

2023

05

부동산시장 현황과 전망



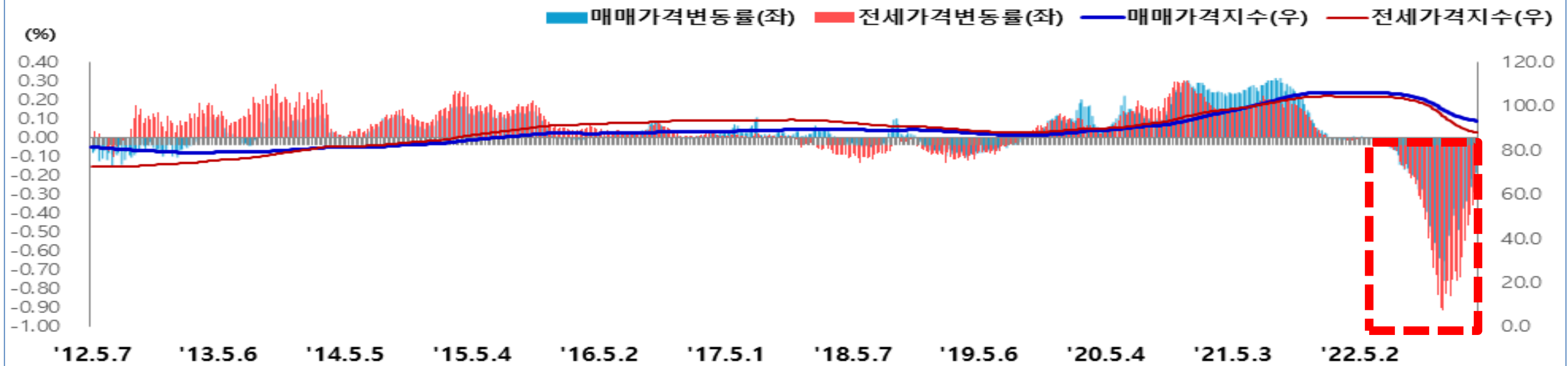
전화번호 : 명지대학교 연구실 02-300-0795, 부동산학회 연구실 서강대학교 02-705-8081
E-mail : 일반 mail : dj1129@hanmail.net / 학교 mail : dj1129@mju.ac.kr / 학회 mail : dj1129@sogang.ac.kr



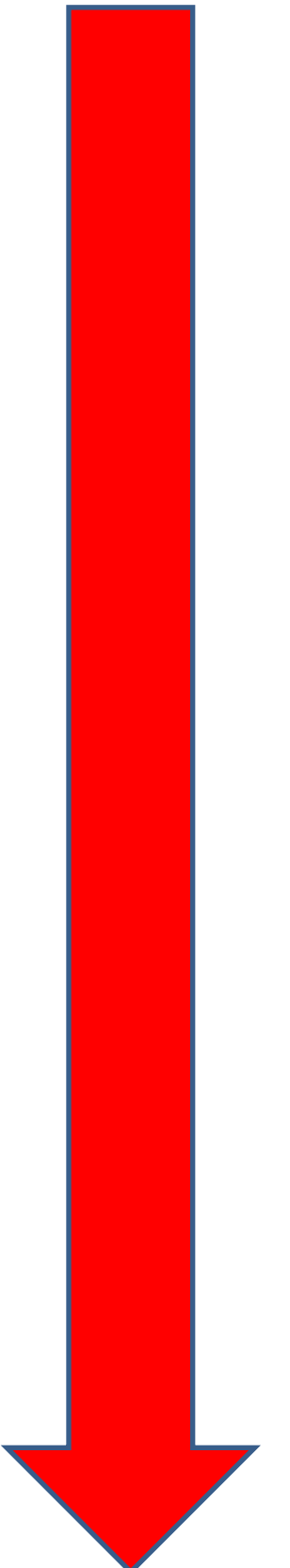
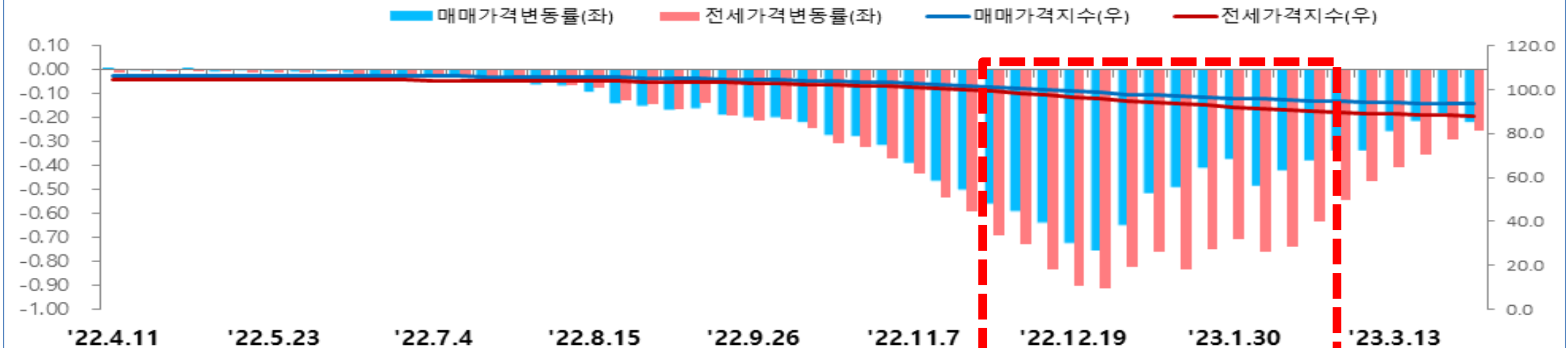
5. 부동산시장 현황과 전망

