

2022
5

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

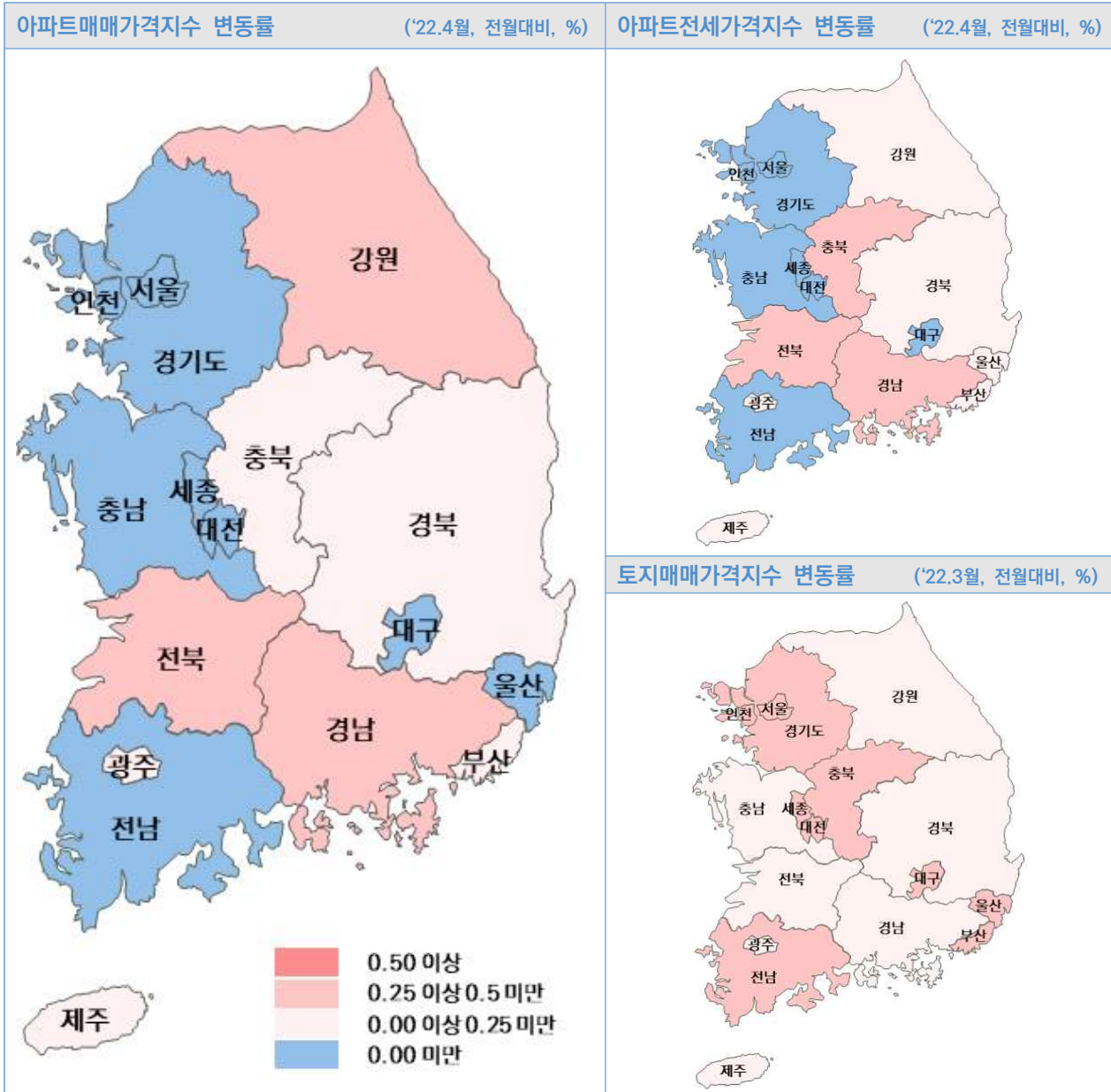
REAL ESTATE MARKET REPORT

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(범주동일)

