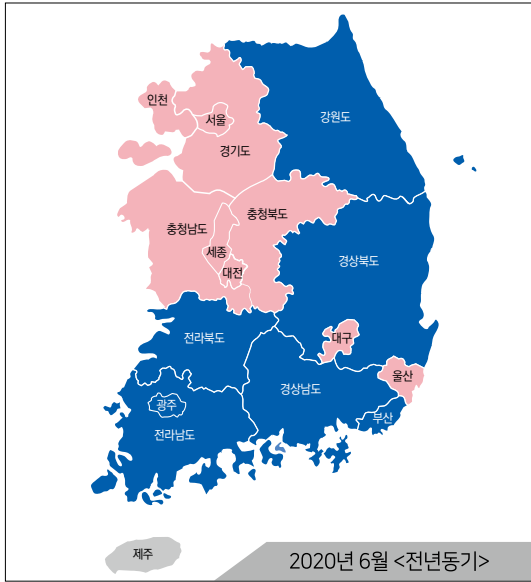
- 2021년 2분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(129.2)는 전분기(121.9) 대비 7.3p 상승, 전년 동기(125.5)대비 3.7p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지역별로 서울(127.9), 인천(133.0), 경기(129.1)는 전분기 대비 각각 11.3p, 1.9p, 6.2p 상승하며 상승국면을 지속

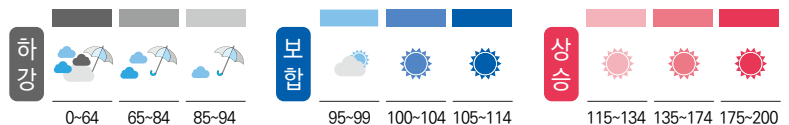
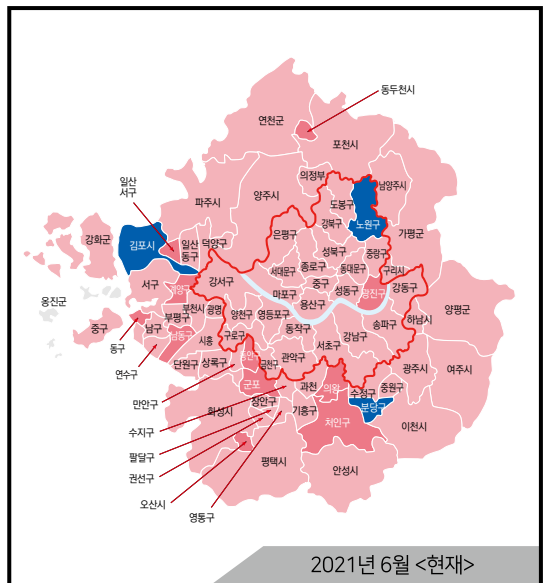
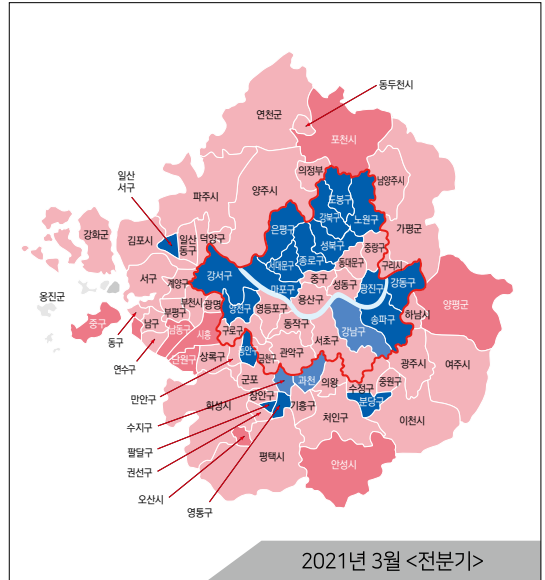
03. 비수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.7p 상승

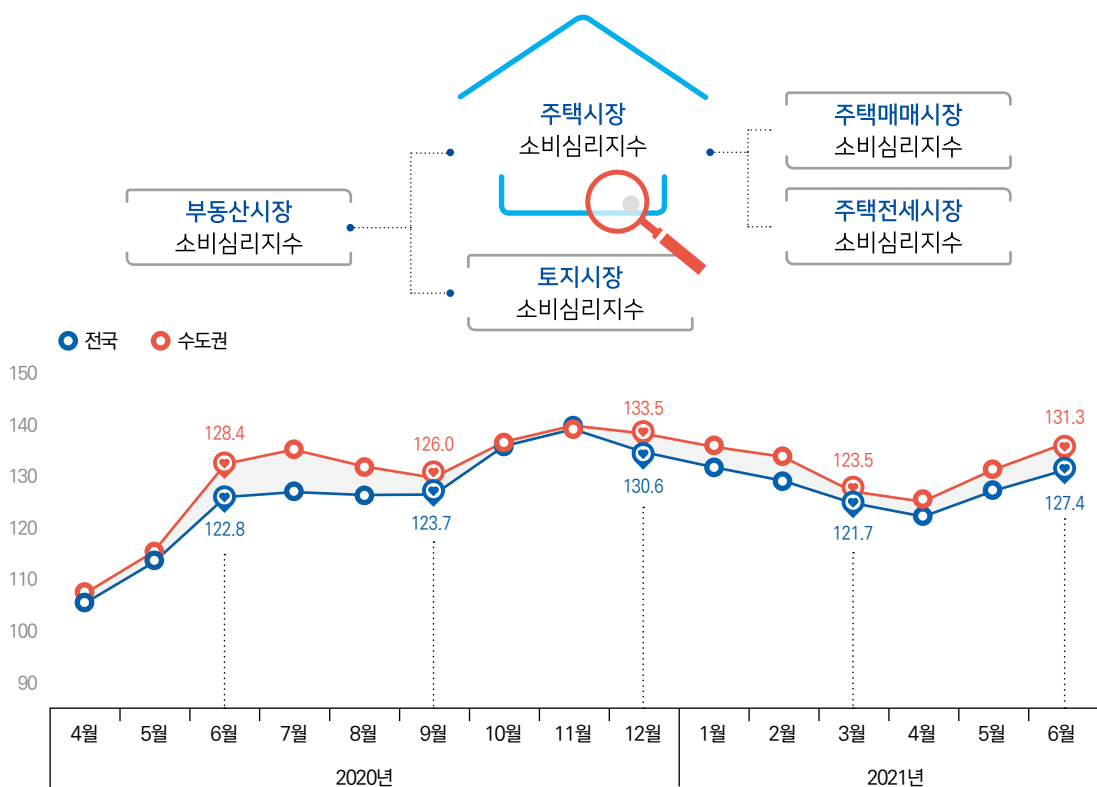
- 2021년 1분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(121.3)는 전분기(118.6) 대비 2.7p 상승, 전년 동기(114.1)대비 7.2p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지역별로 부산(121.7), 광주(120.2), 대전(130.2), 울산(119.5), 강원(131.5), 충북(126.6), 충남(126.5), 전북(127.3), 경북(120.8)은 전분기에 이어 상승국면을 지속, 경남(120.7), 제주(127.9)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 세종(98.9)는 보합국면을 지속, 대구(114.0), 전남(111.7)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환

부동산시장 소비심리 기상도 (전국)





02 주택시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	104.6	111.6	122.8	127.8	125.5	121.7	119.4	123.7	127.4
수도권	106.5	113.6	128.4	131.5	129.5	123.5	121.8	127.5	131.3
서울	103.8	114.2	135.2	131.7	127.1	117.9	118.2	126.2	130.0
인천	111.7	117.2	118.5	129.2	134.8	134.0	131.7	135.3	136.0
경기	106.9	112.5	126.7	131.8	129.7	124.4	121.6	126.7	131.1
비수도권	102.8	109.6	116.2	123.4	121.6	120.3	117.5	119.7	123.3



01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.7p 상승

- 2021년 2분기 전국 주택시장 소비심리지수(127.4)는 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지수는 전분기(121.7) 대비 5.7p 상승, 전년 동기(122.8) 대비 4.6p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.8p 상승

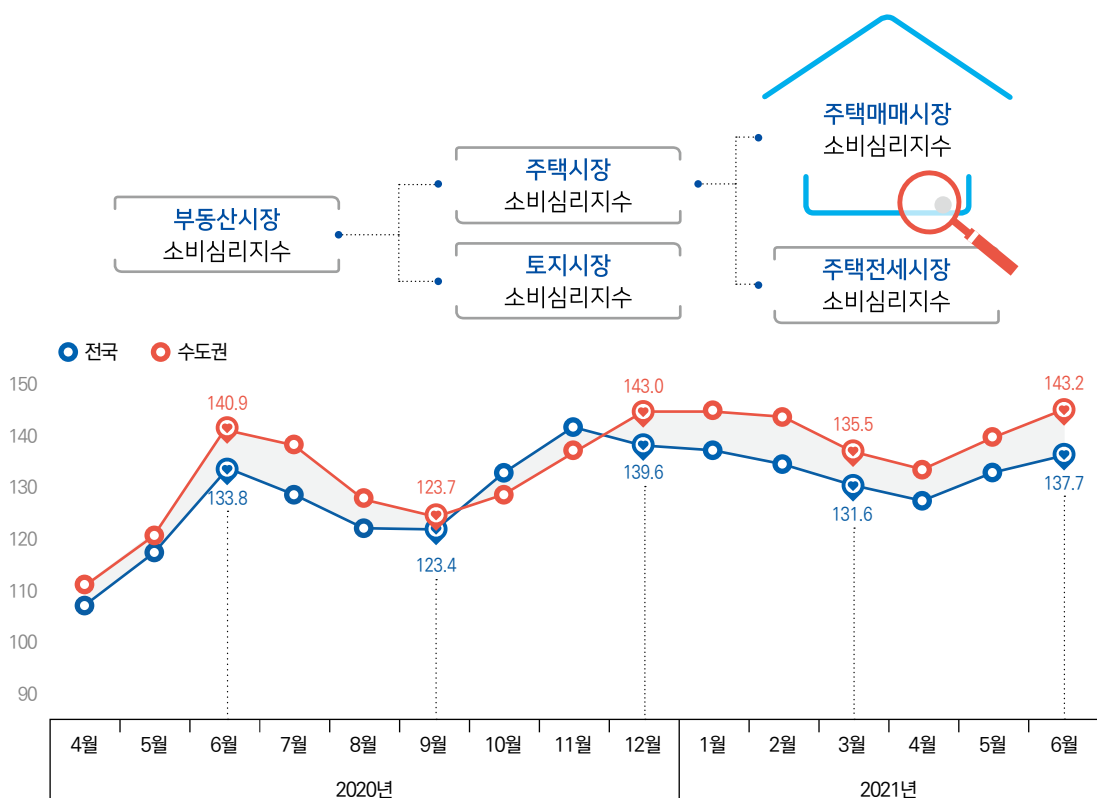
- 2021년 2분기 수도권 주택시장 소비심리지수(131.3)는 전분기(123.5) 대비 7.8p 상승, 전년 동기(128.4) 대비 2.9p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지역별로 서울(130.0), 인천(136.0), 경기(131.1)는 전분기 대비 각각 12.1p, 2.0p, 6.7p 상승하며 상승국면을 지속

03. 비수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.0p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(123.3)는 전분기(120.3) 대비 3.0p 상승, 전년 동기(116.2) 대비 7.1p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지역별로 부산(123.3), 대구(115.8), 광주(121.3), 대전(132.9), 울산(121.6), 강원(134.6), 충북(128.2), 충남(128.8), 전북(129.8), 경북(123.1), 경남(124.0), 제주(131.4)는 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 세종(98.6)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 전남(112.8)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수





01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.1p 상승

- 2021년 2분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(137.7)는 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지수는 전분기(131.6) 대비 6.1p 상승, 전년 동기(133.8) 대비 3.9p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.7p 상승