■ 부동산시장

전국 아파트 매매 · 전세가격지수 추이

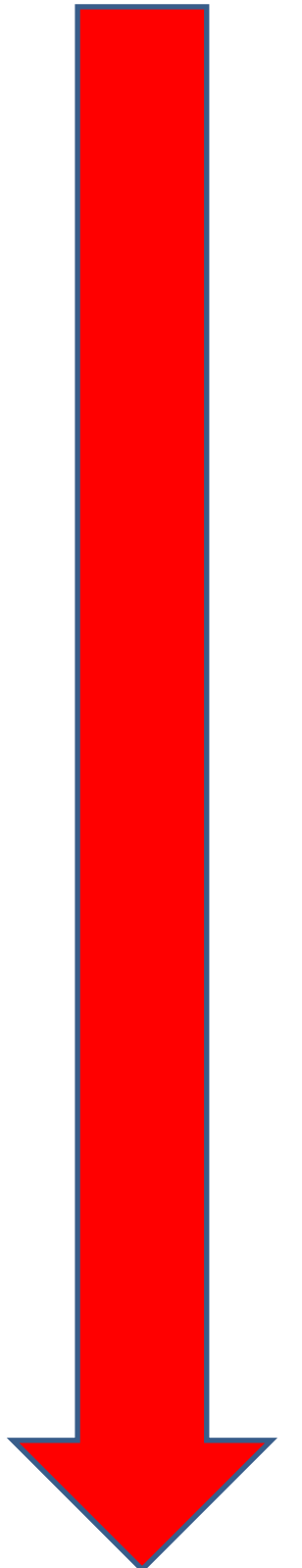