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

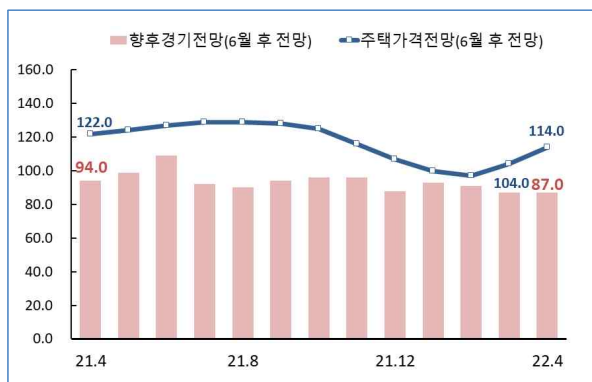
01 부동산경제 동향

- ◆ 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

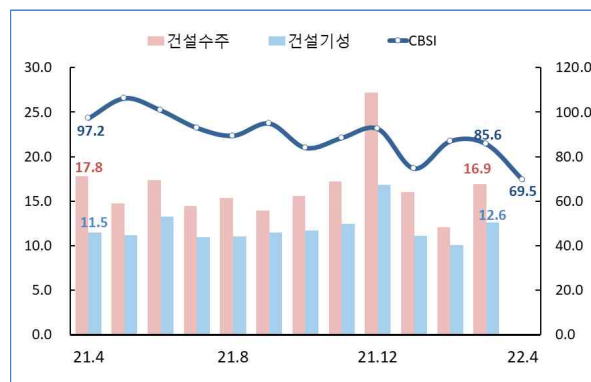
- 4월, 향후경기전망(6개월 후)은 6월 이후 10개월 연속 100 이하를 유지, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 10p 확대되어 114로 상승세 지속
- 4월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 원자재 가격 인상 등의 영향으로 전월대비 12.3p 감소한 69.5를 기록

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



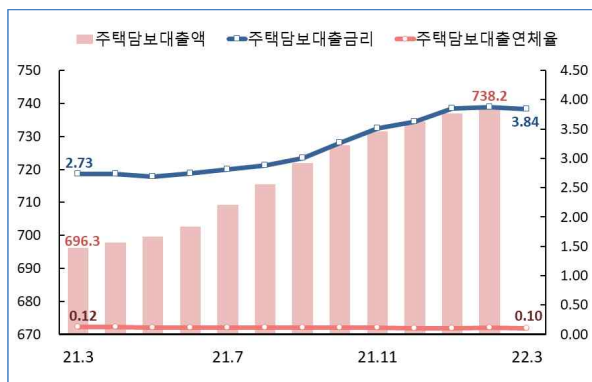
출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

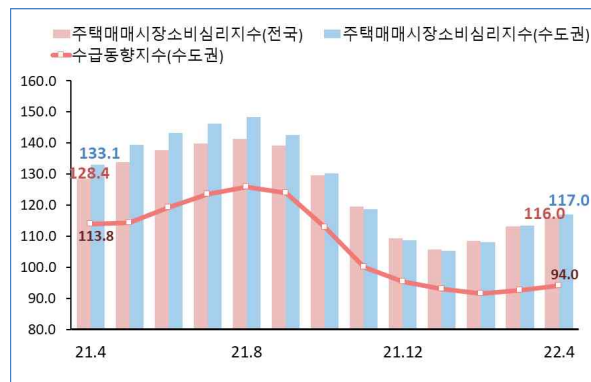
- 2월, 주택담보대출액은 전월대비 1.2조원 증가하며 전월대비 증가폭 축소(12월 2.8조↑, 1월 2.6조↑, 2월 1.2조↑)
- 4월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 상승세 지속, 수급동향지수는 전월대비 1.4p 상승한 94.0으로 매수자 우위 지속