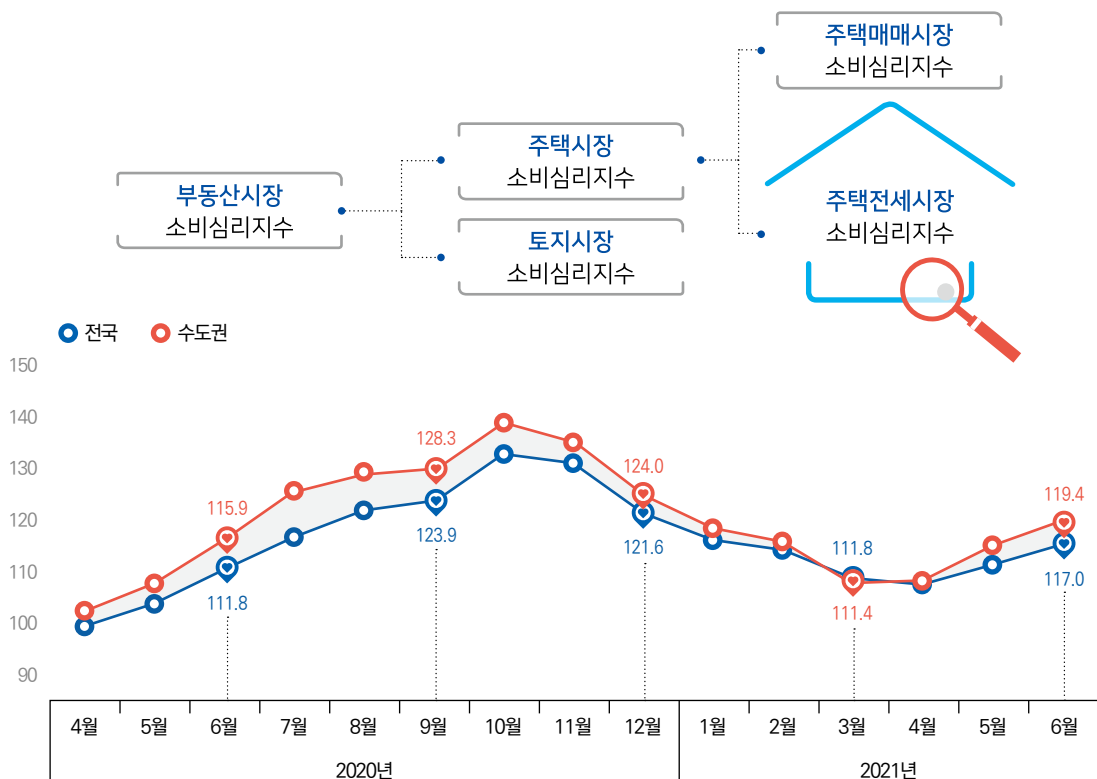
- 2021년 2분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(143.2)는 전분기(135.5) 대비 7.7p 상승, 전년 동기(140.9) 대비 2.3p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지역별로 서울(141.6), 인천(150.8), 경기(142.6)는 전분기 대비 각각 12.6p, 5.0p, 5.6p 상승하며 상승국면을 지속

03. 비수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 4.2p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(132.1)는 전분기(127.9) 대비 4.2p 상승, 전년 동기(125.4) 대비 6.7p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 지속
- 지역별로 부산(134.5), 대구(120.9), 광주(131.6), 대전(145.2), 강원(148.3), 충북(137.7), 충남(139.1), 전북(140.2), 전남(116.7), 경북(129.3), 경남(132.8), 제주(144.3)는 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 세종(101.2)은 전분기에 이어 보합국면을 지속

04 주택전세시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	100.7	104.8	111.8	117.3	115.5	111.8	110.4	113.5	117.0
수도권	102.1	106.6	115.9	118.5	115.9	111.4	110.4	115.6	119.4
서울	102.6	106.8	120.2	120.6	113.4	106.8	106.7	114.5	118.5
인천	102.6	107.3	109.3	118.1	119.9	122.2	120.5	121.0	121.2
경기	101.7	106.3	114.9	117.5	116.5	111.7	110.3	115.0	119.6
비수도권	99.2	102.7	107.0	115.7	115.4	112.7	110.9	111.4	114.6



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 5.2p 상승

- 2021년 2분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(117.0)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(111.8) 대비 5.2p 상승, 전년 동기(111.8) 대비 5.2p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 8.0p 상승

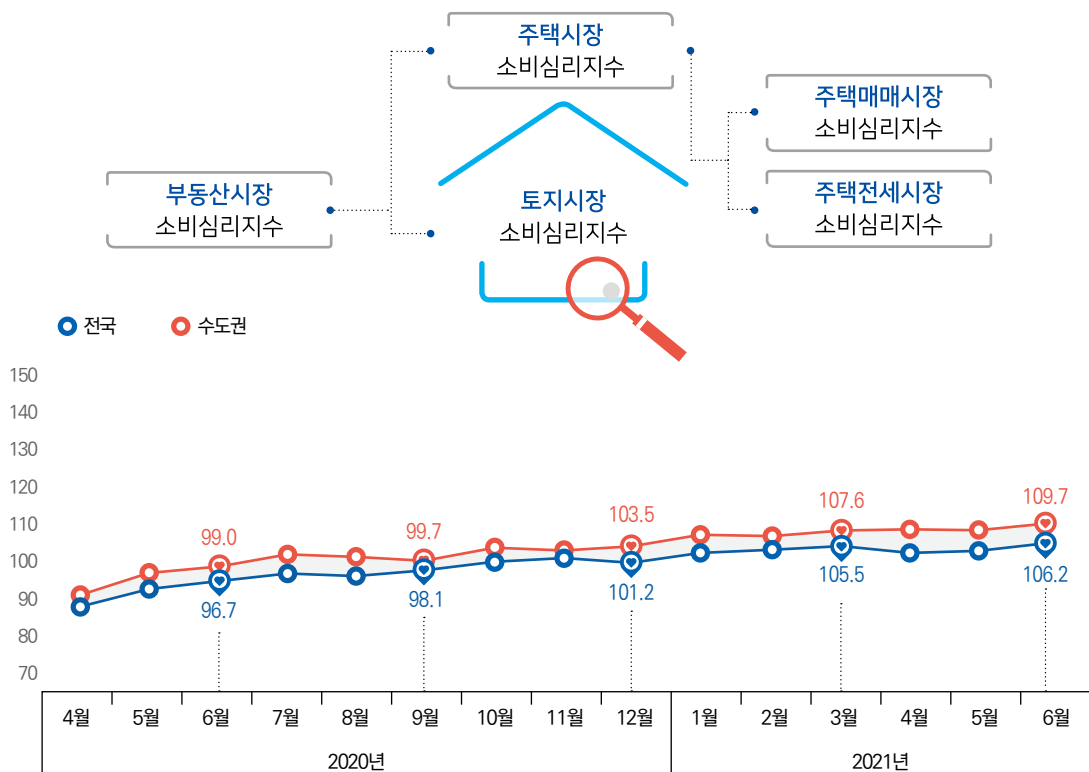
- 2021년 2분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(119.4)는 전분기 (111.4) 대비 8.0p 상승, 전년 동기(115.9) 대비 3.5p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(118.5), 경기(119.6)은 전분기 대비 각각 11.7p, 7.9p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(121.2)은 전분기 대비 1.0p 하락하였으나 상승국면을 지속

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.9p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(114.6)는 전분기(112.7) 대비 1.9p 상승, 전년 동기(107.0) 대비 7.6p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지역별로 대전(120.5), 울산(118.6), 강원(121.0), 충남(118.6), 전북(119.3), 경북(116.9)은 전분기에 이어 상승국면을 지속, 충북(118.7), 경남(115.1), 제주(118.5)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 부산(112.1), 대구(110.7), 광주(110.9), 전남(109.0)은 전분기에 이어 보합국면을 지속, 세종(96.1)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	89.1	93.7	96.7	103.3	104.0	105.5	103.4	103.8	106.2
수도권	90.6	96.6	99.0	106.2	106.1	107.6	107.6	107.5	109.7
서울	88.1	97.7	103.1	105.7	102.9	104.8	107.0	105.0	108.7
인천	91.8	95.3	94.2	103.7	107.8	105.3	106.8	106.4	106.2
경기	91.8	96.2	97.7	107.0	107.6	109.6	108.1	109.2	111.0
비수도권	86.7	91.4	94.9	100.8	101.7	103.1	100.4	100.4	103.3



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.7p 상승

- 2021년 2분기 전국 토지시장 소비심리지수(106.2)는 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지수는 전분기(105.5) 대비 0.7p 상승, 전년 동기(96.7) 대비 9.5p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.1p 상승

- 2021년 2분기 수도권 토지시장 소비심리지수(109.7)은 전분기(107.6) 대비 2.1p 상승, 전년 동기(99.0) 대비 10.7p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(108.7), 인천(106.2), 경기(111.0)는 전분기 대비 각각 3.9p, 0.9p, 1.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 지속

03. 비수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.2p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(103.3)는 전분기(94.9) 대비 0.2p 상승, 전년 동기(94.9) 대비 8.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 지역별로 부산(107.1), 대구(97.6), 광주(110.6), 대전(106.8), 울산(100.6), 세종(101.5), 강원(103.5), 충북(111.7), 충남(105.6), 전북(104.8), 전남(101.8), 경북(100.3)은 전분기에 이어 보합국면을 지속
- 경남(91.5)은 전분기에 이어 하강국면을 지속, 제주(96.7)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

부동산시장 압력지수

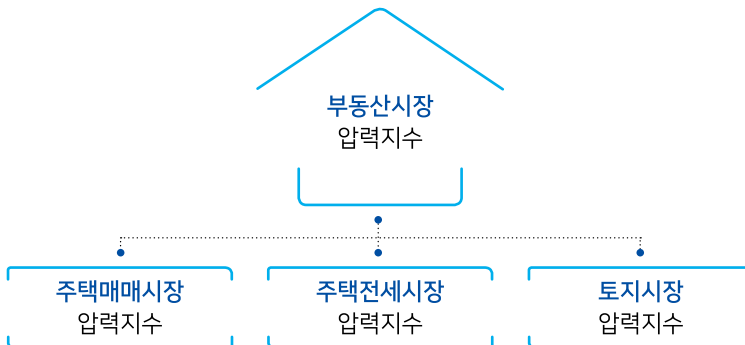
글 | 권건우

2021년 2분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 상승국면을 지속하였다. 주택매매시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 상승국면을 지속하였으며, 주택전세시장 압력지수는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환하였다.

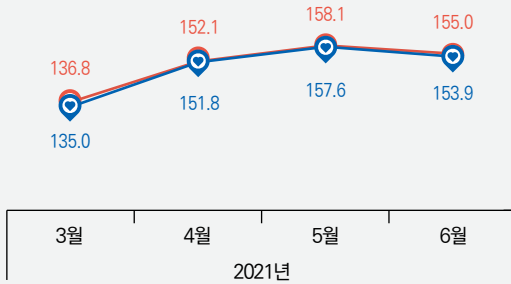


부동산시장 압력지수 개요

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



● 전국 ● 수도권



부동산시장 압력지수

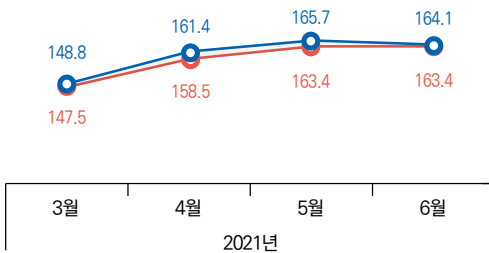
전국

2021년 2분기 부동산시장 압력지수는 상승국면을 지속하였으며, 전분기 대비 18.9p 상승, 전년동기 대비 40.9p 상승

수도권

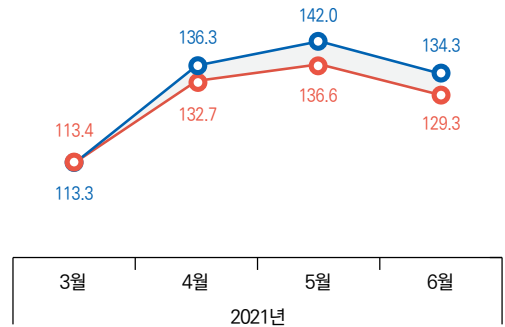
수도권 부동산시장 압력지수는 상승국면을 지속하였으며, 전분기 대비 18.2p 상승, 전년동기 대비 37.4p 상승

● 전국 ● 수도권



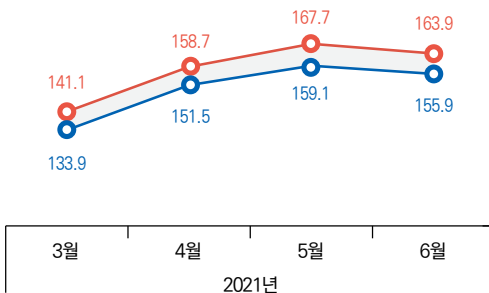
주택매매시장 압력지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 압력지수

