

부동산시장 조사분석

2023. 07 July

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주
- 2023년 하반기 주택가격 전망(일반가구)
- 2023년 하반기 전세가격 전망(일반가구)
- 2023년 하반기 토지가격 전망(일반가구)
- 2023년 하반기 주택시장 영향요인(일반가구)
- 2023년 하반기 주택가격 전망(중개업소)
- 2023년 하반기 전세가격 전망(중개업소)
- 2023년 하반기 토지가격 전망(중개업소)
- 2023년 하반기 주택시장 영향요인(중개업소)

부동산시장 변화와 진단

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

OECD 글로벌 부동산 통계지도

정책현장 특강시리즈

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계



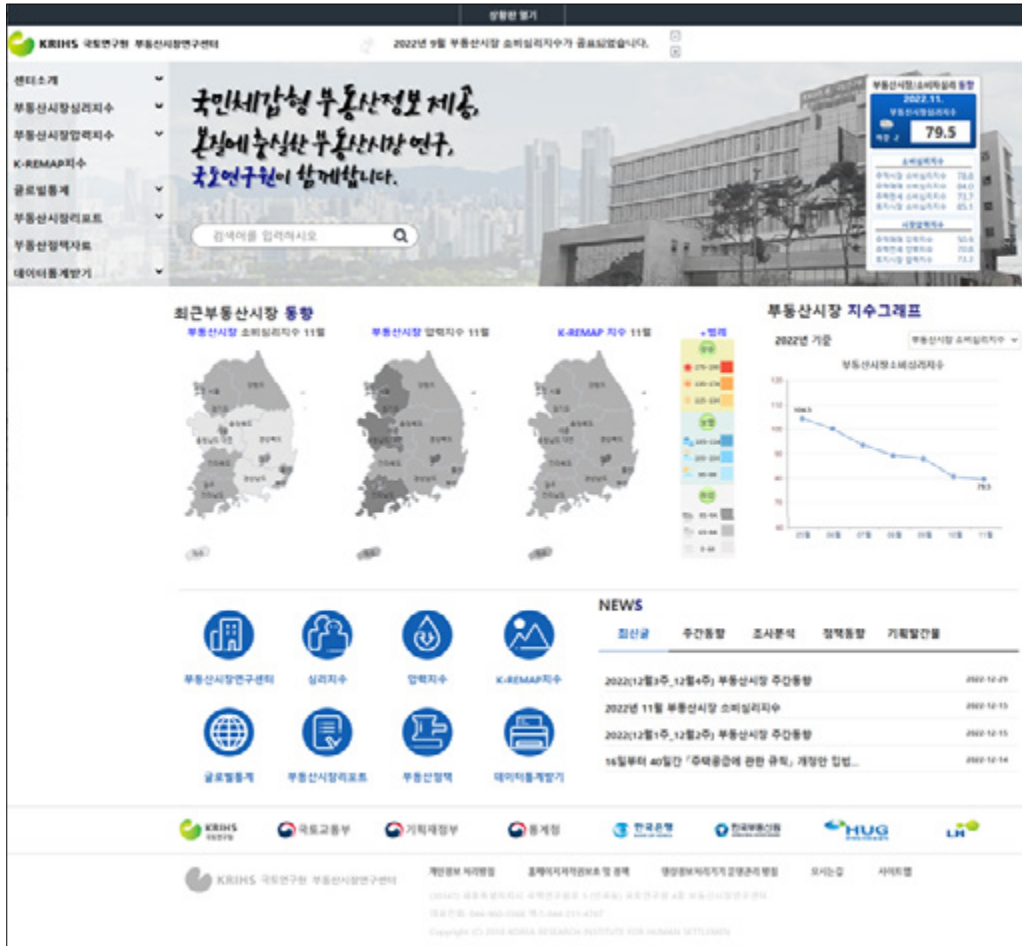


국토연구원 부동산시장연구센터 사이트에서 실시간으로 더욱 자세한 정보를 얻으실 수 있습니다.

반응형 웹으로 구축하여 PC, 모바일 등 접근 환경에 맞게
손쉽게 관련 정보를 검색하고,
관련 데이터를 다운로드할 수 있습니다.



<https://kremap.krihs.re.kr/>



CONTENTS

2023. 07 | July | Vol.42



「국토」 부동산시장 조사분석

발행일 2023년 07월 28일

발행인 김태환(원장직무대행)

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수옥 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr
김지혜 kjh@krihs.re.kr

편집위원

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

고영화 yngo@krihs.re.kr

노민지 mjnoh@krihs.re.kr

변세일 sibyun@krihs.re.kr

서진호 joeyseo@krihs.re.kr

오민준 mjoh@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 오아연 ahyeon1222@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

국토연구원 부동산시장연구센터

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들

04 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주

2023년 하반기 주택가격 전망(일반가구)

2023년 하반기 전세가격 전망(일반가구)

2023년 하반기 토지가격 전망(일반가구)

2023년 하반기 주택시장 영향요인(일반가구)

2023년 하반기 주택가격 전망(중개업소)

2023년 하반기 전세가격 전망(중개업소)

2023년 하반기 토지가격 전망(중개업소)

2023년 하반기 주택시장 영향요인(중개업소)

16 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

50 OECD 글로벌 부동산 통계지도

58 정책현장 특강시리즈

66 부동산시장 연구 동향

74 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2023. 07 | July | Vol.42



인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

• 2023년 2분기 K-REMAP 지수는 하강국면 지속

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 83.1, 수도권 85.2를 기록
- 지수는 하강국면을 지속하고 있는 가운데 지난해 12월 이후 상승하던 지수가 올 5월부터 소강상태에 접어듬

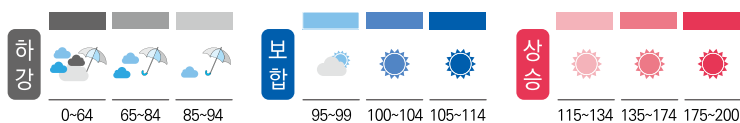


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주

글, 그림 | 권건우

• 광주 K-REAMP지수 전분기 대비 상승

- 2022년 6월 광주는 모든 지역에서 하강국면을 보였으며, 이후 지수가 하락하며 2022년 12월 최저치를 기록함
- 2023년 1월 이후 지수는 완만한 상승세를 보였으나 여전히 하강국면에 머무르는 가운데 2023년 3월 남구는 3단계 하강국면으로 전환하였음
- 2023년 6월 현재 지수는 다소 상승하였으나 모든 지역이 2단계 하강국면으로 나타남



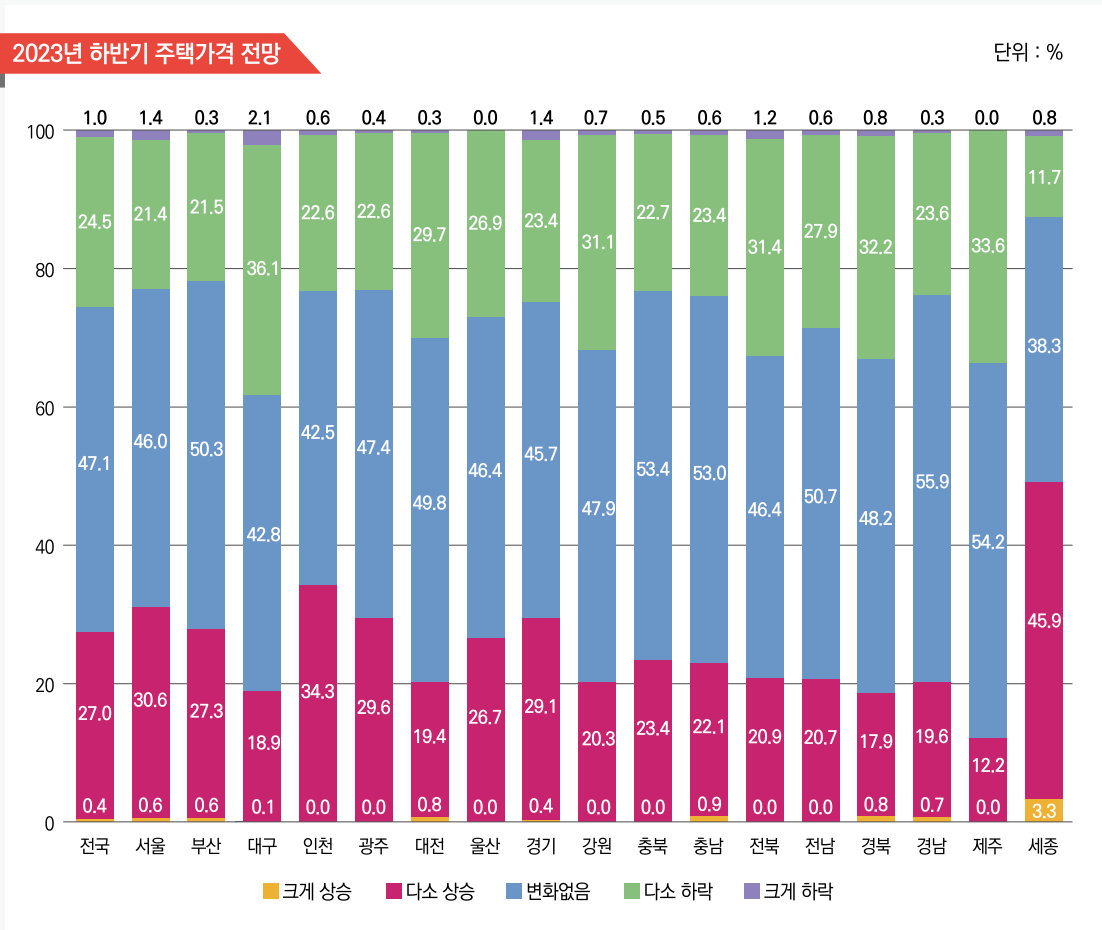
2023년 하반기 주택가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 일반가구를 대상으로 2023년 하반기 주택가격 전망에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(47.1%)'이 가장 높은 응답률을 보인 가운데 상승과 하락 응답이 유사한 수준을 보임

- 세종에서는 '다소 상승(45.9%)' 응답이 가장 많았으며, 인천, 서울 등 수도권에서는 '변화없음' 응답률이 가장 높은 가운데 상승을 전망하는 응답이 다소 우세한 것으로 나타남

- 반면, 제주, 대구, 경북 등 비수도권에서는 '변화없음' 응답률이 가장 높은 가운데 하락을 전망하는 응답이 우세한 것으로 나타남



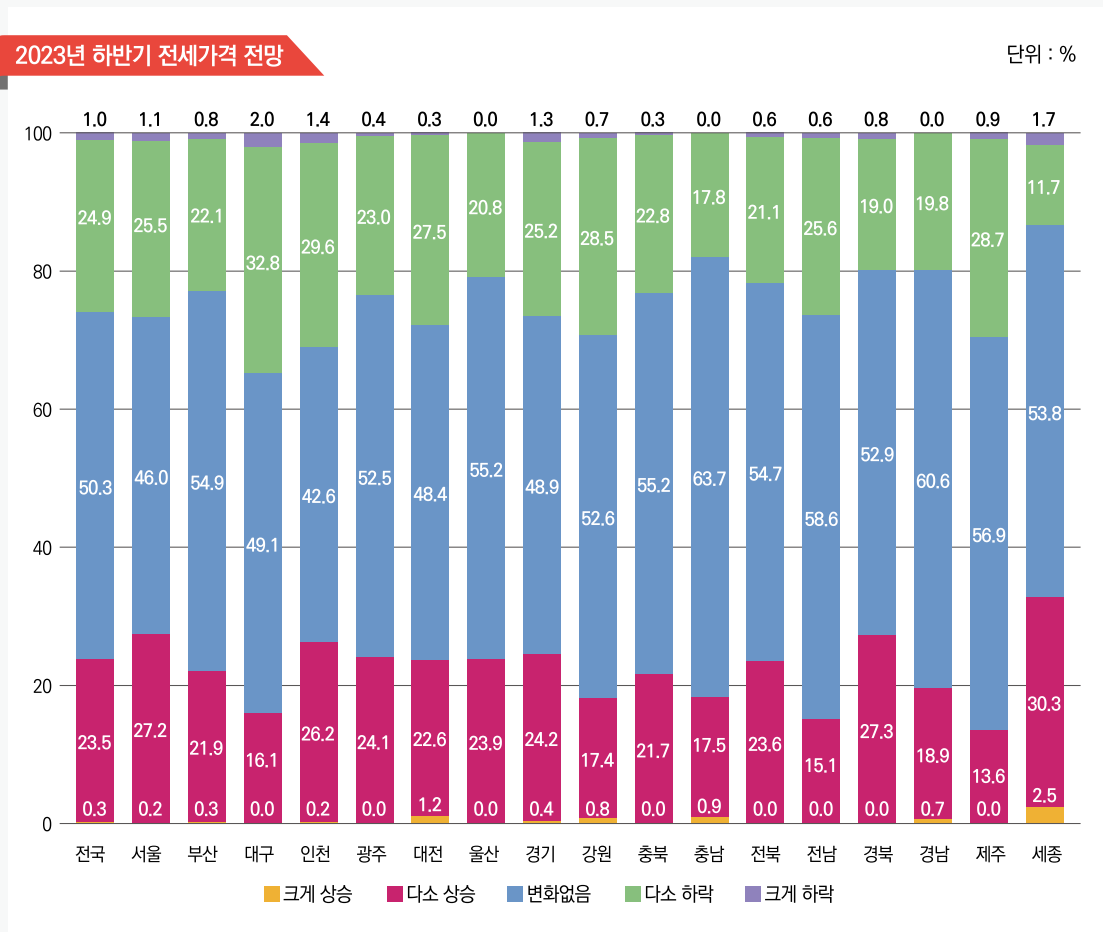
주: 2023년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2023년 하반기 전세가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 일반가구를 대상으로 2023년 하반기 전세가격 전망에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(50.3%)'이 가장 높은 응답률을 보인 가운데 하락 응답이 다소 우세한 것으로 나타남

- 모든 지역에서 '변화없음(50.3%)'이 가장 높은 응답률을 보인 가운데, 세종 등에서는 상승 응답이 우세한 것으로 나타났고, 대구, 제주 등에서는 하락 응답이 우세한 것으로 나타남



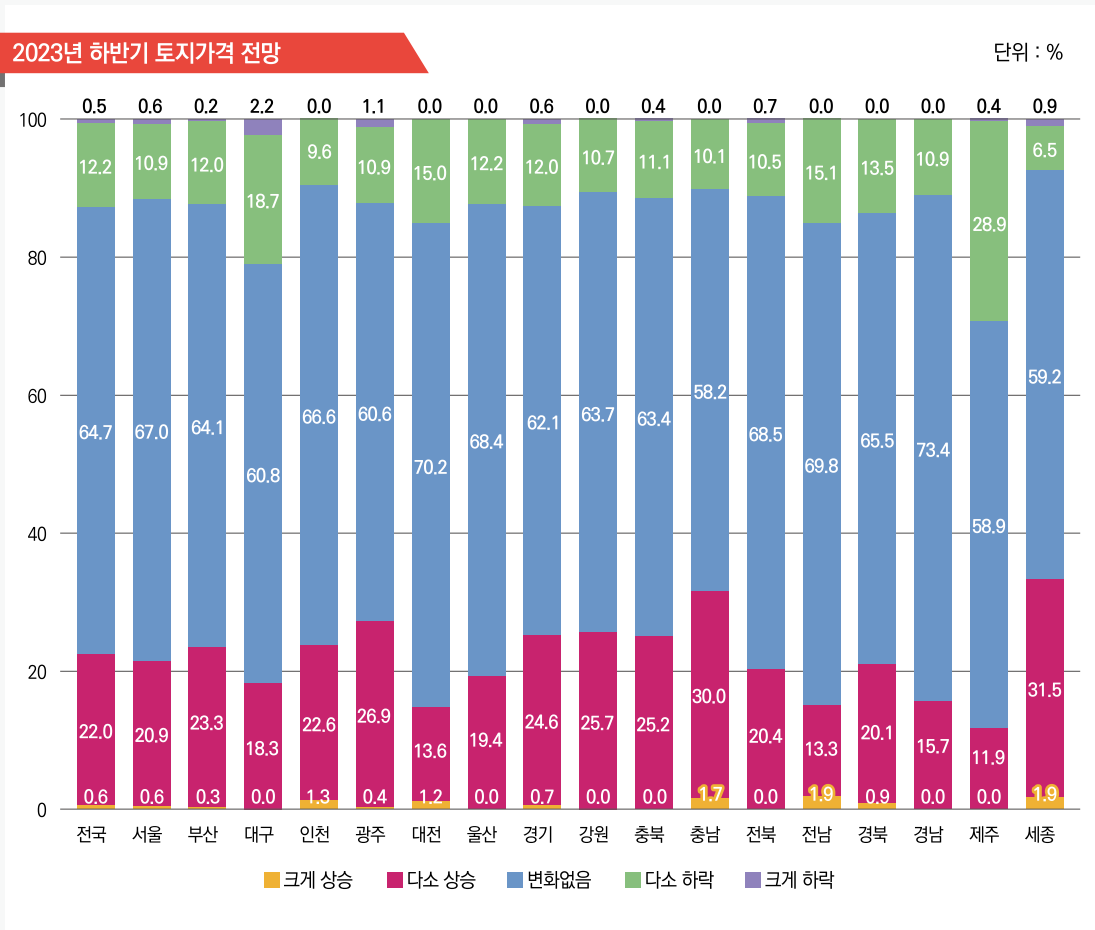
주: 2023년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2023년 하반기 토지가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 일반가구를 대상으로 2023년 하반기 토지가격 전망에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(64.7%)'이 가장 높은 응답률을 보인 가운데 상승 응답이 다소 우세한 것으로 나타남

- 모든 지역에서 '변화없음(64.7%)'이 가장 높은 응답률을 보인 가운데, 세종, 충남 등에서는 상승 응답이 우세한 것으로 나타났고, 제주, 대구에서는 하락 응답이 우세한 것으로 나타남

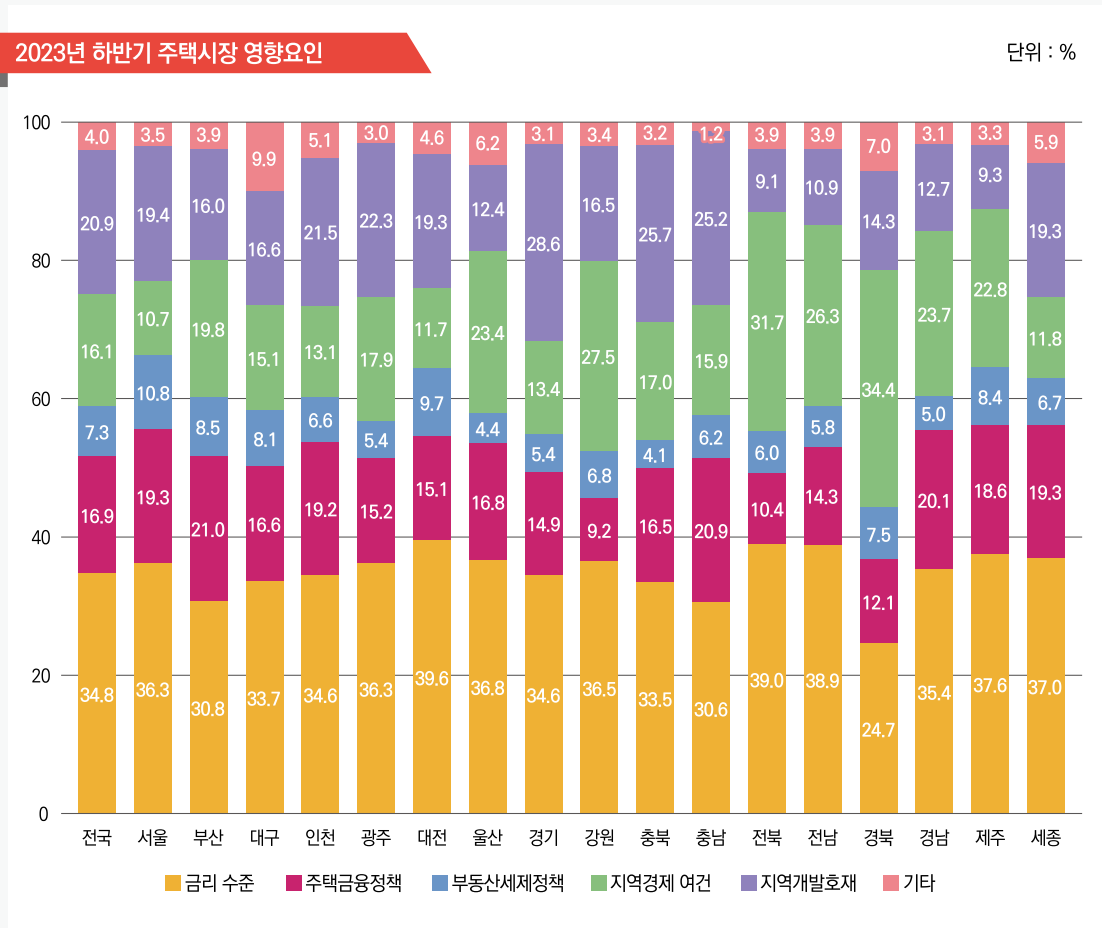


주: 2023년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2023년 하반기 주택시장 영향요인(일반가구)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 일반가구를 대상으로 2023년 하반기 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 요인에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '금리 수준(34.8%)'이 가장 높은 응답률을 보임
 - 정비사업이나 철도, 도로 등 '지역개발호재(20.9%)', 대출 규제 등 '주택금융정책(16.9%)'이 금리수준 다음으로 높은 응답률을 보임
 - 지역별로 대부분 지역에서 '금리 수준'이 가장 높은 응답률을 보인 가운데 경북에서는 '지역경제 여건(34.4%)'이 가장 높은 응답률을 보임



주: 2023년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

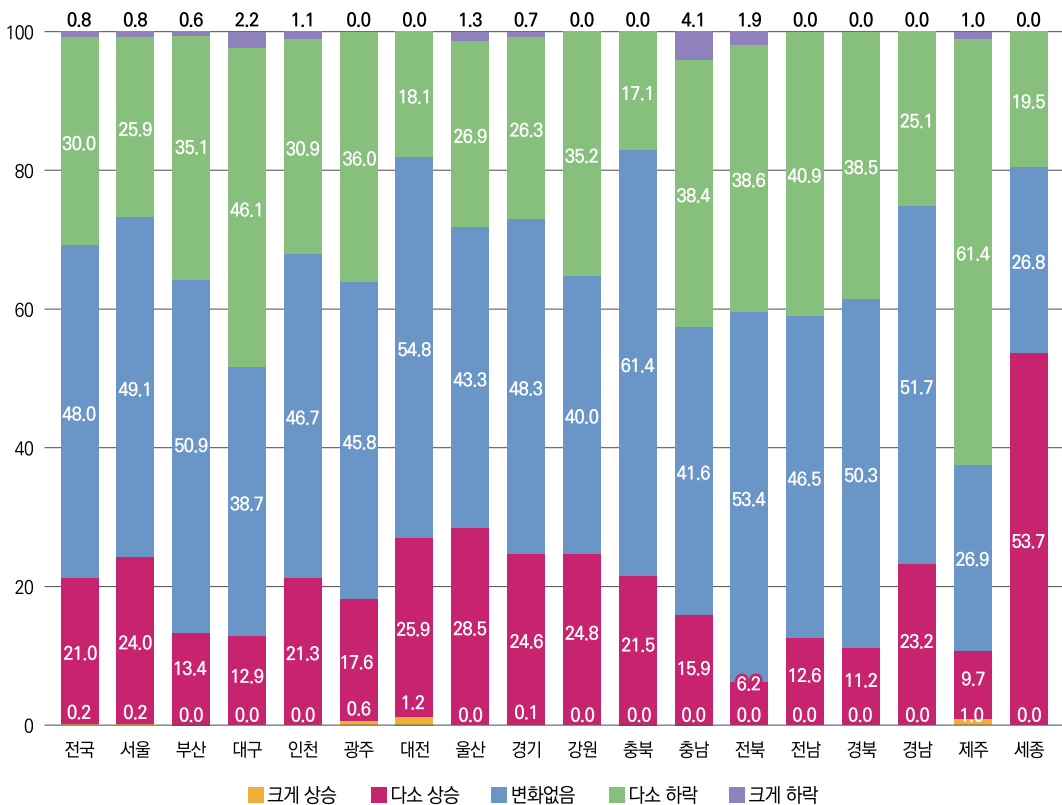
2023년 하반기 주택가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 2023년 하반기 주택가격 전망에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(48.0%)'이 가장 높은 응답을 보인 가운데 하락 응답이 다소 우세한 것으로 나타남
 - 세종에서는 '다소 상승(53.7%)' 응답이 가장 많았으며, 제주, 대구는 '다소 하락(61.4%, 46.1%)' 응답이 가장 많았음

