

2022
8

LAND & HOUSING INSTITUTE

부동산시장동향

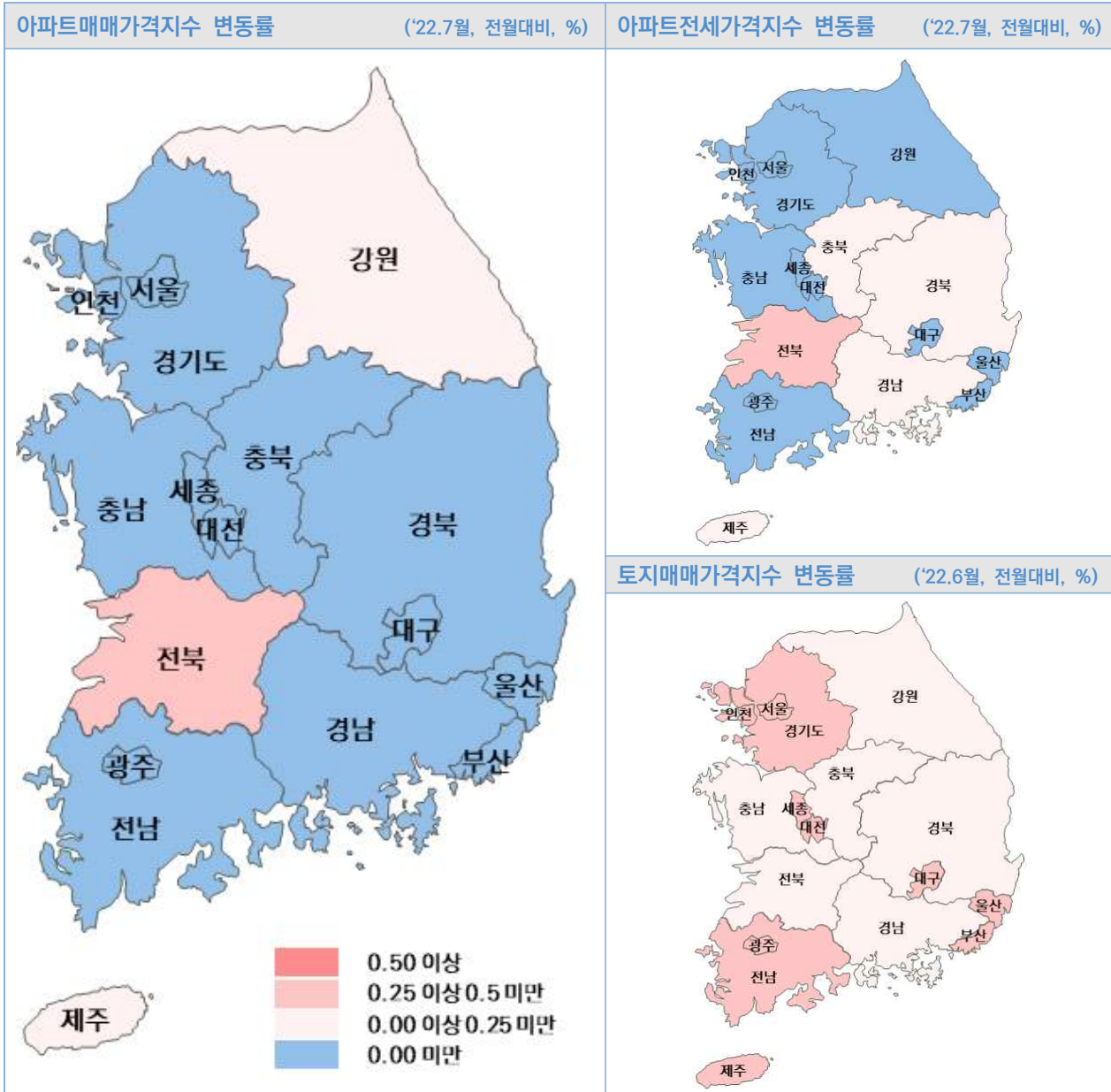
REAL ESTATE MARKET REPORT

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(범주동일)

