

2022년 부동산시장 동향분석 연구

김준형 / 권치흥 / 이정은

report

2022년 부동산시장 동향분석 연구

연구기획 2023-059호
2022년 부동산시장 동향분석 연구

지 은 이 김준형, 권치홍, 이정은
발 행 인 김홍배
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈 페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8401
이 메 일 kimjh12@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 기초자료로써 공사나 정부의
공식적인 견해와 관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

2022년 부동산시장 동향분석 연구

A Study on the Real Estate Market in 2022

김준형 • 권치흥 • 이정은

참여연구진

연구책임

김준형 LH 토지주택연구원 책임연구원

연구진

권치홍 LH 토지주택연구원 연구위원

이정은 LH 토지주택연구원 연구원

연구심의위원

문효곤 LH 토지주택연구원 선임연구위원(심의위원장)

김성환 한국건설산업연구원 부연구위원

권영선 주택산업연구원 부연구위원

손정아 LH 홍보실 차장

주혜영 LH IT기획운영처 차장

연구의 개요

■ 배경과 목적

2022년 부동산시장은 코로나팬데믹 이후 일상회복을 위한 경제정상화 과정에서 급격한 물가 상승과 금리인상 등 거시경제의 변동성이 확대되었고, 부동산시장 규제 완화 등 주택가격을 둘러싼 환경변화가 그 어느 해보다 급격히 진행됨

- 2019년부터 2021년 상반기까지 국내 주택시장은 글로벌 저금리 기조와 코로나팬데믹 극복을 위한 세계 각국의 재정확대 정책으로 급증한 통화량이 자산시장으로 이동하며 주택가격은 급등하였음

주택가격 변화에 영향을 미치는 경제 및 정책 환경의 급격한 변화로 3기 신도시와 임대주택 등 정부의 주택공급을 위한 정책 실행기관인 LH의 사업환경 분석을 위한 부동산시장 모니터링 또한 중요해진 상황임

이에 본 연구는 現 부동산시장을 점검하고, 국내외 거시경제 변화 여건을 고찰하여 거시경제 변수와 주택시장 간 상호영향 특성을 분석하고자 함

■ 연구의 구성과 방법

제1장은 연구개요로 연구의 배경과 목적, 그리고 구성에 대해 언급하고자 함

제2장은 분석의 사전단계로, 現 주택시장상황 및 국내외 경제여건에 대해 살펴보고, 선행 연구를 기반으로 분석변수를 선정함

제3장에서는 제2장에서 선정한 변수의 시계열적 특성에 대해 살펴보고, 분석모형을 설정하여 경제변수와 주택가격의 상호영향 관계를 파악함

- 시계열모형에 기반, 미국 기준금리 및 국내 거시경제지표(금리, 소비자물가지수, 경제성장률)와 국내주택가격 상호 영향요인 분석을 통해 충격반응 분석, 분산분해 분석을 실시함

제4장에서는 2022년(1월~12월) 발간된 부동산시장 동향자료를 종합적으로 분석 및 요약하여 올해 부동산시장에서 관찰된 주요 특징을 도출하고자 함

제5장에서는 제3장에서 도출된 분석결과와 제4장의 2022년 부동산시장의 주요특징을 종합적으로 해석하여 LH사업과 부동산정책에 활용할 수 있는 시사점을 도출하고자 함

現 주택시장 상황 및 국내외 경제여건

■ 現 주택시장 진단

2022년 주택시장은 전 세계적인 물가상승에 대응한 금리환경이 저금리에서 고금리로 급격히 전환되는 변환기를 맞이함

- 2019년부터 이어진 주택가격의 급격한 상승을 억제하고자 2021년 하반기부터 시작된 금융권 대출규제, 한국은행의 금리인상, 대규모 주택공급정책 발표 등의 영향으로 주택가격은 둔화양상을 보임
- 한국과 미국의 본격 금리인상은 주택 수요자의 주택담보대출 상환부담을 가중시켜, 주택수요를 감소시켰으며, 이에 따른 매수심리 위축으로 주택거래량 또한 감소하여 주택시장은 급격히 위축되는 양상을 보임

주택시장의 위축으로 정부는 2022년 하반기 이후 시장 활성화를 위한 규제완화 정책을 적극적으로 발표하였으나, 위축된 매수심리 회복은 여전히 불투명한 상황임

■ 국내외 경제여건

전 세계적인 고물가·고금리·고환율의 “3高현상” 중 고물가·고금리는 수요위축을 통해 내수 경기를 악화시키는 요인으로 작용하고, 고환율은 수출가격의 경쟁력을 강화시키나 원자재 등 수입가격을 상승시켜 물가상승을 압박하는 요인으로 작용함

기준금리 인상은 금리경로, 신용경로, 환율경로, 자산가격 경로를 통해 국내경제 및 부동산 가격에 영향을 미침

- 국내 가계의 자산구성에서 주택자산이 차지하는 비중이 높은 상황을 감안할 때, 주택가격변동은 부의 효과를 통해 가계소비에 미치는 영향이 타 자산에 비해 중요한 역할을 차지함

■ 미국 금리인상과 금리역전

2022년 12월 美 FOMC의 점도표에서는 2023년 기준금리가 5.0~5.25% 수준에 도달한 후 물가 및 고용 안정 상황에 따라 인하를 고려하여 하락할 것으로 예상하나, 여전히 추가인상에 대한 가능성은 남아있는 상황임

- 외환위기 이후 韓·美간 금리역전 현상은 총 3차례 발생한바 있으며, 현재 4번째(22.7~) 역전현상이 진행 중임
- 한국은행은 '21년 8월을 시작으로 '22년 6차례(1,4,5,7,8,10월) 기준금리를 인상, 물가 상승폭이 커지고 미국의 금리인상이 본격화된 '22년 3월 이후 금리인상 가파르게 진행되었음

■ 분석변수의 도출

분석변수는 2022년 주택시장 변화에 가장 큰 영향을 미쳤을 것으로 예상되고, 주택가격과 상관성이 높은 미국금리, 국내금리, 국내소비자물가지수, 국내경제성장률을 선정함

거시경제변수와 주택가격 간 영향요인 분석

■ 분석변수의 시계열적 특성

(美 경제지표와 주택가격) 역사적으로 금리하락기에 주택가격이 상승하는 경향을 보였으나, 2008년 금융위기 이후 주택가격 상승폭이 이전보다 더 커지는 경향이 나타남

(韓 경제지표와 주택가격) 국내금리와 주택가격은 대체로 반대 방향으로 움직였으며, 1997년 외환위기와 2008년 금융위기를 제외하고 금리는 대체로 우하향하는 모습을 보임

■ 시계열 모형의 선정

분석의 목적은 2022년 부동산시장 변화에 가장 큰 영향을 미쳤을 것으로 예상되는 거시경제변수와 국내 주택가격의 상호 시계열적 영향도를 파악하는데 있으며, 분석변수 간 충격반응 및 개별변수의 변동특성을 살펴보고자 VAR 모형을 적용함

- VAR모형을 통한 분석에 앞서, 최근 경제상황을 토대로 변수 간 전파경로를 美기준금리(FFR) > 韓물가(CPI) > 韓금리(CD91) > 주택가격(NHP) > 韓경제성장률(ECON) 순으로 설정함

■ 주요 분석결과

국내 주택가격은 韓·美 금리변수와 방향성 측면에서 역(-)의 관계를 형성하는 것으로 확인됨
분산분해 분석결과, 국내금리는 초기에 미국금리가 가장 큰 영향을 주는 것으로 나타났으나,
점차 경제성장률과 주택가격 비중이 높아졌음

- 국내주택가격은 초기부터 국내금리가 가장 큰 영향을 미치고 있었으며, 시간이 경과할수록 점차 미국금리와 국내물가의 영향도가 증가하고 있음이 확인됨

2022년 부동산시장 요약

■ 부동산경제 동향

2022년 부동산시장은 상반기 중 상승폭축소를 거쳐 하반기 이후 하락세로 전환되었으며,
매수자와 매도자간 수급불일치 현상이 지속되며 주택거래량 또한 최저수준을 기록함
주택가격하락의 주요원인은 기준금리 인상에 따른 대출상환비용 증가, 주택가격 상승에
대한 고점인식, 추가 가격하락에 대한 기대 등이 반영되며 부동산시장소비심리는 저하됨
에너지와 원자재가격 상승, 인플레이션 심화 등으로 인한 건설원가 상승은 분양가 상승에
반영되었으나, 기존 주택가격 하락이 악화된 소비심리와 맞물리며 미분양주택 급증현상이
발생함

■ 주택 매매시장

연초에 시작된 거래가격 하락과 매수심리 위축은 수도권, 광역시, 지방 순으로 이전되며 2022년
10월 모든 시도에서 하락세를 보임

- 가격상승시기에 상승을 주도했던 지역 위주로 하락세가 두드러지게 나타났으며, 수도권 및 광역시의 하락폭이 전국 하락폭을 견인함. 유형별로는 아파트, 연립, 단독 순으로 하락세가 두드러짐

■ 주택 전월세시장

주택시장의 위축이 전월세시장에 반영되며 가격 및 거래량은 감소하였으며, 전세시장의
위축은 지속됨

전세자금대출 상환부담 증가와 전월세전환률 상승, 그리고 주택가격 하락으로 월세 선호 현

상이 나타남

■ 주택 공급시장

주택공급물량은 2021년에 비해 전체적으로 감소하였고 인허가 및 준공물량 감소에 비해 현재 건설경기 부진을 반영하는 착공 및 분양 실적이 현저히 감소함

분양실적의 감소에도 불구하고 부동산시장 부진에 따른 수요위축현상이 더욱 강해지며, 미분양물량이 급증함에 따라 향후 준공 후 미분양(악성미분양)으로의 전환이 우려됨

■ 토지시장

금리인상에 따른 부동산시장의 부진이 계속되며 투자수요가 감소한 토지시장은 최근 12년 1개월 만에 하락전환, 거래량 또한 감소함

결론 및 시사점

국내 주택시장은 2021년 하반기부터 시작된 금융권 대출규제와 금리인상의 여파로 2022년 상반기까지 약보합세를 보였으나, 韓·美 금리인상 본격화로 시장심리는 급속히 위축, 거래량 또한 급감하는 등 2022년 하반기부터 본격적인 하락세에 진입

금리 등 거시경제 상황변화에 따른 매수관망 심화로 매물잠김 현상이 두드러지게 나타나고 있어 주택가격 하락세는 2023년에도 상당기간 지속될 것으로 예상됨

3高 현상으로 인한 거시경제 불안 심화와 원자재가격 상승에 따른 건설사의 착공·준공 물량 감소로 향후 주택시장의 수급불안 심화 가능성도 존재함

현재 거시경제 불안상황 지속과 미분양증가 등 시장침체에 대한 우려로 당분간 부동산정책은 규제완화의 방향으로 진행될 것으로 예상됨

국내 가계부채 수준과 높은 비중의 변동금리 상황을 감안할 때, 주택경기 침체는 국내 소비와 기업투자를 위축시키는 등 경기둔화를 발생시키는 요인으로 작용할 수 있음

2022년 하반기 이후 증가하고 있는 미분양주택은 건설사와 PF대출 금융기관의 부실화를 초래할 가능성이 존재함

미국을 비롯한 국내 금리변화가 주택시장에 미치는 영향을 고려해 볼 때 향후 물가인상 수준과 금리변화의 향방이 국내 주택가격변화에 주요변수로 작용할 것으로 보임

국민의 주거안정을 위해 추진중인 3기신도시 등 LH의 원활한 주택공급을 위해서는 거시경제 환경변화와 부동산시장에 대한 지속적인 모니터링이 필요함

주제어

부동산시장동향, 주택시장진단, 주택가격영향, 물가, 금리, 환율, 거시경제변수

차례 Contents

제1장 연구개요

1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 구성	2
3. 연구의 활용	3

제2장 주택시장과 경제상황 진단

1. 주택시장 진단	5
2. 경제상황과 흐름	7
3. 분석변수 추출	14
4. 변수의 시계열 특성	18

제3장 경제변수의 주택가격 영향분석

1. 분석개요	21
2. 분석모형	22
3. 분석결과	25
4. 소결	29

제4장 2022년 부동산시장 동향

1. 2022년 부동산경제 동향	31
2. 주택매매시장	34
3. 주택전월세시장	35
4. 주택공급시장	36
5. 토지시장	37

제5장 결론 및 시사점	39
--------------	----

표 차례 List of Tables

[표 2-1] 韓美 기준금리 인상 비교	13
[표 3-1] 기초통계량	23
[표 3-2] 단위근 검정결과	23
[표 3-3] 최종 분석변수	24
[표 3-4] 전국 주택매매가격지수 모형의 공적분 검정	24
[표 3-5] 모형의 적정시차 선정	25
[표 3-6] VECM 모형 분석결과(1991.2Q ~ 2022.4Q)	25

그림 차례 List of Figures

[그림 1-1] 연구의 구성	3
[그림 2-1] 주택시장 규제와 시장의 변화	6
[그림 2-2] 3高 현상의 파급경로	7
[그림 2-3] 국내 물가, 금리, 환율 변화 추이	7
[그림 2-4] 에너지, 원자재 가격 추이	8
[그림 2-5] 국내 무역수지 및 환율 변화 추이	9
[그림 2-6] 韓美 기준금리 인상 추이	9
[그림 2-7] 한국은행 금리인상의 파급경로	10
[그림 2-8] 美 FOMC 기준금리 예상 점도표	11
[그림 2-9] 韓美 기준금리 차이와 주택가격	12
[그림 2-10] 글로벌 경제환경 변화에 따른 국내 주택가격 영향 흐름도	16
[그림 2-11] 미국 경제지표 변화추이	18
[그림 2-12] 국내 경제지표 변화추이(1)	19
[그림 2-13] 국내 경제지표 변화추이(2)	20
[그림 2-14] 국내 경제지표 변화추이(3)	20
[그림 3-1] 분석의 흐름	21
[그림 3-2] 충격반응분석 결과	26
[그림 3-3] 분산분해분석 결과	28
[그림 4-1] 주택가격변동률 & 주택거래량	31
[그림 4-2] 주택담보대출금리 & 부동산시장소비심리	32
[그림 4-3] 미분양물량 & 준공 후 미분양물량	33
[그림 4-4] 전국 아파트 가격 흐름도	34
[그림 4-5] 아파트 전세가격지수변동률 & 전월세거래량	35
[그림 4-6] 주택월세비중 & 전월세전환율	35
[그림 4-7] 연도별 인허가실적 & 착공실적	36
[그림 4-8] 토지가격지수변동률 & 거래량 추이	37

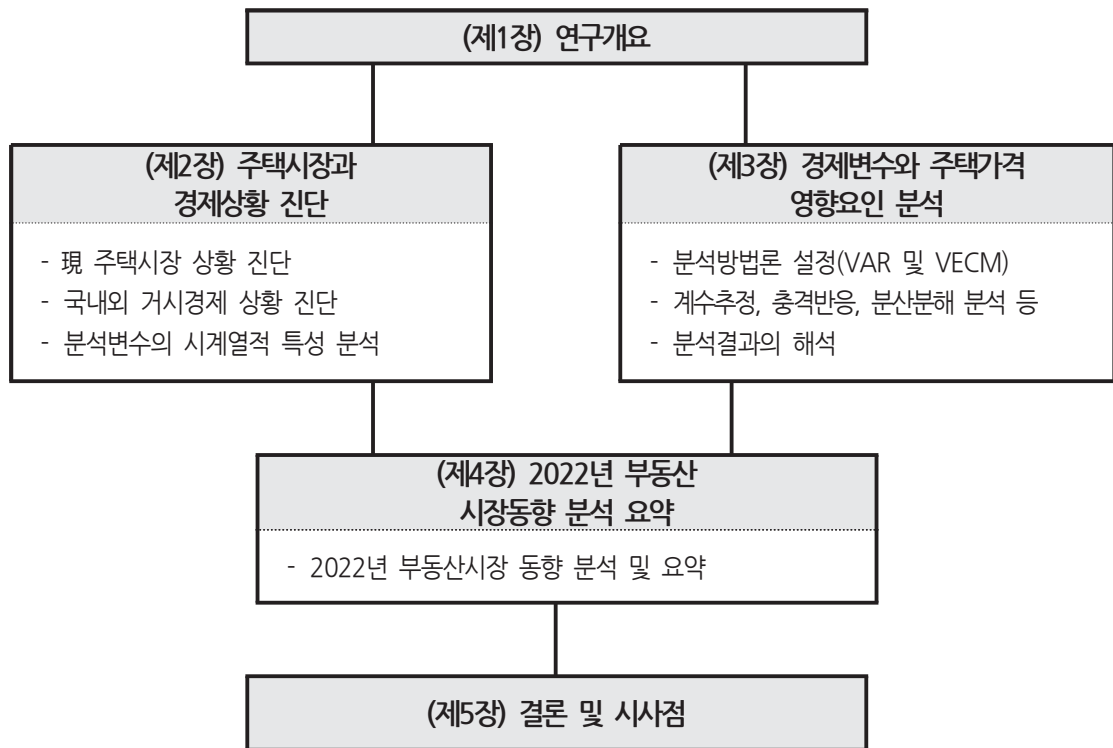
제1장 연구개요

1. 연구의 배경 및 목적

- 2019년~2021년 주택가격 상승은 글로벌 저금리환경 지속, 코로나팬데믹 극복을 위한 세계 각국의 재정확대, 주택공급량 감소 등이 복합적으로 작용한 결과임
- 2022년 대외 경제환경은 시중의 풍부한 유동성, 우크라이나-러시아 전쟁(이하, 우-러 전쟁)으로 인한 에너지 및 원자재 가격 상승, 보호무역주의 등으로 발생한 급격한 물가상승을 억제하기 위한 금리상승 기조에 따라 변동성이 커진 상황임
 - 2022년 4월 미국의 소비자물가 상승률은 8.2%를 기록하며, 연방준비위원회는 기준금리를 0.75%(자이언트스텝) 인상하였고 한국은행의 기준금리 인상속도도 빨라졌음
- 대내적으로는 2022년 5월 新정부 출범 후 다주택자의 양도세 중과유예, 재건축·재개발 활성화, 시장정상화를 위한 규제완화 정책이 시행됨
- 2022년 주택시장은 2021년 하반기 금융권 대출규제와 한국은행의 금리인상 본격화로 주택수요가 급속히 위축되며, 가격과 거래량이 급감하고, 매수자와 매도자 모두 시장 관망세를 유지하는 상황에서 주택가격이 하락하는 양상을 보임
- 이러한 상황에서 LH는 정부의 부동산정책 실행기관으로서 3기신도시 등 주택공급 정책의 원활한 추진을 위해 부동산시장에 대한 면밀한 모니터링이 요구됨
- 본 연구는 2022년 국내 주택시장 변화에 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 핵심변수를 고찰하고, 이들 변수가 역사적으로 국내주택가격에 어떠한 영향을 미쳐왔는지 살펴 보고자 함
- 도출된 결과를 기반으로 2022년 주택시장을 요약하고 향후 주택시장 변화에 대한 시사점을 도출하고자 함

2. 연구의 구성

- 본 연구는 크게 5개장으로 구성하였으며, 제1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구의 구성에 대해 소개하고자 함
- 제2장에서는 제3장의 분석에 필요한 변수를 추출하기 위해 現 주택시장 상황을 진단하고, 국내외 경제여건을 살펴 본 후, 관련 선행연구를 종합적으로 고려하여 분석 변수를 도출하고자 함
 - 특히 올해 경제변동성에 가장 큰 영향을 미치고 있는 미국의 기준금리 상승이 미국 경제와 국내거시경제 및 주택가격에 시계열적으로 어떠한 영향을 미치고 있는지 살펴 보고자 함
- 제3장에서는 제2장에서 선정한 분석변수의 장기시계열적 변화를 살펴보고, 분석 모형을 설정한 후 영향요인 분석을 실시하고자 함
 - 분석은 VAR모형에 기반하여 미국의 기준금리, 국내거시경제지표(금리, 소비자물가지수, 경제성장률), 국내 주택가격 간 영향요인 분석을 실시하며, 각각의 분석결과를 비교해 보고자 함
 - 모형을 통한 결과는 계수 값 추출, 충격반응 분석, 분산분해 분석을 통해 실시하고자 함
- 제4장에서는 월별(2022년 1월 ~ 12월) 부동산시장 동향자료를 요약하여 올해 부동산시장 변화의 주요특징을 도출하고자 함
 - 부동산시장 동향자료는 시장관련 통계를 시의성 있게 분석한 자료로 ① 부동산시장 관련 거시경제동향, ② 주택 매매 및 전월세 관련 가격 동향, ③ 토지시장 동향 등으로 구성되어 있음
- 제5장은 본 연구의 결론으로 제3장 및 제4장에서 살펴본 거시경제변수의 부동산시장 영향요인 분석결과와 2022년 부동산시장 상황을 종합적으로 해석하여 부동산정책 및 LH사업의 시사점을 도출함



[그림 1-1] 연구의 구성

3. 연구의 활용

- 주택가격과 거시경제변수 간 영향분석은 코로나팬데믹 이후 금리, 물가 상승 등 글로벌 경제상황이 급격히 변화하는 現 시점에서 주택시장 변화를 예측할 수 있는 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대함
- 매월 발간되는“월간 부동산시장 동향보고서”는 토지주택연구원 홈페이지 및 IT기획 운영처에서 운영하는 “씨:리얼”에 게시됨
 - 부동산시장 관련 거시경제 동향, 매매·전세시장 동향을 제시하고, 월별 구독 가능한 데이터(한국부동산원, 통계청, 한국은행 등)를 기반으로 거시여건 동향 및 주택 매매·전세 시장을 분석하여 시사점을 제시함
- 본 연구는 부동산정책 실행기관인 LH의 대국민 정보제공 및 3기신도시 추진 등 LH 사업을 위한 부동산시장 동향 및 정책수립을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대함

제2장 주택시장과 경제상황 진단

1. 주택시장 진단

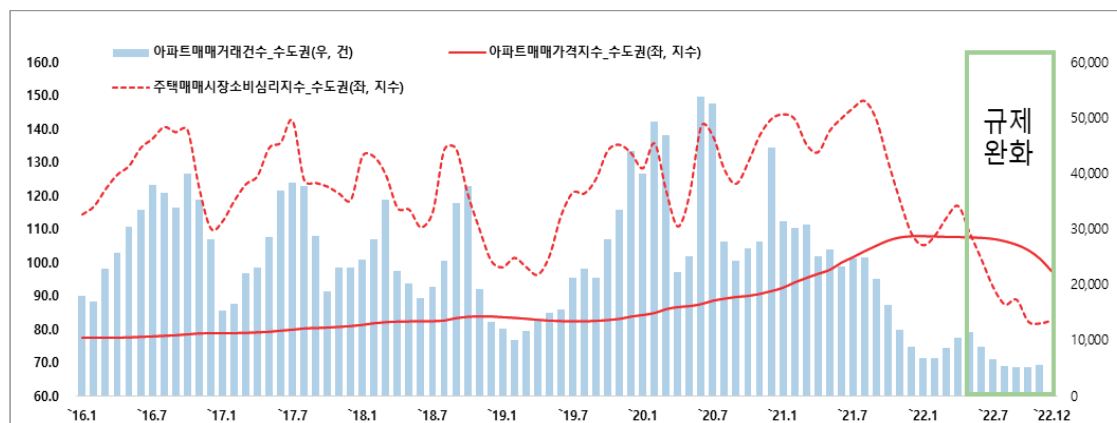
1.1 국내 주택가격 흐름

- 2022년 주택시장은 약 10년간 지속된 전 세계적인 저금리환경이 코로나팬데믹, 우-러 전쟁, 글로벌 무역갈등 등으로 발생한 물가상승을 억제하고자 고금리환경으로의 급속한 변환기를 맞이함
- 과거 3년간 발생한 급격한 주택가격상승을 억제하고자 2021년 하반기부터 시작된 금융권 대출규제, 금리인상 본격화, 정부의 대규모 주택공급정책 발표 등의 영향으로 주택가격 상승세는 둔화됨
 - 2022년 미국 소비자물가지수 상승률은 최대 9.1%(7월)를 기록하였고, 연방준비위원회는 자이언트스텝(0.75%p 인상)을 4차례 단행하며, 1월(0.25%)에서 12월(4.50%)까지 1년만에 4.25%p를 인상함
 - 국내 소비자물가 또한 연중 6.3%(8월)까지 치솟으며, 한국은행의 금리인상 속도도 빨라져 2차례의 빅스텝(0.50p 인상)을 단행하는 등 2022년 한해동안 3%p의 금리가 상승함(1월 1.25% → 12월 3.25%)
- 한미 금리인상으로 주택가격상승에 대한 기대가 약화되고, 매수심리가 위축되면서 주택매수에 대한 관망분위기는 확산, 주택거래량 또한 감소하며 2022년 하반기 이후 주택가격은 하락세로 전환됨
- 주택시장이 급속히 위축됨에 따라 정부는 2022년 6월 이후 조정대상지역 해제, 금융 및 세제 관련 규제를 완화하는 등 주택시장과 관련한 정책을 수요억제에서 규제완화로 방향을 전환함
- 2022년 말 현재 물가 및 금리 불안상황 지속, 원자재가격 인상, 미분양주택 증가, PF 부실화 등 대내외 불안요소가 상존한 상황임

1.2 부동산정책 변화

○ 2022년 하반기 주택가격 하락전환 이후 거래량감소 및 미분양주택 증가 등 시장침체 우려가 높아진 상황에서 정부가 발표한 부동산 정책은 규제완화와 주택공급으로 주요내용은 다음과 같음

- (6.17 발표) 임대차시장안정, 분양가제도 합리화. 시장 정상화 방향
- (8.16 발표) 도심 공급확대, 도심복합사업 등 270만호 공급계획
- (9.22 발표) 지방 및 수도권 외곽 지역의 조정대상지역 해제
- (10.27 발표) 금융규제 완화, 15억원 초과 주택담보대출 50%까지 허용
- (11.10 발표) 조정대상지역 해제 확대(서울, 광명, 과천, 분당, 하남 제외)
- (12.21 발표) 다주택자에 대한 취득세 및 대출 등 규제 완화



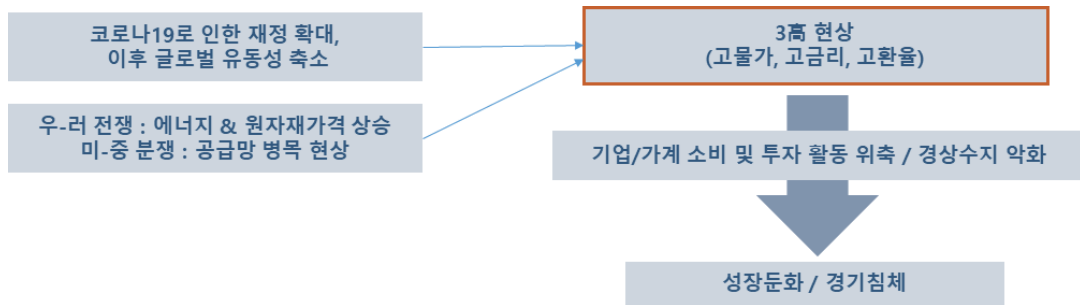
[그림 2-1] 주택시장 규제와 시장의 변화

자료 : 한국부동산원

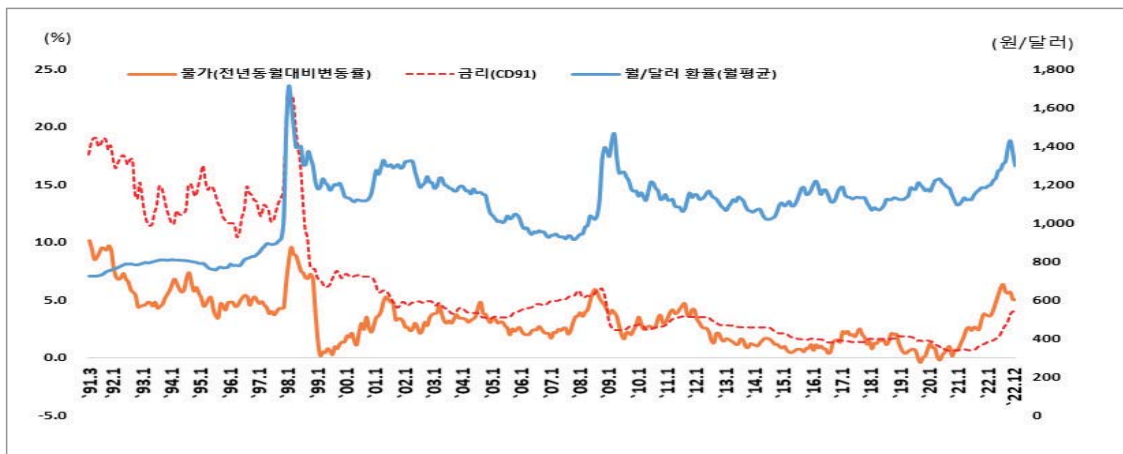
2. 경제상황과 흐름

2.1 물가·금리·환율(3高 현상)

- 앞서 살펴본바와 같이 글로벌 고물가·고금리·고환율(3高)현상은 경제상황을 위축시키는 요인으로 작용하고 있음
 - 특히 고물가, 고금리는 가계 및 기업의 대출이자 부담을 가중시키고, 소비를 위축시켜 내수경기를 악화시키는 요인임
 - 고환율은 수출가격의 경쟁력을 강화시키나, 수입가격을 상승시켜 국내 물가상승을 가중시키는 요인으로 작용함



[그림 2-2] 3高 현상의 파급경로



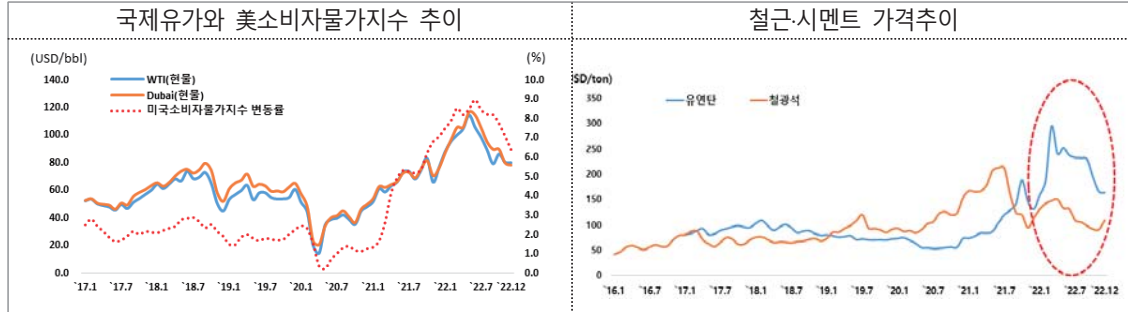
[그림 2-3] 국내 물가, 금리, 환율 변화 추이

자료 : 한국은행

- (물가) 미국 소비자물가 변동률은 국제유가와 높은 상관성을 보이며, 2022년 상반기 중 8~9%대의 고물가 상황은 하반기 들어 다소 진정되는 양상을 보임
 - 국제유가는 '22년 5월을 고점으로 세계경제 침체우려에 따른 수요둔화 가능성이 제기되며 '22년 말 배럴당 80\$선까지 하락, 우-러 전쟁양상과 OPEC+의 생산량 변화에 따라

재상승 가능성도 존재함

- 건설 원자재가격에 큰 영향을 미치는 유연탄(시멘트의 원료) 및 철광석 가격도 글로벌 경기둔화 우려로 '22년 하반기 이후 하락세로 전환됨

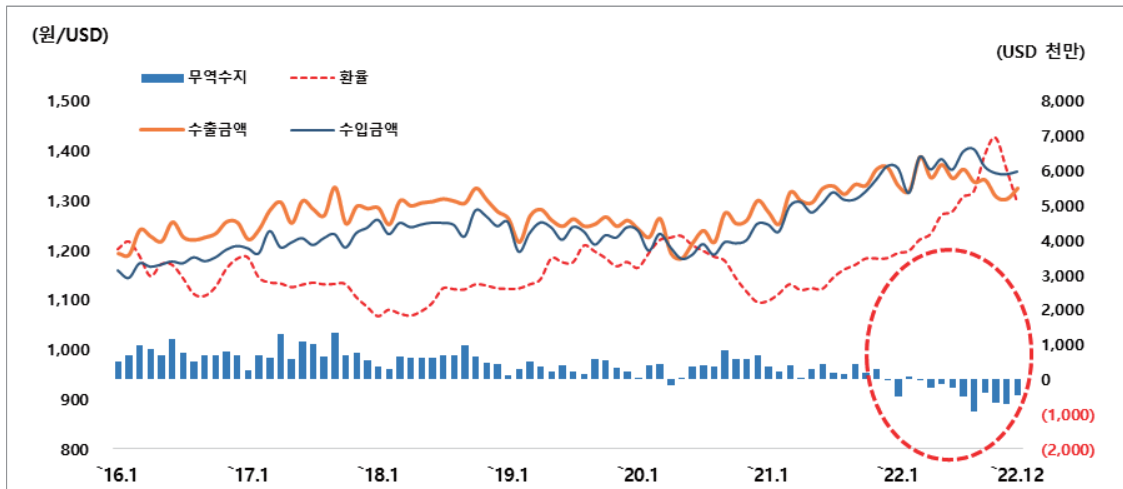


[그림 2-4] 에너지, 원자재 가격 추이

자료 : 국제유가(한국은행), 미국 CPI(美 FRED), 철근 및 시멘트 가격추이(한국광해광업공단)

주 : 유연탄(CFR 동북아 5,750kcal/kg NAR), 철광석(Iron Ore Fines cfr main China port 62% -daily- \$/dry metric tonne)

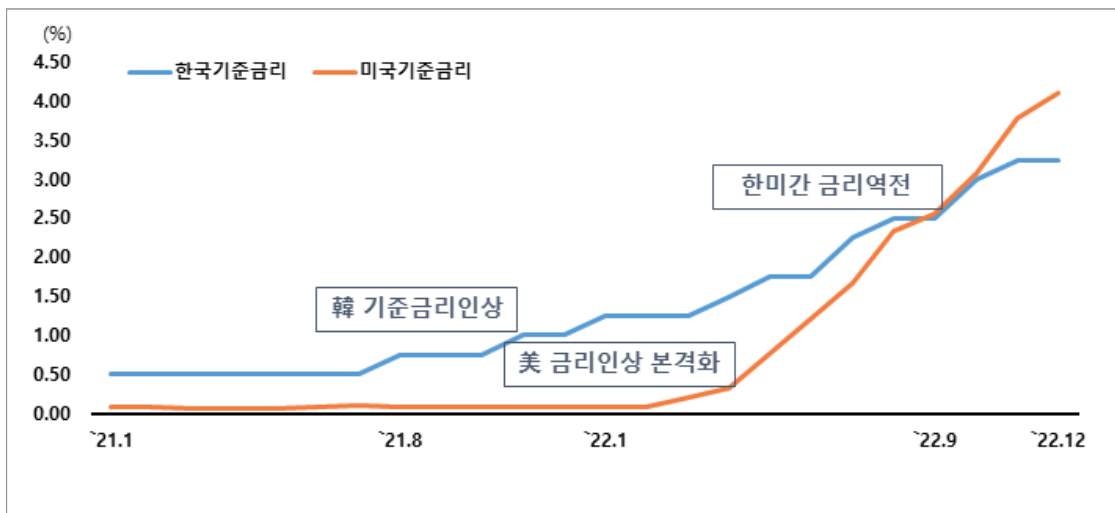
- (환율) 美 금리인상, 우-러 전쟁에 따른 안전자산 선호, 에너지가격 상승, 수출둔화 등은 달러화 강세현상 지속의 주요 원인으로 작용함
 - '21년~'22년 최대 수출실적에도 불구하고 에너지가격 급등에 따른 수입증가 및 달러화 강세의 영향으로 '22년 무역수지는 14년 만에 적자를 기록함
 - 1,194원으로 시작한 원/달러 환율은 10월 1,427원까지 상승 후 1,296원으로 마감
 - 달러화강세 상황에서 경상수지 악화는 달러수급 불균형을 일으켜 원화 약세 현상을 일으키는 요인으로 작용함
 - 국내 주요 수출산업 중 반도체, 자동차 산업의 경우 글로벌 고인플레이션에 따른 수요둔화의 영향을 크게 받을 것으로 예상됨



[그림 2-5] 국내 무역수지 및 환율 변화 추이

자료 : 한국은행, 관세청(수출입무역통계)

- (금리) 코로나팬데믹 이후 그간의 재정확대, 실물경기 회복에 따른 물가상승 우려로 미국의 금리인상은 빠르게 진행되었으며, 한국은행은 미국금리인상에 앞서 2021년 7월 금리인상을 단행
 - 미국은 자이언트스텝(0.75%p)을 4차례 단행하며 1월(0.25%)에서 12월(4.50%)로 2022년 한해동안 4.25%p를 인상
 - 미국의 금리인상으로 한국은 빅스텝(0.50p)을 2차례 단행하였으며, 1월(1.25%)에서 12월(3.25%)로 1년간 2%p를 인상

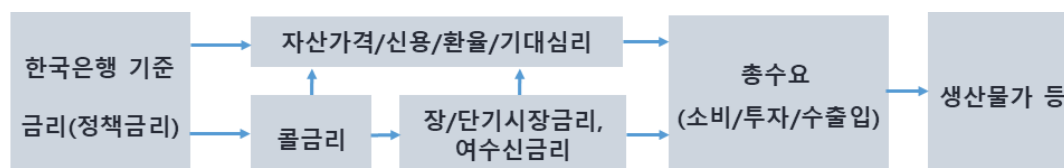


[그림 2-6] 韓美 기준금리 인상 추이

자료 : 한국은행, 미국 FFR

2.2 금리의 경제 및 부동산 영향

- 기준금리 인상은 금리경로¹⁾, 신용경로²⁾, 환율경로³⁾, 자산가격경로 등을 통해 <그림 2-7>과 같이 국내경제 및 부동산가격에 영향을 미치고 있으며⁴⁾, 한국은행 홈페이지(bok.or.kr)에서는 자산가격 경로에 대해 다음과 같이 설명하고 있음
 - 기준금리 상승으로 주식, 채권, 부동산 등 미래수익의 현재가치가 낮아지며, 이는 가계의 부(wealth) 감소로 이어져 소비 감소의 원인으로 작용함
 - 국내 가계의 자산구성에서 주택자산이 차지하고 있는 비중이 매우 높아 주택가격 변동은 부의 효과(wealth effect)를 통하여 가계소비에 미치는 영향이 타 자산에 비해 상대적으로 중요함⁵⁾
- '21년말 기준, 국내 가계자산 중 부동산 등 비금융자산 비중은 64.4%로 미국(28.5%), 일본('20년, 37%), 영국(46.2%) 등에 비해 높은 수준⁶⁾



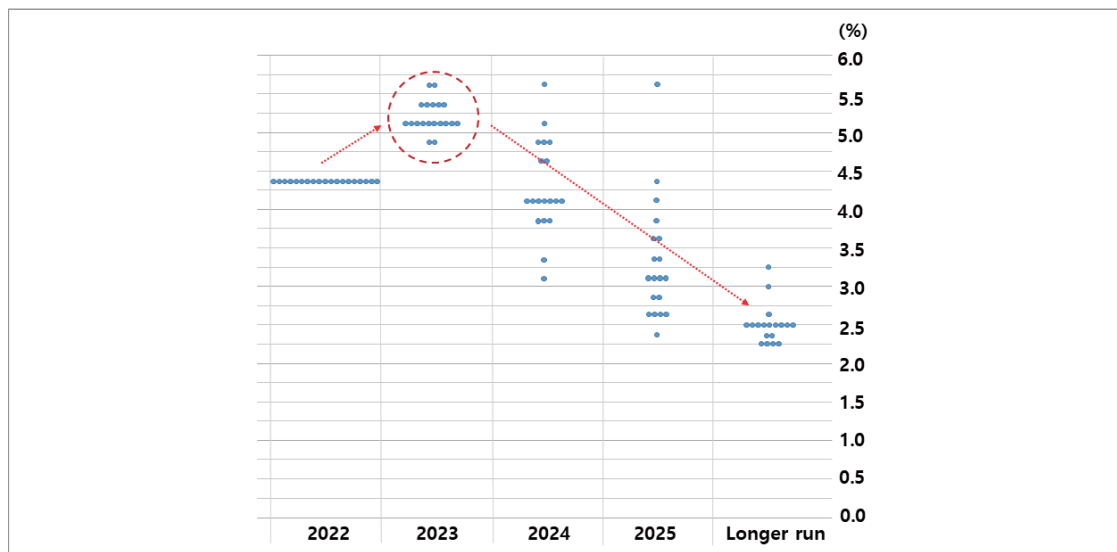
[그림 2-7] 한국은행 금리인상의 파급경로

자료 : 한국은행 홈페이지(bok.or.kr) 자료 재구성

- 1) 단기시장금리, 장기시장금리, 은행 예금 및 대출 금리 등 금융시장의 금리 전반에 영향을 미침
- 2) 은행의 대출태도에 영향을 미치며, 금리 상승 시 차주의 상환능력에 대한 우려 등으로 대출에 보다 신중해지게 되며, 이는 자금을 조달하는 기업 및 가계의 소비도 위축시키는 역할을 함
- 3) 타국의 금리가 불변인 상태에서 국내 금리 상승 시, 국내 원화표시 자산의 수익률이 상대적으로 높아져 해외자본 유입 가능. 금리 상승으로 인한 소비, 투자, 수출 등 총수요의 감소는 물가 하락압력으로 작용
- 4) 한국은행 홈페이지(bok.or.kr), 통화정책 효과의 파급 부분 참조
- 5) 한국은행, “주택가격 변동과 부의 효과”, 금융경제연구, 제181호, 2004
- 6) 금융투자협회, “2022년 주요국 가계 금융자산 비교”, 2022, 조사국제부

2.3 미국 금리인상과 금리역전

- 2022년 12월 美 FOMC는 예상점도표⁷⁾에서 2023년 미국금리가 5.0~5.25% 수준에 도달 한 후 물가 및 고용 상황에 따라 금리인하를 고려할 것으로 예상함



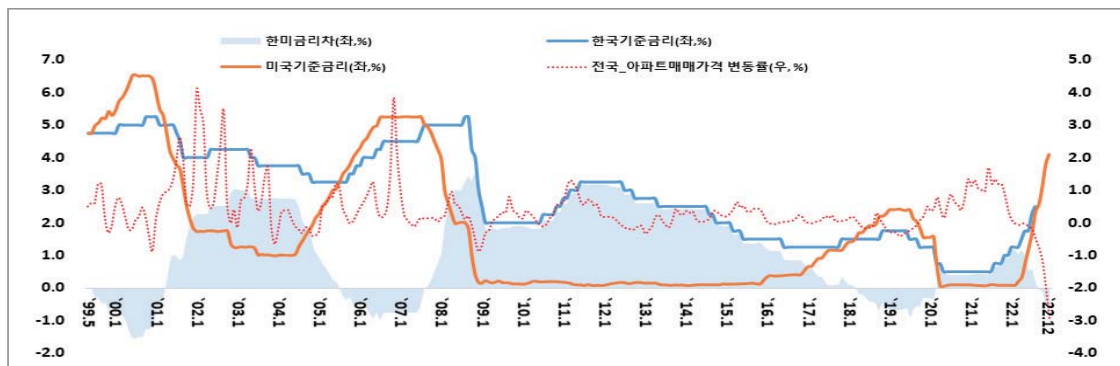
[그림 2-8] 美 FOMC 기준금리 예상 점도표

자료 : 美 FOMC (2022년 12월 23일 기준)

- 외환위기 이후 韓·美간 금리역전은 '99.6~'01.3(1차), '05.8~'07.9(2차), '18.3~'20.2(3차)가 발생, 현재 4번째('22.7~) 역전이 발생함
 - (1차 금리역전) 닷컴버블에 따른 경기과열 우려로 미국 금리는 연속 상승, 외환위기 충격 이후 국내경제는 회복하는 추세에서 금리 역전 발생 → 외환위기 여파로 국내 주택 가격은 하락세 유지
 - (2차 금리역전) 금융위기 발생 직전, 미국은 부동산 및 주시가격 버블 발생을 차단하기 위해 금리를 급속하게 상승시킨 반면, 국내 경제환경은 양호 → 금리 역전에도 불구하고 국내 주택가격은 상승
 - (3차 금리역전) 장기간에 지속된 저금리 환경으로 미국은 완전고용에 가까울 정도로 경기가 좋은 상황이었으나, 국내는 수출여건 악화, 투자와 소비 둔화로 금리인상 환경이 미조성 → 금리역전에도 불구하고 주택가격은 상승
- 현재 진행 중인 4번째 금리역전(2022년 7월~)이 과거 3차례의 상황과 다른 점은 다음과 같이 요약될 수 있음

7) 美 연방공개시장위원회(FOMC : Federal Open Market Committee)의 점도표(Dot Plot)는 금리조정의 시점과 폭을 알려주는 중요지표로 연준위원들이 회의에 들어가기 전 도표에 표기한 점을 취합한 결과임

- (고환율) 1차(1,100원대), 2차(900원대), 3차(1,100원대)에 비해 고환율을 유지 → 미국자산 투자수요 증가, 국내 무역수지 적자 유발 → 국내 금융시장 불안, 기업성장 둔화, 물가상승 등 발생
- (고물가) 1차 및 2차 금리역전 시기의 물가상승률은 2%대를 유지하였으며, 3차 때는 1%이하의 낮은 수준에서 유지된 반면, 최근 물가 상승률은 5~6%대로 높은 수준 → 美 금리인상 시 환율상승 지속 → 물가상승의 악순환 발생
- (높은 부동산가격, 가계부채⁸⁾) 저금리 환경으로 높은 상승세를 보였던 부동산 및 주식 가격 하락 시 고금리로 인한 가계 및 기업의 이자부담 증가 → 투자 및 소비 위축 → 경기둔화



[그림 2-9] 韓美 기준금리 차이와 주택가격

자료 : 美 FOMC

- 국내 주택가격상승세가 둔화되기 시작한 '21년 하반기 이후 韓美 기준금리 인상 및 소비자 물가지수 변화는 <표 2-1>과 같음
- 한국은행은 '21년 8월을 시작으로 '22년 6차례(1,4,5,7,8,10월) 기준금리를 인상, 물가 상승폭이 커지고 미국의 금리인상이 본격화된 '22년 3월 이후 금리 인상의 속도와 폭이 빠르게 상승하였음
- 한국은행 기준금리 제도가 도입된 1999년 이후 처음으로 0.50%인상(big step) 단행
- 연방공개시장위원회(FOMC)⁹⁾는 '21년 기준금리를 0.25%로 유지하였으나 '22년 물가상승률이 40년만에 최고치에 이르며, 3월부터 금리인상을 본격화함

8) '22년 2분기 기준 국내 가계부채는 1,869조원 수준

9) 미국의 금융 정책관련 의사결정기관인 연방준비제도이사회(FED)에서 FOMC를 통해 기준금리를 결정

[표 2-1] 韓美 기준금리 인상 비교

구분 (단위 : %)		한국			미국		
		기준금리		소비자물가	기준금리		소비자 물가
			인상폭			인상폭	
2021년	8월	0.75	0.25	2.6	0.25		5.4
	9월	0.75		2.6	0.25		5.3
	10월	0.75		2.5	0.25		5.4
	11월	1.00	0.25	3.2	0.25		6.2
	12월	1.00		3.7	0.25		6.8
2022년	1월	1.25	0.25	3.7	0.25		7.0
	2월	1.25		3.6	0.25		7.5
	3월	1.25		3.7	0.50	0.25	7.9
	4월	1.50	0.25	4.1	0.50		8.5
	5월	1.75	0.25	4.8	1.00	0.50	8.3
	6월	1.75		5.4	1.75	0.75	8.6
	7월	2.25	0.50	6.0	2.50	0.75	9.1
	8월	2.50	0.25	6.3	2.50		8.5
	9월	2.50		5.7	3.25	0.75	8.3
	10월	3.00	0.50	5.6	3.25		8.2
	11월	3.25	0.25	5.7	4.00	0.75	7.7
	12월	3.25		5.0	4.50	0.50	7.1
2023년	1월	3.50	0.25	5.0	4.50		6.5
	2월	-	-	-	4.75	0.25	6.4

자료 : 한국은행, 美 FOMC, 美 고용통계국 / 주) 소비자물가변동률은 전년동월대비 수치임

3. 분석변수 추출

3.1 선행연구 고찰

- 금리, 통화량, 물가 등 거시경제변수와 주택시장 간 영향요인 분석에 시계열분석을 사용한 선행연구는 분석의 목적과 방법에 따라 다양한 변수를 고려하였으며, 본 연구와 관련성이 높은 연구는 다음과 같음
- 김재운·최창규(2021)¹⁰⁾는 국내를 포함한 글로벌 10개국을 대상으로 금리 및 유동성 변화가 주택가격 순환변동에 미치는 영향을 분석함
 - HP필터 및 SVAR 모형을 활용, 미국기준금리, 국내 및 주요국의 금리, 통화량지수, 산업생산지수 등의 변수를 사용함
 - 금리변수가 주택가격 순환변동에 미치는 영향은 금융위기 이전이 이후에 비해 컸으며, 그 영향의 크기는 국가별로 상이하였음
 - 금융위기 이후 미국기준금리 변동에 따른 유동성변화가 주택가격에 미치는 영향은 확대, 분석된 대부분 국가에서 유사한 결과가 나타남
 - 금리가 하락추세를 벗어나 상승으로 전환되더라도 금융위기 이후 더 큰 영향을 미치는 통화량이 지속적으로 증가하는 경우 주택가격은 하락하지 않는 것으로 나타남
- 이태리·조정희(2016)¹¹⁾는 미국 금리변화가 국내 주요 거시경제변수 및 주택시장에 미치는 영향을 분석하였으며 주요결과는 다음과 같음
 - SVAR 모형을 사용하여 미국기준금리, 원달러환율, Call금리 등 변수를 적용하였으며, 美 금리상승 시 국내금리는 초기 상승 후 하락하였고, 선제적인 국내 금리인상은 주택 수요를 위축시키는 것으로 확인됨
 - 美 금리인상 충격 시 환율상승에 따라 경상수지는 개선되는 것으로 확인되었으나, 장기적으로 국내자본 유출에 따른 환율조정으로 생산 역시 감소하였음
- 최윤영 외(2017)¹²⁾는 SVAR모형을 사용하여 대출금리, 주택소비심리, 주택거래량 및 가격 등의 파급효과를 분석, 주요결과는 다음과 같음
 - 주택소비심리는 외생적 상승충격이 다음 달부터 주택거래량, 주택가격 증감률에 통계적