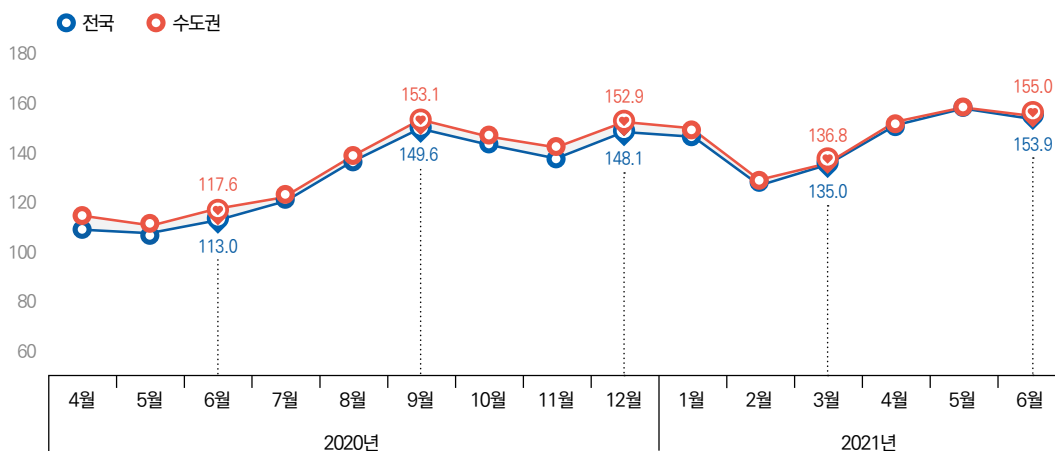
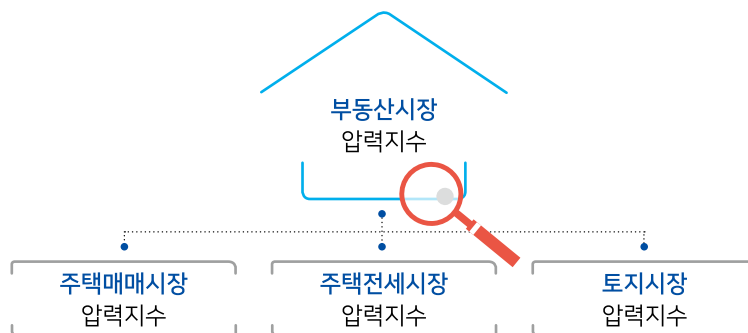
● 전국 ● 수도권



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	108.8	107.3	113.0	146.0	126.6	135.0	151.8	157.6	153.9
수도권	114.6	110.7	117.6	149.4	128.5	136.8	152.1	158.1	155.0
서울	116.0	104.4	114.6	146.0	123.3	129.2	146.3	155.2	151.1
인천	113.1	116.2	131.0	142.1	126.6	130.7	147.4	150.2	151.8
경기	114.1	113.1	116.5	153.0	131.9	142.6	156.5	161.5	158.0
비수도권	102.7	104.2	108.8	142.6	124.9	133.2	151.7	157.1	152.8

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 18.9p 상승

- 2021년 2분기 전국 부동산시장 압력지수(153.9)는 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지수는 전분기(135.0) 대비 18.9p 상승, 전년 동기(113.0) 대비 40.9p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 18.2p 상승

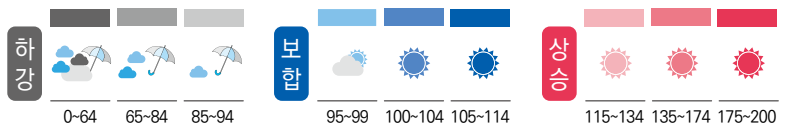
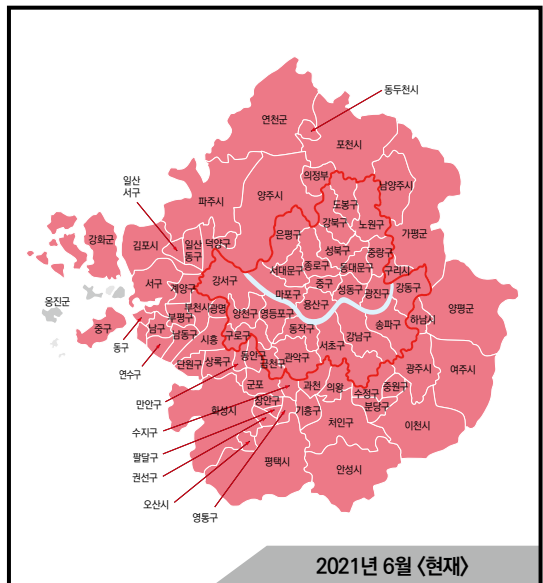
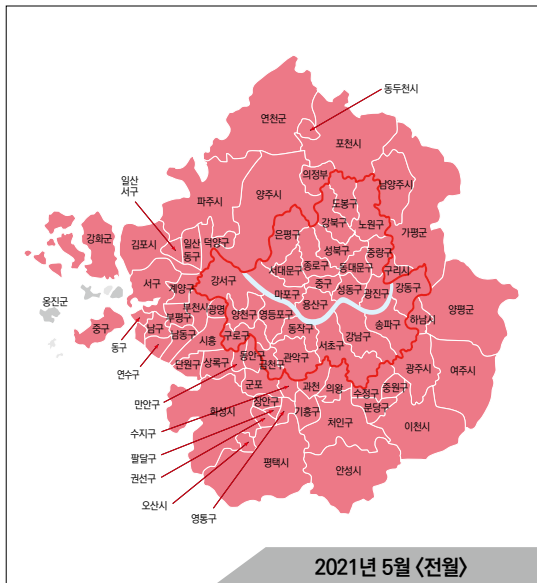
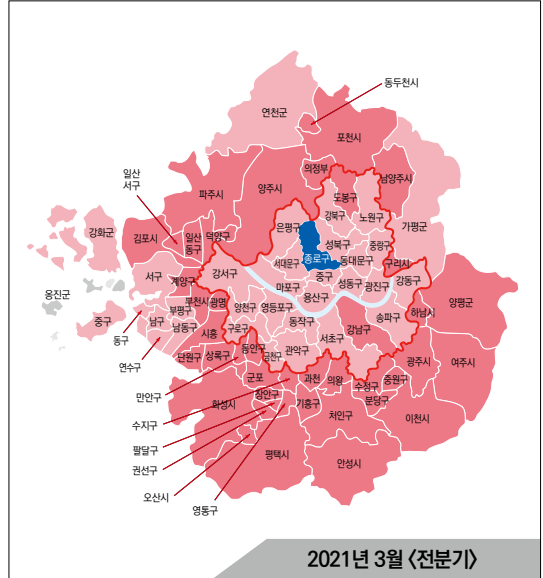
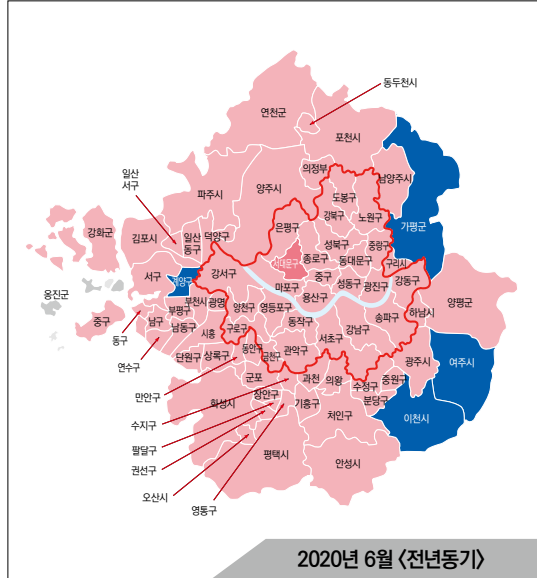
- 2021년 2분기 수도권 부동산시장 압력지수(155.0)는 전분기(136.8) 대비 18.2p 상승, 전년 동기(117.6) 대비 37.4p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지역별로 서울(151.1), 인천(151.8), 경기(158.0)는 전분기 대비 각각 21.9p, 21.1p, 15.4p 상승하며 상승국면을 지속

03. 비수도권

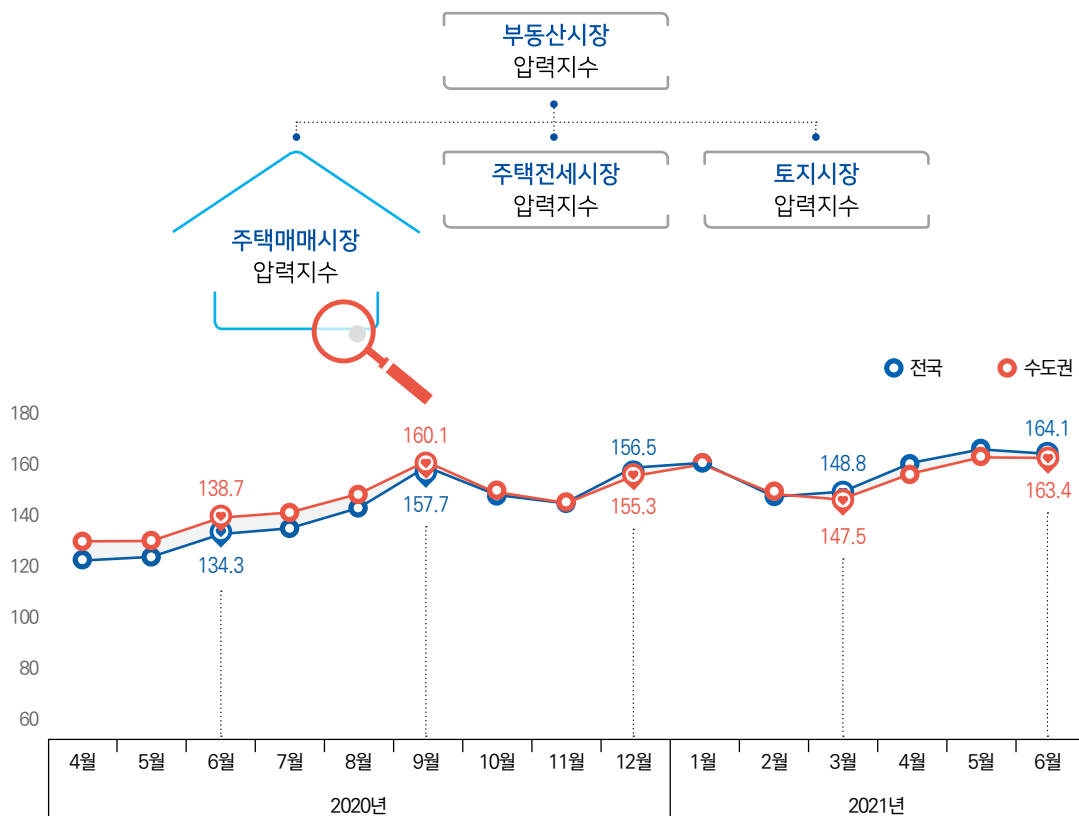
상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 19.6p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 부동산시장 압력지수(152.8)는 전분기(133.2) 대비 19.6p 상승, 전년 동기(108.8) 대비 44.0p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지역별로 부산(162.7), 대구(136.9), 광주(152.5), 대전(159.3), 울산(141.7), 세종(154.0), 강원(153.7), 충북(142.5), 충남(168.9), 전북(149.6), 전남(153.7), 경북(156.6), 경남(156.0)은 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 제주(135.2)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환

부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현 재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	123.1	124.8	134.3	160.6	147.0	148.8	161.4	165.7	164.1
수도권	129.6	129.5	138.7	160.6	147.8	147.5	158.5	163.4	163.4
서울	129.1	125.1	140.8	159.3	144.1	133.3	142.2	149.6	154.3
인천	141.4	149.3	154.2	145.4	139.0	144.3	161.7	166.9	167.8
경기	127.3	127.8	134.1	164.6	151.8	156.3	167.2	170.6	167.7
비수도권	116.1	120.2	130.8	160.6	146.3	150.3	164.6	168.2	164.8



01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 15.3p 상승

- 2021년 2분기 전국 주택매매시장 압력지수(164.1)는 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지수는 전분기(148.8) 대비 15.3p 상승, 전년 동기(134.3) 대비 29.8p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 15.9p 상승