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

출처 : 한국은행, 국토연구원

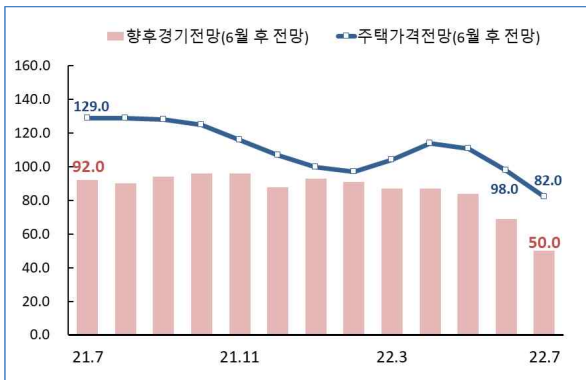
01 부동산경제 동향

- ◆ 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

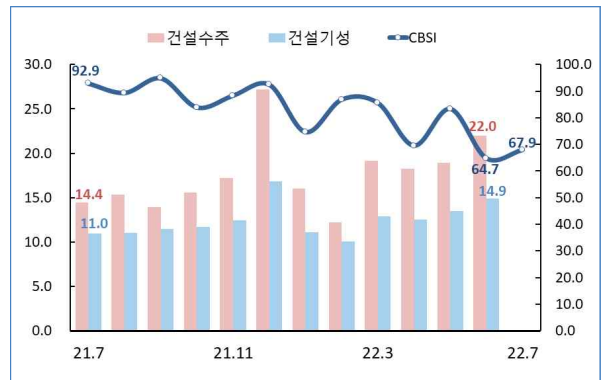
- 7월, 향후경기전망(6개월 후)은 전월대비 큰 폭으로 하락한 50을 기록한 가운데 '21년 6월 이후 13개월 연속 100 이하를 유지하였고, 주택가격 전망(6개월 후)은 전월대비 16p 축소된 82로 약보합 전망
- 7월, 건설기업경기실사지수(CBSI)는 계절적 비수기 영향과 통계적 반등효과가 맞물리며, 전월대비 3.2p 회복한 67.9를 기록, 원자재가격 부담의 장기화 및 경기둔화에 대한 우려감이 지속되나 대형사들의 심리는 일부 안정화

▶ 경기전망 & 주택가격 전망 추이 (자수)



출처 : 한국은행

▶ 건설수주·기성 & 건설기업경기실사지수 추이 (조원, 자수)



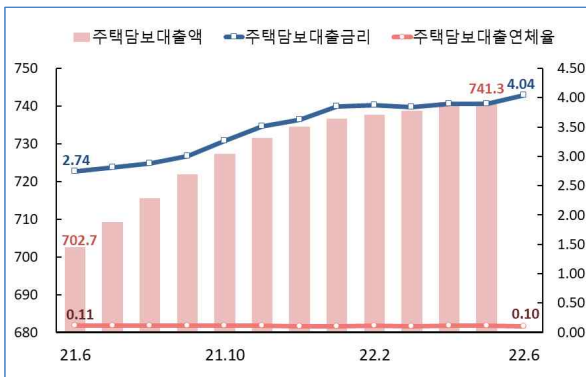
출처 : 통계청, 한국건설산업연구원

주) 건설기성 : 건설업체의 국내공사 시공실적

□ 주택담보대출 & 심리·수급 추이

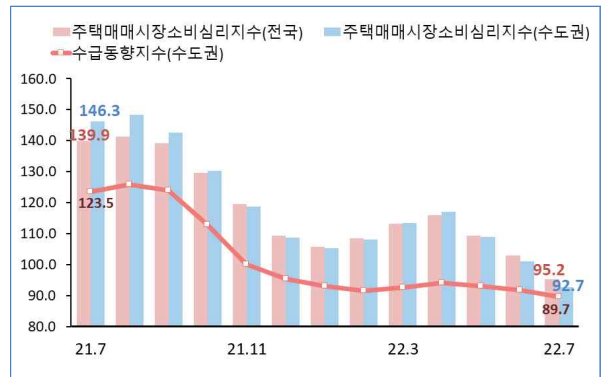
- 5월, 주택담보대출액은 전월대비 0.1조원 증가하며 전월 증가폭(2.4조원)보다 축소('21년 下, 월 평균 5.3조원 상승)
- 7월, 수도권 주택매매시장소비심리지수는 92.7, 수급동향지수는 전월대비 2.1p 하락한 89.7로 매수자 우위 확대

▶ 주택담보대출액·금리 & 연체율 추이 (조원, %)



출처 : 한국은행

▶ 주택매매시장소비심리지수 & 수급동향지수 추이 (자수)