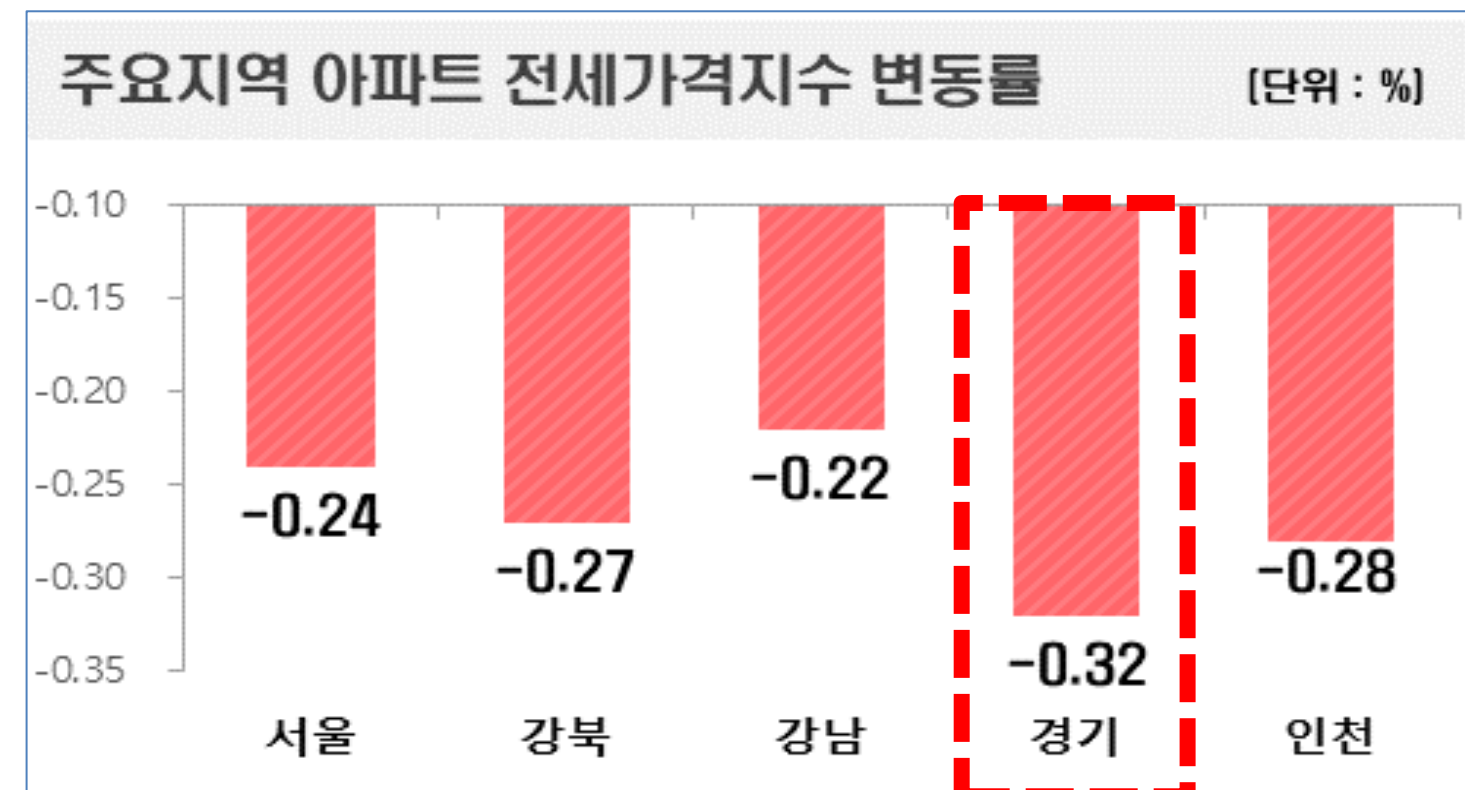
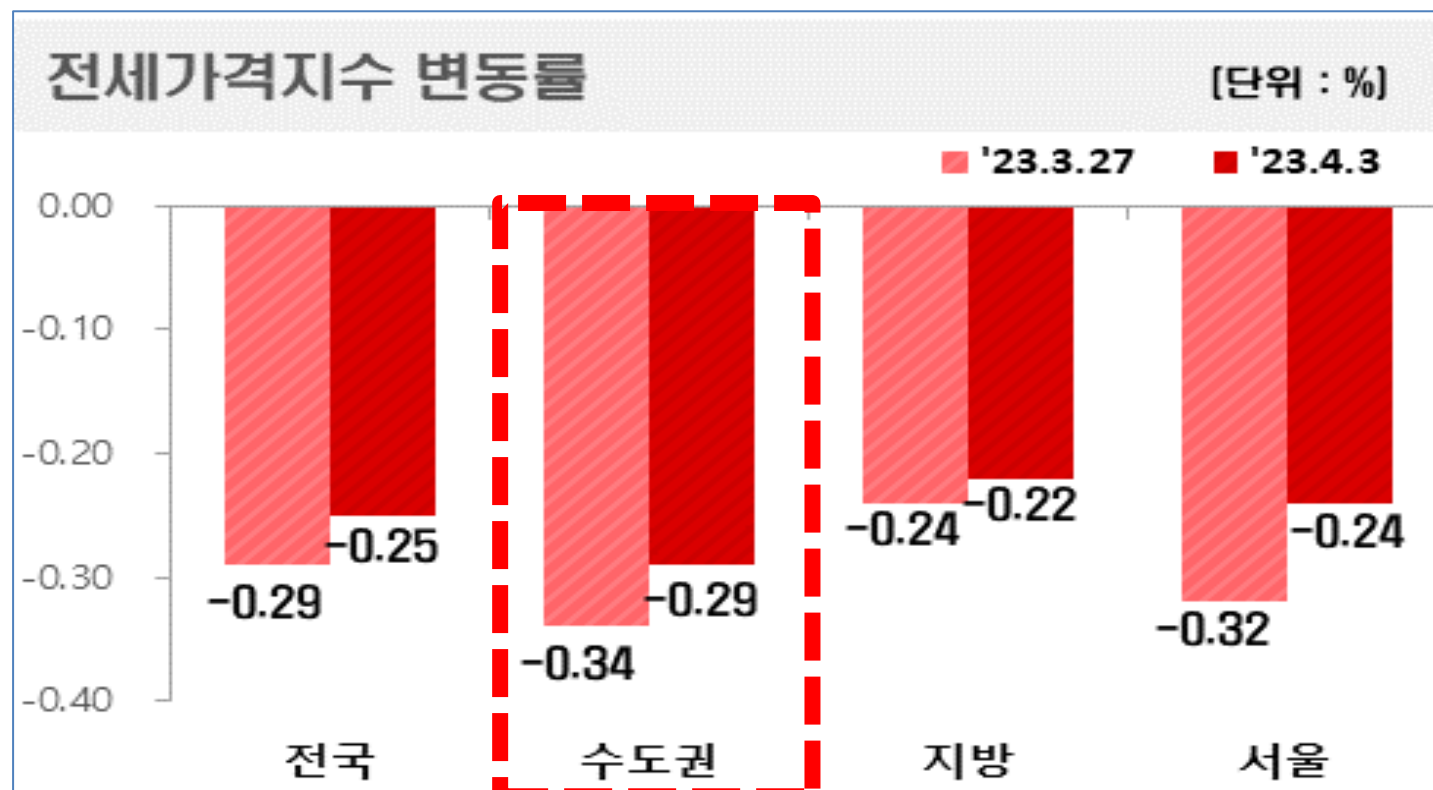