2023년 하반기 주택가격 전망

단위 : %



주: 2023년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2023년 하반기 전세가격 전망(중개업소)

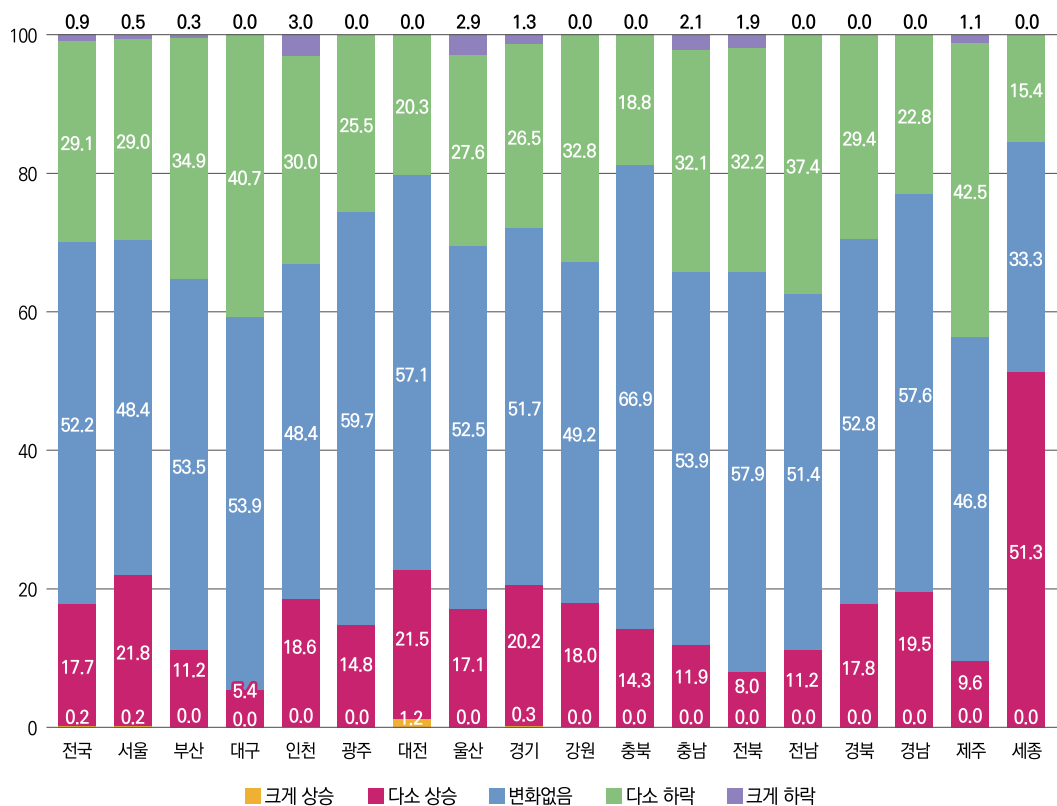
글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 2023년 하반기 전세가격 전망에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(52.2%)'이 가장 높은 응답을 보인 가운데 하락 응답이 다소 우세한 것으로 나타남

- 세종에서는 '다소 상승(51.3%)' 응답이 가장 많았던 반면, 대구, 제주를 비롯한 대부분 지역이 '변화없음'이 가장 높은 응답을 보인 가운데 하락 응답이 우세한 것으로 나타남

2023년 하반기 전세가격 전망

단위 : %

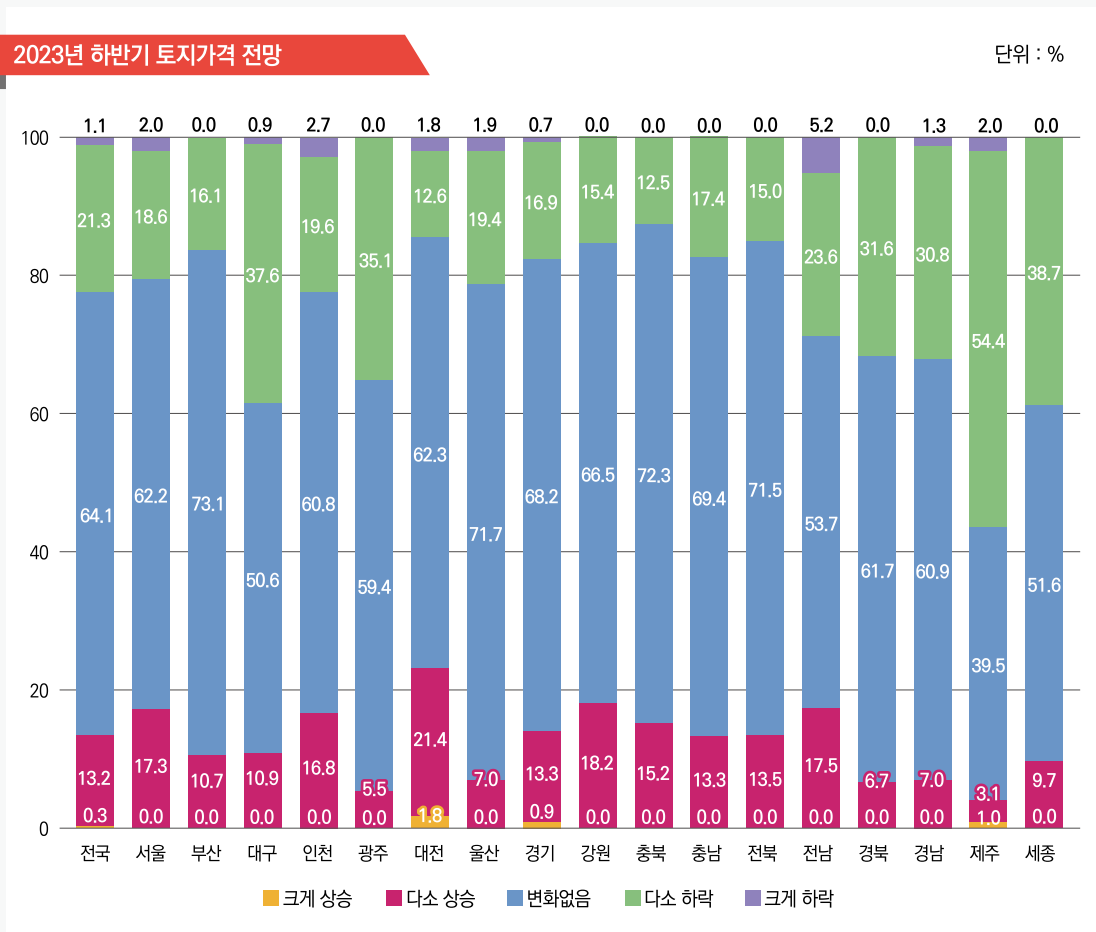


주: 2023년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2023년 하반기 토지가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 2023년 하반기 토지가격 전망에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(64.1%)'이 가장 높은 응답을 보인 가운데 하락 응답이 다소 우세한 것으로 나타남
 - 대전, 강원, 충북은 '변화없음' 응답률이 가장 높은 가운데 상승 응답이 다소 우세한 것으로 나타남
 - 대부분 지역은 '변화없음' 응답률이 가장 높은 가운데 하락 응답이 우세한 것으로 나타났고 제주는 '다소 하락(54.4%)' 응답이 가장 많은 것으로 나타남



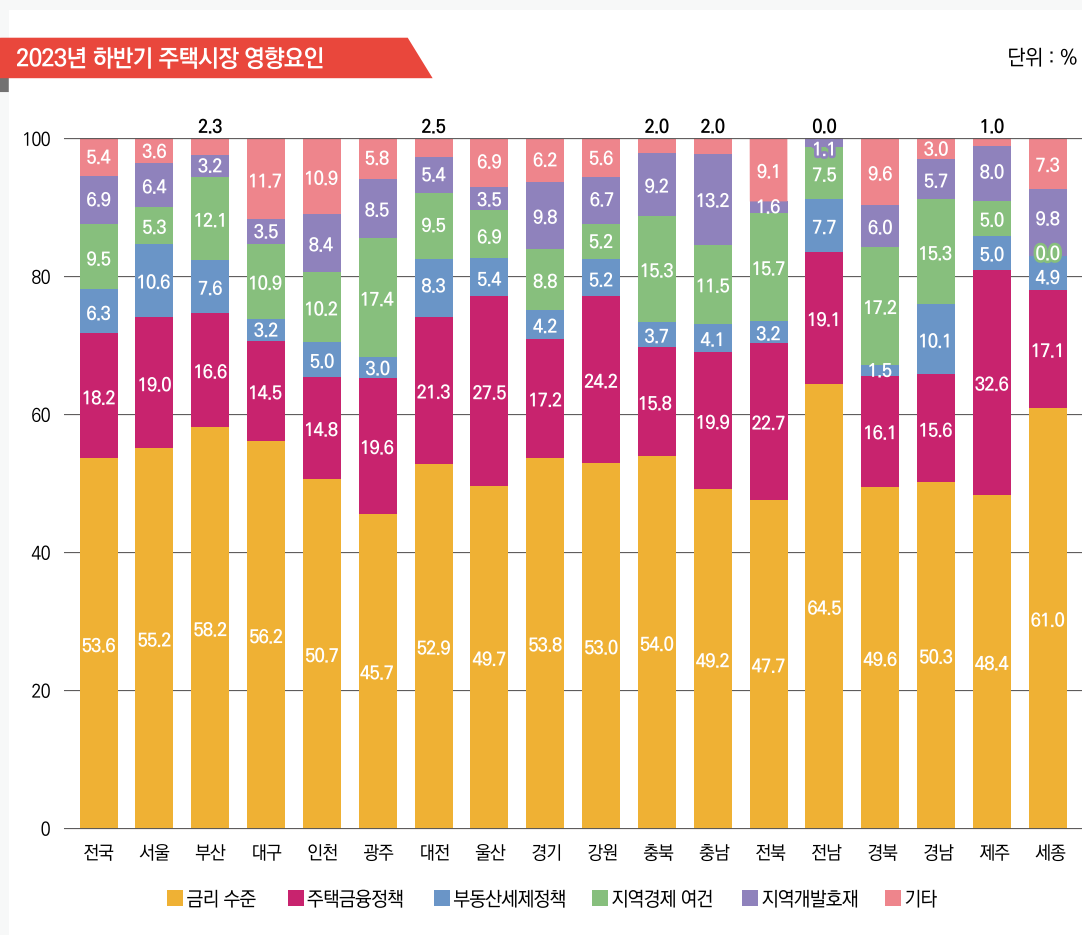
주: 2023년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2023년 하반기 주택시장 영향요인(중개업소)

글, 그림 | 김지혜, 권건우

- 중개업소를 대상으로 2023년 하반기 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 요인에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '금리수준(53.6%)'이 가장 높은 응답률을 보임

- 대출 규제 등 '주택금융정책(18.2%)'이 다음으로 높은 응답률을 보였으며, '지역경제 여건(9.5%)', 정비사업이나 철도, 도로 등 '지역개발호재(6.9%)', 취득세나 양도세 등 '부동산세제정책(6.3%)' 순의 응답을 보임



주: 2023년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2023. 07 | July | Vol.42



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 오아연, 권건우

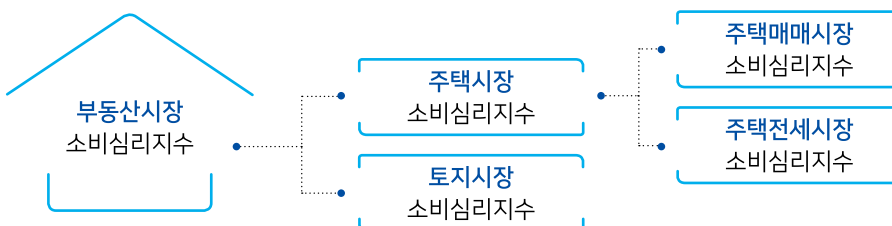
2023년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환되었다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.



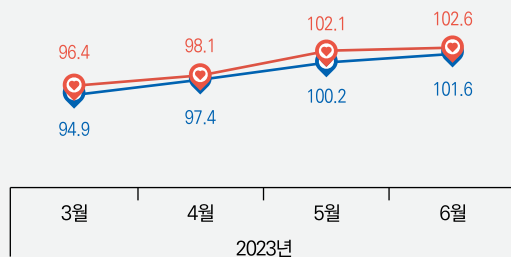
부동산시장 소비심리지수 개요

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 매매 가격동향, 주택전세가격 동향, 주택 및 토지거래 동향 등 30여 개의 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

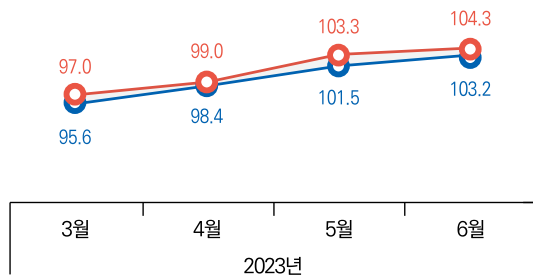
전국

2023년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기 하강 국면에서 보합국면으로 전환, 전분기 대비 6.7p 상승, 전년 동기 대비 1.4p 상승

수도권

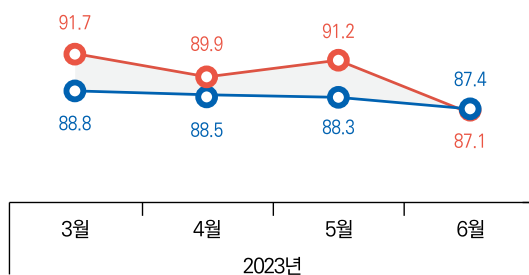
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 6.2p 상승, 전년 동기 대비 2.8p 상승

전국 수도권



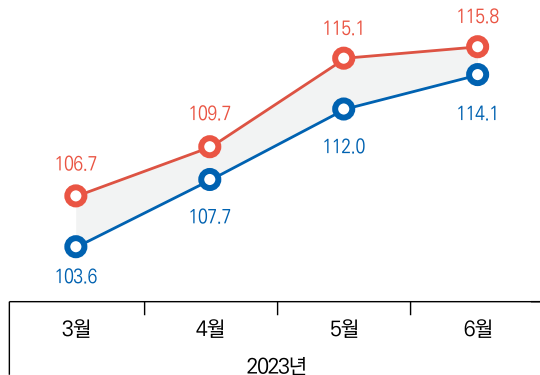
주택시장 소비심리지수

전국 수도권



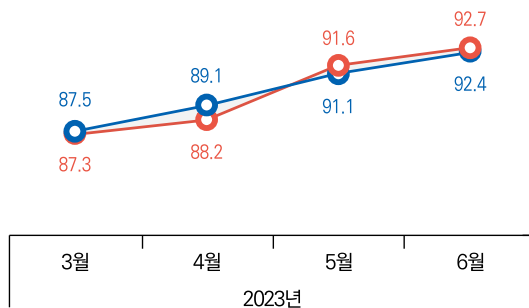
토지시장 소비심리지수

전국 수도권



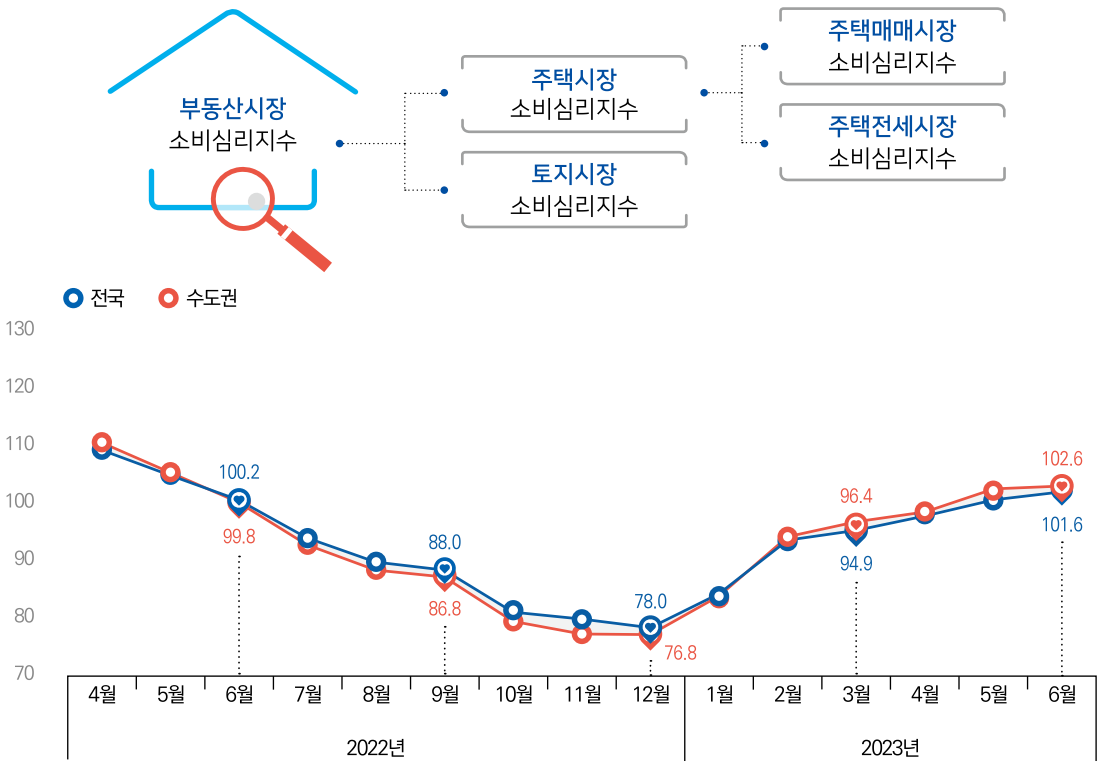
주택매매시장 소비심리지수

전국 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	108.9	104.5	100.2	83.9	93.2	94.9	97.4	100.2	101.6
수도권	110.2	105.0	99.8	83.5	93.8	96.4	98.1	102.1	102.6
서울	113.0	107.3	100.9	82.8	93.7	97.5	99.3	103.7	105.3
인천	104.7	99.8	94.5	84.6	95.2	93.8	93.8	96.6	98.2
경기	109.8	104.8	100.3	83.7	93.6	96.4	98.3	102.4	102.0
비수도권	107.4	103.8	100.7	84.6	92.8	93.3	96.7	98.1	100.3



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 6.7p 상승

- 2023년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수(101.6)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(94.9) 대비 6.7p 상승, 전년 동기(100.2)대비 1.4p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.2p 상승

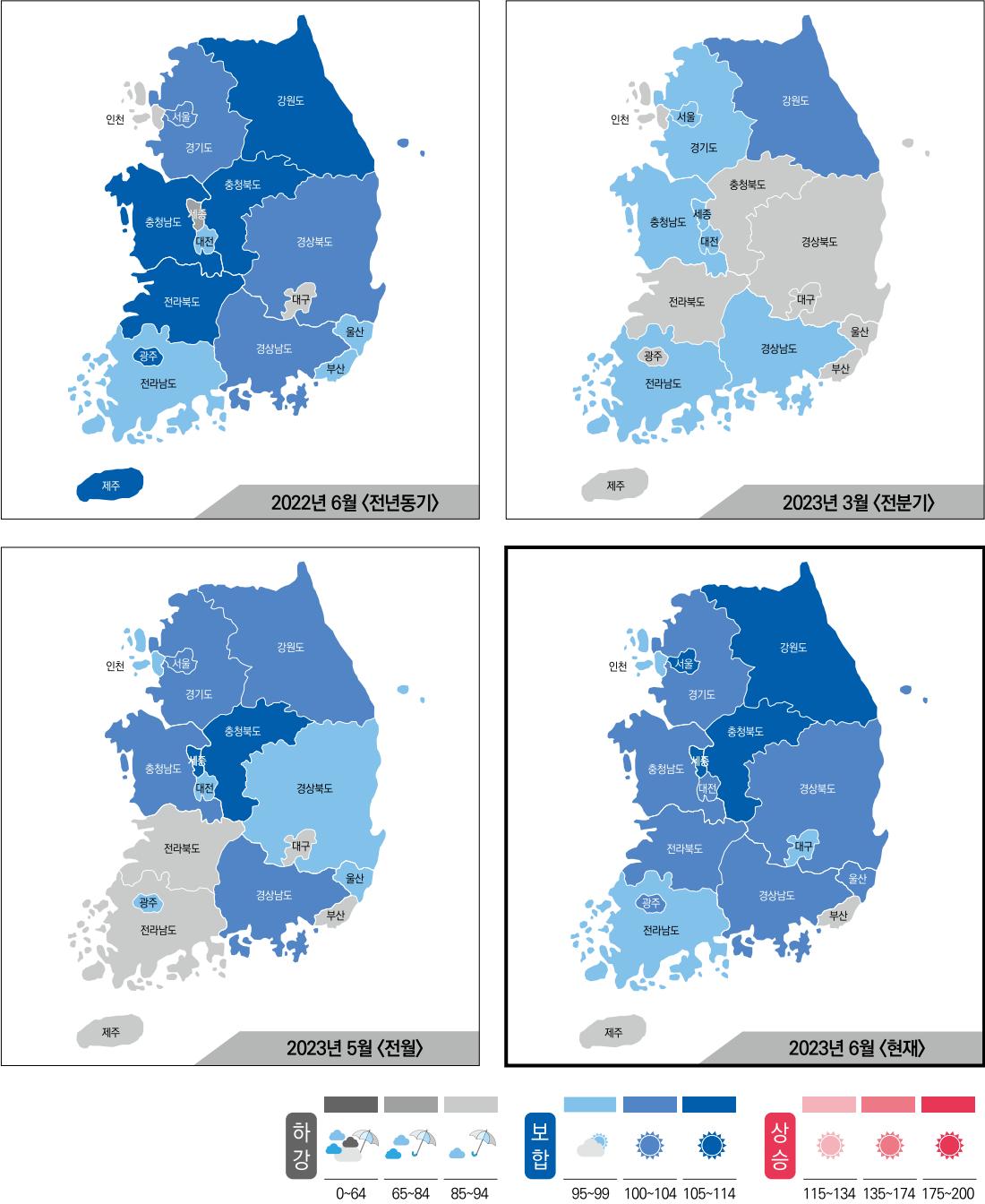
- 2023년 2분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(102.6)는 전분기(96.4) 대비 6.2p 상승, 전년 동기(99.8)대비 2.8p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(105.3), 인천(98.2), 경기(102.0)는 전분기 대비 각각 7.8p, 4.4p, 5.6p 상승하며 서울, 경기는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고 인천은 전분기에 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