10) 김재운·최창규, “글로벌 금리 및 유동성 변동이 주택가격 순환변동에 미치는 영향_미국 기준금리 변동이 주요국에 미치는 영향을 중심으로”, 부동산학연구, 제27집 제4호, 2021, pp. 89-118

11) 이태리·조정희, “미국 금리 인상의 한국 주택시장 파급효과 연구”, 주택연구, 제24권 제4호, 2016, pp. 29-54

12) 최윤영·김지현·조경철, SVAR모형을 이용한 대출금리, 주택소비심리 주택시장 간의 파급효과 분석, 국토연구, 통권 제95권, 2017, pp.3-20

으로 유의미하게 큰 폭으로 양(+)의 충격을 끼치다가, 점차 그 충격이 줄어들면서 사라지는 것으로 관찰됨

- 주택소비심리는 자체충격을 제외하고 주택소비심리의 변화 충격이 주택거래량과 주택가격 변화를 장기적으로 각각 32.2%, 15.9% 가량 설명하였으며, 이는 주택소비심리는 주택가격 변화보다 주택거래량의 변화에 더 민감하게 반응한다는 것을 추가적으로 의미함
- SVAR모형을 이용하여 금리변화가 주택가격에 미친 영향을 분석한 이영수(2008)¹³⁾의 연구결과에 따르면 금리 1% 상승 시 해당 월 주택가격의 0.3%가 하락하였으며, 19개월 이후 최고 2.8%를 하락하는 것으로 나타남
- 단기계약SVAR모형을 이용하여 통화정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석한 배진성·구재운(2014)¹⁴⁾의 연구는 긴축적 통화정책이 주택가격에 부정적 영향을 미치나, 금리는 주택가격 변동에 크게 기여하지 않는다는 결과를 도출함

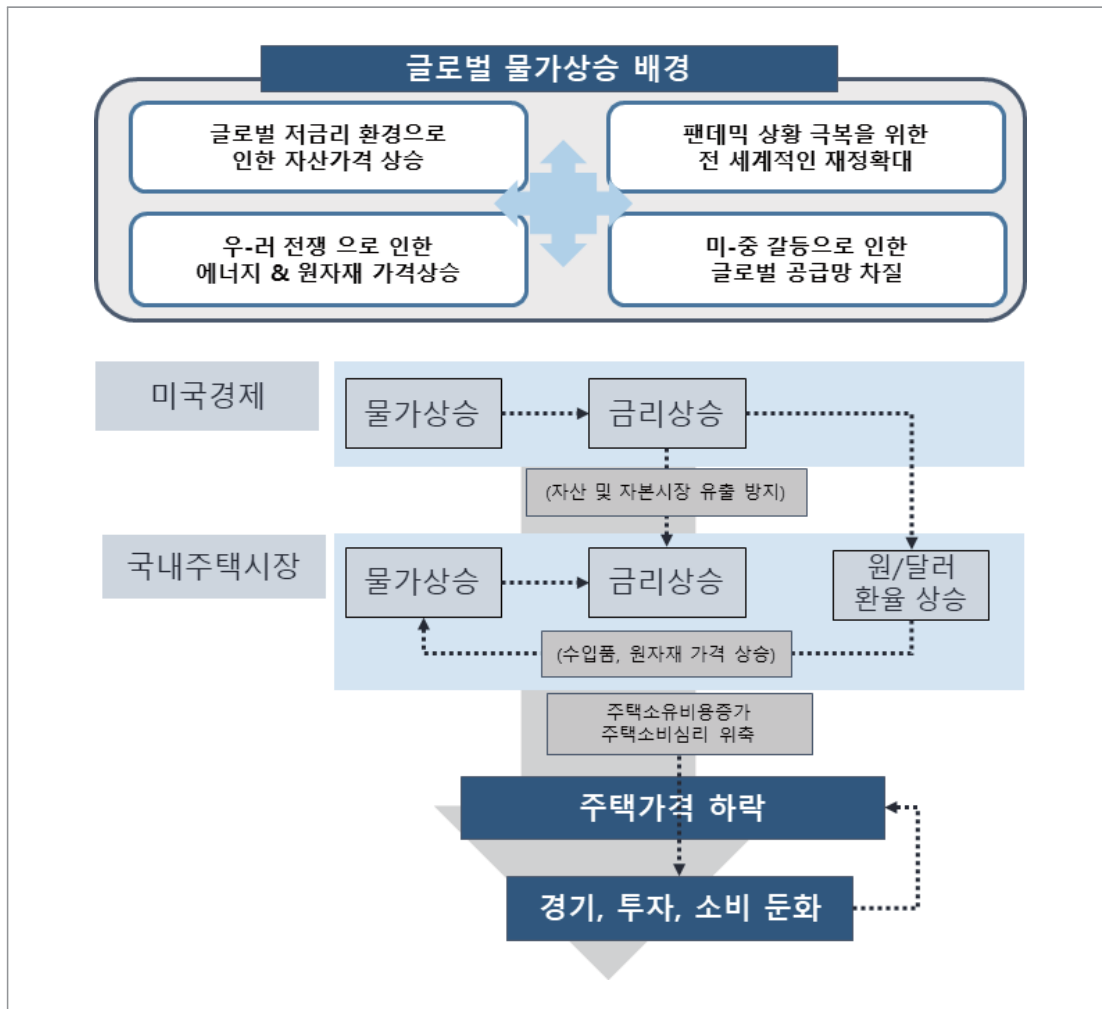
13) 이영수, “한국의 주택가격과 거시경제 : SVAR 분석”, 부동산학연구 4권, 2008, pp.129-147

14) 배진성·구재운, “통화정책과 주택가격의 동학적 관계 : SVAR모형에 의한 분석”, 산업경제연구, 제27권 제5호, 2014, pp.1897-1917

3.2 변수의 선정

❖ 분석변수는 2022년 주택시장변화와 상관성이 높을 것으로 예상되는 **美금리(FFR)**, **한국금리(CD)**, **소비자물가지수(CPI)**, **경제성장률(GDP)**을 선정함

○ 주택가격은 다양한 요소에 의해 결정되나, 2022년 국내 주택가격에 큰 영향을 미치는 거시경제 변수를 국내외 경제상황 분석과 선행연구 등을 통해 도식화 하면 <그림 2-10>과 같이 표현될 수 있음



[그림 2-10] 글로벌 경제환경 변화에 따른 국내 주택가격 영향 흐름도

- 2022년 주택가격에 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 거시경제변수를 종합적으로 고려하여, 자료구득이 가능한 분석변수를 다음과 같이 선정함
 - (韓·美금리) 코로나팬데믹 이후 高 인플레이션 지속과 이에 대응한 美 연준의 금리인상 등 양적긴축(quantitative tightening) 가속화로 발생한 달러화 강세현상은 글로벌 파급 효과(spillover)를 통해 국내를 비롯한 신흥국 금융여건에 부정적 영향을 미칠 가능성이 높음¹⁵⁾
 - 대출금리 인상은 주택수요를 실현시키는 자금조달 비용을 증가시켜 주택수요에 영향을 주며, 이에 따라 주택가격과 거래량에 직접적인 변화를 유도할 수 있음(최윤영 외, 2017)
 - (韓물가) 2021년 2~3%대의 상승률을 보이던 국내 소비자물가지수는 원/달러 환율 상승 및 글로벌 불안요인이 작용하며 원자재 및 에너지가격 상승으로 2022년에는 5~6%대의 높은 물가상승을 보임
 - (韓경제성장률)¹⁶⁾ 2022년 국내 경제는 우-러 전쟁, 글로벌 경기둔화, 국내외 통화긴축, 환율 및 물가 불안 등 위험요인들이 상존한 가운데, 가계와 기업의 심리가 크게 위축되고, 이는 국내경제에 부담으로 작용함
 - (韓주택가격지수) 2021년 하반기 이후 상승세 둔화 움직임을 보여온 국내 주택가격은 2022년 하반기이후 하락전환 되어 하락폭이 점차 확대되는 상황으로 향후 주택시장 변화에 대한 모니터링이 필요함

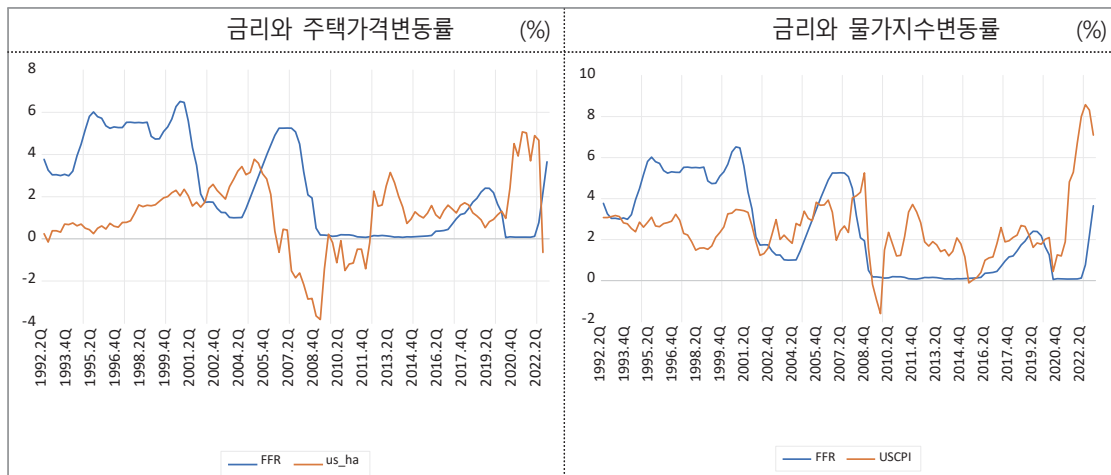
15) 한국은행, BOK이슈노트 제2022-36호(미국 유럽의 경기침체 리스크 평가 및 시사점)

16) 현대경제연구원, 경제주평 22-14(2023년 한국 경제 전망)

4. 변수의 시계열 특성

❖ 분석변수인 주택매매가격(전국아파트매매가격지수), 美금리(FFR), 한국금리(CD), 소비자물가지수(CPI), 경제성장률(GDP) 등의 장기시계열 변화를 살펴보고자 함

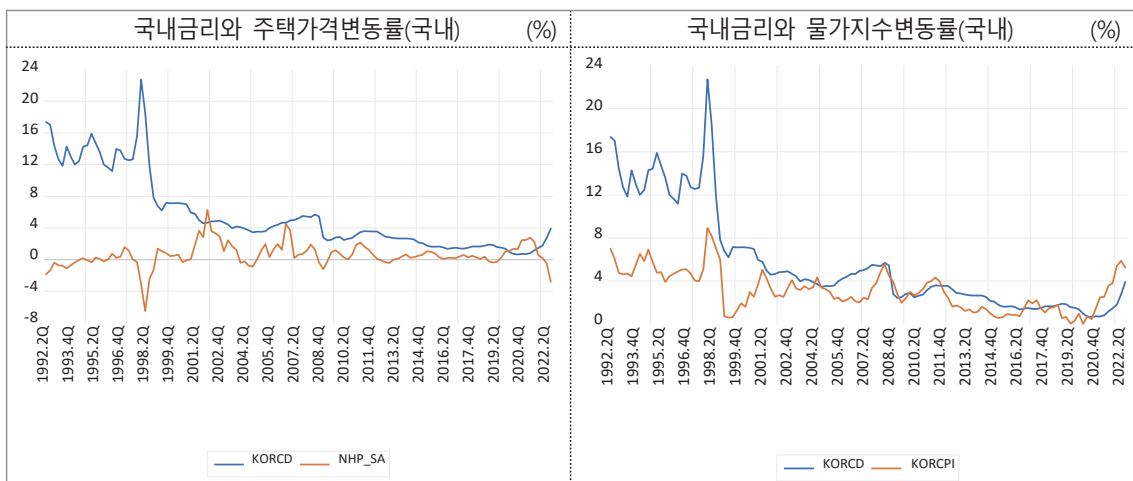
- (美 경제지표와 주택가격) 미국금리와 주택가격변화(S&P/Case - Shiller 주택가격지수, 전분기대비변동률), 소비자물가지수(전년동월대비 변동률 분기화)의 장기시계열변화 특성을 살펴보면 다음과 같은 특성이 발견됨
 - 대체로 금리하락기에 주택가격은 상승하는 경향을 보였으나, 2008년 금융위기 이후 주택가격 상승폭이 이전보다 더 커지는 경향을 보임
 - 물가는 금리와 대체로 동일 방향성을 가지는 것으로 나타났으나, 금리인상은 물가상승에 후행하였고, 코로나팬데믹 이후 급격한 물가상승에 따라 가파른 금리상승이 나타남



[그림 2-11] 미국 경제지표 변화추이

○ (韓 경제지표와 주택가격¹⁷⁾) 국내금리를 중심으로 주택가격, 물가지수의 장기 시계열적 특성을 살펴보면 다음과 같은 특성이 발견됨

- 국내 기준금리의 대용지표는 한국은행 경제통계시스템의 CD91을 사용하였으며, 국내 주택담보대출 금리는 CD금리¹⁸⁾와 연동되어 결정되고 있음
- 국내금리와 주택가격은 대체로 역(-)의 방향성을 보였으며, 1997년 외환위기와 2008년 금융위기를 제외하고 금리는 대체로 우하향 하는 모습을 보임
- 금리와 주택가격과 반대로 금리와 물가는 대체로 정(+)의 방향성을 보였고, 물가변화가 금리변화에 대체로 선행하는 경향을 보임

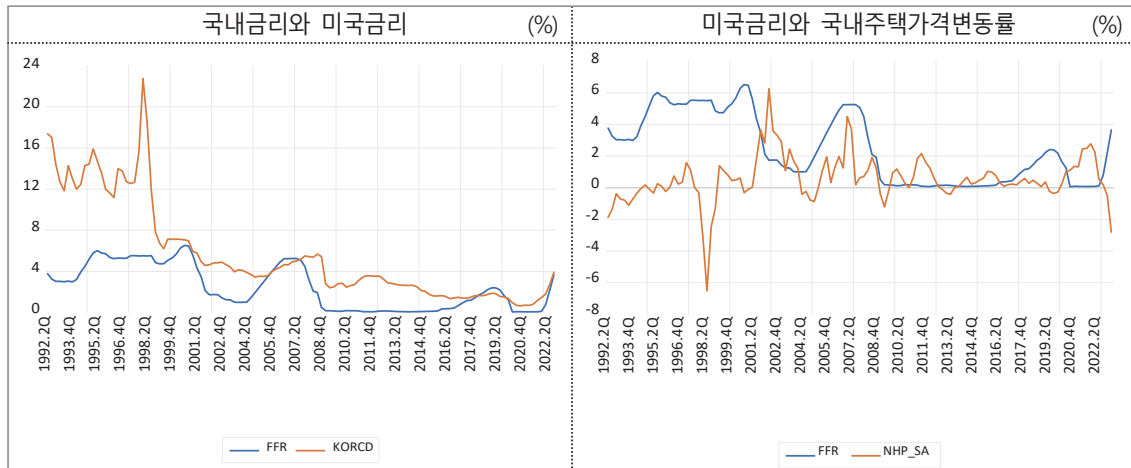


[그림 2-12] 국내 경제지표 변화추이(1)

- 미국금리와 국내금리는 대체로 정(+)의 상관성을 보였고 미국금리 변화가 국내금리 변화에 선행하였고 한국금리가 미국금리보다 높게 형성되었으나 반대의 금리역전 현상도 1990년 이후 3차례 발견됨
- 2000년대 이후 미국금리인하 후 국내주택가격이 시차를 두고 상승하는 경향을 보였고, 최근 미국금리상승으로 국내주택가격이 하락하는 모습을 보임

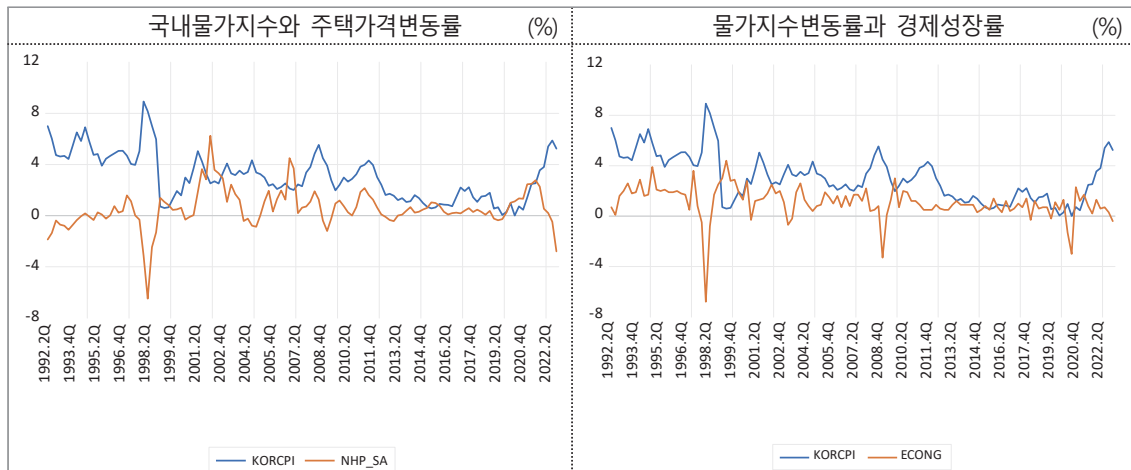
17) 전국주택매매가격은 한국부동산원의 주택가격동향조사의 월별자료를 분기자료로 변환하여 사용

18) CD(Certificate of Deposit)는 정기예금의 한 형태로 양도가 가능하여 시중은행이 예금지급준비금을 예치하기 위한 목적으로 CD를 발행하여 자금을 조달함(자료 : 한국은행)



[그림 2-13] 국내 경제지표 변화추이(2)

- 소비자물가지수(CPI)¹⁹⁾는 6~9%대의 높은 상승률을 보인 1980년대와 비교하여 2000년대 들어 최근까지 점차 하락하는 모습을 보였으나, 코로나팬데믹의 영향으로 2021년 이후 재상승하는 모습을 보임



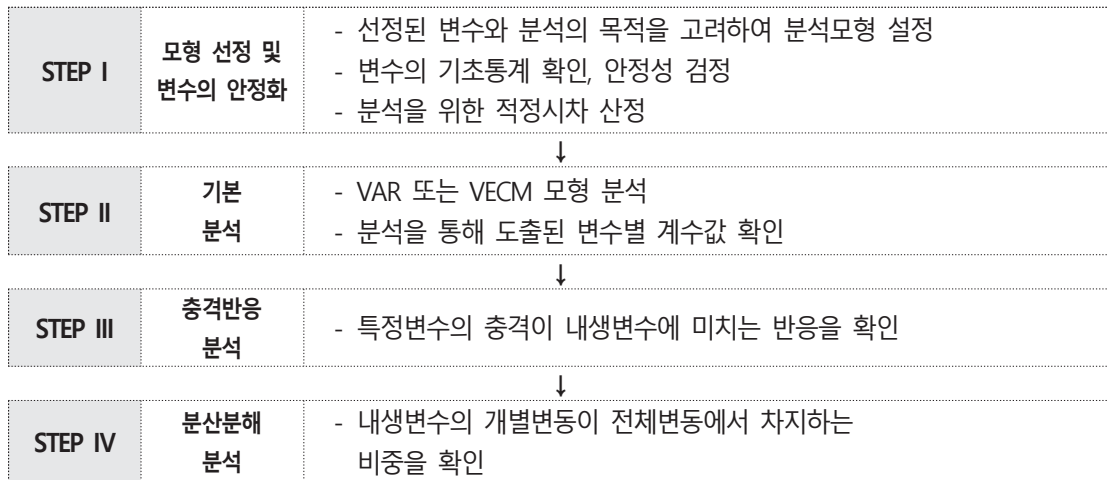
[그림 2-14] 국내 경제지표 변화추이(3)

19) 소비자물가지수(CPI : Customer Price Index)는 가구에서 일상생활을 영위하기 위해 구입하는 상품과 서비스의 평균적인 가격변동을 측정하여 지수와 함

제3장 경제변수의 주택가격 영향분석

1. 분석개요

- 제3장에서는 제2장에서 선정한 분석변수에 대한 실증분석을 실시하고자 하며, 단계별 진행은 <그림 3-1>과 같음
 - (STEP I) 선정변수와 분석목적에 고려하여 시계열 모형을 선정함
 - (STEP II) 시계열자료의 안정성을 검증, (STEP I)의 분석모형을 통해 시계열 분석을 실시함
 - (STEP III) 충격반응분석(Impulse Response Analysis)을 통해 특정 변수의 충격이 내생 변수에 미치는 반응의 시차와 크기를 파악함
 - (STEP IV) 분산분해(Variance Decomposition)를 통해 내생변수의 개별변동이 전체 변동에 차지하는 크기를 상대적으로 확인함



[그림 3-1] 분석의 흐름

2. 분석모형

2.1 모형의 구성과 특성

- 분석목적인 2022년 부동산시장 변화에 가장 큰 영향을 미쳤을 것으로 예상되는 거시경제변수와 국내주택가격 변수의 시계열 영향도를 파악하고자 시계열분석에 일반적으로 사용되는 VAR 모형을 적용하여 충격 반응 및 분산분해 분석을 실시함
 - 2022년 국내 부동산시장은 글로벌 물가상승 기조 속에 미국의 급격한 금리인상 여파가 국내주택가격에 큰 영향을 미쳤음
 - 국내 가계자산 중 주택이 차지하는 비중이 높음을 고려해 볼 때, 주택시장의 위축은 국내 소비와 투자에도 영향을 미쳐 경제성장률을 하락시킬 수 있음
- VAR모형 분석에 앞서 최근 글로벌 경제상황에 따른 전파경로를 다음과 같이 설정함
 - 美기준금리(FFR) > 韓물가(CPI) > 韓금리(CD91) > 주택가격(NHP) > 韓경제성장률(ECON)

2.2 기초통계

- 실증분석 자료는 공통적으로 구득이 가능한 1991년 2분기부터 2022년 4분기까지의 분기자료로 시계열의 총 표본 수는 127개임
 - 주택가격지수는 한국부동산원 자료로 유형은 아파트, 다가구, 다세대, 주택을 포함하는 주택(종합)으로 하고 지역은 전국으로 함²⁰⁾

20) 주택가격지수는 X-12 ARIMA를 사용한 계절조정값을 적용함

- 국내 거시경제지표(금리, 소비자물가지수, GDP성장률)는 한국은행 경제통계시스템(ECOS)에서 제공하는 원자료를 사용, 미국금리는 재무부 홈페이지에서 제공하는 FFR(Federal Fund Rate)을 사용함
- 분석기간은 역사적으로 국내경제에 큰 영향을 미친 '97년(외환위기), '08년(금융위기), 그리고 현재 진행 중인 '20년~'22년(코로나팬데믹) 상황을 모두 포함함
- 분석변수의 기초통계 분석결과, 주택매매가격지수(2021.6=100)는 최소 44.21에서 최대 104.92 사이에 분포하였음
 - 국내 CD금리 평균은 6.06%로 미국준금리(FFR) 평균인 2.50%에 비해 높게 나타났으며, '97년 외환위기 당시 22.72%로 가장 높게 나타남
 - 분석기간('92.2Q ~ '22.4Q)의 국내 경제성장률 평균은 1.11%로, '97년 외환위기 당시 -6.80%의 역성장을 기록한 후 '99년 가장 높은 경제성장률(4.40%)을 기록함

[표 3-1] 기초통계량

변수명	단위	표본수	평균	중앙값	최대값	최소값	표준편차
FFR	%	127	2.50	1.95	6.52	0.06	2.18
CD	%	127	6.06	3.98	22.72	0.65	5.23
CPI	지수	127	77.00	76.99	109.20	41.77	19.03
NHP	지수	127	69.45	71.69	104.92	44.21	18.16
ECON	%	127	1.11	1.20	4.40	-6.80	1.30

2.3 분석을 위한 사전검정

- (안정성 검증) 시계열변수의 불안정성(non-stationary)을 검증하기 위해 ADF와 PP 검증을 실시하였으며, 검정결과 모든 변수가 단위근이 존재하는 불안정변수로 판단됨

[표 3-2] 단위근 검정결과

구분	ADF 검증			PP검증		
	수준변수(t값)	1차분변수(t값)		수준변수(t값)	1차분변수(t값)	
FFR	-2.2371	-4.0091	***	-2.2700	-3.9967	***
CD	-1.9716	-5.9233	***	-2.5805	-8.1464	***
CPI	-1.1182	-9.8611	***	-0.9851	-10.0430	***
NHP	-0.8123	-3.5098	***	0.7809	-3.2362	***
ECON	-7.3644	-15.1917	***	-7.2583	-74.3690	***

주) ***은 1%, **은 5%에서 단위근이 존재한다는 귀무가설을 기각함(즉, 단위근이 존재하지 않음)

- 변수에 단위근이 존재하는 경우 차분(differencing)을 통해 안정화 변수로 변환한 후 분석해야 하나 변수들 간 장기변화에 대한 정보를 손실할 수 있는 단점이 존재하여 로그변환 변수를 사용함

- 결과적으로 최종변수는 <표 3-3>과 같이 %변수(금리, 경제성장률)를 제외한 지수 변수를 로그변환 후 사용하기로 함

[표 3-3] 최종 분석변수

변수명	단위	분석변수 명	분석변수
미국기준금리	%	FFR	원계열
국내CD금리	%	CD	원계열
국내소비자물가지수	지수	CPI	로그변환
전국주택가격지수	지수	NHP	로그변환
국내경제성장률	%	ECON	원계열

- (공적분검정) 변수 간 장기균형관계 존재 여부를 검증하고자 ‘요한슨검정’²¹⁾을 실시 하였으며, 공적분이 존재하고 있는 것으로 확인되어 벡터오차수정모형(VECM : Vector Error Correction Model)을 적용하였음

[표 3-4] 전국 주택매매가격지수 모형의 공적분 검정

Hypothesized : No. of CE(s)	Eigenvalue	Trace Statistic	5% Critical Value	Prob.
None *	0.3592	121.6705	69.8189	0.0000
At most 1*	0.2179	66.0393	47.8561	0.0004
At most 2*	0.1283	35.3234	29.7971	0.0104
At most 3*	0.0825	18.1626	15.4947	0.0194
At most 4*	0.0575	7.3993	3.8415	0.0065

주1) **는 1%, *는 5% 내에서 귀무가설이 기각됨을 의미함

주2) Trace 통계기준으로 2개의 공적분식이 존재함

주3) 적정 시차(lag)는 2를 사용함

- (적정시차) 분석시차는 아카이케(Akaike : AIC)와 슈바르츠(Schwartz : SC) 통계량을 사용, 1차부터 8차까지 시차확인 결과 분석을 위한 적정시차는 2차수로 확인됨
 - 일반적으로 AIC통계량은 SC통계량에 비해 변수의 수를 과대식별 하는 것으로 알려져 SC통계값을 기준으로 설정해야 함
 - 다만, VECM 모형을 적용함에 있어 단위근이 존재하는 시계열의 불안정성 제거를 위해, Lag Interval을 (1,1)로 설정, 최대 후행시차를 2차수로 설정함

21) 요한슨의 공적분 검정법은 ADF의 단위근 검정을 다변량의 경우로 확장하여 최우 추정을 통한 검정을 수행한다는 점에서 앵글과 그랜저의 방법과 차이가 있음

[표 3-5] 모형의 적정시차 선정

구분	AIC		SC	
0	8.4438		8.5606	
1	-6.5004		-5.7997	
2	-7.6686	*	-6.3841	*
3	-7.6472		-5.7789	
4	-7.4293		-4.9771	
5	-7.5926		-4.5566	
6	-7.4563		-3.8365	
7	-7.4546		-3.2509	
8	-7.4423		-2.6548	

주1) **는 1%, *는 5% 내에서 귀무가설이 기각됨을 의미함

주2) SC 정보기준으로 모형의 적정시차(lag)는 2차를 적용함

3. 분석결과

3.1 추정계수 산출결과

- VECM 모형을 통한 계수 값 추정결과, 국내주택가격은 韓·美 금리변수와 방향성 측면에서 역(-)의 관계로 나타남
- 국내 경제성장률은 금리, 물가, 주택가격으로부터 영향을 받고 있으나, 금리와 물가는 부(-)의 방향성을, 주택가격과는 정(+)의 관계성을 갖는 것으로 확인됨

[표 3-6] VECM 모형 분석결과(1991.2Q ~ 2022.4Q)

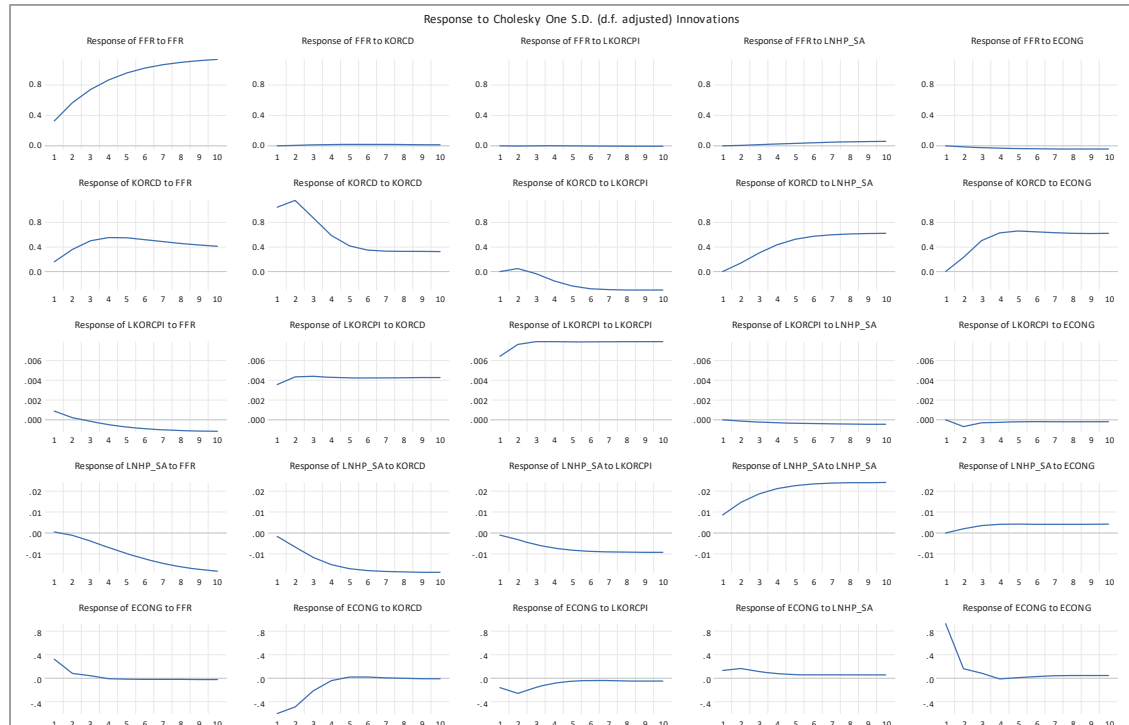
Error Correction:	FFR	KORCD	KORCPI	NHP_SA	ECONG
CointEq1	-0.0005	0.0139	0.0000	0.0001	-0.0243
		***		**	***
FFR(-1)	0.7413	0.1889	-0.0016	-0.0067	0.2698
	***			***	
KORCD(-1)	-0.0004	0.2400	-0.0002	-0.0018	-0.2752
		**		**	**
KORCPI(-1)	-0.1592	14.8146	0.1667	-0.1801	-31.0739
					*
NHP_SA(-1)	0.9980	12.4660	-0.0036	0.6641	15.9067
				***	*
ECONG(-1)	0.0026	-0.1845	-0.0007	-0.0001	-0.0627
C	0.0021	-0.2583	0.0062	0.0025	0.1110
		*			
R-squared	0.4849	0.3215	0.0606	0.6793	0.3752
Adj. R-squared	0.4587	0.2870	0.0128	0.6630	0.3434

주1) ***는 1%, **는 5%, *는 10% 내에서 유의함

주2) 분석시차는 1차수로 설정

3.2 충격반응 분석결과

- 충격반응분석은 특정변수의 단위별 변동에 따른 여타 내생변수들의 변동성 및 방향, 변화의 지속성을 판단하기 위해 실시하며, 분석결과<그림 3-2>를 통해 도출된 주요 특징은 다음과 같음



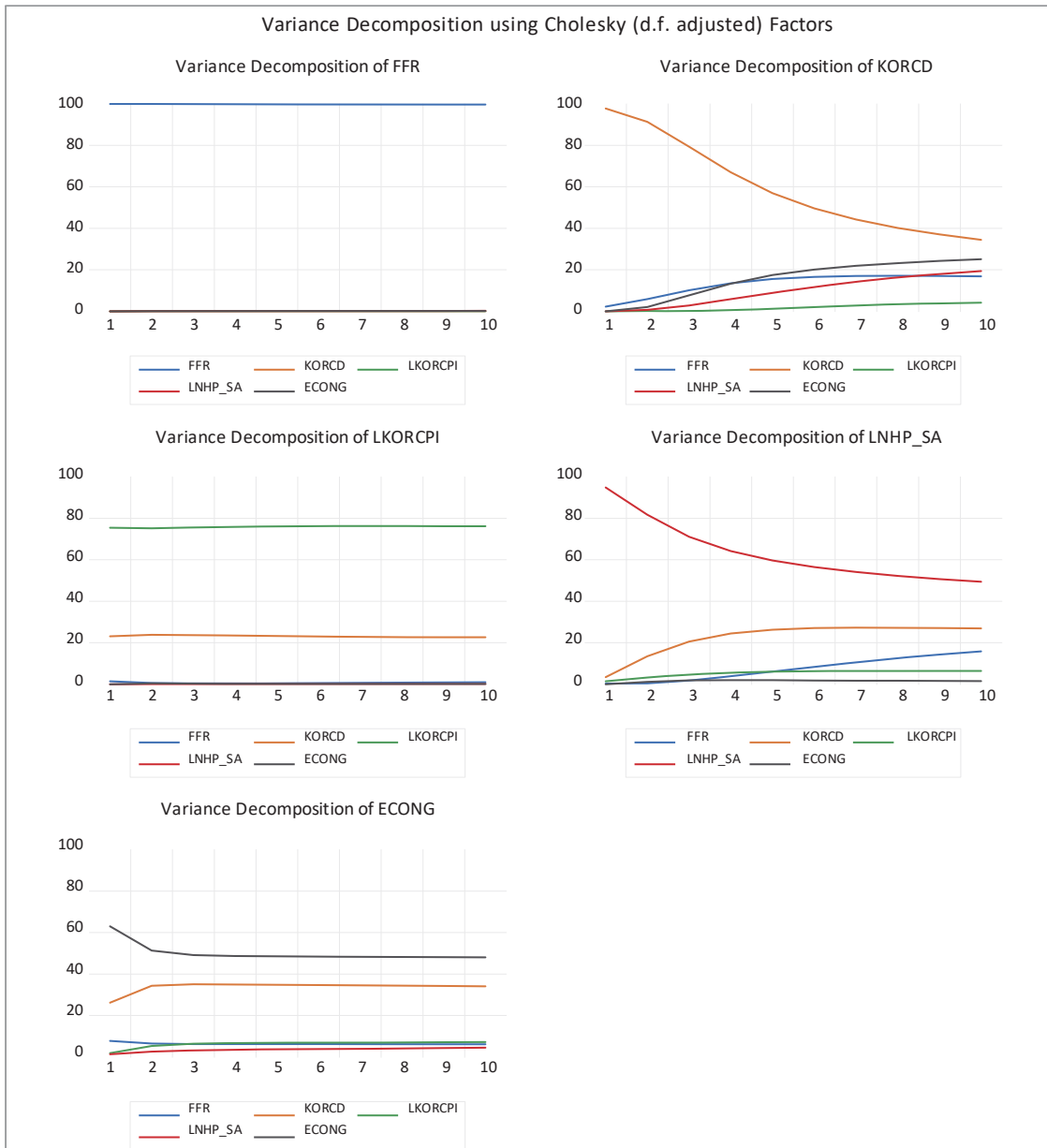
[그림 3-2] 충격반응분석 결과

- 첫째, 미국금리의 상승충격으로 국내금리는 상승한 반면, 경제성장률은 하락하는 것으로 확인됨
 - 이러한 결과는 물가상승 억제를 위한 금리인상의 효과가 존재하나, 금리인상에 따라 경제성장률이 저하되는 부작용이 발생할 수 있음을 의미함
 - 국내금리(CD)상승 충격은 미국금리(FFR) 변화에 영향을 미치지 못함
- 둘째, 미국금리 상승충격은 일정시차를 두고 국내금리를 상승시켰으며, 이는 국내 주택가격을 하락시키는 요인으로 작용하였음
 - 주택가격에 지속적인 영향을 미치고 있는 변수는 미국금리와 국내금리로 韓·美 금리 모두 국내 주택가격과 반대의 방향성을 형성함

- 국내금리 1단위 충격에 대해 주택매매가격은 1분기 후부터 하락하기 시작하여 5분기 까지 지속 되었으며, 5분기 이후의 하락폭은 완만하였음
- 국내물가와 경제성장률은 미국 금리상승 충격에 따른 국내금리의 상승이 크게 작용하고 있는 것으로 판단됨
 - 국내물가와 경제성장률 모두 韓美금리와 반대의 방향성을 보임

3.3 분산분해 분석결과

- 분산분해분석은 특정변수가 자기 자신을 포함한 다른 내생변수들에 의해 설명되는 정도를 나타내며, 분석결과는 그림<3-3>과 같음
- 국내금리는 초기 미국금리가 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 시간이 경과함에 따라 점차 국내 경제성장률과 주택가격의 비중이 높아지고 있음이 확인됨
- 국내주택가격은 초기부터 국내금리가 가장 큰 영향을 미치고 있었으며, 점차 미국금리와 국내물가의 영향도가 증가하여, 주택가격에 대한 금리의 중요성이 재확인됨
- 국내 물가와 경제성장률은 자기 자신의 영향 이외에 국내금리의 영향이 일관되게 가장 높은 것으로 나타나 금리를 제외한 국내 경제변수에 미국금리의 직접적인 영향도는 높지 않은 것으로 확인됨



[그림 3-3] 분산분해분석 결과

4. 소결

- 주택가격은 다양한 요인들로부터 영향을 받고 있으나, 본 연구는 2022년 주택시장에 큰 영향을 미치고 있는 韓·美 금리와 물가 등 거시경제 변수를 분석변수로 선정하여 시계열 분석을 실시하였음
 - 주택가격의 상승과 하락 원인은 외환위기(1997년)와 글로벌 금융위기(2008년) 같은 외부적 영향요인도 존재하지만, 주택의 대량공급(1, 2기 신도시), 수요 및 규제정책 변화 등의 요인도 작용함
- VECM 모형을 통해 도출된 추정계수값, 충격반응 및 분산분해 결과를 종합하여 살펴보면 다음과 같은 특성이 발견됨
 - 주택매매가격에 직접적이고 큰 영향을 미치고 있는 변수는 금리변수로 특히 미국 금리 인상의 여파가 국내 금리인상으로 이어져 국내주택가격에 영향을 미치고 있음이 확인됨
 - 국내주택가격은 초기부터 국내금리가 가장 큰 영향을 미치고 있었으며, 시간이 경과 할수록 점차 미국금리와 국내물가의 영향도가 증가하고 있었음
- 코로나팬데믹 이후 미국을 비롯한 세계 각국의 경제정상화가 본격화됨에 따라 시중 유동성 축소와 우-러 전쟁 등으로 인해 촉발된 高인플레이션에 대응한 테이퍼링(tapering)²²⁾이 국내 주택가격에도 큰 영향을 미치고 있음이 확인됨

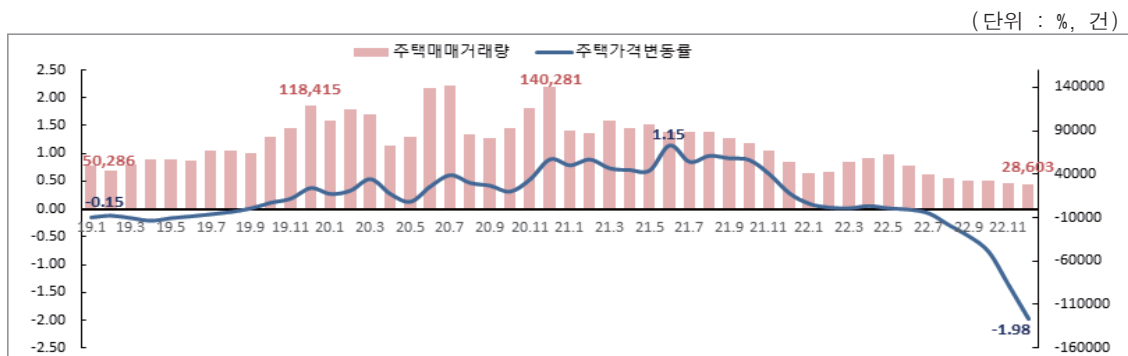
22) 美 연방준비제도가 양적완화 정책의 규모를 점진적으로 축소해나가는 출구전략

제4장 2022년 부동산시장 동향

1. 2022년 부동산경제 동향

1.1 주택가격 및 거래량

- '19년~'21년 주택가격 상승세는 2022년 상반기 중 하락세로 전환되었고, 수도권에서 비수도권으로 가격하락이 이전되는 양상을 보임
 - '20~'21년 주택가격은 전월대비 월평균 0.61%의 상승률을 보였던 것과 비교하여 '22년 1월은 0.10% 상승에 그쳐 상승폭은 크게 축소, 이후 전국적으로 하락세가 이어지며 '22년 12월 1.98% 하락을 기록함
- 과거 주택가격 상승흐름과 함께 과도하게 증가했던 주택거래량은 가격에 대한 고점 인식, 매수-매도자간 수급불일치로 감소하게 됨
 - '20년 12월을 기점으로 거래량은 감소하였고, 호가 상승에도 불구하고 거래로 이어지지 않는 수급불일치 현상이 발생, '22년 주택가격 추가하락 기대가 주택매수에 대한 관망세로 이어지며 급매위주의 거래
- '22년 총 주택매매거래량은 51만여건 수준('20년 127만여건, '21년 102만여건)

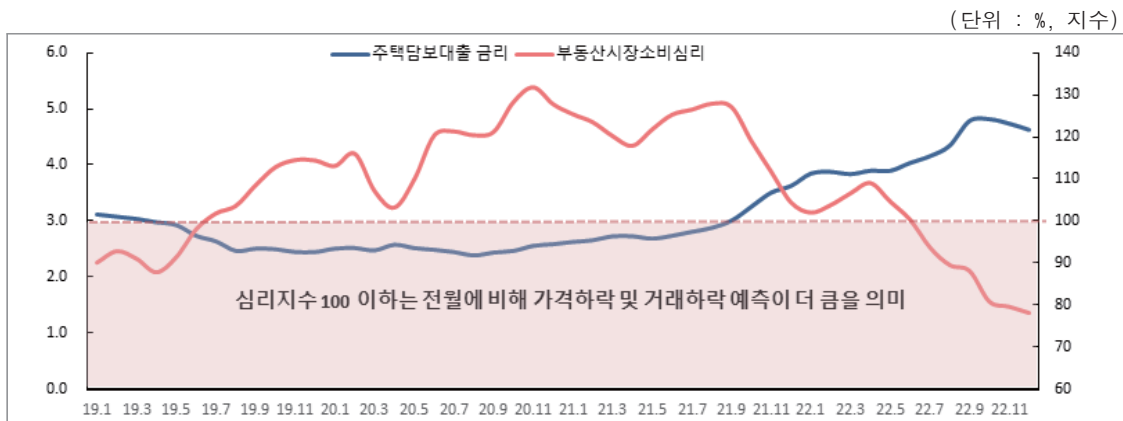


[그림 4-1] 주택가격변동률 & 주택거래량

자료 : 한국부동산원

1.2 금리와 부동산시장심리

- 부동산시장 변화의 주요원인은 美 기준금리 인상에 이은 韓 기준금리의 동반인상으로 금융비용이 증가하며 대출증가액은 감소하는 추세임
 - '22년 3월 0.25%p 상승으로 시작된 美 기준금리는 6월 이후 네 차례의 자이언트스텝(0.75%p)을 단행하며 1.25%에서 4.50%로 급속히 상승, 韓 기준금리 또한 두 차례(7월, 10월) 빅스텝(0.50%p)을 단행함
 - 금리인상에 따른 금융비용 부담증가로 연간 주택담보대출 증가액은 45조원('20년)에서 16조원('22년)으로 크게 축소됨
- 금융비용증가, 그간 가격상승에 대한 피로감, 추가 가격하락 기대 등이 복합적으로 반영되며 부동산시장 소비심리도 하락함
 - 보험세를 유지하던 부동산시장 소비심리지수는 '22년 7월 93.6으로 100이하의 수치를 기록, 이후 지속적으로 수치가 하락하며 '22년 12월 현재 78.0을 기록함

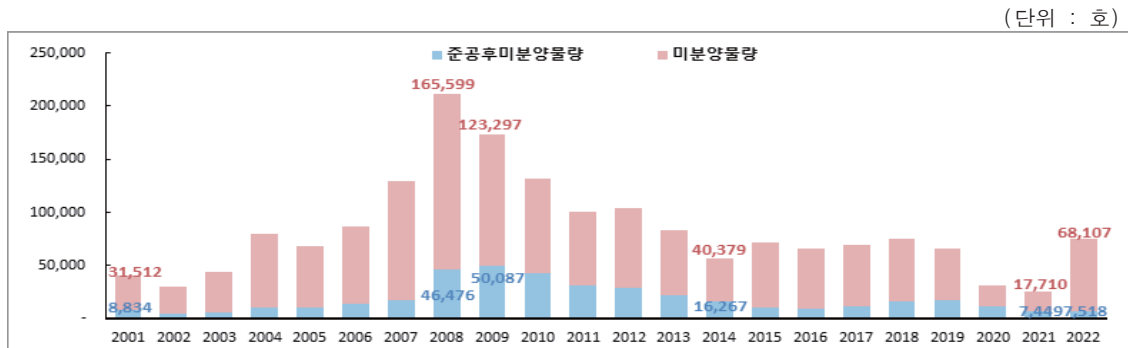


[그림 4-2] 주택담보대출금리 & 부동산시장소비심리

자료 : 한국은행, 국토연구원

1.3 경기전망 및 미분양

- 원자재가격 상승, 高인플레이션 현상은 주택건설 원가상승으로 이어졌고, 이러한 현상이 주택시장 위축과 맞물리며 미분양주택은 '22년 하반기부터 급증하기 시작함
 - 6월 건설원가 상승을 분양가에 반영하는 분양가 제도운영 합리화 방안이 발표되었으나, 미분양 증가 지속으로 건설업계 경영환경 개선에 큰 영향을 미치지 못했을 것으로 예상됨
 - 특히 미분양 비중이 높은 비수도권 사업장에 분양이 많은 중소건설사의 부진이 예상
- '22년 하반기 이후 미분양은 큰 폭으로 증가하였으며 분양경쟁률은 전년대비 급격히 감소, 이러한 현상은 준공 후 미분양으로 이어져 건설업계의 자금상황에 악영향을 미칠 가능성이 높음
- 분양경쟁률은 '20년 평균 29.0대 1, '21년 20.8대 1에 비해 '22년은 8.2대 1로 급격히 줄어드는 경향을 보였으며 '22년 1월 광역시에서 1.0대 1을 하회하는 경쟁률을 보여 향후 미분양 증가가 우려됨

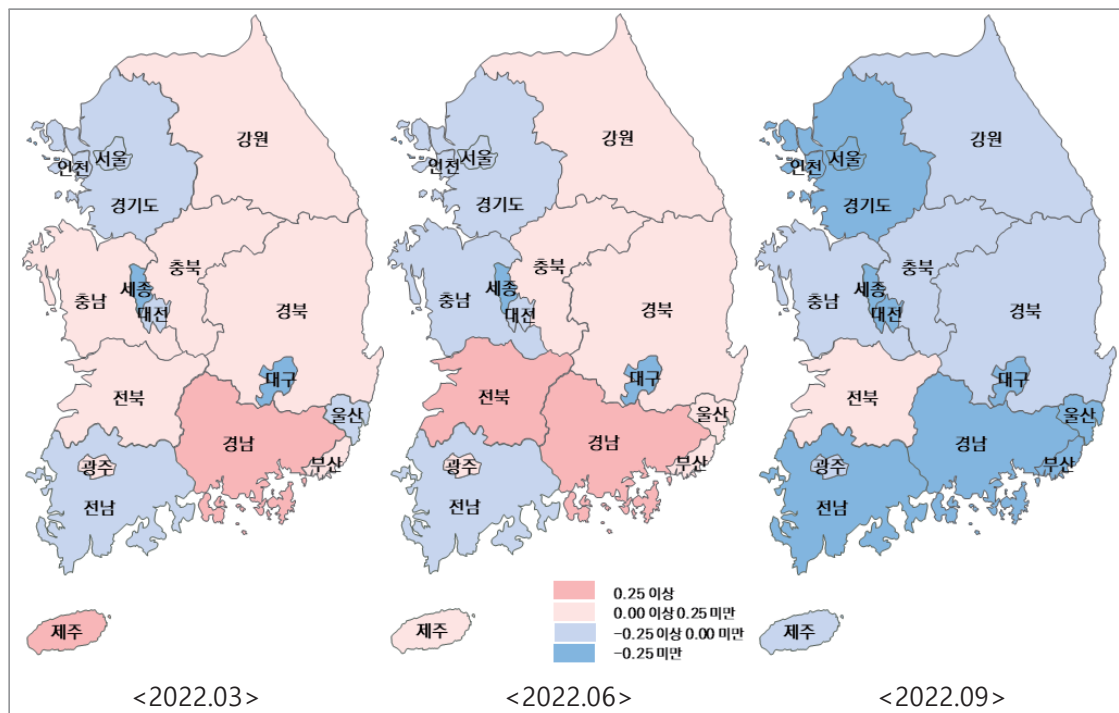


[그림 4-3] 미분양물량 & 준공 후 미분양물량

자료 : 국토교통부

2. 주택매매시장

- 주택시장 위축은 연초 수도권·광역시를 중심으로 진행되었고, 가격하락세는 점차 비수도권으로 이전되며 10월 모든 시도에서 하락전환이 관찰됨
- 주택시장 활성화를 위해 실수요자에 대한 금융지원 및 규제완화, 세 부담 완화 등 정책이 발표되었으나, 경기상황과 향후 부동산시장에 대한 부정적 전망으로 매매심리회복으로 이어지지 못함
- 주택가격 하락은 지역별로는 수도권에서 5대광역시, 기타지역으로 이전되는 양상을 보였으며, 주택유형별로는 아파트의 하락을 시작으로 연립, 단독 순으로 하락세를 보임