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

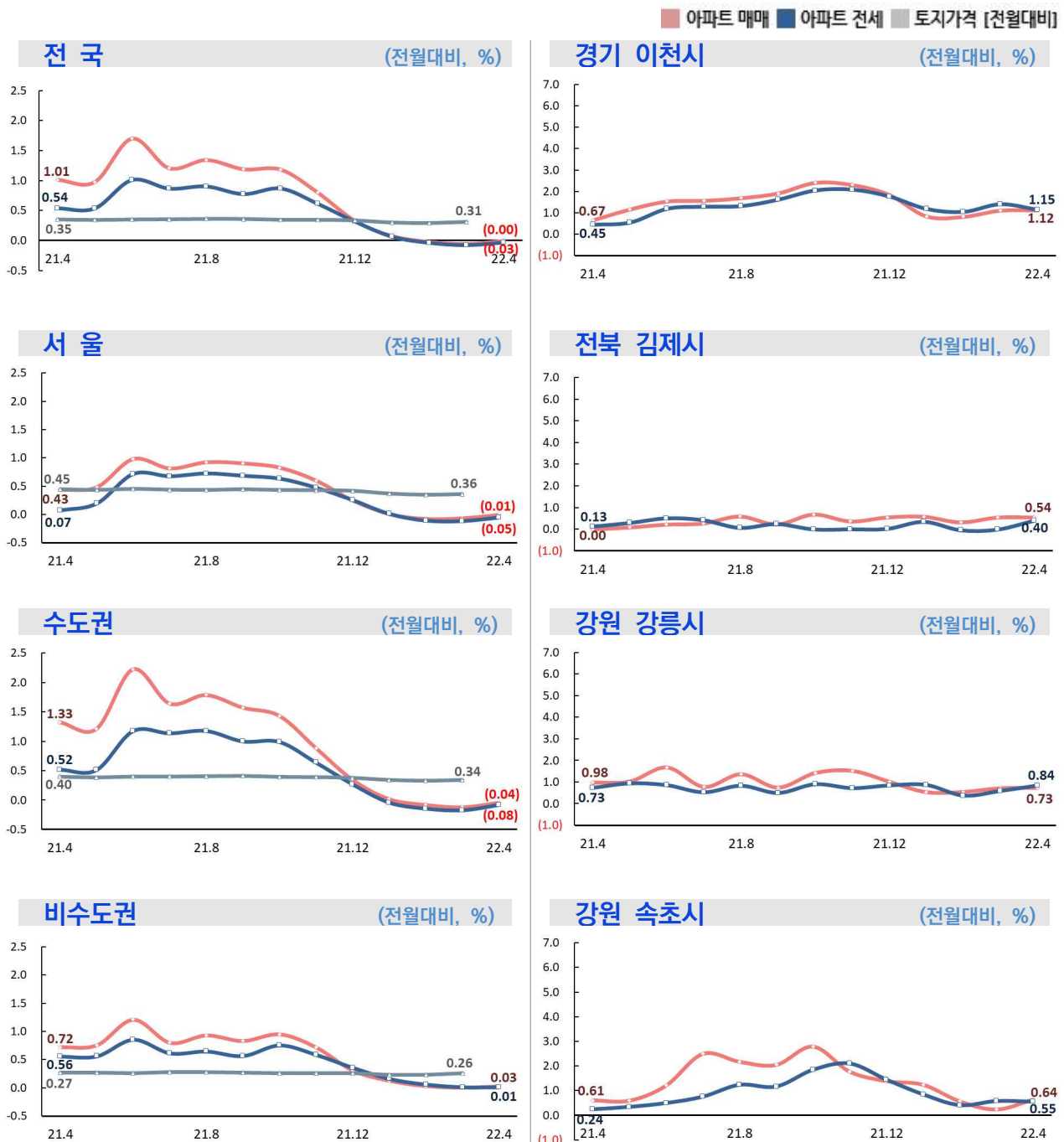


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

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

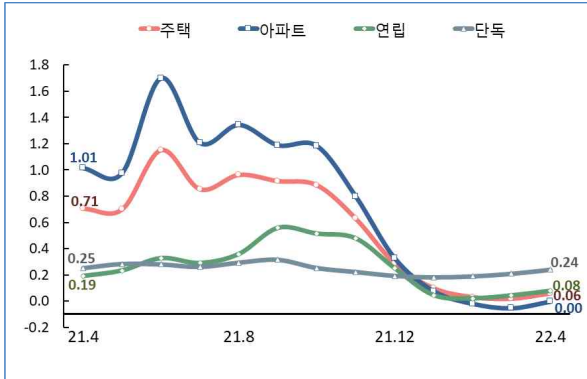
03 주택매매시장 동향

- ◆ 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

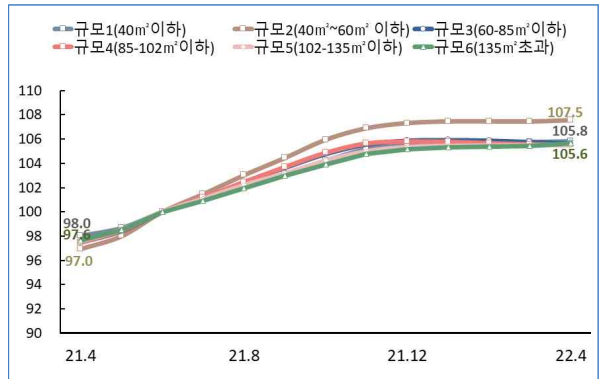
- 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.24% 상승하며 연립(0.08%↑), 아파트(0.00%↓)에 비해 강세
- 아파트(전국) 규모별로는 135㎡이상 전월대비 0.18% 상승하며 강세를 보였고, 40~60㎡이하(0.10%↑), 40㎡이하(0.07%↑)로 소형 및 대형평수의 동반강세

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)

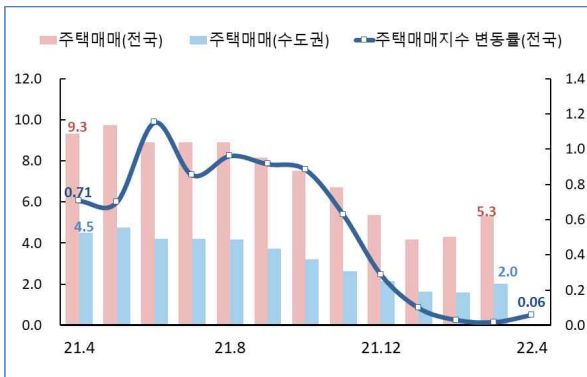


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

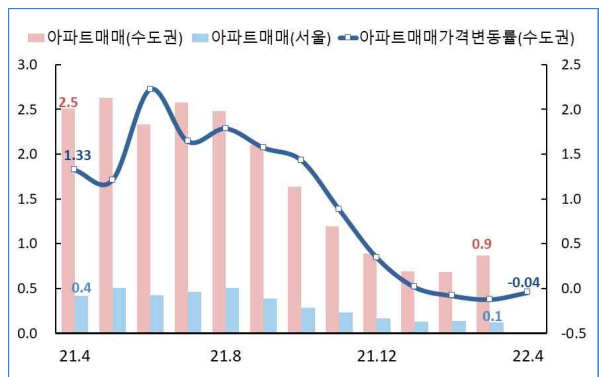
- 3월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 23.81%, 24.52% 증가를 기록
- 3월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 13.4%로 전월대비 2.5%p 증가했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 26.0%(전월대비 8.2%p↑) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