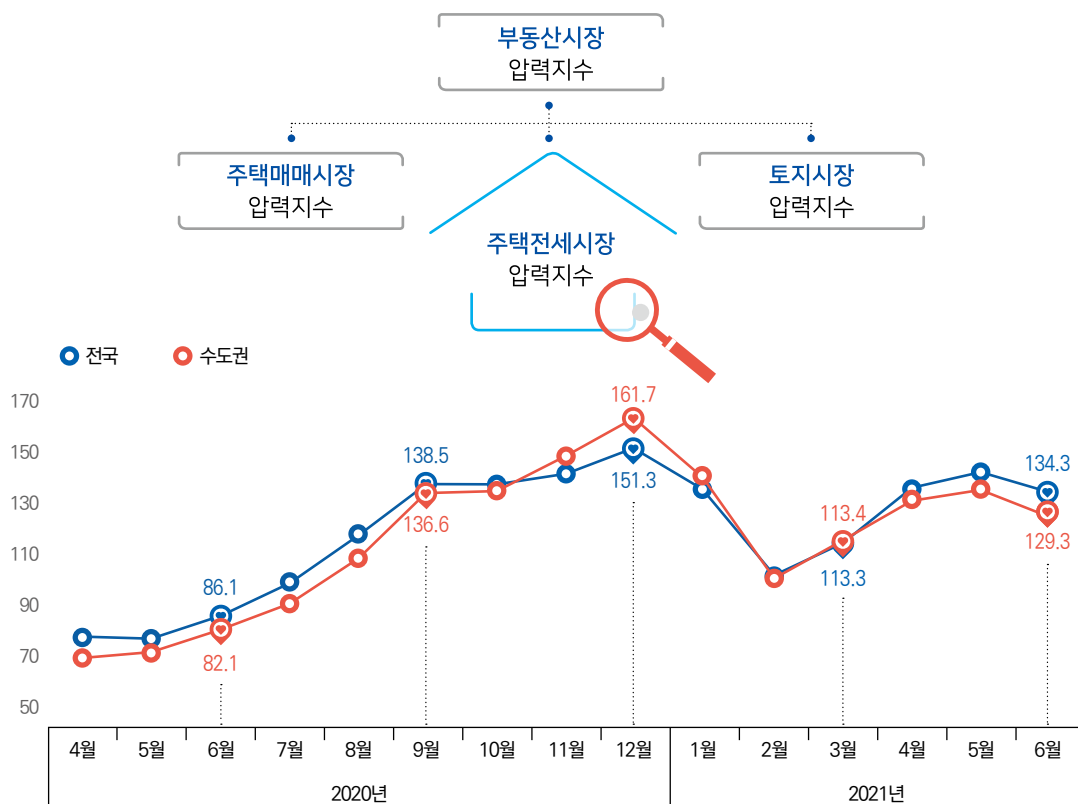
- 2021년 2분기 수도권 주택매매시장 압력지수(163.4)는 전분기(147.5) 대비 15.9p 상승, 전년 동기(138.7) 대비 24.7p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지역별로 서울(154.3), 인천(167.8), 경기(167.7)은 전분기 대비 각각 21.0p, 23.5p, 11.4p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속

03. 비수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 14.5p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(164.8)는 전분기(150.3) 대비 14.5p 상승, 전년 동기(130.8) 대비 34.0p 상승하며 상승국면을 지속
- 지역별로 부산(168.6), 대구(139.1), 광주(164.8), 대전(170.3), 울산(142.3), 세종(163.7), 강원(172.1), 충북(159.9), 충남(182.0), 전북(178.9), 전남(157.6), 경북(179.5), 경남(177.4), 제주(159.0) 모두 전분기에 이어 상승국면을 지속

03 주택전세시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	75.4	75.0	86.1	134.3	101.6	113.3	136.3	142.0	134.3
수도권	70.5	71.7	82.1	138.7	101.0	113.4	132.7	136.6	129.3
서울	76.3	72.8	90	150.0	110.9	109.7	140.0	146.8	129.7
인천	73.9	80.5	88.3	119.1	89.7	94.6	120.7	124.9	122.6
경기	66.5	69.2	76.3	136.5	97.9	119.6	131.1	133.2	130.5
비수도권	80.2	78.3	90.0	129.6	102.1	113.2	139.9	147.2	139.3



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 21.0p 상승

- 2021년 2분기 전국 주택전세시장 압력지수(134.3)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(113.3) 대비 21.0p 상승, 전년 동기(86.1) 대비 48.2p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 15.9p 상승

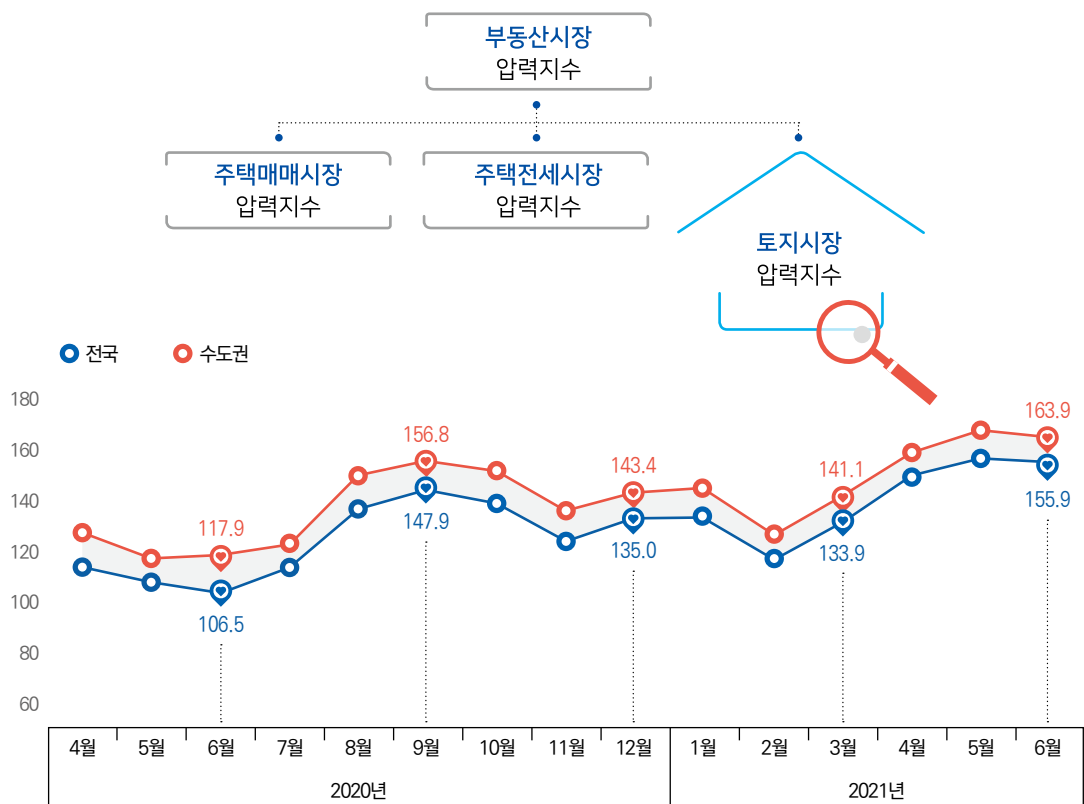
- 2021년 2분기 수도권 주택전세시장 압력지수(129.3)는 전분기(113.4) 대비 15.9p 상승, 전년 동기(82.1) 대비 47.2p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(129.7)은 전분기 대비 20.0p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(122.6)은 전분기 대비 28.0p 상승하며 하강국면에서 상승국면으로 전환, 경기(130.5)는 전분기 대비 10.9p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속

03. 비수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 26.1p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(139.3)는 전분기(113.2) 대비 26.1p 상승, 전년 동기(90.0) 대비 49.3p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 울산(156.3), 세종(128.0), 충북(132.7), 충남(137.4), 전북(133.0), 전남(144.0), 경남(160.9), 제주(129.9)는 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 부산(145.7), 광주(122.4), 강원(130.1)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 대구(112.5)는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 대전(150.7), 경북(143.8)은 전분기 하강국면에서 상승국면으로 전환

04 토지시장 압력지수



구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	115.9	109.8	106.5	136.6	120.0	133.9	151.5	159.1	155.9
수도권	128.9	116.3	117.9	143.6	125.0	141.1	158.7	167.7	163.9
서울	129.3	102.1	100.2	126.3	106.6	138.6	156.2	168.5	163.1
인천	107.2	101.8	134.0	155.3	138.9	140.9	149.5	148.4	153.6
경기	133.4	127.6	124.5	150.9	132.6	142.6	162.1	171.3	166.6
비수도권	102.9	103.5	95.4	129.9	115.2	126.8	144.3	150.5	147.9



01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 22.0p 상승

- 2021년 2분기 전국 토지시장 압력지수(155.9)는 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지수는 전분기(133.9) 대비 22.0p 상승, 전년 동기(106.5) 대비 49.4p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 22.8p 상승

- 2021년 2분기 수도권 토지시장 압력지수(163.9)는 전분기(141.1) 대비 22.8p 상승, 전년 동기(117.9) 대비 46.0p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지역별로 서울(163.1), 인천(153.6), 경기(166.6)은 전분기 대비 25.5p, 12.7p, 24.0p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속

03. 비수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 21.1p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 토지시장 압력지수(147.9)는 전분기(126.8) 대비 21.1p 상승, 전년 동기(95.4) 대비 52.5p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지역별로 부산(168.1), 대구(152.6), 광주(159.7), 대전(152.0), 울산(129.9), 세종(161.4), 충북(128.2), 충남(176.1), 전북(125.6), 전남(156.0)은 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 강원(148.3), 경북(137.7), 경남(125.4)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 제주(82.1)는 전분기 하강국면에서 상승국면으로 전환

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

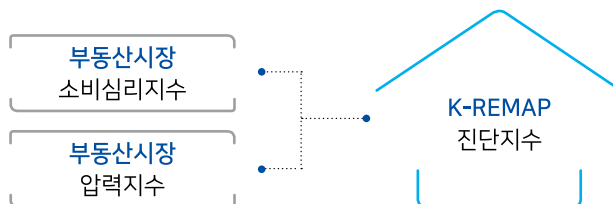
글 | 이수옥, 권건우

부동산시장 소비자심리와 시장압력을 종합한 2021년 2분기
K-REMAP 지수는 전분기 대비 상승하며 상승국면을 지속하였다.

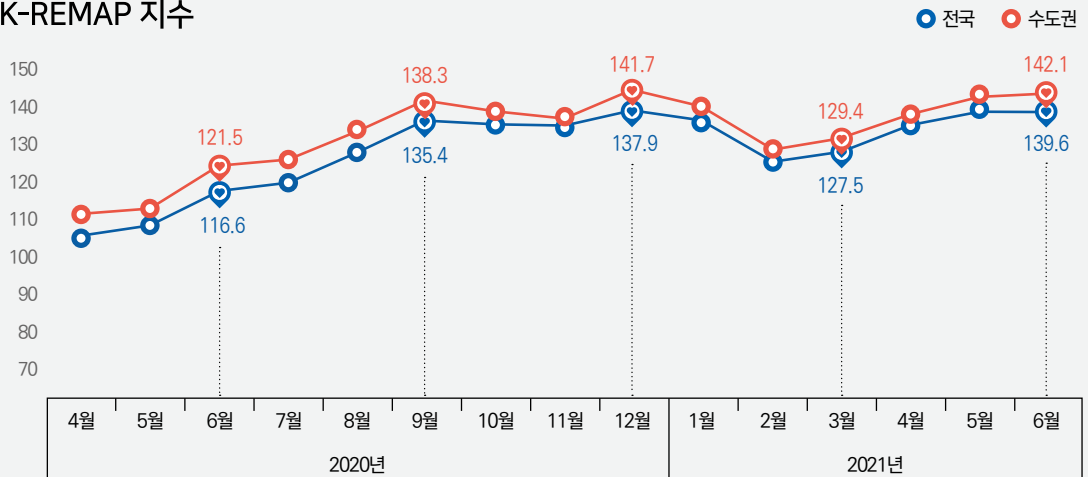


K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장압력지수와 부동산시장 소비자심리지수를 통합하여 생성한 것으로, 0~200의 값으로 산출된다. 산출된 K-REMAP 지수는 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보합 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 상승(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 하강(95 미만)은 위축된 것으로 진단한다. K-REMAP 지수는 현재 부동산시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다. 🌱



K-REMAP 지수



전국

2021년 2분기 K-REMAP 지수는 139.6로 전분기(127.5) 대비 12.1p 상승, 전년동기(116.6) 대비 23.0p 상승하며 상승국면을 지속

수도권

2021년 2분기 K-REMAP 지수는 142.1로 전분기(129.4) 대비 12.7p 상승, 전년동기(121.5) 대비 20.6p 상승하며 상승국면을 지속

구 분	전년 동기			전 분기			현재		
	2020년			2021년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	105.9	108.6	116.6	135.7	125.0	127.5	134.8	139.6	139.6
수도권	109.7	111.3	121.5	139.2	127.8	129.4	136.2	141.8	142.1
서울	109.1	108.5	123.3	137.5	124.0	122.9	131.7	139.6	139.5
인천	111.4	115.6	123.6	134.4	129.4	130.9	138.3	141.3	142.4
경기	109.8	112.0	120.1	141.2	129.7	132.7	138.4	143.2	143.6
비수도권	102.0	106.0	111.4	131.9	122.2	125.9	133.7	137.4	137.1