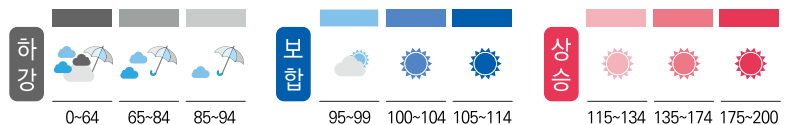
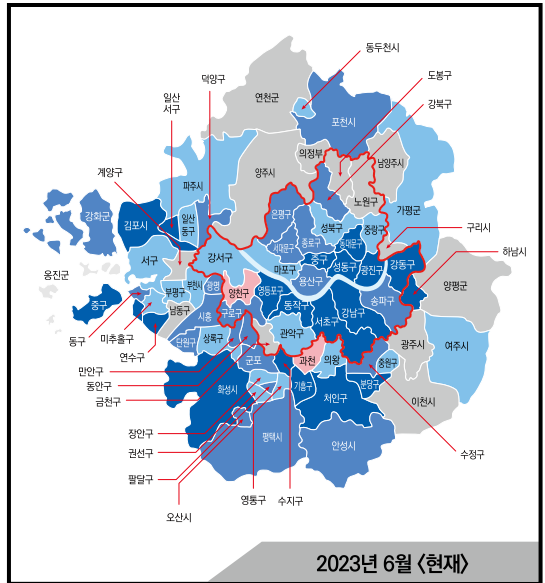
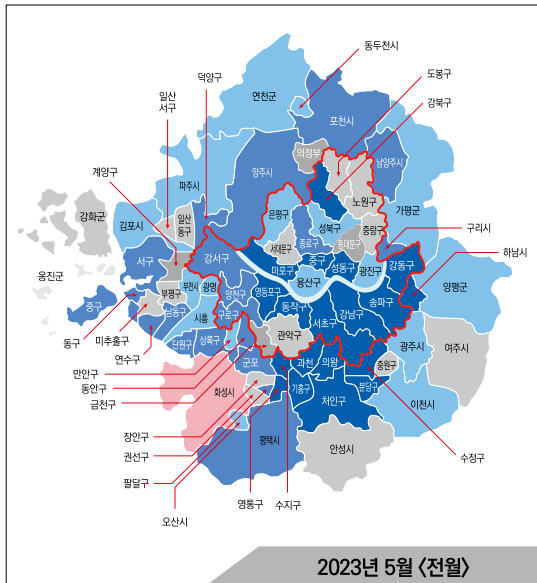
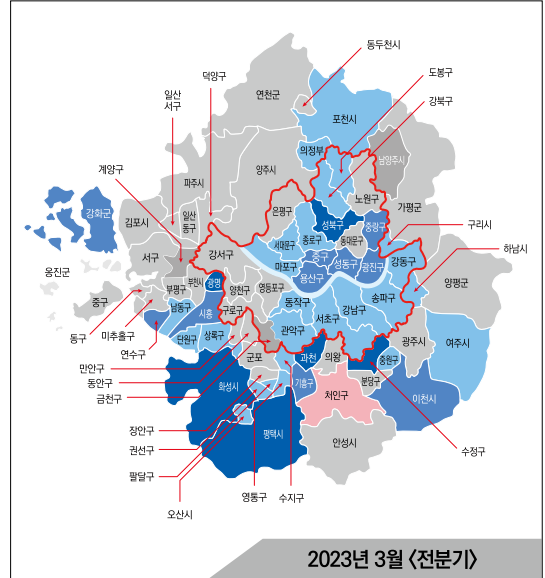
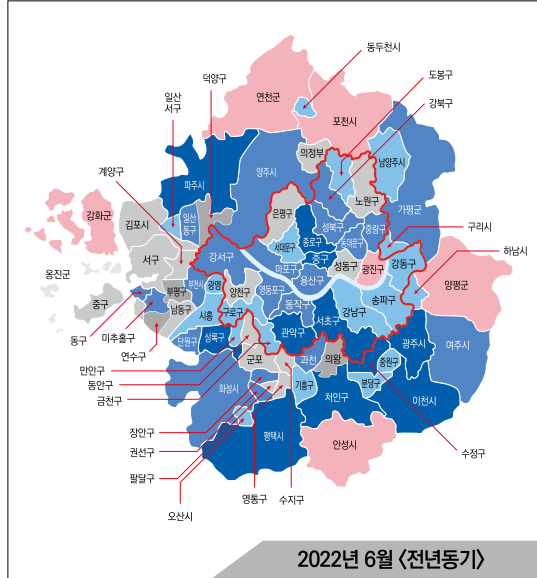
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.0p 상승

- 2023년 2분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(100.3)는 전분기(93.3) 대비 7.0p 상승, 전년 동기(100.7) 대비 0.4p 하락하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(94.4), 제주(90.6)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 대구(95.1), 광주(101.0), 울산(103.8), 충북(105.9), 전북(101.7), 경북(104.5)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 대전(104.9), 세종(112.1), 강원(105.6), 충남(101.1), 전남(96.9), 경남(103.3)은 전분기에 이어 보합국면 유지

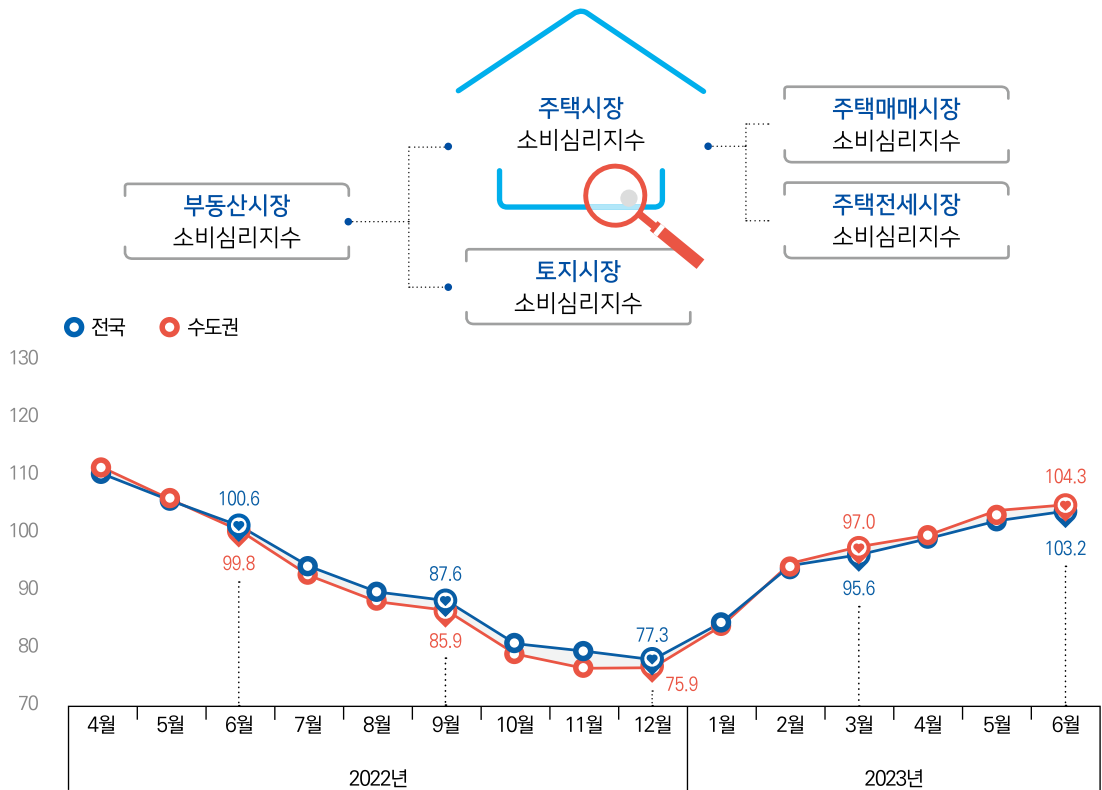
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	109.7	105.0	100.6	83.8	93.7	95.6	98.4	101.5	103.2
수도권	110.8	105.2	99.8	83.2	94.1	97.0	99.0	103.3	104.3
서울	113.8	107.6	100.8	82.1	93.3	97.7	100.0	104.6	107.2
인천	104.7	99.8	94.3	84.7	95.6	94.4	95.0	97.1	100.1
경기	110.4	105.0	100.3	83.4	94.2	97.1	99.3	104.0	103.5
비수도권	108.4	104.4	101.3	84.7	93.5	94.0	97.7	99.4	101.8



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.6p 상승

- 2023년 2분기 전국 주택시장 소비심리지수(103.2)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(95.6) 대비 7.6p 상승, 전년 동기(100.6) 대비 2.6p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.3p 상승

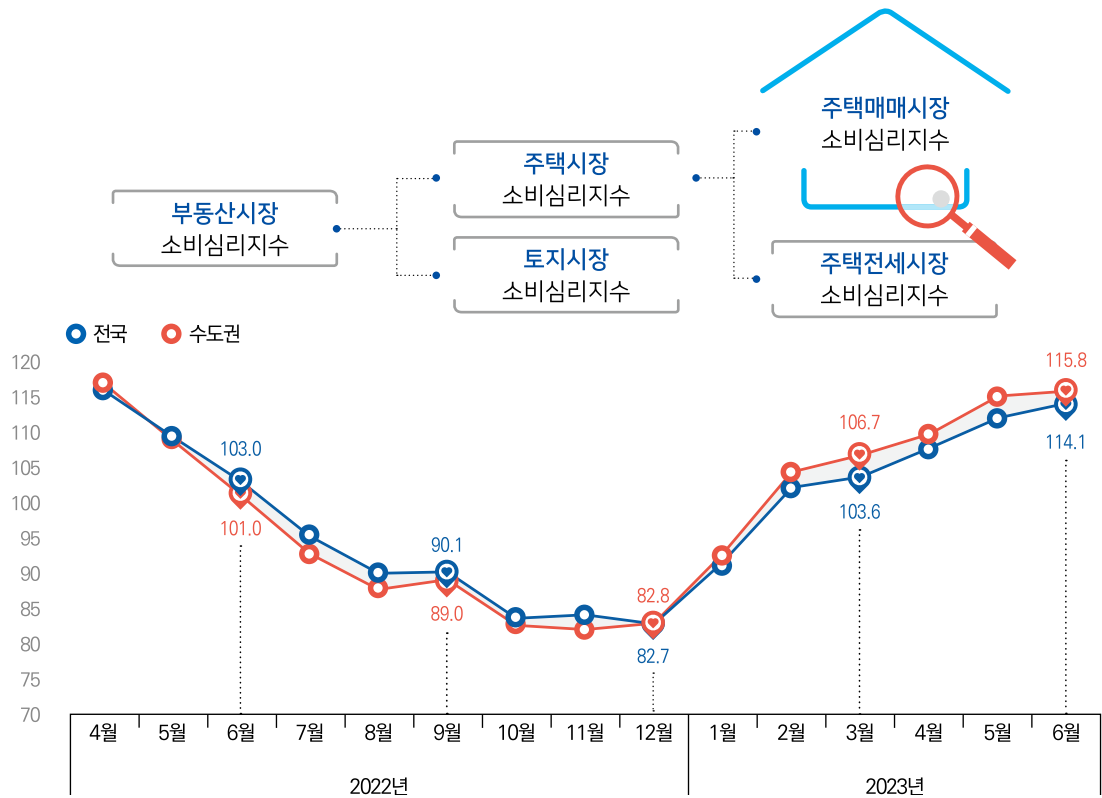
- 2023년 2분기 수도권의 주택시장 소비심리지수(104.3)는 전분기(97.0) 대비 7.3p 상승, 전년 동기(99.8) 대비 4.5p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(107.2), 인천(100.1), 경기(103.5)는 전분기 대비 각각 9.5p, 5.7p, 6.4p 상승하며 서울, 경기는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고 인천은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.8p 상승

- 2023년 2분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(101.8)는 전분기(94.0) 대비 7.8p 상승, 전년 동기(101.3) 대비 0.5p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(95.1), 대구(95.9), 광주(102.9), 전북(103.3), 경북(106.9)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 대전(105.9), 울산(105.9), 강원(107.7), 충북(107.3), 충남(102.1), 전남(98.3), 경남(104.9)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 세종(115.6)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환되었고, 제주(92.3)는 전분기에 이어 하강국면 유지

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	1월	2월	3월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	116.0	109.4	103.0	91.5	102.1	103.6	107.7	112.0	114.1
수도권	117.0	108.9	101.0	92.7	104.3	106.7	109.7	115.1	115.8
서울	123.7	112.9	103.4	93.8	105.2	109.0	110.3	117.3	119.9
인천	105.7	101.7	94.8	92.6	105.3	102.9	103.6	105.8	109.0
경기	115.6	108.1	100.9	92.1	103.5	106.1	110.8	115.8	114.9
비수도권	114.5	109.5	104.8	90.3	99.9	100.2	105.3	108.4	111.7



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 10.5p 상승

- 2023년 2분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(114.1)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(103.6) 대비 10.5p 상승, 전년 동기(103.0) 대비 11.1p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.1p 상승

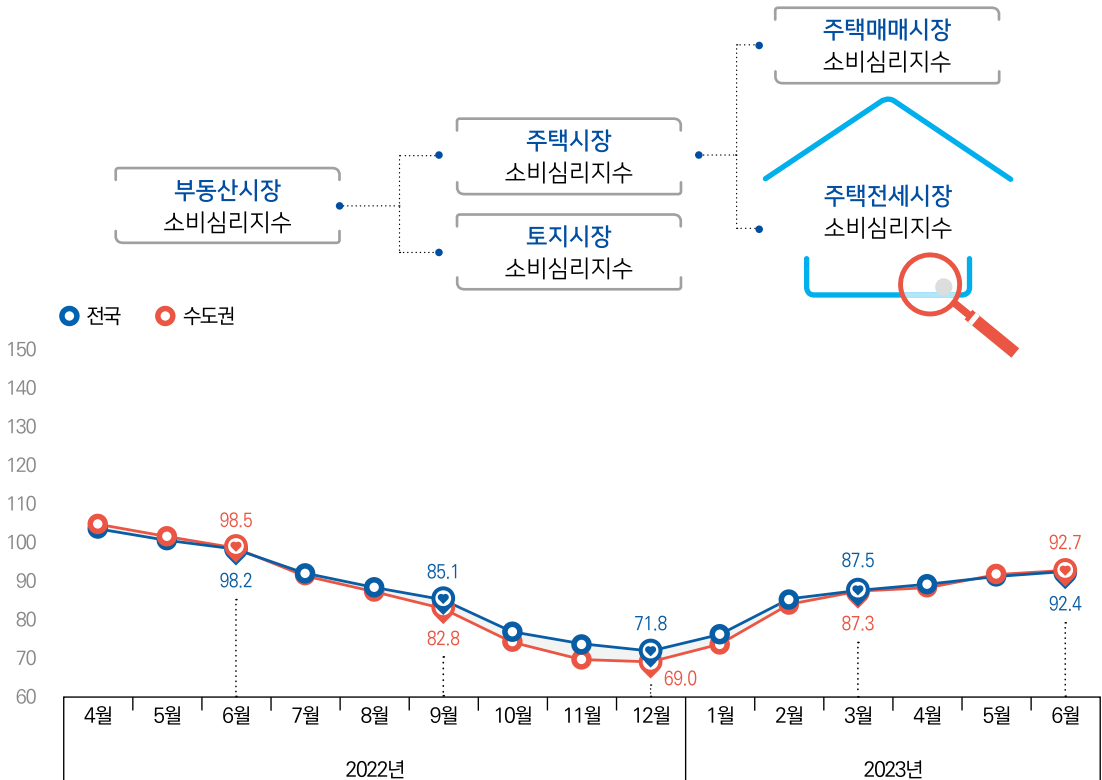
- 2023년 2분기 수도권의 주택매매시장 소비심리지수(115.8)는 전분기(106.7) 대비 9.1p 상승, 전년 동기(101.0) 대비 14.8p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(119.9), 인천(109.0), 경기(114.9)는 전분기 대비 각각 10.9p, 6.1p, 8.8p 상승하며 서울은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환되었고 인천, 경기는 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.5p 상승

- 2023년 2분기 비수도권의 주택매매시장 소비심리지수(111.7)는 전분기(100.2) 대비 11.5p 상승, 전년 동기(104.8) 대비 6.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(104.4), 대구(109.5), 광주(110.8), 대전(114.5), 충남(112.9), 전남(104.4), 경남(114.0)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 울산(117.4), 세종(126.6), 강원(115.4), 충북(120.8), 전북(115.7), 경북(116.3)은 전분기에 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 제주(94.0)는 전분기에 보합국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	103.5	100.5	98.2	76.1	85.3	87.5	89.1	91.1	92.4
수도권	104.7	101.5	98.5	73.6	83.9	87.3	88.2	91.6	92.7
서울	104.0	102.4	98.2	70.3	81.3	86.4	89.7	91.9	94.5
인천	103.8	97.9	93.9	76.9	85.9	85.9	86.3	88.4	91.2
경기	105.2	101.8	99.8	74.8	84.9	88.1	87.8	92.1	92.0
비수도권	102.2	99.3	97.8	79.1	87.1	87.7	90.0	90.4	91.8



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.9p 상승

- 2023년 2분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(92.4)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(87.5) 대비 4.9p 상승, 전년 동기(98.2) 대비 5.8p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.4p 상승

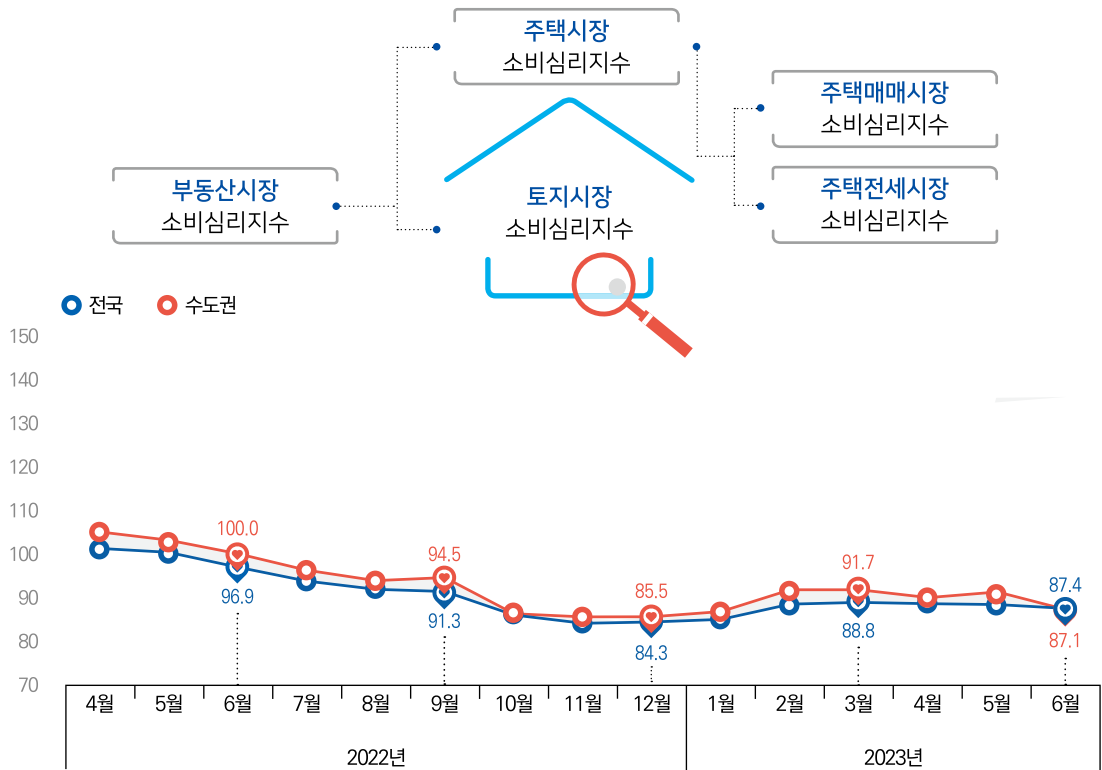
- 2023년 2분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(92.7)는 전분기(87.3) 대비 5.4p 상승, 전년 동기(98.5) 대비 5.8p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(94.5), 인천(91.2), 경기(92.0)는 전분기 대비 각각 8.1p, 5.3p, 3.9p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.1p 상승

- 2023년 2분기 비수도권의 주택전세시장 소비심리지수(91.8)는 전분기(87.7) 대비 4.1p 상승, 전년 동기(97.8) 대비 6.0p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(85.7), 대구(82.2), 울산(94.5), 충북(93.8), 충남(91.3), 전북(90.9), 전남(92.3), 제주(90.7)는 전분기에 이어 하강국면을 유지
- 광주(95.0), 대전(97.1), 세종(104.7), 강원(99.9), 경북(97.4), 경남(95.7)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	101.2	100.3	96.9	84.9	88.4	88.8	88.5	88.3	87.4
수도권	105.0	103.1	100.0	86.7	91.7	91.7	89.9	91.2	87.1
서울	105.8	104.6	102.2	89.1	97.5	95.3	93.0	96.0	87.8
인천	104.5	100.2	96.4	83.1	91.6	88.5	83.4	91.7	81.0
경기	104.6	102.9	99.5	86.0	88.4	90.4	89.6	88.4	88.1
비수도권	98.4	98.1	95.2	83.5	86.7	87.3	87.4	86.8	86.9



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.4p 하락

- 2023년 2분기 전국 토지시장 소비심리지수(87.4)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(88.8) 대비 1.4p 하락, 전년 동기(96.9) 대비 9.5p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.6p 하락

- 2023년 2분기 수도권의 토지시장 소비심리지수(87.1)는 전분기(91.7) 대비 4.6p 하락, 전년 동기(100.0) 대비 12.9p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(87.8)은 전분기 대비 7.5p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 전환. 인천(81.0), 경기(88.1)는 전분기 대비 각각 7.5p, 2.3p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.4p 하락

- 2023년 2분기 비수도권의 토지시장 소비심리지수(86.9)는 전분기(87.3) 대비 0.4p 하락, 전년 동기(95.2) 대비 8.3p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(88.5), 대구(87.7), 광주(83.7), 울산(84.2), 세종(80.0), 강원(86.8), 충북(93.3), 충남(92.0), 전북(87.1), 전남(84.3), 경북(98.0), 경남(89.2), 제주(74.6)는 전분기에 이어 하강국면을 유지
- 대전(96.6)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

부동산시장 압력지수

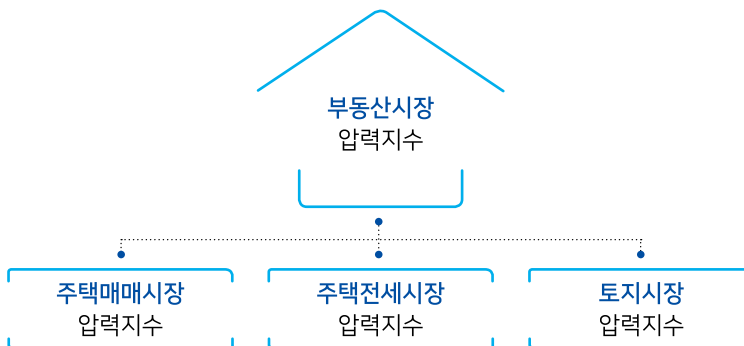
글 | 서진호, 권건우

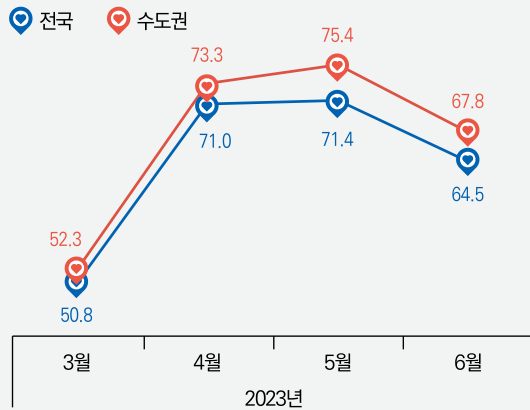
2023년 2분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하락국면을 지속하였다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 하락국면을 지속하였다.