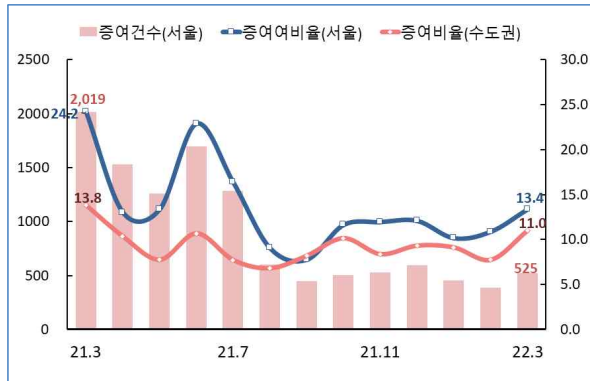
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

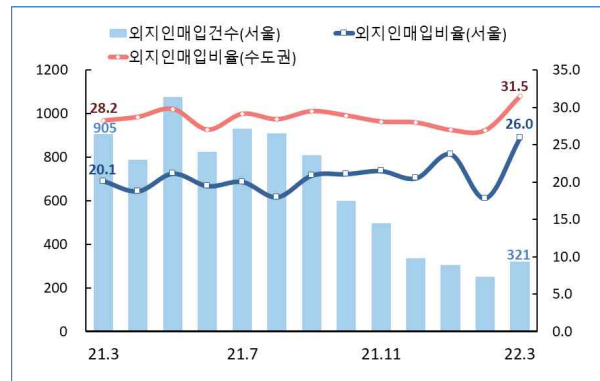
(건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외국인 매입비율

(건, %)



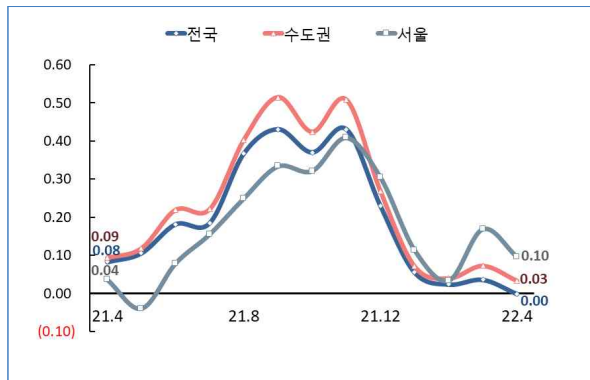
출처 : 한국부동산원

□ 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

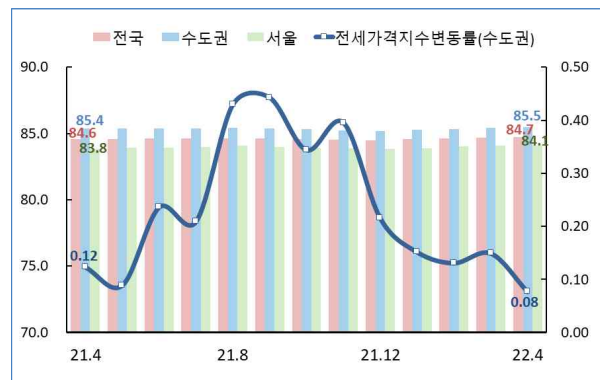
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

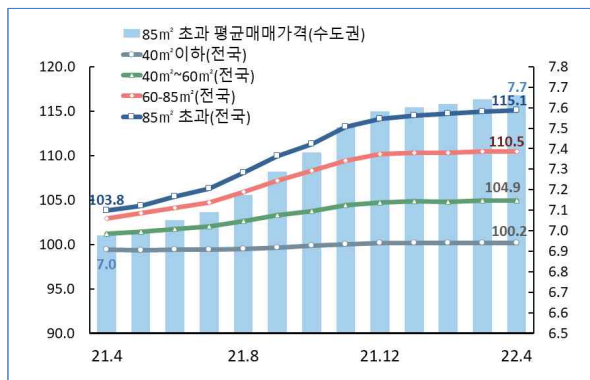
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세기율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