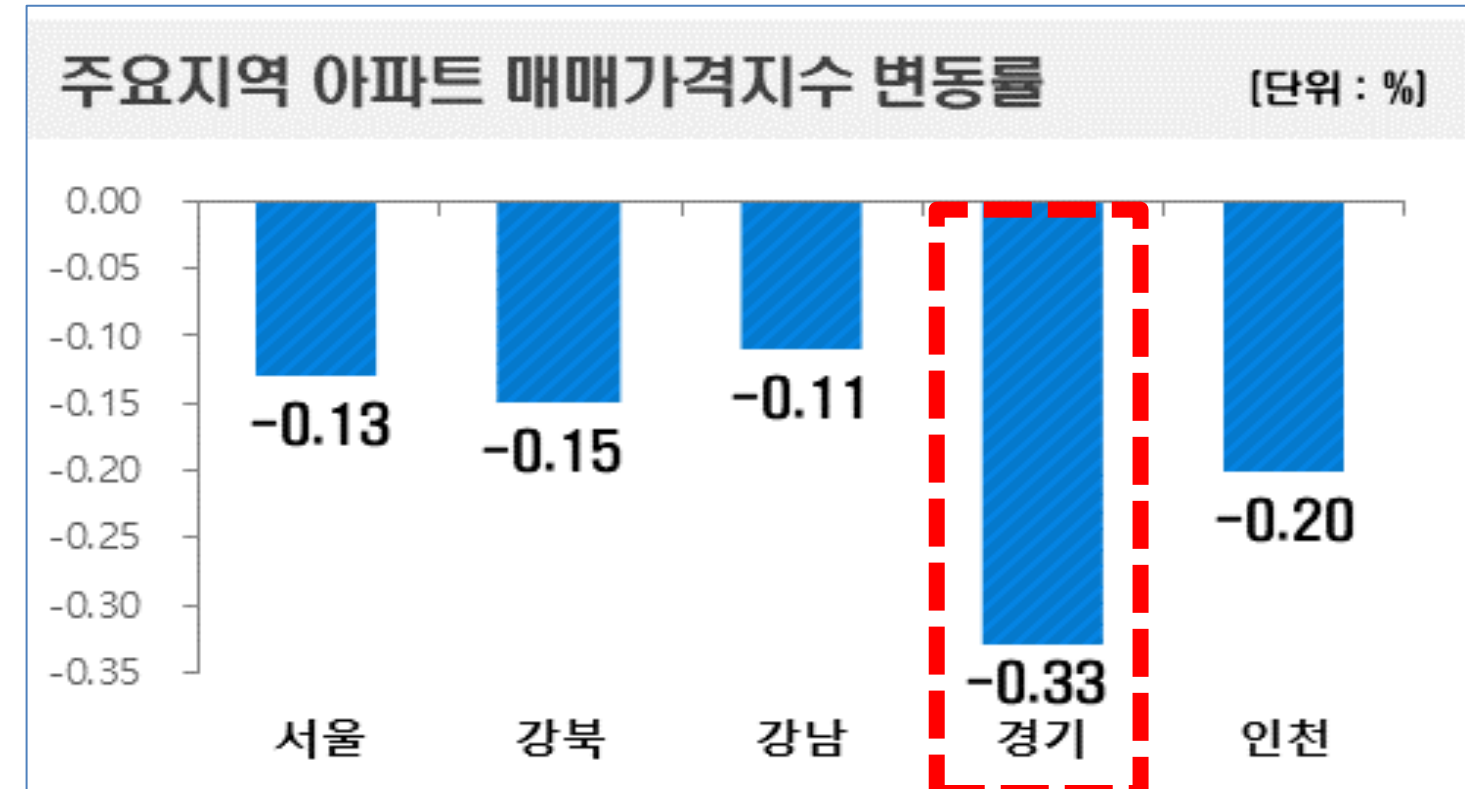
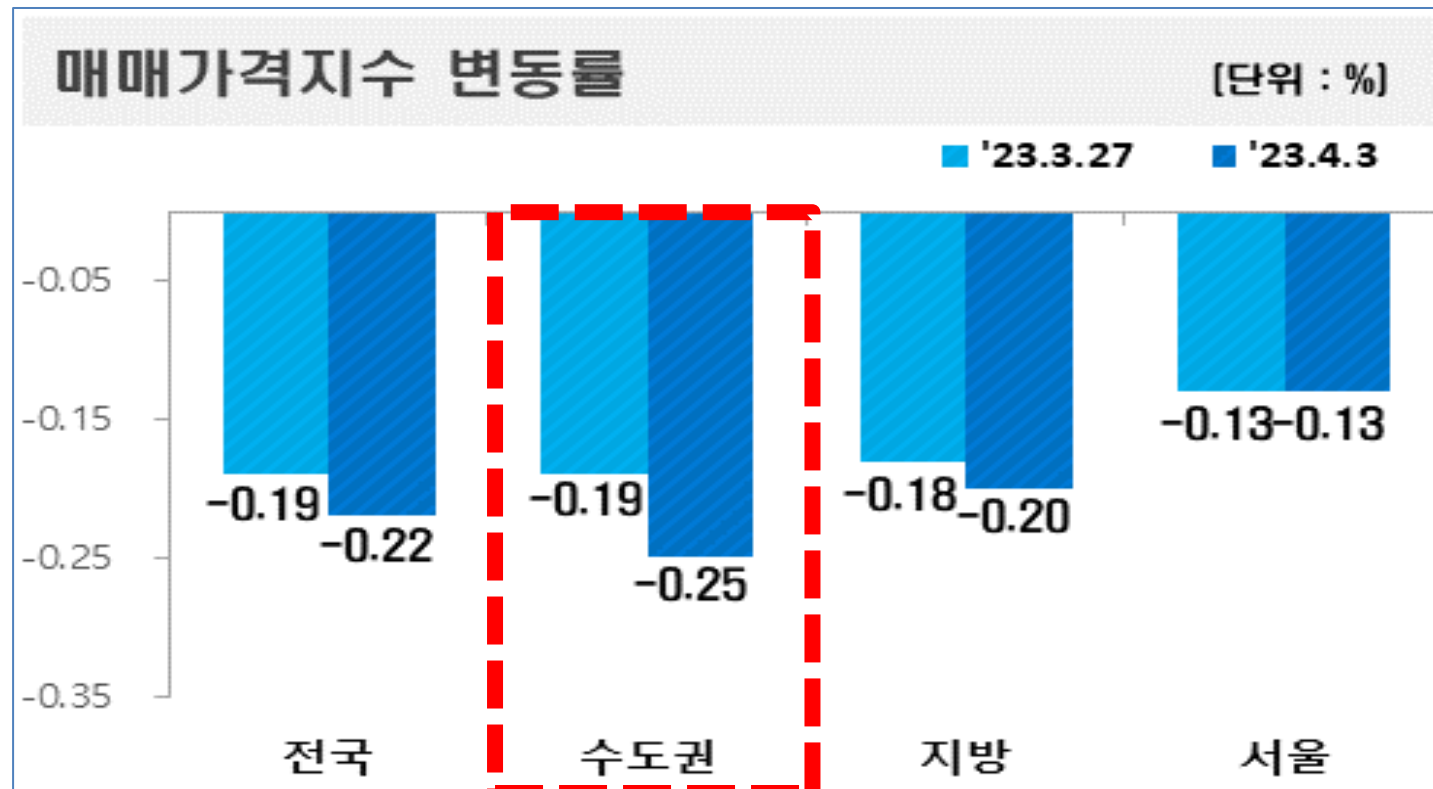