01. 전국

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.1p 상승

- 2021년 2분기 전국 K-REMAP 지수(139.6)는 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지수는 전분기(127.5) 대비 12.1p 상승, 전년 동기(116.6) 대비 23.0p 상승

02. 수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.7p 상승

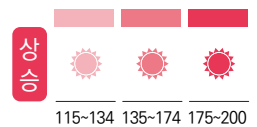
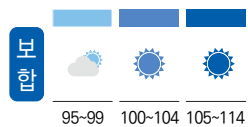
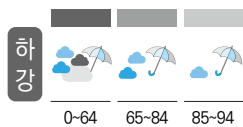
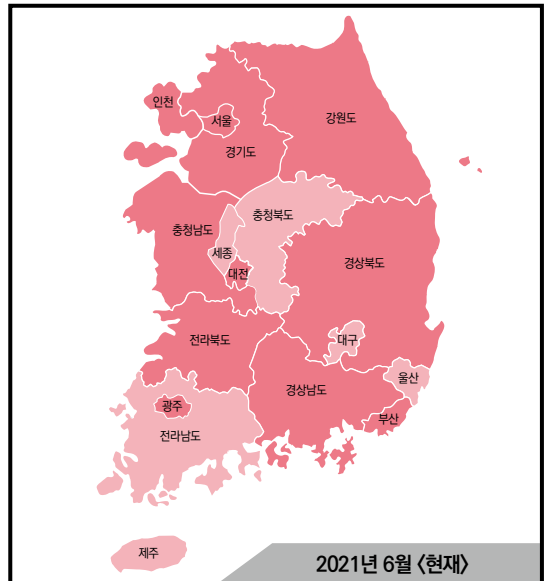
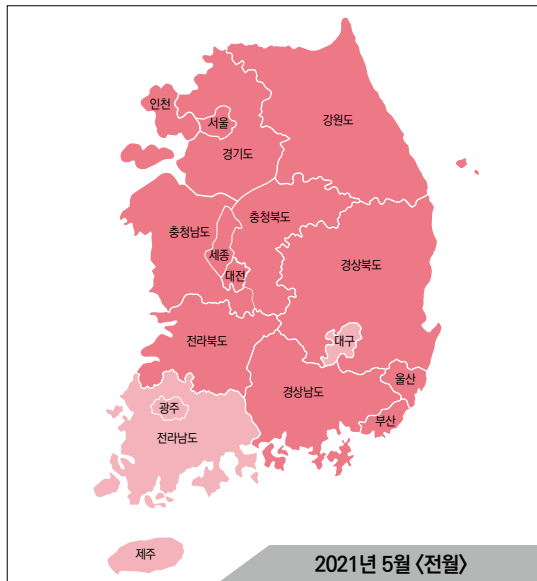
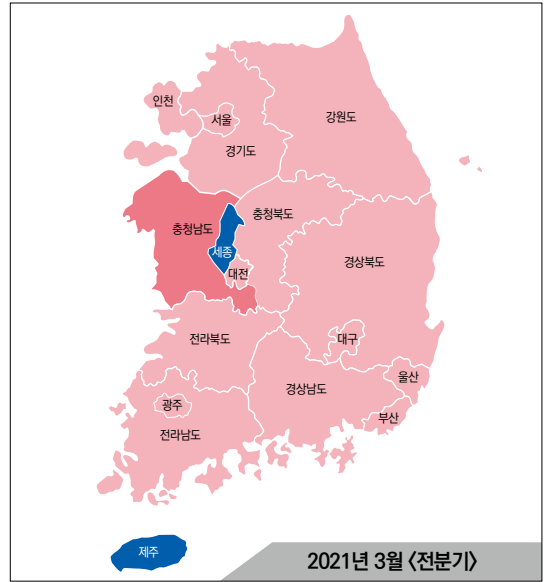
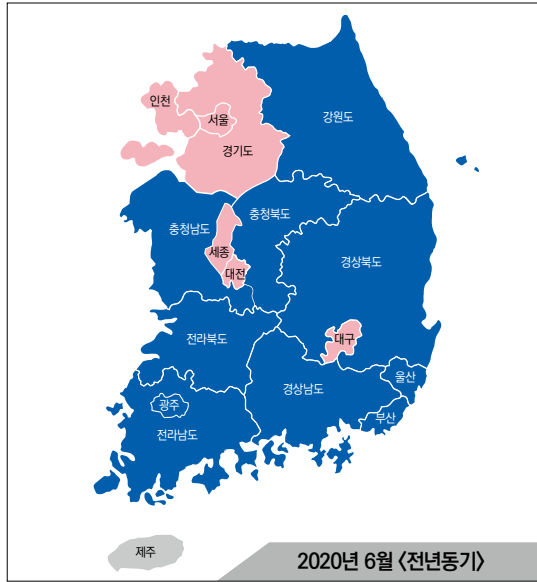
- 2021년 2분기 수도권 K-REMAP 지수(142.1)는 전분기(129.4) 대비 12.7p 상승, 전년 동기(121.5) 대비 20.6p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지역별로 서울(139.5), 인천(142.4), 경기(143.6)는 전분기 대비 각각 16.6p, 11.5p, 10.9p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속

03. 비수도권

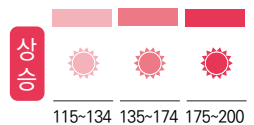
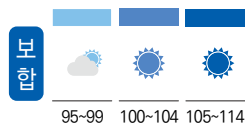
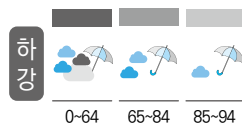
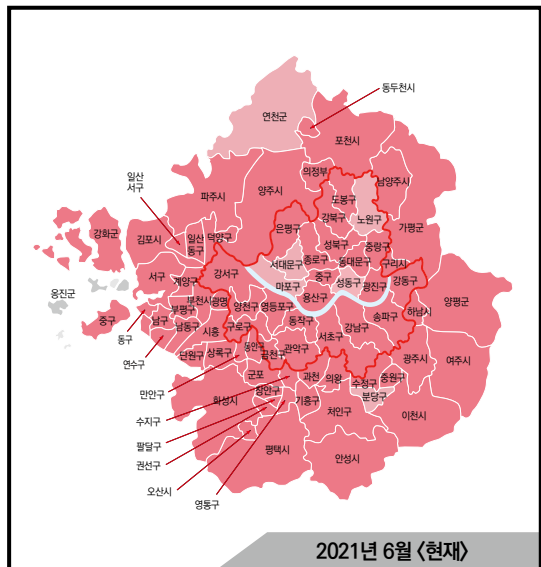
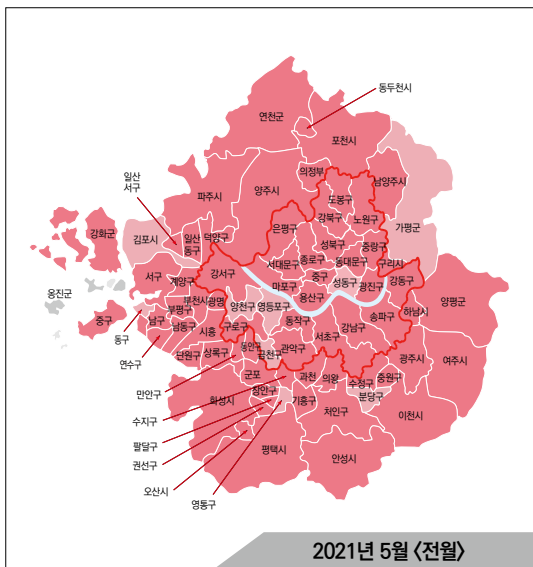
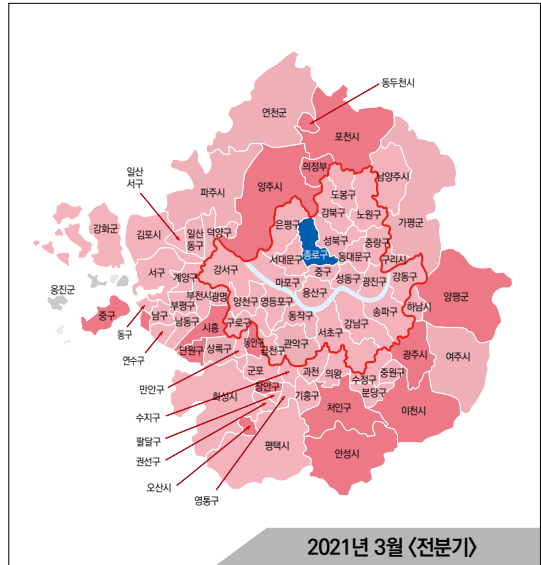
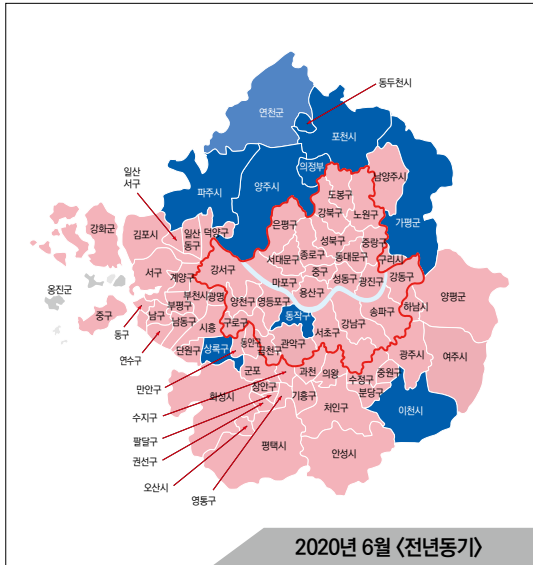
상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.2p 상승

- 2021년 2분기 비수도권 K-REMAP 지수(137.1)는 전분기(125.9) 대비 11.2p 상승, 전년 동기(111.4) 대비 25.7p 상승하며 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 지역별로 부산(142.2), 대구(125.4), 광주(136.4), 대전(144.8), 울산(130.6), 강원(142.6), 충북(134.5), 충남(147.7), 전북(138.5), 전남(132.7), 경북(138.7), 경남(138.3)은 전분기에 이어 상승국면을 지속
- 세종(126.4), 제주(131.6)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2021년 3분기 부동산시장 소비심리 전망

2021년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 상승국면이 지속되었다. 수도권은 교통여건 개선과 재건축·재개발 등 개발호재가 있는 지역에서, 비수도권은 상대적으로 저평가되었던 지역과 비규제 지역을 중심으로 지수가 상승하였다.

2021년 3분기에도 부동산시장 소비심리지수는 높은 수준이 지속될 것으로 예상된다. 수도권은 지역 개발호재와 함께 규제완화에 대한 기대감으로 심리지수의 변화가 예상되며, 비수도권은 비규제 지역 등 상대적으로 저평가되었던 지역을 중심으로 심리지수의 상승세가 지속될 것으로 전망된다. 하지만 금리 인상과 이에 따른 유동성변화 등 심리지수의 변화에 영향을 미칠 요인들이 존재하므로 시장 상황과 지수 움직임에 대한 지속 모니터링이 필요하다.