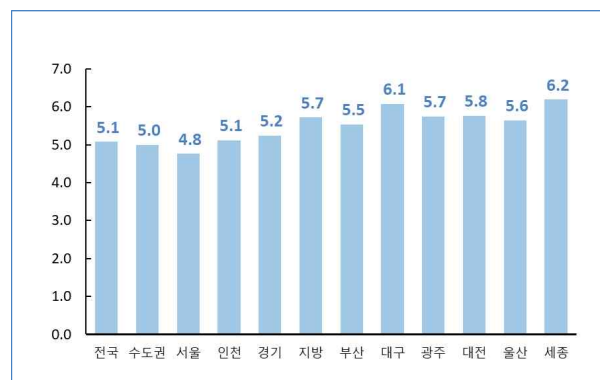
(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(4월)

(%)



출처 : 한국부동산원

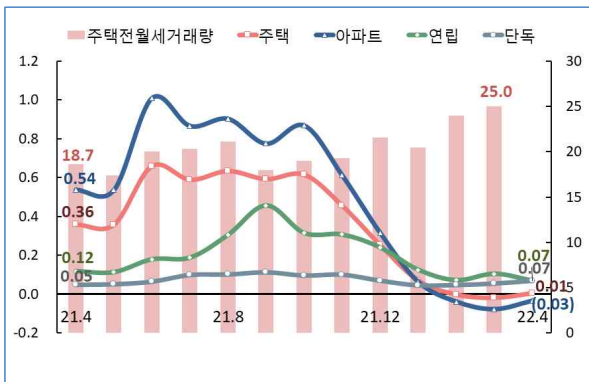
04 주택전월세시장 동향

- ◆ 4월, 전국 아파트전세가격은 전월까지 확대되던 서울을 비롯한 수도권 지역의 하락폭 축소의 영향으로, 전월대비 0.04%p 상승하며 하락폭 축소(3월 0.08% ↓ → 4월 0.03% ↓)
- ◆ 4월, 전국 아파트의 매매가대비 전세가율은 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

□ 전월세가격 & 거래량

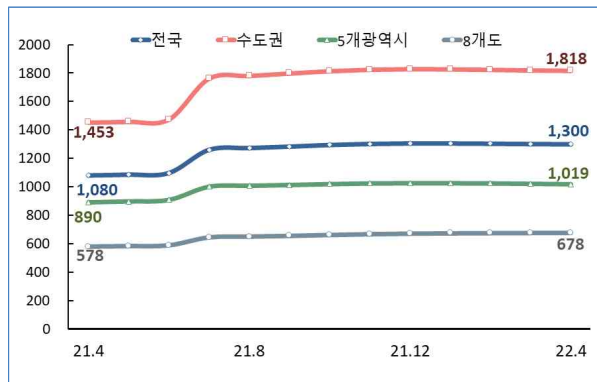
- 3월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 4.3% 증가한 25만건을 기록
- 4월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.04%p 증가한 -0.03%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,818만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)



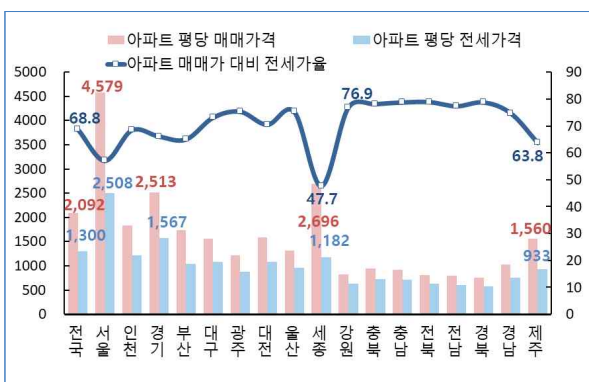
출처 : 한국부동산원

* 주) 7월 변동폭은 '전국주택가격동향조사'의 재설계된 표본 반영

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

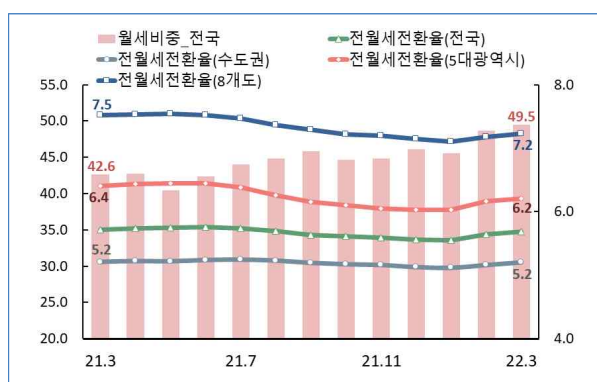
- 4월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.8%로 서울 57.1%, 경기 66.1%, 부산 65.0%, 세종 47.7% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 3월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.2%)은 5대광역시(6.2%)지역에 비해 낮은 수준, 전국 월세 비중은 49.5%를 기록

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(4월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