최근 1년간 전국 아파트 매매 · 전세가격 지수 및 변동률 추이



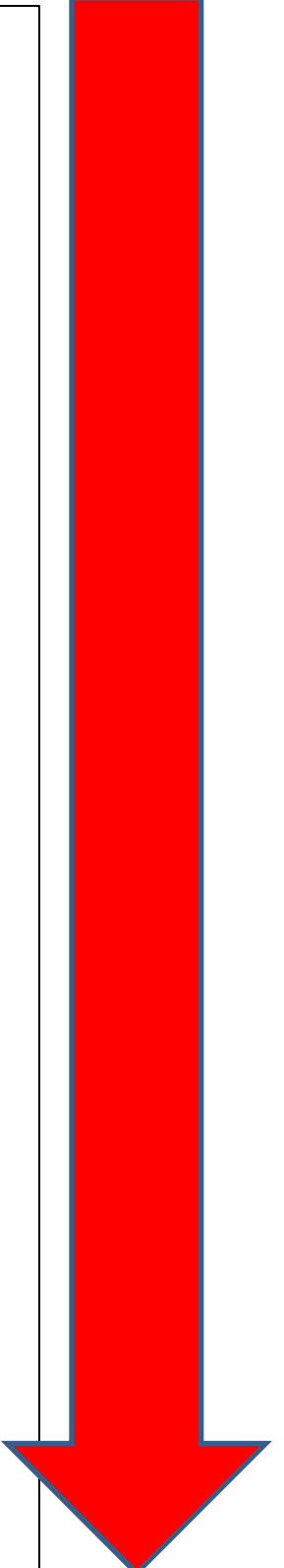
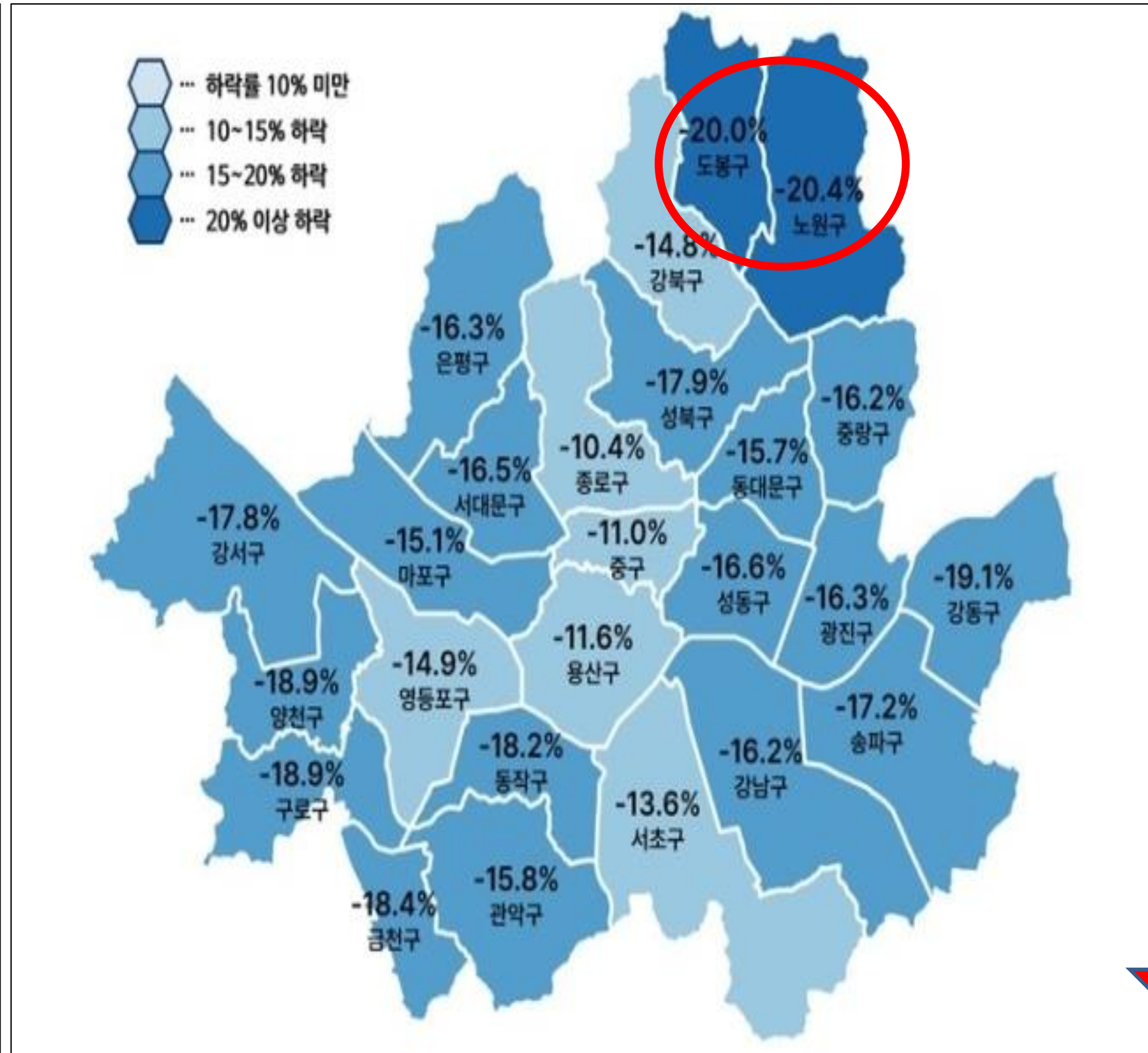
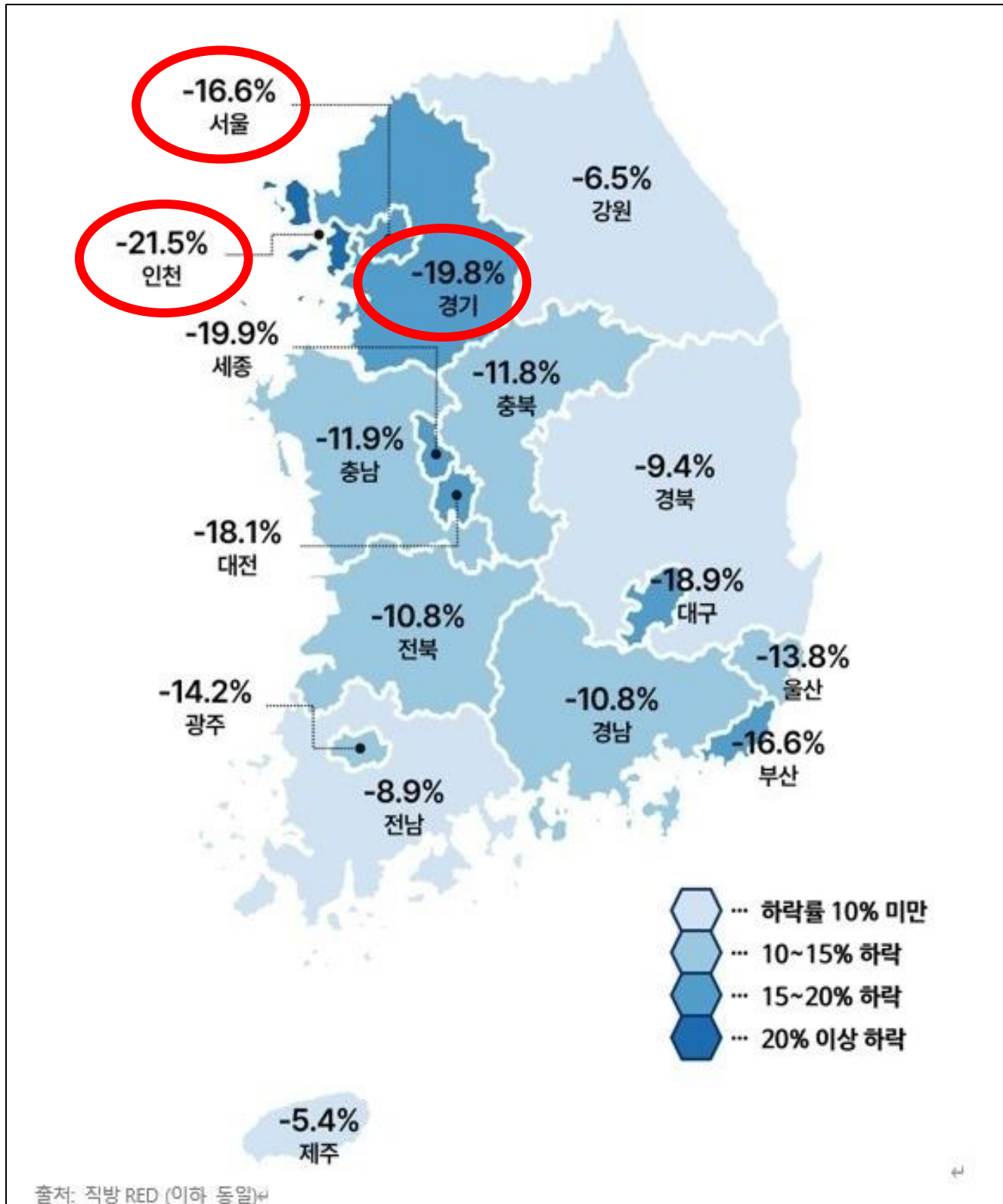
5. 부동산시장 현황과 전망