부동산시장 조사분석
2021. 07 | July | Vol.34



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2021.07)

정리 : 최진

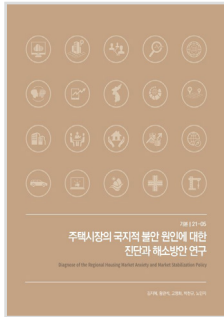
최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 주택임대차 시장에서 재계약 임대료는 할인되는가?: 교체비용과 비대칭정보 그리고 협상 (주택연구, 2021)
- ② 신경망 분석을 활용한 비주택 거주 청년 1인 가구의 공유주택 거주 의사에 미치는 영향요인분석 (주택연구, 2021)
- ② 하우스푸어 고령자의 역모기지 상품 선택 특성 분석: 주택연금 사전가입 제도를 중심으로 (주택연구, 2021)
- ② 동아시아 주택시장과 주택체제론의 현 단계-최근 동아시아 주택체제론이 정제된 이유 (주택연구, 2021)
- ② 대도시 아파트매매가격 변동성의 전이효과: 상승기와 하락기를 중심으로 (주택연구, 2021)
- ② 패널모형을 이용한 지역별 공적(공공)임대주택 비중이 주택가격에 미치는 영향: 수도권 61개 지역을 중심으로 (주택연구, 2021)
- ② 주택 연구에 있어 공간계량모델 적용에 대한 고찰 (부동산학연구, 2021)
- ② Tram Fare Removal and House Prices - A Case Study of Melbourne (부동산학연구, 2021)
- ② 기계학습 기술을 이용한 부동산 감성지수 개발 모형 연구 (부동산학연구, 2021)
- ② 전세가격 변동률 분포를 활용한 역전세 위험의 측정 (부동산학연구, 2021)
- ② 공개고지의 사유화와 공공성 평가-용인시 사례를 중심으로- (부동산학연구, 2021)
- ② 고령가구의 주택유형: 아파트에 계속 거주할 것인가? (부동산학연구, 2021)
- ② 투자자 특성별 위험회피도와 주택자산배분비율 (국토연구, 2021)
- ② 고령 부모와 성인 자녀 간 지리적 근접성 결정요인에 관한 지역 비교 연구 (국토연구, 2021)
- ② The effect of LTV-based risk weights on house prices: Evidence from an Israeli macroprudential policy (Journal of Urban Economics, 2021.07)
- ② The local residential land use regulatory environment across U.S. housing markets: Evidence from a new Wharton index (Journal of Urban Economics, 2021.07)
- ② Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles (Journal of Urban Economics, 2021.07)
- ② Revisiting the effects of housing transfer taxes (Journal of Urban Economics, 2021.07)
- ② Measuring aggregate housing wealth: New insights from machine learning (Journal of housing Economics, 2021.03)
- ② Revisiting the effects of housing transfer taxes (Journal of housing Economics, 2021.06)
- ② Housing rent rigidity under downward pressure: Unit-level longitudinal evidence from Tokyo (Journal of housing Economics, 2021.06)
- ② TIs the behavior of sellers with expected gains and losses relevant to cycles in house prices? (Journal of housing Economics, 2021.06)
- ② Housing price appreciation and economic integration in a transition economy: Evidence from Kazakhstan (Journal of housing Economics, 2021.06)
- ② The illusion of a hedonic price function: Nonparametric interpretable segmentation for hedonic inference (Journal of housing Economics, 2021.06)
- ② Price regulation, inflation, and nominal rigidity in housing rents (Journal of housing Economics, 2021.06)



KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2021-05.



주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구

김지혜·황관석·고영화·박천규·노민지

- 주택시장의 국지적 시장불안 현상은 일부 지역에 한정되어 나타나는 현상으로 주택시장이 안정적인 수준을 벗어나 시장의 변동성이 증가된 상태로 정의할 수 있음
- 시장불안 지역은 시장 상황에 따라 공간적으로 이동하는 특성을 보이며, 최근에는 비규제지역을 중심으로 시장불안 전이효과가 관찰됨
- 국지적 시장불안 지역은 7개 또는 4개 유형으로 구분되며, 유형간 선·후행 관계, 가격변화의 방향성, 가격 변동폭에서 차이를 보임
- 아파트 가격 변화율에 영향을 미치는 주요 요인은 유동성, 매매심리지수, 공급물량 등임

연구보고서

- 📍 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- 📍 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- 📍 국토연 기본 20-39 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- 📍 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- 📍 국토연 기본 19-38 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(2)
- 📍 국토연 기본 19-15 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 연구
- 📍 국토연 기본 18-33 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(1): 지역별 수요대응 주택공급 방안
- 📍 국토연 기본 18-31 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1)
- 📍 국토연 기본 18-06 교통비용을 고려한 주거부담지표 개발 및 활용방안 연구
- 📍 국토연 기본 18-05 건설기술 변화에 대응한 건설인력정책 연구
- 📍 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- 📍 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- 📍 국토연 WP 20-13 외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- 📍 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- 📍 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점(2012년~2020년 1월)
- 📍 국토연 WP 19-29 부모의 소득·자산 및 분가 여부를 고려한 청년 주거정책 대상 분석
- 📍 국토연 WP 19-26 부동산시장 소비심리지수 개선방안 연구: 시장 진단의 정확성과 유용성 제고를 중심으로
- 📍 국토연 WP 19-24 주거실태조사를 통해 본 최근 10년(2008~2018)간 주거양극화 추이
- 📍 국토연 WP 19-16 홍콩과 일본사례를 통해 살펴본 도시정비사업의 공공관리 확대방안
- 📍 국토연 WP 19-14 부동산 유동화 수단으로 블록체인 기술의 활용가능성 연구



- ③ 국토연 WP 19-23 실거래 데이터와 GIS를 활용한 아파트 가격 및 거래량 변화분석: 수도권(서울, 경기, 인천) 지역을 중심으로
- ③ 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- ③ 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구
- ③ 국토연 수시 19-11 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급관리정책 추진방향
- ③ 국토연 수시 19-08 저소득층 거주 민간임대주택 개량사업 활성화 방안 연구
- ③ 국토연 수시 19-05 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안: 전세보증보험제도 개선방안을 중심으로
- ③ 국토연 수시 19-01 주거비 부담 완화를 위한 정책방안 연구

국토정책 브리프

- ③ 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)
- ③ 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- ③ 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- ③ 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- ③ 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- ③ 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- ③ 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)
- ③ 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- ③ 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- ③ 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- ③ 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- ③ 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- ③ 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- ③ 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 (2020.02.25.)
- ③ 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)

국토이슈리포트

- ③ 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점: 2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- ③ 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- ③ 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- ③ 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점-임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급 (2021.02.10.)
- ③ 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향 (2021.02.03.)
- ③ 수도권 중장기 주택공급 전망과 시사점 (2020.11.25.)
- ③ 코로나19 같은 감염병 상시 위기 시대, 1인가구 주거불안 양상과 주거정책 시사점 (2020.05.25.)
- ③ 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안-사태 악화 및 장기화 시 대응방안- (2020.04.02.)
- ③ 주거비 부담 경감을 위한 지원정책 (2019.04.01.)



최근 부동산시장 관련 연구내용

세계적인 주식, 부동산 등 투자자산으로 분류되는 자산가격의 상승으로 국민들의 투자활동 참여비율이 지속적으로 높아지고 있다. 전체적인 자산가격 상승이 이루어지고 있지만 세부적으로 보면 국가별로 주요 투자대상과 상승률에 차이가 있으면 국내의 경우 주식, 펀드 등 금융자산보다 아파트를 중심으로 한 부동산 투자비율이 다른 국가대비 상대적으로 높은 편이다.

금번 국내연구소개에서는 국내 투자자 특성별 위험회피도와 주택자산배분비율에 대해 고찰한 연구를 소개한다.

국내와 마찬가지로 세계 주요 각국의 주택가격은 저금리와 풍부한 유동성에 힘입어 상승세를 구가하고 있다. 과도한 자산가격 상승세를 억제하기 위해 세제, 금융규제 등 다양한 억제정책이 활용되고 있으며 그 중 금융규제를 강화하는 것은 주택가격 상승 억제를 위한 주요 방안 중 하나로 이용되고 있다.

금번 해외연구소개에서는 LTV 모기지론에 위험 가중치를 부과하는 정책에 주택가격에 미치는 영향을 이스라엘의 사례로 분석한 연구를 소개한다.

📍 [투자자 특성별 위험회피도와 주택자산배분비율- 김지혜·박천규 (국토연구 제109권, pp 53-72)]

일본 연구는 포트폴리오 이론을 바탕으로 투자자 특성에 따른 주택자산을 포함한 최적의 포트폴리오를 도출하였으며 특히, 투자자 유형을 연령, 소득, 자산, 주택 소유, 다중주택 소유자와 주거 지역으로 나누어 각 특성별로 위험회피계수의 차이와 최적의 자산배분을 분석하였다.

본 연구에서 위험회피계수를 분석한 결과 한국의 투자자는 다른 국가의 투자자에 비해 위험회피계수가 낮고 상대적으로 위험을 감수하는 행동을 하는 것으로 나타난다. 또한, 연령이 낮을수록 자산이 많을수록 소득이 높을수록 위험회피계수가 낮은 것으로 나타났다.

평균적인 최적의 포트폴리오는 무위험 자산 33.46%, 아파트 60.34%, 주식 6.21% 비중으로 나타났으며 위험회피 성향이 낮은 투자자는 평균적으로 자산의 훨씬 더 많은 부분을 위험 자산에 보유하고 있는 것으로 나타났다.

최근 저금리와 풍부한 유동성으로 한국을 비롯한 전 세계적으로 집값이 오르고 있는 상황에서 주택은 상대적으로 덜 위험한 자산에 속하여 수요측면에서 많은 투자자들이 투자하기 좋은 자산으로 분류되며 이는 한국의 집값 상승에도 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

📍 [The effect of LTV-based risk weights on house prices: Evidence from an Israeli macroprudential policy. 2021. StevenLaufer·NitzanTzur-Ilan (Journal of Urban Economics. Vol. 124.)]

This paper studies the link between macroprudential regulation and house prices by asking whether policies that impose higher risk weights on high-LTV mortgages can slow house price growth. Studying a 2010 Israeli policy, we find that the prices on housing units likely to be purchased using mortgages subject to higher risk weights are reduced by about 2 1/2 percent. We find that the policy has larger effects in more expensive areas of the country and, in particular, in lower quality neighborhoods within these more expensive areas. Combining our results with estimates of the effect of this policy on mortgage interest rates, we derive an estimate for the semi-elasticity of house prices with respect to mortgage rates that is consistent with the upper range of estimates reported in the literature.

부동산시장 조사분석
2021. 07 | July | Vol.34



국토연구원 부동산시장 통계



국토연구원 부동산시장 통계

01 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	120.2	121.2	120.3	121.1	128.2	131.7	127.7	125.3	123.4	120.1	117.8	121.7	125.2
수도권	125.5	127.9	124.9	123.4	129.1	131.3	130.5	128.9	127.2	121.9	120.3	125.5	129.2
서울	131.9	139.4	131.9	127.3	131.6	133.2	130.8	129.1	124.7	116.6	117.1	124.1	127.9
인천	116.1	110.6	112.5	116.2	120.6	123.3	126.2	126.7	132.1	131.1	129.2	132.4	133.0
경기	123.8	125.1	123.6	122.7	129.5	131.9	131.3	129.3	127.5	122.9	120.3	124.9	129.1
비수도권	114.1	113.2	114.7	118.5	127.2	131.8	124.5	121.2	119.6	118.6	115.8	117.8	121.3
부산	112.1	107.9	111.1	116.6	132.5	135.5	118.3	115.6	115.4	115.8	114.7	118.4	121.7
대구	121.2	123.4	127.7	129.5	138.3	143.1	134.9	126.1	121.0	116.3	112.5	117.2	114.0
광주	108.3	107.3	109.8	114.0	125.3	132.7	121.6	118.2	117.6	122.0	112.3	114.8	120.2
대전	126.5	123.3	121.7	120.6	128.6	131.3	130.0	128.4	126.1	124.3	124.0	125.0	130.2
울산	116.1	117.2	119.0	127.9	139.2	147.1	132.7	121.1	117.3	116.3	109.2	109.8	119.5
세종	134.3	150.9	148.6	134.8	129.8	140.6	135.4	124.0	114.6	95.8	94.0	101.8	98.9
강원	110.0	111.6	111.2	117.7	123.8	126.7	126.9	133.1	125.7	129.7	124.3	125.1	131.5
충북	119.6	111.9	110.8	116.3	119.1	125.1	119.5	124.5	126.5	122.3	119.7	121.8	126.6
충남	120.3	117.6	123.7	125.9	133.6	131.4	133.0	133.4	132.5	133.8	129.3	122.5	126.5
전북	107.3	108.8	113.4	114.0	121.4	124.9	126.8	121.6	126.7	124.7	122.9	126.6	127.3
전남	113.0	116.1	117.6	119.1	121.3	122.6	119.8	120.6	116.2	115.3	111.2	111.5	111.7
경북	109.5	107.8	107.2	112.8	121.5	131.7	131.6	120.8	121.0	120.4	118.6	118.0	120.8
경남	110.6	107.7	105.9	111.9	121.7	126.9	118.4	113.1	111.8	113.7	112.7	114.7	120.7
제주	90.8	95.4	95.9	101.7	107.3	112.5	112.2	114.0	111.6	113.4	117.1	119.0	127.9