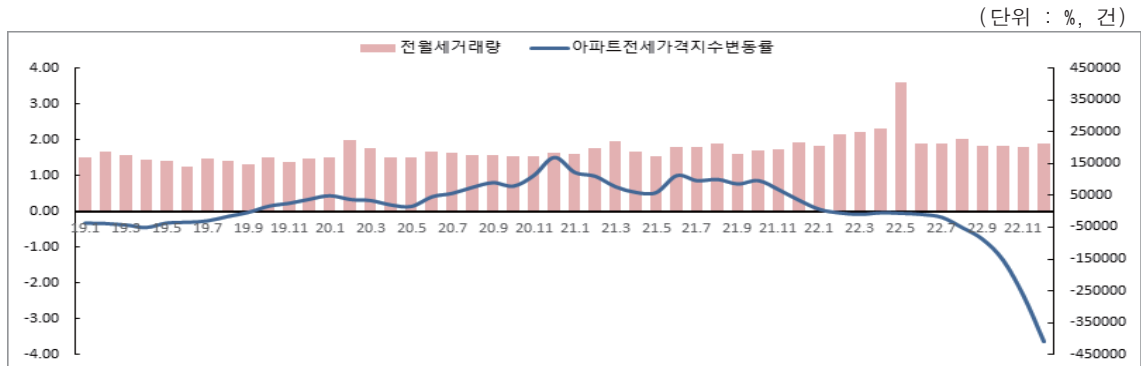


[그림 4-4] 전국 아파트 가격 흐름도

자료 : 한국부동산원

3. 주택전월세시장

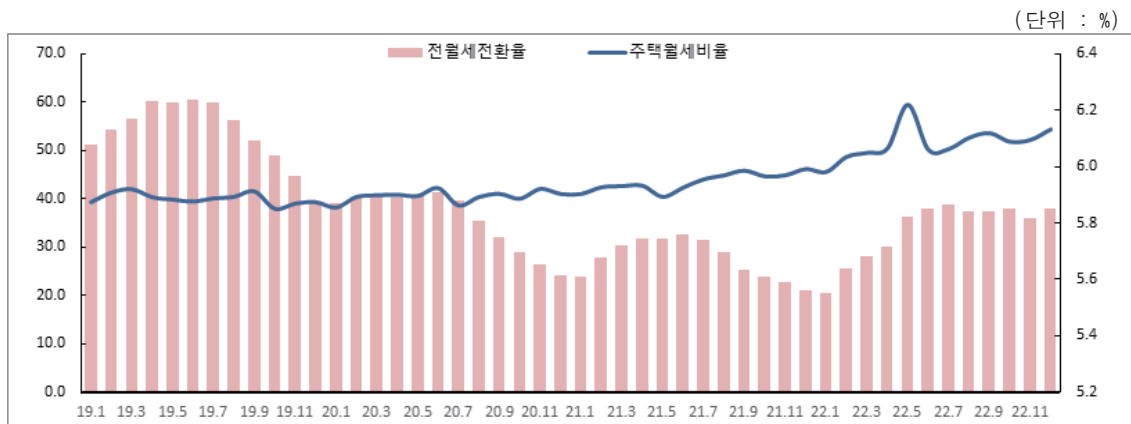
- 주택매매시장의 위축이 전월세시장에 반영되며 가격 및 거래량은 감소, 6월 임대차 3법 갱신기간 종료 물량 도래로 시장은 가격 및 거래량 반등을 예상했으나 전세시장의 위축은 지속됨



[그림 4-5] 아파트 전세가격지수변동률 & 전월세거래량

자료 : 한국부동산원, 국토교통부

- 금리인상에 따른 전세대출 비용과 전월세전환율 상승, 시장 위축으로 월세 선호 현상이 나타남
 - '22년 4월 50.4%를 기록한 이후 50% 이상의 월세비중이 지속 유지되며 '22년 평균 월세비중은 51.3%를 기록함

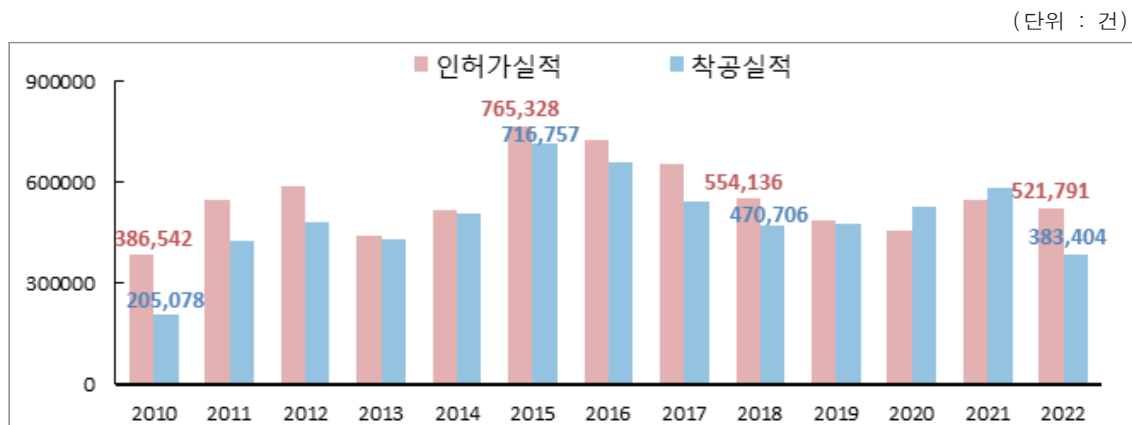


[그림 4-6] 주택월세비중 & 전월세전환율

자료 : 한국부동산원

4. 주택공급시장

- 주택공급물량은 건설경기 부진이 반영되어 '21년에 비해 전체적으로 감소하였으며, 특히 인허가 및 준공물량에 비해 착공 및 분양실적이 현저히 감소하였음
 - '22년 인허가실적은 521,791호로 전년대비 4.3%, 준공실적은 413,798호로 4.1% 감소, 착공실적은 383,400호로 34.3%, 287,624호로 14.5% 감소함
- 분양실적 감소에도 불구하고 주택소비자의 수요 감소가 더 크게 작용하며 미분양은 지속 증가, 미분양 적체 시 향후 준공 후 미분양으로의 전환 가능성이 높은 상황임
 - 미분양은 '21년 12월 3,616호 증가를 시작으로 지속 상승세, '22년 월평균 4,200호, 12.3% 증가를 기록, 그에 비해 준공 후 미분양은 연간 353호 증가하여 미분양 증가 속도에 미치지 못하고 있는 상황임

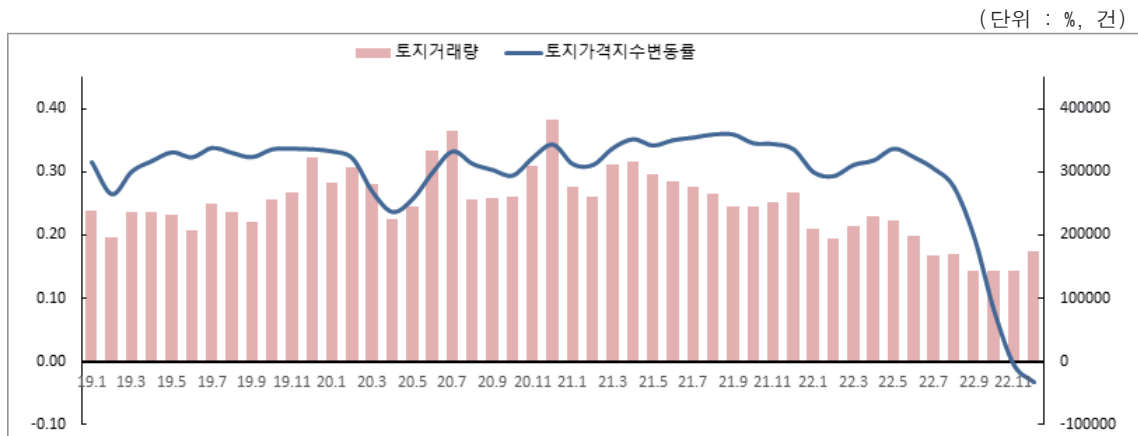


[그림 4-7] 연도별 인허가실적 & 착공실적

자료 : 국토교통부

5. 토지시장

- 실물경기 위축과 부동산시장 부진이 계속되며 투자수요가 감소한 토지시장은 최근 하락세로 전환, 거래량 또한 감소수준을 유지함
 - 최근 3년간 토지가격 상승세는 지속되어 왔으나 정부정책 등의 영향으로 '20년 2월을 정점으로 '22년 연중 지속적인 상승폭 축소가 이어지다'22년 11월을 기점으로 12년 1개월 만에 하락 전환됨
 - 수도권을 중심으로 시작된 토지가격 하락세는 개발호재가 존재하는 일부지역을 제외한 광역시 및 지방으로 이전되는 형태를 보임
 - 부동산시장 가격상승기인 '19~'21년의 토지 거래량은 월 평균 27만건이었으나, '22년에는 거래량이 크게 축소하며 월 평균 18만건을 기록, 지속적인 감소 추세를 보임



[그림 4-8] 토지가격지수변동률 & 거래량 추이

자료 : 한국부동산원

제5장 결론 및 시사점

- 2022년 경제상황은 코로나팬데믹 이후 글로벌 경제의 정상화 과정에서 우리 전쟁과 주요국의 보호무역에 따른 원자재가격 인상으로 초유의 물가상승 현상이 지속됨에 따라 이를 억제하기 위한 금리인상이 본격화된 시기였음
 - 2021년 하반기 시작된 한국은행의 금리인상 기조는 2022년 미국의 금리인상 본격화에 따라 빠르게 진행되었음
 - 장기간 지속된 글로벌 저금리 기조로 '19년 ~ '21년 급격하게 상승한 국내 주택가격은 금리인상의 여파로 큰 변화를 맞이하게 됨
 - 급격한 금리인상은 주택구매 비용증가와 수요 감소 등 경기위축 우려를 증폭시켜 '21년 대비 '22년 주택거래량이 50% 수준에 그칠 정도로 주택매수심리는 급속히 위축됨
- 기존 주택가격 하락과 원자재가격 상승에 따른 신규분양주택의 분양가격 인상은 입주 후 가격상승에 대한 기대가 낮아진 상황에서 신규분양주택에 대한 구매를 감소시켜 '22년 9월부터 미분양주택은 급격히 증가함
 - 선분양 중심의 국내 주택시장 구조에서 미분양주택의 증가는 건설사의 자금상황 악화와 부동산PF 대출 금융기관의 부실화 가능성을 높여 궁극적으로 국내경제에 부담으로 작용할 가능성이 높음
- 이에 본 연구에서는 2022년 국내 주택가격 변화에 가장 큰 영향을 미친 것으로 판단 되는 금리, 물가 등의 경제지표가 역사적으로 국내 주택가격과 어떠한 관계를 형성 했는지 시계열 분석을 통해 살펴보았음
- VECM모형을 통한 계수값 추정결과, 국내 주택가격은 韓·美 금리변수 변화와 반대의 방향성을 보였음
- 충격반응 분석결과 미국금리 인상은 국내금리를 상승시킨 반면, 국내물가와 경제 성장률은 하락하는 것으로 확인되어 물가억제를 위한 금리인상 효과가 일부 존재하는 것으로 확인됨
 - 결과적으로 미국금리 상승은 일정시차를 두고 국내주택가격을 하락시키는 요인으로 작용하는 것으로 나타남

- 분산분해결과, 국내금리는 초기 미국금리가 가장 큰 영향을 주는 것으로 나타났으나, 점차 경제성장률과 주택가격 비중이 높아졌음
 - 국내 주택가격은 초기부터 국내금리가 가장 큰 영향을 미치고 있었으며, 시간이 경과할수록 점차 미국금리와 국내물가의 영향도가 증가하고 있음이 확인되었음
- 2022년 하반기부터 급격히 위축된 주택시장 활성화를 위해 정부는 규제완화정책을 펼치고 있으나, 주택시장 활성화는 불투명한 상황
- 향후 주택가격 변화는 미국을 비롯한 국내 기준금리 고점확인 후 하락정도, 경기회복 신호, 부동산PF 부실화 등 잠재위험 현실화 가능성 등 복합요인에 영향을 받을 것으로 판단됨
- 3기 신도시 공급과 국민주거안정을 위한 정부의 부동산정책 실행기관인 LH 입장에서 향후 주택가격변화에 대한 모니터링을 강화할 필요가 있음
 - 특히 금리변화가 주택가격에 미치는 영향의 크기를 고려할 때, 국내외 거시경제 변화와 흐름에 대한 면밀한 관찰이 요구됨
- 다만, 주택가격 영향요인을 분석함에 있어 정책·수급과 같은 주택시장 구성요인 전반을 고려하지 못하고 거시경제 변수만을 반영하여 분석한 점, 부동산 경기 변동을 LH 토지 확보 등 경영상황과 연결한 시사점을 풍부하게 제시하지 못한 점 등은 연구의 한계로 생각하며 향후 유사과제 수행 시 보완할 예정임

참고문헌 Reference

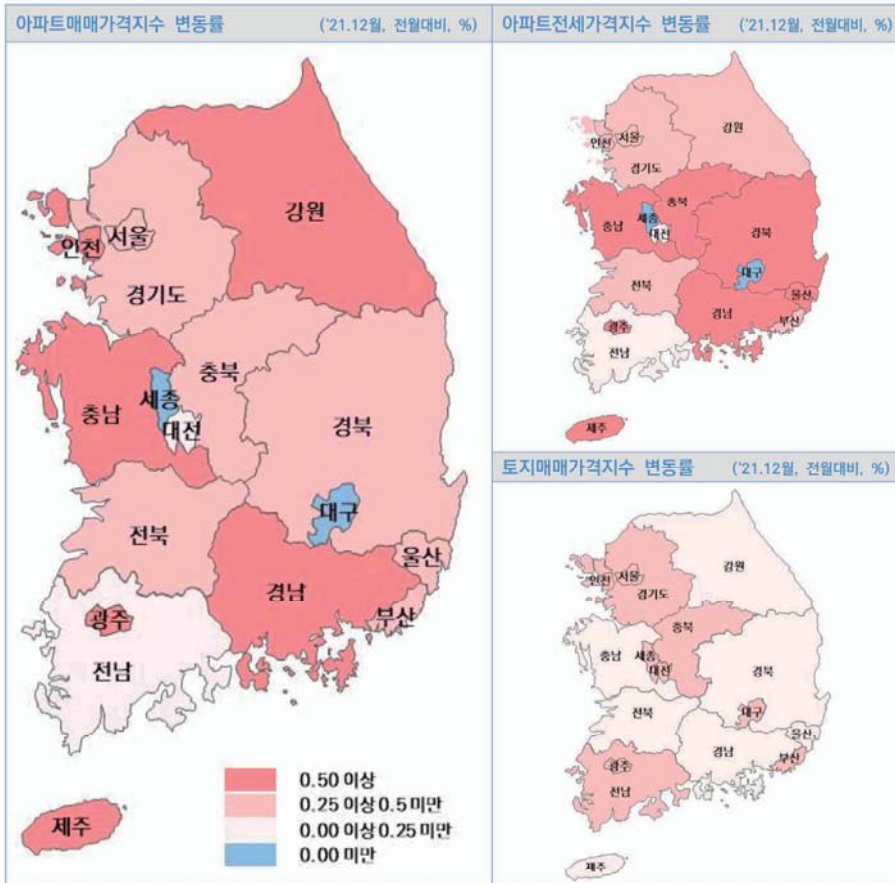
- 김재윤, 최창규(2021), “글로벌 금리 및 유동성 변동이 주택가격 순환변동에 미치는 영향_ 미국 기준금리 변동이 주요국에 미치는 영향을 중심으로”, 부동산학연구, 제27집 제4호, pp. 89-118
- 배진성, 구재운(2014), “통화정책과 주택가격의 동학적 관계 : SVAR모형에 의한 분석”, 산업경제연구, 제27권 제5호, pp.1897-1917
- 이영수(2008), “한국의 주택가격과 거시경제 : SVAR 분석”, 부동산학연구 4권, pp.129-147
- 오지연(2004), “구조VAR모형을 이용한 고전적 이분법에 대한 실증분석_한국·미국·일본 비교분석”, 제주대학교, 박사학위논문
- 이태리, 조정희(2016), “미국 금리 인상의 한국 주택시장 파급효과 연구”, 주택연구, 제24권 제4호, pp. 29-54
- 최윤영, 김지현, 조경철(2017). SVAR모형을 이용한 대출금리, 주택소비심리 주택시장 간의 파급효과 분석, 국토연구, 통권 제95권, pp.3-20
- 금융투자협회(2022), “2022년 주요국 가계 금융자산 비교”, 조사국제부
- 한국은행(2022), BOK이슈노트 제2022-36호(미국 유럽의 경기침체 리스크 평가 및 시사점)
- 한국은행(2004), “주택가격 변동과 부의 효과”, 금융경제연구, 제181호
- 한국은행 홈페이지(bok.or.kr)
- 현대경제연구원, 경제주평 22-14(2023년 한국 경제 전망)



SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 12월, 전국 아파트가격은 수도권 및 비수도권 일부지역이 상승세를 견인하며 상승세는 유지하였으나, 대출규제와 금리인상 등의 영향으로 거래가 위축되며 상승폭 축소(0.80%→0.33%)
- ◆ 12월, 주택가격 전망(6개월 후)은 최근 주택가격 상승폭 축소의 영향으로 전월대비 9p 하락한 107을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	주택담보대출금리	미국국고채금리(10년물)	부동산시장소비심리지수
4.2조원 ▲ (전월대비)	0.25%p ▲ (전월대비)	0.20%p ▲ (전월대비)	7.3p ▼ (전월대비)
'21.11 731.7조원	'21.11 3.51%	'22.1 1.63%	'21.12 104.3
'21.10 727.4조원	'21.10 3.26%	'21.12 1.43%	'21.11 111.6
		(기준·월초)	

출처 : 한국은행, 국토연구원, 美 재무부

01 부동산경제 동향

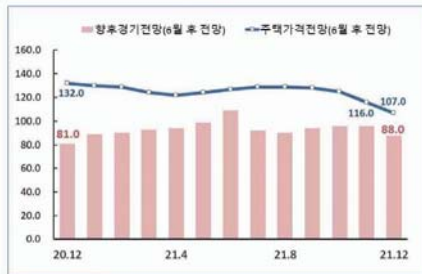
- ◆ 12월, 코로나 재확산과 금리인상 등의 영향으로 향후 경기전망 기대는 88을 기록하며 전월대비 8p 축소, 주택가격 전망(6개월 후) 또한 전국적 상승세 둔화가 반영되며 전월대비 9p 축소한 107을 기록
- ◆ 11월, 주택담보대출액은 전월대비 4.2조원 증가하며 전월 증가폭 대비 축소 / 11월, 주택담보대출금리는 전월대비 0.25%p(전년동월대비 0.95%p ↑) 상승한 3.51%로, 금리인상폭 확대가 지속

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 12월, 향후경기전망(6개월 후)은 6월 이후 6개월 연속 100 이하를 유지, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 9p 축소한 107을 기록하였으나 20년 5월 이후 19개월 연속 100 이상 기록
- 12월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 연말 공사발주 증가 등 계절적 영향이 반영되어 전월대비 4.1p 증가한 92.5를 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이

(자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이

(조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

- 11월, 주택담보대출액은 전월대비 4.2조원 증가하며 전월대비 증가폭 축소(9월 6.4조 ↑, 10월 5.4조 ↑, 11월 4.2조 ↑)
- 12월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 상승세 축소, 수급동향지수는 전월대비 4.8p 하락한 95.3으로 공급 우위 전환

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체를 추이

(조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이

(자수)

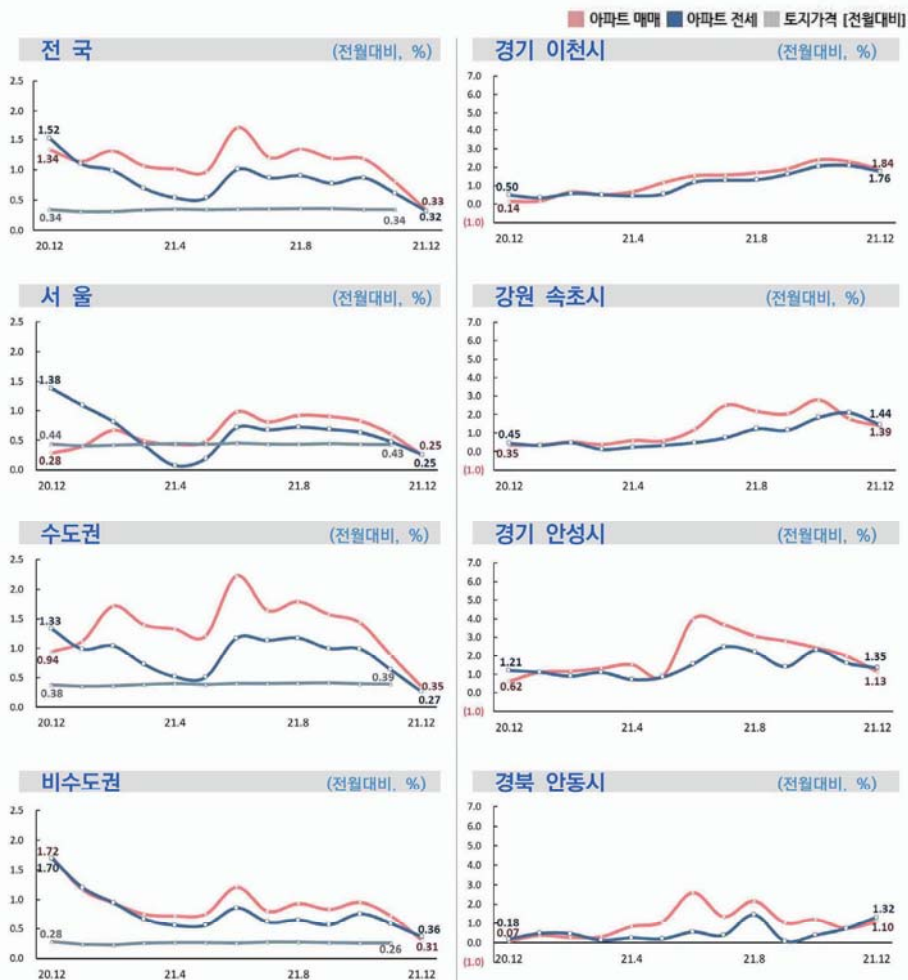


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 12월, 전국 아파트매매가격은 주거환경 개선 기대감이 있는 일부 지역이 상승을 견인하였으나, 매수심리 및 거래가 위축이 지속되며 전체 상승폭은 축소, 전월대비 상승폭은 0.47%p 축소된 0.33% 상승을 기록
- ◆ 12월, 전국 아파트전세가격은 전국적인 입주물량 확대로 매물이 누적되며 전월대비 상승세 축소(0.32% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 12월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 경기(이천), 강원(속초), 경기(안성), 경북(안동) 순

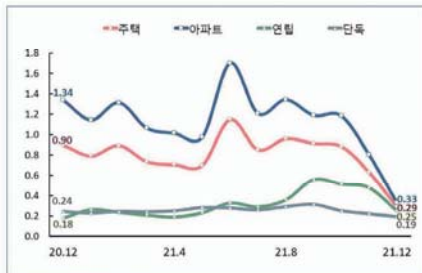
03 주택매매시장 동향

- ◆ 12월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 40㎡ 이하의 소형평수가 가장 높은 상승률을 보였으며, 대형평수의 희소성과 넓은 주거공간 선호현상으로 높은 상승률을 보여 소형 및 대형평수가 동반 강세
- ◆ 12월, 오피스텔 매매가격지수는 중·대형 오피스텔의 강세현상 지속되나 상승폭 축소(85㎡초과 1.73% ↑ → 0.82% ↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

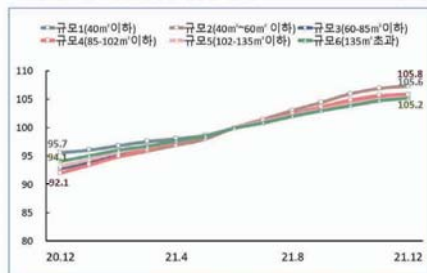
- 주택 유형별로는 아파트(전국)가 전월대비 0.33% 상승하며 연립(0.25% ↑), 단독(0.19% ↑)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 40㎡이하가 전월대비 0.42% 상승하며 가장 높은 상승세를 보였고, 40~60㎡(0.39% ↑) 135㎡ 초과(0.39% ↑), 102~135㎡이하(0.33% ↑) 등 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (지수)



출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 11월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 10.80%, 27.42% 감소를 기록
- 11월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 12.0%로 전월대비 0.3%p 증가했으며, 매매 중 평균 외자인 매입비율은 21.5%(전월대비 0.4%p ↑) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

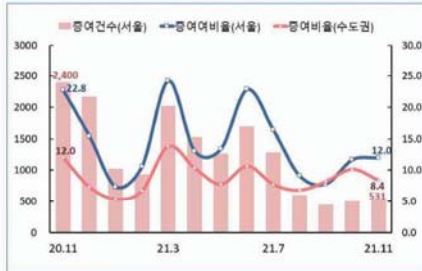
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

(건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건, %)



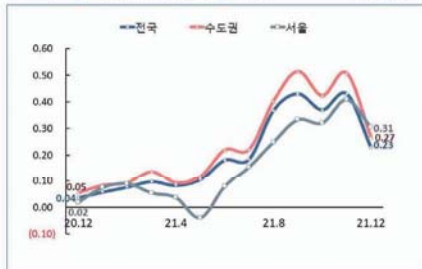
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 12월, 전국 오피스텔 매매가격은 85㎡ 이상의 중·대형 오피스텔이 상승세를 견인하였으나, 전월대비 0.23% 상승하며 전월 대비 상승폭 축소, 모든 규모에서 상승폭이 축소
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 4.92%로 지방(5.67%) 및 광역시(대구 6.10%, 광주 5.69%)에 비해 낮은 비율을 기록

▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

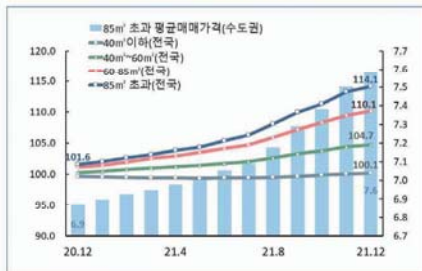
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(9월)

(%)



출처 : 한국부동산원

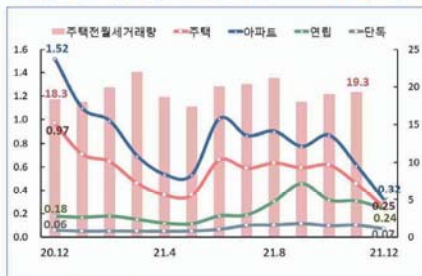
04 주택전월세시장 동향

- ◆ 12월, 전국 아파트 전세가격은 입주물량 확대에 따른 매물누적에도 불구하고 전월대비 0.32% 상승을 기록하였으나, 전월대비 상승폭은 축소(0.30%p ↓)
- ◆ 12월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월과 동일한 68.9%, 전월세전환율은 큰 변화가 없으나 주택가격이 높은 수도권 아파트는 5.2%로 타 지역에 비해 낮은 수준을 유지

□ 전월세가격 & 거래량

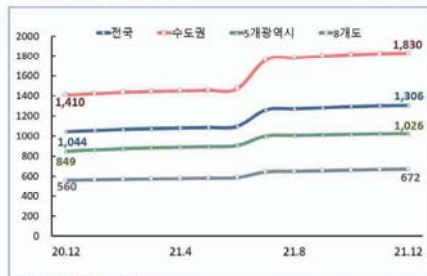
- 11월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 1.6% 증가한 19.3만건을 기록
- 12월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.32% 상승, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,830만원을 기록

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

* 주) 7월 변동률은 '전국주택가격동향조사'의 재실계된 표본 반영

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

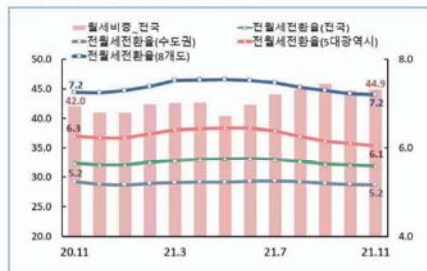
- 12월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.9%로 서울 57.2%, 경기 66.2%, 부산 64.9%, 세종 48.8% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 11월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.2%)은 5대광역시(6.1%)지역에 비해 낮은 수준, 전국 월세 비중은 44.9%를 기록

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(12월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

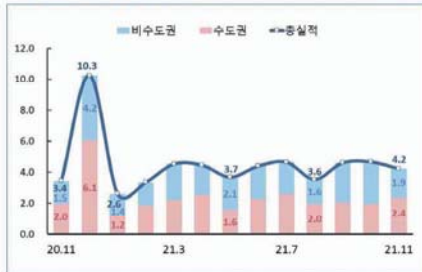
- ◆ 전년 동기(1~11월, 누계) 대비 인·허가 실적은 24.2%, 착공실적은 19.5% 증가하는 등 주택공급 선행지표는 크게 개선
- ◆ 전년 동기(1~11월, 누계) 대비 준공실적은 17.1%, 분양실적은 1.4% 감소하였으나, 인·허가, 착공실적의 개선으로 향후 주택공급은 확대될 것으로 예상

□ 인·허가 & 착공

- 11월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 9.3% 감소한 42,388호로 전년동월대비 23.0% 증가
- 11월, 전국 주택 착공실적은 50,744호로 전월대비 5.1% 감소, 전년동월대비 36.3% 증가

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 11월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 33.2% 감소한 32,807호로 전년동월대비 17.2% 감소
- 11월, 전국 주택 분양실적은 34,243호(일반분양 27,451호)로 전년동월대비 5.7% 증가, 전년동기(1~11월 누계) 대비 1.4% 감소

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분을 합산한 실적

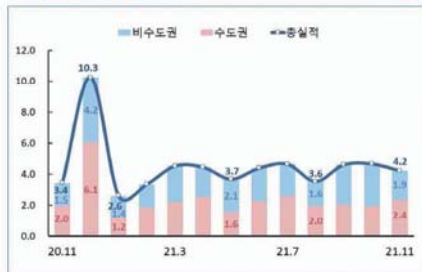
05 주택공급 동향

- ◆ 전년 동기(1~11월, 누계) 대비 인·허가 실적은 24.2%, 착공실적은 19.5% 증가하는 등 주택공급 선행지표는 크게 개선
- ◆ 전년 동기(1~11월, 누계) 대비 준공실적은 17.1%, 분양실적은 1.4% 감소하였으나, 인·허가, 착공실적의 개선으로 향후 주택공급은 확대될 것으로 예상

□ 인·허가 & 착공

- 11월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 9.3% 감소한 42,388호로 전년동월대비 23.0% 증가
- 11월, 전국 주택 착공실적은 50,744호로 전월대비 5.1% 감소, 전년동월대비 36.3% 증가

▶ 주택 인·허가실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 11월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 33.2% 감소한 32,807호로 전년동월대비 17.2% 감소
- 11월, 전국 주택 분양실적은 34,243호(일반분양 27,451호)로 전년동월대비 5.7% 증가, 전년동기(1~11월 누계) 대비 1.4% 감소

▶ 주택 준공실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분을 합산한 실적

06 토지시장 동향

- ◆ 11월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 18.2% 감소하였고, 토지가격지수는 4.18% 상승
- ◆ 12월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 0.9p 하락하였으나, 상승우위는 유지

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 11월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.34%(전년 동월대비 4.18%) 상승한 105.1로 상승세 지속
- 11월, 주거지역의 토지거래량은 114,673필지로 전년 동월대비 33.2% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분		'21.7	'21.8	'21.9	'21.10	'21.11
도 시	주거	-34.0	-1.1	-6.7	-11.8	-33.2
	상업	-17.4	-9.5	9.1	6.7	-6.1
	공업	-12.3	29.8	-17.1	-7.4	-13.2
	녹지	-7.1	18.7	17.6	6.2	6.8
	GB	-55.1	-29.3	-26.7	-35.6	-6.9
	전체	-29.0	0.0	-5.8	-9.9	-25.5
비 도 시	관리	0.6	21.3	2.8	14.6	13.3
	농림	-14.4	-0.8	-19.1	-11.1	-9.0
	자연환경보전	9.2	24.3	5.1	-8.8	12.0
	전체	-2.5	16.5	-1.9	8.6	7.8

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 12월, 토지시장소비심리지수(수도권)은 전월보다 2.3p 감소한 102.3을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 11월)은 0.01%p 하락
- 11월, 전국 토지매매거래 중 외자인매입비율은 34.0%로 과거 1년('20.11~'21.10)평균인 32.7% 보다 높은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

- ◆ 12월, 주택매매가격전망(3개월 후)은 금융규제 및 금리상승, 지속적 주택가격 상승에 대한 피로감 등의 반영으로 전월에 이어 100 이하의 수치를 기록하며 하락전망 우세, 주택거래전망은 주택매수 관망세 및 매물 잠김 등의 영향으로 거래량 감소의견 확대

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 83.8로 전월대비 12.3p ↓, 매수심리 약화, 금융 및 정책 환경 변화 예상으로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 91.6으로 전월대비 17.7p ↓, 계절적 수요가 존재하나 입주물량 확대에 의한 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 94.9로 전월대비 8.4p ↓, 전반적인 부동산경기 위축이 예상되어 하락세 전망

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)



□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 75.1로 전월대비 6.3p ↓, 매수수요의 관망세가 높아질 것으로 예상되어 거래량 감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 88.3로 전월대비 0.6p ↓, 전세수요가 거래량 증가로 이어질 가능성이 낮아 거래량 감소 전망
- (토지매매거래전망지수) 85.3로 전월대비 2.7p ↓, 지역별 편차는 발생하나 전국적인 거래량은 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분			2021년											
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
주택 담보대출	주택담보대출금리		2.6	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.8	2.9	3.0	3.3	3.5	
	주택담보대출액		684.0	691.0	696.3	697.9	699.7	702.7	709.2	715.5	722.0	727.4	731.7	
	주택담보대출 연체율		0.14	0.14	0.12	0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	
심리	부동산시장소비심리지수		125.3	123.4	120.1	117.8	121.7	125.2	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3
	건설기업경기실사지수		81.2	80.8	93.2	97.2	106.3	100.8	92.9	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5
	주택사업경기실사지수		85.2	89.0	91.7	90.6	101.2	113.0	92.5	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4
	주택매매가격전망지수(RESI)		124.2	110.3	100.3	102.1	108.7	114.4	118.4	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8
주택 공급	건설수주액		12.9	9.4	16.5	17.8	14.7	17.4	14.4	15.4	14.0	15.5	15.5	
	건설기성액		9.4	12.6	12.1	11.5	11.2	13.3	11.0	11.0	11.4	11.7	12.5	
	인허가량		26,183	33,647	45,354	44,609	36,950	44,018	46,593	35,506	46,130	46,714	42,388	
	준공물량		33,512	32,905	27,992	24,583	25,095	33,819	37,569	28,070	30,576	49,108	32,807	
	착공물량		27,982	42,306	58,737	45,262	52,407	42,595	41,648	36,875	49,845	53,477	50,744	
	분양물량		13,454	19,447	39,328	26,962	21,239	39,243	24,648	16,947	34,266	19,245	34,243	
	미분양물량		17,130	15,786	15,270	15,798	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	
매매	주택	지수	95.9	96.8	97.5	98.2	98.9	100.0	100.9	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6
		거래량	90,679	87,021	102,109	93,068	97,524	88,922	88,937	89,057	81,631	75,290	67,159	
	아파트	지수	94.1	95.4	96.4	97.4	98.3	100.0	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2
		거래량	64,371	60,057	69,827	59,232	61,666	57,861	60,400	61,170	55,191	48,796	41,141	
전세	주택	지수	97.6	98.2	98.6	99.0	99.3	100.0	100.6	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2
		거래량	105,906	114,730	125,895	106,876	103,466	115,648	113,746	116,588	97,285	105,120	104,388	
		전세가/매매가	65.3	65.1	64.9	64.7	64.5	64.2	64.5	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8
	아파트	지수	96.3	97.3	97.9	98.5	99.0	100.0	100.9	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4
		거래량	84,902	91,541	96,911	86,674	80,171	92,689	96,596	100,765	86,942	92,090	94,506	
		전세가/매매가	70.8	70.6	70.4	70.1	69.8	69.4	69.8	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9
토지	매매가격지수		101.6	101.9	102.2	102.6	103.0	103.3	103.7	104.0	104.4	104.8	105.1	
	거래량		275,532	259,871	310,711	316,463	296,543	284,529	276,915	264,675	245,400	245,343	252,834	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국부동산원, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
2

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

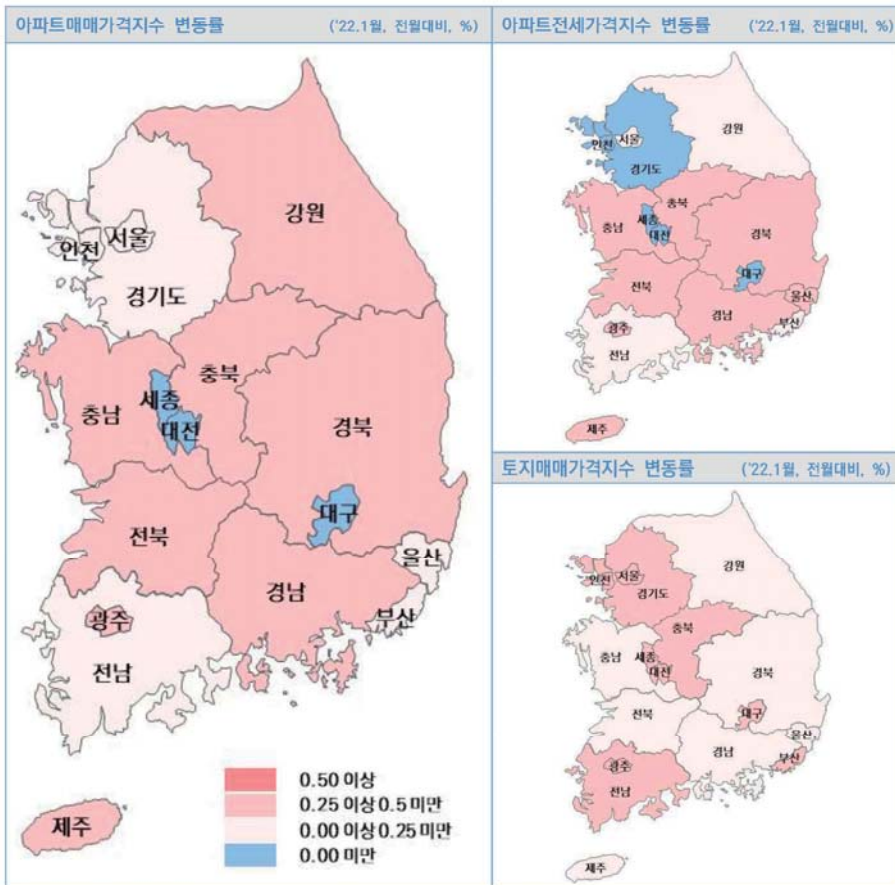
REAL ESTATE MARKET REPORT

01 부동산경제 동향	01
02 부동산가격 종합	02
03 주택매매시장 동향	03
04 주택전월세시장 동향	05
05 주택공급 동향	06
06 토지시장 동향	08
07 부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부 부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 1월, 전국 아파트가격은 전국적 매수세 위축으로 인한 관망세가 증가하였으며, 특히 수도권 및 광역시의 상승폭이 축소되며 상승폭이 축소(0.33%→0.08%)
- ◆ 1월, 주택가격 전망(6개월 후)은 최근 주택가격 상승폭 축소의 영향으로 전월대비 7p 하락한 100을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	주택담보대출금리	미국국고채금리(10년물)	부동산시장소비심리지수
4.2조원 ▲ (전월대비)	0.12%p ▲ (전월대비)	0.17%p ▲ (전월대비)	2.4p ▼ (전월대비)
'21.11 731.7조원	'21.12 3.63%	'22.2 1.80%	'22.1 101.9
'21.10 727.4조원	'21.11 3.51%	'22.1 1.03%	'21.12 104.3
		(기준: 월초)	

출처 : 한국은행, 국토연구원, 美 재무부

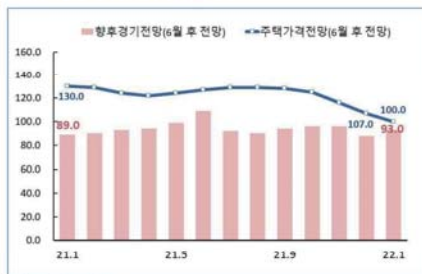
01 부동산경제 동향

- ◆ 1월, 코로나 확산에도 불구하고 향후 경기전망 기대는 93을 기록하며 전월대비 5p 확대된 반면, 주택가격전망(6개월 후)은 전국적 상승세 둔화가 반영되며 전월대비 7p 축소된 100을 기록
- ◆ 11월, 주택담보대출액은 전월대비 4.2조원 증가하였으나 전월의 증가폭 보다 축소 / 12월, 주택담보대출금리는 전월 대비 0.12%p(전년동월대비 1.04%p ↓) 상승한 3.63%로 금리안상폭 확대 지속

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 1월, 향후경기전망(6개월 후)은 6월 이후 7개월 연속 100 이하를 유지, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 7p 축소 되었으나 20년 5월 이후 20개월 연속 100 이상 기록
- 1월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 계절적 영향 및 경기 불확실성 확대에 의해 전월대비 17.9p 감소한 74.6을 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



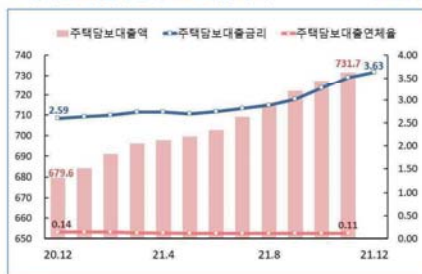
출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

- 11월, 주택담보대출액은 전월대비 4.2조원 증가하며 전월대비 증가폭 축소(9월 6.4조 ↑, 10월 5.4조 ↑, 11월 4.2조 ↑)
- 1월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 상승세 축소, 수급동향지수는 전월대비 2.3p 하락한 93.0으로 매수자 우위 지속

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체를 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

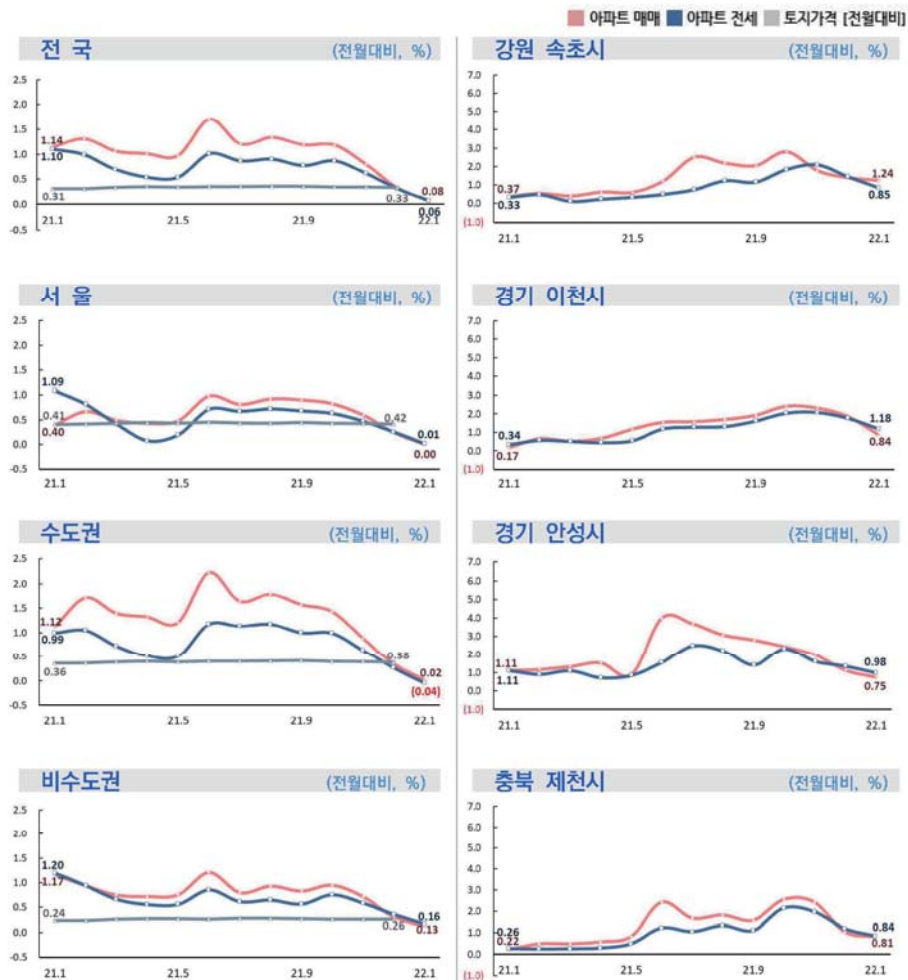


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 1월, 전국 아파트매매가격은 금리 인상 등에 따른 시장 불확실성이 높아지며 매수심리 및 거래 위축이 지속, 수도권 및 광역시의 상승폭이 크게 축소되며 전월대비 상승폭은 0.25%p 축소된 0.08%를 기록
- ◆ 1월, 전국 아파트전세가격은 입주물량증가(경기, 대전 등), 거래심리위축(세종 등) 등의 영향으로 전월대비 상승세 축소(0.06%p ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 1월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 강원(속초), 경기(인천), 경기(안성), 충북(제천) 순

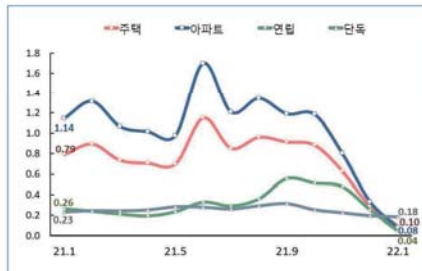
03 주택매매시장 동향

- ◆ 1월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 135㎡ 이상의 대형평수가 가장 높은 상승률을 보였으며, 기구분화 및 주택구입 능력 등의 영향으로 소형평수 역시 높은 상승률을 보여 소형 및 대형평수가 동반 강세
- ◆ 1월, 오피스텔 매매가격지수는 중·대형 오피스텔의 강세현상 지속되나 상승폭 축소(85㎡초과 0.82% ↑ → 0.30% ↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

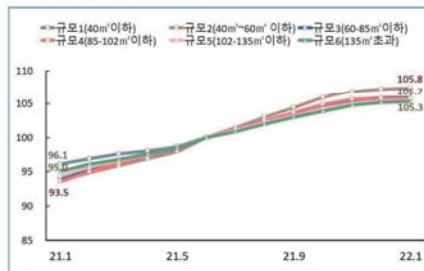
- 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.18% 상승하며 아파트(0.08% ↑), 연립(0.04% ↑)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 135㎡ 이상이 전월대비 0.15% 상승하며 가장 높은 상승세를 보였고, 40~60㎡(0.13% ↑) 40㎡ 이하(0.10% ↑), 102~135㎡ 이하(0.09% ↑) 등 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자주)



출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 12월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 19.93%, 24.89% 감소를 기록
- 12월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 12.1%로 전월대비 0.1%p 증가했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 20.5%(전월대비 1.0%p ↓) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

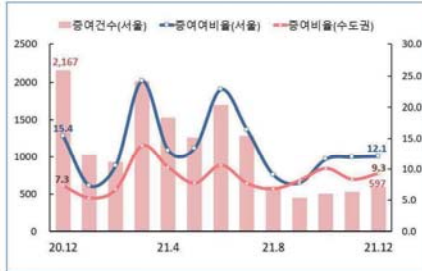
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



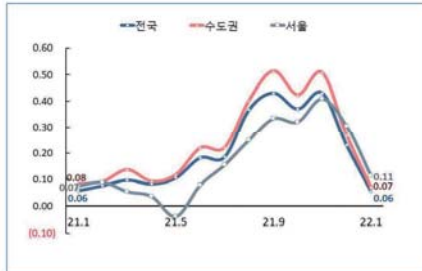
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 1월, 전국 오피스텔 매매가격은 85㎡ 이상의 중·대형 오피스텔이 상승세를 견인하였으나, 전월대비 0.06% 상승하며 전월 대비 상승폭 축소되었고, 모든 규모의 오피스텔에서 상승폭이 축소
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 4.93%로 지방(5.68%) 및 광역시(대구 6.13%, 대전 5.75%)에 비해 낮은 비율을 기록