■ 부동산시장



5. 부동산시장 현황과 전망

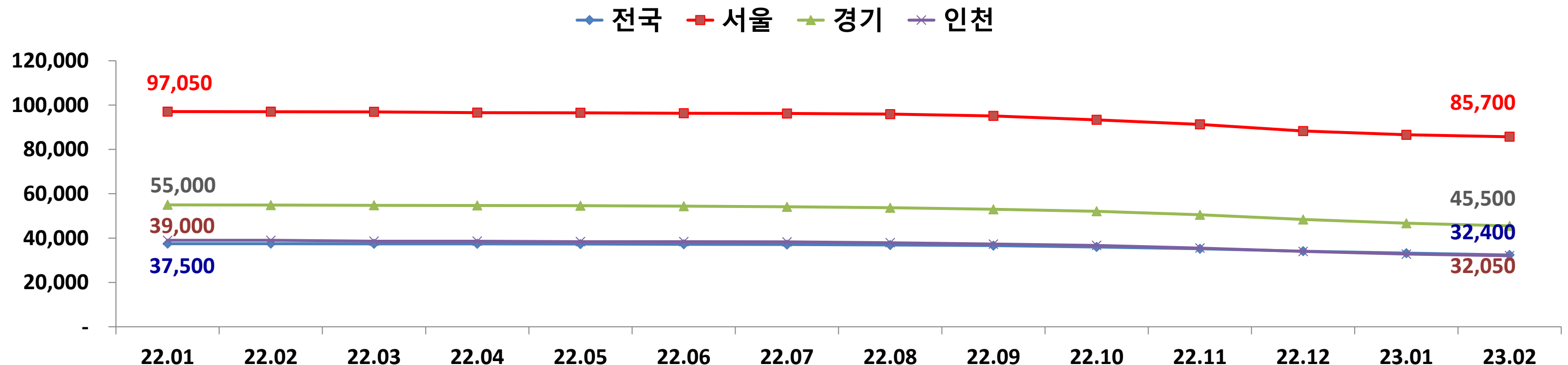
2023년 2월 전국 시도별 및 서울 자치구별 아파트가격지수 전년동월대비 변동률



5. 부동산시장 현황과 전망

수도권(서울/경기/인천) 아파트 중위매매가격 추이

구분	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	22.07	22.08	22.09	22.10	22.11	22.12	23.01	23.02
전국	37,500	37,500	37,400	37,400	37,300	37,200	37,100	36,900	36,600	36,000	35,200	34,100	33,200	32,400
	-	-	-0.27%	-0.27%	-0.53%	-0.80%	-1.07%	-1.60%	-2.40%	-4.00%	-6.13%	-9.07%	-11.47%	-13.60%
서울	97,050	97,000	96,950	96,600	96,500	96,300	96,200	95,900	95,100	93,350	91,300	88,300	86,600	85,700
	-	-0.05%	-0.10%	-0.46%	-0.57%	-0.77%	-0.88%	-1.18%	-2.01%	-3.81%	-5.92%	-9.02%	-10.77%	-11.70%
경기	55,000	54,900	54,800	54,700	54,600	54,400	54,100	53,700	53,000	52,100	50,500	48,400	46,700	45,500
	-	-0.18%	-0.36%	-0.55%	-0.73%	-1.09%	-1.64%	-2.36%	-3.64%	-5.27%	-8.18%	-12.00%	-15.09%	-17.27%
인천	39,000	39,000	38,600	38,600	38,400	38,400	38,300	37,900	37,300	36,700	35,500	34,000	32,800	32,050
	-	-	-1.03%	-1.03%	-1.54%	-1.54%	-1.79%	-2.82%	-4.36%	-5.90%	-8.97%	-12.82%	-15.90%	-17.82%

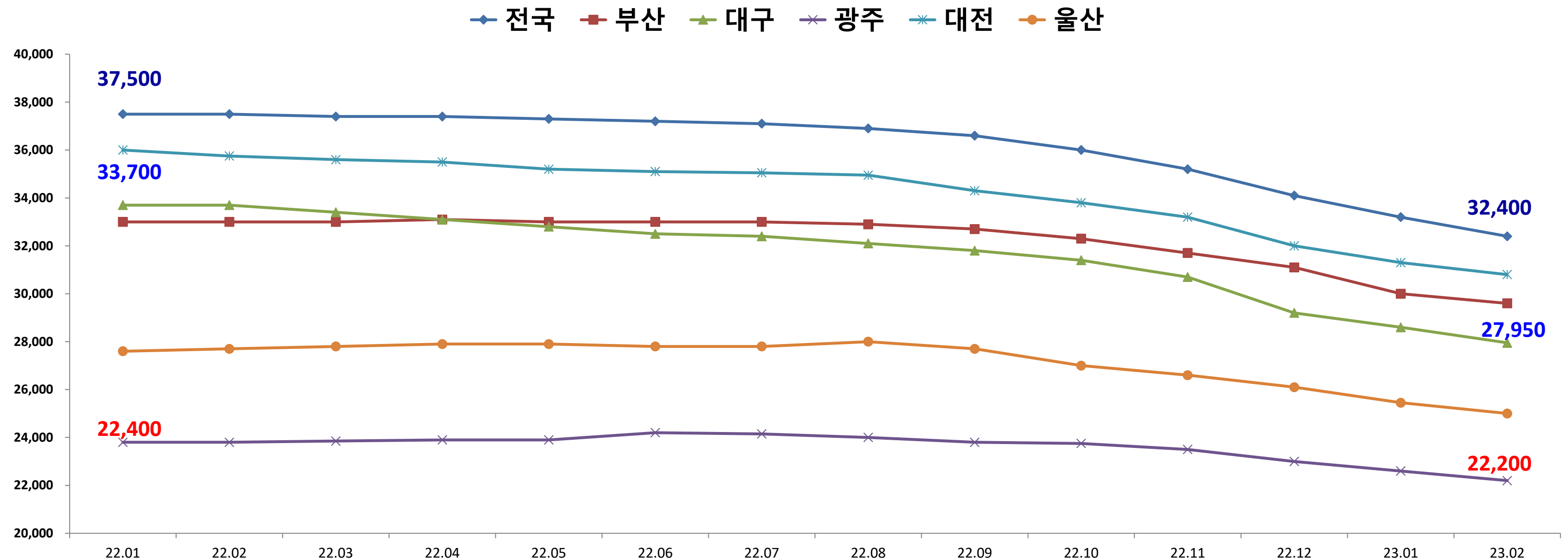


2022. 01 ~ 2023. 02[한국부동산원 자료 인용]