* 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, 인천광역시시의 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	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	122.8	123.8	122.8	123.7	131.3	134.9	130.6	127.8	125.5	121.7	119.4	123.7	127.4
수도권	128.4	130.9	127.7	126.0	132.0	134.5	133.5	131.5	129.5	123.5	121.8	127.5	131.3
서울	135.2	143.3	135.0	130.2	134.6	136.6	133.7	131.7	127.1	117.9	118.2	126.2	130.0
인천	118.5	111.7	114.2	118.0	122.6	125.9	128.7	129.2	134.8	134.0	131.7	135.3	136.0
경기	126.7	127.9	126.4	125.4	132.6	135.2	134.5	131.8	129.7	124.4	121.6	126.7	131.1
비수도권	116.2	115.2	116.9	120.9	130.3	135.2	127.3	123.4	121.6	120.3	117.5	119.7	123.3
부산	113.8	109.4	112.4	118.9	135.6	139.0	120.3	117.4	117.5	117.5	116.2	119.9	123.3
대구	123.7	126.0	130.9	132.4	142.1	147.2	138.7	128.4	123.5	117.8	113.7	118.8	115.8
광주	109.2	108.4	110.9	115.1	127.3	135.4	123.8	119.9	118.9	122.9	112.8	116.1	121.3
대전	129.1	125.6	124.3	123.0	132.2	134.1	132.9	130.5	127.9	125.9	125.2	127.0	132.9
울산	118.8	120.1	122.9	131.7	144.3	152.5	136.7	123.9	119.6	118.1	110.6	111.2	121.6
세종	137.6	153.7	150.7	136.7	131.5	142.7	137.1	125.5	113.9	93.8	93.3	101.4	98.6
강원	111.9	113.9	113.6	120.2	127.3	129.9	130.7	137.1	128.5	132.5	126.8	128.3	134.6
충북	121.9	113.0	112.2	118.2	121.3	127.7	121.6	127.2	128.4	123.8	121.6	123.9	128.2
충남	123.6	119.5	126.7	128.3	137.1	134.5	136.1	136.4	135.3	136.8	131.9	124.3	128.8
전북	108.8	110.3	115.4	116.1	123.4	127.5	129.7	123.2	129.0	126.8	125.9	129.6	129.8
전남	114.5	117.3	118.9	121.4	122.9	124.1	121.1	121.7	117.6	116.1	112.1	112.5	112.8
경북	111.7	110.3	109.4	115.1	124.6	135.5	135.8	123.4	123.5	123.2	121.1	120.9	123.1
경남	112.8	110.5	108.3	115.1	125.3	131.4	121.6	115.7	114.1	116.0	115.4	117.4	124.0
제주	92.4	97.5	97.8	104.1	110.1	115.0	115.1	117.5	114.4	116.1	120.0	121.8	131.4

* 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

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	133.8	129.5	123.5	123.4	132.4	141.1	139.6	138.3	135.5	131.6	128.4	133.8	137.7
수도권	140.9	137.9	127.8	123.7	129.9	138.1	143.0	144.4	143.0	135.5	133.1	139.5	143.2
서울	150.1	155.5	137.5	129.5	131.4	138.8	141.8	142.8	140.8	129.0	129.8	137.8	141.6
인천	127.8	112.3	112.1	115.0	116.1	127.2	135.5	140.4	149.7	145.8	142.9	149.5	150.8
경기	138.4	133.3	125.7	122.3	132.0	140.0	145.3	146.1	142.9	137.0	132.9	138.3	142.6
비수도권	125.4	119.3	118.1	122.9	135.0	144.3	135.9	131.2	127.9	127.9	124.0	128.0	132.1
부산	123.8	111.6	112.3	121.4	145.5	153.4	126.7	121.7	122.9	124.7	123.9	130.9	134.5
대구	133.3	132.8	135.5	135.2	149.9	159.5	150.7	137.1	129.8	124.6	117.5	126.4	120.9
광주	113.9	110.3	110.6	119.1	131.5	145.2	132.8	128.4	126.2	133.9	119.2	124.4	131.6
대전	139.5	128.7	126.0	125.1	132.0	138.6	142.2	142.9	137.2	134.7	133.9	136.6	145.2
울산	128.6	124.9	121.8	131.8	152.7	166.8	150.8	128.6	121.8	120.1	110.8	110.2	124.6
세종	151.3	176.7	165.0	139.7	129.2	147.3	143.1	136.2	118.9	96.4	99.8	109.3	101.2
강원	122.6	119.1	113.3	121.7	129.4	137.5	137.2	149.9	134.8	142.8	136.4	136.7	148.3
충북	134.8	111.6	106.2	116.1	121.3	131.2	126.1	134.2	136.4	133.0	129.4	135.0	137.7
충남	137.8	123.3	133.9	134.9	141.5	137.2	145.1	146.7	143.2	149.3	138.4	130.5	139.1
전북	118.0	118.3	121.3	118.4	125.4	132.9	138.3	130.4	139.1	135.9	134.0	145.6	140.2
전남	120.7	123.9	124.4	128.0	128.2	132.7	129.1	131.0	122.1	121.6	116.2	117.6	116.7
경북	116.0	112.8	106.3	110.8	125.3	144.9	148.7	129.1	128.2	129.8	129.3	127.1	129.3
경남	123.0	116.2	110.2	118.2	131.2	142.6	132.7	124.2	121.1	122.7	121.3	126.0	132.8
제주	93.5	100.2	98.1	105.7	111.6	120.2	119.2	126.9	117.4	122.5	126.3	125.9	144.3

* 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, 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	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	111.8	118.1	122.1	123.9	130.2	128.7	121.6	117.3	115.5	111.8	110.4	113.5	117.0
수도권	115.9	124.0	127.5	128.3	134.1	131.0	124.0	118.5	115.9	111.4	110.4	115.6	119.4
서울	120.2	131.2	132.6	131.0	137.6	134.5	125.6	120.6	113.4	106.8	106.7	114.5	118.5
인천	109.3	111.2	116.3	121.0	129.2	124.7	121.9	118.1	119.9	122.2	120.5	121.0	121.2
경기	114.9	122.6	127.0	128.4	133.2	130.3	123.6	117.5	116.5	111.7	110.3	115.0	119.6
비수도권	107.0	111.0	115.6	118.9	125.6	126.0	118.7	115.7	115.4	112.7	110.9	111.4	114.6
부산	103.8	107.2	112.6	116.3	125.7	124.7	114.0	113.0	112.1	110.3	108.5	108.8	112.1
대구	114.2	119.2	126.4	129.6	134.3	134.8	126.6	119.7	117.3	111.0	109.8	111.2	110.7
광주	104.5	106.4	111.2	111.0	123.2	125.6	114.8	111.4	111.5	111.9	106.3	107.8	110.9
대전	118.7	122.5	122.6	120.9	132.3	129.7	123.6	118.2	118.5	117.1	116.4	117.4	120.5
울산	109.	115.4	124.0	131.6	135.8	138.2	122.7	119.3	117.3	116.0	110.4	112.3	118.6
세종	123.9	130.6	136.4	133.7	133.9	138.1	131.0	114.8	109.0	91.2	86.9	93.6	96.1
강원	101.3	108.6	113.9	118.7	125.3	122.4	124.2	124.2	122.3	122.2	117.2	119.8	121.0
충북	109	114.3	118.1	120.3	121.3	124.2	117.0	120.1	120.4	114.7	113.7	112.8	118.7
충남	109.4	115.7	119.6	121.6	132.8	131.9	127.1	126.1	127.4	124.3	125.4	118.0	118.6
전북	99.7	102.3	109.4	113.8	121.4	122.1	121.1	116.0	118.9	117.6	117.8	113.6	119.3
전남	108.2	110.6	113.3	114.8	117.7	115.5	113.0	112.4	113.1	110.6	107.9	107.4	109.0
경북	107.5	107.8	112.5	119.4	124.0	126.0	122.9	117.7	118.8	116.5	112.8	114.6	116.9
경남	102.5	104.7	106.4	112.0	119.5	120.3	110.5	107.1	107.1	109.3	109.4	108.9	115.1
제주	91.3	94.8	97.5	102.4	108.6	109.8	110.9	108.1	111.5	109.6	113.6	117.7	118.5

* 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, 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	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	96.7	98.0	97.6	98.1	100.5	102.1	101.2	103.3	104.0	105.5	103.4	103.8	106.2
수도권	99.0	101.1	100.0	99.7	102.9	102.1	103.5	106.2	106.1	107.6	107.6	107.5	109.7
서울	103.1	103.9	103.1	100.8	105.1	102.5	104.9	105.7	102.9	104.8	107.0	105.0	108.7
인천	94.2	100.0	97.0	100.0	102.2	99.7	103.8	103.7	107.8	105.3	106.8	106.4	106.2
경기	97.7	99.8	98.8	99.0	101.8	102.3	102.7	107.0	107.6	109.6	108.1	109.2	111.0
비수도권	94.9	95.6	95.5	96.7	98.8	101.7	99.5	100.8	101.7	103.1	100.4	100.4	103.3
부산	96.6	93.5	98.7	96.4	104.4	103.5	99.9	99.6	96.1	100.7	100.7	105.3	107.1
대구	98.4	99.6	98.2	103.1	104.2	106.7	100.7	104.8	98.2	102.6	102.2	102.7	97.6
광주	100.0	98.0	100.2	104.4	106.4	108.5	101.8	102.9	105.7	113.7	108.7	103.4	110.6
대전	103.6	102.8	98.3	98.7	96.1	105.6	103.9	109.2	110.0	109.4	113.6	106.9	106.8
울산	92.3	90.9	83.2	94.3	93.3	98.9	96.6	95.9	97.2	100.5	96.3	97.0	100.6
세종	104.3	125.6	129.6	118.0	114.2	121.2	120.1	110.4	120.6	114.2	100.5	105.1	101.5
강원	92.8	91.6	90.0	95.2	91.8	97.5	92.4	97.5	100.5	104.4	102.1	97.0	103.5
충북	98.7	102.8	98.6	98.4	99.0	102.1	100.9	101.0	109.0	108.9	102.5	103.4	111.7
충남	90.8	100.3	96.6	104.4	101.3	103.5	105.0	106.0	107.4	107.4	106.1	107.0	105.6
전북	93.8	94.9	95.2	95.4	103.5	101.3	100.3	107.0	105.4	106.3	95.9	99.8	104.8
전남	100.1	105.4	106.6	98.6	107.2	109.2	108.5	110.9	103.3	108.3	103.8	102.2	101.8
경북	89.3	85.4	88.0	91.6	92.7	97.7	93.2	97.6	99.0	95.7	96.3	92.1	100.3
경남	90.9	83.3	83.9	82.8	89.2	86.1	89.3	90.1	90.8	93.0	88.9	89.8	91.5
제주	76.5	76.7	78.5	80.0	82.0	89.8	86.4	82.4	86.6	89.4	91.7	93.9	96.7

* 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	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	3월
전국	113.0	119.9	136.2	149.6	142.9	137.6	148.1	146.0	126.6	135.0	151.8	157.6	135.0
수도권	117.6	121.9	138.4	153.1	146.6	142.1	152.9	149.4	128.5	136.8	152.1	158.1	136.8
서울	114.6	120.9	142.4	154.8	146.4	145.5	153.6	146.0	123.3	129.2	146.3	155.2	129.2
인천	131.0	130.0	139.6	154.9	146.7	136.5	144.3	142.1	126.6	130.7	147.4	150.2	130.7
경기	116.5	120.8	135.8	151.7	146.7	141.3	154.4	153.0	131.9	142.6	156.5	161.5	142.6
비수도권	108.8	118.2	136.0	146.2	139.3	133.0	143.2	142.6	124.9	133.2	151.7	157.1	133.2
부산	104.4	123.3	142.2	147.7	137.8	125.4	137.4	143.2	128.4	135.7	153.7	161.6	135.7
대구	109.0	119.5	135.3	145.1	137.3	139.6	145.7	139.7	117.2	130.3	146.8	146.6	130.3
광주	114.9	131.6	141.8	150.7	145.6	142.4	148.8	155.9	122.4	130.1	153.6	154.0	130.1
대전	118.9	131.0	144.7	157.2	156.1	143.9	156.5	146.3	128.3	135.8	150.0	163.5	135.8
울산	110.1	115.2	141.6	155.3	148.6	148.5	151.7	149.5	134.4	134.3	158.3	161.8	134.3
세종	117.8	120.2	139.0	145.2	130.6	127.0	148.3	142.7	126.4	132.6	155.5	172.2	132.6
강원	111.8	112.3	121.8	135.8	130.2	127.0	135.5	132.2	106.8	118.1	137.3	149.0	118.1
충북	109.6	114.7	129.7	147.2	136.5	129.9	142.7	145.6	129.7	137.8	151.9	148.3	137.8
충남	108.0	114.7	138.7	157.8	146.2	139.7	151.2	152.8	140.2	149.6	171.8	175.3	149.6
전북	102.9	115.0	131.7	142.0	137.4	140.6	153.0	140.5	127.1	136.8	157.0	158.0	136.8
전남	110.7	114.0	121.6	139.5	134.0	126.6	137.3	135.8	120.8	137.3	150.6	157.5	137.3
경북	104.0	109.9	119.3	133.8	128.2	122.7	131.3	130.4	113.2	122.2	145.0	156.9	122.2
경남	108.6	108.5	126.6	142.7	142.2	130.9	143.3	141.9	127.0	132.9	148.1	155.4	132.9
제주	95.5	100.0	113.4	129.6	123.8	118.3	127.0	124.8	104.6	110.9	135.8	143.5	110.9