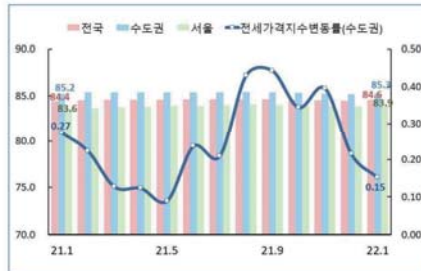
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(1월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 1월, 전국 아파트 전세가격은 매매시장의 매수심리 위축이 전세시장으로 이전되는 경향을 보이며 전월대비 0.06% 상승을 기록하였으며, 전월대비 상승폭은 축소(0.25%p ↓)
- ◆ 1월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월과 동일한 68.9%, 전월세전환율은 큰 변화가 없으나 주택가격이 높은 수도권 아파트 5.1%로 타 지역에 비해 낮은 수준을 유지

□ 전월세가격 & 거래량

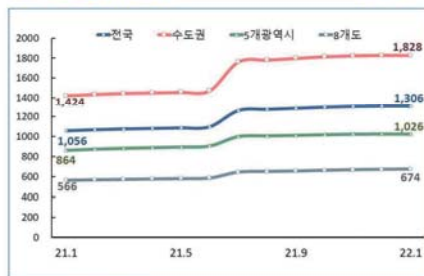
- 12월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 11.6% 증가한 21.5만건을 기록
- 1월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.06% 상승, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,828만원을 기록

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

* 주) 7월 변동률은 '전국주택가격동향조사'의 재설계된 표본 반영

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

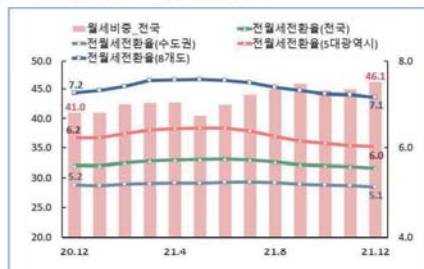
- 1월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.9%로 서울 57.2%, 경기 66.2%, 부산 65.0%, 세종 48.5% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 12월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.1%)은 5대광역시(6.0%)지역에 비해 낮은 수준, 전국 월세 비중은 46.1%를 기록

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(1월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

- ◆ 전년 동기(1~12월, 누계) 대비 인·허가 실적은 19.2%, 착공실적은 10.9% 증가하는 등 주택공급 선행지표는 크게 개선
- ◆ 전년 동기(1~12월, 누계) 대비 준공실적은 8.4%, 분양실적은 3.6% 감소하였으나, 인·허가, 착공실적의 개선으로 향후 주택공급은 확대될 것으로 예상

□ 인·허가 & 착공

- 12월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 129.6% 증가한 97,320호로 전년동월대비 0.5% 증가
- 12월, 전국 주택 착공실적은 81,859호로 전월대비 61.3% 증가, 전년동월대비 22.9% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



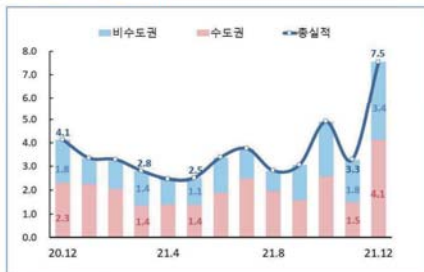
출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 12월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 129.7% 증가한 75,358호로 전년동월대비 82.1% 증가
- 12월, 전국 주택 분양실적은 47,511호(일반분양 39,029호)로 전년동월대비 15.2% 감소, 전년동기(1월~12월 누계)대비 3.6% 감소

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 임주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 1월, 아파트 평균 청약경쟁률은 부산이 54.6대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 수도권 지역에서는 서울-인천이, 수도권 외 지역에서는 세종-전남-경북이 전국 평균(15.8대 1) 경쟁률을 상회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 1월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 15.8대 1로 부산(54.6대 1), 인천(45.8대 1) 등이 강세
- 1월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,486만원으로, 서울(3,101만원), 인천(2,432만원), 부산(1,989만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(1월) 및 계약(12월)현황 (천 개좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(1월) (만원/3.3㎡)



출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양-준공후미분양 물량

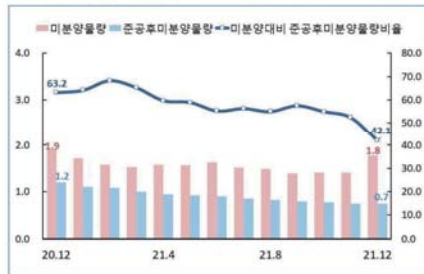
- 1월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 48,521호, 22,570호로 분양물량은 수도권, 충남, 부산 등에 집중
- 12월, 전국 아파트 미분양물량은 17,710호로 전월대비 3,616호(25.7% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량 소폭 증가

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(1월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 12월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 29.9% 감소하였고, 토지가격지수는 4.17% 상승
- ◆ 1월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 5.2p 하락하였으나, 상승우위는 유지

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 12월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.33%(전년 동월대비 4.17%) 상승한 105.5로 상승세 지속
- 12월, 주거지역의 토지거래량은 117,196필지로 전년 동월대비 44.5% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

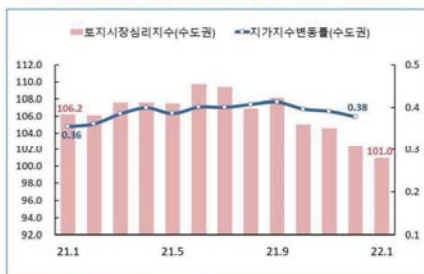
구분	'21.8	'21.9	'21.10	'21.11	'21.12
주거	-1.1	-6.7	-11.8	-33.2	-44.5
상업	-9.5	9.1	6.7	-6.1	-24.9
공업	29.8	-17.1	-7.4	-13.2	2.6
녹지	18.7	17.6	6.2	6.8	-0.2
GB	-29.3	-26.7	-35.6	-6.9	-25.3
전체	0.0	-5.8	-9.9	-25.5	-37.1
관리	21.3	2.8	14.6	13.3	-0.8
농림	-0.8	-19.1	-11.1	-9.0	-13.4
자연환경보전	24.3	5.1	-8.8	12.0	1.7
전체	16.5	-1.9	8.6	7.8	-3.9

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 1월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 1.3p 감소한 101.0을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 12월)은 전월대비 동일
- 12월, 전국 토지매매거래 중 외자인매입비율은 33.9%로 과거 1년('20.12~'21.11)평균인 33.1% 보다 높은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

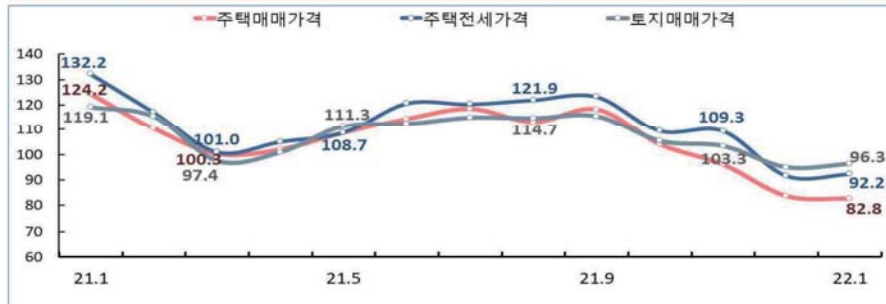
- ◆ 12월, 주택매매가격전망(3개월 후)은 금융규제, 금리상승 등 시장불확실성 증대, 정책환경 변화에 따른 관망세 확대로 21년 11월 이후 100 이하의 수치를 기록하며 하락전망, 주택거래전망은 주택매수 관망세 및 매물집중 등의 영향으로 거래량 감소의견 확대

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 82.8로 전월대비 1.0p ↓, 금융규제, 금리인상, 선거 등 이슈로 인한 관망세로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 92.2로 전월대비 0.6p ↑, 입주물량 확대로 하락전망, 매수대기자의 전세수요 전환가능성 존재
- (토지매매가격전망지수) 96.3으로 전월대비 1.4p ↑, 수도권과 지방간 차이가 발생하나, 전체적 시장 하락 전망

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)



□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 74.4로 전월대비 0.6p ↓, 계절적 비수기 및 매매관망세가 지속되며 거래량 감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 89.1로 전월대비 0.8p ↑, 매매시장의 관망세가 전세시장으로 전이되며 거래량 감소 전망
- (토지매매거래전망지수) 88.5로 전월대비 3.2p ↑, 금리인상 등 경제 불확실성 증가로 인한 거래량 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



- * 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분			2021년												2022년
			2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	
주택 담보대출	주택담보대출금리		2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.8	2.9	3.0	3.3	3.5	3.6		
	주택담보대출액		691.0	696.3	697.9	699.7	702.7	709.2	715.5	722.0	727.4	731.7			
	주택담보대출 연체율		0.14	0.12	0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11			
실리	부동산시장소비심리지수		123.4	120.1	117.8	121.7	125.2	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	
	건설기업경기실사지수		80.8	93.2	97.2	106.3	100.8	92.9	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	
	주택사업경기실사지수		89.0	91.7	90.6	101.2	113.0	92.5	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	
	주택매매가격전망지수(RESI)		110.3	100.3	102.1	108.7	114.4	118.4	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	
주택 공급	건설수주액		9.4	16.5	17.8	14.7	17.4	14.4	15.4	14.0	15.6	17.5	26.0		
	건설기성액		12.6	12.1	11.5	11.2	13.3	11.0	11.0	11.4	11.7	12.4	16.6		
	인허가량		33,647	45,354	44,609	36,950	44,018	46,593	35,506	46,130	46,714	42,388	97,320		
	준공물량		32,905	27,992	24,583	25,095	33,819	37,569	28,070	30,576	49,108	32,807	85,358		
	착공물량		42,306	58,737	45,262	52,407	42,595	41,648	36,875	49,845	53,477	50,744	81,859		
	분양물량		19,447	39,328	26,962	21,239	39,243	24,648	16,947	34,266	19,245	34,243	47,511		
	미분양물량		15,786	15,270	15,798	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710		
매매	주택	지수	96.8	97.5	98.2	98.9	100.0	100.9	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	
		거래량	87,021	102,109	93,068	97,524	88,922	88,937	89,057	81,631	75,290	67,159	53,774		
	아파트	지수	95.4	96.4	97.4	98.3	100.0	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	
		거래량	60,057	69,827	59,232	61,666	57,861	60,400	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484		
전세	주택	지수	98.2	98.6	99.0	99.3	100.0	100.6	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	
		거래량	114,730	125,885	106,876	103,466	115,648	113,746	116,588	97,285	105,120	104,388	115,989		
		전세가/매매가	65.1	64.9	64.7	64.5	64.2	64.5	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	
	아파트	지수	97.3	97.9	98.5	99.0	100.0	100.9	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	
		거래량	91,541	96,911	86,674	80,171	92,689	96,596	100,765	86,942	92,090	94,506	106,289		
		전세가/매매가	70.6	70.4	70.1	69.8	69.4	69.8	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	
토지	매매가격지수		101.9	102.2	102.6	103.0	103.3	103.7	104.0	104.4	104.8	105.1	105.5		
	거래량		259,871	310,711	316,463	296,543	284,529	276,915	264,675	245,400	245,343	252,834	267,806		

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
3

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

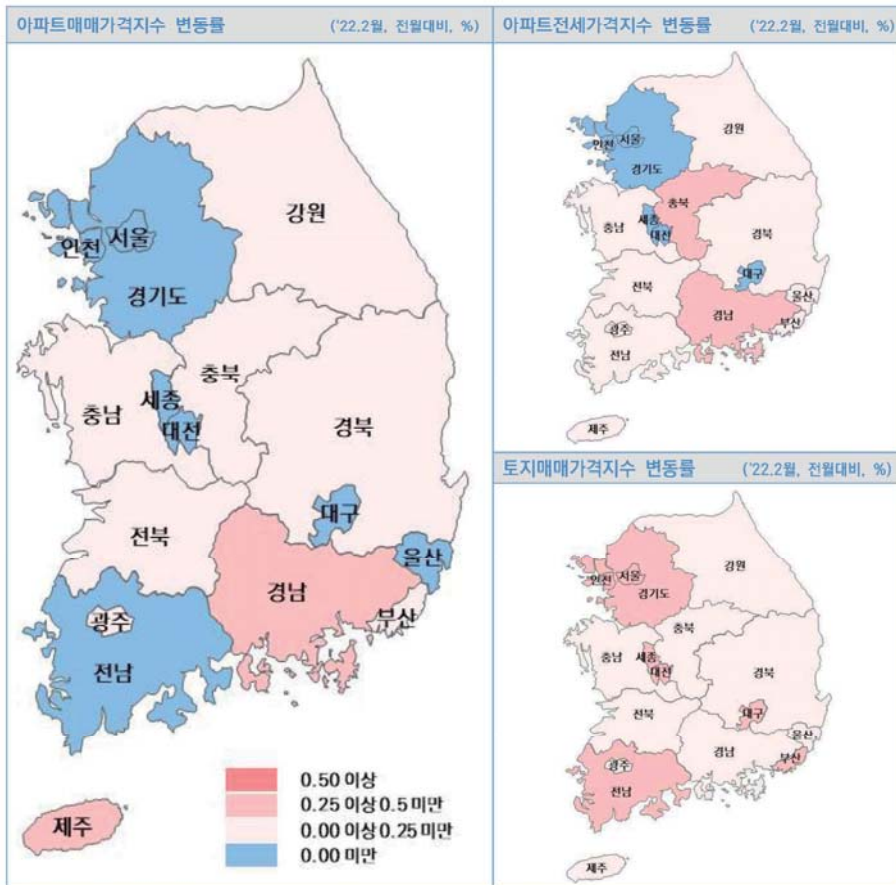
REAL ESTATE MARKET REPORT

01	부동산경제 동향	01
02	부동산가격 종합	02
03	주택매매시장 동향	03
04	주택전월세시장 동향	05
05	주택공급 동향	06
06	토지시장 동향	08
07	부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부	부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 2월, 전국 아파트가격은 대출규제와 금리인상 등의 영향으로 매수심리가 위축되며 하락 전환하였고, 특히 수도권 및 광역시 대부분도 하락으로 전환(0.08% ↑ → 0.02% ↓)
- ◆ 2월, 주택가격 전망(6개월 후)은 최근 매수세 감소 및 매물 적체 등의 영향으로 전월대비 3p 하락한 97을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	주택담보대출금리	미국국고채금리(10년물)	부동산시장소비심리지수
2.8조원 ▲ (전월대비)	0.22%p ▲ (전월대비)	0.09%p ▼ (전월대비)	1.8p ▲ (전월대비)
'21.12 734.5조원	'22.1 3.85%	'22.3 1.71%	'22.2 103.7
'21.11 731.6조원	'21.12 3.63%	'22.2 1.80%	'22.1 101.9
		(기준: 월초)	

출처 : 한국은행, 국토연구원, 美 재무부

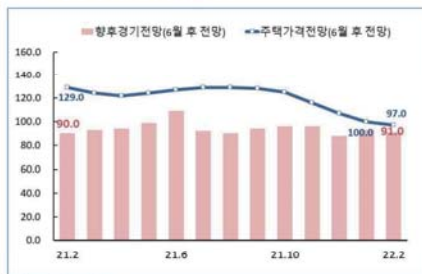
01 부동산경제 동향

- ◆ 2월, 코로나 확산 심화의 영향으로 향후 경기전망 기대는 91을 기록하며 전월대비 2p 축소, 주택가격전망(6개월 후)은 전국적 상승세 둔화가 반영되며 전월대비 3p 축소된 97을 기록
- ◆ 12월, 주택담보대출액은 전월대비 2.8조원 증가하였으나 전월의 증가폭보다 축소 / 1월, 주택담보대출금리는 전월대비 0.22%p(전년동월대비 1.22%p ↑) 상승한 3.85%로 금리인상폭 확대 지속

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 2월, 향후경기전망(6개월 후)은 6월 이후 8개월 연속 100 이하를 유지, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 3p 축소되어 20년 5월 이후 20개월만에 100 이하 수치 기록
- 2월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 통계적 반등효과 및 신규 공사수주 증가로 전월대비 12.3p 증가한 86.9를 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

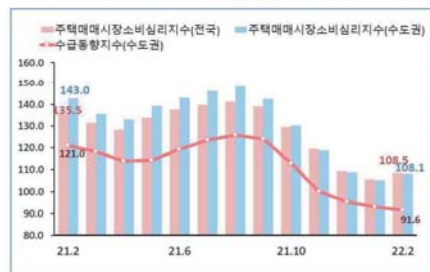
- 12월, 주택담보대출액은 전월대비 2.8조원 증가하며 전월대비 증가폭 축소(10월 5.4조 ↑, 11월 4.2조 ↑, 12월 2.8조 ↑)
- 2월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 상승폭 확대, 수급동향지수는 전월대비 1.4p 하락한 91.6으로 매수자 우위 지속

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

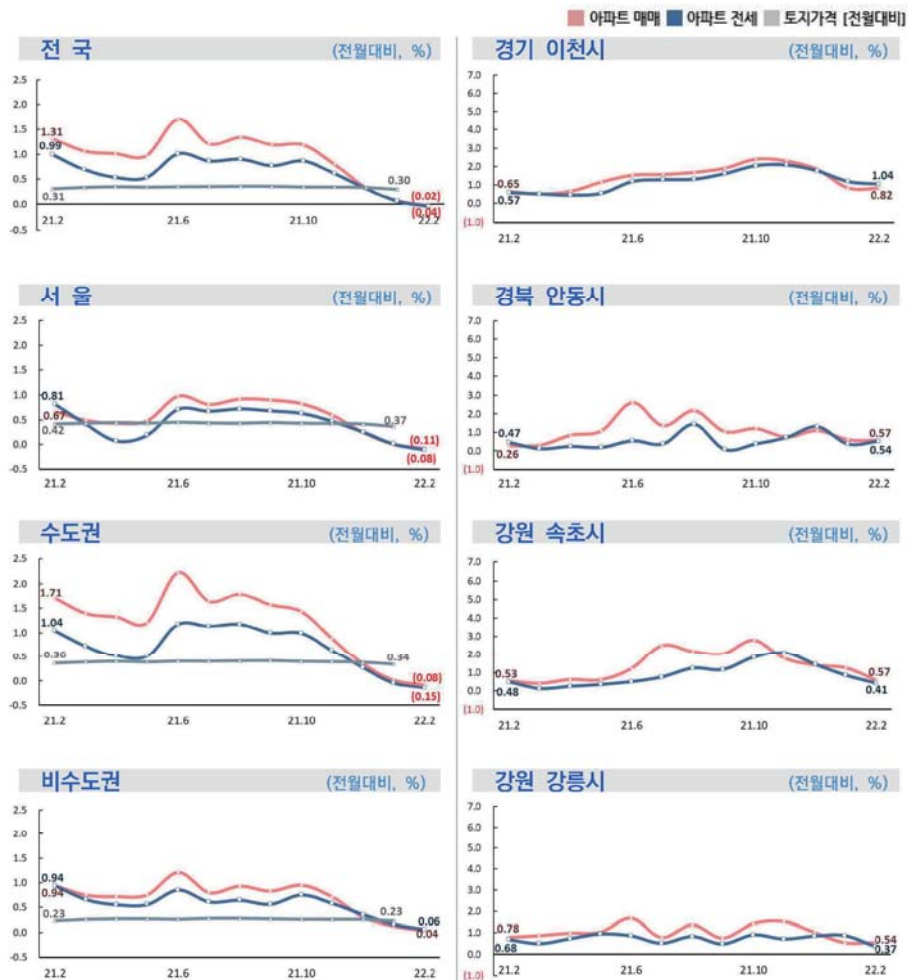


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 2월, 전국 아파트매매가격은 대내·외 경제 불확실성, 매수심리 및 거래위축이 지속되며 매물이 적체되는 가운데, 수도권 및 광역시가 하락 전환되며 전월대비 상승폭은 -0.02%를 기록하며 하락전환
- ◆ 2월, 전국 아파트전세가격은 입주물량증가(인천, 대구 등), 거래심리위축(세종 등) 등의 영향으로 전월대비 상승률이 하락으로 전환(0.06% ↑ → 0.04% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 2월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 경기(인천), 경북(안동), 강원(속초), 강원(강릉) 순

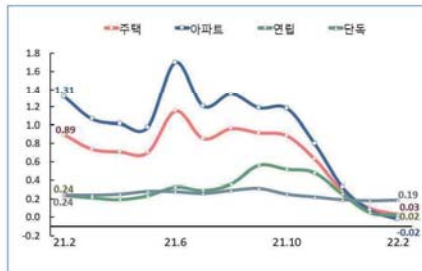
03 주택매매시장 동향

- ◆ 2월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 135㎡ 이상의 대형평수가 가장 높은 상승률을 보였으며, 가구분화 및 주택구입 능력 등의 영향으로 소형평수(40~60㎡) 역시 상승하여 소형 및 대형평수가 동반 강세
- ◆ 2월, 오피스텔 매매가격지수는 중·대형의 강세현상이 지속되나 상승폭은 축소(85㎡초과 0.30% ↑ → 0.20% ↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

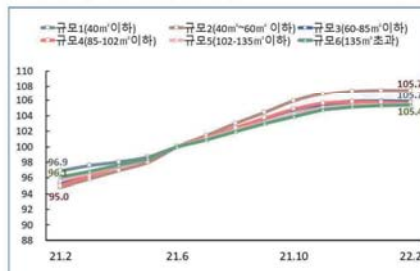
- 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.19% 상승하며 연립(0.02% ↑), 아파트(0.02% ↓)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 135㎡ 이상이 전월대비 0.05% 상승하며 강세를 보였고, 102~135㎡ 이하(0.03% ↑), 40~60㎡(0.01% ↑) 등 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)



출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 1월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 22.44%, 23.08% 감소를 기록
- 1월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 10.2%로 전월대비 1.9%p 감소했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 23.7%(전월대비 3.2%p ↑) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

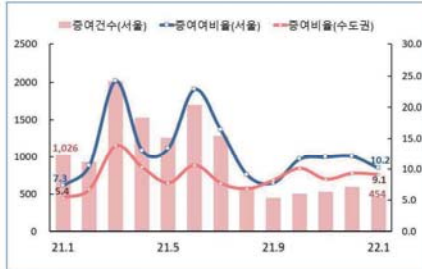
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

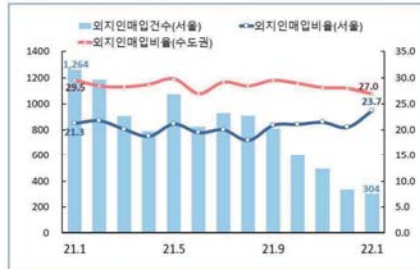
(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



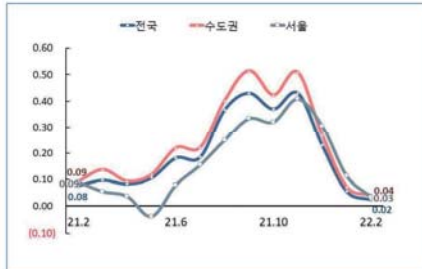
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 2월, 전국 오피스텔 매매가격은 85㎡ 이상의 중·대형 오피스텔이 상승세를 견인하였으나, 전월대비 0.02% 상승하며 전월 대비 상승폭 축소되었고, 모든 규모의 오피스텔에서 상승폭이 축소되었으며 40㎡~50㎡는 하락 전환(0.05% ↓)
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 4.93%로 지방(5.70%) 및 광역시(대구 6.08%, 대전 5.85%)에 비해 낮은 비율을 기록

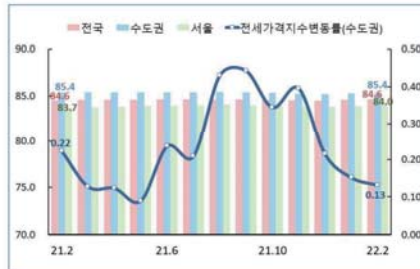
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

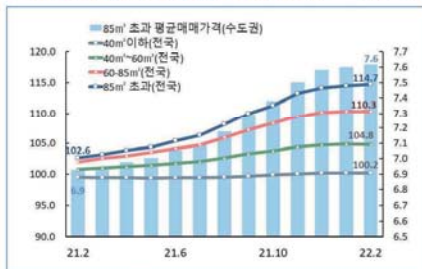
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(2월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 2월, 전국 아파트 전세가격은 매매시장의 매수심리 위축이 전세시장으로 이전되는 경향을 보이며 전월 상승률 대비 0.10%p 하락을 기록하며 하락 전환(1월 0.06% ↑ → 2월 0.04% ↓)
- ◆ 2월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월과 동일한 68.9%, 전월세전환율은 큰 변화가 없으나 주택가격이 높은 수도권은 5.1%로 타 지역에 비해 낮은 수준을 유지

□ 전월세가격 & 거래량

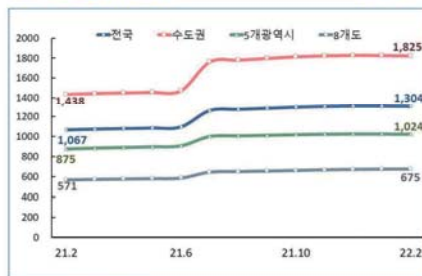
- 1월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 5.1% 감소한 20.4만건을 기록
- 2월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.10%p 감소한 -0.04%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,825만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

* 주 7월 변동률은 전국주택가격동향조사의 재설계된 표본 반영

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

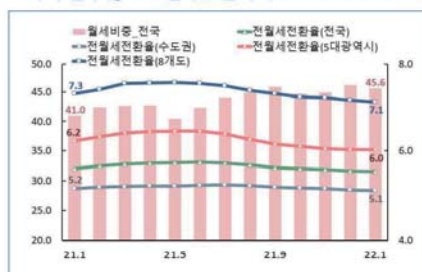
- 2월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.9%로 서울 57.2%, 경기 66.2%, 부산 65.1%, 세종 48.3% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 1월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.1%)은 5대광역시(6.0%)지역에 비해 낮은 수준, 전국 월세 비중은 45.6%를 기록

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(2월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

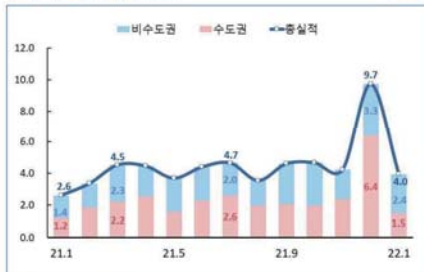
- ◆ 전년 동기간('20.2~'21.1) 대비 인·허가 실적은 21.6%, 착공실적은 6.9% 증가, 선행지표 개선
- ◆ 전년 동기간('20.2~'21.1) 대비 준공실적은 11.4%, 분양실적은 5.4% 감소하였으나, 인·허가, 착공실적의 개선으로 향후 주택공급은 확대될 것으로 예상

□ 인·허가 & 착공

- 1월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 59.3% 감소한 39,614호로 전년동월대비 51.3% 증가
- 1월, 전국 주택 착공실적은 18,848호로 전월대비 77.0% 감소, 전년동월대비 32.6% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 1월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 71.7% 감소한 21,308호로 전년동월대비 36.4% 감소
- 1월, 전국 주택 분양실적은 19,847호(일반분양 16,490호)로 전년동월대비 58.2% 감소, 전년동월 대비 47.5% 증가

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 임주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 2월, 아파트 평균 청약경쟁률은 서울이 199.7대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 대전(15.9대 1), 경남(15.8대 1), 경북(13.6대 1) 지역에서 전국 청약경쟁률(10.0대 1) 상회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 2월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 10.0대 1로 서울(199.7대 1), 대전(15.9대 1) 등이 강세
- 2월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,489만원으로, 서울(2,638만원), 인천(2,580만원), 대구(1,783만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(2월) 및 계약(1월)현황 (전 계좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(2월) (만원/3.3㎡)

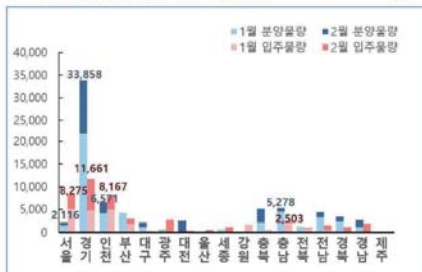


출처 : 부동산114
* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

- 2월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 26,343호, 23,929호로 분양물량은 경기, 충북, 대전 등에 집중
- 1월, 전국 아파트 미분양물량은 21,727호로 전월대비 4,017호(22.7% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량 소폭 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(2월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 1월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 23.6% 감소하였고, 토지가격지수는 4.16% 상승
- ◆ 2월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 5.6p 하락하였으나, 상승우위는 유지

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 1월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.30%(전년 동월대비 4.16%) 상승한 105.8로 상승세 지속
- 1월, 주거지역의 토지거래량은 94,268필지로 전년 동월대비 35.8% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분	'21.9	'21.10	'21.11	'21.12	'22.1
주거	-6.7	-11.8	-33.2	-44.5	-35.8
상업	9.1	6.7	-6.1	-24.9	-8.0
공업	-17.1	-7.4	-13.2	2.6	-0.3
녹지	17.6	6.2	6.8	-0.2	-9.2
GB	-26.7	-35.6	-6.9	-25.3	-25.8
전체	-5.8	-9.9	-25.5	-37.1	-27.3
관리	2.8	14.6	13.3	-0.8	-8.2
농림	-19.1	-11.1	-9.0	-13.4	-20.6
자연환경보전	5.1	-8.8	12.0	1.7	-9.1
전체	-1.9	8.6	7.8	-3.9	-11.3

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 2월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 0.5p 감소한 100.5를 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 1월)은 전월대비 동일
- 1월, 전국 토지매매거래 중 외자인매입비율은 32.3%로 과거 1년('21.1~'21.12)평균인 33.3% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

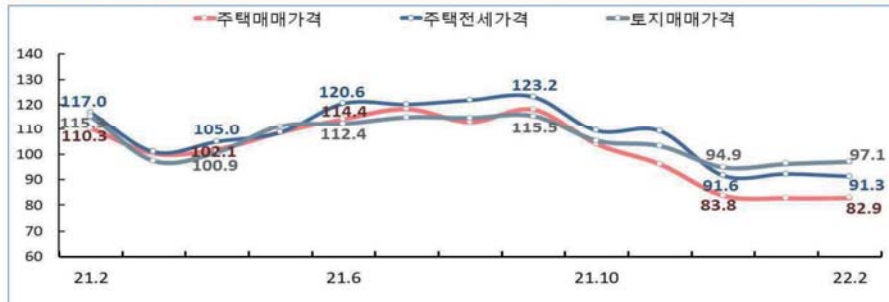
- ◆ 2월, 주택매매가격전망(3개월 후)은 선거 이후 향후 정책 변화가 예상되며 관망세 증가, '21년 11월 이후 100 이하의 수치를 지속 유지하며 하락전망, 주택거래전망은 이사철 수요는 존재하나 매매관망세가 이어지며 거래량 감소의견 확대

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 82.9로 전월대비 0.1p↑, 선거 이후 정책 변화 가능성으로 인한 관망세로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 91.3으로 전월대비 1.0p↓, 신규 입주물량으로 인한 공급 적체 및 수요 감소로 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 97.1로 전월대비 0.8p↑, 일부 상승지역 위주로 가격 상승하나 전국적으로 약보합 수준

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

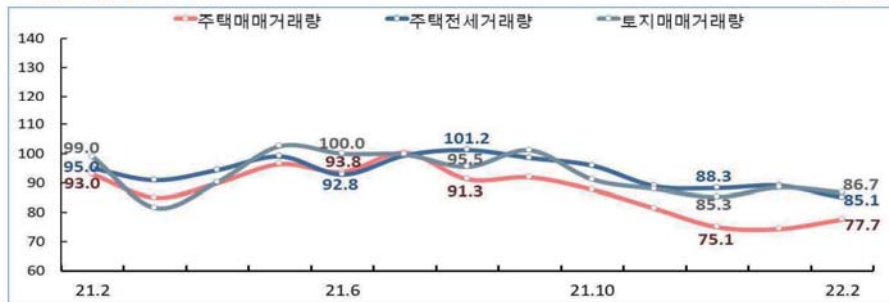


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 77.7로 전월대비 3.2p↑, 이사철 수요 증가 존재하나 매매관망세 지속되어 거래량 감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 85.1로 전월대비 4.0p↓, 매물적체, 전세 계약연장이 수요 감소에 반영되어 거래량 감소 전망
- (토지매매거래전망지수) 86.7로 전월대비 1.8p↓, 국내외 정세, 정책 변화로 투자가 감소하여 거래량 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분			2021년										2022년	
			3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
주택 담보 대출	주택담보대출금리		2.7	2.7	2.7	2.7	2.8	2.9	3.0	3.3	3.5	3.6	3.9	
	주택담보대출액		696.3	697.9	699.7	702.7	709.2	715.5	722.0	727.4	731.6	734.5		
	주택담보대출 연체율		0.12	0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10		
실리	부동산시장소비심리지수		120.1	117.8	121.7	125.2	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7
	건설기업경기실사지수		93.2	97.2	106.3	100.8	92.9	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9
	주택사업경기실사지수		91.7	90.6	101.2	113.0	92.5	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9
	주택매매가격전망지수(RESI)		100.3	102.1	108.7	114.4	118.4	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9
주택 공급	건설수주액		16.5	17.8	14.7	17.4	14.4	15.4	14.0	15.6	17.2	27.1	13.7	
	건설기성액		12.1	11.5	11.2	13.3	11.0	11.0	11.4	11.7	12.5	16.8	11.2	
	인허가량		45,354	44,609	36,950	44,018	46,593	35,506	46,130	46,714	42,388	97,320	39,614	
	준공물량		27,992	24,583	25,095	33,819	37,569	28,070	30,576	49,108	32,807	75,358	21,308	
	착공물량		58,737	45,262	52,407	42,595	41,648	36,875	49,845	53,477	50,744	81,859	18,848	
	분양물량		39,328	26,962	21,239	39,243	24,648	16,947	34,266	19,245	34,243	47,511	19,847	
미분양물량			15,270	15,798	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	
매매	주택	지수	97.5	98.2	98.9	100.0	100.9	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8
		거래량	102,109	93,068	97,524	88,922	88,937	89,057	81,631	75,290	67,159	53,774	41,709	
	아파트	지수	96.4	97.4	98.3	100.0	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	106.3
		거래량	69,827	59,232	61,666	57,861	60,400	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	
전세	주택	지수	98.6	99.0	99.3	100.0	100.6	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2
		거래량	125,895	106,876	103,466	115,648	113,746	116,588	97,285	105,120	104,388	115,989	111,319	
		전세가/매매가	64.9	64.7	64.5	64.2	64.5	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	97.9	98.5	99.0	100.0	100.9	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4
		거래량	96,911	86,674	80,171	92,689	96,596	100,765	86,942	92,090	94,506	106,289	98,742	
		전세가/매매가	70.4	70.1	69.8	69.4	69.8	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9
토지	매매가격지수		102.2	102.6	103.0	103.3	103.7	104.0	104.4	104.8	105.1	105.5	105.8	
	거래량		310,711	316,463	296,543	284,529	276,915	264,675	245,400	245,343	252,834	267,806	210,546	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무동산원, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
4

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

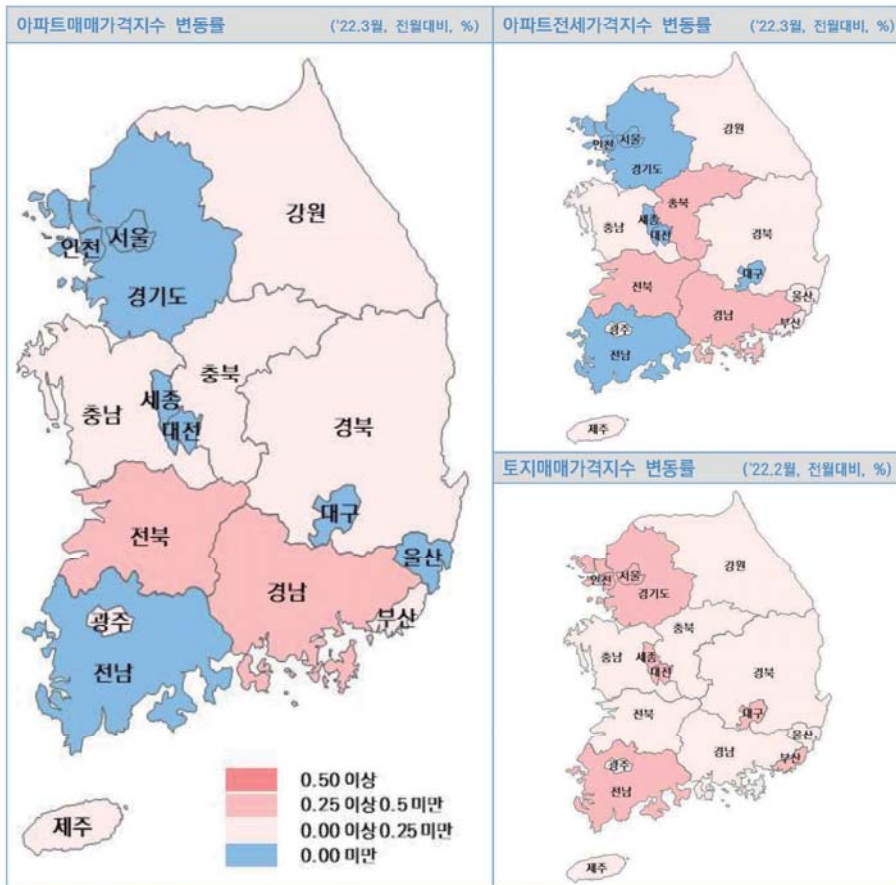
REAL ESTATE MARKET REPORT

01 부동산경제 동향	01
02 부동산가격 종합	02
03 주택매매시장 동향	03
04 주택전월세시장 동향	05
05 주택공급 동향	06
06 토지시장 동향	08
07 부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부 부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 3월, 수도권을 비롯한 지방 광역시의 아파트 가격은 대출규제 및 금리인상 등에 따른 관망 세확대로 전월에 이어 하락하였으며, 비수도권 지역도 상승폭이 축소되며 보합에 근접
- ◆ 3월, 주택가격 전망(6개월 후)은 부동산 규제완화 등 정책변화 기대감이 반영되며 전월대비 7p 상승한 104를 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
1.2조원 ▲ (전월대비)	0.25%p ▲ (전월대비)	0.03%p ▲ (전월대비)	2.8p ▲ (전월대비)
'22.2 738.2조원	'22.4 1.50%	'22.2 3.88%	'22.3 106.5
'22.1 737.0조원	'22.3 1.25%	'22.1 3.85%	'22.2 103.7

출처 : 한국은행, 국토연구원, 美 재무부

01 부동산경제 동향

- ◆ 3월, 코로나 확산 등의 영향으로 향후 경기전망에 대한 기대는 87을 기록하며 전월대비 4p 축소, 주택가격전망(6개월 후)은 대출·세제 등 부동산관련 규제완화에 대한 기대감이 반영되며 전월대비 7p 확대된 104를 기록
- ◆ 2월, 주택담보대출액은 전월대비 1.2조원 증가하였으나 전월의 증가폭보다는 축소 / 2월, 주택담보대출금리는 전월대비 0.03%p(전년동월대비 1.22%p ↑) 상승한 3.88%로 금리인상폭 확대 지속

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 3월, 향후경기전망(6개월 후)은 6월 이후 9개월 연속 100 이하를 유지, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 7p 확대되어 전월까지 이어지던 축소세에서 100 이상으로 회복
- 3월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 계절적 확대 요인이 원자재 가격상승과 맞물려 전월대비 1.3p 감소한 85.6을 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이

(자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이

(조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

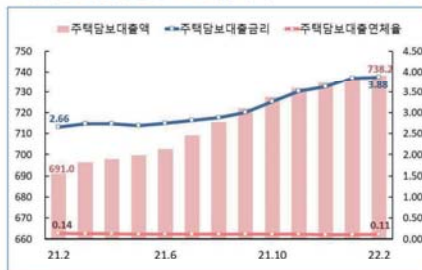
주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

- 2월, 주택담보대출액은 전월대비 1.2조원 증가하며 전월대비 증가폭 축소(12월 2.8조 ↑, 1월 2.6조 ↑, 2월 1.2조 ↑)
- 3월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 상승폭 확대, 수급동향지수는 전월대비 1.0p 상승한 92.6으로 매수자 우위 지속

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이

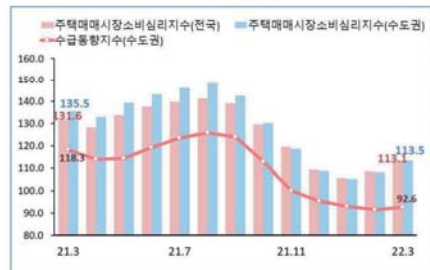
(조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이

(자수)

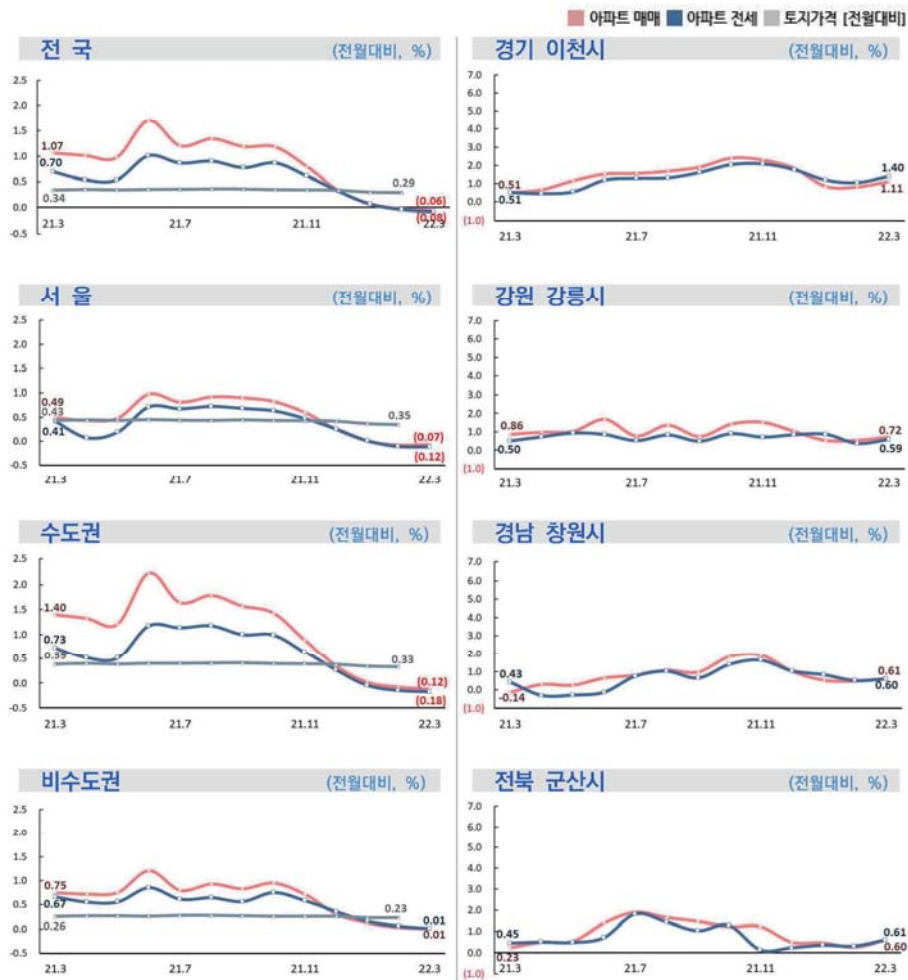


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 3월, 전국 아파트매매가격은 재건축 규제완화 기대감이 있는 수도권 일부 지역을 제외하고, 금리인상 등 향후 경제 및 정책 환경 변화에 대한 관망세로 전월대비 0.06%하락, 이천·군산 등은 지역 산업의 영향으로 강세
- ◆ 3월, 전국 아파트전세가격은 입주물량증가(인천, 대구 등), 거래심리위축(세종 등) 등의 영향으로 전월대비 하락폭 확대 (0.04% ↓ → 0.08% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 3월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 경기(이천), 강원(강릉), 경남(창원), 전북(군산) 순

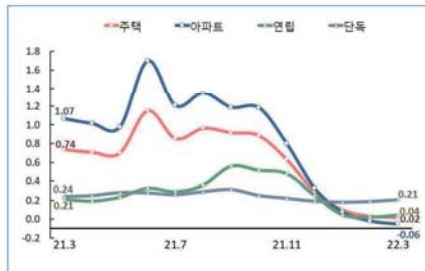
03 주택매매시장 동향

- ◆ 3월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 40㎡ 이하의 소형평수가 가장 높은 상승률을 보였으나, 넓은 공간에 대한 수요 반영으로 중형평수의 하락에도 불구하고, 대형평수가 상승세를 보이며 소형 및 대형평수가 동반 강세
- ◆ 3월, 오피스텔 매매가격지수는 중·대형의 강세현상이 지속되나 상승폭은 소폭 축소(85㎡초과 0.20% ↑ → 0.19% ↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

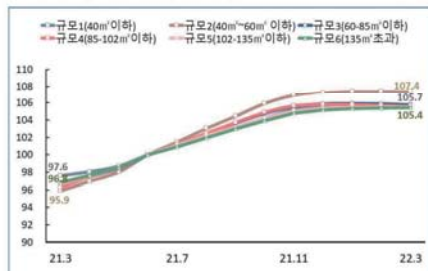
- 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.21% 상승하며 연립(0.04% ↑), 아파트(0.06% ↓)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 40㎡이하가 전월대비 0.06% 상승하며 강세를 보였고, 135㎡이상(0.05% ↑), 102~135㎡이하(0.02% ↑)로 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자주)



출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 2월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 3.52% 증가, 0.07% 감소를 기록
- 2월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 10.9%로 전월대비 0.7%p 증가했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 17.8%(전월대비 5.9%p ↓) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

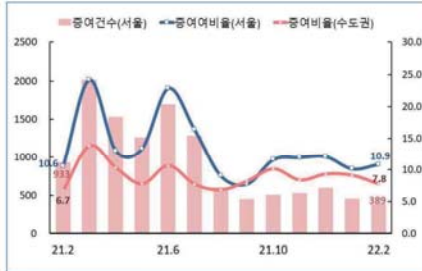
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

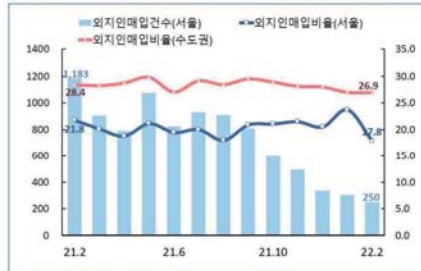
(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



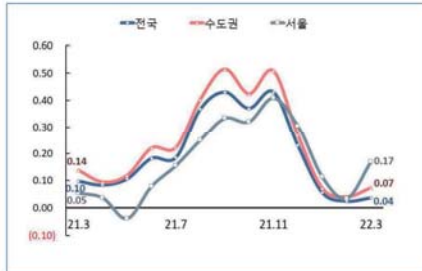
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 3월, 전국 오피스텔 매매가격은 85㎡ 이상의 중·대형 오피스텔이 상승세를 견인하여, 전월대비 0.04% 상승하며 전월 대비 상승폭이 다소 확대, 40㎡~60㎡, 60㎡~85㎡에서 상승폭 확대
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 4.97%로 지방(5.71%) 및 광역시(대구 6.14%, 세종 6.21%)에 비해 낮은 비율을 기록

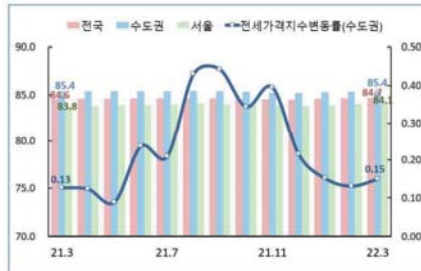
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(3월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 3월, 전국 아파트 전세가격은 지방 일부지역(창원, 부산 등)이 상승하였으나, 금리인상에 따른 이자비용부담과 매물 누적의 영향 등으로 전월 상승률 대비 0.04%p 하락하며 하락폭 확대(2월 0.04% ↓ → 3월 0.08% ↓)
- ◆ 3월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가격은 전월과 동일한 68.9%, 전월세전환율은 큰 변화가 없으나 주택가격이 높은 수도권은 5.2%로 타 지역에 비해 낮은 수준을 유지

□ 전월세가격 & 거래량

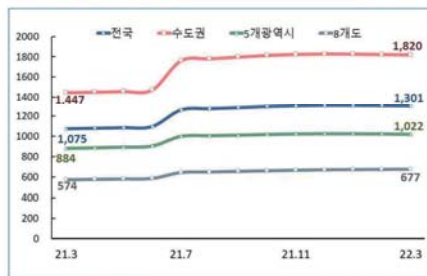
- 2월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 17.3% 증가한 24만건을 기록
- 3월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.04%p 감소한 -0.08%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,820만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

* 주) 7월 변동률은 '전국주택가격동향조사'의 재설계된 표본 반영

□ 매매가대비 전세가격비율 & 전월세전환율

- 3월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가격은 68.9%로 서울 57.2%, 경기 66.2%, 부산 65.1%, 세종 47.9% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 2월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.2%)은 5대광역시(6.2%)지역에 비해 낮은 수준, 전국 월세 비중은 48.7%를 기록

▶ 아파트 매매가대비 전세가격(3월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

- ◆ 전년 동기(1~2월, 누계) 대비 인·허가 실적은 17.2% 증가, 착공실적은 36.9% 감소
- ◆ 전년 동기(1~2월, 누계) 대비 준공실적은 30.8% 감소, 분양실적은 34.4% 증가, 선행지표의 개선으로 향후 주택 공급은 확대될 것으로 예상

□ 인·허가 & 착공

- 2월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 23.0% 감소한 30,514호로 전년동월대비 9.3% 감소
- 2월, 전국 주택 착공실적은 25,504호로 전월대비 35.3% 증가, 전년동월대비 39.7% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 2월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 15.8% 증가한 24,678호로 전년동월대비 25.0% 감소
- 2월, 전국 주택 분양실적은 24,386호(일반분양 19,408호)로 전월대비 22.9% 증가, 전년동월 대비 25.4% 증가