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. 🌱





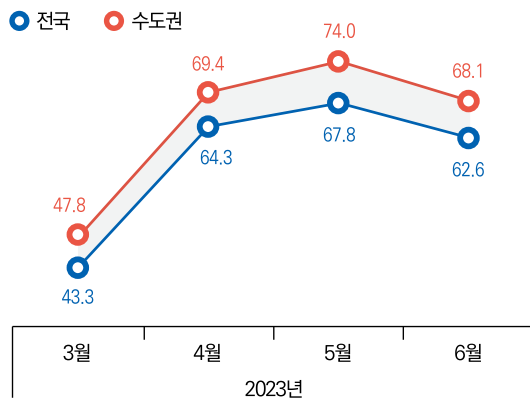
부동산시장 압력지수

전국

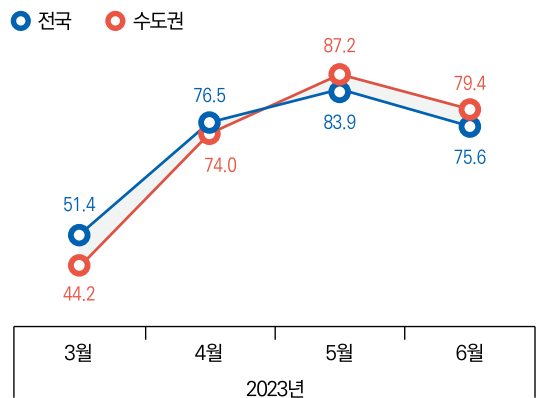
2023년 2분기 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속 하였으나, 전분기 대비 13.7p 상승, 전년 동기 대비 11.1p 하락

수도권

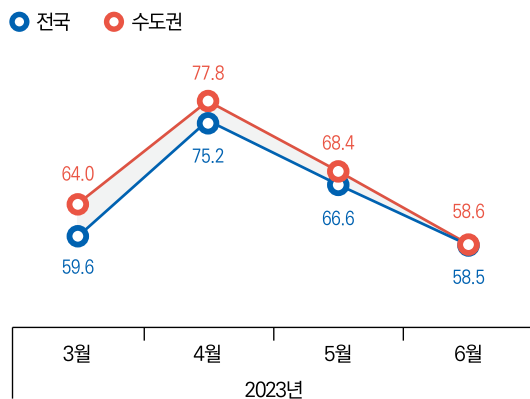
수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면을 지속하였으나, 전분기 대비 13.5p 상승, 전년 동기 대비 6.6p 하락



주택매매시장 압력지수



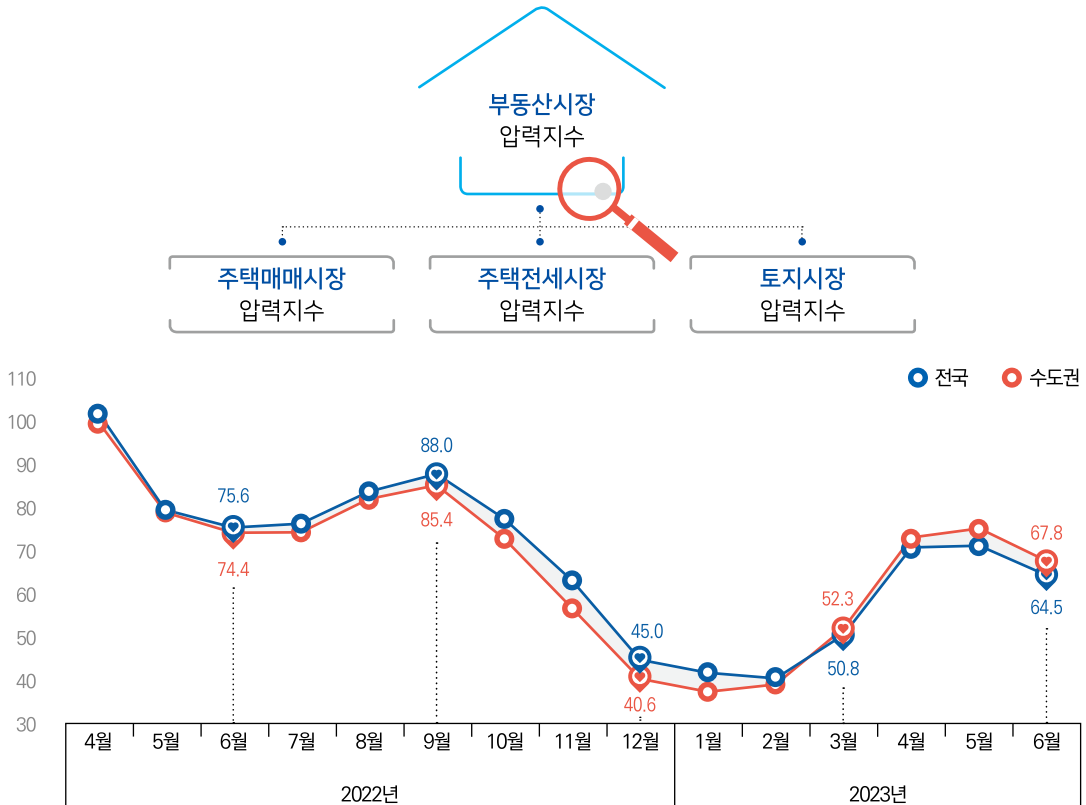
주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	102.6	79.7	75.6	42.0	40.7	50.8	71.0	71.4	64.5
수도권	100.4	79.1	74.4	37.6	39.3	52.3	73.3	75.4	67.8
서울	106.7	81.1	71.9	43.4	47.7	63.3	82.9	81.0	71.7
인천	91.3	70.4	75.0	35.1	49.6	55.4	74.6	79.8	75.8
경기	98.8	79.8	75.7	34.9	32.3	45.3	67.6	71.3	63.8
비수도권	104.6	80.3	76.9	46.4	41.9	49.1	68.5	67.3	61.1

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 13.7p 상승

- 2023년 2분기 전국 부동산시장 압력지수(64.5)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(50.8) 대비 13.7p 상승, 전년 동기(75.6) 대비 11.1p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 15.5p 상승

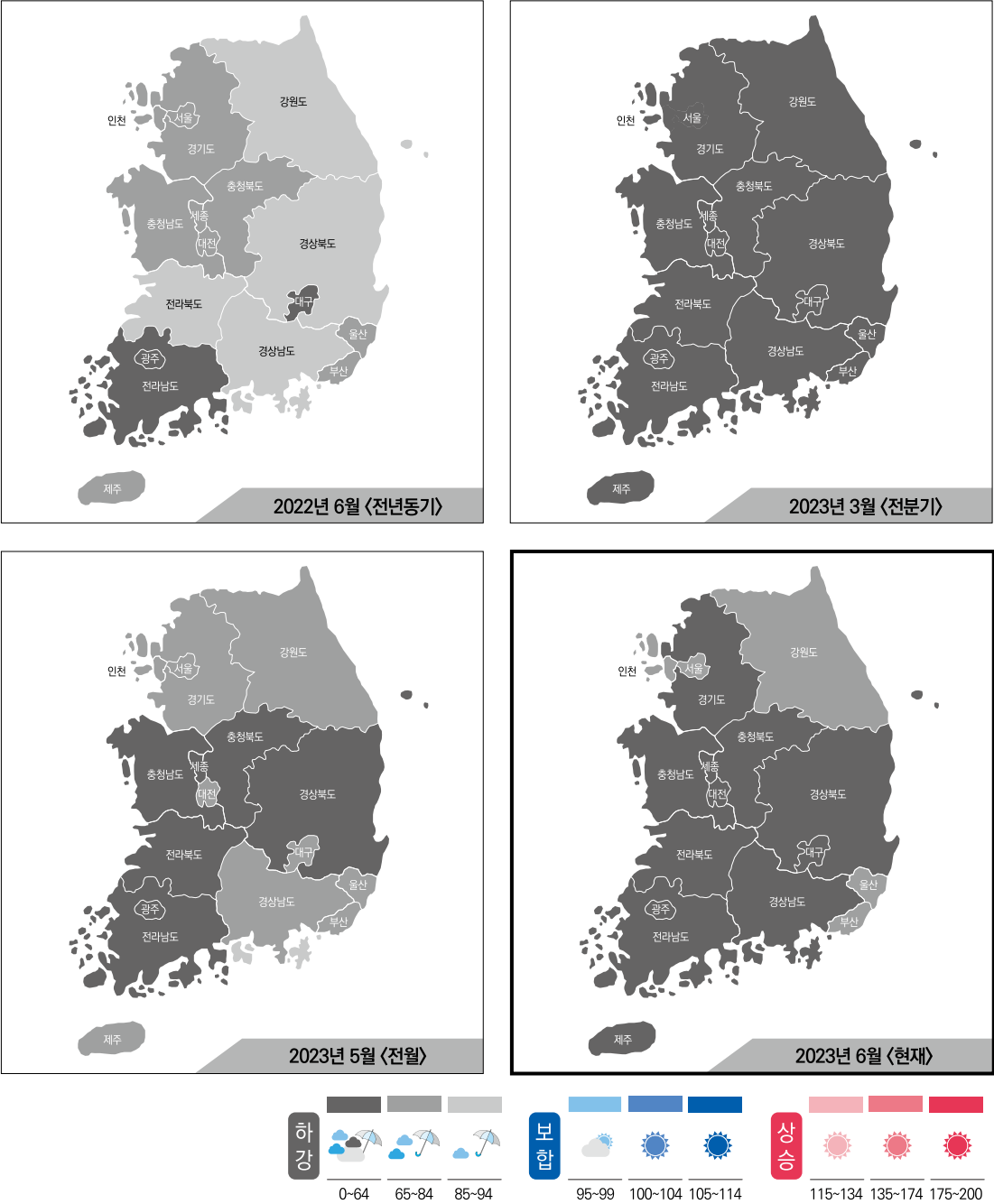
- 2023년 2분기 수도권 부동산시장 압력지수(67.8)는 전분기(52.3) 대비 15.5p 상승, 전년 동기(74.4) 대비 6.6p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(71.7), 인천(75.8), 경기(63.8)는 전분기 대비 각각 8.4p, 20.4p, 18.5p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

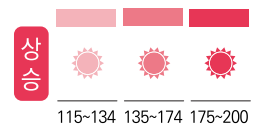
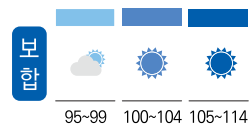
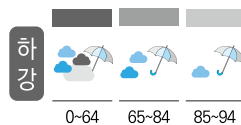
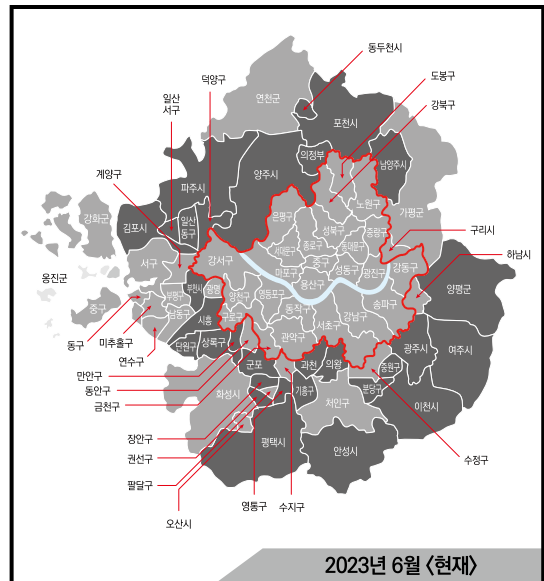
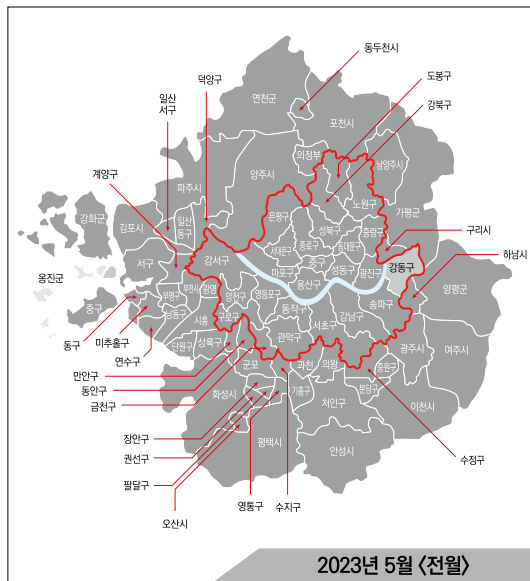
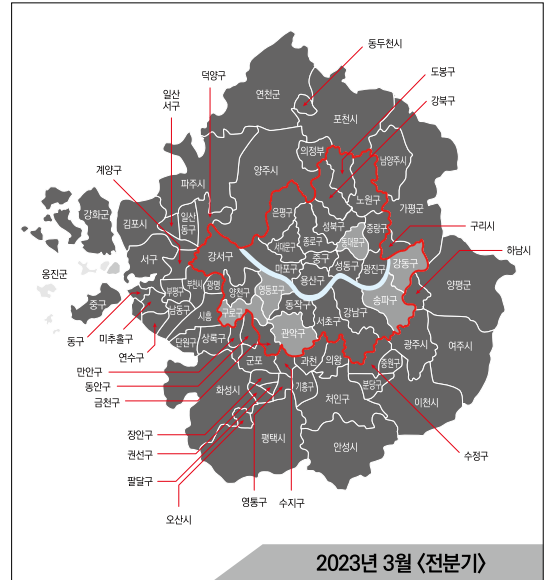
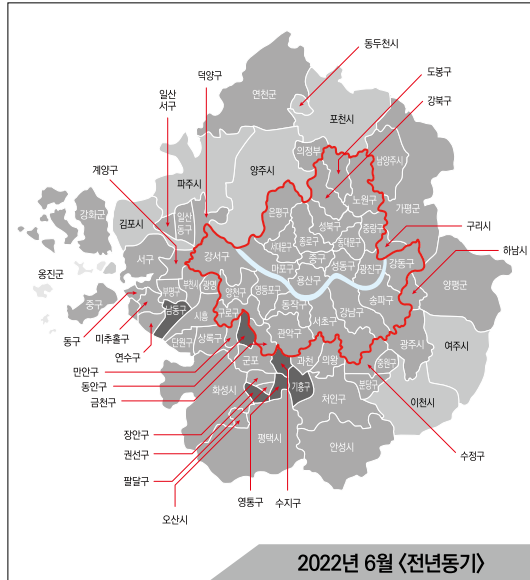
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.0p 상승

- 2023년 2분기 비수도권 부동산시장 압력지수(61.1)는 전분기(49.1) 대비 12.0p 상승, 전년 동기(76.9) 대비 15.8p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(66.9), 대구(54.9), 광주(53.3), 대전(59.6), 울산(73.0), 세종(62.4), 강원(67.1), 충북(62.0), 충남(59.6), 전북(52.0), 전남(54.4) 경북(59.5), 경남(60.7), 제주(62.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속

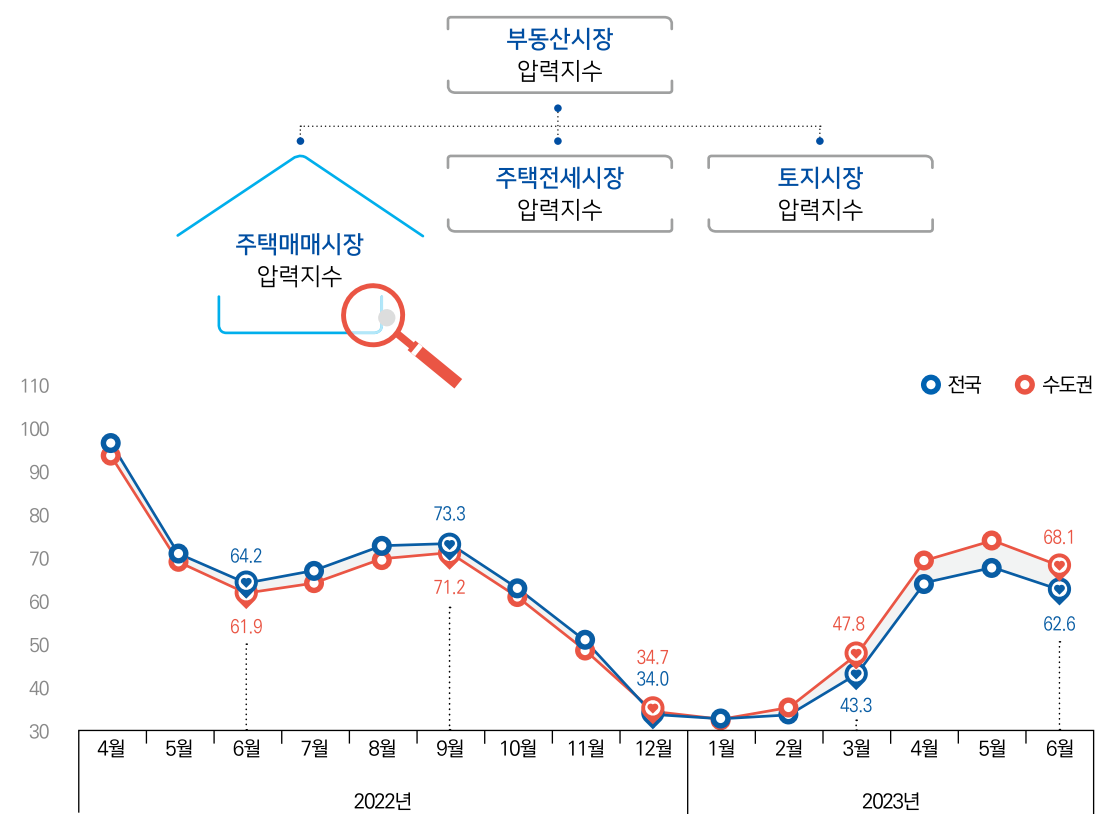
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	96.7	71.0	64.2	33.0	33.9	43.3	64.3	67.8	62.6
수도권	93.7	69.1	61.9	32.9	35.6	47.8	69.4	74.0	68.1
서울	107.5	77.4	71.0	44.5	47.5	61.5	79.1	88.8	81.8
인천	79.1	55.3	57.2	33.3	42.4	51.9	69.8	73.5	67.1
경기	89.0	67.2	57.6	26.1	27.4	39.0	63.7	65.7	60.4
비수도권	99.5	72.7	66.4	33.1	32.0	38.7	59.1	61.3	56.9



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 19.3p 상승

- 2023년 2분기 전국 주택매매시장 압력지수(62.6)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(43.3) 대비 19.3p 상승, 전년 동기(64.2) 대비 1.6p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 20.3p 상승

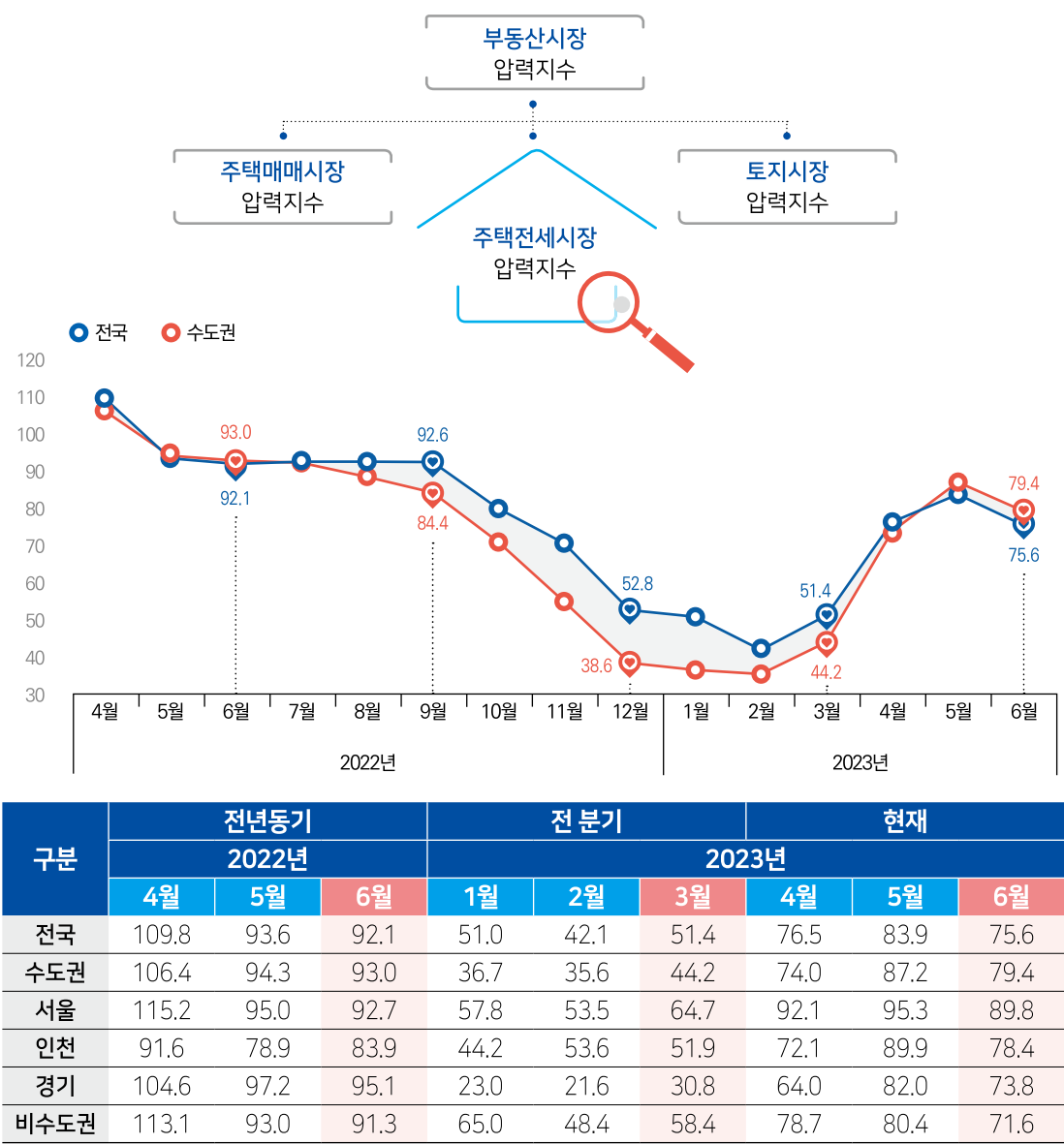
- 2023년 2분기 수도권 주택매매시장 압력지수(68.1)은 전분기(47.8) 대비 20.3p 상승, 전년 동기(61.9) 대비 6.2p 상승, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 서울(81.8), 인천(67.1), 경기(60.4)은 전분기 대비 각각 20.3p, 15.2p, 21.4p 상승, 전분기에 이어 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 18.2p 상승