* 주) 1. 2021년 4월부터 세종시 압력지수와 K-REMAP 지수는 세종시 자료가 충분히 축적됨에 따라 세종시 자료를 반영한 지수를 산출함

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	134.3	136.8	144.7	157.7	147.3	143.7	156.5	160.6	147.0	148.8	161.4	165.7	164.1
수도권	138.7	140.5	146.9	160.1	148.9	143.8	155.3	160.6	147.8	147.5	158.5	163.4	163.4
서울	140.8	144.0	157.2	163.1	152.9	150.3	157.7	159.3	144.1	133.3	142.2	149.6	154.3
인천	154.2	147.9	154.2	162.9	143.0	130.5	137.8	145.4	139.0	144.3	161.7	166.9	167.8
경기	134.1	137.0	139.5	157.8	147.9	142.9	157.7	164.6	151.8	156.3	167.2	170.6	167.7
비수도권	130.8	133.8	147.0	155.3	145.7	143.6	157.7	160.6	146.3	150.3	164.6	168.2	164.8
부산	123.9	129.3	149.0	152.8	145.5	140.3	153.6	152.8	143.7	151.1	164.5	171.4	168.6
대구	117.0	117.4	129.6	137.6	124.6	136.5	151.0	157.1	140.2	140.8	151.6	143.7	139.1
광주	125.4	140.8	141.3	150.8	135.6	147.0	156.6	165.0	136.2	141.1	165.5	164.4	164.8
대전	134.0	128.9	143.6	163.2	153.8	139.2	149.1	156.7	140.8	146.5	157.6	173.6	170.3
울산	137.9	140.3	154.1	167.0	162.0	162.1	173.3	172.0	152.2	154.0	166.8	161.9	142.3
세종	139.2	142.0	156.8	149.7	138.5	131.8	166.5	153.7	140.5	141.0	149.6	167.3	163.7
강원	133.1	133.4	138.3	156.1	149.1	143.3	154.7	154.1	131.2	136.3	156.3	170.4	172.1
충북	146.1	147.5	147.0	164.3	144.0	133.3	153.0	158.9	149.2	158.5	170.1	163.6	159.9
충남	137.7	140.9	143.1	160.2	153.5	153.4	167.2	170.8	161.9	168.6	184.5	185.6	182.0
전북	127.4	134.4	137.7	153.2	145.7	145.9	160.4	160.1	151.4	158.0	173.9	181.4	178.9
전남	124.3	124.4	126.0	154.6	148.4	140.4	147.8	150.8	139.3	140.9	152.8	159.3	157.6
경북	129.4	135.6	135.7	152.6	144.5	143.1	160.9	163.1	147.9	150.0	165.3	175.3	179.5
경남	139.3	138.4	149.9	166.0	159.4	157.1	175.5	180.6	166.0	161.3	176.5	181.2	177.4
제주	115.4	117.0	121.9	142.4	135.8	131.8	145.1	149.5	130.0	131.6	148.4	158.9	159.0

* 주) 1. 2021년 4월부터 세종시 압력지수와 K-REMAP 지수는 세종시 자료가 충분히 축적됨에 따라 세종시 자료를 반영한 지수를 산출함

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	86.1	97.2	117.8	138.5	138.0	142.7	151.3	134.3	101.6	113.3	136.3	142.0	134.3
수도권	82.1	90.6	109.4	136.6	136.7	147.2	161.7	138.7	101.0	113.4	132.7	136.6	129.3
서울	90.0	96.9	119.6	142.9	133.6	151.8	170.9	150.0	110.9	109.7	140.0	146.8	129.7
인천	88.3	87.3	104.5	145.6	142.2	137.8	142.3	119.1	89.7	94.6	120.7	124.9	122.6
경기	76.3	87.7	104.6	131.0	137.2	146.6	160.6	136.5	97.9	119.6	131.1	133.2	130.5
비수도권	90.0	103.7	126.1	140.5	139.4	138.2	140.8	129.6	102.1	113.2	139.9	147.2	139.3
부산	74.0	96.4	120.9	130.0	132.8	116.2	119.8	109.5	90.7	106.0	137.8	148.8	145.7
대구	107.7	107.4	124.5	137.4	139.5	140.0	132.3	113.6	90.2	108.3	122.2	124.5	112.5
광주	86.1	122.0	157.6	150.2	153.8	153.4	156.0	160.2	107.4	107.8	128.8	134.6	122.4
대전	98.6	113.2	122.6	162.7	159.4	153.5	162.1	138.2	101.5	94.2	116.1	150.4	150.7
울산	108.1	118.7	152.6	170.3	165.2	170.5	164.5	155.2	114.5	117.3	161.3	178.9	156.3
세종	109.6	114.1	139.3	155.0	124.5	132.0	147.7	151.5	132.5	141.0	169.5	157.6	128.0
강원	88.4	91.2	104.3	116.9	120.0	144.4	152.3	127.8	85.8	111.9	130.6	126.4	130.1
충북	84.5	98.9	112.2	137.0	131.8	132.7	138.8	154.0	106.5	119.9	148.6	138.1	132.7
충남	83.2	93.5	122.8	144.9	148.1	150.1	135.3	136.8	117.6	136.2	157.5	157.1	137.4
전북	76.7	102.7	121.9	135.0	139.9	151.7	163.1	128.5	99.6	123.3	146.6	138.9	133.0
전남	72.3	91.7	106.8	117.7	105.2	106.9	132.3	125.1	114.9	140.2	153.6	156.1	144.0
경북	96.2	104.1	120.1	132.2	128.1	133.2	123.8	117.1	97.3	94.8	127.1	144.3	143.8
경남	110.1	108.9	142.0	154.3	151.2	152.9	160.3	132.3	116.6	118.1	152.0	166.3	160.9
제주	91.0	98.6	126.1	141.7	140.6	135.6	137.6	118.7	100.6	115.0	145.0	146.0	129.9

* 주) 1. 2021년 4월부터 세종시 압력지수와 K-REMAP 지수는 세종시 자료가 충분히 축적됨에 따라 세종시 자료를 반영한 지수를 산출함

▶ 토지시장 압력지수

지역	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	106.5	115.8	139.5	147.9	141.1	126.0	135.0	136.6	120.0	133.9	151.5	159.1	155.9
수도권	117.9	122.1	149.5	156.8	151.2	136.1	143.4	143.6	125.0	141.1	158.7	167.7	163.9
서울	100.2	109.9	141.2	153.5	147.8	134.9	135.5	126.3	106.6	138.6	156.2	168.5	163.1
인천	134.0	139.8	147.8	151.9	154.6	142.9	154.1	155.3	138.9	140.9	149.5	148.4	153.6
경기	124.5	125.3	154.6	159.8	152.4	135.3	145.7	150.9	132.6	142.6	162.1	171.3	166.6
비수도권	95.4	109.6	129.7	139.0	131.1	115.9	126.8	129.9	115.2	126.8	144.3	150.5	147.9
부산	102.8	135.9	149.7	154.5	131.9	113.7	130.3	156.7	137.5	138.7	152.2	159.0	168.1
대구	100.0	131.3	150.4	160.4	151.7	143.1	149.0	137.6	108.7	133.8	159.4	166.7	152.6
광주	123.3	127.4	130.7	150.9	151.8	128.3	133.6	141.4	116.3	133.1	157.3	155.7	159.7
대전	115.2	146.8	162.7	145.5	156.5	142.7	161.7	139.3	132.8	153.5	165.9	160.7	152.0
울산	77.1	81.3	117.6	129.5	119.4	115.1	115.1	117.2	127.1	122.4	145.5	148.7	129.9
세종	97.4	97.4	116.6	132.0	125.4	117.3	125.9	122.3	104.3	115.9	152.5	189.5	161.4
강원	102.8	101.7	114.2	124.5	114.2	93.5	98.9	108.1	92.1	100.0	118.8	139.3	148.3
충북	82.9	85.6	121.2	133.5	130.5	123.7	132.9	122.7	122.8	125.4	131.6	136.9	128.2
충남	89.5	97.7	145.2	164.6	135.8	114.6	143.2	142.2	130.1	135.9	166.8	176.3	176.1
전북	91.9	99.9	131.5	133.5	125.0	125.7	136.3	125.0	117.5	120.5	143.5	143.2	125.6
전남	122.7	117.7	127.2	136.9	137.6	124.0	128.0	124.9	102.2	130.6	145.7	156.4	156.0
경북	78.1	82.2	98.1	111.6	107.8	89.3	100.0	99.6	81.9	107.9	133.0	143.4	137.7
경남	69.0	70.8	85.8	105.0	113.8	81.5	90.1	100.9	86.0	108.6	109.7	115.1	125.4
제주	74.1	80.0	93.3	104.5	96.2	88.4	96.3	98.5	75.8	82.1	113.1	122.5	109.5

* 주) 1. 2021년 4월부터 세종시 압력지수와 K-REMAP 지수는 세종시 자료가 충분히 축적됨에 따라 세종시 자료를 반영한 지수를 산출함

03 K-REMAP 지수

지역	2020년							2021년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	116.6	120.6	128.3	135.4	135.6	134.6	137.9	135.7	125.0	127.5	134.8	139.6	139.6
수도권	121.5	124.9	131.7	138.3	137.8	136.7	141.7	139.2	127.8	129.4	136.2	141.8	142.1
서울	123.3	130.1	137.2	141.1	139.0	139.4	142.2	137.5	124.0	122.9	131.7	139.6	139.5
인천	123.6	120.3	126.1	135.5	133.6	129.9	135.3	134.4	129.4	130.9	138.3	141.3	142.4
경기	120.1	122.9	129.7	137.2	138.1	136.6	142.9	141.2	129.7	132.7	138.4	143.2	143.6
비수도권	111.4	115.7	125.4	132.3	133.2	132.4	133.9	131.9	122.2	125.9	133.7	137.4	137.1
부산	108.3	115.6	126.6	132.2	135.1	130.5	127.8	129.4	121.9	125.8	134.2	140.0	142.2
대구	115.1	121.4	131.5	137.3	137.8	141.4	140.3	132.9	119.1	123.3	129.7	131.9	125.4
광주	111.6	119.5	125.8	132.3	135.4	137.5	135.2	137.1	120.0	126.1	133.0	134.4	136.4
대전	122.7	127.2	133.2	138.9	142.3	137.6	143.3	137.3	127.2	130.0	137.0	144.2	144.8
울산	113.1	116.2	130.3	141.6	143.9	147.8	142.2	135.3	125.9	125.3	133.7	135.8	130.6
세종	126.1	135.5	143.8	140.0	130.2	133.8	141.8	133.3	120.5	114.2	124.8	137.0	126.4
강원	110.9	112.0	116.5	126.7	127.0	126.8	131.2	132.6	116.3	123.9	130.8	137.1	142.6
충북	114.6	113.3	120.2	131.7	127.8	127.5	131.1	135.1	128.1	130.1	135.8	135.1	134.5
충남	114.2	116.1	131.2	141.9	139.9	135.6	142.1	143.1	136.4	141.7	150.6	148.9	147.7
전북	105.1	111.9	122.5	128.0	129.4	132.7	139.9	131.1	126.9	130.8	139.9	142.3	138.5
전남	111.9	115.0	119.6	129.3	127.7	124.6	128.5	128.2	118.5	126.3	130.9	134.5	132.7
경북	106.7	108.9	113.3	123.3	124.8	127.2	131.4	125.6	117.1	121.3	131.8	137.5	138.7
경남	109.6	108.1	116.2	127.3	131.9	128.9	130.8	127.5	119.4	123.3	130.4	135.1	138.3
제주	93.2	97.7	104.7	115.6	115.5	115.4	119.6	119.4	108.1	112.2	126.5	131.3	131.6

* 주) 1. 2021년 4월부터 세종시 압력지수와 K-REMAP 지수는 세종시 자료가 충분히 축적됨에 따라 세종시 자료를 반영한 지수를 산출함



부동산시장 조사분석

2021. 07 | July | Vol.34

Vol. 34



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

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