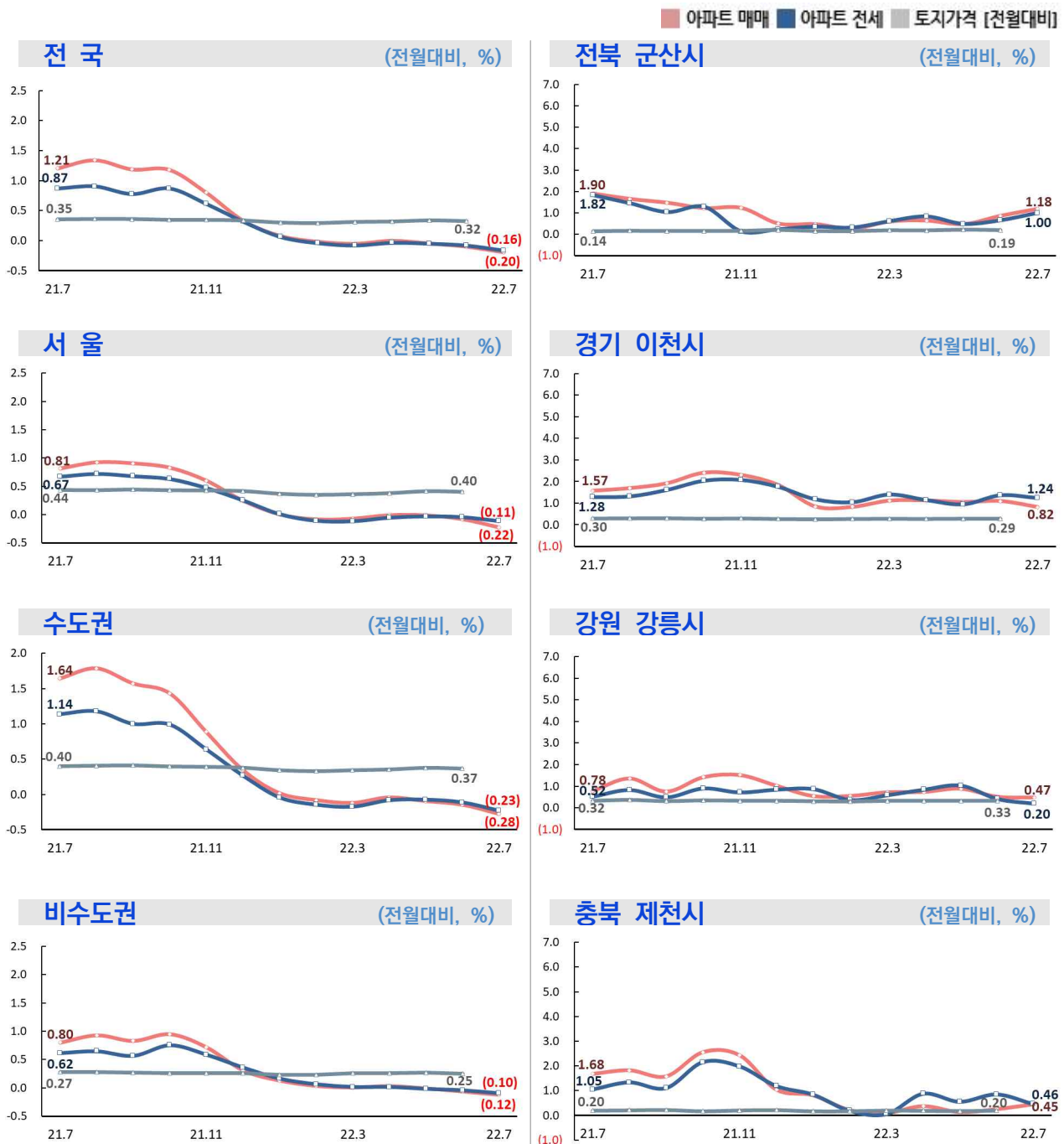


출처 : 한국부동산원, 국토연구원

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

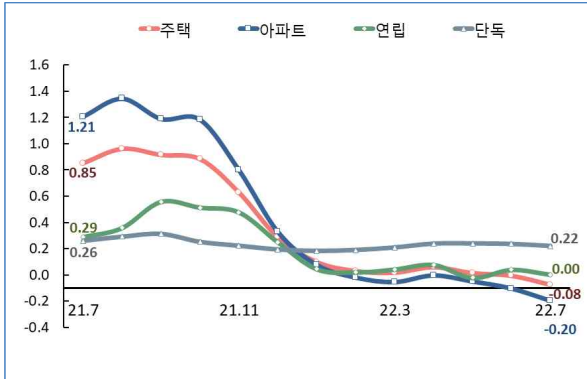
03 주택매매시장 동향

- ◆ 7월, 전국 아파트의 규모별 상승률은 수도권 및 5대광역시의 하락폭 증가의 영향으로 모든 규모에서 하락세를 기록하였으나 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

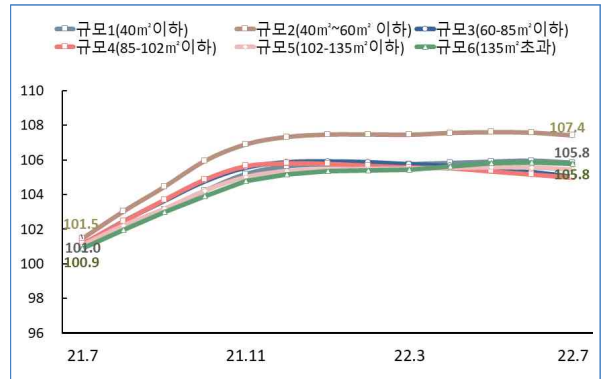
- 7월, 주택 유형별로는 단독(전국)이 전월대비 0.22% 상승하며 연립(0.00% ↑), 아파트(0.20% ↓)에 비해 강세
- 7월, 아파트(전국) 규모별로는 135㎡초과가 전월대비 0.07% 하락하였고, 102㎡~135㎡는 0.11% 하락하는 등 모든 규모에서 하락세를 기록

▶ 주택 유형별 매매가격지수 변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 규모별 매매가격지수 추이 (자수)

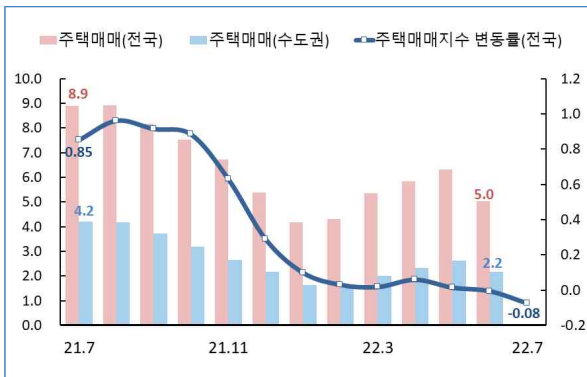


출처 : 한국부동산원

□ 매매거래량 & 거래특성

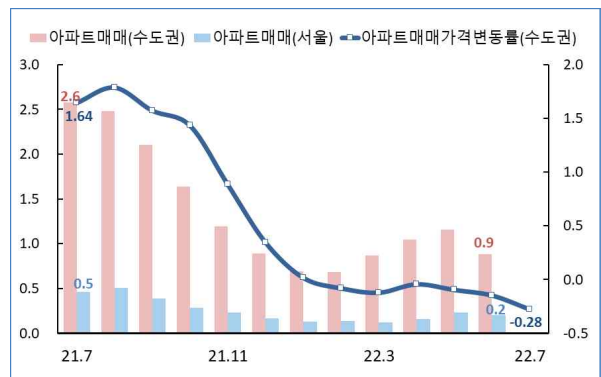
- 6월, 주택매매거래량(전국)과 아파트 매매거래량(수도권)은 전월대비 각각 20.4%, 23.3% 감소를 기록
- 6월, 서울 아파트 거래 중 평균 증여비율은 11.2%로 전월대비 6.0%p 감소했으며, 매매 중 평균 외지인 매입비율은 19.6%(전월대비 2.2%p ↓) 수준