- 2023년 2분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(56.9)는 전분기(38.7) 대비 18.2p 상승, 전년 동기(66.4) 대비 9.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(62.6), 대구(45.1), 광주(49.0), 대전(65.4), 울산(71.2), 세종(69.3), 강원(68.4), 충북(49.3), 충남(57.4), 전북(50.3), 전남(38.6) 경북(55.0), 경남(63.0), 제주(55.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택전세시장 압력지수





01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 24.2p 상승

- 2023년 2분기 전국 주택전세시장 압력지수(75.6)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(51.4) 대비 24.2p 상승, 전년 동기(92.1) 대비 16.5p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 35.2p 상승

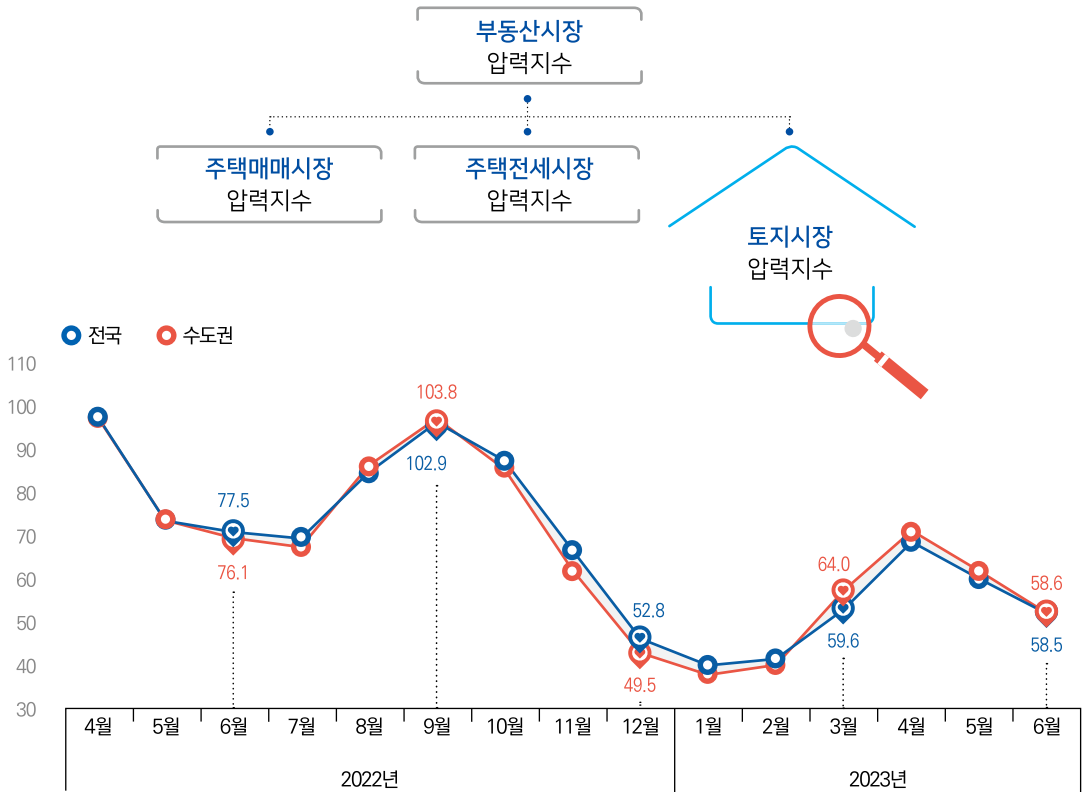
- 2023년 2분기 수도권 주택전세시장 압력지수(79.4)는 전분기(44.2) 대비 35.2p 상승, 전년 동기(93.0) 대비 13.6p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(89.8), 인천(78.4), 경기(73.8)는 전분기 대비 각각 25.1p, 26.5p, 43.0p 상승하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 13.2p 상승

- 2023년 2분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(71.6)는 전분기(58.4) 대비 13.2p 상승, 전년 동기(91.3) 대비 19.7p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 부산(78.8), 대구(67.6), 광주(66.3), 대전(60.1), 울산(79.6), 세종(74.6), 강원(59.4), 충북(77.9), 충남(58.5), 전북(68.2), 전남(61.8) 경북(69.4), 경남(76.6), 제주(88.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	104.4	80.1	77.5	46.6	48.1	59.6	75.2	66.6	58.5
수도권	104.2	80.2	76.1	44.4	46.7	64.0	77.8	68.4	58.6
서울	99.4	75.3	57.5	31.1	43.6	64.4	80.9	60.6	45.4
인천	106.3	83.0	90.5	30.5	55.7	62.3	82.5	80.0	84.8
경기	106.6	82.4	83.7	54.9	46.5	64.1	75.0	70.4	60.5
비수도권	104.6	80.2	79.1	49.0	49.5	55.2	72.5	64.9	58.6



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.1p 하락

- 2023년 2분기 전국 토지시장 압력지수(58.5)는 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(59.6) 대비 1.1p 하락, 전년 동기(77.5) 대비 19.0p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.4p 하락

- 2023년 2분기 수도권 토지시장 압력지수(58.6)는 전분기(64.0) 대비 5.4p 하락, 전년 동기(76.1) 대비 17.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 인천(84.8)는 전분기 대비 22.5p 상승하였고 서울(45.4), 경기(60.5)는 각각 19.0p, 3.6p 하락하였으며 모두 전분기에 이어 하강국면을 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.4p 상승

- 2023년 2분기 비수도권 토지시장 압력지수(58.6)는 전분기(55.2) 대비 3.4p 상승, 전년 동기(79.1) 대비 20.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면을 지속
- 지역별로 부산(63.3), 대구(57.5), 광주(48.9), 대전(52.2), 울산(70.4), 세종(44.6), 강원(71.3), 충북(65.8), 충남(63.3), 전북(42.0), 전남(68.7) 경북(57.6), 경남(45.8), 제주(50.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

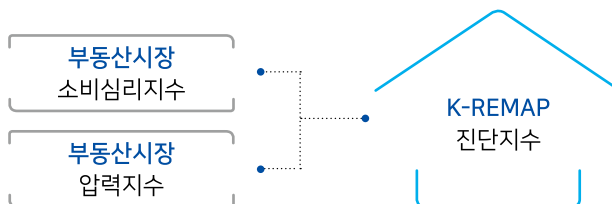
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2023년 2분기 K-REMAP 지수는 전분기 대비 증가하며 하강국면이 지속되었다.

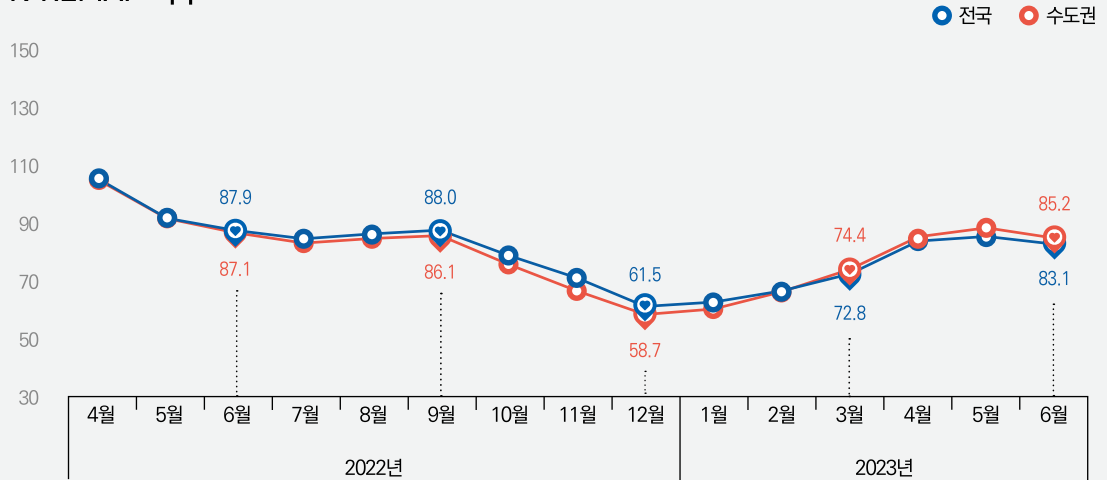


K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장 압력지수와 부동산시장 소비자 심리지수를 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

2023년 2분기 K-REMAP 지수는 83.1로 전분기(72.8) 대비 10.3p 증가, 전년 동기(87.9) 대비 4.8p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

수도권

2023년 2분기 K-REMAP 지수는 85.2로 전분기(74.4) 대비 10.8p 증가, 전년 동기(87.1) 대비 1.9p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

구분	전년동기			전 분기			현재		
	2022년			2023년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	105.7	92.1	87.9	63.0	66.9	72.8	84.2	85.8	83.1
수도권	105.3	92.0	87.1	60.6	66.6	74.4	85.7	88.8	85.2
서울	109.9	94.2	86.4	63.1	70.7	80.4	91.1	92.4	88.5
인천	98.0	85.1	84.8	59.9	72.4	74.6	84.2	88.2	87.0
경기	104.3	92.3	88.0	59.3	63.0	70.9	82.9	86.9	82.9
비수도권	106.0	92.0	88.8	65.5	67.4	71.2	82.6	82.7	80.7



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.3p 상승

- 2023년 2분기 전국 K-REMAP 지수(83.1)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(72.8) 대비 10.3p 상승, 전년 동기(87.9) 대비 4.8p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.8p 상승

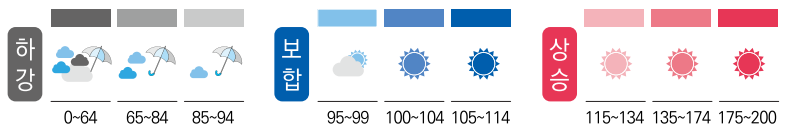
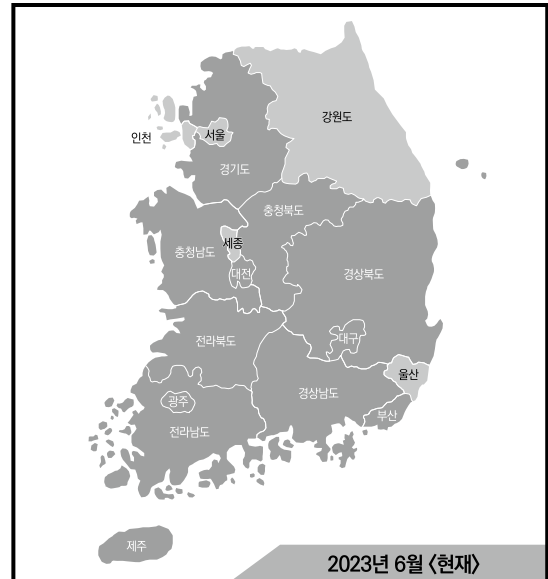
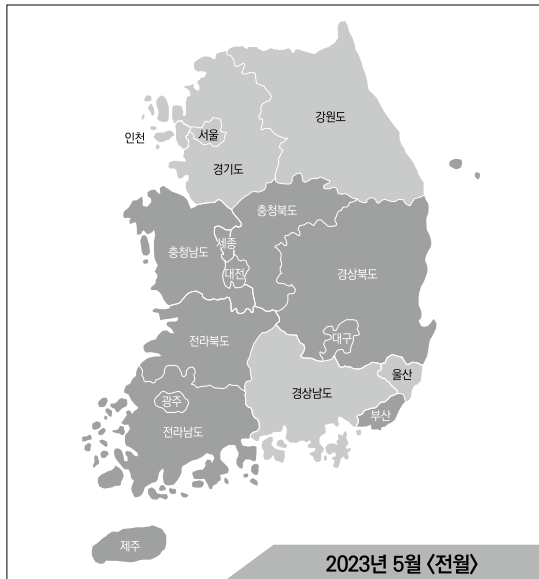
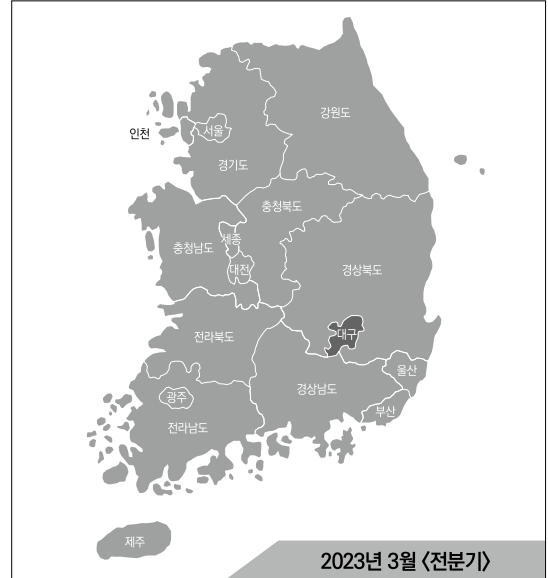
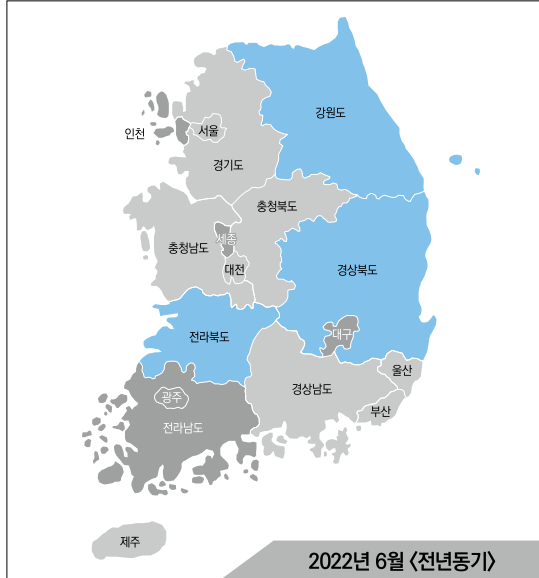
- 2023년 2분기 수도권 K-REMAP 지수(85.2)는 전분기(74.4) 대비 10.8p 상승, 전년 동기(87.1) 대비 1.9p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(88.5), 인천(87.0), 경기(82.9)는 전분기 대비 각각 8.1p, 12.4p, 12.0p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

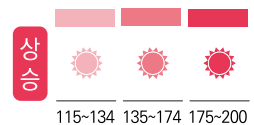
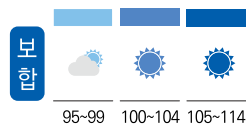
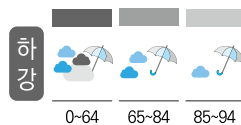
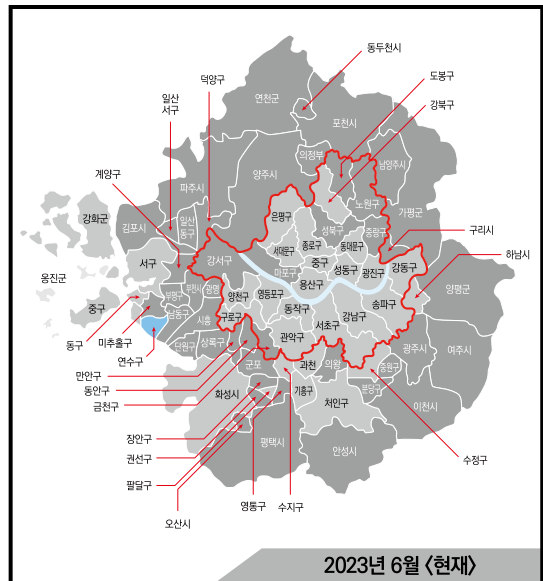
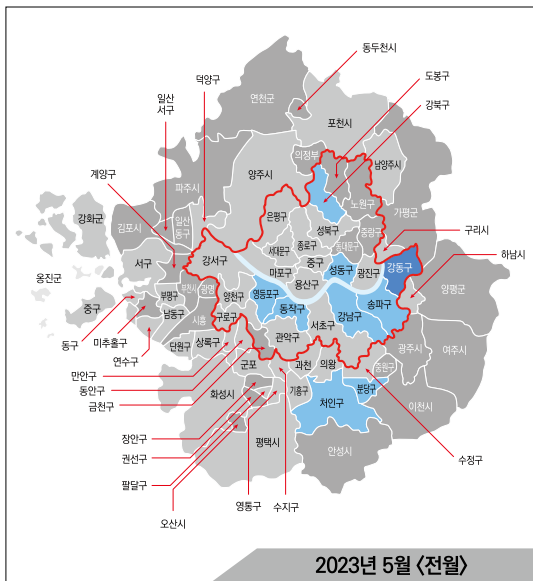
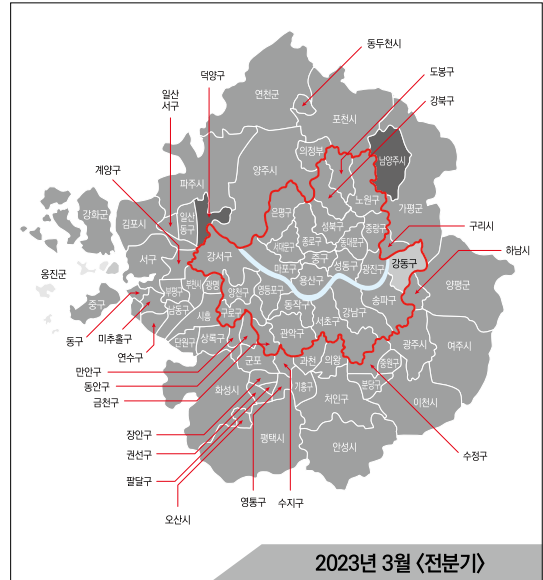
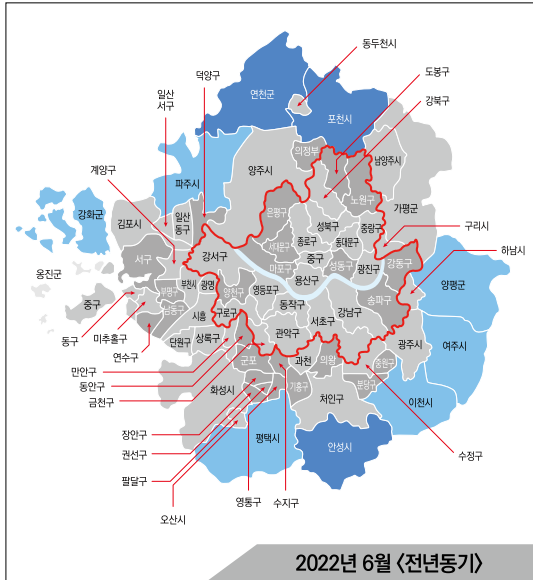
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.5p 상승

- 2023년 2분기 비수도권 K-REMAP 지수(80.7)는 전분기(71.2) 대비 9.5p 상승, 전년 동기(88.8) 대비 8.1p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(80.7), 대구(75.0), 광주(77.1), 대전(82.3), 울산(88.4), 세종(87.2), 강원(86.4), 충북(83.9), 충남(80.4), 전북(76.8), 전남(75.7) 경북(82.0), 경남(82.0), 제주(76.3)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2023년 3분기 부동산시장 소비심리 전망

2023년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 상승 전환하였다. 서울을 비롯한 수도권은 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 비수도권에서도 대부분 지역이 전분기에 이어 보합국면 유지하거나 보합국면으로 전환하였다.

2023년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 대부분 지역에서 보합국면을 유지할 것으로 예상된다. 부동산시장 소비자(일반가구, 중개업소)는 올 하반기 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 변수로 '금리 수준'을 지목한 가운데, 최근 기준금리 동결과 특례보증자리론 등 부동산정책으로 소비심리가 다소 회복하면서 지수의 완만한 상승이 전망된다. 하지만 올 7월 FED의 추가 금리 인상으로 미국과의 금리 격차가 확대됨에 따라 기준금리 인상 이슈가 여전히 존재하는 가운데 전세시장 불안요소 등은 소비심리 제약에 영향을 줄 수 있으므로 심리지수의 상승폭은 제한적일 것으로 예상된다.