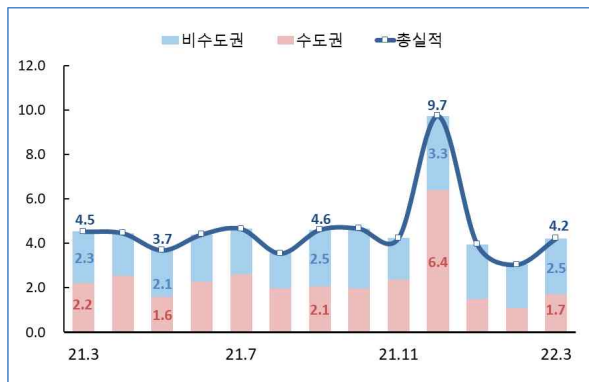
- ◆ 전년 동기(1~3월, 누계) 대비 인·허가 실적은 6.7% 증가한 반면 착공실적은 34.8% 감소
- ◆ 전년 동기(1~3월, 누계) 대비 준공실적은 16.8%, 분양실적은 9.6% 감소하였으나, 인·허가 실적 증가로 향후 주택 공급은 확대될 것으로 예상

□ 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

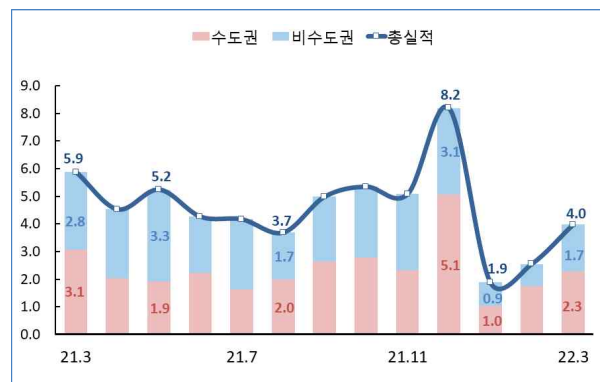
(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



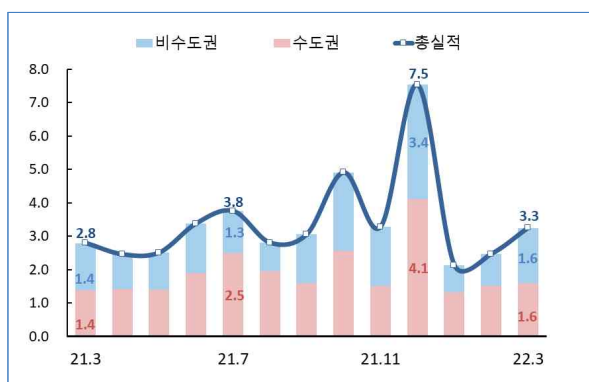
출처 : 국토교통부

□ 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

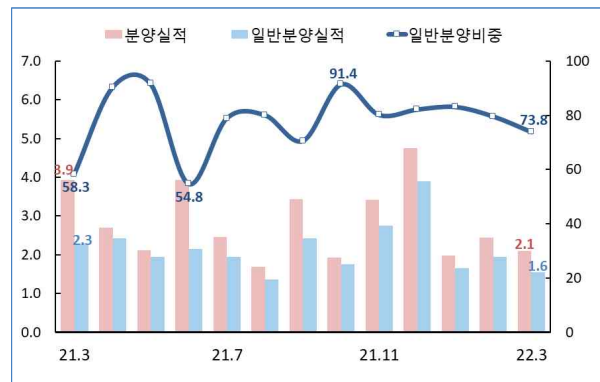
(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 입주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분을 합산한 실적

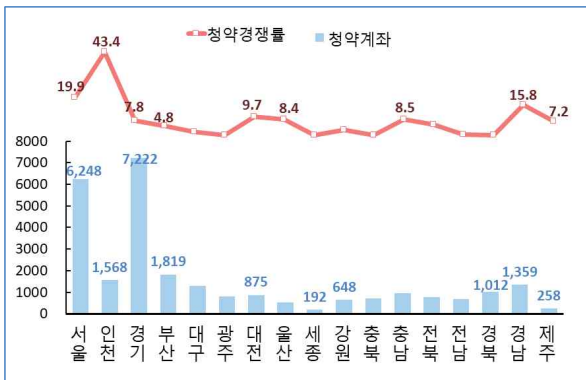
05 주택공급 동향

- ◆ 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

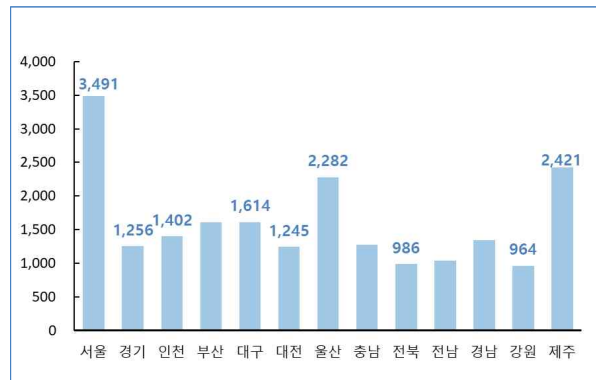
- 4월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 14.7대 1로 인천(43.4대 1), 서울(19.9대 1) 등에서 강세
- 4월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,420만원으로, 서울(3,491만원), 제주(2,421만원), 울산(2,282만원) 등 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(4월) 및 계약(3월)현황 (천 계약, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(4월) (만원/3.3㎡)