5. 부동산시장 현황과 전망

5대 광역시(부산,대구,광주,대전,울산) 아파트 중위매매가격 추이

구분	전국	부산광역시	대구광역시	광주광역시	대전광역시	울산광역시
22.01	37,500	33,000	33,700	23,800	34,000	27,600
23.02	32,400	29,600	27,950	22,200	30,800	25,000
변동률	-13.60%	-10.30%	-17.069%	-6.72%	-14.44%	-9.42%



2022. 01 ~ 2023. 02[한국부동산원 자료 인용]

5. 부동산시장 현황과 전망

5대 광역시(부산,대구,광주,대전,울산) 아파트 중위매매가격 추이

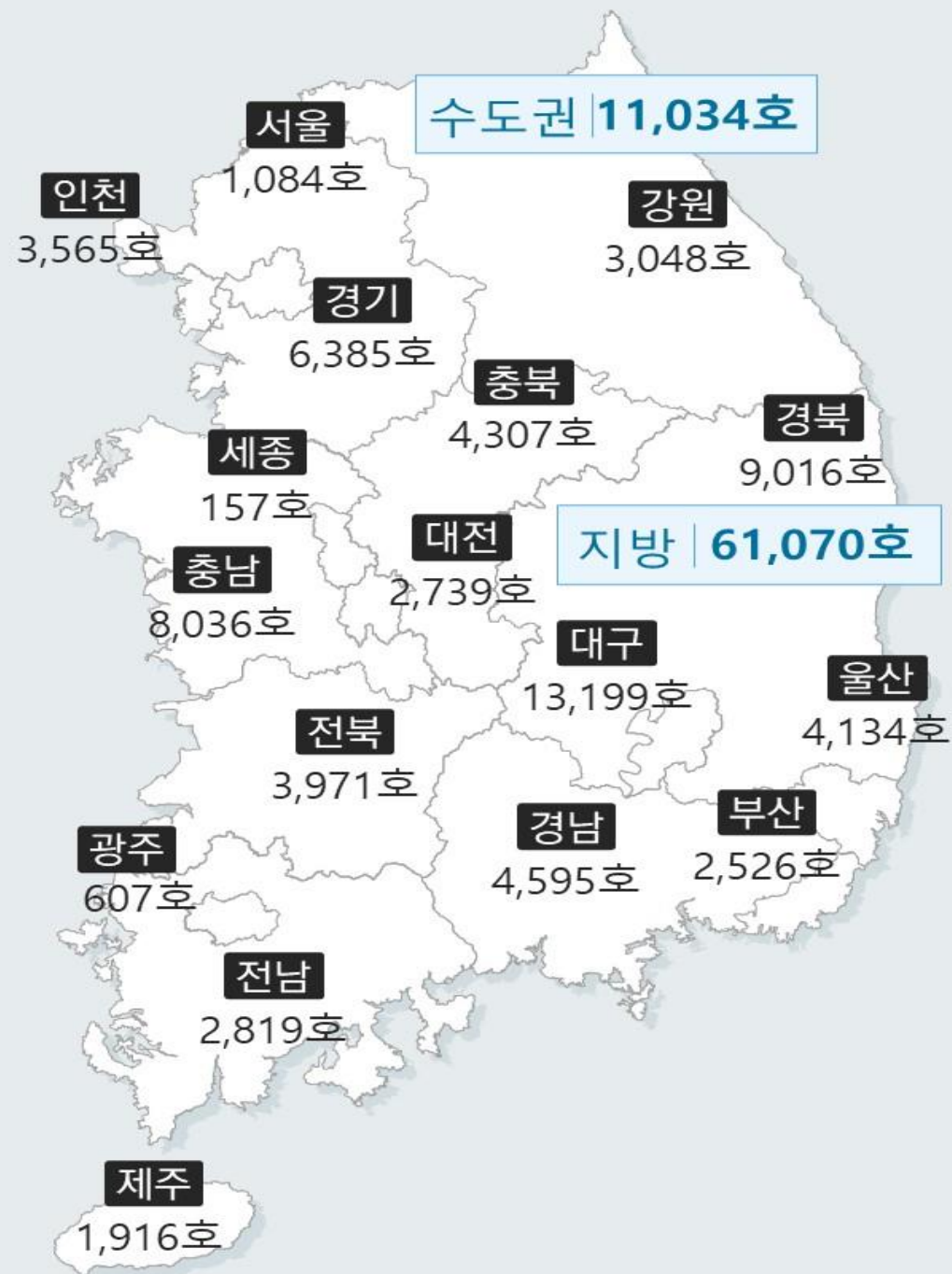
구분	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	22.07	22.08	22.09	22.10	22.11	22.12	23.01	23.02
전국	37,500	37,500	37,400	37,400	37,300	37,200	37,100	36,900	36,600	36,000	35,200	34,100	33,200	32,400
	-	-	-0.27%	-0.27%	-0.53%	-0.80%	-1.07%	-1.60%	-2.40%	-4.00%	-6.13%	-9.07%	-11.47%	-13.60%
부산	33,000	33,000	33,000	33,100	33,000	33,000	33,000	32,900	32,700	32,300	31,700	31,100	30,000	29,600
	-	-	-	0.30%	-	-	-	-0.30%	-0.91%	-2.12%	-3.94%	-5.76%	-9.09%	-10.30%
대구	33,700	33,700	33,400	33,100	32,800	32,500	32,400	32,100	31,800	31,400	30,700	29,200	28,600	27,950
	-	-	-0.89%	-1.78%	-2.67%	-3.56%	-3.86%	-4.75%	-5.64%	-6.82%	-8.90%	-13.35%	-15.13%	-17.06%
광주	23,800	23,800	23,850	23,900	23,900	24,200	24,150	24,000	23,800	23,750	23,500	23,000	22,600	22,200
	-	-	0.21%	0.42%	0.42%	1.68%	1.47%	0.84%	-	-0.21%	-1.26%	-3.36%	-5.04%	-6.72%
대전	36,000	35,750	35,600	35,500	35,200	35,100	35,050	34,950	34,300	33,800	33,200	32,000	31,300	30,800
	-	-0.69%	1.11%	-1.39%	-2.22%	-2.50%	-2.64%	-2.92%	-4.72%	-6.11%	-7.78%	-11.11%	-13.06%	-14.44%
울산	27,600	27,700	27,800	27,900	27,900	27,800	27,800	28,000	27,700	27,000	26,600	26,100	25,450	25,000
	-	10.36%	0.72%	1.09%	1.09%	0.72%	0.72%	1.45%	0.36%	-2.17%	-3.62%	-5.43%	-7.79%	-9.42%