▶ 주택 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

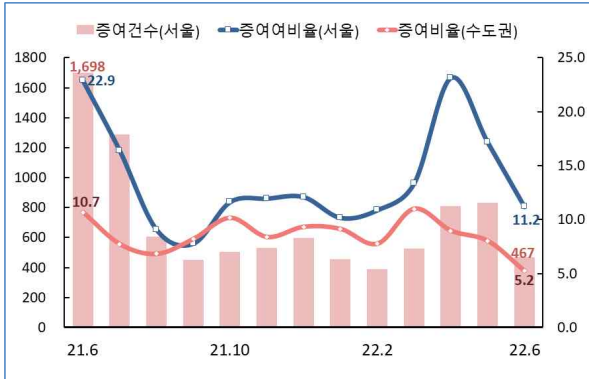
▶ 아파트 매매거래량 & 매매가격지수변동률 추이 (만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 거래 중 증여비율

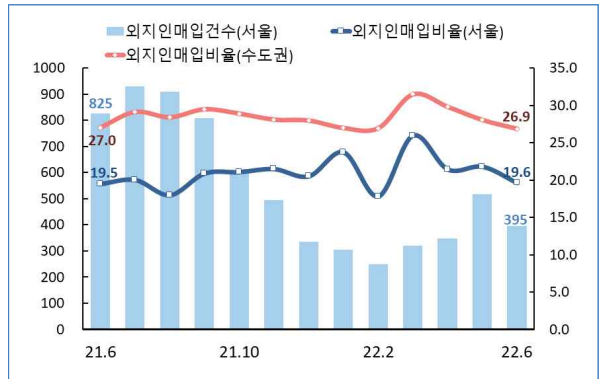
(건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 매매 중 외국인 매입비율

(건, %)



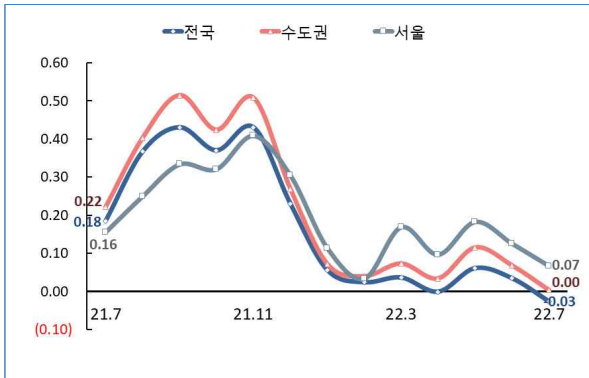
출처 : 한국부동산원

□ 오피스텔 가격변동 추이

- 7월, 전국 오피스텔 매매가격은 20년 11월 이후 19개월 만에 하락세를 기록하였으며(0.03%↓), 평형별로는 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

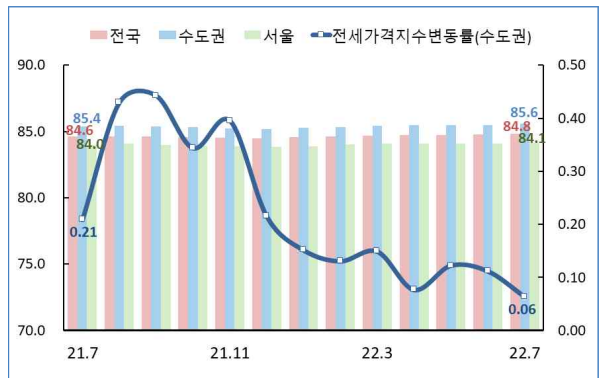
▶ 오피스텔 매매가격지수 변동률 추이

(전월대비, %)



출처 : 한국부동산원

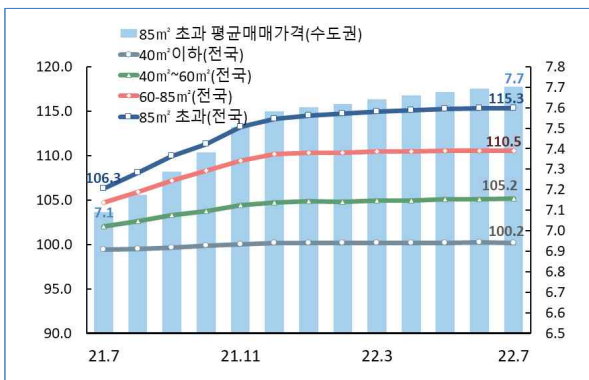
▶ 오피스텔 전세가격지수 변동률 & 매매가대비 전세가율 (%)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 평형별 매매가격지수 변동률(전국)