부동산시장 조사분석
2023. 07 | July | Vol.42

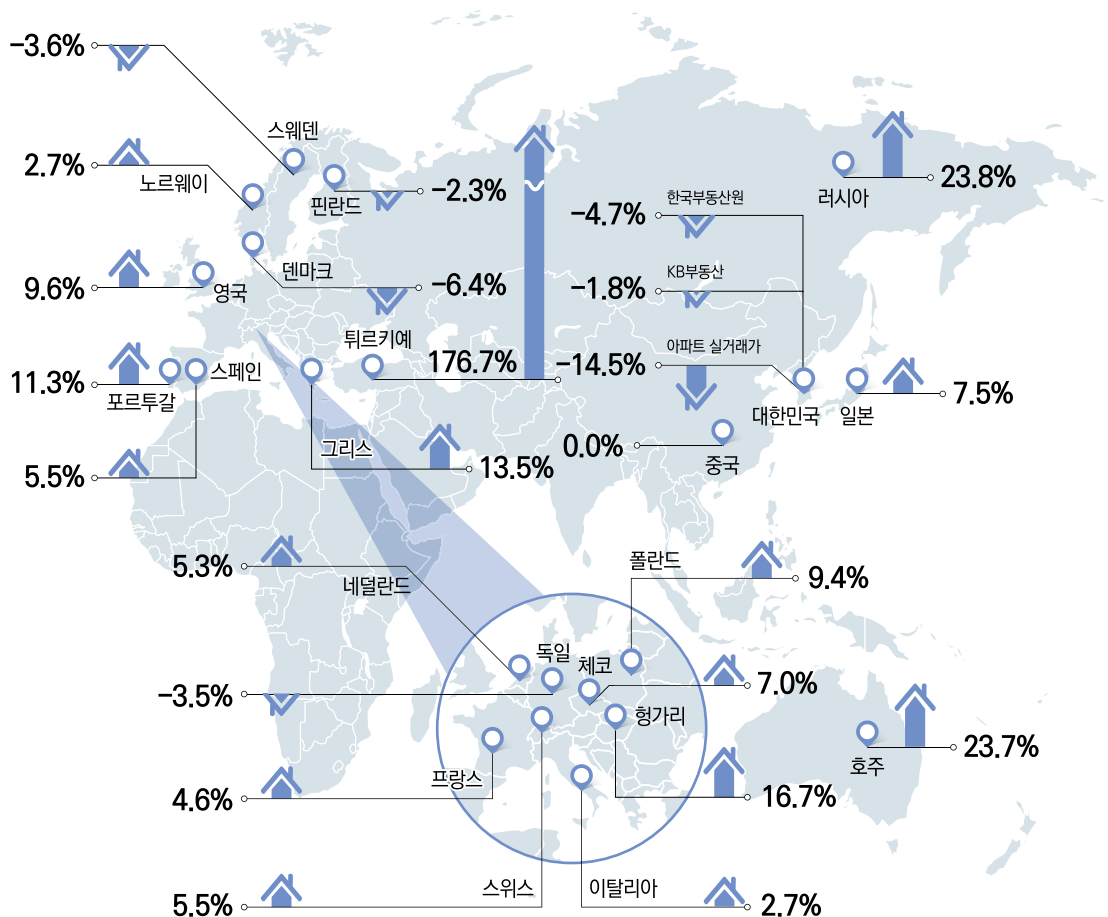


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2022 4/4분기 기준¹⁾²⁾³⁾ (Nominal house price index)

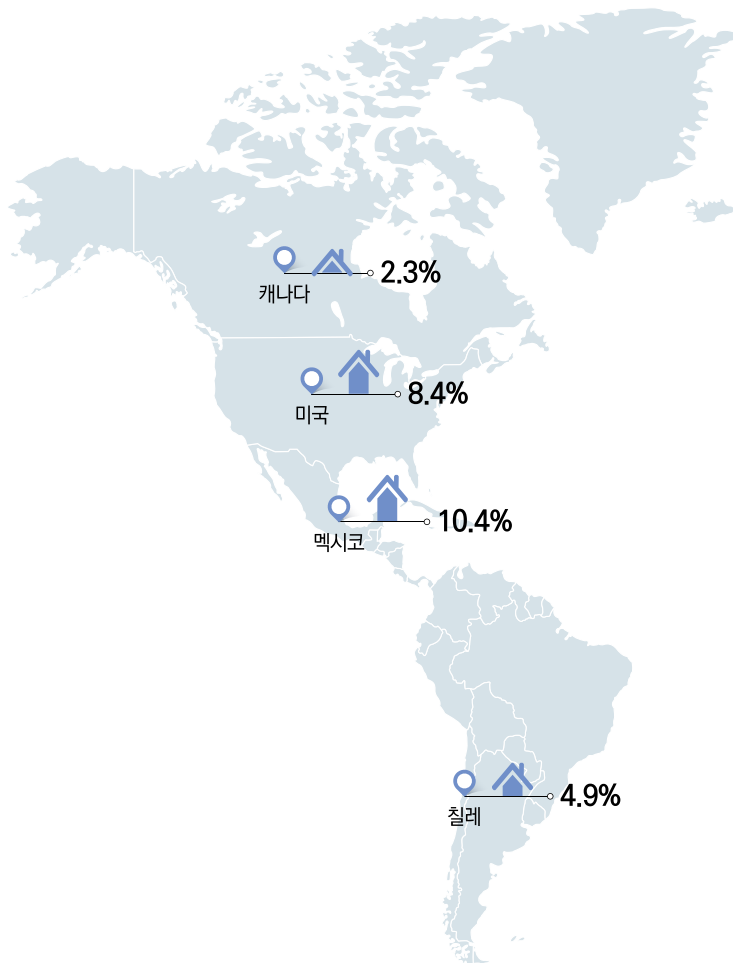


1) 호주의 경우 2022년 자료가 없어 21년 4분기 기준으로 변동률 산출

2) OECD 명목주택가격지수(2015년=100)

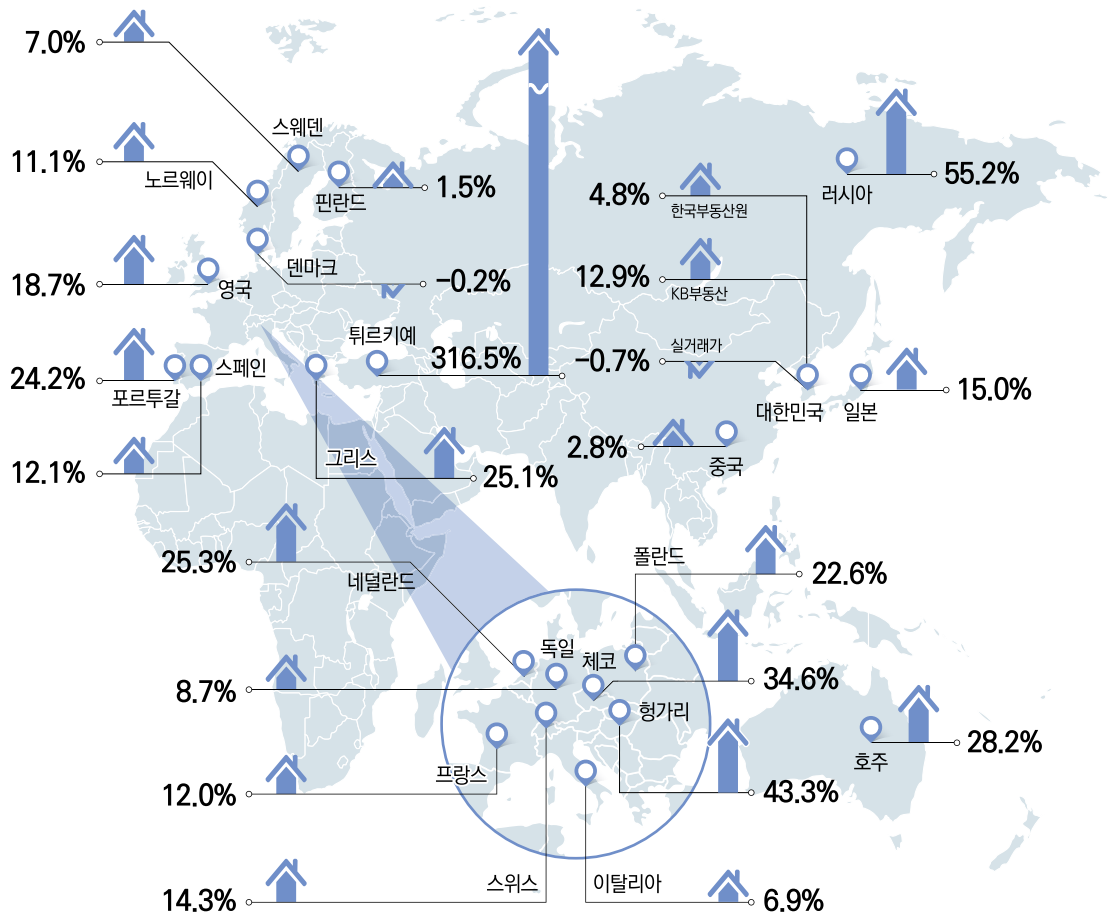
3) 한국부동산원 전국주택가격동향(2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향(2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수(2017.11=100)

- 「OECD 글로벌 부동산 통계지도」는 OECD에서 발표하는 부동산 관련 통계를 축적하여 알기 쉽게 지도화하여 표현한 것임
- 각 국가별 통계 업데이트 시기가 다른 관계로 26개국 내외 비교가 가능한 최근의 시점을 기준으로 과거 1년간, 2년간, 5년간의 변화를 수록함
- 「부동산시장 조사분석」에서는 명목주택가격지수 변화만을 수록. 실질주택가격지수, 임차가격지수, 임차료 대비 주택가격지수, 소득 대비 주택가격지수 등 더 자세한 데이터는 국토연구원 부동산시장연구센터 사이트 (<https://kremap.krihs.re.kr/>)에서 실시간으로 확인이 가능함



국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2022 4/4분기 기준⁴⁾⁵⁾⁶⁾)

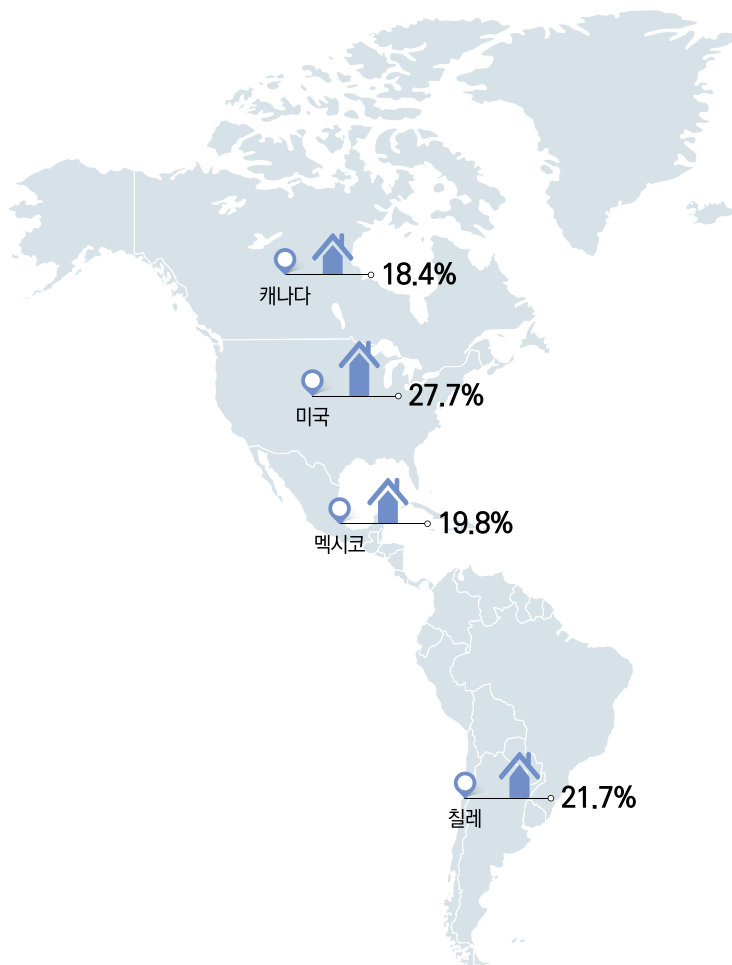
(Nominal house price index)



4) 호주의 경우 2022년 자료가 없어 21년 4분기 기준으로 변동률 산출

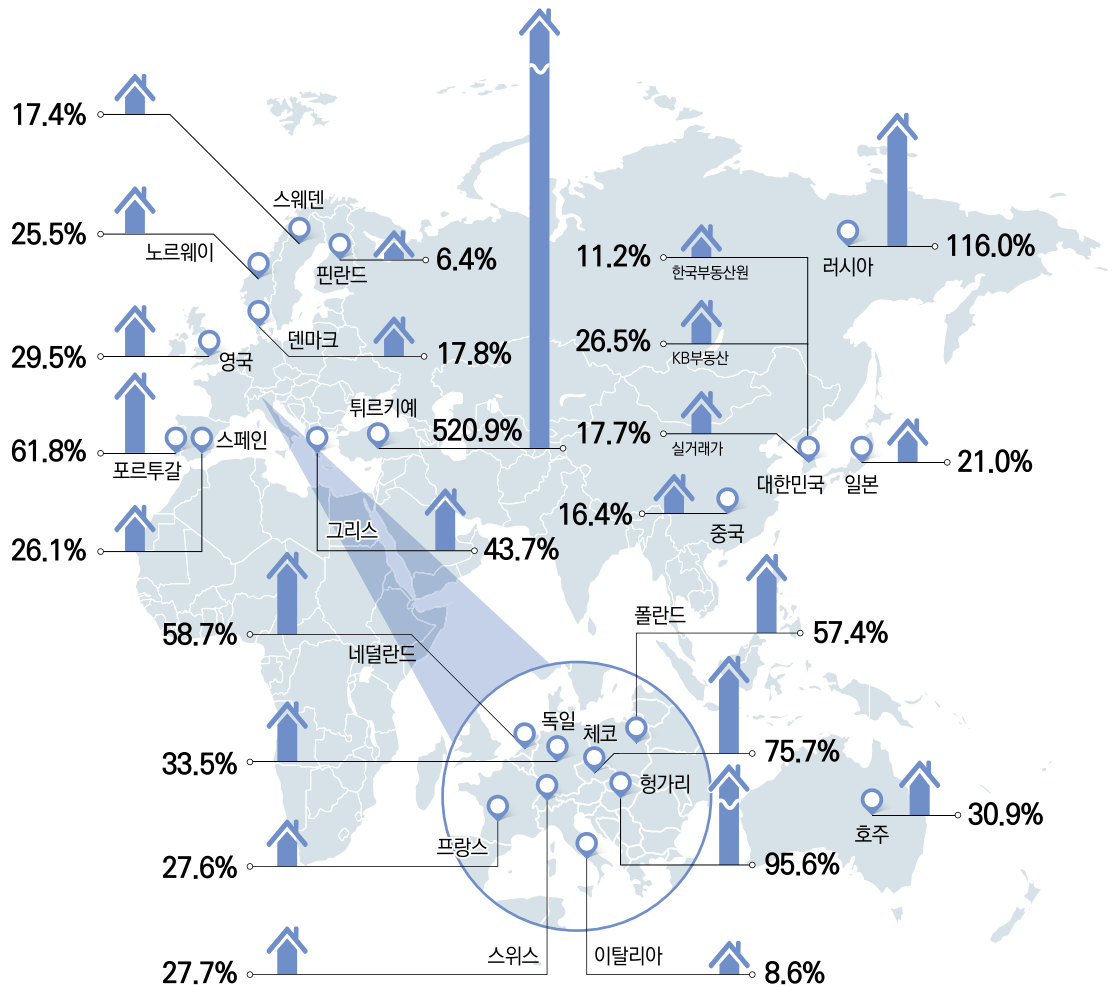
5) OECD 명목주택가격지수(2015년=100)

6) 한국부동산원 전국주택가격동향(2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향(2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수(2017.11=100)



국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2022 4/4분기 기준⁷⁾⁸⁾⁹⁾

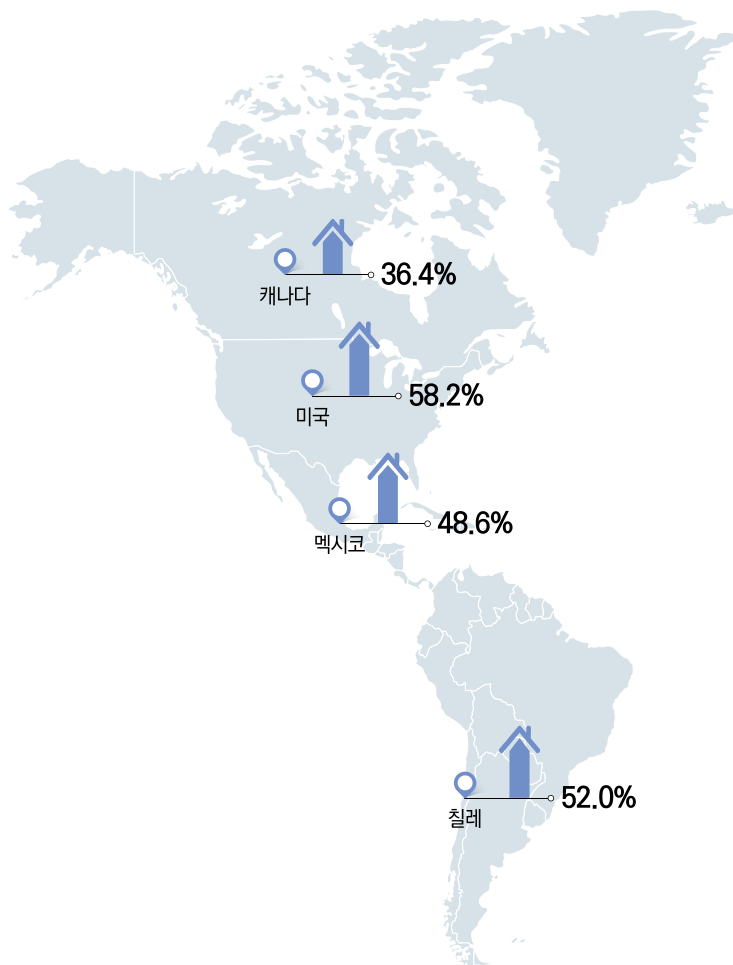
(Nominal house price index)



7) 호주의 경우 2022년 자료가 없어 21년 4분기 기준으로 변동률 산출

8) OECD 명목주택가격지수(2015년=100)

9) 한국부동산원 전국주택가격동향(2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향(2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수(2017.11=100)



부동산시장 조사분석
2023. 07 | July | Vol.42



정책현장 특강시리즈





오피스텔, 주택과 무엇이 다른가?¹⁾

최 진(국토연구원 전문연구원)

1. 도입말

오피스텔은 1~2인 가구, 청년층이 주로 거주하며 다양한 주거유형 중 하나로 인식되고 있다. 하지만 오피스텔은 실제로 주거시설이 아닌 업무시설에 해당하는 건축물로 국내의 다양한 건축물 중 유일하게 업무용 혹은 주거용으로 혼합적인 이용이 가능한 건축물에 해당한다.

오피스텔은 집계방식별로 차이가 있으나 2022년 기준 100만 호가 넘게 공급되었으며 이 중 주거용으로 사용되는 비율이 70~80%로 대다수가 주택으로 활용되고 있다.²⁾ 이 수치는 주택의 유형 중 하나인 연립주택보다 더 많은 수이다.

이처럼 오피스텔은 본래 용도와 취지와 달리 주거용으로 이용되는 비중이 높아지고 있으나 법 상 지위는 주택에 해당하지 않아 세제, 금융, 건축기준 등 각 제도별로 적용되는 기준이 주택과 다르다.

본 기고문에서는 주택과 오피스텔의 제도적 내용 비교를 통해 향후 과제를 살펴보고자 한다.

2. 오피스텔의 법적 개념과 제도체계

1) 오피스텔의 법적 개념

오피스텔은 사무실(Office)과 호텔(Hotel)의 합성어로 업무와 주거 기능이 복합된 건축물을 의미한다. 오피스텔의 어원을 고려할 때 업무와 호텔의 주거 기능이 혼합된 복합시설 또는 업무시설과 호텔식 서비스가 결합된 시설로 해석될 수 있는데, 한국에서는 전자의 개념이 보편화되어 있다.

오피스텔은 1980년대 중반 시장에 등장하였으며, 1990년대 오피스텔 건축기준 완화 등의 영향으로 개발이 본격화되기 시작하였다. 이후 1990년대 말 오피스텔 건축기준을 일부 완화되면서 오피스텔 개발이 급증하였으며, 2010년 주택법상 준주택으로 분류되며 추가적인 건축기준의 완화로 주거 기능이 더욱 강화되었다.

오피스텔은 법적으로는 주택법상 준주택, 건축법상 업무시설에 해당한다. 업무시설로서의 오피스텔은 건축법 시행령(별표 제14호나목2)에서 “업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말함”으로 정의하고 있다.

준주택은 고령화 및 1~2인 가구의 증가 등 변화된 주택수요 여건에 대응하여 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 활용이 가능한 주거시설의 공급을 활성화하기 위해서 도입되었다. 주택법상의 준주택은 “주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설”로 정의되며, 기숙사, 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택, 오피스텔이 준주택에 해당한다.(주택법 제2조 제4호)

1) 본 기고문은 국토연구원에서 수행 중인 “오피스텔 제도 개선방안 연구” 내용을 기반으로 작성되었음.

2) 참고문헌: 허윤경·김성환(2022). 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제. 한국건설산업연구원



| 주택 및 준주택의 법적개념 |

종류	관계법령상 의미	관계법령
주택	세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지	주택법 제2조의 제1호
단독주택	1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	주택법 제2조 제2호
공동주택	건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	주택법 제2조 제3호
준주택	주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설	주택법 제2조 제4호
기숙사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것(교육기본법 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함)	건축법시행령 별표1 (제2호 라목 기숙사)
다중생활시설	「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부 장관이 고시(「다중생활시설 건축기준」)하는 기준에 적합한 것을 말함	건축법시행령 별표1 (제4호 제2종 근린생활시설, 제15호 숙박시설)
노인복지주택	노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설 (노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조 제1항의 노인복지주택)	건축법시행령 별표1 (제11호 노유자시설)
오피스텔	업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시(「오피스텔 건축기준」)하는 기준에 적합한 것을 말함	건축법시행령 별표1 (제14호 업무시설)

자료: 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 주택법 [시행 2023. 6. 11.] [법률 제19427호, 2023. 6. 7., 타법개정]; 건축법시행령 [시행 2023. 5. 16.] [대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정](2023년 6월 26일 검색)

2) 오피스텔과 주택의 건축기준 비교

오피스텔과 비교 가능한 주택·준주택 유형으로는 일반 공동주택, 도시형 생활주택, 준주택의 기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주택이 있으며 이 중 주택법 상 주택인 도시형 생활주택은 외관이 오피스텔과 비슷하고 면적이 넓지 않아 1~2인 가구의 거주비중이 높다는 측면에서 오피스텔과 가장 유사한 형태로 볼 수 있다.

오피스텔은 주택으로 활용되고 있으나 실제 주택으로 분류되지 않기에 다양한 기준 적용 시 차이가 존재하며 주택에 해당하는 공동주택, 도시형 생활주택과 오피스텔 간 건축기준의 차이를 비교해보았다.

먼저 면적의 경우 일반 공동주택은 주거기본법의 최저주거기준에 따라 1인이 14㎡ 이상의 주거면적을 확보하도록 되어 있으며, 이는 도시형 생활주택에도 적용된다. 하지만 오피스텔은 별도의 면적 기준이 제시되어 있지 않다.



건축물의 배치와 인동 간격의 경우 도시형 생활주택과 일반 공동주택은 건설 시 인동 간격 기준이 적용된다. 인동 간격의 경우 주택에만 적용되는 건축기준으로 일반 공동주택은 건축물 높이의 0.5배, 도시형 생활주택은 건축물 높이의 0.25배 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상으로 하도록 규정되어 있고 주택의 배치와 관련해서는 공동주택에 대해서만 규정되어 있으며, 도로 및 주차장의 경계선으로부터 공동주택의 외벽은 2m 이상 띄어야 한다. 오피스텔은 인동 간격이나 건축물의 배치와 관련된 별도의 규정이 없다.

소음관련 규정도 일반 공동주택에 적용되는데, 실외소음도는 65데시벨 미만, 실내소음도는 45데시벨 이하로 규정되어 있으나 오피스텔은 별도의 소음규정이 없는 상황이다.

안전기준 측면에서도 일반 공동주택과 도시형 생활주택은 대피공간의 설치를 규정하고 있고 공장·위락시설을 제한하는 등의 안전기준을 적용하고 있으나 오피스텔은 별도 규정이 없다.

| 주택과 오피스텔 건축기준 비교 |

구분		주택		준주택
		일반 공동주택	도시형 생활주택	오피스텔
관계법령		주택법 주택건설기준 등에 관한 규정(시행령)	주택법 주택건설기준 등에 관한 규정(시행령)	건축법 오피스텔 건축기준(고시)
면적기준		14㎡ 이상	14㎡ 이상 * 연립·다세대: 85㎡ 이하 * 원룸형: 14~50㎡	-
건축 기준	인동간격	0.5H 이상	0.25H 이상	-
	배치	도로, 주차장과 외벽 2M 이상	-	-
	소음보호	외부 65dB 미만 내부 45dB 이하	미적용	-
	발코니	-	-	설치 금지
	주차장	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대)	다세대·연립: 세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대) 원룸형: 세대당 0.6대 (30㎡ 미만 0.5대)	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대)
	바닥난방	-	-	전용 120㎡ 이하 설치 가능
안전기준		대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상)	대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상)	대피공간 없음
		공장·위락시설, 복합건축 제한	공장·위락시설, 복합건축 제한	공장·위락시설, 복합건축 허용

주: H는 건축물의 높이를 의미

자료: 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 오피스텔 건축기준 [시행 2021. 11. 12.] [국토교통부고시 제2021-1227호, 2021. 11. 12., 일부개정] (2023년 6월 26일 검색)



3) 오피스텔 세제 및 금융체계

관련 법령에서 나타난 바와 같이 주거용으로 주로 활용되는 오피스텔은 주택이 아닌 업무시설에 해당하는 관련 기준이 적용되는 것을 확인할 수 있다. 세제, 금융 등 사용자들의 수익, 비용과 직결되는 제도 부분에서도 오피스텔은 주택 혹은 비주택 기준이 혼재되어 적용되는 측면이 있다.

오피스텔은 주거용으로 활용할 경우에도 토지, 상가 등과 같이 비주택 부동산에 해당되는 기준이 적용되며 담보대출 등 금융 활용 시 비주택담보대출에 따른 관련 규정이 적용된다. 이러한 담보대출에 대한 처리는 금융 위원회에서 고시하는 “은행업감독규정 별표6 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리기준”을 통해 관리되고 있으며 오피스텔은 LTV(담보인정비율)과 DSR(총부채원리금상환비율)을 적용받으나 DTI(총부채상환비율)는 적용되지 않는다.