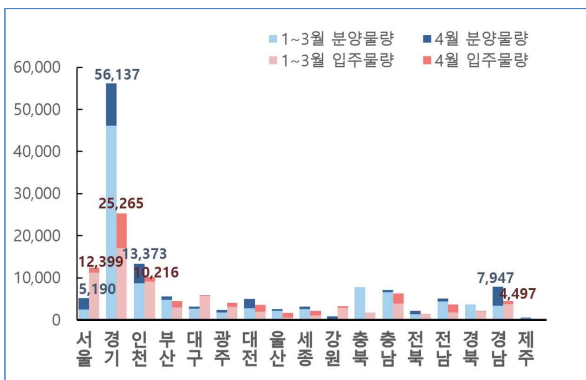
출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

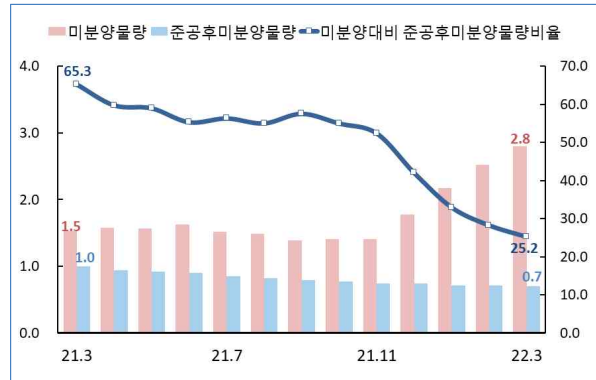
- 4월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 30,078호, 22,532호로 분양물량은 경기, 인천, 경남 등에 집중
- 3월, 전국 아파트 미분양물량은 27,974호로 전월대비 2,720호(10.8% ↑) 증가, 준공 후 미분양 물량 소폭 감소

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(4월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

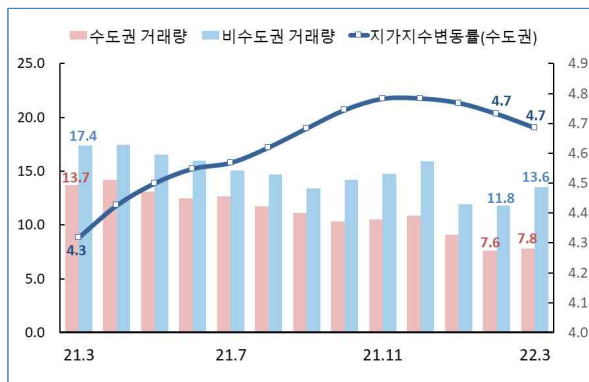
06 토지시장 동향

- ◆ 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, %)

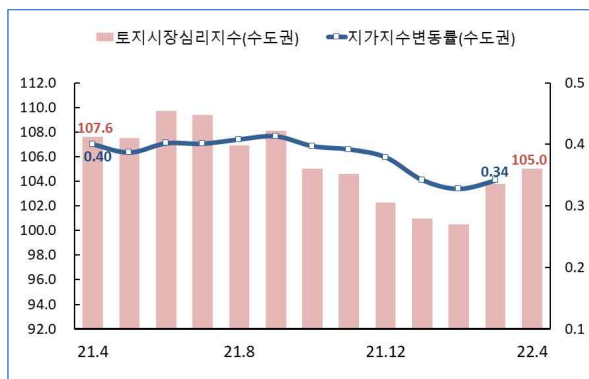
구분	'21.11	'21.12	'22.1	'22.2	'22.3
도시	주거	-33.2	-44.5	-35.8	-37.2
	상업	-6.1	-24.9	-8.0	-18.5
	공업	-13.2	2.6	-0.3	-10.2
	녹지	6.8	-0.2	-9.2	-13.4
	G.B	-6.9	-25.3	-25.8	-40.9
	전체	-25.5	-37.1	-27.3	-31.8
비도시	관리	13.3	-0.8	-8.2	-0.7
	농림	-9.0	-13.4	-20.6	-13.7
	자연환경보전	12.0	1.7	-9.1	-12.1
	전체	7.8	-3.9	-11.3	-4.2

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

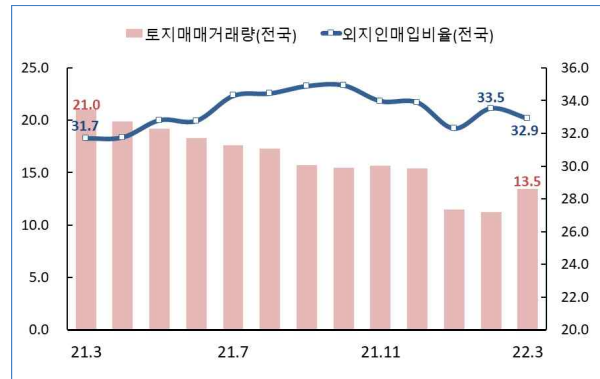
- 4월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 1.2p 증가한 105.0을 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 3월)은 전월대비 소폭 확대(0.33%↑→0.34%↑)
- 3월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 32.9%로 과거 1년('21.3~'22.2)평균인 33.4% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