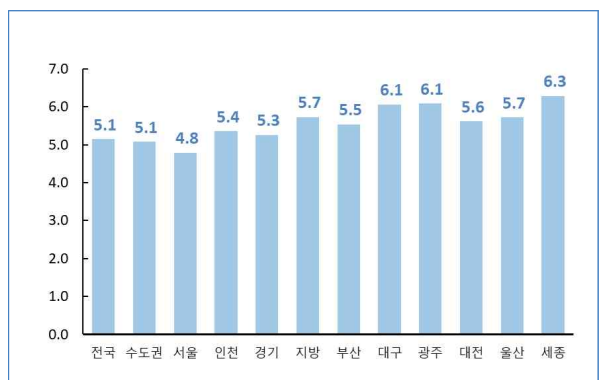
(지수, 억원)



출처 : 한국부동산원

▶ 오피스텔 전월세 전환율(7월)

(%)



출처 : 한국부동산원

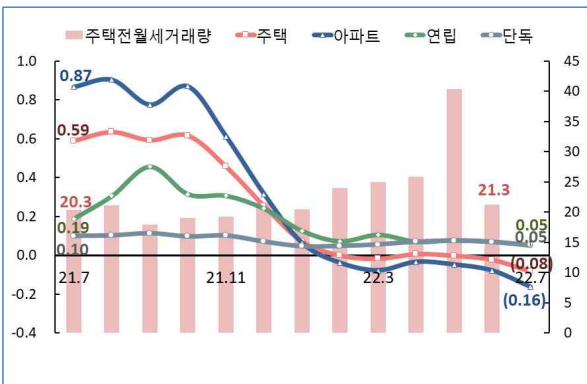
04 주택전월세시장 동향

- ◆ 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

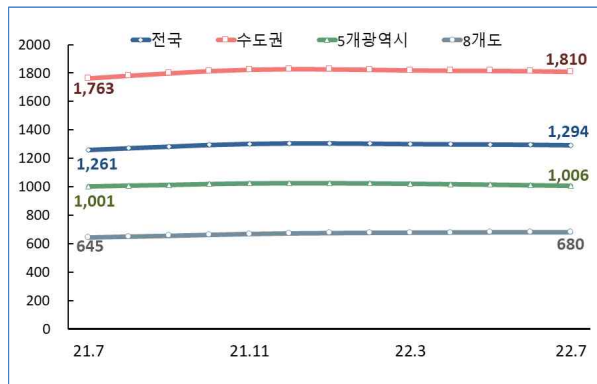
- 6월, 전국주택 전월세 거래량은 전월대비 47.4% 감소한 21만건을 기록
- 7월, 전국아파트 전세가격지수는 전월대비 0.08%p 감소한 -0.16%, 수도권 아파트의 3.3㎡당 가격은 1,810만원

▶ 유형별 전세가격지수 변동률 추이 (전월대비, 만건, %)



출처 : 한국부동산원

▶ 아파트 전세가격 추이 (만원/3.3㎡)

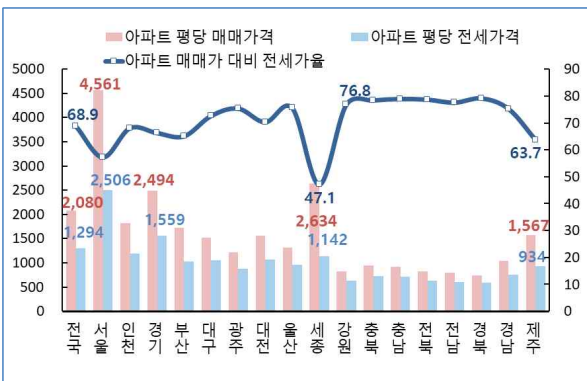


출처 : 한국부동산원

□ 매매가대비 전세가비율 & 전월세전환율

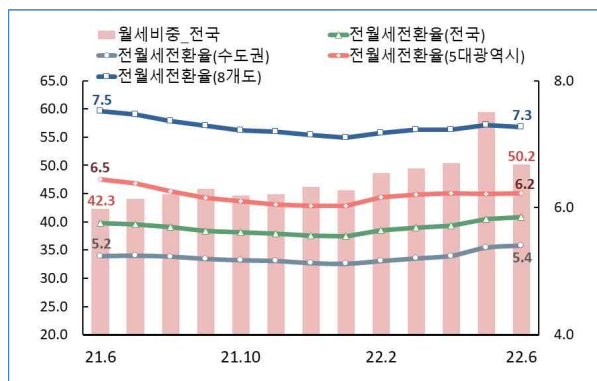
- 7월, 전국 아파트 평균 매매가대비 전세가율은 68.9%로 서울 57.3%, 경기 66.3%, 부산 65.1%, 세종 47.1% 등이 전국 평균보다 낮은 비율을 기록
- 6월, 수도권 주택의 전월세전환율(5.4%)은 5대광역시(6.2%)지역에 비해 낮은 수준, 월세비중은 전월에 비해 안정되었으나 장기적으로는 증가추세를 보이며 전국 월세 비중은 50.2%로 전년동월('21.6월 42.3%) 대비 7.8%p 상승

▶ 아파트 매매가대비 전세가율(7월) (만원/3.3㎡, %)



출처 : 국토교통부, 한국부동산원

▶ 주택 월세비중 & 전월세전환율 추이 (%)