담보대출에 대한 세부 내용을 보면 오피스텔을 포함한 비주택에 대한 LTV(담보인정비율)는 담보금액의 70%까지 대출을 받을 수 있으며 이는 오피스텔이 주거용으로 활용될 때도 동일 기준이 적용된다. 또한 오피스텔은 엄밀히 주택이 아니기에 규제지역이 지정으로 담보대출에 대한 규제가 강화되어도 해당 규제의 내용을 적용받지 않는다.

규제지역에 대한 영향을 받지 않고 DTI 규제도 없어 오피스텔은 대출 시 주택보다 유리한 측면이 있었으나 '22년 7월부터 DSR이 적용되고 원리금 산정방식이 주택과 다른 업무시설에 해당하는 방식이 적용되면서 대출이 상대적으로 어려워지는 상황이 발생하였다. 이로 인해 다수의 민원이 제기되었고 '23년 4.24일 은행업감독업무 시행세칙이 개편되어 현재는 오피스텔의 DSR 원리금 상환액 계산방식이 주택과 동일하게 적용되고 있다.

정책 모기지 상품의 이용 측면에서는 오피스텔은 주택법상 주택에 해당하지 않아 주택에 대한 정책모기지 상품을 원칙적으로 이용할 수 없으며 기금을 활용한 오피스텔 구매 및 임차 관련 대출 상품이 존재하는 상황이지만 하나 주택 대비 지원 수준이 낮아 시중은행의 일반대출상품에 대한 활용 비중이 더 높은 상황이다.

오피스텔 관련 세금은 일괄적으로 비주택으로 취급되는 금융이나 건축 기준 등과 달리 세목별로 주택 혹은 비주택 관련 세금 혼재되어 적용되고 있다. 이로 인해 오피스텔 관련 세금을 주거용 혹은 업무용으로 납부할 것인지 여부에 따라 세금의 크기가 달라지며 납세자의 상황별로도 부과되는 세금의 크기가 다르다.

각 세금별로 부과 기준을 살펴보면 먼저 취득세는 주거용 사용 여부와 관계없이 비주택으로 취급되어 4% 단일세율이 적용된다. 오피스텔은 최초 분양 혹은 취득 시 사용 용도가 결정되지 않아 비주택에 해당하는 세율이 적용된다. 하지만 주택 수 취급 측면에서는 2020년 8월 12일 이후 구매한 주거용 오피스텔은 주택 수로 포함해서 보기 때문에 주거용 오피스텔의 취득이 종부세, 양도세 등 다른 세금과 추가적인 주택 구매 시 발생하는 세금 등에 영향을 미친다.

재산세는 부과 시 사용 용도별 현황 과세 원칙에 따라 업무용·주거용 오피스텔에 대해 각각 다른 세금이 부과되고 있다. 주거용에 해당하는 재산세의 부과는 주거용 사용이 입증된 경우에 부과되며 해당 경우는 ①과세 관청으로부터 주택으로 사용하는 것으로 판정받은 경우 ②주택으로의 과세를 요청한 경우 ③주택임대사업자로 등록하는 경우 등으로 기본적으로는 업무용에 해당하는 재산세가 부과된다.



재산세의 크기는 과세 대상이 되는 오피스텔 가격에 영향을 받으나 특정 가격 수준 이하에서는 기본적으로 주거용으로 납부 시 낮은 세율이 적용된다. 재산세만 고려 시 주거용으로 세금을 납부하는 것이 세금면에서 유리하나 종합부동산세, 양도소득세도 주거용에 해당되는 규정을 적용받게 되어 종합적인 세금 측면에서는 어떤 방식으로 세금을 납부하는 것이 더 절세효과가 있는지 단정하여 판단하기는 어렵다.

종합부동산세는 재산세와 마찬가지로 사용현황에 따라 주택 혹은 별도합산방식의 세제 체계가 적용된다. 종합부동산세는 재산세와 달리 주택으로 납부 시 세금을 더 크게 납부하며 업무용으로 납부 시 세금 부과 기준이 높아 대부분 종합부동산세를 납부하지 않을 것으로 보인다.

양도소득세는 오피스텔 분양권과 준공된 오피스텔 양도 시 납부하게 되며 재산세, 종합부동산세와 마찬가지로 주거용 오피스텔에 대한 양도세 부과는 사실상의 사용 용도에 의하여 결정된다. 이에 오피스텔을 주거용으로 사용 시 비과세 혹은 다주택자 중과 대상인 주택으로 판정되어 납세자의 상황에 따라 혜택 혹은 중과세율이 적용되게 된다.

오피스텔 구매자 및 판매자의 행태에 가장 큰 영향을 미치는 금융 이용과 세금부과방식은 오피스텔은 어떤 용도로 사용하는지에 따라 달라진다. 이 때 발생하는 비용의 크기는 시장 참여자의 개별특성과 연계되어 있어 실제 사용 용도와 신고 용도 간 미스매치의 유발 가능성과 납세의 형평성 저해 등 다양한 문제 발생 요소를 내포하고 있다. 또한, 구매자의 합리적 금융 이용과 납세 형평성 저하 문제 외에도 임차가구가 많은 오피스텔의 특성상 업무용으로 신고 후 주거용으로 사용하여 임차인이 확정일자를 받지 못하는 경우 임차가구의 안정성 저하 문제와도 연계될 가능성도 존재한다.





3. 맺음말

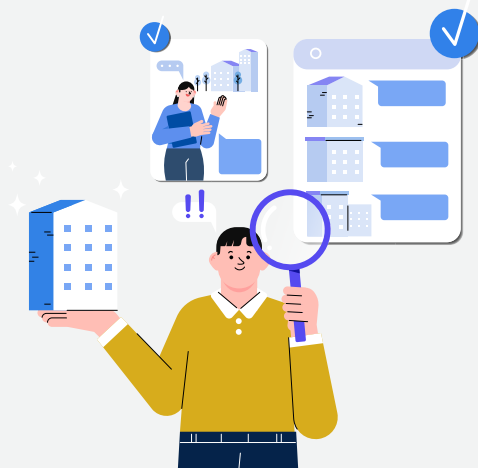
오피스텔 제도와 관련된 다양한 쟁점과 민원 등은 오피스텔의 대다수가 주거용으로 활용되어 사람들이 주택의 한 유형으로 인식하고 활용하고 있으나 대부분 정책체계는 비주택 체계를 적용됨에 따라 발생하는 데에서 기인한다. 모든 건축물은 각 건축물의 용도에 맞춰 사용되며 세제, 금융 등 각종 정책체계가 적용 시 해당 건축물 유형에 맞는 일관된 체계가 적용되나 오피스텔은 주택·비주택 혼합된 정책 체계가 적용되고 있다.

상충되는 제도 적용은 오피스텔 보유자들 각각의 특성과 주택 또는 비주택 판정 여부와 결합되어 주택과 비교 시 형평성의 차이가 존재하며 이에 통일된 기준 수립에 대한 요구가 높아지고 있는 상황이다.



[주요 경력]

- 경제학 박사수료(한양대학교)
- 국토연구원 전문연구원(2013~)



부동산시장 조사분석
2023. 07 | July | Vol.42



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2023.07)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 지역별 장기주택 수요 전망에 관한 연구: 인구 및 가구기반 MW 모형을 중심으로 (주택연구, 2023)
- ② 공공임대주택, 청년 주거의 디딤돌인가?: 임대주택유형이 자가보유의식에 미치는 영향과 주거만족도의 매개효과 (주택연구, 2023)
- ② 코로나로 인한 우울감: 주택유형·점유형태별로 차이가 있는가? (주택연구, 2023)
- ② 청년층의 공공분양주택 선호 연구 - 주거인식 및 인구통계학적 특성을 중심으로 - (주택연구, 2023)
- ② 개발밀도와 아파트 가격의 비선형적 관계 탐색: 설명 가능한 인공지능 적용을 중심으로 (주택연구, 2023)
- ② 취득세 증가 조치가 주택시장에 미치는 영향 (부동산학연구, 2023)
- ② 주택 경매시장과 매매시장 간 상호관계 (부동산학연구, 2023)
- ② 비대면 부동산 중개 서비스 이용 의사의 다차원적 결정요인에 관한 연구 (부동산학연구, 2023)
- ② 한국 부동산 시장에서 사교육 환경 위상에 관한 연구: 광주 남구 봉선동 아파트를 중심으로 (부동산학연구, 2023)
- ② 한강조망권의 가치에 대한 분양가와 고시가격의 반영 정도 분석 (부동산학연구, 2023)
- ② The COVID-19 pandemic and unemployment: Evidence from mobile phone data from China (Journal of Urban Economics, 2023.5)
- ② Household sorting in an ancient setting (Journal of Urban Economics, 2023.5)
- ② The impact of minimum income on homelessness: Evidence from France (Journal of Urban Economics, 2023.5)
- ② Locating Public Facilities: Theory and Micro Evidence from Paris (Journal of Urban Economics, 2023.5)
- ② The impact of return migration on employment and wages in Mexican cities (Journal of Urban Economics, 2023.5)
- ② The impact of upzoning on housing construction in Auckland (Journal of Urban Economics, 2023.7)
- ② JUE Insight: What is the impact of opportunity zones on job postings? (Journal of Urban Economics, 2023.7)
- ② The size and Census coverage of the U.S. homeless population (Journal of Urban Economics, 2023.7)



- ③ How do subnational governments react to shocks to different revenue sources? Evidence from hydrocarbon-producing provinces in Argentina (Journal of Urban Economics, 2023.7)
- ③ JUE Insight: The impact of the school admission restriction policy on the housing market in Shanghai (Journal of Urban Economics, 2023.7)
- ③ The sharing economy and housing markets in selected European cities (Journal of housing Economics, 2023.6)
- ③ Redevelopment values in multi-family properties: Evidence from en bloc sales in Singapore (Journal of housing Economics, 2023.6)
- ③ Housing Affordability and School Quality in the United States (Journal of housing Economics, 2023.6)
- ③ SPay for elite private schools or pay for higher housing prices? Evidence from an exogenous policy shock (Journal of housing Economics, 2023.6)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(WP) 2022-29.



주택가격 상승이 출산율 하락에 미치는 동태적 영향 연구

박진백

- 2021년 우리나라의 합계출산율은 0.81명으로 전 세계에서 가장 출산율이 낮은 국가로 기록됨에 따라 저출산 극복을 위한 사회적 관심이 높아지는 상황
- 주택가격 상승 충격은 자녀 출산을 포기하게 할 유인이 존재하며, 과거에 비해 최근으로 올수록 이 영향력이 커진 것으로 분석됨
- 27세 미만 자녀에게 이전되는 순이전금액 총액은 1명당 6억 1,583만 원으로 추정되었음. 출산하지 않는다면, 이와 같은 비용이 발생하지 않으므로 출산을 경제적 이득 관점에서만 바라보는 경향이 강해질수록 출산 기피가 강해질 유인이 존재함
- 주택가격 상승 충격이 발생하면 일정한 시차를 두고 출산율 하락으로 이어지는 것으로 분석되었음. 특히, 2010년대 중반부터는 주택가격 충격에 따른 출산율 하락의 반응이 빨라지고 반응 크기가 커진 것으로 분석되었음
- 지속 가능한 사회구조 마련을 위해 주택가격은 지불 가능한 수준에서 형성되고, 변동성이 낮게 유지될 수 있도록 정책적 방안 마련이 필요함



연구보고서

- ② 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- ② 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- ② 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- ② 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- ② 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- ② 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- ② 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II:비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- ② 국토연 기본 21-43 국민채감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- ② 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- ② 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- ② 국토연 기본 20-39 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- ② 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- ② 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산을 하락에 미치는 동태적 영향 연구
- ② 국토연 WP 22-19 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구
- ② 국토연 WP 22-09 주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구
- ② 국토연 WP 22-05 자산 불평등도 결정요인 분석 연구:자산 불평등도 기여도 및 영향 분석
- ② 국토연 WP 21-21 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구
- ② 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- ② 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- ② 국토연 WP 20-13 외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- ② 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- ② 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점(2012년~2020년 1월)
- ② 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구



- ③ 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- ③ 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- ③ 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- ③ 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- ③ 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- ③ 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- ③ 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구(2023.02.13.)
- ③ 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점(2023.01.30.)
- ③ 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향(2022.11.14.)
- ③ 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점 (2022.09.13.)
- ③ 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점 (2022.09.05.)
- ③ 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ③ 부동산 거래 투명성 제고 정책방안 (2022.02.06.)
- ③ 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화 (2021.10.12.)
- ③ 주택구매소비자의 의사결정구조와 주택시장 분석 (2021.08.02.)
- 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.)
- ② 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- ① 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 (2020.02.25.)
- 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)

국토이슈리포트

- ③ 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- ③ 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- ③ 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- 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

교육환경은 주택가격을 결정짓는 중요한 요인으로 우수한 학군 및 좋은 학원 등 주변환경 및 교육시설에 대한 접근성은 주택시장에서 해당 주택의 선호도를 좌우한다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 국내 및 중국 상하이의 경제주체를 대상으로 광주 봉선동의 사교육환경이 주택시장에 미치는 영향을 분석한 연구와 중국 상하이로 중심으로 학군 내 주택 소유자에게 공립 초등학교 입학 우선순위 부여 횟수를 제한하는 규제가 해당 지역의 주택가격에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

⑨ [한국 부동산 시장에서 사교육 환경의 위상에 관한 연구 :광주 남구 봉선동 아파트를 중심으로 (조동혁·신우진. 2023. 부동산학연구 제29집 제2호, pp 51-71)]

본 연구는 대한민국 아파트 가격 형성 요인 중 교육 특징인 공교육과 사교육은 가장 중요한 요소 중 하나이다. 공교육으로 대변되는 학군과 학원으로 대표되는 사교육 시장은 동일 지역 내에서도 특정 주택 가격만 상승하는 양극화 현상이 나타나고 있다. 대표 사교육 학원가인 서울 대치동, 목동, 반포동, 성남 분당, 판교, 인천 송도, 광주 봉선동, 대전 둔산동, 대구 범어동, 부산 해운대 등 전국의 유명 학원가는 높은 사교육 열기로 같은 지역 내에서 높은 아파트 가격을 형성하고 있다. 본 연구는 이러한 사교육 학원가의 대표지역인 광주 봉선동을 연구 대상으로 선정하여 사교육 환경이 아파트 가격에 미치는 영향과 코로나19로 인한 시간의 흐름에 따른 영향력 차이와 변화를 실증분석하고자 하였다. 본 연구의 공간적 범위는 광주 남구 봉선동을 선정하여 2018년부터 2022년까지 봉선동 소재 아파트 단지과 사설 학원 데이터 사용하여 헤도닉 가격모형을 통한 다중 회귀분석과 상관분석을 사용하여 연구를 진행하였다. 분석 결과, 사교육 환경은 봉선동의 아파트 가격의 입지 특성, 물리 특성, 환경 특성보다 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 코로나19로 인한 사교육 환경과 아파트 가격변화는 2020년 이후 회복되는 모습을 보여준다. 이러한 결과는 사교육 환경의 가치가 아파트 매매가격의 교육 요소 중 주택 소비자의 가장 중요한 가치판단의 기준이 되는 것을 보여주는 결과로 해석될 수 있다.

⑨ JUE Insight: The impact of the school admission restriction policy on the housing market in Shanghai [Kangzhe Ding, Ryo Itoh 2023. Journal of Urban Economics. Vol. 136.])

This study explores the influence of a regulation of informal school choice on the housing market in Shanghai to estimate the significance of loopholes in the school district system. The policy limited the priority for enrollment in a public elementary schools given to house owners in the school's district so that each housing property is given only one priority every five years; hence, informal acquisition of priorities through frequent resale of houses is limited. From the dataset of individual housing prices in Shanghai, we show that house price within the school districts of good schools increases after the policy. In contrast, house price decreases in areas that are neighboring the school but outside its school district because they are called "babysitting communities" and provide houses to live in for households who resell their houses earlier than graduation of their children. We also implement event study analysis to estimate time-varying influences of the policy, to show that the significant price increase occurs immediately after the policy implementation and shrinks a little in the short run.

부동산시장 조사분석
2023. 07 | July | Vol.42



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	105.7	92.1	87.9	85.0	86.7	88.0	79.2	71.4	61.5	63.0	66.9	72.8	84.2	85.8	83.1
수도권	105.3	92.0	87.1	83.5	85.1	86.1	76.1	66.9	58.7	60.6	66.6	74.4	85.7	88.8	85.2
서울	109.9	94.2	86.4	83.6	86.8	92.4	80.6	66.3	59.1	63.1	70.7	80.4	91.1	92.4	88.5
인천	98.0	85.1	84.8	80.9	84.5	80.9	74.5	72.7	60.5	59.9	72.4	74.6	84.2	88.2	87.0
경기	104.3	92.3	88.0	83.9	84.3	83.6	73.8	66.1	58.1	59.3	63.0	70.9	82.9	86.9	82.9
비수도권	106.0	92.0	88.8	86.6	88.3	89.9	82.3	76.0	64.3	65.5	67.4	71.2	82.6	82.7	80.7
부산	109.8	93.7	90.8	87.8	91.7	90.5	81.4	78.4	66.8	67.5	68.1	70.9	84.8	84.0	80.7
대구	90.2	73.6	71.8	66.9	74.1	79.7	71.3	63.5	55.8	57.2	60.4	63.2	74.7	80.0	75.0
광주	112.5	91.5	83.6	81.3	85.1	84.1	82.5	76.4	68.7	68.9	69.1	70.7	80.7	81.2	77.1
대전	100.5	88.9	86.3	79.2	85.7	88.4	81.5	72.5	60.4	70.2	70.5	72.8	84.9	84.1	82.3
울산	105.2	94.3	90.9	87.6	84.2	86.6	80.2	75.5	65.7	65.6	71.6	75.7	88.3	90.9	88.4
세종	92.4	74.4	79.1	75.6	71.9	81.9	72.2	72.7	62.2	67.1	74.9	76.3	84.8	83.5	87.2
강원	112.7	101.4	99.4	99.5	99.7	98.9	87.5	75.8	60.9	67.7	70.7	73.4	90.3	88.2	86.4
충북	104.1	93.5	89.3	92.0	89.9	97.1	87.1	79.2	64.4	64.5	65.4	69.8	80.5	81.5	83.9
충남	112.0	96.7	94.9	93.1	89.6	96.7	88.8	75.4	60.7	61.4	64.7	70.0	83.7	83.8	80.4
전북	111.1	103.1	98.3	94.5	96.2	94.8	84.9	79.2	65.6	60.6	67.1	72.1	80.0	74.8	76.8
전남	95.7	83.2	80.7	82.7	82.0	85.6	79.9	68.6	63.0	65.2	61.1	69.9	77.3	72.9	75.7
경북	110.5	99.1	97.0	96.4	95.2	93.1	86.8	79.0	64.6	65.2	68.8	71.8	81.2	80.8	82.0
경남	112.1	97.7	94.1	91.6	92.4	92.2	85.4	83.7	69.0	67.5	69.9	77.6	85.1	85.8	82.0
제주	108.0	98.1	90.5	89.9	93.6	90.5	87.5	80.3	69.7	68.8	68.1	71.4	82.8	82.1	76.3

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	102.6	79.7	75.6	76.5	83.9	88.0	77.6	63.3	45.0	42.0	40.7	50.8	71.0	71.4	64.5
수도권	100.4	79.1	74.4	74.5	82.2	85.4	73.0	56.9	40.6	37.6	39.3	52.3	73.3	75.4	67.8
서울	106.7	81.1	71.9	74.2	85.4	96.3	82.5	58.2	42.3	43.4	47.7	63.3	82.9	81.0	71.7
인천	91.3	70.4	75.0	73.1	82.1	78.6	68.9	66.1	44.7	35.1	49.6	55.4	74.6	79.8	75.8
경기	98.8	79.8	75.7	75.0	80.5	80.6	68.4	54.3	38.7	34.9	32.3	45.3	67.6	71.3	63.8
비수도권	104.6	80.3	76.9	78.4	85.6	90.4	82.1	69.6	49.4	46.4	41.9	49.1	68.5	67.3	61.1
부산	111.7	83.7	84.1	84.9	94.3	94.4	86.0	78.5	57.8	54.8	47.8	52.8	76.4	73.3	66.9
대구	87.4	61.2	56.0	52.0	68.8	78.8	69.1	53.5	40.9	36.3	34.8	38.4	58.5	67.9	54.9
광주	113.2	75.7	61.3	68.3	79.3	84.3	83.7	73.7	62.3	54.1	46.6	49.4	64.1	64.0	53.3
대전	94.0	80.6	77.3	65.0	80.9	86.3	79.7	59.6	40.6	52.7	46.6	49.9	73.1	71.2	59.6
울산	105.2	90.4	83.5	85.6	84.0	88.8	82.9	73.0	56.2	47.6	48.5	56.8	78.3	82.1	73.0
세종	89.1	65.4	74.5	71.9	71.0	86.8	74.5	68.6	49.6	50.9	51.3	57.0	64.2	58.8	62.4
강원	117.1	89.5	91.9	97.9	104.9	106.9	91.4	67.9	42.3	45.1	46.5	46.0	80.3	72.8	67.1
충북	96.1	73.3	70.5	81.6	84.3	96.8	83.2	67.1	44.1	40.7	31.4	44.7	57.0	57.9	62.0
충남	111.2	87.3	82.3	85.7	85.5	94.4	85.6	63.3	34.6	33.4	34.4	44.8	67.8	63.1	59.6
전북	108.1	89.9	85.1	86.4	92.6	93.2	79.4	73.9	48.9	38.8	44.4	49.7	62.1	55.2	52.0
전남	86.6	62.0	61.7	64.7	68.7	79.5	74.1	59.7	46.4	44.3	32.4	42.2	56.6	54.1	54.4
경북	113.1	91.3	89.0	93.4	93.6	93.0	85.7	72.7	44.8	45.9	43.8	50.6	64.9	62.0	59.5
경남	114.1	88.9	85.5	84.3	89.2	91.9	85.5	77.8	52.8	46.9	41.3	56.3	74.3	70.1	60.7
제주	100.5	77.8	67.5	74.6	84.4	87.0	82.1	69.5	52.2	44.4	36.8	50.1	70.5	69.4	62.0