▶ 주택 준공실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택분양 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 3월, 아파트 평균 청약경쟁률은 세종이 164.0대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 광주(20.5대 1), 인천(17.7대 1), 제주(10.7대 1) 지역에서 전국 평균 청약경쟁률(9.1대 1)을 상회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 3월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 9.1대 1로 세종(164.0대 1), 광주(20.5대 1) 등이 강세
- 3월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,474만원으로, 서울(3,086만원), 제주(1,928만원), 대구(1,910만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(3월) 및 계좌(2월)현황 (전 계좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(3월) (만원/3.3㎡)



출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

- 3월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 26,780호, 23,647호로 분양물량은 경기, 인천, 충북 등에 집중
- 2월, 전국 아파트 미분양물량은 25,254호로 전월대비 3,527호(16.2% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량 소폭 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(3월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 2월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 25.3% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 4.14% 상승
- ◆ 3월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 5.5p 하락하여, 보합 예상

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 2월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.29%(전년 동월대비 4.14%) 상승한 106.1로 상승세 지속
- 2월, 주거지역의 토지거래량은 83,348필지로 전년 동월대비 37.2% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분	'21.10	'21.11	'21.12	'22.1	'22.2
도시	주거	-11.8	-33.2	-44.5	-35.8
	상업	6.7	-6.1	-24.9	-8.0
	공업	-7.4	-13.2	2.6	-0.3
	녹지	6.2	6.8	-0.2	-9.2
	GB	-35.6	-6.9	-25.3	-25.8
비도시	전체	-9.9	-25.5	-37.1	-27.3
	관리	14.6	13.3	-0.8	-8.2
	농림	-11.1	-9.0	-13.4	-20.6
	자연환경보전	-8.8	12.0	1.7	-9.1
전체	8.6	7.8	-3.9	-11.3	-4.2

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 3월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 3.3p 증가한 103.8을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 2월)은 전월대비 축소(0.34% ↑ → 0.33% ↑)
- 2월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 33.5%로 과거 1년('21.2~'22.1)평균인 33.3% 보다 높은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

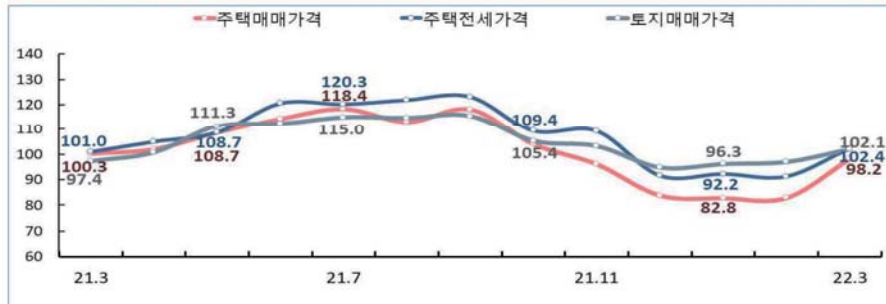
- ◆ 3월, 주택매매가격전망(3개월 후)은 규제완화 등 정책변화에 대한 기대감이 반영되어 지수가 회복되었으나, '21년 11월 이후 100 이하의 수치를 유지하며 보합전망, 주택매매거래전망은 향후 시장 불확실성에 따른 관망과 기대심리가 맞물리며 지수가 일부 회복 하였으나 감소의견은 여전히 우세

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 98.2로 전월대비 15.4p ↑, 규제완화 등 정책변화에 따른 기대감이 반영되며 지수 회복
- (주택전세가격전망지수) 102.4로 전월대비 11.1p ↑, 실수요 위주 전세수요 증가 예상으로 강보합 수준 유지
- (토지매매가격전망지수) 102.1로 전월대비 5.0p ↑, 가격 불안요인이 존재하나 개발 기대심리 반영으로 강보합

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

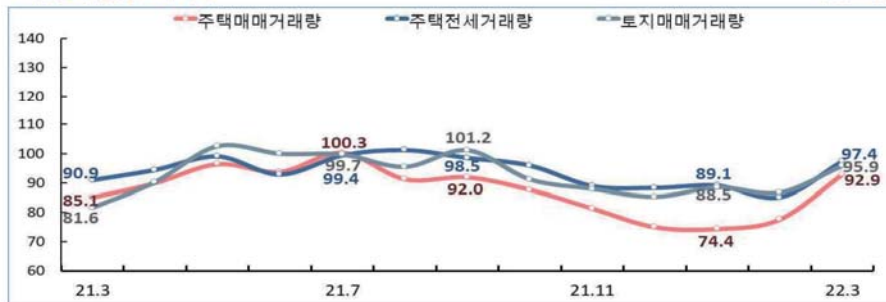


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 92.9로 전월대비 15.3p ↑, 금리변화 등 시장 불확실성과 규제완화 기대심리가 상존
- (주택전세거래전망지수) 97.4로 전월대비 12.2p ↑, 규제완화 기대에 실수요가 반영되며 지수 회복
- (토지매매거래전망지수) 95.9로 전월대비 9.1p ↑, 대규모 개발 기대감과 기존 관망세 맞물리며 거래량 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분			2021년									2022년		
			4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
주택 담보 대출	주택담보대출금리		2.7	2.7	2.7	2.8	2.9	3.0	3.3	3.5	3.6	3.9	3.9	
	주택담보대출액		697.9	699.7	702.7	709.2	715.5	722.0	727.4	731.6	734.5	737.0	738.2	
	주택담보대출 연체율		0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	
실리	부동산시장소비심리지수		117.8	121.7	125.2	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5
	건설기업경기실사지수		97.2	106.3	100.8	92.9	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6
	주택사업경기실사지수		90.6	101.2	113.0	92.5	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2
	주택매매가격전망지수(RESI)		102.1	108.7	114.4	118.4	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2
주택 공급	건설수주액		17.8	14.7	17.4	14.4	15.4	14.0	15.6	17.2	27.2	15.7	10.7	
	건설기성액		11.5	11.2	13.3	11.0	11.0	11.4	11.7	12.5	16.8	11.2	10.0	
	인허가량		44,609	36,950	44,018	46,593	35,506	46,130	46,714	42,388	97,320	39,614	30,514	
	준공물량		24,583	25,095	33,819	37,569	28,070	30,576	49,108	32,807	75,358	21,308	24,678	
	착공물량		45,262	52,407	42,595	41,648	36,875	49,845	53,477	50,744	81,859	18,848	25,504	
	분양물량		26,962	21,239	39,243	24,648	16,947	34,266	19,245	34,243	47,511	19,847	24,386	
	미분양물량		15,798	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254	
매매	주택	지수	98.2	98.9	100.0	100.9	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8
		거래량	93,068	97,524	88,922	88,937	89,057	81,631	75,290	67,159	53,774	41,709	43,179	
	아파트	지수	97.4	98.3	100.0	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	106.3	106.2
		거래량	59,232	61,666	57,861	60,400	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	
전세	주택	지수	99.0	99.3	100.0	100.6	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2
		거래량	106,876	103,466	115,648	113,746	116,588	97,285	105,120	104,388	115,989	111,319	124,102	
		전세가/매매가	64.7	64.5	64.2	64.5	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	98.5	99.0	100.0	100.9	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4	104.4
		거래량	86,674	80,171	92,689	96,596	100,765	86,942	92,090	94,506	106,289	98,742	110,583	
		전세가/매매가	70.1	69.8	69.4	69.8	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9	68.9
토지	매매가격지수		102.6	103.0	103.3	103.7	104.0	104.4	104.8	105.1	105.5	105.8	106.1	
	거래량		316,463	296,543	284,529	276,915	264,675	245,400	245,343	252,834	267,806	210,546	194,132	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원이 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
5

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

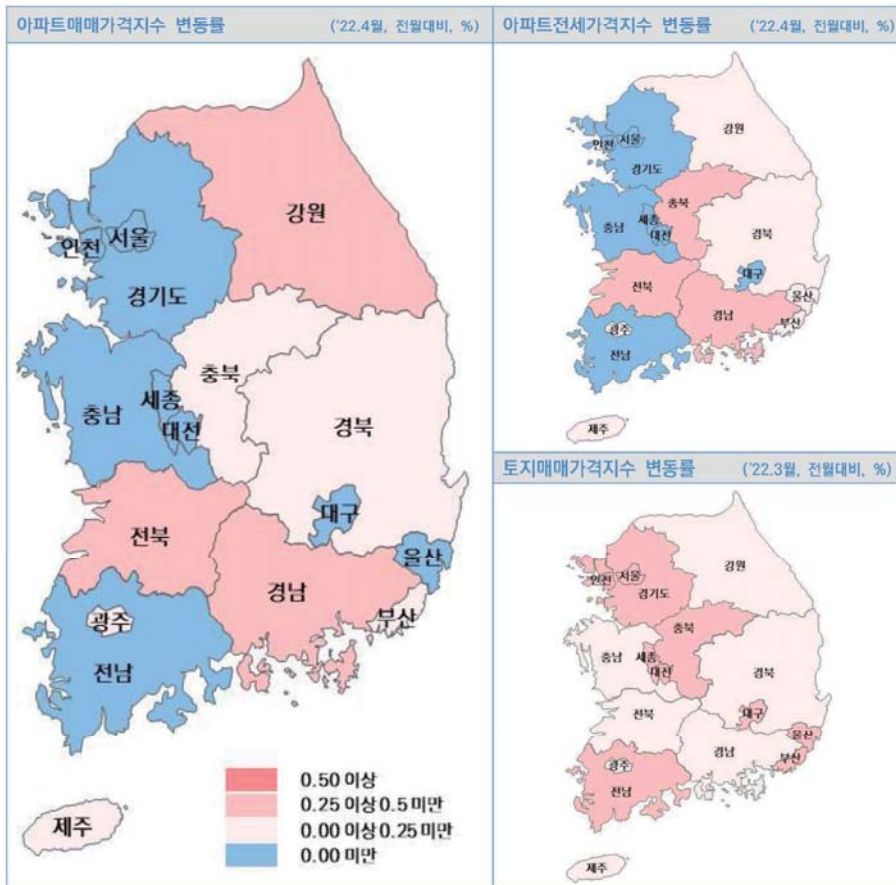
REAL ESTATE MARKET REPORT

01	부동산경제 동향	01
02	부동산가격 종합	02
03	주택매매시장 동향	03
04	주택전월세시장 동향	05
05	주택공급 동향	06
06	토지시장 동향	08
07	부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부	부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 4월, 서울을 비롯한 수도권 아파트 가격은 규제완화 기대감과 금리인상 및 경기회복에 대한 우려가 복합적으로 작용하며 하락폭은 소폭 축소되었으나 관망세는 지속
- ◆ 4월, 주택가격 전망(6개월 후)은 재건축·재개발 규제완화와 부동산 세제감면 등 정책변화 기대감이 반영되며 전월대비 10p 상승한 114를 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
1.2조원 ▲ (전월대비)	0.00%p (전월대비)	0.04%p ▼ (전월대비)	2.4p ▲ (전월대비)
'22.2 738.2조원	'22.5 1.50%	'22.3 3.84%	'22.4 108.9
'22.1 737.0조원	'22.4 1.50%	'22.2 3.88%	'22.3 106.5

출처 : 한국은행, 국토연구원, 美 재무부

01 부동산경제 동향

- ◆ 4월, 글로벌 경기변동과 우크라이나 전쟁에 따른 하방 위험으로 향후 경기전망에 대한 기대는 87을 기록하며 전월과 동일, 주택가격전망(6개월 후)은 규제완화 등 정책변화 기대감 반영으로 전월대비 10p 확대된 114를 기록
- ◆ 2월, 주택담보대출액은 전월대비 1.2조원 증가하였으나 전월의 증가폭보다 축소 / 3월, 주택담보대출금리는 전월대비 0.04%p 하락(전년동월대비 1.11%p↑)한 3.84%로 인상폭은 소폭 축소, 향후 기준금리 인상으로 지속 상승 예상

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 4월, 향후경기전망(6개월 후)은 6월 이후 10개월 연속 100 이하를 유지, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 10p 확대되어 114로 상승세 지속
- 4월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 원자재 가격 인상 등의 영향으로 전월대비 12.3p 감소한 69.5를 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

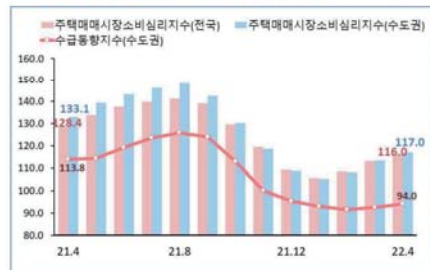
- 2월, 주택담보대출액은 전월대비 1.2조원 증가하며 전월대비 증가폭 축소(12월 2.8조↑, 1월 2.6조↑, 2월 1.2조↑)
- 4월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 상승세 지속, 수급동향지수는 전월대비 1.4p 상승한 94.0으로 매수자 우위 지속

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체를 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

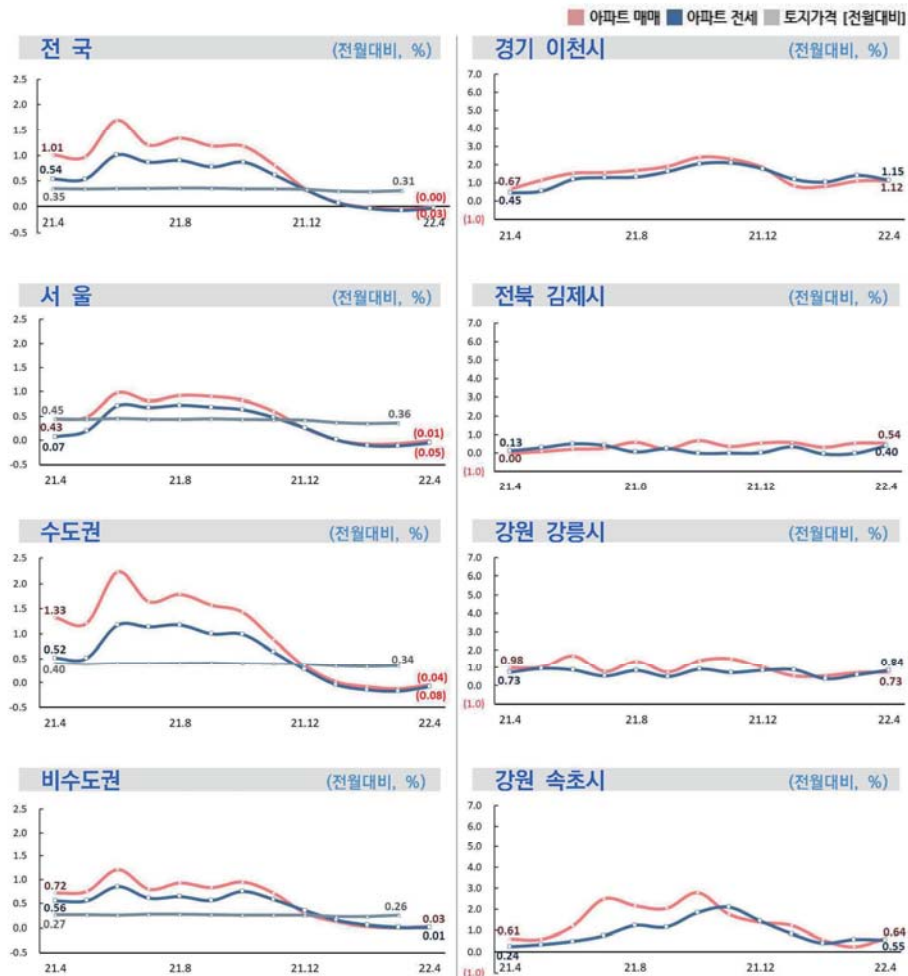


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 4월, 전국 아파트매매가격은 충남이 하락 전환(3월: 0.03% → 4월: -0.10%)하였고, 서울 등 지역의 하락폭은 축소하며 전월대비 0.00%하락, 산업 활성화와 비규제 지역에 대한 투자수요가 있는 전북 및 강원 일부지역은 강세
- ◆ 4월, 전국 아파트전세가격은 계약갱신 만료에 따른 이전수요 반영으로 전월대비 하락폭 축소(0.08% ↓ → 0.03% ↓)



출처: 한국부동산원

* 주) 4월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역: 경기(인천), 전북(김제), 강원(강릉), 강원(속초) 순

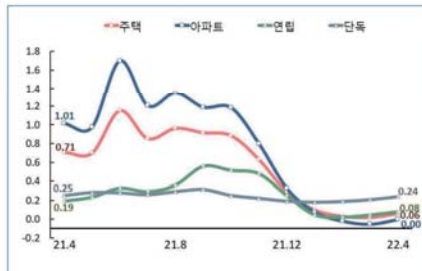
03 주택매매시장 동향

- ◆ 4월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 135㎡ 이상의 대형평수가 가장 높은 상승률을 보였으나, 가구분화 등의 영향으로 소형평수 또한 강세를 보이며 소형 및 대형평수가 동반 강세
- ◆ 4월, 오피스텔 매매가격지수는 중·대형의 강세현상이 지속되나 상승폭은 소폭 축소(85㎡초과 0.19% ↑ → 0.16% ↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

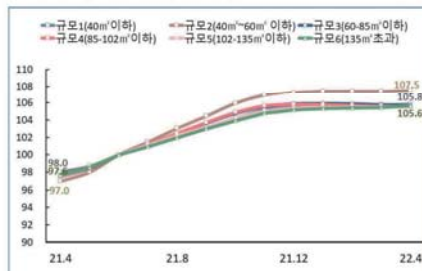
- 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.24% 상승하며 연립(0.08% ↑), 아파트(0.00% ↓)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 135㎡이상 전월대비 0.18% 상승하며 강세를 보였고, 40~60㎡이하(0.10% ↑), 40㎡이하(0.07% ↑)로 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자주)

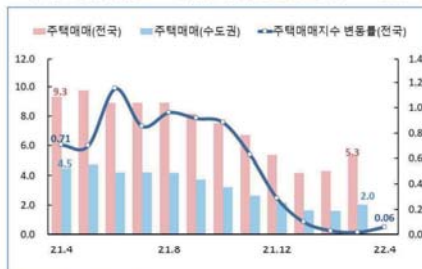


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

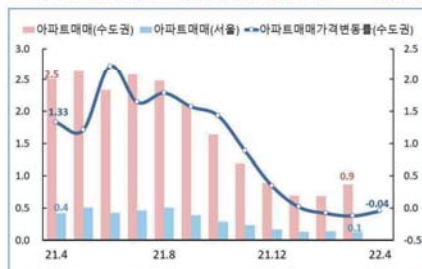
- 3월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 23.81%, 24.52% 증가를 기록
- 3월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 13.4%로 전월대비 2.5%p 증가했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 26.0%(전월대비 8.2%p ↑) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

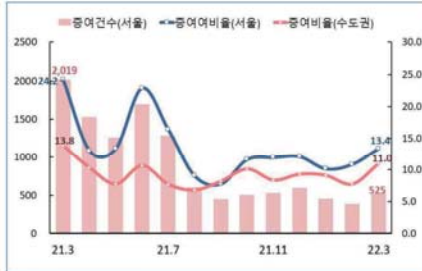
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

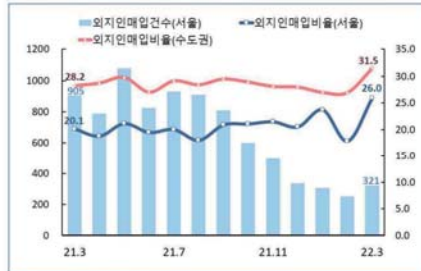
(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외자인 매입비율

(건 %)



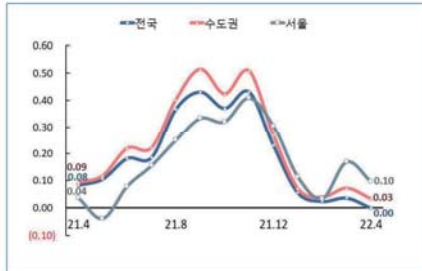
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 4월, 전국 오피스텔 매매가격은 85㎡ 이상의 중 대형 오피스텔이 상승세를 보였으나 전체적인 상승폭의 축소로, 전월 대비 0.00% 하락하며 16개월만에 하락전환
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.00%로 지방(5.73%) 및 광역시(대구 6.08%, 세종 6.19%)에 비해 낮은 비율을 기록

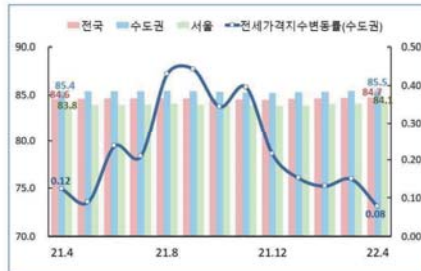
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(4월)

(%)

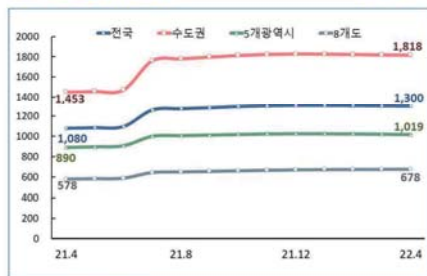


출처 : 한국부동산원

- ◆ 4월, 전국 아파트전세가격은 전월까지 확대되던 서울을 비롯한 수도권 지역의 하락폭 축소의 영향으로, 전월대비 0.04p 상승하며 하락폭 축소(3월 0.08% ↓ → 4월 0.03% ↓)
- ◆ 4월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가격은 전월대비 0.1%p 하락한 68.8%, 전월세전환율은 전월대비 0.1p 상승한 5.7 기록, 주택가격이 높은 수도권은 5.2%로 타 지역에 비해 낮은 수준을 유지

- 3월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 4.3% 증가한 25만건을 기록
- 4월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.04%p 증가한 -0.03%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,818만원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



* 주) 7월 변동폭은 '전국주택가격동향조사'의 재설계된 표본 반영

- 4월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가격은 68.8%로 서울 57.1%, 경기 66.1%, 부산 65.0%, 세종 47.7% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 3월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.2%)은 5대광역시(6.2%)지역에 비해 낮은 수준, 전국 월세 비중은 49.5%를 기록

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

- ◆ 전년 동기(1~3월, 누계) 대비 인·허가 실적은 6.7% 증가한 반면 착공실적은 34.8% 감소
- ◆ 전년 동기(1~3월, 누계) 대비 준공실적은 16.8%, 분양실적은 9.6% 감소하였으나, 인·허가 실적 증가로 향후 주택 공급은 확대될 것으로 예상

□ 인·허가 & 착공

- 3월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 38.1% 증가한 42,154호로 전년동월대비 7.1% 감소
- 3월, 전국 주택 착공실적은 39,756호로 전월대비 55.9% 증가, 전년동월대비 32.3% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 3월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 31.9% 증가한 32,538호로 전년동월대비 16.2% 감소
- 3월, 전국 주택 분양실적은 21,041호(일반분양 15,537호)로 전월대비 13.7% 감소, 전년동월 대비 46.5% 감소

▶ 주택 준공실적 추이 (만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택분양 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 4월, 아파트 평균 청약경쟁률은 인천이 43.4대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 서울(19.9대 1), 경남(15.8대 1) 지역에서 전국 평균 청약경쟁률(14.7대 1)을 상회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 4월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 14.7대 1로 인천(43.4대 1), 서울(19.9대 1) 등에서 강세
- 4월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,420만원으로, 서울(3,491만원), 제주(2,421만원), 울산(2,282만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(4월) 및 계좌(3월)현황 (전 계좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(4월) (만원/3.3㎡)



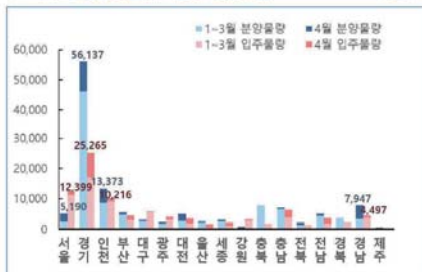
출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

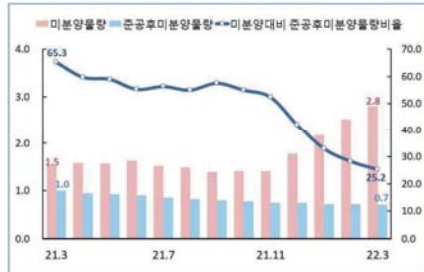
- 4월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 30,078호, 22,532호로 분양물량은 경기, 인천, 경남 등에 집중
- 3월, 전국 아파트 미분양물량은 27,974호로 전월대비 2,720호(10.8% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량 소폭 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(4월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 3월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 31.2% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 4.11% 상승
- ◆ 4월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 2.2p 하락하여, 보합 예상

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 3월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.31%(전년 동월대비 4.11%) 상승한 106.4로 상승세 지속
- 3월, 개발제한구역의 토지거래량은 1,765필지로 전년 동월대비 43.2% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분	'21.11	'21.12	'22.1	'22.2	'22.3
도시	주거	-33.2	-44.5	-35.8	-37.2
	상업	-6.1	-24.9	-8.0	-18.5
	공업	-13.2	2.6	-0.3	-10.2
	녹지	6.8	-0.2	-9.2	-13.4
	GB	-6.9	-25.3	-25.8	-40.9
비도시	전체	-25.5	-37.1	-27.3	-31.8
	관리	13.3	-0.8	-8.2	-0.7
	농림	-9.0	-13.4	-20.6	-13.7
	자연환경보전	12.0	1.7	-9.1	-12.1
전체	7.8	-3.9	-11.3	-4.2	-22.4

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 4월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 1.2p 증가한 105.0을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 3월)은 전월대비 소폭 확대(0.33% ↑→0.34% ↑)
- 3월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 32.9%로 과거 1년('21.3~'22.2)평균인 33.4% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

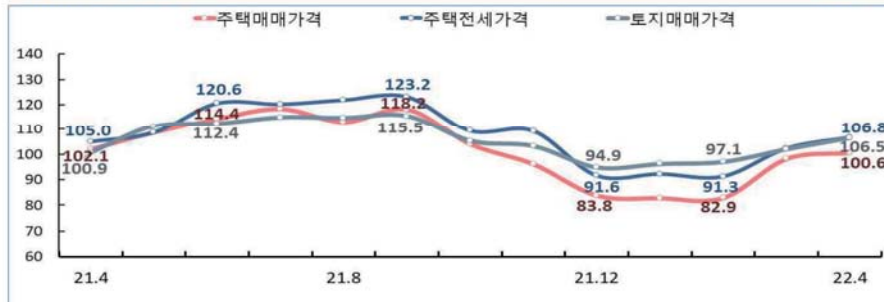
- ◆ 4월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 금리상승의 영향에도 불구하고 규제완화 등 정책변화 기대감이 작용하며, '21년 11월 이후 5개월 만에 100이상의 수치를 회복하며 보험(100.6)으로 나타났으며, 주택매매거래전망 또한 향후 시장 불확실성에 따른 관망과 기대심리가 맞물리며 지수가 일부 회복 하여 보험전망

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 100.6로 전월대비 2.4p ↑, 정책변화 기대감과 실물경제에 대한 부정적 영향으로 보험 유지
- (주택전세가격전망지수) 106.8로 전월대비 4.4p ↑, 임대차 3법 2년 경과(7월)에 따른 계약갱신 만료로 수요 증가 예상
- (토지매매가격전망지수) 106.5로 전월대비 4.4p ↑, 개발 기대심리 및 인플레이션 영향 반영으로 상승 예상

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

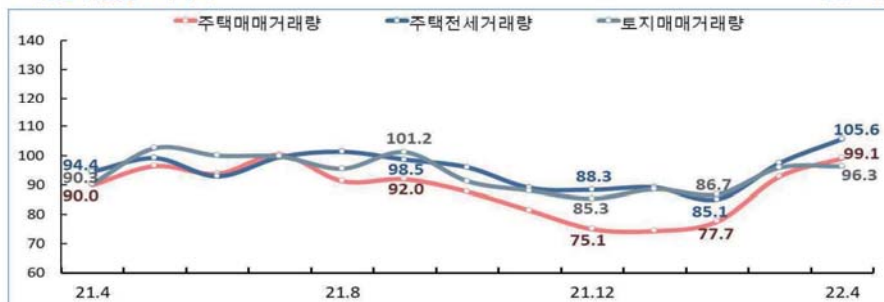


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 99.1로 전월대비 6.1p ↑, 세제 변화 예상에 따른 일시적 물량 증가 반영되어 보험 수준
- (주택전세거래전망지수) 105.6으로 전월대비 8.2p ↑, 계절적 요인 및 실수요 증가로 거래량 증가 예상
- (토지매매거래전망지수) 96.3로 전월대비 0.4p ↑, 금리인상 등 유동성 축소 예상되어 거래량 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년								2022년			
		5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
주택 담보대출	주택담보대출금리	2.7	2.7	2.8	2.9	3.0	3.3	3.5	3.6	3.9	3.9	3.8	
	주택담보대출액	699.7	702.7	709.2	715.5	722.0	727.4	731.6	734.5	737.0	738.2		
	주택담보대출 연체율	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	0.00	
심리	부동산시장소비심리지수	121.7	125.2	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9
	건설기업경기실사지수	106.3	100.8	92.9	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5
	주택사업경기실사지수	101.2	113.0	92.5	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2
	주택매매가격전망지수(RESI)	108.7	114.4	118.4	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6
주택 공급	건설수주액	14.7	17.4	14.4	15.4	14.0	15.6	17.2	27.2	16.1	12.1	16.9	
	건설기성액	11.2	13.3	11.0	11.0	11.4	11.7	12.5	16.8	11.1	10.1	12.6	
	인허가량	36,950	44,018	46,593	35,506	46,130	46,714	42,388	97,320	39,614	30,514	42,154	
	준공물량	25,095	33,819	37,569	28,070	30,576	49,108	32,807	75,358	21,308	24,678	32,538	
	착공물량	52,407	42,595	41,648	36,875	49,845	53,477	50,744	81,859	18,848	25,504	39,756	
	분양물량	21,239	39,243	24,648	16,947	34,266	19,245	34,243	47,511	19,847	24,386	21,041	
	미분양물량	15,660	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254	27,974	
매매	주택	지수	98.9	100.0	100.9	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8
		거래량	97,524	88,922	88,937	89,057	81,631	75,290	67,159	53,774	41,709	43,179	53,461
	아파트	지수	98.3	100.0	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	106.2	106.2
		거래량	61,666	57,861	60,400	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487
전세	주택	지수	99.3	100.0	100.6	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2
		거래량	103,466	115,648	113,746	116,588	97,285	105,120	104,388	115,989	111,319	124,102	126,237
		전세가/매매가	64.5	64.2	64.5	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	99.0	100.0	100.9	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4	104.3
		거래량	80,171	92,689	96,596	100,765	86,942	92,090	94,506	106,289	98,742	110,583	115,476
		전세가/매매가	69.8	69.4	69.8	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8
토지	매매가격지수	103.0	103.3	103.7	104.0	104.4	104.8	105.1	105.5	105.8	106.1	106.4	
	거래량	296,543	284,529	276,915	264,675	245,400	245,343	252,834	267,806	210,546	194,132	213,674	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
6

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

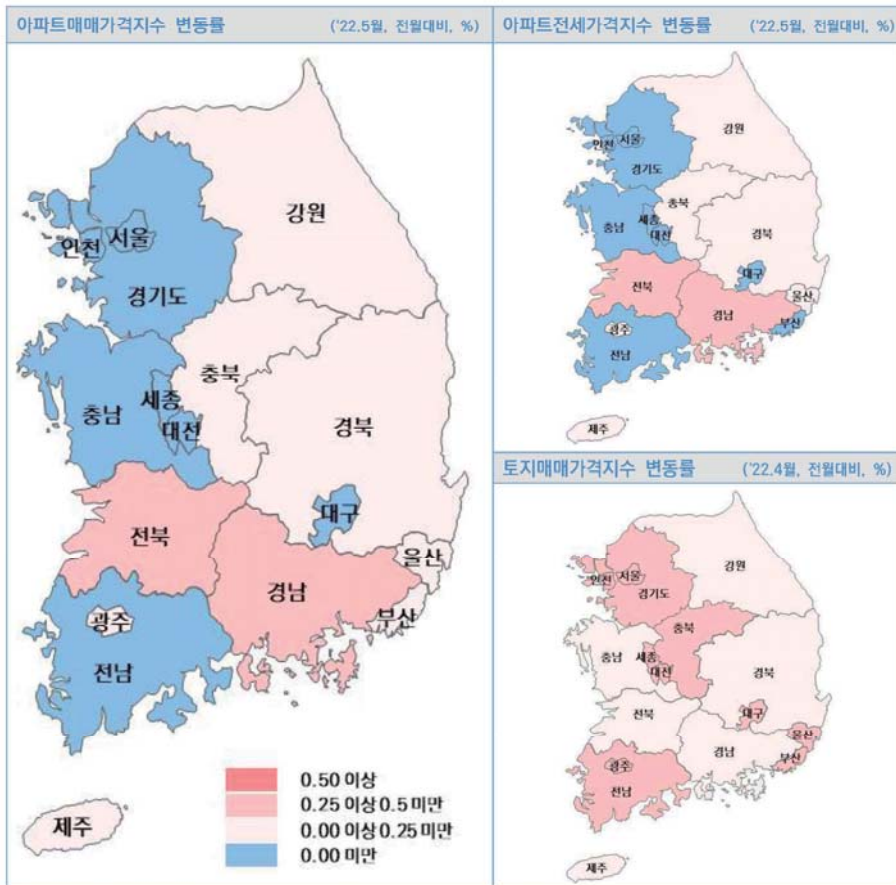
REAL ESTATE MARKET REPORT

01	부동산경제 동향	01
02	부동산가격 종합	02
03	주택매매시장 동향	03
04	주택전월세시장 동향	05
05	주택공급 동향	06
06	토지시장 동향	08
07	부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부	부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 5월, 서울을 비롯한 수도권 아파트 가격의 하락폭 확대로 전북, 경남 등 지방 일부 지역의 상승에도 불구하고 전국 아파트 가격은 전월대비 하락폭을 확대
- ◆ 5월, 주택가격 전망(6개월 후)은 규제완화 정책에 대한 기대감에도 불구하고, 美 금리인상 현실화 등의 영향으로 매수 관망세가 높아지며 전월대비 3p 하락한 111을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
1.0조원 ▲ (전월대비)	0.25%p ▲ (전월대비)	0.06%p ▲ (전월대비)	4.4p ▼ (전월대비)
'22.3 738.8조원	'22.5 1.75%	'22.4 3.90%	'22.5 104.5
'22.2 737.7조원	'22.4 1.50%	'22.3 3.84%	'22.4 103.9

출처 : 한국은행, 국토연구원

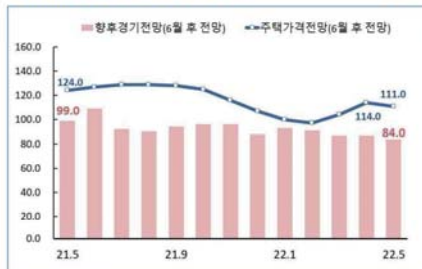
01 부동산경제 동향

- ◆ 5월, 美 금리인상이 본격화로 향후 경기전망에 대한 기대는 84를 기록(전월대비 3p 축소), 주택가격전망(6개월 후)은 규제완화에 대한 기대감과 금리인상에 따른 매수 관망세가 맞물리며 전월대비 3p 축소된 111을 기록
- ◆ 3월, 주택담보대출액은 전월대비 1.0조원 증가하며 전년의 증가폭 대비 크게 축소 / 4월, 주택담보대출금리는 전월 대비 0.06%p 상승(전년동월대비 1.17%p ↑)한 3.90%로 인상폭 확대, 향후 기준금리 인상으로 상승폭 확대 예상

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 5월, 향후경기전망(6개월 후)은 '21년 6월 이후 11개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 3p 축소되었으나 111로 상승 예상은 지속
- 5월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 3월과 4월의 자재 가격 상승에 따른 침체 후 통계적 반동효과 등의 영향으로 전월대비 13.9p 증가한 83.4를 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

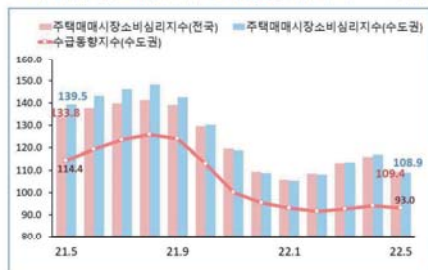
- 3월, 주택담보대출액은 전월대비 1.0조원 증가하며 전월 증가폭(1.1조원)보다 축소('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 5월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 109.4, 수급동향지수는 전월대비 1.0p 하락한 93.0으로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

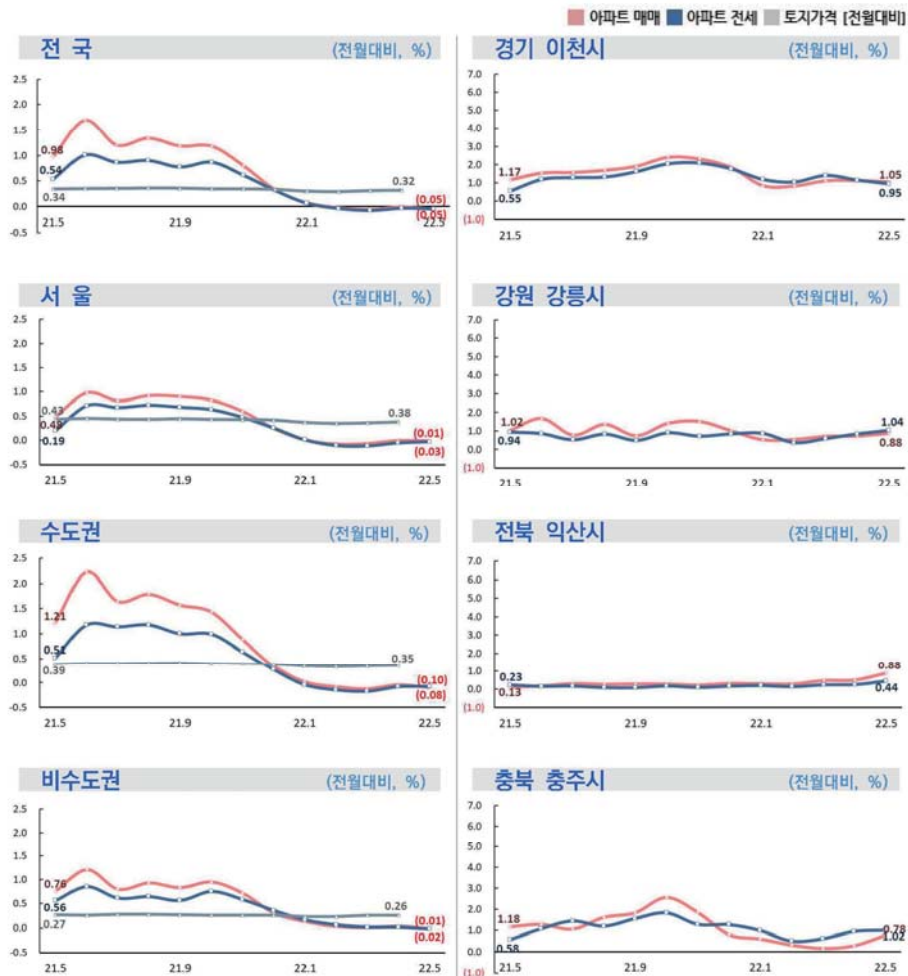


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 5월, 전국 아파트매매가격은 서울과 수도권권을 비롯한 8개 시군구에서 하락을 기록하며 전월대비 0.05%하락, 반도체 등 지역산업 활성화와 비규제 지역의 영향을 받은 이천과, 재건축·재개발 기대감이 있는 일부 지역에서 강세 유지
- ◆ 5월, 전국 아파트전세가격은 대출금리 상승과 매물적체 등의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(0.03% ↓ → 0.05% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 5월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 경기(이천), 강원(강릉), 익산(전북), 충주(충북) 순

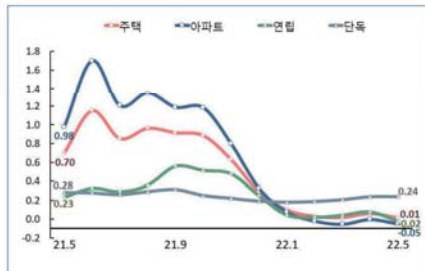
03 주택매매시장 동향

- ◆ 5월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 대형평수 선호 현상으로 135㎡ 이상에서 가장 높은 상승률을 보였으나, 가구분화 등의 영향으로 소형평수 또한 강세를 보여 소형 및 대형평수가 동반 강세
- ◆ 5월, 오피스텔 매매가격지수는 40㎡~60㎡에서 가장 높은 상승률을 나타냄(40㎡~60㎡ 0.12↑, 85㎡이상 0.11↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

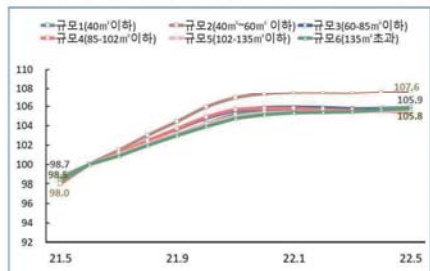
- 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.24% 상승하며 연립(0.02%↓), 아파트(0.05%↓)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 135㎡이상 전월대비 0.17% 상승하며 강세를 보였고, 40㎡이하(0.07%↑), 40~60㎡이하(0.04%↑)로 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)

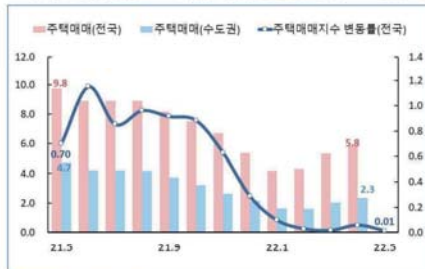


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 4월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 9.25%, 9.83% 증가를 기록
- 4월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 23.1%로 전월대비 9.8%p 증가했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 21.4%(전월대비 4.5%p↓) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율 (건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율 (건 %)

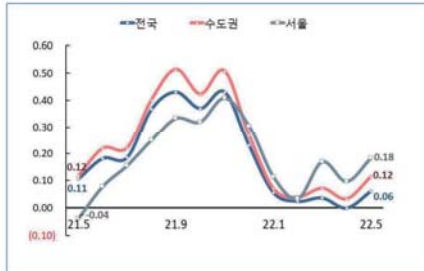


출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

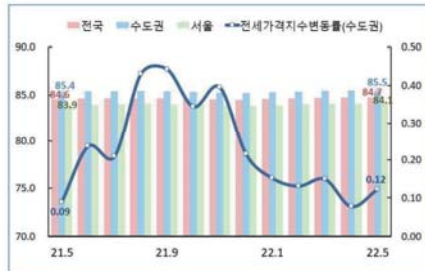
- 5월, 전국 오피스텔 매매가격은 전반적으로 상승폭이 확대되었으며 그 중 40㎡~60㎡ 의 중·소형 오피스텔이 가장 높은 상승세를 보이며 전월대비 0.06% 상승하며 상승전환
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.02%로 지방(5.74%) 및 광역시(광주 6.00%, 세종 6.28%)에 비해 낮은 비율을 기록

▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



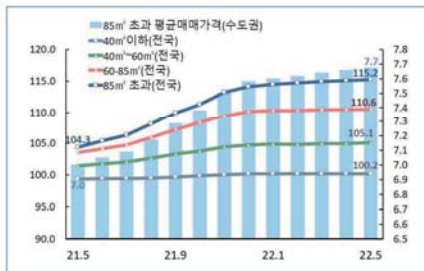
출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국) (지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(5월) (%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 5월, 전국 아파트전세가격은 전북, 경남을 제외한 지역에서 상승폭 축소 및 하락폭 확대가 진행되는 가운데, 전월대비 0.02%p 축소하며 하락폭 확대(4월 0.03% ↓ → 5월 0.05% ↓)
- ◆ 5월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월과 동일한 68.8%, 전월세전환율은 전월대비 동일한 5.7%를 기록, 주택가격이 높은 수도권은 5.2%로 타 지역에 비해 낮은 수준을 유지

□ 전월세가격 & 거래량

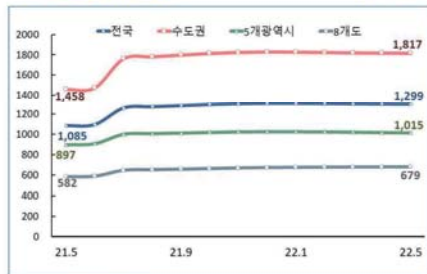
- 4월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 3.3% 증가한 26만건을 기록
- 5월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.02%p 감소한 -0.05%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,817만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

* 주) 7월 변동률은 전국주택가격동향조사의 재설계된 표본 반영

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

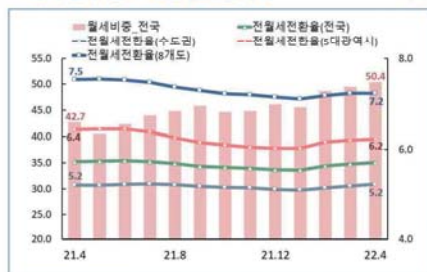
- 5월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.8%로 서울 57.2%, 경기 66.2%, 부산 65.0%, 세종 47.4% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 4월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.2%)은 5대광역시(6.2%)지역에 비해 낮은 수준, 전세자금대출 금리 상승의 영향으로 임차인의 월세 선호현상이 높아지며 전국 월세 비중은 50.4%로 전년동월(21.4월 42.7%) 대비 7.7% 상승

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(5월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

- ◆ 전년 동기(1~4월, 누계) 대비 인·허가 실적은 7.4% 증가, 원자재가격 상승 등의 영향으로 착공실적은 32.0% 감소
- ◆ 전년 동기(1~4월, 누계) 대비 준공실적은 7.9% 감소하였고, 시장악화의 영향으로 분양실적은 큰 폭(20.5%)의 감소

□ 인·허가 & 착공

- 4월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 15.2% 증가한 48,560호로 전년동월대비 8.9% 증가
- 4월, 전국 주택 착공실적은 34,417호로 전월대비 13.4% 감소, 전년동월대비 24.0% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 4월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 4.7% 감소한 31,010호로 전년동월대비 26.1% 증가
- 4월, 전국 주택 분양실적은 13,620호(일반분양 11,148호)로 전월대비 35.3% 감소, 전년동월 대비 49.5% 감소

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 5월, 아파트 평균 청약경쟁률은 부산이 52.1대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 강원(28.0대 1), 경남(24.0대 1) 등 지역에서 전국 평균 청약경쟁률(9.7대 1)을 크게 상회하였으나, 수도권 청약경쟁률은 전국 평균에 근접

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 5월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 9.7대 1로 부산(52.1대 1), 강원(28.0대 1) 등에서 강세
- 5월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,527만원으로, 서울(3,317만원), 제주(2,549만원), 대구(2,422만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(5월) 및 계약(4월)현황 (전 계약, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(5월) (만원/3.3㎡)



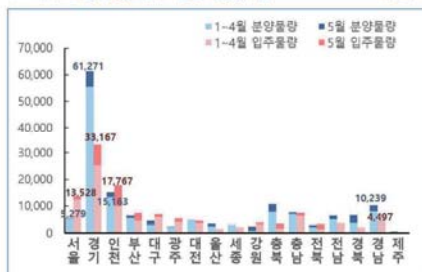
출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

- 5월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 23,521호, 28,030호로 분양물량은 경기, 인천, 경남 등에 집중
- 4월, 전국 아파트 미분양물량은 27,180호로 전월대비 794호(2.8%↓) 감소, 준공 후 미분양 물량 1.2% 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(5월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 4월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 27.3% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 4.08% 상승
- ◆ 5월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 3.5p 하락하여, 보합 예상

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 4월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.21%(전년 동월대비 4.08%) 상승한 106.8로 상승세 지속
- 4월, 개발제한구역의 토지거래량은 1,764필지로 전년 동월대비 37.9% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분	'21.12	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4
도시	주거	-44.5	-35.8	-37.2	-38.8
	상업	-24.9	-8.0	-18.5	-26.7
	공업	2.6	-0.3	-10.2	-32.9
	녹지	-0.2	-9.2	-13.4	-29.4
	GB	-25.3	-25.8	-40.9	-43.2
비도시	전체	-37.1	-27.3	-31.8	-34.7
	관리	-0.8	-8.2	-0.7	-19.2
	농림	-13.4	-20.6	-13.7	-31.0
	자연환경보전	1.7	-9.1	-12.1	-22.6
전체	-3.9	-11.3	-4.2	-22.4	-21.3

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 5월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 1.9p 감소한 103.1을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 4월)은 전월대비 소폭 확대(0.34% ↑→0.35% ↑)
- 4월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 33.6%로 과거 1년('21.4~'22.3)평균인 33.5% 보다 높은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

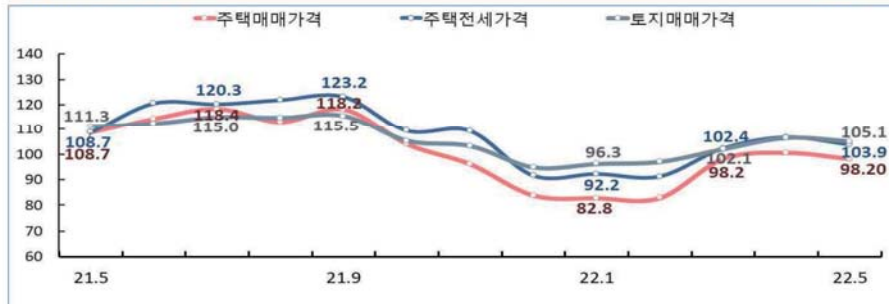
- ◆ 5월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 실물경기에 대한 부정적 전망 확대로 5개월만에 회복되었던 100 이상의 수치에서 다시 보합(98.2)으로 전환되었으며, 주택매매거래전망 또한 향후 시장 불확실성에 따른 관망세를 보이며 지수가 일부 하락하여 보합전망