출처 : 한국부동산원

05 주택공급 동향

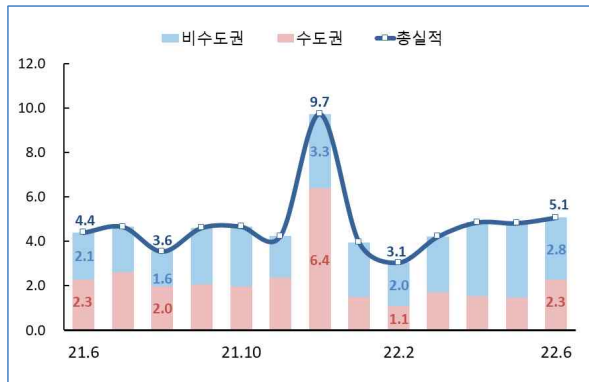
- ◆ 전년 동기간(1~6월, 누계) 대비 인·허가 실적은 12.6% 증가, 금리 및 재재가격 상승 등의 영향으로 착공실적은 30.0% 감소
- ◆ 전년 동기간(1~6월, 누계) 대비 준공실적은 3.0% 증가, 수요 감소 등의 영향으로 분양실적은 큰 폭(27.0%)의 감소

□ 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

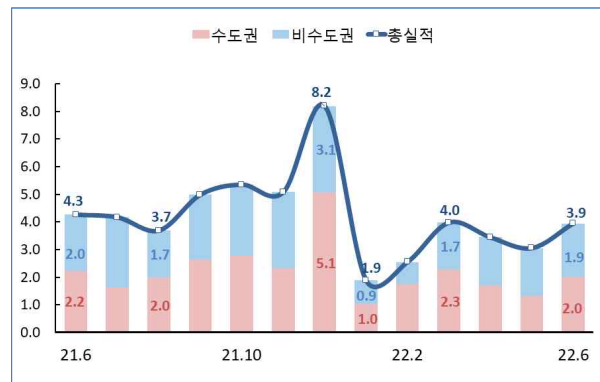
(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 주택 착공실적 추이

(만호)



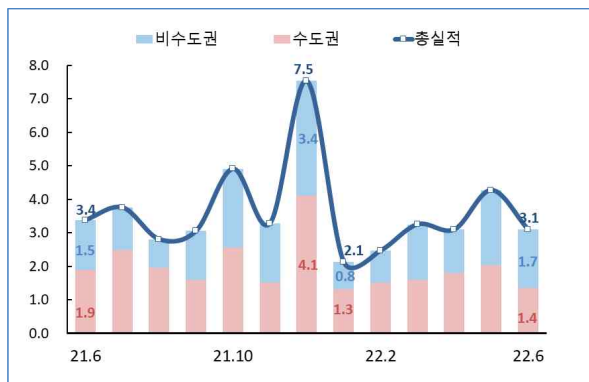
출처 : 국토교통부

□ 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

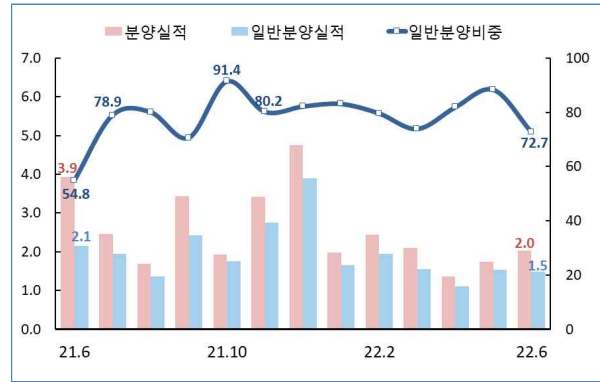
(만호)



출처 : 국토교통부

▶ 공동주택 분양실적 추이

(만호, %)



출처 : 국토교통부

* 주1) 공동주택 : 주택법상 임주자모집 승인 대상

* 주2) 분양실적 : 일반분양, 임대주택, 조합원분을 합산한 실적

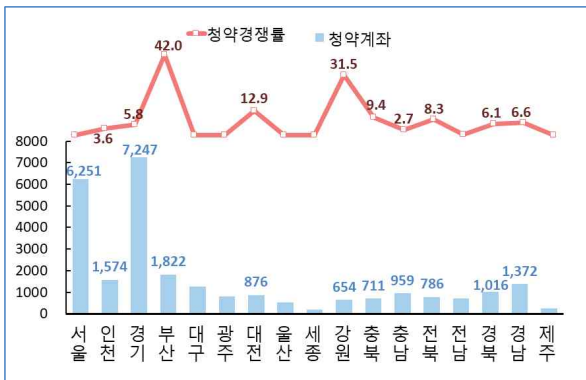
05 주택공급 동향

- ◆ 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

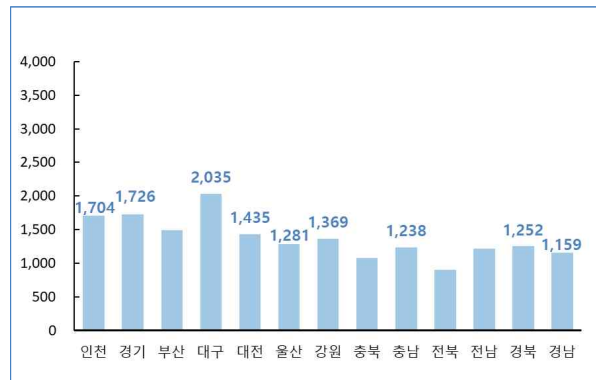
- 7월, 전국 아파트 평균 청약경쟁률은 7.3대 1로 부산(42.0대 1), 강원(31.5대 1) 등에서 강세
- 7월, 전국 평균 아파트 분양가격은 3.3㎡ 당 1,508만원으로, 경기(1,726만원), 대구(2,035만원), 인천(1,704만원) 지역이 전국 평균을 상회