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	96.7	71.0	64.2	67.1	72.8	73.3	63.0	50.9	34.0	33.0	33.9	43.3	64.3	67.8	62.6
수도권	93.7	69.1	61.9	64.2	69.8	71.2	61.0	48.7	34.7	32.9	35.6	47.8	69.4	74.0	68.1
서울	107.5	77.4	71.0	73.8	82.5	86.1	72.7	57.0	42.7	44.5	47.5	61.5	79.1	88.8	81.8
인천	79.1	55.3	57.2	63.6	68.4	65.4	53.4	43.7	32.7	33.3	42.4	51.9	69.8	73.5	67.1
경기	89.0	67.2	57.6	58.9	62.9	64.0	55.9	45.0	30.5	26.1	27.4	39.0	63.7	65.7	60.4
비수도권	99.5	72.7	66.4	69.9	75.6	75.2	64.9	52.9	33.3	33.1	32.0	38.7	59.1	61.3	56.9
부산	100.9	73.1	65.5	67.4	78.6	77.5	67.1	58.5	38.0	37.8	32.2	43.8	66.8	64.5	62.6
대구	72.2	44.5	41.7	47.3	57.9	60.2	52.2	39.4	24.3	23.8	25.6	30.3	53.4	52.0	45.1
광주	117.4	83.0	62.9	65.8	60.0	62.6	60.3	54.4	39.3	32.9	31.4	34.4	50.4	53.2	49.0
대전	92.6	69.5	68.9	51.3	59.6	64.1	53.3	43.9	22.0	23.5	24.8	32.8	56.7	61.2	65.4
울산	94.6	76.4	63.5	66.9	70.5	74.7	64.9	53.6	33.7	35.8	44.7	50.7	70.0	76.9	71.2
세종	93.7	70.3	69.0	76.5	84.1	89.7	82.9	74.5	58.0	61.7	63.4	68.7	58.6	63.6	69.3
강원	127.2	95.6	88.4	91.7	97.9	97.8	79.7	60.3	34.9	38.4	33.4	40.1	71.3	77.2	68.4
충북	90.5	66.4	62.8	76.2	85.5	93.3	73.8	50.5	28.8	30.2	31.0	29.8	45.8	52.2	49.3
충남	103.2	75.9	73.0	76.8	74.8	71.9	59.0	39.2	21.8	22.3	21.9	30.3	54.7	61.6	57.4
전북	121.7	93.2	86.9	93.0	94.1	83.2	69.4	60.8	34.5	32.4	30.2	33.1	50.3	55.2	50.3
전남	69.0	41.7	36.7	40.7	48.3	51.8	49.1	37.0	22.0	22.3	26.0	31.3	49.1	47.7	38.6
경북	107.6	86.5	84.7	90.8	90.9	80.2	72.7	61.9	43.2	42.7	33.0	36.3	50.5	60.2	55.0
경남	117.9	89.6	85.1	90.3	92.8	84.8	74.8	63.7	41.2	39.0	39.8	52.5	75.6	73.2	63.0
제주	99.7	66.3	54.7	59.0	64.3	63.8	57.9	49.2	34.9	36.5	37.4	42.5	59.6	62.2	55.5

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	109.8	93.6	92.1	92.7	92.7	92.6	80.1	70.8	52.8	51.0	42.1	51.4	76.5	83.9	75.6
수도권	106.4	94.3	93.0	92.4	88.6	84.4	71.1	55.1	38.6	36.7	35.6	44.2	74.0	87.2	79.4
서울	115.2	95.0	92.7	90.9	90.1	99.6	85.0	61.6	55.6	57.8	53.5	64.7	92.1	95.3	89.8
인천	91.6	78.9	83.9	91.0	99.3	88.8	78.2	76.2	52.1	44.2	53.6	51.9	72.1	89.9	78.4
경기	104.6	97.2	95.1	93.5	85.5	74.8	61.7	46.8	26.1	23.0	21.6	30.8	64.0	82.0	73.8
비수도권	113.1	93.0	91.3	93.1	96.7	100.6	88.9	86.4	66.7	65.0	48.4	58.4	78.7	80.4	71.6
부산	121.7	92.1	101.7	104.3	103.1	107.0	89.8	92.0	73.6	82.3	56.4	47.2	80.0	90.6	78.8
대구	86.0	65.4	52.7	45.5	59.5	79.0	68.4	73.2	54.3	52.9	38.9	54.8	75.8	70.8	67.6
광주	103.0	71.5	68.7	72.8	88.0	98.5	81.9	89.6	76.5	60.6	54.0	79.4	92.9	83.1	66.3
대전	93.0	81.1	71.2	60.2	74.9	92.5	97.0	91.9	57.5	70.3	49.6	57.4	82.5	69.0	60.1
울산	125.1	116.0	118.0	121.8	110.1	104.4	80.8	84.8	71.9	67.5	51.8	66.8	91.1	89.3	79.6
세종	103.0	77.2	84.3	78.6	72.0	102.6	97.6	87.8	67.0	65.2	57.8	71.8	53.3	62.6	74.6
강원	118.6	98.9	114.8	121.8	123.7	119.6	101.6	67.0	44.4	56.8	65.4	71.0	97.6	94.8	59.4
충북	102.8	88.3	86.7	103.2	109.6	108.4	96.4	89.6	63.0	54.9	40.1	59.0	56.3	78.0	77.9
충남	111.1	93.7	83.8	90.8	105.6	106.4	100.9	68.7	36.2	20.3	20.8	35.2	51.7	59.1	58.5
전북	111.1	106.7	100.2	104.2	120.0	105.1	84.3	90.0	64.7	56.5	46.7	61.8	78.8	61.7	68.2
전남	87.1	74.2	87.9	78.8	73.3	88.6	80.8	75.2	72.1	61.8	40.0	57.0	74.6	71.1	61.8
경북	141.7	125.2	127.0	128.7	112.3	111.0	105.7	93.9	70.0	68.2	51.3	66.2	79.6	79.3	69.4
경남	145.8	117.4	100.0	99.3	99.3	92.6	85.2	93.2	86.7	80.6	54.9	66.3	91.1	88.7	76.6
제주	106.5	94.4	71.1	84.1	96.7	101.8	102.3	100.6	68.7	63.2	42.2	58.1	83.4	105.9	88.4

▶ 토지시장 압력지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	104.4	80.1	77.5	76.0	91.3	102.9	94.0	73.3	52.8	46.6	48.1	59.6	75.2	66.6	58.5
수도권	104.2	80.2	76.1	74.0	92.9	103.8	89.4	68.7	49.5	44.4	46.7	64.0	77.8	68.4	58.6
서울	99.4	75.3	57.5	62.3	85.4	106.4	92.8	57.1	31.7	31.1	43.6	64.4	80.9	60.6	45.4
인천	106.3	83.0	90.5	71.5	86.4	87.5	81.5	86.6	54.3	30.5	55.7	62.3	82.5	80.0	84.8
경기	106.6	82.4	83.7	81.3	98.6	105.8	89.2	71.5	58.6	54.9	46.5	64.1	75.0	70.4	60.5
비수도권	104.6	80.2	79.1	78.1	89.7	101.9	98.4	78.0	56.4	49.0	49.5	55.2	72.5	64.9	58.6
부산	117.7	90.6	94.1	92.2	107.3	106.0	106.6	93.3	70.8	55.3	60.9	68.4	85.7	71.4	63.3
대구	107.5	79.0	76.3	62.8	89.4	101.9	90.9	56.4	51.7	39.6	43.2	36.1	51.9	85.7	57.5
광주	115.6	69.8	53.9	67.9	96.8	100.8	114.2	85.8	80.3	75.8	60.1	45.5	59.7	63.1	48.9
대전	96.5	94.2	92.2	85.9	112.1	109.4	99.8	55.1	51.1	76.0	71.6	65.7	86.6	85.3	52.2
울산	103.7	88.9	82.5	81.8	81.3	94.9	107.0	88.4	72.6	47.5	50.6	57.0	79.2	83.1	70.4
세종	73.0	50.5	73.9	61.2	53.9	71.3	46.9	46.8	26.1	26.7	31.2	31.3	79.4	49.9	44.6
강원	103.4	74.8	79.1	87.8	99.7	108.8	98.4	78.1	49.9	44.6	48.6	34.7	78.5	50.8	71.3
충북	98.1	70.7	67.9	72.2	63.9	92.6	85.2	70.8	49.1	43.0	25.3	52.7	71.6	50.1	65.8
충남	121.2	96.7	93.0	93.0	83.9	113.6	107.4	89.4	49.4	57.0	60.1	70.2	96.2	68.1	63.3
전북	88.9	73.2	71.7	64.7	70.1	96.7	88.2	78.3	55.2	33.6	60.4	61.3	64.3	50.4	42.0
전남	108.2	78.1	73.4	84.1	90.9	107.4	100.4	76.3	57.6	58.8	34.6	44.7	52.4	49.4	68.7
경북	98.5	72.0	65.9	70.4	83.0	95.6	86.8	70.3	27.9	33.3	51.6	56.8	71.8	51.3	57.6
경남	85.7	66.5	75.0	65.4	77.3	100.2	99.0	83.8	41.8	31.5	33.0	53.5	60.0	52.4	45.8
제주	96.9	79.8	80.6	87.0	100.2	105.0	97.2	71.7	61.6	40.4	32.0	53.7	74.5	51.0	50.5

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	108.9	104.5	100.2	93.6	89.4	88.0	80.7	79.5	78.0	83.9	93.2	94.9	97.4	100.2	101.6
수도권	110.2	105.0	99.8	92.4	88.0	86.8	79.1	76.9	76.8	83.5	93.8	96.4	98.1	102.1	102.6
서울	113.0	107.3	100.9	93.0	88.3	88.5	78.7	74.3	76.0	82.8	93.7	97.5	99.3	103.7	105.3
인천	104.7	99.8	94.5	88.7	86.9	83.1	80.1	79.2	76.3	84.6	95.2	93.8	93.8	96.6	98.2
경기	109.8	104.8	100.3	92.9	88.2	86.6	79.1	77.8	77.5	83.7	93.6	96.4	98.3	102.4	102.0
비수도권	107.4	103.8	100.7	94.7	90.9	89.4	82.5	82.3	79.3	84.6	92.8	93.3	96.7	98.1	100.3
부산	107.9	103.7	97.5	90.8	89.1	86.7	76.8	78.3	75.7	80.2	88.4	89.0	93.2	94.6	94.4
대구	93.0	86.1	87.6	81.8	79.4	80.6	73.5	73.4	70.6	78.1	85.9	88.1	90.9	92.2	95.1
광주	111.8	107.3	105.8	94.3	90.9	83.8	81.3	79.1	75.1	83.6	91.5	92.1	97.2	98.5	101.0
대전	106.9	97.2	95.4	93.3	90.5	90.4	83.3	85.5	80.2	87.7	94.5	95.7	96.7	97.1	104.9
울산	105.2	98.2	98.4	89.6	84.3	84.3	77.5	78.0	75.2	83.6	94.8	94.5	98.2	99.7	103.8
세종	95.6	83.4	83.7	79.2	72.7	76.9	69.8	76.7	74.7	83.4	98.5	95.6	105.3	108.2	112.1
강원	108.3	113.2	106.9	101.2	94.5	90.8	83.6	83.6	79.5	90.3	94.9	100.8	100.2	103.6	105.6
충북	112.1	113.6	108.1	102.3	95.4	97.4	90.9	91.4	84.6	88.4	99.4	94.9	103.9	105.1	105.9
충남	112.8	106.1	107.5	100.5	93.6	99.0	92.1	87.4	86.9	89.5	95.1	95.3	99.7	104.4	101.1
전북	114.1	116.3	111.4	102.7	99.9	96.5	90.4	84.5	82.3	82.5	89.8	94.5	97.8	94.4	101.7
전남	104.8	104.4	99.6	100.8	95.2	91.6	85.7	77.5	79.7	86.1	89.8	97.7	98.1	91.6	96.9
경북	107.9	106.9	104.9	99.3	96.7	93.2	87.9	85.2	84.4	84.5	93.8	93.0	97.5	99.6	104.5
경남	110.0	106.5	102.8	98.9	95.5	92.6	85.3	89.5	85.2	88.2	98.5	99.0	95.9	101.5	103.3
제주	115.4	118.3	113.5	105.2	102.8	94.0	92.8	91.0	87.3	93.1	99.3	92.6	95.2	94.8	90.6

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	109.7	105.0	100.6	93.6	89.1	87.6	80.1	78.8	77.3	83.8	93.7	95.6	98.4	101.5	103.2
수도권	110.8	105.2	99.8	92.0	87.4	85.9	78.3	75.8	75.9	83.2	94.1	97.0	99.0	103.3	104.3
서울	113.8	107.6	100.8	92.6	87.5	87.4	77.9	72.9	74.7	82.1	93.3	97.7	100.0	104.6	107.2
인천	104.7	99.8	94.3	88.0	86.4	82.8	79.8	78.6	75.5	84.7	95.6	94.4	95.0	97.1	100.1
경기	110.4	105.0	100.3	92.5	87.5	85.7	78.3	76.8	76.6	83.4	94.2	97.1	99.3	104.0	103.5
비수도권	108.4	104.4	101.3	95.0	91.0	89.4	82.2	82.2	78.9	84.7	93.5	94.0	97.7	99.4	101.8
부산	108.7	104.1	97.6	91.0	88.6	85.9	76.2	77.5	74.4	80.0	88.6	89.0	93.7	95.3	95.1
대구	93.0	85.9	87.4	81.6	79.6	80.0	72.8	72.5	69.7	77.7	85.7	87.5	91.7	93.3	95.9
광주	113.6	108.3	106.6	93.8	90.3	83.3	80.4	78.5	73.9	83.4	91.9	92.4	97.9	98.7	102.9
대전	107.7	96.6	95.1	92.0	89.1	90.3	81.6	85.1	78.9	87.1	94.6	96.3	96.8	97.9	105.9
울산	106.4	99.0	98.9	90.1	83.5	84.1	77.5	78.1	74.7	83.8	95.8	95.4	99.9	100.9	105.9
세종	94.6	82.1	82.9	78.1	71.1	77.6	67.4	76.2	73.9	83.4	100.5	96.5	107.1	110.8	115.6
강원	109.5	115.0	108.0	102.3	95.0	91.3	83.5	84.4	79.0	90.8	95.4	102.3	102.1	105.3	107.7
충북	113.0	114.9	108.8	103.1	95.8	97.7	90.6	91.7	84.4	88.9	100.5	95.5	105.1	106.6	107.3
충남	113.7	106.3	108.8	100.7	93.9	99.1	92.4	87.8	87.5	89.4	95.1	95.3	100.2	106.4	102.1
전북	115.4	117.9	112.8	103.8	100.5	97.7	90.7	84.7	82.2	82.6	90.8	94.7	99.4	95.7	103.3
전남	105.9	105.3	100.1	101.4	95.6	91.3	85.6	77.1	79.5	86.3	90.2	99.6	98.9	92.1	98.3
경북	109.5	108.3	106.5	100.1	97.8	94.0	88.6	85.4	85.0	85.3	94.8	93.8	99.1	101.2	106.9
경남	111.9	107.7	104.4	100.2	96.9	93.7	85.5	90.3	85.5	88.8	100.1	100.9	97.2	103.6	104.9
제주	117.3	120.7	115.7	107.0	104.5	94.7	94.2	92.4	88.6	94.8	101.5	94.2	97.2	96.3	92.3

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	116.0	109.4	103.0	95.2	89.9	90.1	83.5	84.0	82.7	91.5	102.1	103.6	107.7	112.0	114.1
수도권	117.0	108.9	101.0	92.7	87.6	89.0	82.5	81.9	82.8	92.7	104.3	106.7	109.7	115.1	115.8
서울	123.7	112.9	103.4	94.1	87.5	91.1	83.3	79.1	82.1	93.8	105.2	109.0	110.3	117.3	119.9
인천	105.7	101.7	94.8	90.5	85.7	84.5	82.5	86.2	78.7	92.6	105.3	102.9	103.6	105.8	109.0
경기	115.6	108.1	100.9	92.4	88.0	88.8	82.1	82.6	84.1	92.1	103.5	106.1	110.8	115.8	114.9
비수도권	114.5	109.5	104.8	97.3	92.5	91.2	84.6	86.1	82.6	90.3	99.9	100.2	105.3	108.4	111.7
부산	114.2	109.1	99.4	90.7	91.1	87.5	78.0	82.3	78.5	86.1	94.3	95.2	102.3	104.3	104.4
대구	97.4	88.8	90.8	82.9	83.1	83.5	78.2	76.1	73.0	84.6	95.0	95.9	101.8	103.7	109.5
광주	123.1	120.7	114.2	97.7	92.7	84.7	83.2	81.8	76.8	87.5	96.7	98.2	104.8	105.0	110.8
대전	114.9	100.8	95.4	94.4	90.1	93.7	82.4	88.7	83.3	96.9	102.8	103.5	106.4	106.8	114.5
울산	110.6	103.0	103.2	94.4	82.7	89.0	81.9	85.5	80.7	90.8	105.2	104.1	109.5	113.4	117.4
세종	105.3	87.6	83.6	81.3	68.2	83.1	67.1	78.2	83.0	92.6	114.0	109.0	120.8	127.3	126.6
강원	113.3	120.9	115.8	109.4	95.4	91.7	87.2	90.0	80.4	101.3	102.1	111.3	110.7	117.4	115.4
충북	118.3	122.5	112.1	106.0	96.4	101.8	93.6	95.8	86.2	91.8	107.6	97.9	116.0	115.3	120.8
충남	121.9	108.8	116.3	103.9	91.7	101.4	98.0	93.3	93.9	96.8	99.8	100.5	108.0	117.5	112.9
전북	125.0	128.6	121.9	108.6	105.9	103.4	97.8	90.8	85.8	84.2	93.7	100.8	104.8	103.2	115.7
전남	114.6	114.5	104.0	107.4	97.7	92.1	86.0	76.1	80.6	89.1	91.1	106.5	104.0	94.8	104.4
경북	109.2	104.4	103.6	98.4	99.1	89.5	85.4	84.5	81.8	86.0	97.6	95.0	103.9	106.5	116.3
경남	117.8	110.3	106.3	102.5	96.4	90.3	84.8	95.6	91.4	93.8	105.3	107.8	101.4	111.9	114.0
제주	124.0	128.3	123.4	109.4	109.0	94.1	97.4	93.7	92.1	100.2	111.8	98.1	97.8	101.6	94.0

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	103.5	100.5	98.2	92.0	88.3	85.1	76.8	73.7	71.8	76.1	85.3	87.5	89.1	91.1	92.4
수도권	104.7	101.5	98.5	91.3	87.2	82.8	74.1	69.6	69.0	73.6	83.9	87.3	88.2	91.6	92.7
서울	104.0	102.4	98.2	91.1	87.5	83.7	72.4	66.8	67.3	70.3	81.3	86.4	89.7	91.9	94.5
인천	103.8	97.9	93.9	85.6	87.1	81.1	77.0	70.9	72.4	76.9	85.9	85.9	86.3	88.4	91.2
경기	105.2	101.8	99.8	92.6	87.1	82.6	74.5	70.9	69.1	74.8	84.9	88.1	87.8	92.1	92.0
비수도권	102.2	99.3	97.8	92.7	89.5	87.6	79.8	78.3	75.2	79.1	87.1	87.7	90.0	90.4	91.8
부산	103.2	99.0	95.8	91.3	86.2	84.2	74.3	72.6	70.4	74.0	83.0	82.8	85.1	86.3	85.7
대구	88.5	83.1	84.0	80.3	76.0	76.5	67.4	68.9	66.4	70.9	76.3	79.1	81.6	83.0	82.2
광주	104.1	95.9	99.1	89.9	87.9	81.8	77.5	75.1	70.9	79.3	87.1	86.7	91.1	92.4	95.0
대전	100.4	92.3	94.9	89.6	88.0	86.8	80.8	81.5	74.5	77.3	86.3	89.0	87.3	89.0	97.1
울산	102.1	95.0	94.7	85.8	84.2	79.3	73.1	70.8	68.7	76.8	86.4	86.7	90.2	88.3	94.5
세종	84.0	76.5	82.1	74.9	74.1	72.1	67.8	74.2	64.8	74.1	87.0	83.9	93.4	94.3	104.7
강원	105.7	109.0	100.2	95.1	94.5	90.9	79.8	78.7	77.6	80.3	88.7	93.3	93.5	93.2	99.9
충북	107.7	107.3	105.6	100.1	95.1	93.6	87.6	87.6	82.6	85.8	93.3	93.0	94.3	97.8	93.8
충남	105.5	103.7	101.2	97.6	96.1	96.9	86.7	82.3	81.0	82.0	90.3	90.1	92.5	95.2	91.3
전북	105.8	107.3	103.6	98.9	95.1	91.9	83.5	78.6	78.6	81.0	87.9	88.6	94.0	88.2	90.9
전남	97.2	96.1	96.2	95.5	93.4	90.4	85.2	78.2	78.3	83.6	89.3	92.8	93.8	89.3	92.3
경북	109.7	112.2	109.5	101.9	96.5	98.6	91.8	86.2	88.2	84.6	92.0	92.6	94.4	95.8	97.4
경남	105.9	105.1	102.4	98.0	97.3	97.1	86.3	85.0	79.6	83.8	94.8	94.1	93.0	95.3	95.7
제주	110.6	113.0	107.9	104.5	100.0	95.3	91.1	91.1	85.2	89.5	91.3	90.4	96.5	90.9	90.7

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2022년									2023년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	101.2	100.3	96.9	93.7	91.8	91.3	85.9	85.1	84.3	84.9	88.4	88.8	88.5	88.3	87.4
수도권	105.0	103.1	100.0	96.2	93.8	94.5	86.2	87.0	85.5	86.7	91.7	91.7	89.9	91.2	87.1
서울	105.8	104.6	102.2	96.6	95.1	98.1	86.6	86.9	87.2	89.1	97.5	95.3	93.0	96.0	87.8
인천	104.5	100.2	96.4	94.6	91.0	85.9	83.4	85.3	82.9	83.1	91.6	88.5	83.4	91.7	81.0
경기	104.6	102.9	99.5	96.3	93.6	94.2	86.6	87.4	85.0	86.0	88.4	90.4	89.6	88.4	88.1
비수도권	98.4	98.1	95.2	92.1	90.4	89.1	85.7	83.5	83.0	83.5	86.7	87.3	87.4	86.8	86.9
부산	100.0	100.1	96.8	89.1	93.2	93.9	82.1	85.9	87.1	82.1	86.6	88.6	89.3	88.0	88.5
대구	92.7	87.6	89.1	83.8	78.0	86.6	79.7	81.9	78.6	81.3	88.2	93.3	84.0	81.7	87.7
광주	96.0	98.3	98.7	98.2	96.3	88.7	89.4	85.0	86.6	85.5	87.7	88.6	90.8	96.8	83.7
대전	100.1	102.7	97.8	104.9	103.0	91.5	98.5	88.8	91.9	93.6	94.1	90.8	95.2	89.9	96.6
울산	94.8	90.4	93.4	85.5	92.3	85.7	77.8	76.7	80.0	81.9	86.2	86.2	83.1	89.2	84.2
세종	104.5	94.9	91.7	88.7	86.9	70.9	90.6	81.0	81.6	83.1	80.6	87.7	89.3	85.3	80.0
강원	98.2	97.5	97.3	91.3	90.7	86.2	84.3	76.4	84.4	85.5	90.4	87.0	83.0	88.7	86.8
충북	103.4	102.4	101.9	95.9	92.6	94.6	93.5	88.9	86.6	84.4	89.7	89.8	92.8	91.3	93.3
충남	104.8	105.0	96.1	98.8	90.8	98.0	89.3	84.0	81.3	90.3	95.4	94.8	94.5	87.2	92.0
전북	101.9	101.6	99.2	92.7	94.6	85.6	87.6	82.9	83.0	80.9	81.2	92.0	83.7	83.1	87.1
전남	94.6	96.0	95.1	95.0	91.9	94.7	86.4	81.0	81.6	83.7	85.5	79.9	90.5	87.6	84.3
경북	93.6	93.9	90.2	91.8	87.0	86.0	81.0	84.0	78.9	77.5	84.8	86.4	83.3	85.2	83.0
경남	93.2	95.9	88.8	86.8	83.2	82.1	83.2	82.4	82.2	82.5	84.3	81.2	83.4	83.1	89.2
제주	98.3	96.8	94.1	88.7	87.2	87.6	79.7	78.3	75.2	78.0	79.6	77.7	77.1	81.6	74.6



부동산시장 조사분석

2023. 07 | July | Vol.42

Vol. 42



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

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