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 98.2로 전월대비 2.4p ↓, 실물경기에 대한 불확실성 증가로 관망세가 유지되며 보합 예상
- (주택전세가격전망지수) 103.9로 전월대비 2.9p ↓, 계약갱신 만료로 발생한 수요증가의 월세 이전으로 보합 예상
- (토지매매가격전망지수) 105.1로 전월대비 1.4p ↓, 실물경기 불확실성에도 불구하고, 지역별 양극화로 전반적 상승 예상

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

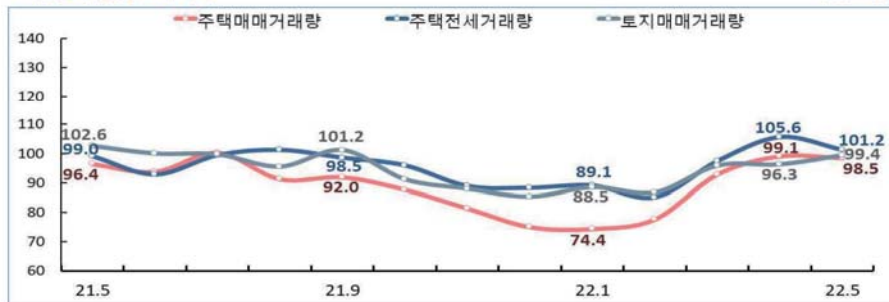


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 98.5로 전월대비 0.6p ↓, 금리인상 및 스태그플레이션 확산 예측으로 인한 보합 전망
- (주택전세거래전망지수) 101.2로 전월대비 4.4p ↓, 계절적 비수기 및 수급 불일치로 인한 보합 전망
- (토지매매거래전망지수) 99.4로 전월대비 3.1p ↑, 투자 수요는 존재하나 금리인상 등 요인으로 보합 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년							2022년				
		6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
주택 담보대출	주택담보대출금리	2.7	2.8	2.9	3.0	3.3	3.5	3.6	3.9	3.9	3.8	3.9	
	주택담보대출액	702.7	709.2	715.5	722.0	727.4	731.6	734.5	736.6	737.7	738.8		
	주택담보대출 연체율	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	0.10	0.11	
실리	부동산시장소비심리지수	125.2	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5
	건설기업경기실사지수	100.8	92.9	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4
	주택사업경기실사지수	113.0	92.5	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2	82.6
	주택매매가격전망지수(RESI)	114.4	118.4	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6	98.2
주택 공급	건설수주액	17.4	14.4	15.4	14.0	15.6	17.2	27.2	16.1	12.2	19.1	16.6	
	건설기성액	13.3	11.0	11.0	11.4	11.7	12.5	16.8	11.1	10.1	12.9	12.6	
	인허가량	44,018	46,593	35,506	46,130	46,714	42,388	97,320	39,614	30,514	42,154	48,560	
	준공물량	33,819	37,569	28,070	30,576	49,108	32,807	75,358	21,308	24,678	32,538	31,020	
	착공물량	42,595	41,648	36,875	49,845	53,477	50,744	81,859	18,848	25,504	39,756	34,417	
	분양물량	39,243	24,648	16,947	34,266	19,245	34,243	47,511	19,847	24,386	21,041	13,620	
	미분양물량	16,289	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254	27,974	27,180	
매매	주택	지수	100.0	100.9	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8	104.8
		거래량	88,922	88,937	89,057	81,631	75,290	67,159	53,774	41,709	43,179	53,461	58,407
	아파트	지수	100.0	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	106.2	106.2	106.1
		거래량	57,861	60,400	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679
전세	주택	지수	100.0	100.6	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2	103.2
		거래량	115,648	113,746	116,588	97,285	105,120	104,388	115,989	111,319	124,102	126,237	128,023
		전세가/매매가	64.2	64.5	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	100.0	100.9	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4	104.3	104.3
		거래량	92,689	96,596	100,765	86,942	92,090	94,506	106,289	98,742	110,583	115,476	121,511
		전세가/매매가	69.4	69.8	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.8
토지	매매가격지수	103.3	103.7	104.0	104.4	104.8	105.1	105.5	105.8	106.1	106.4	106.8	
	거래량	284,529	276,915	264,675	245,400	245,343	252,834	267,806	210,546	194,132	213,674	229,999	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
7

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

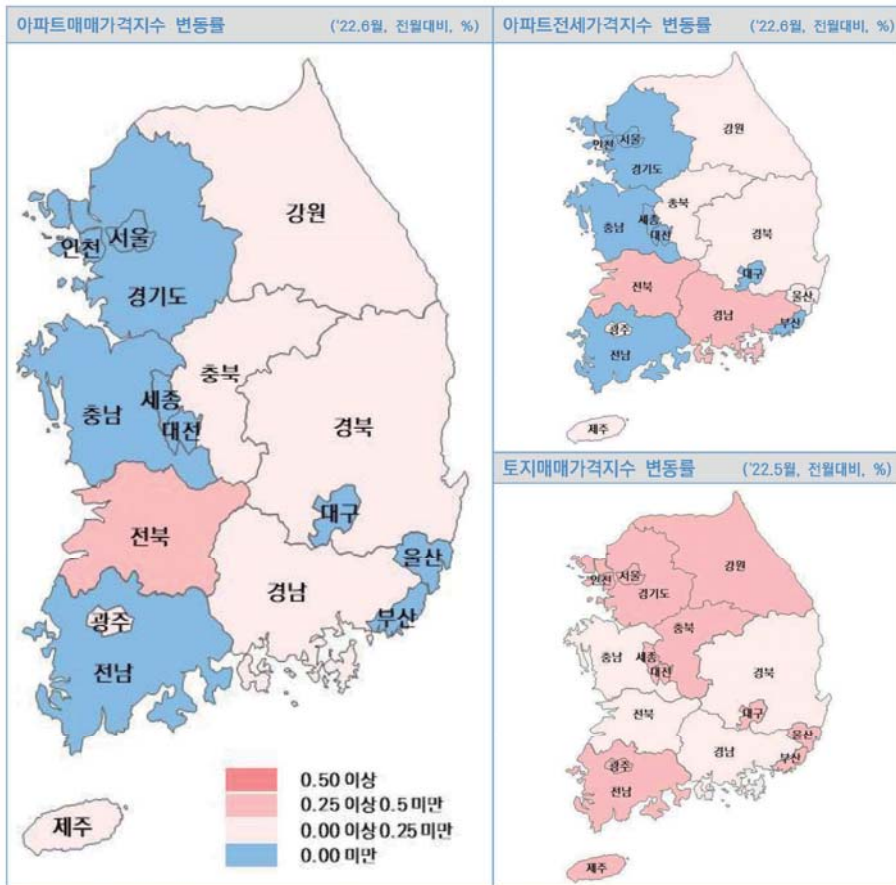
REAL ESTATE MARKET REPORT

01 부동산경제 동향	01
02 부동산가격 종합	02
03 주택매매시장 동향	03
04 주택전월세시장 동향	05
05 주택공급 동향	06
06 토지시장 동향	08
07 부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부 부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 6월, 전국 아파트 가격은 금리인상 및 경기둔화 우려 등의 영향으로 상승폭 축소 및 하락폭 확대가 진행되며, 전월대비 하락폭 확대(5월 0.05% ↓ → 6월 0.10% ↓)
- ◆ 6월, 주택가격 전망(6개월 후)은 규제완화 등 부동산대책에 대한 기대감과 실물경기에 대한 불안감이 맞물리며 전월대비 13p 하락한 98을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
0.1조원 ▲ (전월대비)	0.50%p ▲ (전월대비)	0.00%p (전월대비)	4.3p ▼ (전월대비)
'22.5 741.3조원	'22.7 2.25%	'22.5 3.90%	'22.6 100.2
'22.4 741.1조원	'22.6 1.75%	'22.4 3.90%	'22.5 104.5

출처 : 한국은행, 국토연구원

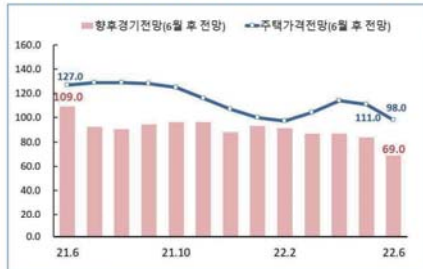
01 부동산경제 동향

- ◆ 6월, 경기둔화에 대한 우려감이 커지며 향후 경기전망에 대한 기대는 69를 기록(전월대비 15p 축소), 주택가격전망(6개월 후)은 규제완화에 대한 기대감과 금리인상·인플레이션 우려 등이 맞물리며 전월대비 13p 축소된 98을 기록
- ◆ 5월, 주택담보대출액은 전월대비 0.1조원 증가하며 전년의 증가폭 대비 크게 축소 / 5월, 주택담보대출금리는 전월 대비 동일(전년동월대비 1.21%p ↓)한 3.90%로 인상폭 확대, 기준금리 추가 인상 시 상승 확대 예상

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 6월, 향후경기전망(6개월 후)은 전월대비 큰 폭으로 하락한 69를 기록한 가운데 '21년 6월 이후 12개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 13p 축소된 98로 보합 전망
- 6월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 원자재 가격 부담, 기준금리 인상으로 인한 경기둔화 우려가 반영되며 체감경기가 크게 악화, 전월대비 18.7p 감소한 64.7을 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

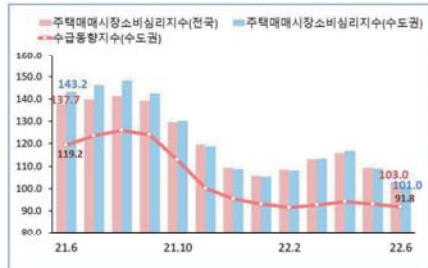
- 5월, 주택담보대출액은 전월대비 0.1조원 증가하며 전월 증가폭(2.4조원)보다 축소('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 6월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 101.0, 수급동향지수는 전월대비 1.2p 하락한 91.8로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

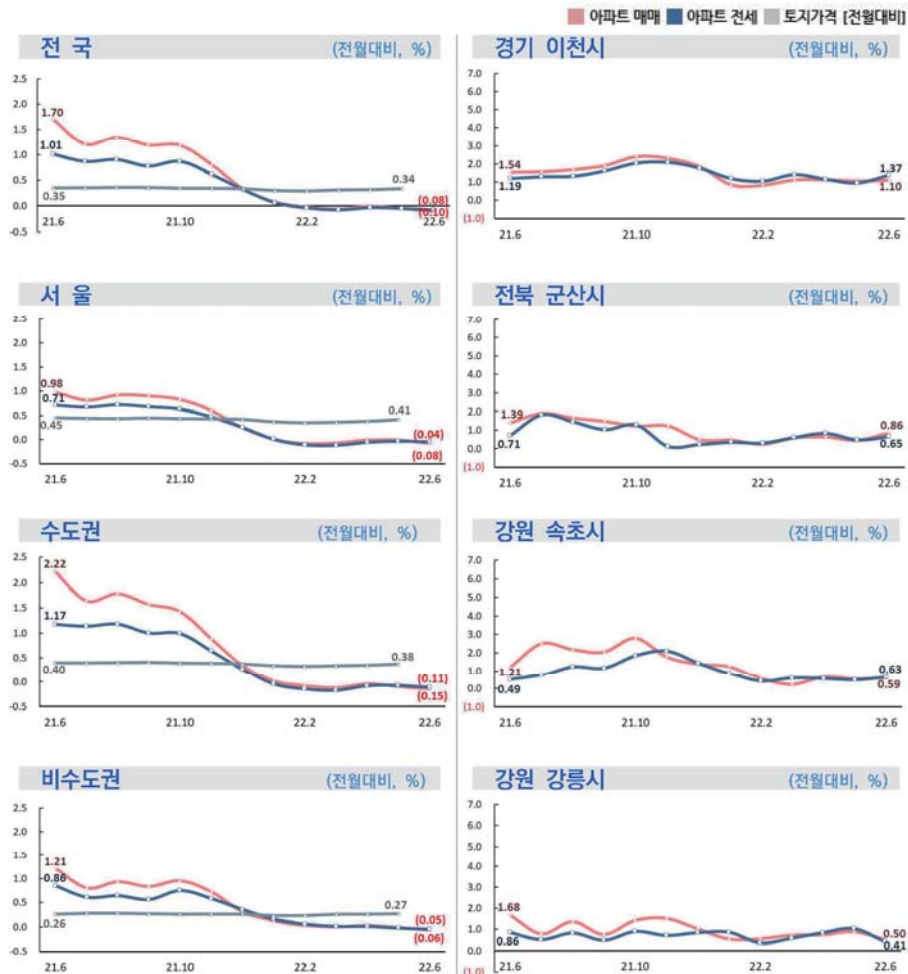


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 6월, 전국 아파트매매가격은 금리인상, 경기둔화, 관광세 확대 등의 영향으로 지역별 하락폭이 확대되며 전월대비 0.10%하락, 반도체·조선 등 지역산업의 영향을 받은 이천 및 군산 등 일부 지역은 상승세 유지
- ◆ 6월, 전국 아파트전세가격은 금리인상 및 계절적 요인 등의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(0.05% ↓ → 0.08% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 6월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 이천(경기), 군산(전북), 속초(강원), 강릉(강원) 순

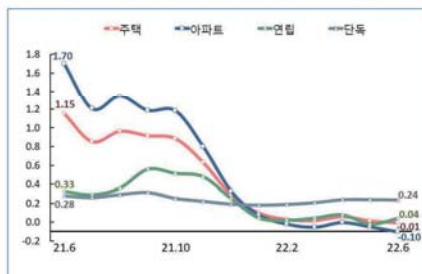
03 주택매매시장 동향

- ◆ 6월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 가구분화 등의 영향으로 40㎡이하에서 가장 높은 상승률을 보였으나 상승폭은 축소(0.07% ↑ → 0.05% ↑), 대형평수 선호 현상으로 135㎡초과 또한 강세를 보이며 소형 및 대형평수의 동반 강세
- ◆ 6월, 오피스텔 매매가격지수는 85㎡이상에서 가장 높은 상승률을 나타냄(40㎡~60㎡ 0.05% ↑, 85㎡이상 0.08% ↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

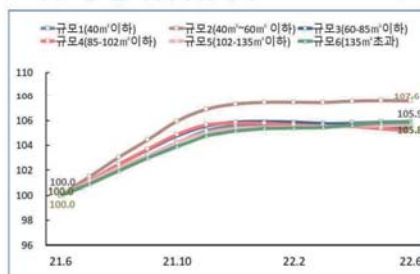
- 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.24% 상승하며 연립(0.04% ↑), 아파트(0.10% ↓)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 40㎡이하가 전월대비 0.05% 상승하며 강세를 보였고, 135㎡초과는 0.03% 상승하며, 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)



출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

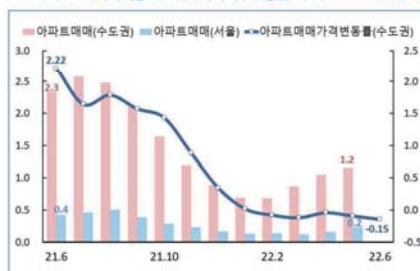
- 5월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 8.21%, 10.08% 증가를 기록
- 5월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 17.2%로 전월대비 6.0%p 감소했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 21.8%(전월대비 0.4%p ↑) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



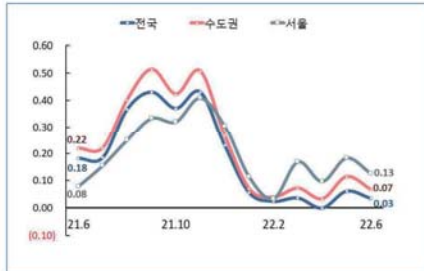
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 6월, 전국 오피스텔 매매가격의 상승세는 지속되었으나 상승폭은 소폭 축소(0.06 ↑ → 0.03 ↑)되었고, 평형별로는 주거지 대체가 가능한 85㎡ 이상의 대형 오피스텔이 가장 높은 상승세를 보임
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.05%로 지방(5.74%) 및 광역시(광주 6.07%, 세종 6.26%)에 비해 낮은 비율을 기록

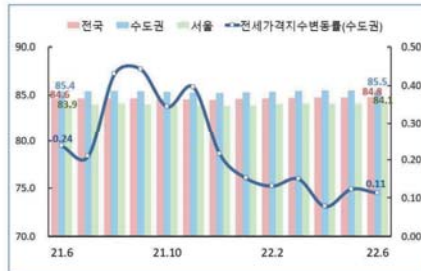
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

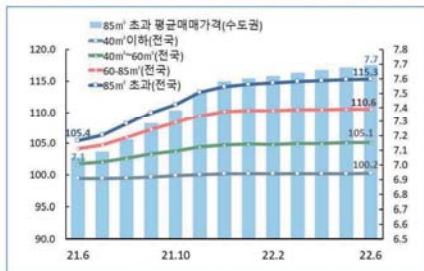
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 역원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(6월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 6월, 전국 아파트전세가격은 대부분의 지역에서 상승폭 축소 및 하락폭 확대가 진행되는 가운데, 전월대비 0.03%p 축소하며 하락폭 확대(5월 0.05% ↓ → 6월 0.08% ↓)
- ◆ 6월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월대비 0.1%p 상승한 68.9%, 전국 주택의 전월세전환율은 전월대비 0.1%p 상승한 5.8%를 기록, 전세자금대출 금리 인상 등의 영향으로 전국 주택 월세비중이 급증

□ 전월세가격 & 거래량

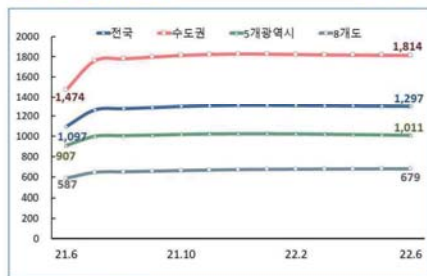
- 5월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 56.4% 증가한 40만건을 기록
- 6월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.03%p 감소한 -0.08%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,814만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

* 주) 7월 변동률은 '전국주택가격동향조사'의 재설계된 표본 반영

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

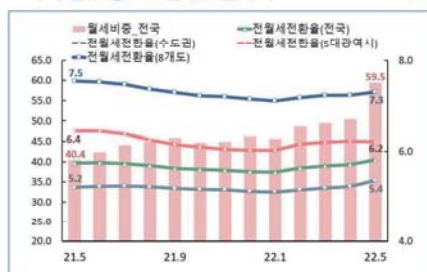
- 6월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.9%로 서울 57.2%, 경기 66.3%, 부산 65.0%, 세종 47.3% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 5월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.4%)은 5대광역시(6.2%)지역에 비해 낮은 수준, 전세자금대출 금리 상승의 영향으로 임차인의 월세 선호현상이 높아지며 전국 월세 비중은 59.5%로 전년동월('21.5월 40.4%) 대비 19.1%p 상승

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(6월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

- ◆ 전년 동기(1~5월, 누계) 대비 인·허가 실적은 11.9% 증가, 금리 및 자재가격 상승 등의 영향으로 착공실적은 34.3% 감소
- ◆ 전년 동기(1~5월, 누계) 대비 준공실적은 5.7% 증가, 수요 감소 등의 영향으로 분양실적은 큰 폭(20.1%)의 감소

□ 인·허가 & 착공

- 5월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 0.7% 감소한 48,216호로 전년동월대비 30.5% 증가
- 5월, 전국 주택 착공실적은 30,494호로 전월대비 11.4% 감소, 전년동월대비 41.8% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 5월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 37.8% 증가한 42,744호로 전년동월대비 70.3% 증가
- 5월, 전국 주택 분양실적은 17,358호(일반분양 15,328호)로 전월대비 27.4% 증가, 전년동월 대비 18.3% 감소

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 6월, 아파트 평균 청약경쟁률은 부산이 61.2대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 서울(22.7대 1), 경북(17.6대 1) 등 지역은 전국 평균 청약경쟁률(13.2대 1)을 상회하였으나, 인천 등 청약경쟁률은 전국 평균 경쟁률을 크게 하회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 6월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 13.2대 1로 부산(61.2대 1), 서울(22.7대 1) 등에서 강세
- 6월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,351만원으로, 서울(3,222만원), 경기(1,669만원), 인천(1,643만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(6월) 및 계약(5월)현황 (천 개좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(6월) (만원/3.3㎡)



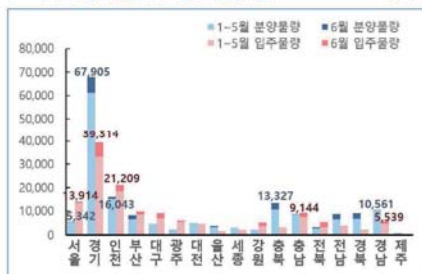
출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양-준공후미분양 물량

- 6월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 17,844호, 19,277호로 분양물량은 경기, 충북, 경북 등에 집중
- 5월, 전국 아파트 미분양물량은 27,375호로 전월대비 195호(0.7%↑) 증가, 준공 후 미분양 물량 2.1% 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(6월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 5월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 24.9% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 4.07% 상승
- ◆ 6월, 전국 토지시장소비심리지수는 전년 동월과 비교하여 9.3p 하락하여, 하락 예상

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 5월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.34%(전년 동월대비 4.07%) 상승한 107.1로 상승세 지속
- 5월, 주거지역의 토지거래량은 102,766필지로 전년 동월대비 31.5% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5
주거	-35.8	-37.2	-38.8	-32.9	-31.5
상업	-8.0	-18.5	-26.7	-23.2	-23.1
공업	-0.3	-10.2	-32.9	-14.0	-21.3
녹지	-9.2	-13.4	-29.4	-21.0	-19.4
GB	-25.8	-40.9	-43.2	-37.9	-31.5
전체	-27.3	-31.8	-34.7	-29.5	-29.5
관리	-8.2	-0.7	-19.2	-19.2	-8.5
농림	-20.6	-13.7	-31.0	-28.3	-20.9
자연환경보전	-9.1	-12.1	-22.6	-13.4	-7.4
전체	-11.3	-4.2	-22.4	-21.3	-11.1

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 6월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 3.1p 감소한 100.0을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 5월)은 전월대비 소폭 확대(0.35% ↑→0.38% ↑)
- 5월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 34.0%로 과거 1년('21.5~'22.4)평균인 33.7% 보다 높은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

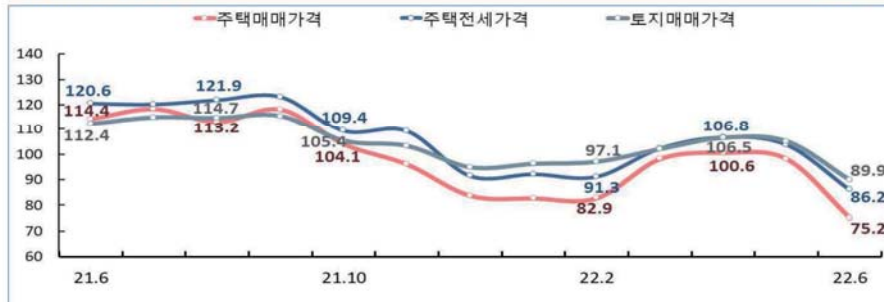
- ◆ 6월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 인플레이션 우려와 금리인상 등의 여파로 하락을 예상하며, 주택매매거래전망 또한 향후 시장 불확실성에 따른 매수관망세 증가로 거래감소가 예상되며 지수가 대폭 하락

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 75.2로 전월대비 23.0p ↓, 실물경기에 대한 불확실성 증가 및 금리인상 여파로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 86.2로 전월대비 17.7p ↓, 매매가격 하락 및 전세 수요의 월세전환이 본격화되며 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 89.9로 전월대비 15.2p ↓, 경기침체 우려에 따른 부동산시장 하방압력이 현실화되며 하락 전망

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

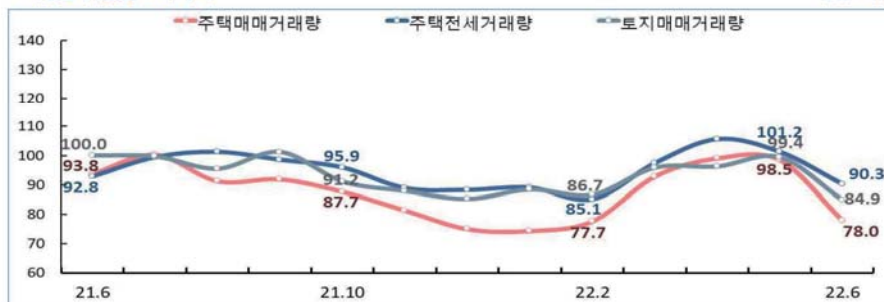


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 78.0으로 전월대비 20.5p ↓, 경제상황에 대한 불확실성에 따른 관망세 증가 등으로 감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 90.3으로 전월대비 11.0p ↓, 매수 관망세는 증가하나, 금리인상 등에 따른 거래 축소 전망
- (토지매매거래전망지수) 84.9로 전월대비 14.5p ↓, 경기상황 우려에 따른 투자수요 위축으로 거래 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년						2022년					
		7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
주택 담보대출	주택담보대출금리	2.8	2.9	3.0	3.3	3.5	3.6	3.9	3.9	3.8	3.9	3.9	
	주택담보대출액	709.2	715.5	722.0	727.4	731.6	734.5	736.6	737.7	738.8	741.1	741.3	
	주택담보대출 연체율	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	0.10	0.11	0.11	
심리	부동산시장소비심리지수	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2
	건설기업경기실사지수	92.9	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7
	주택사업경기실사지수	92.5	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2	82.6	64.1
	주택매매가격전망지수(RESI)	118.4	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6	98.2	75.2
주택 공급	건설수주액	14.4	15.4	14.0	15.6	17.2	27.2	16.1	12.2	19.2	17.9	17.6	
	건설기성액	11.0	11.0	11.4	11.7	12.5	16.8	11.1	10.1	12.9	12.6	13.3	
	인허가량	46,593	35,506	46,130	46,714	42,388	97,320	39,614	30,514	42,154	48,560	48,216	
	준공물량	37,569	28,070	30,576	49,108	32,807	75,358	21,308	24,678	32,538	31,010	42,744	
	착공물량	41,648	36,875	49,845	53,477	50,744	81,859	18,848	25,504	39,756	34,417	30,494	
	분양물량	24,648	16,947	34,266	19,245	34,243	47,511	19,847	24,386	21,041	13,620	17,358	
	미분양물량	15,198	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	
매매	주택	지수	100.9	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8	104.8	104.8
		거래량	88,937	89,057	81,631	75,290	67,159	53,774	41,709	43,179	53,461	58,407	63,200
	아파트	지수	101.2	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	106.3	106.2	106.1	106.0
		거래량	60,400	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124
전세	주택	지수	100.6	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2	103.2	103.2
		거래량	113,746	116,588	97,285	105,120	104,388	115,989	111,319	124,102	126,237	128,023	163,715
		전세가/매매가	64.5	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	100.9	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4	104.3	104.3	104.2
		거래량	96,596	100,765	86,942	92,090	94,506	106,289	98,742	110,583	115,476	121,511	163,250
		전세가/매매가	69.8	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.8	68.9
토지	매매가격지수	103.7	104.0	104.4	104.8	105.1	105.5	105.8	106.1	106.4	106.8	107.1	
	거래량	276,915	264,675	245,400	245,343	252,834	267,806	210,546	194,132	213,674	229,999	222,681	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물원, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
8

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

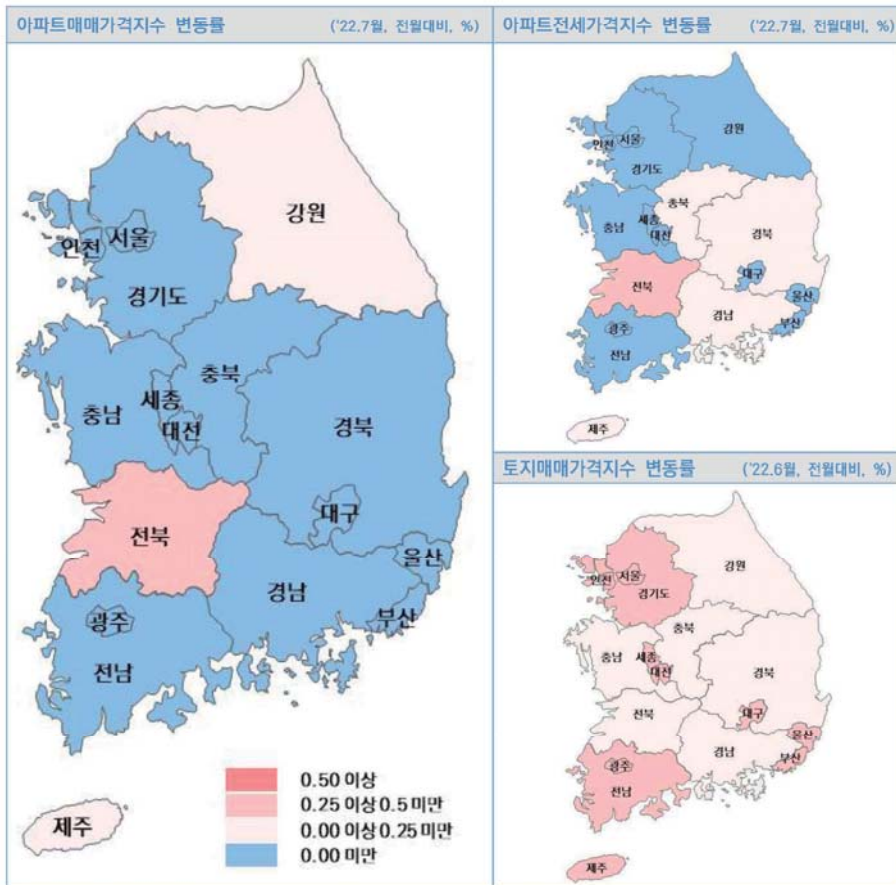
REAL ESTATE MARKET REPORT

01	부동산경제 동향	01
02	부동산가격 종합	02
03	주택매매시장 동향	03
04	주택전월세시장 동향	05
05	주택공급 동향	06
06	토지시장 동향	08
07	부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부	부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 7월, 전국 아파트 가격은 매수심리 위축에 따른 거래감소와 금리인상 등 거시요인 등의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(6월 0.10% ↓ → 7월 0.20% ↓)
- ◆ 7월, 주택가격 전망(6개월 후)은 실물경기 및 금리인상 등의 우려가 주택시장의 하방압력으로 작용하며, 전월대비 16p 하락한 82를 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
0.1조원 ▲ (전월대비)	0.00%p (전월대비)	0.14%p ▲ (전월대비)	6.6p ▼ (전월대비)
'22.5 741.3조원	'22.8 2.25%	'22.6 4.04%	'22.7 93.6
'22.4 741.1조원	'22.7 2.25%	'22.5 3.90%	'22.6 100.2

출처 : 한국은행, 국토연구원

01 부동산경제 동향

- ◆ 7월, 향후 경기전망 기대는 하반기 물가상승, 기준금리 인상 지속 등 경제여건으로 50을 기록(전월대비 19p 축소), 주택가격전망(6개월 후)은 실물경기 불안에 따른 소비심리 축소가 현실화되며 전월대비 16p 축소된 82를 기록
- ◆ 5월, 주택담보대출액은 전월대비 0.1조원 증가하며 전년도 증가폭 대비 크게 축소 / 6월, 주택담보대출금리는 전월 대비 0.14%p 상승(전년동월대비 1.30%p ↑)한 4.04%로 인상폭이 확대되며 차입자의 이자부담 가중 지속

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 7월, 향후경기전망(6개월 후)은 전월대비 큰 폭으로 하락한 50을 기록한 가운데 '21년 6월 이후 13개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 16p 축소된 82로 약보합 전망
- 7월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 계절적 비수기 영향과 통계적 반등효과가 맞물리며, 전월대비 3.2p 회복한 67.9를 기록, 원자재가격 부담의 장기화 및 경기둔화에 대한 우려감이 지속되나 대형사들의 심리는 일부 안정화

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

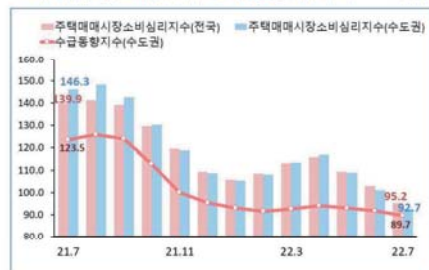
- 5월, 주택담보대출액은 전월대비 0.1조원 증가하며 전월 증가폭(2.4조원)보다 축소('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 7월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 92.7, 수급동향지수는 전월대비 2.1p 하락한 89.7로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

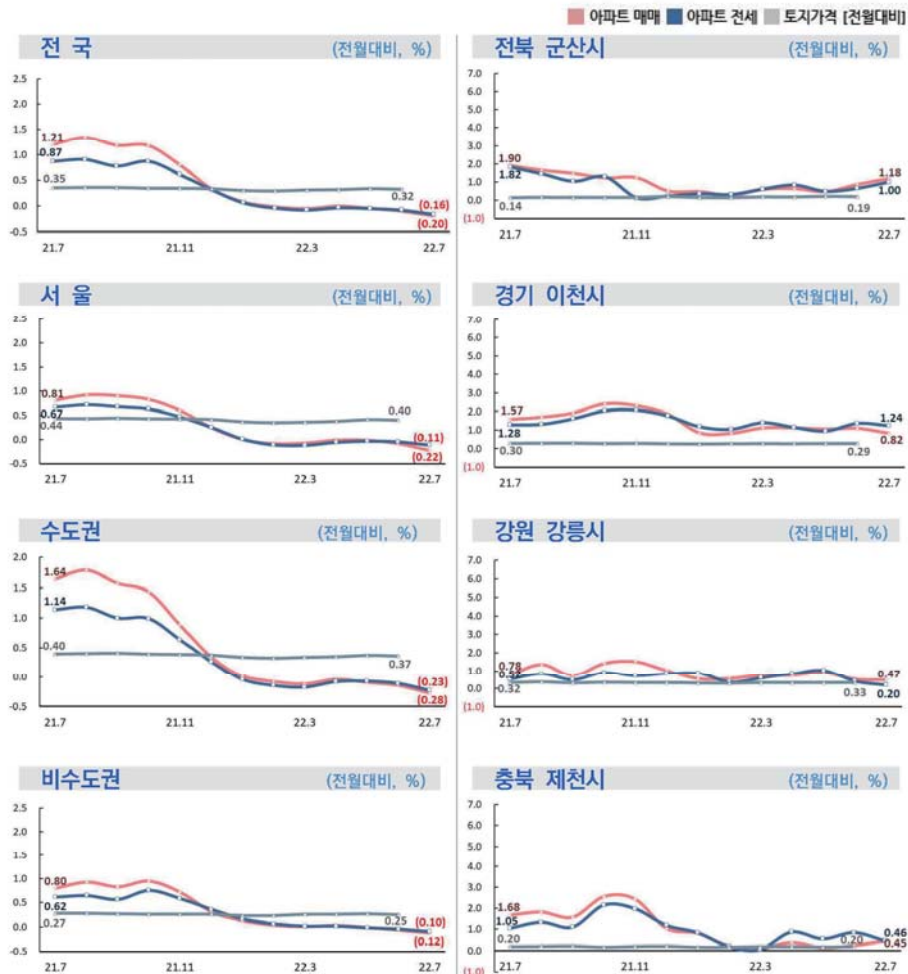


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 7월, 전국 아파트매매가격은 수도권 및 5대광역시를 중심으로 하락폭이 확대되며 전월대비 0.20%하락, 반도체·조선 등 지역산업의 영향을 받은 군산 및 이천 등 일부 지역은 상승세 유지
- ◆ 7월, 전국 아파트전세가격은 계절적 요인 및 금리상승 등의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(0.08% ↓ → 0.16% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 7월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 이천(경기), 군산(전북), 속초(강원), 강릉(강원) 순

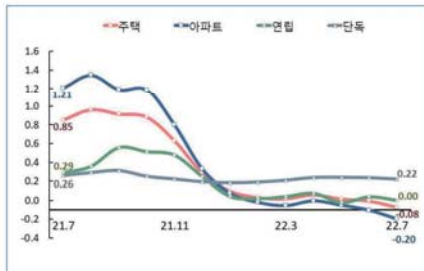
03 주택매매시장 동향

- ◆ 7월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 수도권 및 5대광역시의 하락폭 증가의 영향으로 모든 규모에서 하락세를 기록 하였으나 135㎡초과 평형에서 0.07% 하락하며 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- ◆ 7월, 오피스텔 매매가격지수는 40㎡~60㎡에서 가장 높은 상승률을 나타냄(40㎡~60㎡ 0.07↑, 85㎡이상 0.02↑)

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

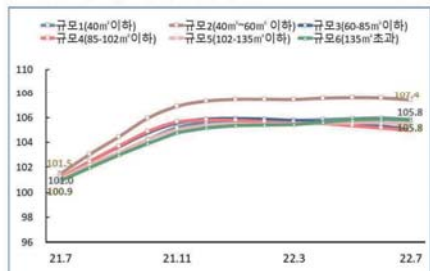
- 7월, 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.22% 상승하며 연립(0.00%↑), 아파트(0.20%↓)에 비해 강세
- 7월, 아파트(전국) 규모별로는 135㎡초과가 전월대비 0.07% 하락하였고, 102㎡~135㎡는 0.11% 하락하는 등 모든 규모에서 하락세를 기록

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)

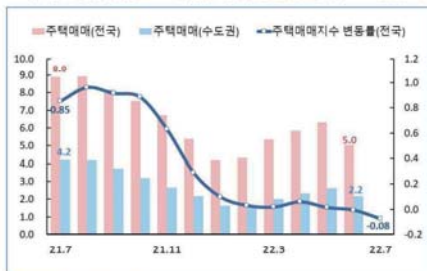


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 6월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 20.4%, 23.3% 감소를 기록
- 6월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 11.2%로 전월대비 6.0%p 감소했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 19.6%(전월대비 2.2%p↓) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

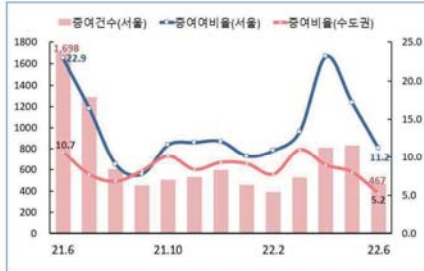
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

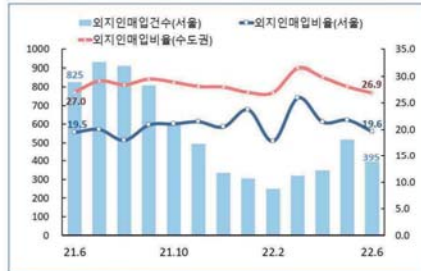
(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



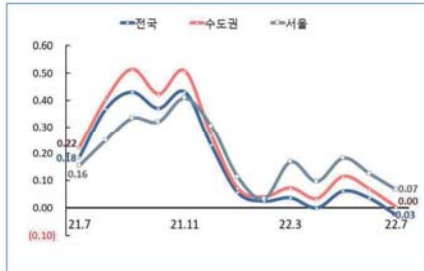
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 7월, 전국 오피스텔 매매가격은 20년 11월 이후 19개월 만에 하락세를 기록하였으며(0.03%↓), 평행별로는 40㎡~60㎡의 소형 오피스텔이 0.07% 상승으로 가장 높은 상승률을 보임
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.08%로 지방(5.73%) 및 광역시(광주 6.09%, 세종 6.29%)에 비해 낮은 비율을 기록

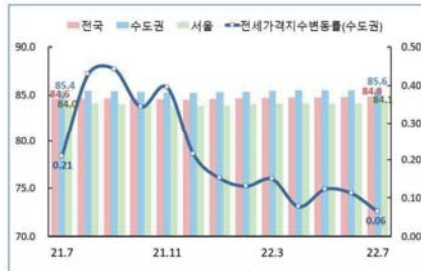
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

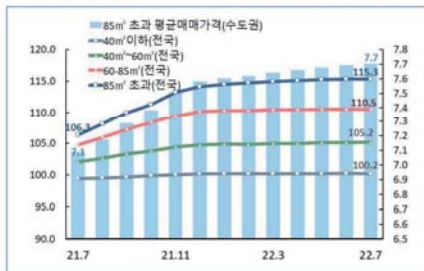
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평행별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 역월)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(7월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 7월, 전국 아파트전세가격은 매물누적과 금리인상 등의 영향으로 수도권 및 5대광역시를 중심으로 하락폭이 확대되는 가운데, 전월대비 0.08%p 축소하며 하락폭 확대(6월 0.08% ↓ → 7월 0.16% ↓)
- ◆ 7월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월과 동일한 68.9%, 전국 주택의 전월세전환율은 전월대비 0.1%p 상승한 5.9%를 기록, 전월 급증했던 월세비중은 다소 하락(5월 59.5% → 6월 50.2%)하였으나, 여전히 높은 비중을 차지

□ 전월세가격 & 거래량

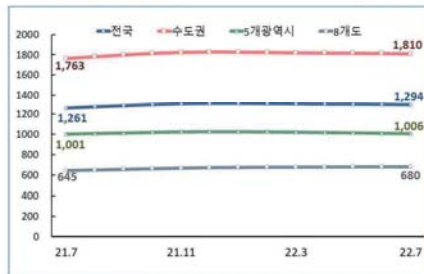
- 6월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 47.4% 감소한 21만건을 기록
- 7월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.08%p 감소한 -0.16%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,810만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

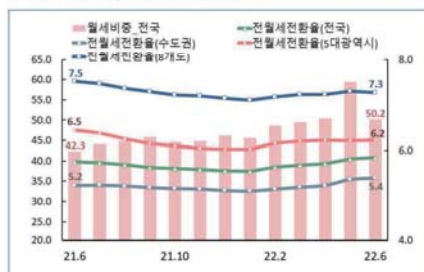
- 7월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.9%로 서울 57.3%, 경기 66.3%, 부산 65.1%, 세종 47.1% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 6월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.4%)은 5대광역시(6.2%)지역에 비해 낮은 수준, 월세비중은 전월에 비해 안정되었으나 장기적으로는 증가추세를 보이며 전국 월세 비중은 50.2%로 전년동월(21.6월 42.3%) 대비 7.8%p 상승

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(7월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

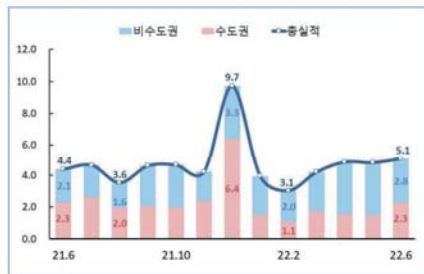
- ◆ 전년 동기(1~6월, 누계) 대비 인·허가 실적은 12.6% 증가, 금리 및 자재가격 상승 등의 영향으로 착공실적은 30.0% 감소
- ◆ 전년 동기(1~6월, 누계) 대비 준공실적은 3.0% 증가, 수요 감소 등의 영향으로 분양실적은 큰 폭(27.0%)의 감소

□ 인·허가 & 착공

- 6월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 5.2% 증가한 50,701호로 전년동월대비 15.2% 증가
- 6월, 전국 주택 착공실적은 39,430호로 전월대비 29.3% 증가, 전년동월대비 7.4% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

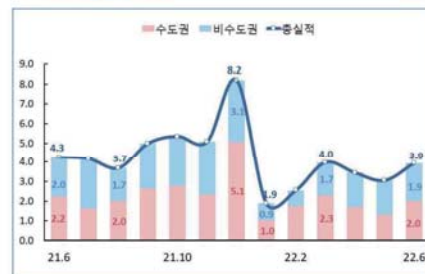
(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 6월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 27.5% 감소한 30,999호로 전년동월대비 8.3% 감소
- 6월, 전국 주택 분양실적은 20,367호(일반분양 14,799호)로 전월대비 17.3% 증가, 전년동월 대비 48.1% 감소

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- 7월, 아파트 평균 청약경쟁률은 부산이 42.0대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 강원(31.5대 1), 대전(12.9대 1) 등 지역은 전국 평균 청약경쟁률(7.3대 1)을 상회하였으나, 대구, 울산 등은 전국 평균 경쟁률을 크게 하회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 7월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 7.3대 1로 부산(42.0대 1), 강원(31.5대 1) 등에서 강세
- 7월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,508만원으로, 경기(1,726만원), 대구(2,035만원), 인천(1,704만원) 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(7월) 및 계좌(6월)현황 (전 계좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(7월) (만원/3.3㎡)

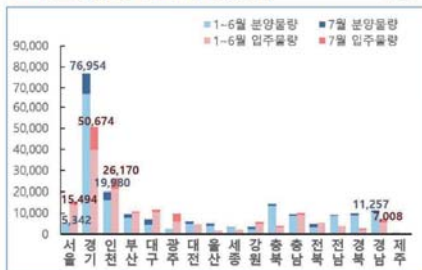


출처 : 부동산114
* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

- 7월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 27,058호, 27,320호로 분양물량은 경기, 인천, 대구 등에 집중
- 6월, 전국 아파트 미분양물량은 27,910호로 전월대비 535호(2.0% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량은 7,130호로 전월 대비 300호(4.4% ↑)

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(7월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 6월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 29.9% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 4.05% 상승
- ◆ 7월, 전국 토지시장소비심리지수는 금리인상 등의 영향으로 전년 동월과 비교하여 11.4p 하락한 93.7 기록

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 6월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.32%(전년 동월대비 4.05%) 상승한 107.5로 상승세 지속
- 6월, 주거지역의 토지거래량은 92,444필지로 전년 동월대비 33.4% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분		'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6
도 시	주거	-37.2	-38.8	-32.9	-31.5	-33.4
	상업	-18.5	-26.7	-23.2	-23.1	-25.6
	공업	-10.2	-32.9	-14.0	-21.3	-4.1
	녹지	-13.4	-29.4	-21.0	-19.4	-28.2
	GB	-40.9	-43.2	-37.9	-31.5	-27.2
비 도 시	전체	-31.8	-34.7	-29.5	-29.5	-33.2
	관리	-0.7	-19.2	-19.2	-8.5	-21.0
	농림	-13.7	-31.0	-28.3	-20.9	-17.5
	자연환경보전	-12.1	-22.6	-13.4	-7.4	-8.7
	전체	-4.2	-22.4	-21.3	-11.1	-20.1

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 7월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 3.8p 감소한 96.2를 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 6월)은 전월대비 소폭 축소(0.38% ↑ → 0.37% ↑)
- 6월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 33.5%로 과거 1년('21.6~'22.5)평균인 33.8% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

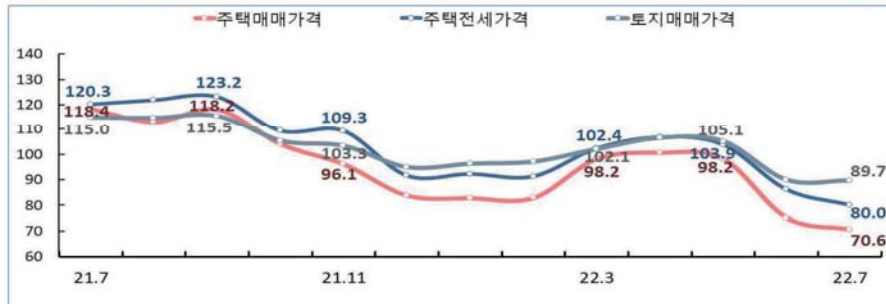
◆ 7월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 인플레이션 우려와 금리인상 등이 지속되는 가운데 소비심리 저하 등의 영향으로 하락 예상이 확대되었으며, 주택매매거래전망 또한 계절적 원인 및 향후 시장 불확실성에 따른 매수관망세 증가로 거래감소가 예상되며 지수의 하락세가 이어짐

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 70.6으로 전월대비 4.6p ↓, 경기불안 및 금리인상에 따른 소비심리 저하로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 80.0으로 전월대비 6.2p ↓, 매매가격 하락예상에 따른 관망세 유지하며 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 89.7로 전월대비 0.2p ↓, 신규개발수요 감소에 따른 매수세 감소가 현실화되며 하락 전망

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

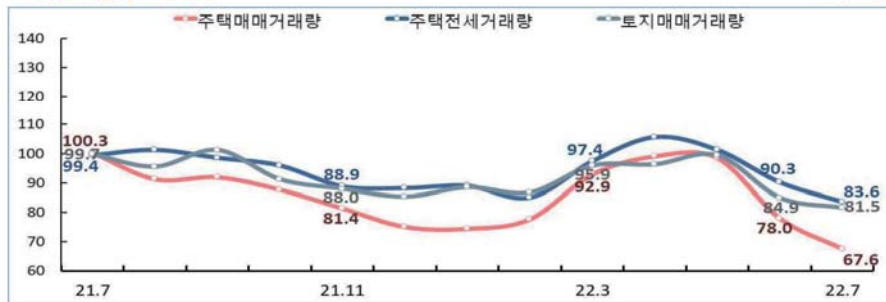


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 67.6으로 전월대비 10.4p ↓, 계절적 비수기 및 실수요자 관망세 등 영향으로 감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 83.6으로 전월대비 6.6p ↓, 급매 중심 거래되나 금리인상 등 거시여건 영향으로 수요 감소
- (토지매매거래전망지수) 81.5로 전월대비 3.4p ↓, 소비자의 가격하락 기대심리 및 수요 감소에 따라 거래 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년					2022년						
		8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
주택 담보대출	주택담보대출금리	2.9	3.0	3.3	3.5	3.6	3.9	3.9	3.8	3.9	3.9	4.0	
	주택담보대출액	715.5	722.0	727.4	731.6	734.5	736.6	737.7	738.8	741.1	741.3		
	주택담보대출 연체율	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	0.10	0.11	0.11	0.10	
심리	부동산시장소비심리지수	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2	93.6
	건설기업경기실사지수	89.4	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7	67.9
	주택사업경기실사지수	85.8	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2	82.6	64.1	60.4
	주택매매가격전망지수(RESI)	113.2	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6	98.2	75.2	70.6
주택 공급	건설수주액	15.4	14.0	15.6	17.2	27.2	16.1	12.2	19.2	18.2	19.0	22.0	
	건설기성액	11.0	11.4	11.7	12.5	16.8	11.1	10.1	12.9	12.6	13.5	14.9	
	인허가량	35,506	46,130	46,714	42,388	97,320	39,614	30,514	42,154	48,560	48,216	50,701	
	준공물량	28,070	30,576	49,108	32,807	75,358	21,308	24,678	32,538	31,010	42,744	30,999	
	착공물량	36,875	49,845	53,477	50,744	81,859	18,848	25,504	39,756	34,417	30,494	39,430	
	분양물량	16,947	34,266	19,245	34,243	47,511	19,847	24,386	21,041	13,620	17,358	20,367	
	미분양물량	14,864	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	
매매	주택	지수	101.8	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8	104.8	104.8	104.8
		거래량	89,057	81,631	75,290	67,159	53,774	41,709	43,179	53,461	58,407	63,200	50,304
	아파트	지수	102.6	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	106.3	106.2	106.1	106.0	105.8
		거래량	61,170	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147
전세	주택	지수	101.2	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2	103.2	103.2	103.1
		거래량	116,588	97,285	105,120	104,388	115,989	111,319	124,102	126,237	128,023	163,715	105,964
		전세가/매매가	64.3	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	101.8	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4	104.4	104.3	104.2	104.0
		거래량	100,765	86,942	92,090	94,506	106,289	98,742	110,583	115,476	121,511	163,250	99,782
		전세가/매매가	69.5	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.8	68.9
토지	매매가격지수	104.0	104.4	104.8	105.1	105.5	105.8	106.1	106.4	106.8	107.1	107.5	
	거래량	264,675	245,400	245,343	252,834	267,806	210,546	194,132	213,674	229,999	222,681	199,531	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국농수산은행, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
9