▶ 아파트청약 경쟁률(7월) 및 계좌(6월)현황 (천 계좌, 대1)



출처 : 금융결제원, 부동산114

▶ 아파트 지역별 분양가격 현황(7월) (만원/3.3㎡)



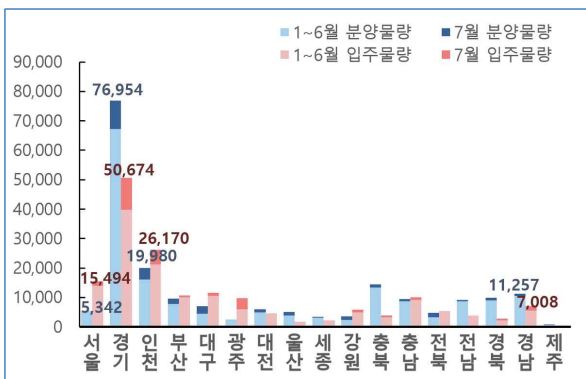
출처 : 부동산114

* 주) 신규분양이 없는 지역 제외

□ 아파트 분양물량 & 미분양·준공후미분양 물량

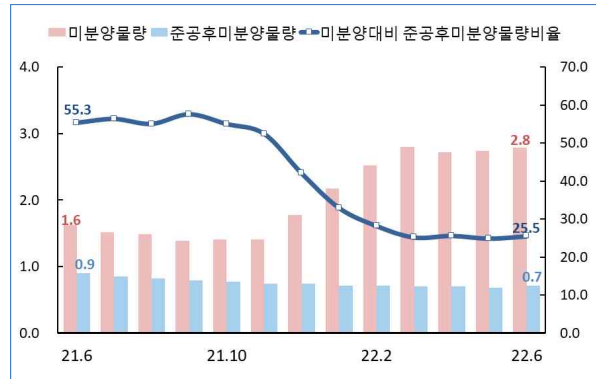
- 7월, 전국 아파트 분양 및 입주 물량은 각각 27,058호, 27,320호로 분양물량은 경기, 인천, 대구 등에 집중
- 6월, 전국 아파트 미분양물량은 27,910호로 전월대비 535호(2.0%↑) 증가, 준공 후 미분양 물량은 7,130호로 전월 대비 300호(4.4% ↑)

▶ 아파트 분양 및 입주 물량 현황(7월) (만호)



출처 : 부동산114

▶ 아파트 미분양 & 준공후 미분양 물량 추이 (만호, %)



출처 : 국토교통부

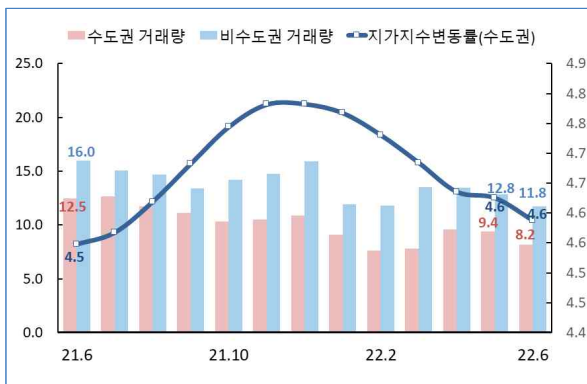
06 토지시장 동향

- ◆ 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, %)

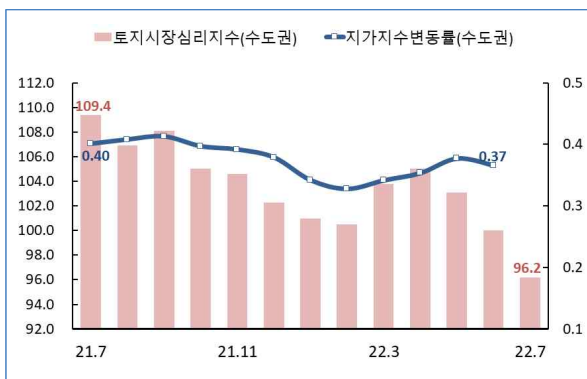
구분	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6
도시	주거	-37.2	-38.8	-32.9	-31.5
	상업	-18.5	-26.7	-23.2	-23.1
	공업	-10.2	-32.9	-14.0	-21.3
	녹지	-13.4	-29.4	-21.0	-19.4
	G.B	-40.9	-43.2	-37.9	-31.5
	전체	-31.8	-34.7	-29.5	-29.5
비도시	관리	-0.7	-19.2	-19.2	-8.5
	농림	-13.7	-31.0	-28.3	-20.9
	자연환경보전	-12.1	-22.6	-13.4	-7.4
	전체	-4.2	-22.4	-21.3	-11.1