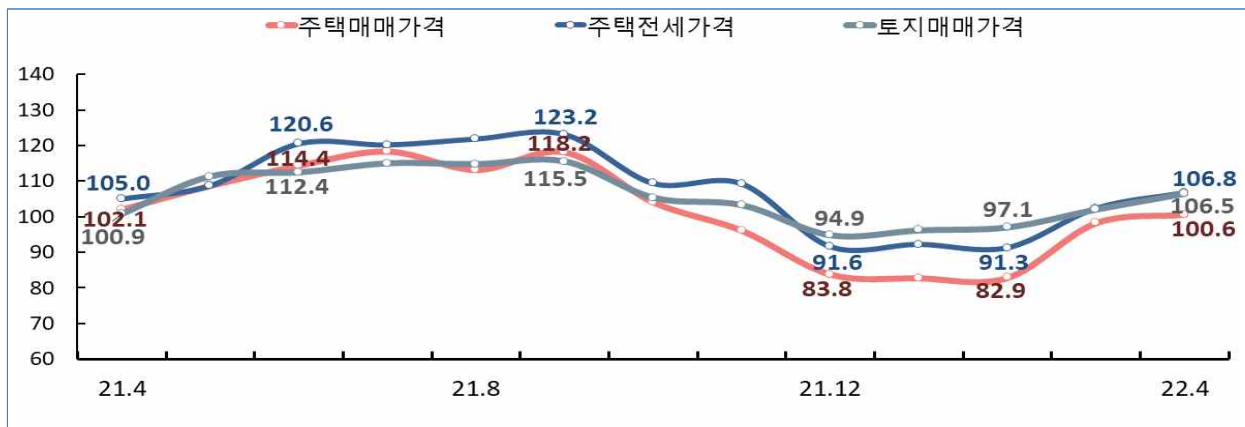
- ◆ 4월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 금리상승의 영향에도 불구하고 규제완화 등 정책변화 기대감이 작용하며, '21년 11월 이후 5개월 만에 100이상의 수치를 회복하며 보합(100.6)으로 나타났으며, 주택매매거래전망 또한 향후 시장 불확실성에 따른 관망과 기대심리가 맞물리며 지수가 일부 회복 하여 보합전망

□ 가격전망

- (주택매매가격전망지수) 100.6로 전월대비 2.4p ↑, 정책변화 기대감과 실물경기에 대한 부정적 영향으로 보합 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)

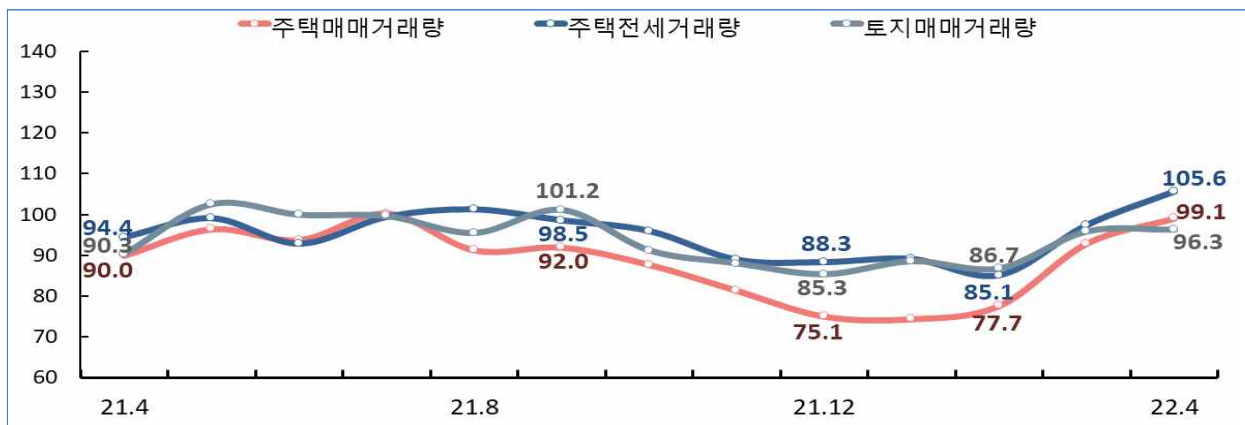


□ 거래전망

- (주택매매거래전망지수) 99.1로 전월대비 6.1p ↑, 세제 변화 예상에 따른 일시적 물량 증가 반영되어 보합 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 담보 대출	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, 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)