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

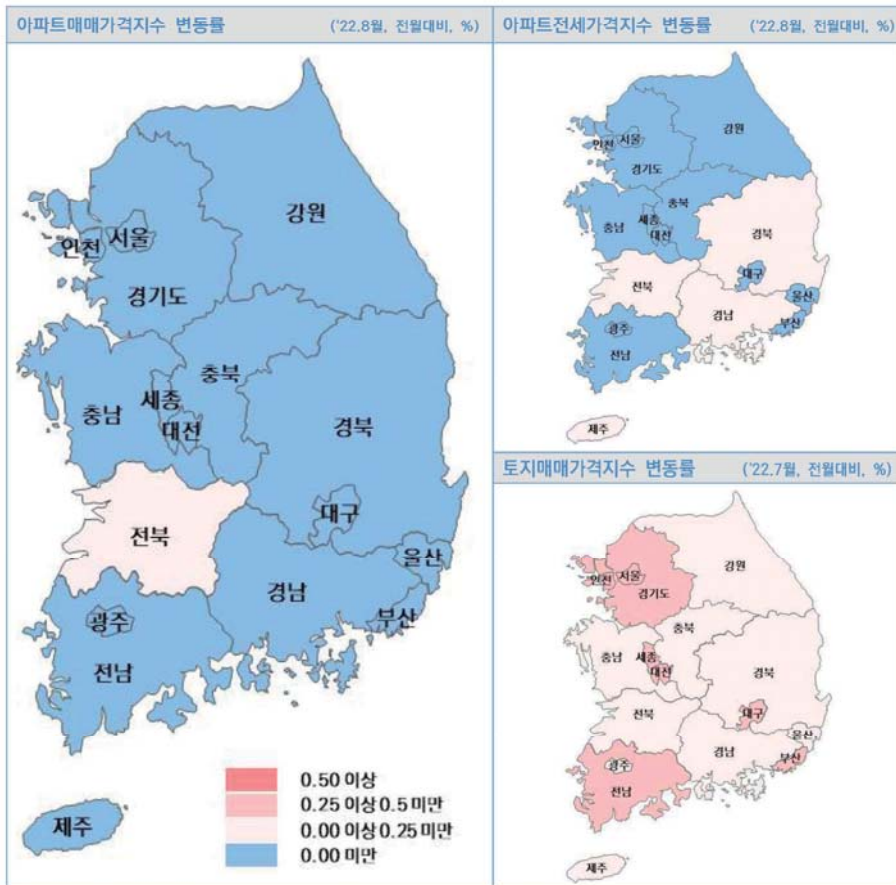
REAL ESTATE MARKET REPORT

01 부동산경제 동향	01
02 부동산가격 종합	02
03 주택매매시장 동향	03
04 주택전월세시장 동향	05
05 주택공급 동향	06
06 토지시장 동향	08
07 부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부 부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 8월, 전국 아파트 가격은 금리인상 영향 등에 의한 매수심리 위축으로 하락세가 지속되고 있으며, 전월대비 하락폭은 0.31%p 확대(7월 0.20% ↓→ 8월 0.51% ↓)
- ◆ 8월, 주택가격 전망(6개월 후)은美기준금리 인상에 따른 韓기준금리의 추가 인상 예측 등이 부담으로 작용하며, 전월대비 6p 하락한 76을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
1.3조원 ▲ (전월대비)	0.25%p ▲ (전월대비)	0.12%p ▲ (전월대비)	4.2p ▼ (전월대비)
'22.7 745.0조원	'22.9 2.50%	'22.7 4.16%	'22.8 89.4
'22.6 743.7조원	'22.8 2.25%	'22.6 4.04%	'22.7 93.6

출처 : 한국은행, 국토연구원

01 부동산경제 동향

- ◆ 8월, 향후 경기전망기대는 경제상황 개선에 대한 기대가 반영되며 전월대비 8p 확대된 58을 기록하였으나 여전히 낮은 전망치를 유지, 주택가격전망(6개월 후)은 주택매수심리 위축 확대로 전월대비 6p 축소된 76을 기록
- ◆ 7월, 주택담보대출액은 전월대비 1.3조원 증가하여 6월의 증가폭보다 축소되었고, 주택담보대출금리는 전월대비 0.12%p 상승(전년동월대비 1.35%p ↑)한 4.16%로 인상폭 확대, 향후 인상폭의 추가 확대 가능성

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 8월, 향후경기전망(6개월 후)은 전월 큰 폭으로 하락한 수치에서 일부 회복하여 58을 기록한 가운데 '21년 6월 이후 14개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 6p 축소된 76을 기록
- 8월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전반적인 기업심리 위축으로 전월대비 1.2p 하락한 66.7을 기록, 3개월 연속 60 선에 머무르는 부진한 수치를 보였으며, 대형 및 중견에 비해 중소 건설사의 지수하락폭이 높게 나타남

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



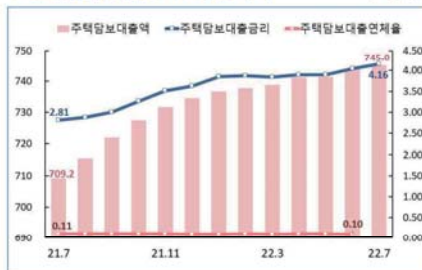
출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

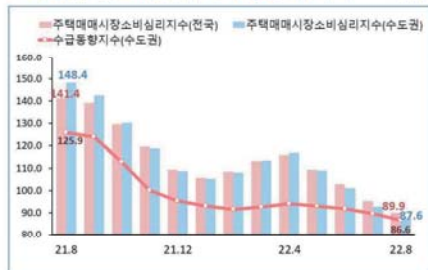
- 7월, 주택담보대출액은 전월대비 1.3조원 증가하며 전월 증가폭(2.5조원)보다 축소('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 8월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 87.6, 수급동향지수는 전월대비 3.1p 하락한 86.6으로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

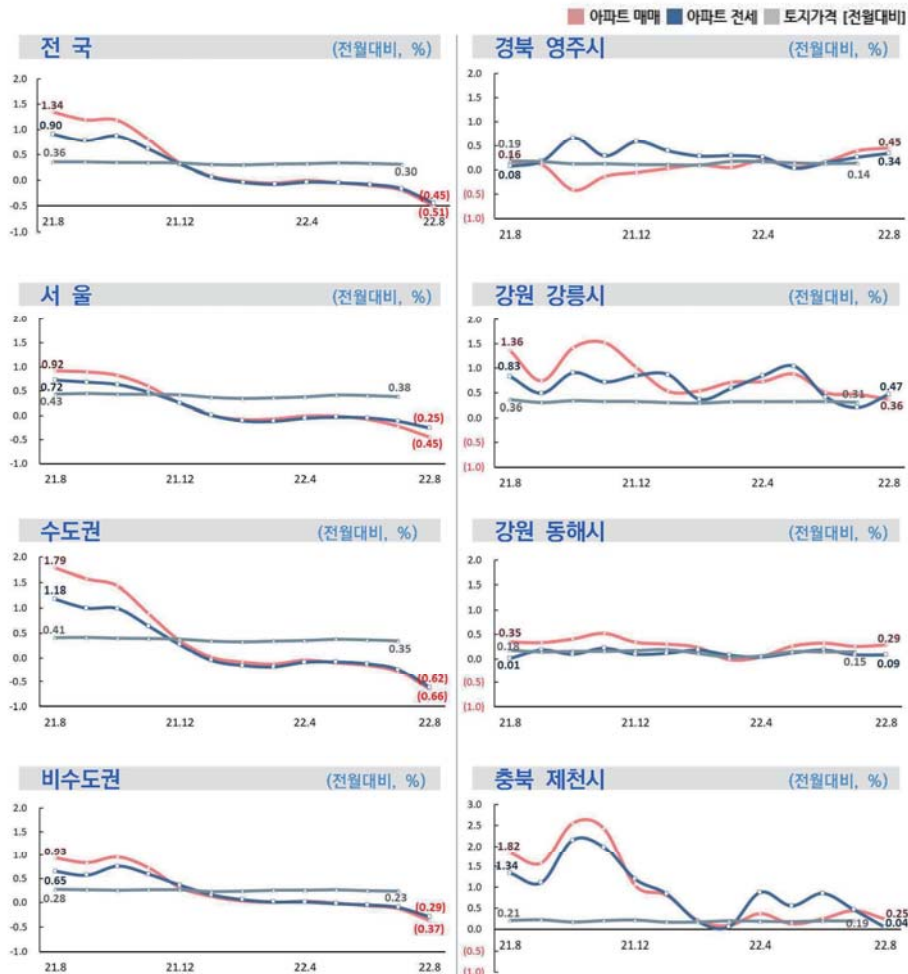


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 8월, 전국 아파트매매가격은 수도권 및 5대광역시를 중심으로 하락폭이 확대되며 전월대비 0.51%하락하였으나, 교통망 개선 및 외지인 투자수요 등의 영향을 받은 강릉시·동해시 등 일부 지역은 상승세 유지
- ◆ 8월, 전국 아파트전세가격은 계절적 요인·매매가격 하락세의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(0.16% ↓ → 0.45% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 8월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 영주시(경북), 강릉시(강원), 동해시(강원), 제천시(충북) 순

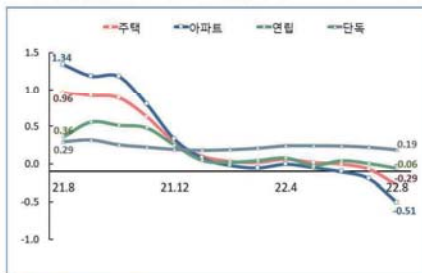
03 주택매매시장 동향

- ◆ 8월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 수도권을 비롯한 전지역에서 하락폭이 확대되며 모든 규모에서 하락세를 기록하였으나 40㎡이하 평형에서 0.14% 하락하며 타 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- ◆ 8월, 오피스텔 매매가격지수는 모든 규모에서 하락세를 보였으나, 85㎡ 초과에서 0.03% 하락으로 비교적 낮은 하락률을 보임

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

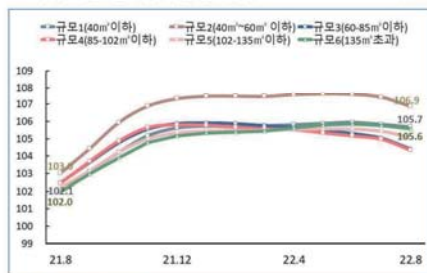
- 8월, 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.19% 상승하며 연립(0.06%↓), 아파트(0.51%↓)에 비해 강세
- 8월, 아파트(전국) 규모별로는 40㎡이하(전월대비 0.14%↓), 135㎡초과(전월대비 0.16% 하락↓)평형은 60㎡초과 85㎡이하(0.60%↓) 및 85㎡초과 102㎡이하(전월대비 0.60%↓) 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락폭을 보임

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)

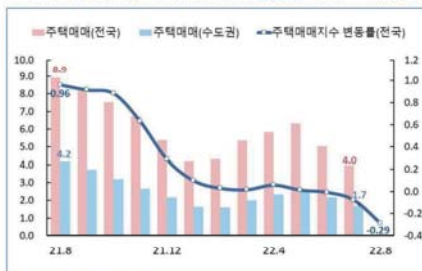


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 7월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 21.3%, 25.2% 감소를 기록
- 7월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 7.2%로 전월대비 4.0%p 감소했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 21.1%(전월대비 1.5%p↑) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

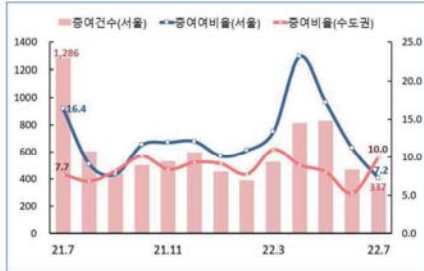
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



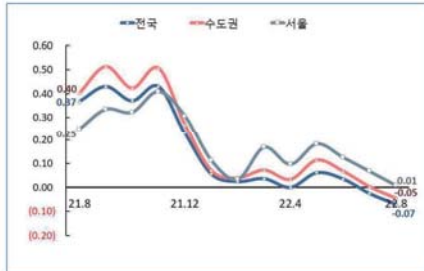
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 8월, 전국 오피스텔 매매가격은 전월대비 하락폭이 확대되었으며(0.03% ↓ → 0.07% ↓), 평형별로는 85㎡초과의 대형 오피스텔이 0.03% 하락으로 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.06%로 지방(5.77%) 및 광역시(광주 6.05%, 세종 6.31%)에 비해 낮은 비율을 기록

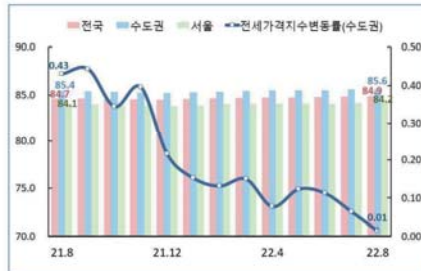
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

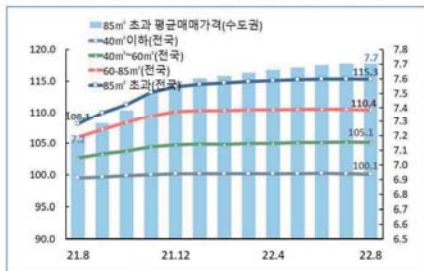
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(8월)

(%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

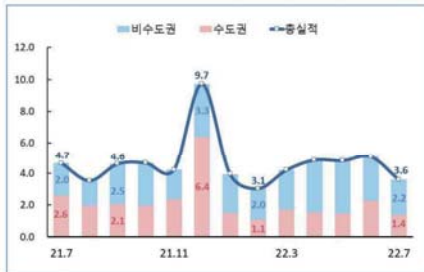
- ◆ 전년 동기(1~7월, 누계) 대비 인·허가 실적은 6.7% 증가, 금리 및 자재가격 상승 등의 영향으로 착공실적은 28.3% 감소
- ◆ 전년 동기(1~7월, 누계) 대비 준공실적은 0.6% 감소, 수요 감소 등의 영향으로 분양실적은 큰 폭(22.3%)의 감소

□ 인·허가 & 착공

- 7월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 28.8% 감소한 36,096호로 전년동월대비 22.5% 감소
- 7월, 전국 주택 착공실적은 34,633호로 전월대비 12.2% 감소, 전년동월대비 16.8% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 7월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 0.4% 감소한 30,877호로 전년동월대비 17.8% 감소
- 7월, 전국 주택 분양실적은 26,513호(일반분양 21,631호)로 전월대비 30.2% 증가, 전년동월 대비 7.6% 증가

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 8월, 아파트 평균 청약경쟁률은 경남이 10.3대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 충북(8.6대 1), 전남(7.4대 1) 등 지역은 전국 평균 청약경쟁률(3.1대 1)을 상회하였으나 대구, 경북, 제주 등은 평균 청약경쟁률을 하회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 8월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 3.1대 1로 충북(8.6대 1), 전남(7.4대 1) 등 지역에서 평균 경쟁률을 상회
- 8월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,408만원으로, 서울(3,052만원), 울산(2,214만원), 제주(2,430만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트 청약 경쟁률(8월) 및 계좌(7월)현황 (전 계좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(8월) (만원/3.3㎡)



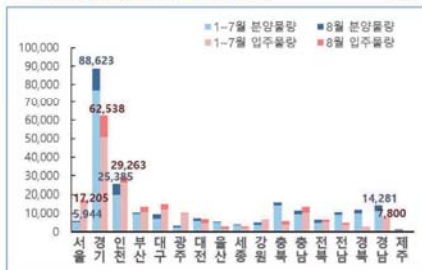
출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

- 8월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 37,404호, 34,256호로 분양물량은 경기, 인천, 경남 등에 집중
- 7월, 전국 아파트 미분양물량은 31,284호로 전월대비 3,374호(12.1% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량은 7,388호로 전월대비 258호(3.6% ↑)

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(8월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

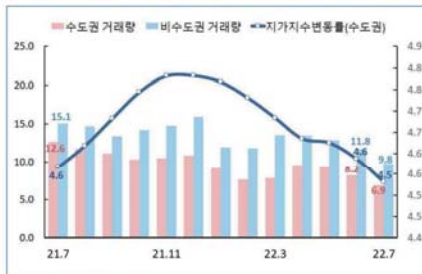
06 토지시장 동향

- ◆ 7월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 39.8% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 4.00% 상승
- ◆ 8월, 전국 토지시장소비심리지수는 매수세 감소의 영향으로 전년 동월과 비교하여 13.0p 하락한 91.8 기록

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 7월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.30%(전년 동월대비 4.00%) 상승한 107.8로 상승세 지속
- 7월, 주거지역의 토지거래량은 73,133필지로 전년 동월대비 48.5% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7
주거	-38.8	-32.9	-31.5	-33.4	-48.5
상업	-26.7	-23.2	-23.1	-25.6	-41.5
공업	-32.9	-14.0	-21.3	-4.1	-26.9
녹지	-29.4	-21.0	-19.4	-28.2	-27.3
GB	-43.2	-37.9	-31.5	-27.2	-28.8
전체	-34.7	-29.5	-29.5	-33.2	-45.4
관리	-19.2	-19.2	-8.5	-21.0	-20.3
농림	-31.0	-28.3	-20.9	-17.5	-25.2
자연환경보전	-22.6	-13.4	-7.4	-8.7	-28.7
전체	-22.4	-21.3	-11.1	-20.1	-21.4

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 8월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 2.4p 감소한 93.8을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 7월)은 전월대비 소폭 축소(0.37% ↑ → 0.35% ↑)
- 7월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 32.7%로 과거 1년('21.7~'22.6)평균인 33.9% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

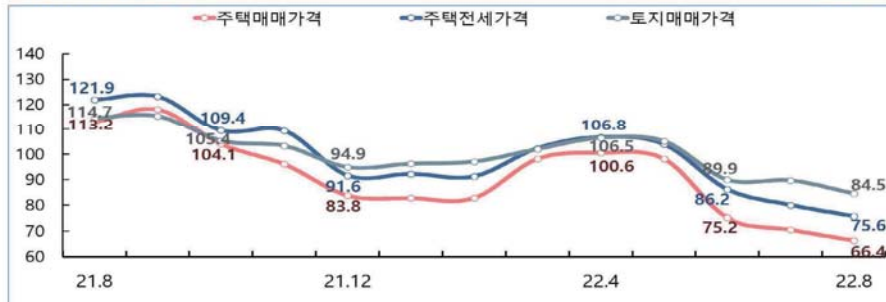
◆ 8월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 주택가격 추가 하락 예상에 따른 관망세 지속, 금리인상 및 경기둔화 장기화에 대한 우려 등의 영향으로 하락 예상이 확대되었으며, 주택매매거래전망 또한 주택 매수심리 급감으로 거래감소가 예상되며 지수의 하락세가 이어짐

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 66.4로 전월대비 4.2p ↓, 추가 금리인상과 정책변화 관망에 따른 소비심리 저하로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 75.6으로 전월대비 4.4p ↓, 주택가격 하락에 따른 위험이 증가하며 전세거래 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 84.5로 전월대비 5.2p ↓, 경기둔화 우려에 따른 매수세 감소현상이 지속되며 하락 전망

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)



□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 61.6으로 전월대비 6.0p ↓, 주택가격 하락 예상에 따른 실수요자의 관망세로 감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 71.1로 전월대비 12.5p ↓, 계절적 영향 및 월세제한 등의 수요로 인한 전세 거래 감소
- (토지매매거래전망지수) 74.7로 전월대비 6.8p ↓, 투자심리 위축에 따른 수요 감소로 거래 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년				2022년							
		9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
주택 담보대출	주택담보대출금리	3.0	3.3	3.5	3.6	3.9	3.9	3.8	3.9	3.9	4.0	4.2	
	주택담보대출액	722.0	727.4	731.6	734.5	736.6	737.7	738.8	741.1	741.3	743.7	745.0	
	주택담보대출 연체율	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	0.10	0.11	0.11	0.10		
실리	부동산시장소비심리지수	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2	93.6	89.4
	건설기업경기실사지수	94.9	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7	67.9	66.7
	주택사업경기실사지수	81.1	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2	82.6	64.1	60.4	49.3
	주택매매가격전망지수(RESI)	118.2	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6	98.2	75.2	70.6	66.4
주택 공급	건설수주액	14.0	15.6	17.2	27.2	16.1	12.2	19.2	18.2	19.1	24.5	16.2	
	건설기성액	11.4	11.7	12.5	16.8	11.1	10.1	12.9	12.6	13.3	14.8	12.3	
	인허가량	46,130	46,714	42,388	97,320	39,614	30,514	42,154	48,560	48,216	50,701	36,096	
	준공물량	30,576	49,108	32,807	75,358	21,308	24,678	32,538	31,010	42,744	30,999	30,877	
	착공물량	49,845	53,477	50,744	81,859	18,848	25,504	39,756	34,417	30,494	39,430	34,633	
	분양물량	34,266	19,245	34,243	47,511	19,847	24,386	21,041	13,620	17,358	20,367	26,513	
	미분양물량	13,842	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	
매매	주택	지수	102.8	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8	104.8	104.8	104.8	104.5
		거래량	81,631	75,290	67,159	53,774	41,709	43,179	53,461	58,407	63,200	50,304	39,600
	아파트	지수	103.8	105.0	105.9	106.2	106.3	106.3	106.2	106.1	106.0	105.8	105.3
		거래량	55,191	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147	21,836
전세	주택	지수	101.8	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2	103.2	103.2	103.1	102.8
		거래량	97,285	105,120	104,388	115,989	111,319	124,102	126,237	128,023	163,715	105,964	104,788
		전세가/매매가	64.1	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	102.6	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4	104.4	104.3	104.2	104.0	103.6
		거래량	86,942	92,090	94,506	106,289	98,742	110,583	115,476	121,511	163,250	99,782	98,582
		전세가/매매가	69.2	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.8	68.9	68.9	68.9
토지	매매가격지수	104.4	104.8	105.1	105.5	105.8	106.1	106.4	106.8	107.1	107.5	107.8	
	거래량	245,400	245,343	252,834	267,806	210,546	194,132	213,674	229,999	222,681	199,531	166,809	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물원, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원이 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
10

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

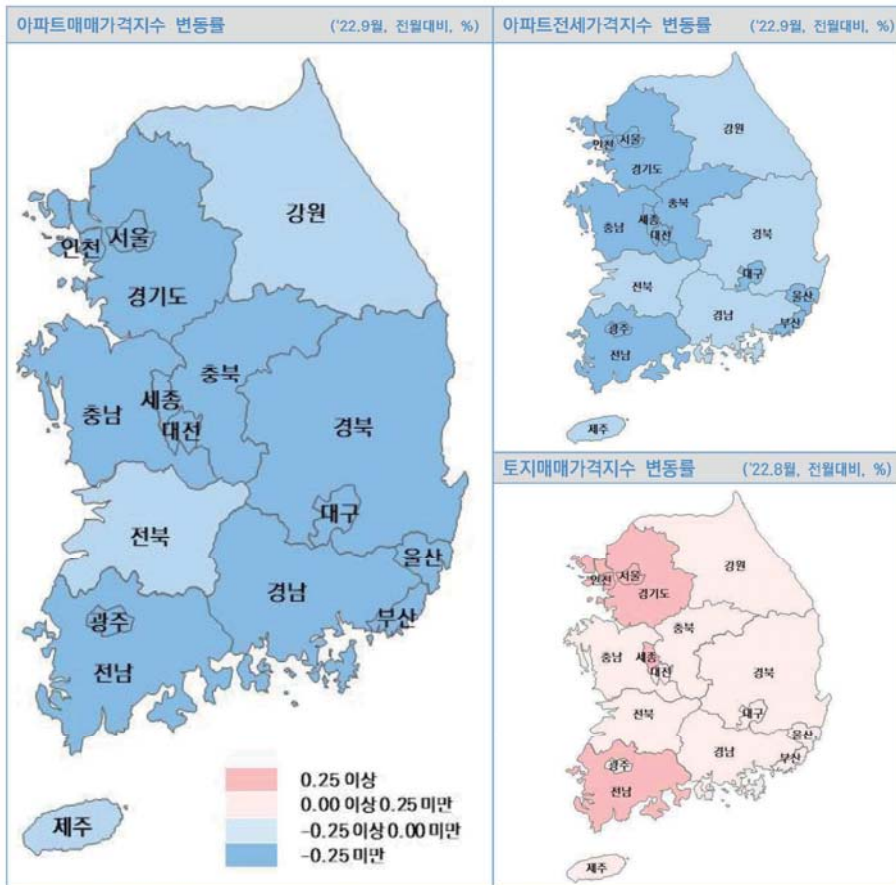
REAL ESTATE MARKET REPORT

01 부동산경제 동향	01
02 부동산가격 종합	02
03 주택매매시장 동향	03
04 주택전월세시장 동향	05
05 주택공급 동향	06
06 토지시장 동향	08
07 부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부 부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 9월, 전국 아파트 가격은 금리인상과 매수심리 위축 등의 영향으로 수도권을 비롯한 전국 지역에서 하락세, 전월대비 하락폭은 0.27%p 확대(8월 0.51% ↓ → 9월 0.78% ↓)
- ◆ 9월, 주택가격 전망(6개월 후)은 금리인상 및 경제상황에 대한 우려가 매수세 감소 지수에 반영되며 하락예측 확대, 전월대비 9p 하락한 67을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
1.9조원 ▲ (전월대비)	0.50%p ▲ (전월대비)	0.19%p ▲ (전월대비)	1.4p ▼ (전월대비)
'22.8 747.0조원	'22.10 3.00%	'22.8 4.35%	'22.9 88.0
'22.7 745.0조원	'22.9 2.50%	'22.7 4.10%	'22.8 89.4

출처 : 한국은행, 국토연구원

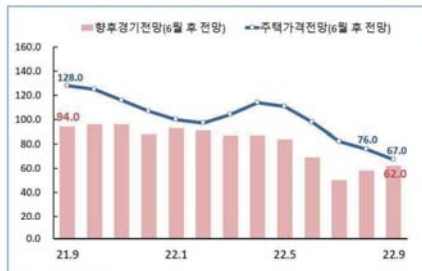
01 부동산경제 동향

- ◆ 9월, 향후 경기전망기대는 경제상황 개선에 대한 기대가 반영되며 전월대비 4p 확대된 62를 기록하였으나 여전히 낮은 전망치를 유지, 주택가격전망(6개월 후)은 주택매수심리 위축 확대로 전월대비 9p 축소된 67을 기록
- ◆ 8월, 주택담보대출액은 전월대비 1.9조원 증가하여 7월의 증가폭보다 다소 확대되었고, 8월 주택담보대출금리는 전월 대비 0.19%p 상승(전년동월대비 1.47%p ↑)한 4.35%로 인상폭 확대, 연내 추가 인상 가능성

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 9월, 향후경기전망(6개월 후)은 전월 수치에서 일부 회복하여 62를 기록한 가운데 '21년 6월 이후 15개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 9p 축소된 67을 기록
- 9월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 자금조달의 어려움 가중과 대형건설사의 기업심리가 크게 위축되며 전월대비 5.6p 하락한 61.1을 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

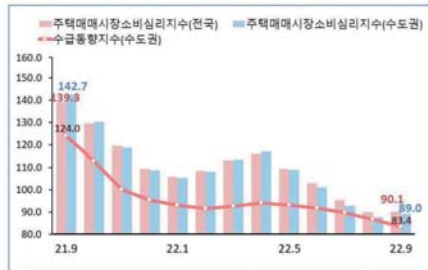
- 8월, 주택담보대출액은 전월대비 1.9조원 증가하여 전월 증가폭(1.3조원)보다 소폭 확대('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 9월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 89.0, 수급동향지수는 전월대비 3.2p 하락한 83.4로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체를 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

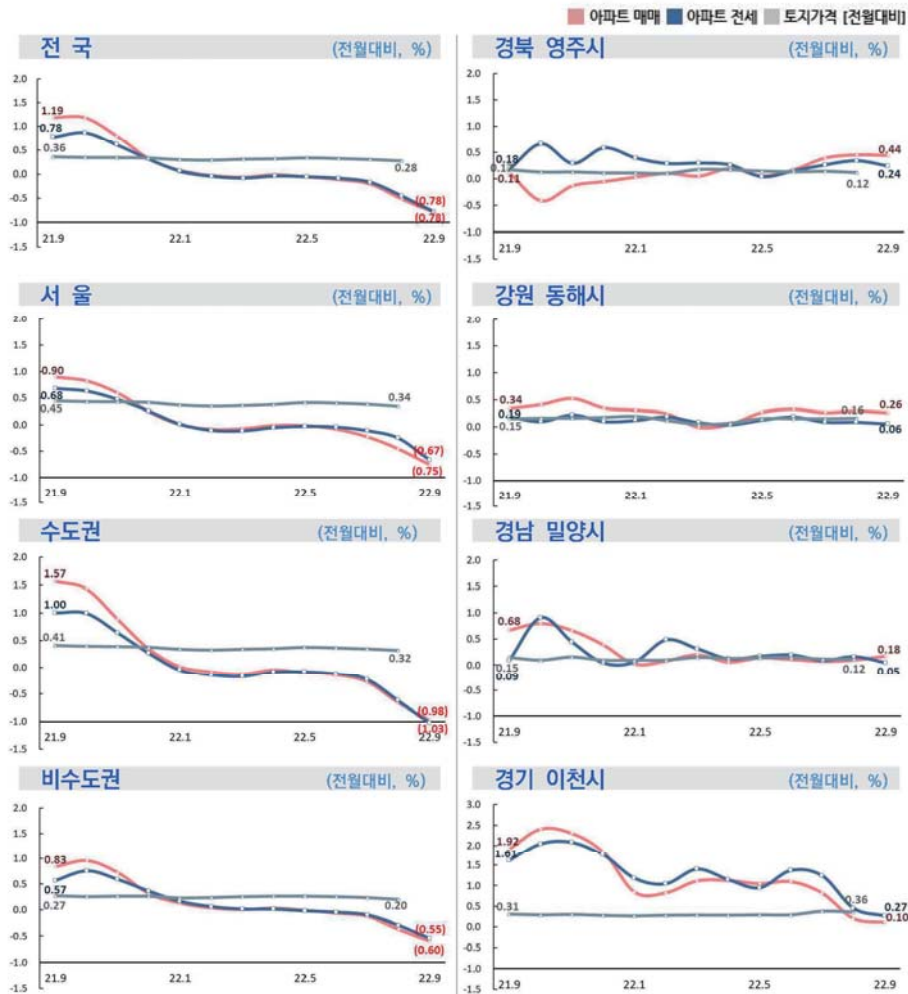


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 9월, 전국 아파트매매가격은 수도권 및 5대광역시의 하락이 전국적인 하락세로 이어지며 전월대비 0.78%하락하였으나, 외국인 투자수요 등의 영향을 받은 영주시·동해시 등 일부 지역은 상승세 유지
- ◆ 9월, 전국 아파트전세가격은 매물적체·매매가격 하락세의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(0.45% ↓ → 0.78% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 8월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 영주시(경북), 동해시(강원), 밀양시(경남), 이천시(경기) 순

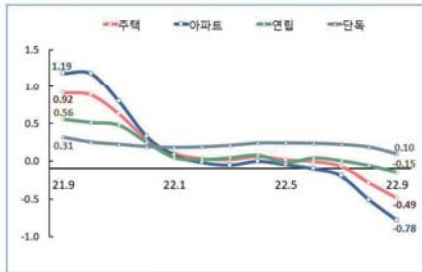
03 주택매매시장 동향

- ◆ 9월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 전국적인 아파트 매매가격 하락의 영향으로 모든 규모에서 하락세를 기록하였으나, 40㎡이하와 135㎡초과 평형은 각각 0.39% 하락하며 타 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- ◆ 9월, 오피스텔 매매가격지수는 모든 규모에서 하락세를 보였으나, 85㎡ 초과에서 0.05% 하락하며 비교적 낮은 하락률을 보임

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

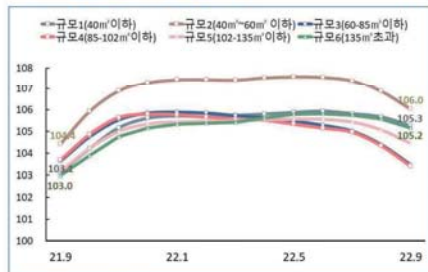
- 9월, 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.10% 상승하며 연립(0.15% ↓), 아파트(0.78% ↓)에 비해 강세
- 9월, 아파트(전국) 규모별로는 40㎡이하(전월대비 0.39% ↓), 135㎡초과(전월대비 0.39% ↓)평형은 60㎡초과 85㎡이하(0.89% ↓) 및 85㎡초과 102㎡이하(전월대비 0.89% ↓) 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락폭을 보임

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)



출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 8월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 10.3%, 17.6% 감소를 기록
- 8월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 8.9%로 전월대비 1.7%p 증가했으며, 수도권 아파트 매매 중 외지인 매입비율은 23.2%로 '22년 3월(31.5%) 이후 지속 감소세

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (단건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (단건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



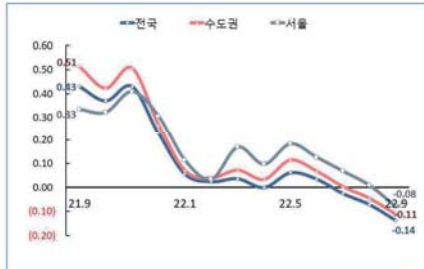
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 9월, 전국 오피스텔 매매가격은 전월대비 하락폭이 확대되었으며(0.07% ↓ → 0.14% ↓), 평형별로는 85㎡초과의 대형 오피스텔이 0.05% 하락으로 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.11%로 지방(5.79%) 및 광역시(광주 6.07%, 세종 6.33%)에 비해 낮은 비율을 기록

▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

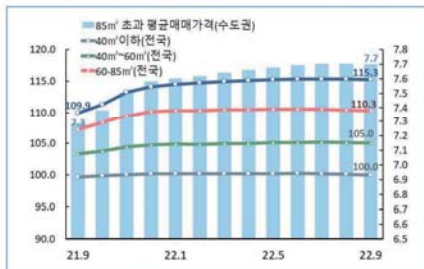
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(9월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 9월, 전국 아파트전세가격은 수급불균형·전세의 월세전환 등으로 전국적인 가격의 하락세가 관찰되는 가운데, 전월 대비 0.33%p 축소하며 하락폭 확대(8월 0.45% ↓ → 9월 0.78% ↓)
- ◆ 9월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월과 동일한 68.9%, 전국 주택의 전월세전환율은 전월대비 0.1%p 하락한 5.8%를 기록, 월세비중은 전월에 비해 소폭 상승하여(7월 50.3%→ 8월 52.6%), '22년 4월 이후 5개월째 50%가 넘는 월세비중을 유지

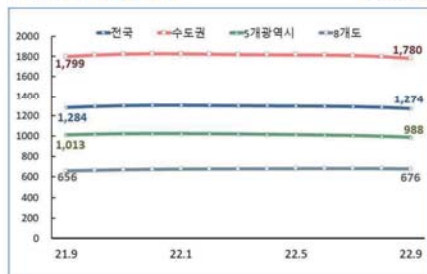
□ 전월세가격 & 거래량

- 8월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 7.9% 증가한 23만여건을 기록
- 9월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.33%p 감소한 -0.78%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,780만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



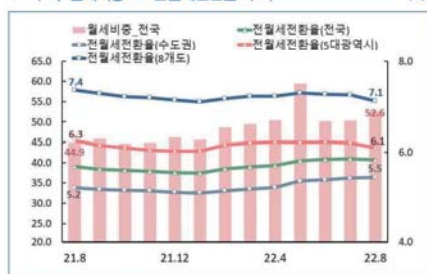
□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

- 9월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.9%로 서울 57.4%, 경기 66.2%, 부산 65.2%, 세종 47.0% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 8월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.5%)은 5대광역시(6.1%)지역에 비해 낮은 수준, 월세비중은 전월대비 소폭 증가하며 장기적으로는 증가추세를 보이며 전국 월세 비중은 52.6%로 전년동월('21.8월 44.9%) 대비 7.8%p 상승

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(9월) (만원/3.3㎡, %)



▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



05 주택공급 동향

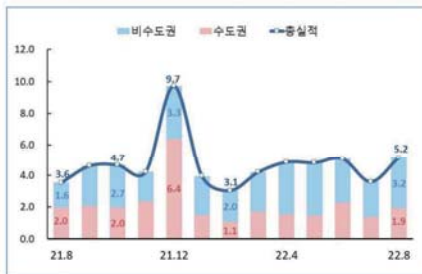
- ◆ 전년 동기(1~8월, 누계) 대비 인·허가 실적은 11.1% 증가하였으나 자금조달 등의 어려움으로 착공실적은 24.9% 감소
- ◆ 전년 동기(1~8월, 누계) 대비 준공실적은 6.2% 증가하였고 수요 감소 등의 영향으로 분양실적은 큰 폭(18.7%)의 감소

□ 인·허가 & 착공

- 8월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 43.0% 증가한 51,603호로 전년동월대비 45.3% 증가
- 8월, 전국 주택 착공실적은 38,111호로 전월대비 10.0%, 전년동월대비 3.4% 증가

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 8월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 44.2% 증가한 44,515호로 전년동월대비 58.6% 증가
- 8월, 전국 주택 분양실적은 20,582호(일반분양 17,209호)로 전월대비 22.4% 감소, 전년동월 대비 21.4% 증가

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 9월, 아파트 평균 청약경쟁률은 인천이 25.7대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 경기(5.6대 1), 강원(4.4대 1) 등 지역은 전국 평균 청약경쟁률(3.2대 1)을 상회하였으나 경북, 전북, 충북 등은 평균 청약경쟁률을 하회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 9월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 3.2대 1로 인천(25.7대 1), 경기(5.6대 1) 등 지역에서 평균 경쟁률을 상회
- 9월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,380만원으로, 경기(2,765만원), 부산(1,806만원), 인천(1,363만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(9월) 및 계약(8월)현황 (천 개좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(9월) (만원/3.3㎡)

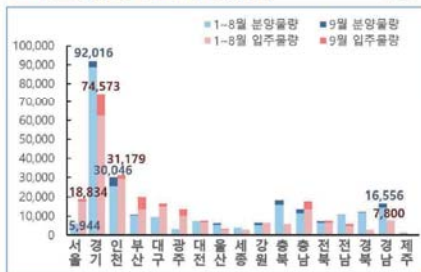


출처 : 부동산114
* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

- 9월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 18,459호, 34,602호로 분양물량은 경기, 인천, 충북 등에 집중
- 8월, 전국 아파트 미분양물량은 32,722호로 전월대비 1,438호(4.6% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량은 7,330호로 전월 대비 58호(0.8% ↓)

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(9월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

06 토지시장 동향

- ◆ 8월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 36.3% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 3.91% 상승
- ◆ 9월, 전국 토지시장소비심리지수는 매수심리 위축의 장기화로 전년 동월과 비교하여 15.3p 하락한 91.3 기록

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 8월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.28%(전년 동월대비 3.91%) 상승한 108.1로 상승세 지속
- 8월, 공업지역의 토지거래량은 2,957필지로 전년 동월대비 44.6% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분		'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8
도 시	주거	-32.9	-31.5	-33.4	-48.5	-41.6
	상업	-23.2	-23.1	-25.6	-41.5	-39.4
	공업	-14.0	-21.3	-4.1	-26.9	-44.6
	녹지	-21.0	-19.4	-28.2	-27.3	-24.2
	GB	-37.9	-31.5	-27.2	-28.8	-27.7
	전체	-29.5	-29.5	-33.2	-45.4	-40.6
비 도 시	관리	-19.2	-8.5	-21.0	-20.3	-23.9
	농림	-28.3	-20.9	-17.5	-25.2	-17.9
	자연환경보전	-13.4	-7.4	-8.7	-28.7	-14.1
	전체	-21.3	-11.1	-20.1	-21.4	-22.6

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 9월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 0.7p 증가한 94.5를 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 8월)은 전월대비 소폭 축소(0.35% ↑ → 0.32% ↑)
- 8월, 전국 토지매매거래 중 외자매입비율은 32.8%로 과거 1년('21.8~'22.7)평균인 33.7% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

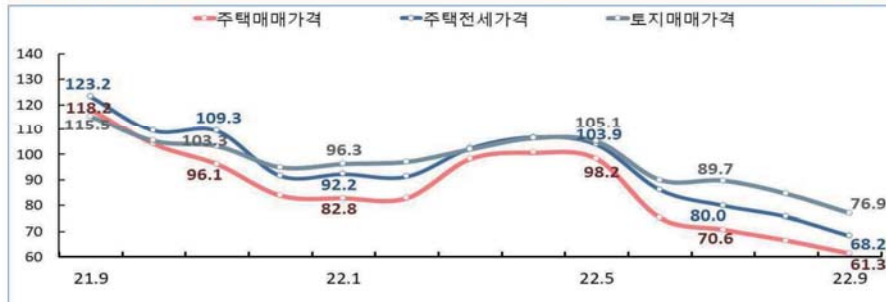
- ◆ 9월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 대내외 금리상승 및 소비위축에 대한 우려로 매수심리가 위축되며, 하락 예상이 지속되고 있으며, 주택매매거래전망 또한 수요의 급감이 장기화되는 경향을 보이며 지수의 하락세가 이어짐

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 61.3으로 전월대비 5.1p ↓, 대내외적 금리상승과 소비위축 장기화 영향으로 인한 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 68.2로 전월대비 7.4p ↓, 월세전환으로 인한 수요 감소와 매물적체로 전세가격 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 76.9로 전월대비 7.6p ↓, 경기전망 악화에 따라 매수심리가 위축되며 토지가격 하락 전망

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)



□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 64.0으로 전월대비 2.4p ↑, 장기간 시장경기 위축에 따른 수요감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 73.9로 전월대비 2.7p ↑, 주택매매대기수요가 일부 적용되나 월세전환 등 수요감소 지속 전망
- (토지매매거래전망지수) 71.8로 전월대비 2.9p ↓, 추가 가격하락 예상으로 매수에 심리적 저항감을 보이며 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년			2022년								
		10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
주택 담보대출	주택담보대출금리	3.3	3.5	3.6	3.9	3.9	3.8	3.9	3.9	4.0	4.2	4.4	
	주택담보대출액	727.4	731.6	734.5	736.6	737.7	738.8	741.1	741.3	743.7	745.0	747.0	
	주택담보대출 연체율	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	0.10	0.11	0.11	0.10	0.11		
심리	부동산시장소비심리지수	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2	93.6	89.4	88.0
	건설기업경기실사지수	83.9	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7	67.9	66.7	61.1
	주택사업경기실사지수	83.3	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2	82.6	64.1	60.4	49.3	50.6
	주택매매가격전망지수(RESI)	104.1	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6	98.2	75.2	70.6	66.4	61.3
주택 공급	건설수주액	15.6	17.2	27.2	16.1	12.2	19.2	18.2	19.1	25.0	20.7	14.8	
	건설기성액	11.7	12.5	16.8	11.1	10.1	12.9	12.6	13.3	14.9	12.2	12.8	
	인허가량	46,714	42,388	97,320	39,614	30,514	42,154	48,560	48,216	50,701	36,096	51,603	
	준공물량	49,108	32,807	75,358	21,308	24,678	32,538	31,010	42,744	30,999	30,877	44,515	
	착공물량	53,477	50,744	81,859	18,848	25,504	39,756	34,417	30,494	39,430	34,633	38,111	
	분양물량	19,245	34,243	47,511	19,847	24,386	21,041	13,620	17,358	20,367	26,513	20,582	
	미분양물량	14,075	14,094	17,710	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	
매매	주택	지수	103.7	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8	104.8	104.8	104.8	104.5	103.9
		거래량	75,290	67,159	53,774	41,709	43,179	53,461	58,407	63,200	50,304	39,600	35,531
	아파트	지수	105.0	105.9	106.2	106.3	106.3	106.2	106.1	106.0	105.8	105.3	104.5
		거래량	48,796	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147	21,836	19,516
전세	주택	지수	102.5	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2	103.2	103.2	103.1	102.8	102.3
		거래량	105,120	104,388	115,989	111,319	124,102	126,237	128,023	163,715	105,964	104,788	107,796
		전세가/매매가	64.0	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	103.5	104.1	104.4	104.5	104.4	104.4	104.3	104.2	104.0	103.6	102.8
		거래량	92,090	94,506	106,289	98,742	110,583	115,476	121,511	163,250	99,782	98,582	106,958
		전세가/매매가	69.0	68.9	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.8	68.9	68.9	68.9
토지	매매가격지수	104.8	105.1	105.5	105.8	106.1	106.4	106.8	107.1	107.5	107.8	108.1	
	거래량	245,343	252,834	267,806	210,546	194,132	213,674	229,999	222,681	199,531	166,809	168,690	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원의 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
11

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

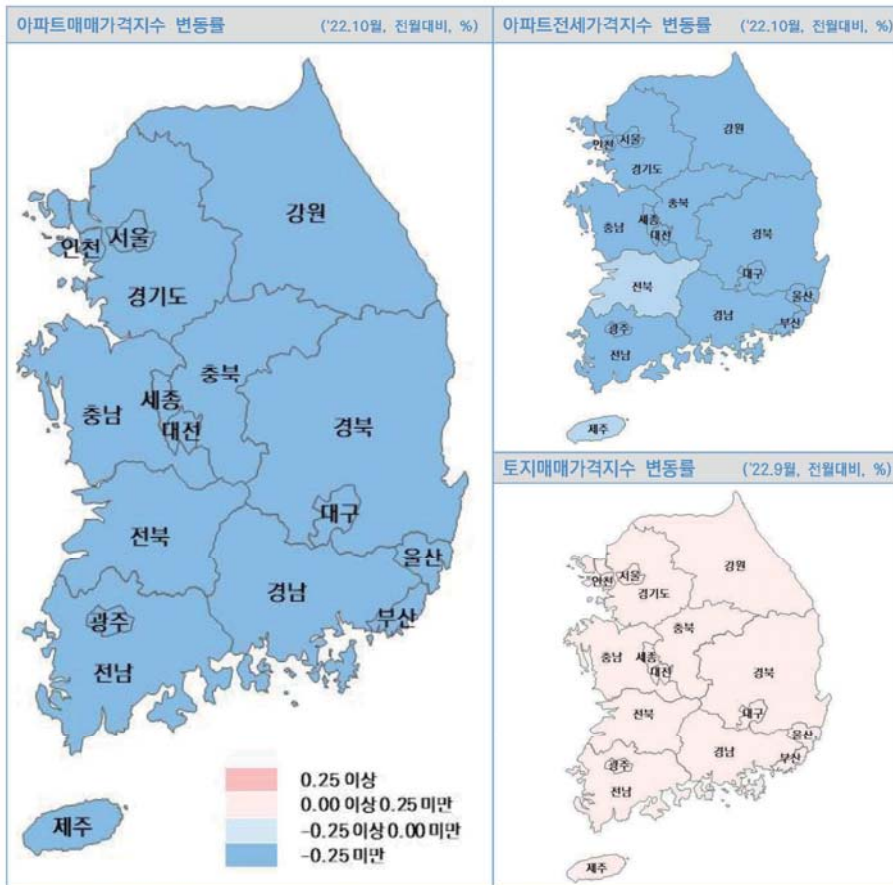
REAL ESTATE MARKET REPORT

01 부동산경제 동향	01
02 부동산가격 종합	02
03 주택매매시장 동향	03
04 주택전월세시장 동향	05
05 주택공급 동향	06
06 토지시장 동향	08
07 부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부 부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 10월, 전국 아파트 가격은 금리인상과 가격의 추가하락 예상에 따른 매수심리 위축 등의 영향으로 전월대비 하락폭은 0.42%p 확대(9월 0.78% ↓ → 10월 1.20% ↓)
- ◆ 10월, 주택가격 전망(6개월 후)은 부동산시장 침체 및 금융시장 우려 등의 요인이 반영되며 하락예측 지속, 전월대비 3p 하락한 64를 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
2.0조원 ▲ (전월대비)	0.00%p (전월대비)	0.44%p ▲ (전월대비)	7.3p ▼ (전월대비)
'22.9 749.0조원	'22.11 3.00%	'22.9 4.79%	'22.10 80.7
'22.8 747.0조원	'22.10 3.00%	'22.8 4.35%	'22.9 88.0