출처 : 한국부동산원

□ 토지가격·시장소비심리 & 토지거래량·거래특성

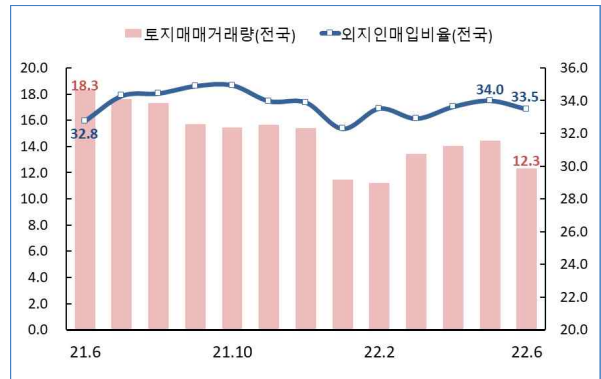
- 7월, 토지시장소비심리지수(수도권)는 전월보다 3.8p 감소한 96.2를 기록하였으며, 지가지수 변동률(수도권, 6월)은 전월대비 소폭 축소(0.38%↑→ 0.37%↑)
- 6월, 전국 토지매매거래 중 외지인매입비율은 33.5%로 과거 1년('21.6~'22.5)평균인 33.8% 보다 낮은 비율을 기록

▶ 토지시장심리 & 지가지수변동률 추이 (전월대비, %)



출처 : 한국부동산원, 국토연구원

▶ 토지매매거래량 및 매매거래 특성 (만필지, %)



출처 : 한국부동산원

07 부동산시장전망지수(RESI)*

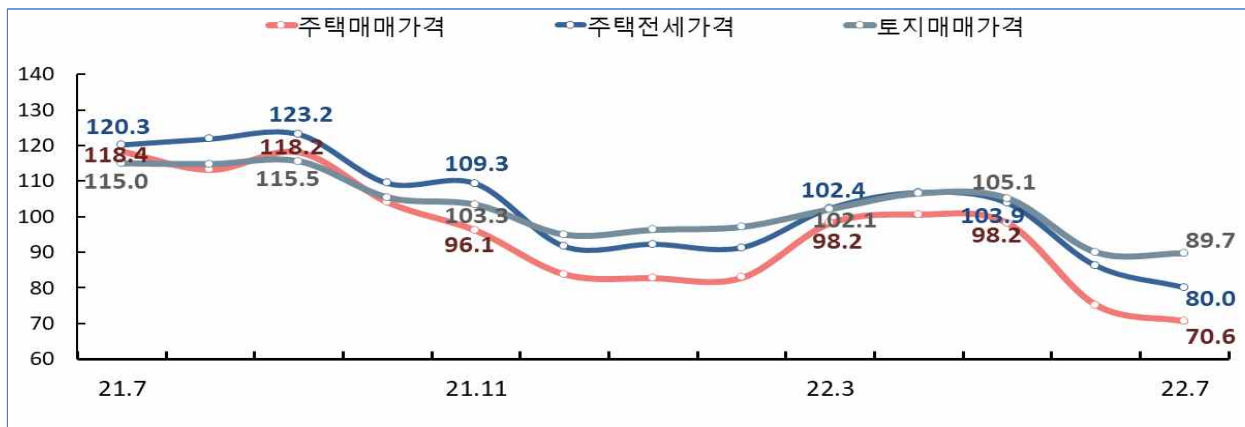
- ◆ 7월, 주택매매가격전망지수(3개월 후)는 인플레이션 우려와 금리인상 등이 지속되는 가운데 소비심리 저하 등의 영향으로 하락 예상이 확대되었으며, 주택매매거래전망 또한 계절적 원인 및 향후 시장 불확실성에 따른 매수관망세 증가로 거래감소가 예상되며 지수의 하락세가 이어짐

□ 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)

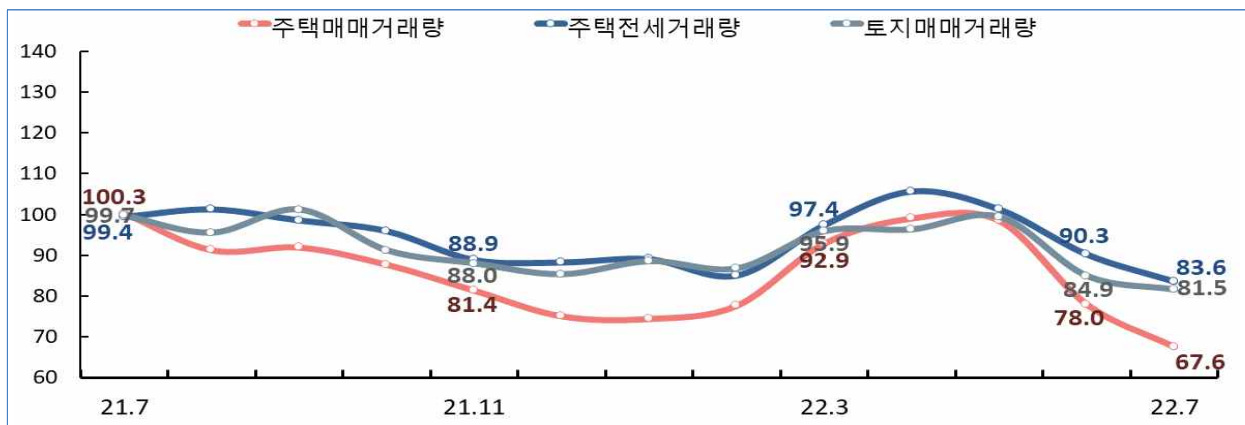


□ 거래전망

- (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 담보 대출	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	106.2	106.1	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	104.3	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, 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)