출처 : 한국은행, 국토연구원

01 부동산경제 동향

- ◆ 10월, 향후 경기전망기대는 금리인상과 실물경기 불안으로 인한 경기침체 전망이 반영되어 전월대비 6p 축소된 56으로 여전히 낮은 전망치를 유지, 주택가격전망(6개월 후)은 주택매수심리 위축으로 전월대비 3p 축소된 64를 기록
- ◆ 9월, 주택담보대출액은 전월대비 2.0조원 증가하여 8월의 증가폭보다 다소 확대되었고, 9월 주택담보대출금리는 전월대비 0.44%p 상승(전년동월대비 1.78%p ↑)한 4.79%로 인상폭 확대, 연내 추가 인상 예상

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 10월, 향후경기전망(6개월 후)은 전월 수치에서 일부 회복하여 56을 기록한 가운데 '21년 6월 이후 16개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 3p 축소된 64를 기록
- 10월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 부동산 PF 부실 우려로 건설사의 체감경기가 악화되며, 심리지수 또한 크게 위축되어 전월대비 5.7p 하락한 55.4를 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



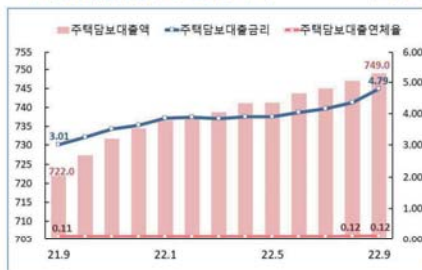
출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

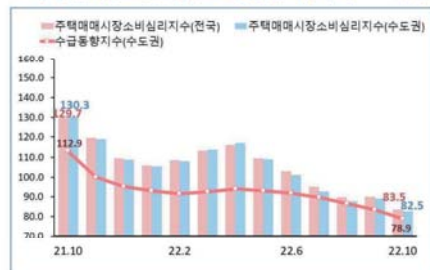
- 9월, 주택담보대출액은 전월대비 2.0조원 증가하여 전월 증가폭(1.9조원)보다 소폭 확대('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 10월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 82.5, 수급동향지수는 전월대비 4.5p 하락한 78.9로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

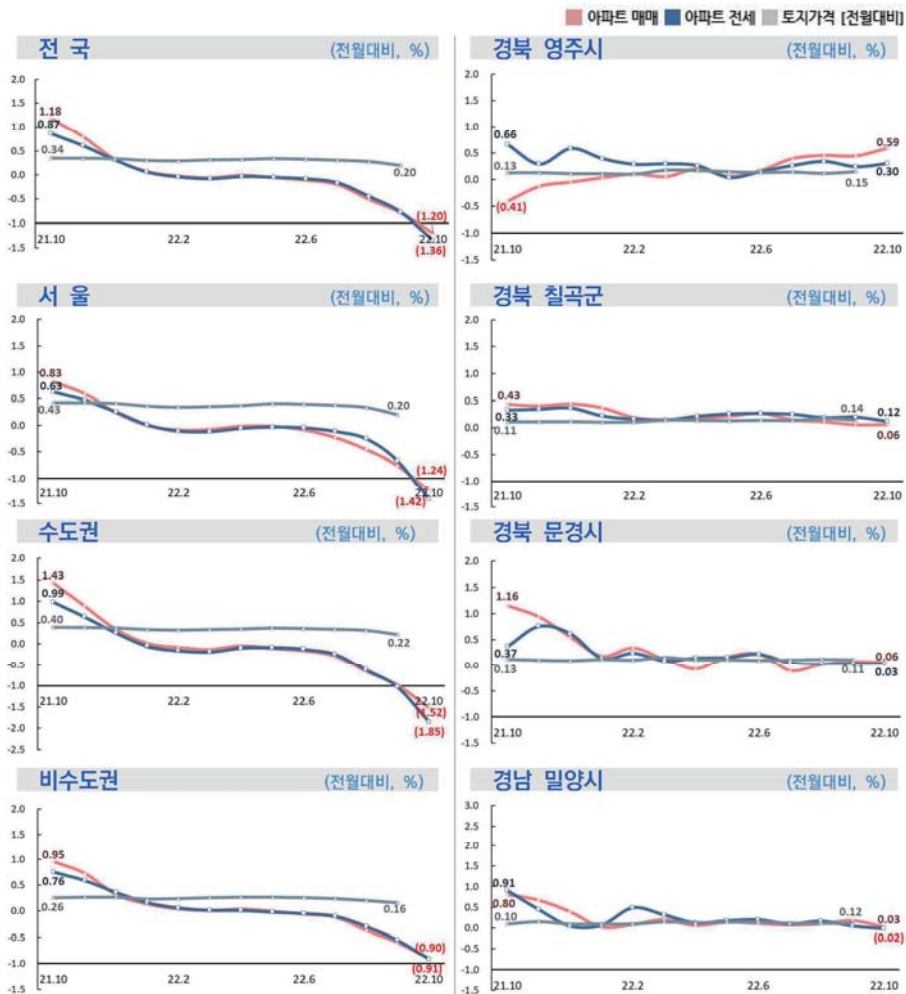


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 10월, 전국 아파트매매가격은 수도권 및 기타지방의 하락폭이 확대되며 전월대비 1.20% 하락하는 등 전국적인 하락세를 이어가고 있으나, 영주시·칠곡군 등 경북 일부 지역에서 소폭 상승
- ◆ 10월, 전국 아파트전세가격은 계절적 비수기 및 매매가격 하락의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(0.78% ↓ → 1.36% ↓)



출처 : 한국부동산원

* 주) 10월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 영주시(경북), 칠곡군(경북), 문경시(경북), 밀양시(경남) 순

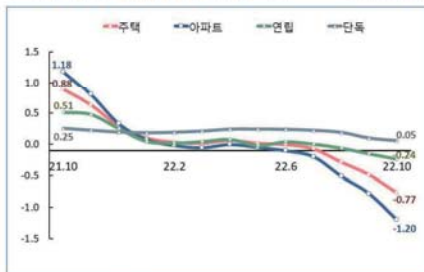
03 주택매매시장 동향

- ◆ 10월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 모든 규모에서 하락폭이 확대되는 경향을 보였으나, 40㎡이하와 135㎡초과 평형은 각각 0.59%, 0.64% 하락으로 타 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- ◆ 10월, 오피스텔 매매가격지수는 모든 규모에서 하락세를 보였으나, 40㎡초과 60㎡이하 평형에서 0.15% 하락하며 타 평형에 비해 비교적 낮은 하락률을 보임

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

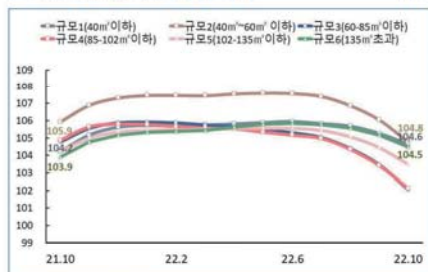
- 10월, 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.05% 상승하며 연립(0.24% ↓), 아파트(1.20% ↓)에 비해 강세
- 10월, 아파트(전국) 규모별로는 40㎡이하(전월대비 0.59% ↓), 135㎡초과(전월대비 0.64% ↓) 평형은 60㎡초과 85㎡이하(1.35% ↓) 및 85㎡초과 102㎡이하(전월대비 1.26% ↓) 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락폭을 보임

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)

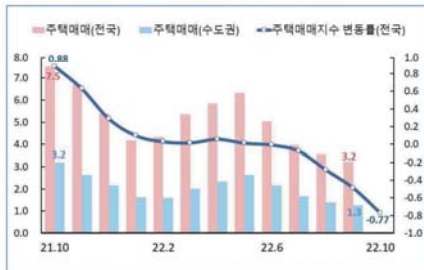


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 9월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 8.8%, 6.4% 감소를 기록
- 9월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 10.7%로 전월대비 1.8%p 증가했으며, 수도권 아파트 매매 중 외지인 매입비율은 23.3%로 전월대비 0.1%p 증가하며 유사한 비율을 유지하였으나, 매입건수는 전년동월대비 급감

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (단건, %)



출처 : 한국부동산원

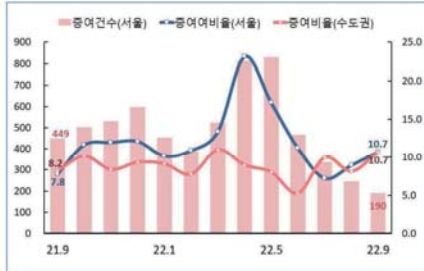
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (단건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

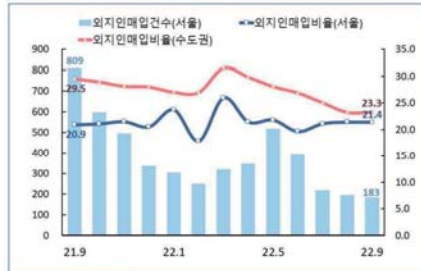
(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



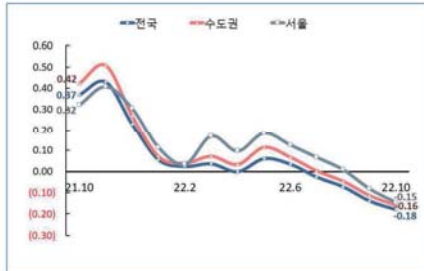
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 10월, 전국 오피스텔 매매가격은 전월대비 하락폭이 확대되었으며(0.14% ↓ → 0.18% ↓), 평형별로는 40㎡초과 60㎡이하의 오피스텔이 0.15% 하락으로 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.19%로 지방(5.88%) 및 광역시(광주 6.26%, 세종 6.39%)에 비해 낮은 비율을 기록

▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

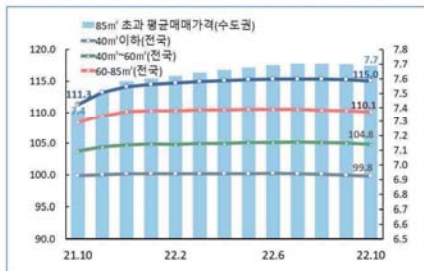
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

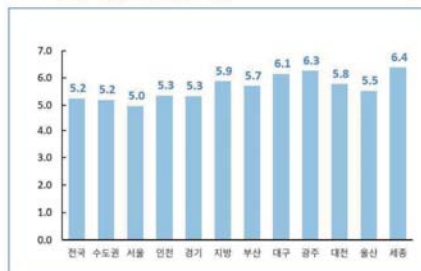
(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(10월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 10월, 전국 아파트전세가격은 금리인상에 따른 반전세·월세 전환 증가 및 계절적 원인 등으로 전국적인 가격의 하락세가 관찰되는 가운데, 전월대비 0.59%p 축소하며 하락폭 확대(9월 0.78% ↓ → 10월 1.36% ↓)
- ◆ 10월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월대비 0.1%p 하락한 68.8%, 전국 주택의 전월세전환율은 전월대비 동일한 5.8%를 기록, 월세비중은 전월대비 상승세가 지속되며(8월 52.6% → 9월 53.6%), '22년 4월 이후 6개월째 50%가 넘는 월세비중을 유지

□ 전월세가격 & 거래량

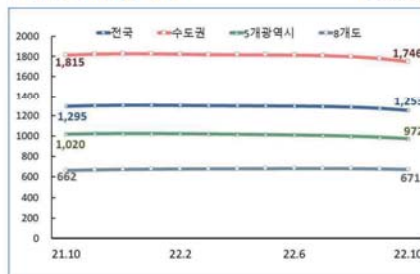
- 9월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 9.8% 감소한 21만여건을 기록
- 10월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.59%p 감소한 1.36% 하락, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,746만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

- 10월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.8%로 서울 57.3%, 경기 65.9%, 부산 65.2%, 세종 46.9% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 9월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.5%)은 5대광역시(6.0%)지역에 비해 낮은 수준, 월세비중은 전월대비 소폭 증가하며 장기적으로는 증가추세를 보이며 전국 월세 비중은 53.6%로 전년동월('21.9월 45.8%) 대비 7.8%p 상승

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(9월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

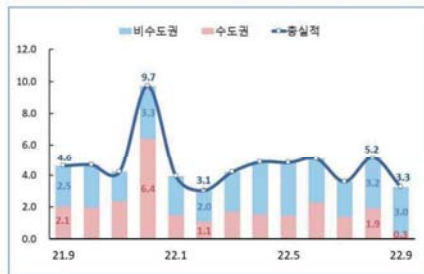
- ◆ 전년 동기(1~9월, 누계) 대비 인·허가 실적은 5.9% 증가하였으나 건설시장 불안 요인 반영으로 착공실적은 26.1% 감소
- ◆ 전년 동기(1~9월, 누계) 대비 준공실적은 4.8% 증가하였으나, 수요 감소의 영향으로 분양실적은 큰 폭(20.1%)의 감소

□ 인·허가 & 착공

- 9월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 36.6% 감소한 32,742호로 전년동월대비 29.0% 감소
- 9월, 전국 주택 착공실적은 32,866호로 전월대비 13.8%, 전년동월대비 34.1% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 9월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 35.4% 감소한 28,746호로 전년동월대비 6.0% 감소
- 9월, 전국 주택 분양실적은 24,503호(일반분양 16,460호)로 전월대비 19.1% 증가, 전년동월 대비 28.5% 감소

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 10월, 아파트 평균 청약경쟁률은 부산이 58.9대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 경남(5.7대 1), 제주(4.3대 1) 지역은 전국 평균 청약경쟁률(3.2대 1)을 상회하였으나 인천, 울산, 충북, 경북 등은 평균 청약경쟁률을 하회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 10월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 3.2대 1로 부산(58.8대 1), 경남(5.7대 1) 등 지역에서 평균 경쟁률을 상회
- 10월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,353만원으로, 서울(6,658만원), 제주(2,582만원), 대전(1,930만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(10월) 및 계약(9월)현황 (천 개좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(10월) (만원/3.3㎡)

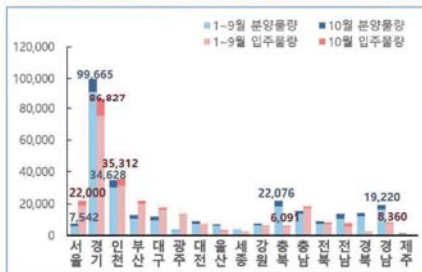


출처 : 부동산114
* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양-준공후미분양 물량

- 10월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 38,867호, 26,328호로 분양물량은 경기, 인천, 충북 등에 집중
- 9월, 전국 아파트 미분양물량은 41,604호로 전월대비 8,882호(27.1% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량은 7,189호로 전월대비 141호(1.9% ↓) 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(10월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

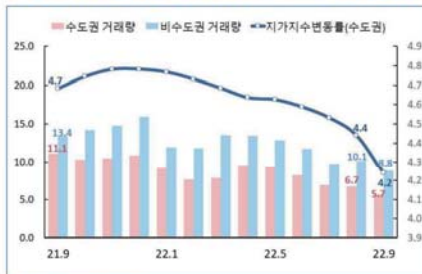
06 토지시장 동향

- ◆ 9월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 41.2% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 3.7% 상승
- ◆ 10월, 전국 토지시장소비심리지수는 시장 불안감 지속 여파로 전년 동월과 비교하여 17.0p 하락한 85.9 기록

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 9월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.20%(전년 동월대비 3.74%) 상승한 108.3으로 상승세 지속
- 9월, 주거지역의 토지거래량은 65,038필지로 전년 동월대비 49.5% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분		'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9
도 시	주거	-31.5	-33.4	-48.5	-41.6	-49.5
	상업	-23.1	-25.6	-41.5	-39.4	-47.7
	공업	-21.3	-4.1	-26.9	-44.6	-32.7
	녹지	-19.4	-28.2	-27.3	-24.2	-37.8
	GB	-31.5	-27.2	-28.8	-27.7	-28.6
	전체	-29.5	-33.2	-45.4	-40.6	-46.8
비 도 시	관리	-8.5	-21.0	-20.3	-23.9	-24.8
	농림	-20.9	-17.5	-25.2	-17.9	-13.1
	자연환경보전	-7.4	-8.7	-28.7	-14.1	-9.6
	전체	-11.1	-20.1	-21.4	-22.6	-22.5

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

- 10월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 8.3p 감소한 86.2를 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 9월)은 전월대비 소폭 축소(0.32% ↑ → 0.22% ↓)
- 9월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 32.6%로 과거 1년('21.9~'22.8)평균인 33.6% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

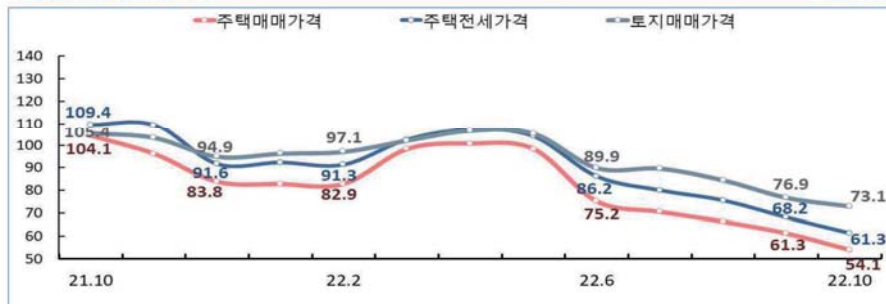
- ◆ 10월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 추가 금리인상 예측에 따른 금융비용 부담 증가와 경기침체에 대한 우려 등의 영향으로 하락 예상이 지속, 주택매매거래전망 또한 계절적 영향 및 시장수요 감소의 영향으로 지수의 하락세가 지속됨

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 54.1로 전월대비 7.2p↓, 추가 금리인상 및 경기침체 등에 대한 우려로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 61.3으로 전월대비 6.8p↓, 부동산매매시장의 가격하락의 영향으로 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 73.1로 전월대비 3.8p↓, 자산시장 과열, 금리 인상 등으로 구매력 저하되며 하락 전망

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

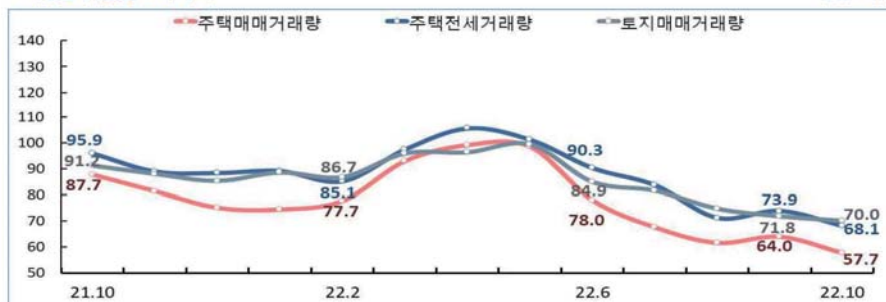


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 57.7로 전월대비 6.3p↓, 추가 가격하락에 따른 관망세가 수요에 반영되어 감소 전망
- (주택전세거래전망지수) 68.1로 전월대비 5.8p↓, 계절적 바수기 및 부동산시장 전반의 거래 부진이 반영되며 감소 전망
- (토지매매거래전망지수) 70.0로 전월대비 1.7p↓, 금리 상승으로 인한 자금 조달의 어려움으로 거래 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년		2022년									
		11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
주택 담보대출	주택담보대출금리	3.5	3.6	3.9	3.9	3.8	3.9	3.9	4.0	4.2	4.4	4.8	
	주택담보대출액	731.6	734.5	736.6	737.7	738.8	741.1	741.3	743.7	745.0	747.0	749.0	
	주택담보대출 연체율	0.11	0.10	0.10	0.11	0.10	0.11	0.11	0.10	0.11	0.12		
심리	부동산시장소비심리지수	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2	93.6	89.4	88.0	80.7
	건설기업경기실사지수	88.4	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7	67.9	66.7	61.1	55.4
	주택사업경기실사지수	90.4	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2	82.6	64.1	60.4	49.3	50.6	47.8
	주택매매가격전망지수(RESI)	96.1	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6	98.2	75.2	70.6	66.4	61.3	54.1
주택 공급	건설수주액	17.2	27.2	16.1	12.2	19.2	18.2	19.1	25.0	20.8	17.0	19.7	
	건설기성액	12.5	16.8	11.1	10.1	12.9	12.6	13.3	14.9	12.2	12.6	12.8	
	인허가량	42,388	97,320	39,614	30,514	42,154	48,560	48,216	50,701	36,096	51,603	32,742	
	준공물량	32,807	75,358	21,308	24,678	32,538	31,010	42,744	30,999	30,877	44,515	28,746	
	착공물량	50,744	81,859	18,848	25,504	39,756	34,417	30,494	39,430	34,633	38,111	32,866	
	분양물량	34,243	47,511	19,847	24,386	21,041	13,620	17,358	20,367	26,513	20,582	24,503	
	미분양물량	14,094	17,710	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	
매매	주택	지수	104.3	104.6	104.7	104.8	104.8	104.8	104.8	104.8	104.5	103.9	103.1
		거래량	67,159	53,774	41,709	43,179	53,461	58,407	63,200	50,304	39,600	35,531	32,403
	아파트	지수	105.9	106.2	106.3	106.3	106.2	106.1	106.0	105.8	105.3	104.5	103.2
		거래량	41,141	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147	21,836	19,516	18,028
전세	주택	지수	102.9	103.2	103.3	103.2	103.2	103.2	103.2	103.1	102.8	102.3	101.4
		거래량	104,388	115,989	111,319	124,102	126,237	128,023	163,715	105,964	104,788	107,796	95,219
		전세가/매매가	63.9	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	아파트	지수	104.1	104.4	104.5	104.4	104.4	104.3	104.2	104.0	103.6	102.8	101.4
		거래량	94,506	106,289	98,742	110,583	115,476	121,511	163,250	99,782	98,582	106,958	102,424
		전세가/매매가	68.9	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.8	68.9	68.9	68.9	68.8
토지	매매가격지수	105.1	105.5	105.8	106.1	106.4	106.8	107.1	107.5	107.8	108.1	108.3	
	거래량	252,834	267,806	210,546	194,132	213,674	229,999	222,681	199,531	166,809	168,690	144,286	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국무농산물, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원이 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)

2022
12

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

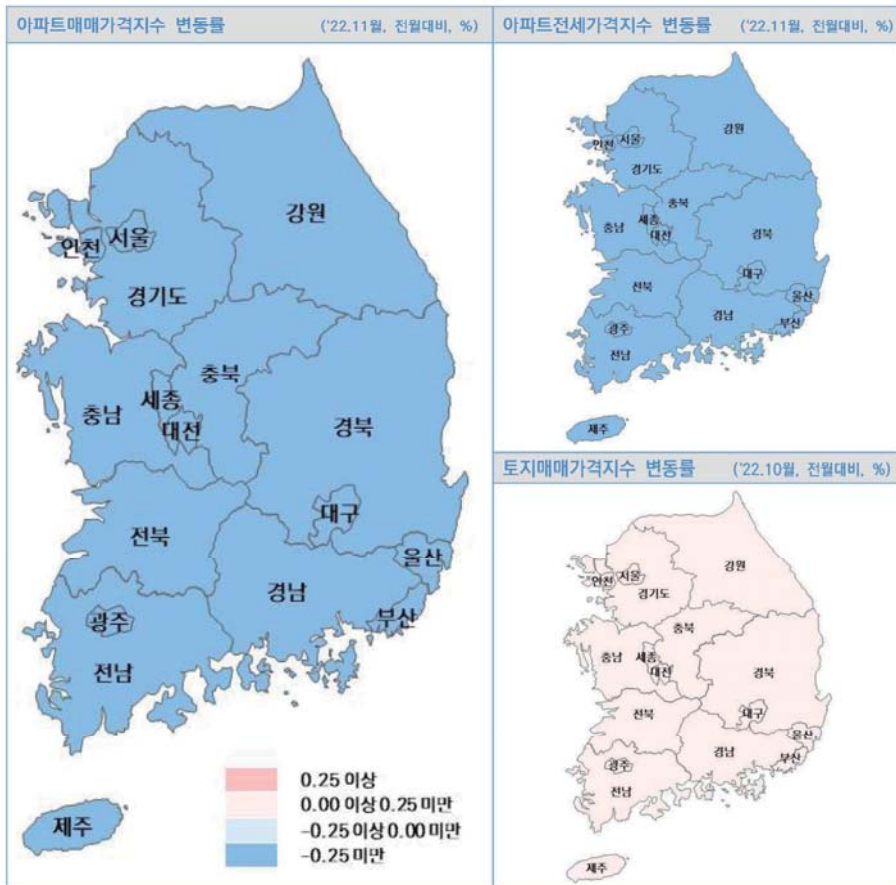
REAL ESTATE MARKET REPORT

01	부동산경제 동향	01
02	부동산가격 종합	02
03	주택매매시장 동향	03
04	주택전월세시장 동향	05
05	주택공급 동향	06
06	토지시장 동향	08
07	부동산시장전망지수(RESI)	09
첨부	부동산시장 통계표	10

SUMMARY

ISSUE & FOCUS

- ◆ 11월, 전국 아파트 가격은 기준금리 추가 인상 및 부동산가격 하락 장기화 우려로 전월대비 2.02% 하락하며 하락폭 확대(10월 1.20% ↓ → 11월 2.02% ↓)
- ◆ 11월, 주택가격 전망(6개월 후)은 경기침체 지속 등 시장의 부정적 우려가 심리에 반영되며 하락예측 지속, 전월대비 3p 하락한 61을 기록



출처 : 한국부동산원(별주동일)

주택담보대출액	기준금리	주택담보대출금리	부동산시장소비심리지수
2.2조원 ▲ (전월대비)	0.25%p ▲ (전월대비)	0.03%p ▲ (전월대비)	1.2p ▼ (전월대비)
'22.10 751.1조원	'22.12 3.25%	'22.10 4.82%	'22.11 79.5
'22.9 749.0조원	'22.11 3.00%	'22.9 4.79%	'22.10 80.7

출처 : 한국은행, 국토연구원

01 부동산경제 동향

- ◆ 11월, 향후 경기전망기대는 금융비용 증가로 인한 소비위축 및 물가상승 우려가 반영되어 전월대비 2p 축소된 54로 여전히 낮은 전망치를 유지, 주택가격전망(6개월 후)은 주택매수심리 위축으로 전월대비 3p 축소된 61을 기록
- ◆ 10월, 주택담보대출액은 전월대비 2.2조원 증가하여 9월의 증가폭보다 다소 확대되었고, 10월 주택담보대출금리는 전월대비 0.03%p 상승(전년동월대비 1.56%p ↑)한 4.82%로 인상폭 확대

□ 경기·주택가격 전망 & 건설경기

- 11월, 향후경기전망(6개월 후)은 전월대비 다소 하락한 54를 기록한 가운데 '21년 6월 이후 17개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 3p 축소된 61을 기록
- 11월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 자금조달 및 건설자재 운송의 어려움 등으로, 4개월 연속 부진한 모습을 보이며 전월대비 2.9p 하락한 52.5를 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



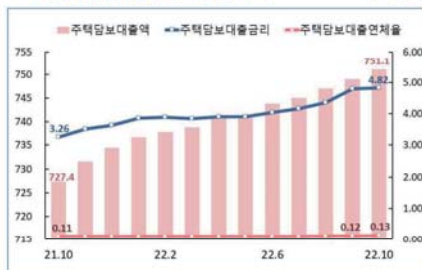
출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

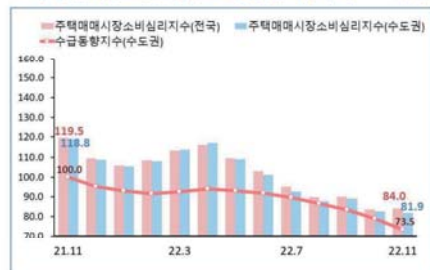
- 10월, 주택담보대출액은 전월대비 2.2조원 증가하여 전월 증가폭(2.0조원)보다 소폭 확대('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 11월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 81.9, 수급동향지수는 전월대비 5.4p 하락한 73.5로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

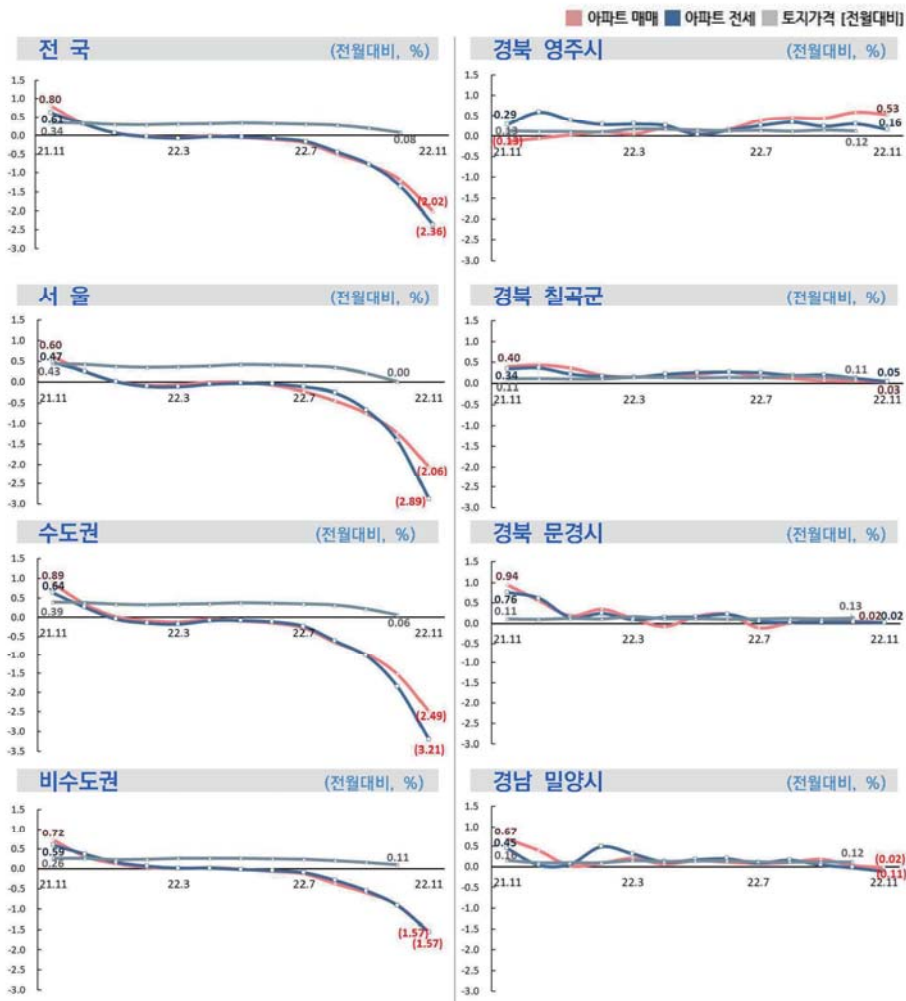


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

주) 수급동향지수 : 0~200범위로 100을 기준으로 함

02 부동산가격 종합

- ◆ 11월, 전국 아파트매매가격은 수도권 및 5대광역시의 하락폭이 확대되며 전월대비 2.02% 하락하는 등 전국적인 하락세를 이어가고 있으나, 경북(영주시·칠곡군·문경시) 일부지역은 소폭 상승
- ◆ 11월, 전국 아파트전세가격은 부동산경기위축 및 하반기 입주물량 증가 등의 영향으로 전월대비 하락폭 확대(1.36% ↓ → 2.36% ↓), '21년 5월 가격 지수에 근접하는 수치



출처 : 한국부동산원

* 주) 11월 아파트 매매가격 상승률 전국 상위 4개 지역 : 영주시(경북), 칠곡군(경북), 문경시(경북), 밀양시(경남) 순

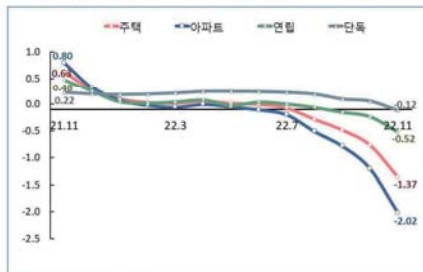
03 주택매매시장 동향

- ◆ 11월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 모든 규모에서 하락폭이 확대되는 경향을 보였으나, 135㎡초과와 40㎡이하 평형은 각각 1.21%, 1.37% 하락으로 타 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- ◆ 11월, 오피스텔 매매가격지수는 모든 규모에서 하락세를 보였으나, 40㎡초과 60㎡이하 평형에서 0.21% 하락하며 타 평형에 비해 비교적 낮은 하락률을 보임

□ 매매가격지수 : 유형별 & 규모별

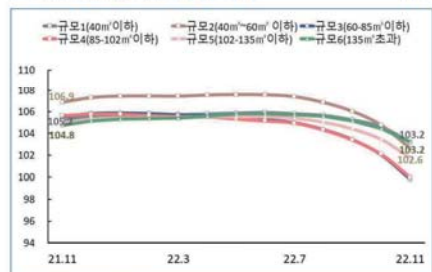
- 11월, 유형별로는 아파트(전국)가 전월대비 2.02% 하락하며 단독(0.12% ↓), 연립(0.52% ↓)에 비해 큰 폭으로 하락
- 11월, 아파트(전국) 규모별로는 135㎡초과(전월대비 1.21% ↓), 40㎡이하(전월대비 1.37% ↓)평형이 102㎡초과 135㎡이하(1.64% ↓) 및 40㎡초과 60㎡이하(전월대비 2.04% ↓) 평형에 비해 상대적으로 낮은 하락폭을 보임

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)



출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

- 10월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 0.7%, 0.00% 감소를 기록
- 10월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 11.4%로 전월대비 0.6%p 증가했으며, 수도권 아파트 매매 중 외자인 매입비율은 22.4%로 전월대비 0.9%p 감소하며 유사한 비율을 유지하였으나, 매입건수는 전년동월대비 급감

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (단건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (단건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

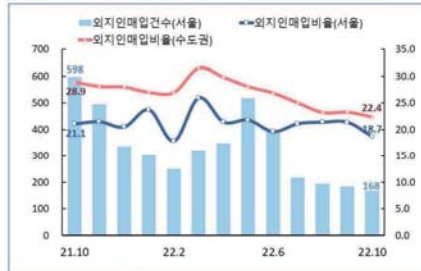
(건 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외지인 매입비율

(건 %)



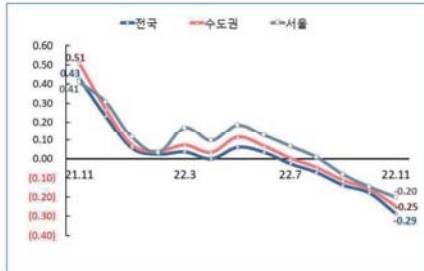
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 11월, 전국 오피스텔 매매가격은 전월대비 하락폭이 확대되었으며(0.18% ↓ → 0.29% ↓), 평형별로는 40㎡초과 60㎡ 이하의 오피스텔이 0.21% 하락으로 상대적으로 낮은 하락률을 보임
- 수도권 오피스텔의 전월세전환율은 5.28%로 지방(5.96%) 및 광역시(광주 6.32%, 세종 6.27%)에 비해 낮은 비율을 기록

▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

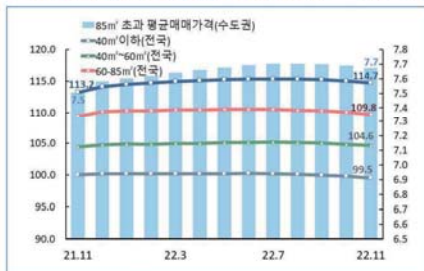
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(11월)

(%)



출처 : 한국부동산원

04 주택전월세시장 동향

- ◆ 11월, 전국 아파트전세가격은 부동산경기 위축, 하반기 입주물량 증가 등으로 전국적인 가격의 하락세가 관찰되는 가운데, 전월대비 1.00%p 축소하며 하락폭 확대(10월 1.36% ↓ → 11월 2.36% ↓)
- ◆ 11월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 전월대비 0.2%p 하락한 68.6%, 전국 주택의 전월세전환율은 전월대비 0.1%p 상승한 5.9%를 기록, 월세비중은 전월대비 하락(9월 53.6% → 10월 51.8%)하였으나, '22년 4월 이후 7개월째 50%가 넘는 비중을 유지

□ 전월세가격 & 거래량

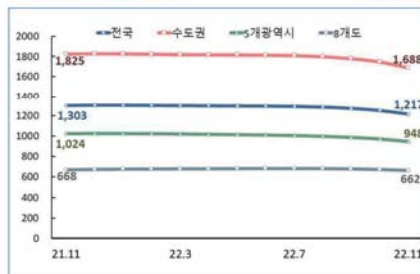
- 10월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 0.4% 감소한 20만여건을 기록
- 11월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 1.00%p 감소한 2.36% 하락, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,688만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만년 %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



출처 : 한국부동산원

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

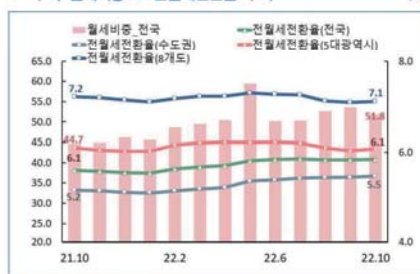
- 11월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.6%로 서울 56.9%, 경기 65.4%, 부산 65.1%, 세종 46.8% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 10월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.5%)은 5대광역시(6.1%)지역에 비해 낮은 수준, 월세비중은 전월대비 감소하였으나 장기적으로는 증가추세를 보이며 전국 월세 비중은 51.8%로 전년동월('21.10월 44.7%) 대비 7.2%p 상승

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(10월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

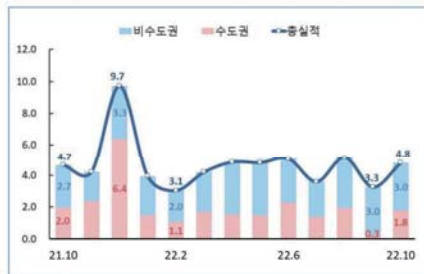
- ◆ 전년 동기(1~10월, 누계) 대비 인·허가 실적은 5.6% 증가하였으나 건설시장 불안 지속으로 착공실적은 26.6% 감소
- ◆ 전년 동기(1~10월, 누계) 대비 준공실적은 2.8% 증가하였으나, 수요 감소의 영향으로 분양실적은 큰 폭(12.2%)의 감소

□ 인·허가 & 착공

- 10월, 전국 주택 인·허가실적은 전월대비 47.0% 증가한 48,118호로 전년동월대비 3.0% 증가
- 10월, 전국 주택 착공실적은 36,938호로 전월대비 12.4% 증가, 전년동월대비 30.9% 감소

▶ 주택 인·허가실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

□ 준공 & 분양

- 10월, 전국 주택 준공실적은 전월대비 56.3% 증가한 44,942호로 전년동월대비 8.5% 감소
- 10월, 전국 주택 분양실적은 35,528호(일반분양 28,645호)로 전월대비 45.0% 증가, 전년동월 대비 84.6% 증가

▶ 주택 준공실적 추이

(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분양을 합산한 실적

05 주택공급 동향

- ◆ 11월, 아파트 평균 청약경쟁률은 경남이 32.9대 1로 가장 높은 경쟁률을 보였으며, 부산(30.1대 1), 대전(19.2대 1) 등 지역은 전국 평균 청약경쟁률(5.5대 1)을 상회하였으나 대구, 광주, 울산, 전남 등은 평균 청약경쟁률을 하회

□ 아파트 청약경쟁률 & 분양가격

- 11월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 5.5대 1로 경남(32.9대 1), 부산(30.1대 1) 등 지역에서 평균 경쟁률을 상회
- 11월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,537만원으로, 서울(2,875만원), 울산(2,643만원), 광주(2,201만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(11월) 및 계약(10월)현황 (천 개좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(11월)

(만원/3.3㎡)



출처 : 부동산114

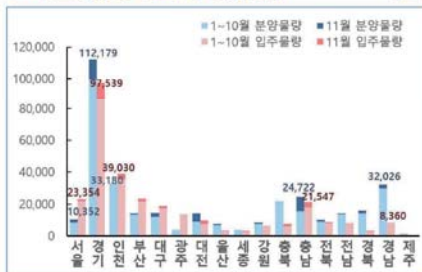
* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양-준공후미분양 물량

- 11월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 39,761호, 28,038호로 분양물량은 경기, 대전, 충남 등에 집중
- 10월, 전국 아파트 미분양물량은 47,217호로 전월대비 5,613호(13.5% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량은 7,077호로 전월대비 112호(1.6% ↓) 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(11월)

(만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

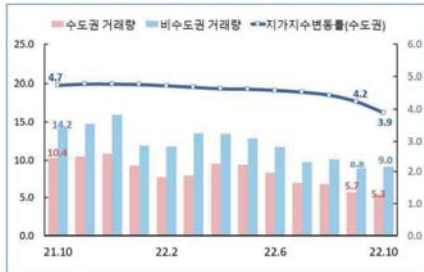
06 토지시장 동향

- ◆ 10월, 전국 토지거래량은 전년 동월대비 41.7% 감소하였고, 토지가격지수는 전년 동월대비 3.5% 상승
- ◆ 11월, 전국 토지시장소비심리지수는 부동산시장 부진이 반영되어 전년동월과 비교하여 16.4p 하락한 85.1을 기록

□ 토지거래량 & 토지가격지수

- 10월, 전국 토지가격지수는 전월대비 0.08%(전년 동월대비 3.47%) 상승한 108.4로 상승세 지속
- 10월, 상업지역의 토지거래량은 10,977필지로 전년 동월대비 54.8% 감소

▶ 토지가격지수변동률 & 거래량 추이 (전년동월대비, 만필지, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 용도지역별 토지거래량 변동률 추이 (전년동월대비, %)

구분		'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10
도 시	주거	-33.4	-48.5	-41.6	-49.5	-49.6
	상업	-25.6	-41.5	-39.4	-47.7	-54.8
	공업	-4.1	-26.9	-44.6	-32.7	-46.5
	녹지	-28.2	-27.3	-24.2	-37.8	-6.3
	GB	-27.2	-28.8	-27.7	-28.6	-17.0
	전체	-33.2	-45.4	-40.6	-46.8	-45.6
비 도 시	관리	-21.0	-20.3	-23.9	-24.8	-33.8
	농림	-17.5	-25.2	-17.9	-13.1	-17.3
	자연환경보전	-8.7	-28.7	-14.1	-9.6	-8.5
	전체	-20.1	-21.4	-22.6	-22.5	-30.4

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

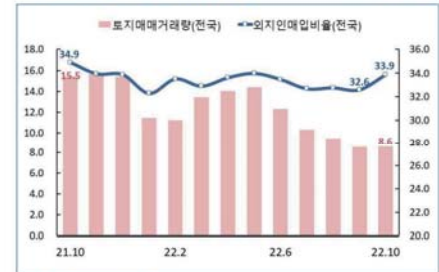
- 11월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 0.8p 증가한 87.0을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 10월, 전월대비)은 전월대비 소폭 축소(0.22% ↑ → 0.06% ↑)
- 10월, 전국 토지매매거래 중 외자인매입비율은 33.9%로 과거 1년('21.10~'22.9)평균인 33.4% 보다 높은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

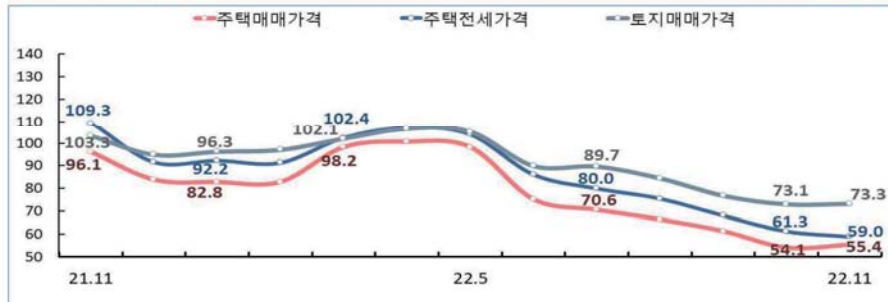
- ◆ 11월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 경기침체, 물가상승, 추가 금리인상 예측 등 시장의 우려 전망이 지속됨에 따라 하락 예상이 이어짐, 주택매매거래전망 또한 매수 및 매도호가간 차이 등으로 거래 감소 예상 이어짐

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 55.4로 전월대비 1.3p ↓, 경기침체 인플레이션등 지속되는 우려 전망으로 하락 전망
- (주택전세가격전망지수) 59.0으로 전월대비 2.4p ↓, 수요 감소와 입주물량 및 매매전환 물량 증가가 맞물려 하락 전망
- (토지매매가격전망지수) 73.3으로 전월대비 0.2p ↑, 부동산 투자심리 약화에 따른 하락 전망 유지

▶ 부동산가격전망 RESI 추이

(단위 : 지수)

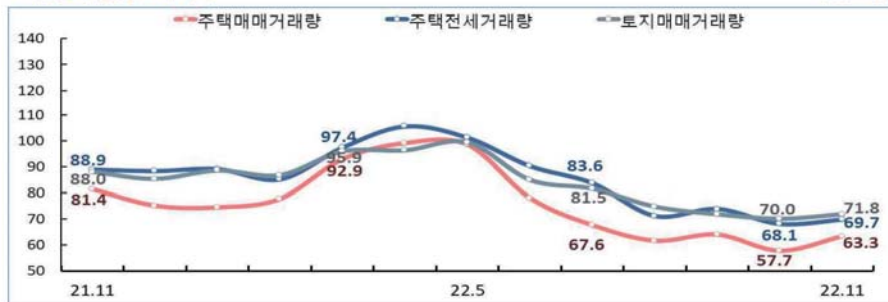


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 63.3으로 전월대비 5.6p ↑, 매수호가와 매도호가간 차이 확대로 거래 감소 지속 전망
- (주택전세거래전망지수) 69.7로 전월대비 1.7p ↑, 대출금리 인상에 따른 전세 부담 증가 및 월세 선호 증가로 감소 전망
- (토지매매거래전망지수) 71.8로 전월대비 1.8p ↓, 부동산경기 불확실로 인한 거래 관망이 이어지며 거래 감소 전망

▶ 부동산거래전망(RESI) 추이

(단위 : 지수)



* 부동산전망지수(RESI : Real Estate Survey Index)는 토지주택연구원에서 전국의 부동산분야 전문가와 종사자를 대상으로 향후 3개월 후의 주택, 전세 및 토지의 가격과 거래 전망을 조사하여 산출한 지수로서 100 이하면 하락(감소), 100 이상이면 상승(증가)을 의미

[첨부] 부동산시장 통계표

(전국, 단위 : %, 조원, 호, 건, 필지)

구 분		2021년	2022년										
		12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
주택 담보대출	주택담보대출금리	3.63	3.85	3.88	3.84	3.90	3.90	4.04	4.16	4.35	4.79	4.82	
	주택담보대출액	734.5	736.6	737.7	738.8	741.1	741.3	743.7	745.0	747.0	749.0	751.1	
	주택담보대출 연체율	0.10	0.10	0.11	0.10	0.11	0.11	0.10	0.11	0.12	0.12	0.13	
실리	부동산시장소비심리지수	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2	93.6	89.4	88.0	80.7	79.5
	건설기업경기실사지수	92.5	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7	67.9	66.7	61.1	55.4	52.5
	주택사업경기실사지수	77.4	77.6	67.9	66.2	101.2	82.6	64.1	60.4	49.3	50.6	47.8	40.5
	주택매매가격전망지수(RESI)	83.8	82.8	82.9	98.2	100.6	98.2	75.2	70.6	66.4	61.3	54.1	55.4
주택 공급	건설수주액	27.2	16.1	12.2	19.2	18.2	19.1	25.0	20.8	17.5	20.8	9.3	
	건설기성액	16.8	11.1	10.1	12.9	12.6	13.3	14.9	12.2	12.6	12.9	13.5	
	인허가량	97,320	39,614	30,514	42,154	48,560	48,216	50,701	36,096	51,603	32,742	48,118	
	준공물량	75,358	21,308	24,678	32,538	31,010	42,744	30,999	30,877	44,515	28,746	44,942	
	착공물량	81,859	18,848	25,504	39,756	34,417	30,494	39,430	34,633	38,111	32,866	36,938	
	분양물량	47,511	19,847	24,386	21,041	13,620	17,358	20,367	26,513	20,582	24,503	35,528	
	미분양물량	17,710	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	47,217	
매매	주택	지수	104.6	104.7	104.8	104.8	104.8	104.8	104.8	104.5	103.9	103.1	101.7
		거래량	53,774	41,709	43,179	53,461	58,407	63,200	50,304	39,600	35,531	32,403	32,173
	아파트	지수	106.2	106.3	106.3	106.2	106.2	106.1	106.0	105.8	105.3	103.2	101.1
		거래량	30,484	24,465	26,232	32,487	35,679	37,124	28,147	21,836	19,516	18,028	5,114
전세	주택	지수	103.2	103.3	103.2	103.2	103.2	103.2	103.1	102.8	102.3	101.4	99.9
		거래량	115,989	111,319	124,102	126,237	128,023	163,715	105,964	104,788	107,796	95,219	98,463
		전세가/매매가	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.7
	아파트	지수	104.4	104.5	104.4	104.4	104.3	104.3	104.0	103.6	102.8	101.4	99.0
		거래량	106,289	98,742	110,583	115,476	121,511	163,250	99,782	98,582	106,958	102,424	102,523
		전세가/매매가	68.9	68.9	68.9	68.9	68.8	68.8	68.9	68.9	68.9	68.8	68.6
토지	매매가격지수	105.5	105.8	106.1	106.4	106.8	107.1	107.5	107.8	108.1	108.3	108.4	
	거래량	267,806	210,546	194,132	213,674	229,999	222,681	199,531	166,809	168,690	144,286	142,995	

출처 : 국토교통부, 한국은행, 한국농수산은행, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원

※ 본 동향보고서의 주택가격은 한국부동산원이 '전국주택가격동향조사'를 기반으로 작성되었습니다.

- 본 보고서의 저작권은 LH 토지주택연구원에 있습니다. 내용과 이미지의 무단복제를 금합니다. -

작성자 : 김준형 책임연구원(042-866-8401) / 권치홍 연구위원(042-866-8560) / 이정은 연구원(042-866-8456)