2022. 01 ~ 2023. 02[한국부동산원 자료 인용]

5. 부동산시장 현황과 전망

전국 미분양 주택 현황 (2023년 3월)

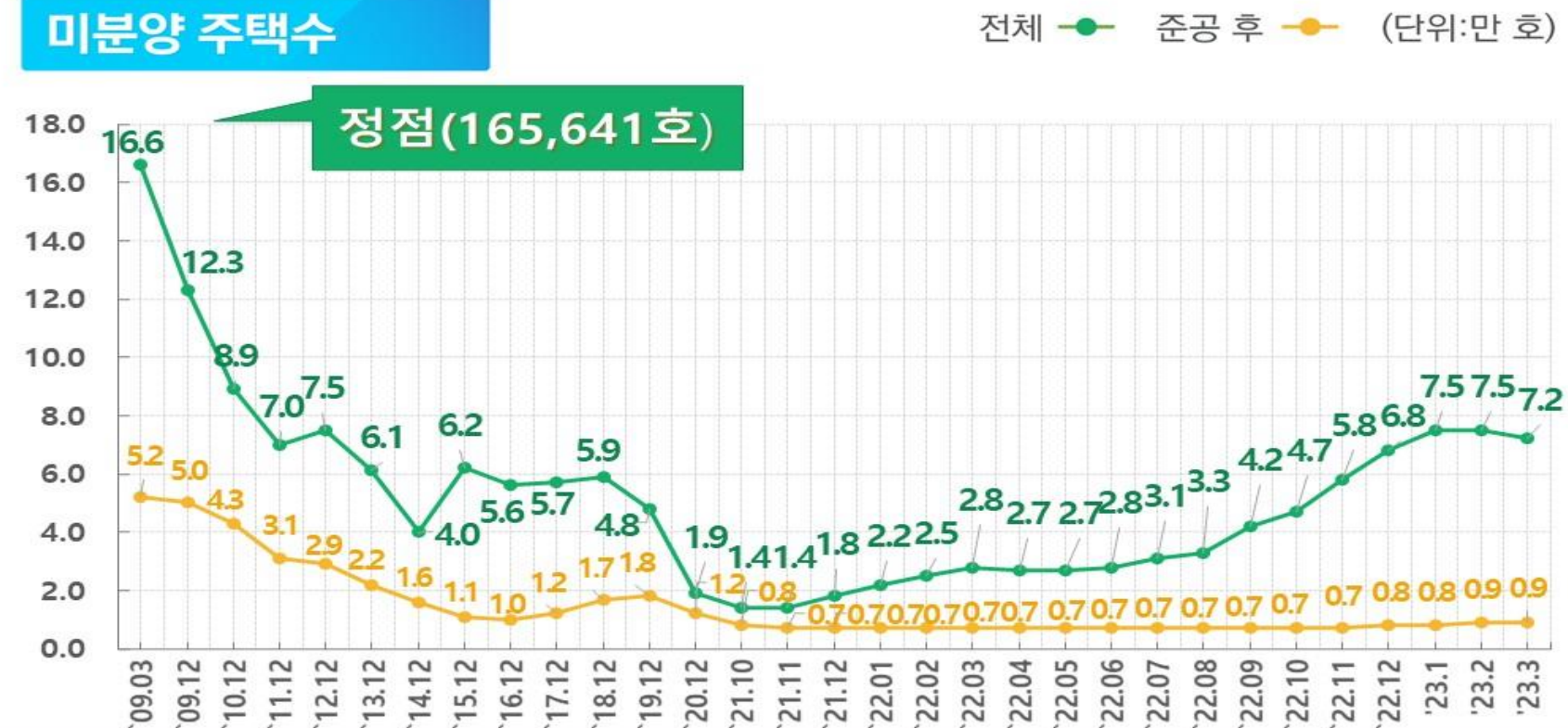
전국 미분양 현황



규모별 현황

40㎡이하 소형 주택	40~60㎡ 소형 주택
2,550 호	9,044 호
60~85㎡ 중형 주택	85㎡초과 대형 주택
51,901 호	8,609 호

미분양 주택수



5. 부동산시장 현황과 전망

■ 주택 인·허가실적

(지역별) 수도권은 30,253호로 전년 동기 대비 29.6% 감소

지방은 56,191호로 전년 동기 대비 19.0% 감소.

2023. 04. 국토교통부 자료

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
전 국	32,069	86,444	42,154	112,282	-23.9%	-23.0%	-23.8%	-22.5%	-27.9%	-24.8%
수도권	10,756	30,253	16,988	42,947	-36.7%	-29.6%	-50.4%	-47.6%	-50.5%	-46.3%
(서울)	4,315	12,898	3,031	12,828	42.4%	0.5%	-35.8%	-23.8%	-29.7%	-19.7%
(인천)	221	846	1,806	2,616	-87.8%	-67.7%	-87.6%	-87.0%	-83.9%	-81.9%
(경기)	6,220	16,509	12,151	27,503	-48.8%	-40.0%	-52.8%	-51.9%	-56.2%	-53.6%
지 방	21,313	56,191	25,166	69,335	-15.3%	-19.0%	4.4%	4.5%	-6.5%	-4.2%

(유형별) 전국 아파트는 74,473호로 전년 동기 대비 17.0%감소,

아파트 외 주택은 11,971호로 전년동기 대비 47.0% 감소.

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
계	32,069	86,444	42,154	112,282	-23.9%	-23.0%	-23.8%	-22.5%	-27.9%	-24.8%
아파트	27,401	74,473	32,696	89,708	-16.2%	-17.0%	-12.0%	-11.5%	-10.6%	-8.4%
(수도권)	8,646	24,534	11,957	30,363	-27.7%	-19.2%	-44.2%	-41.0%	-39.4%	-34.4%
(서울)	3,821	11,460	1,105	7,571	245.8%	51.4%	-8.5%	17.1%	23.5%	42.0%
비아파트	4,668	11,971	9,458	22,574	-50.6%	-47.0%	-57.4%	56.4%	-66.3%	-64.5%

5. 부동산시장 현황과 전망

■ 주택 착공실적(지역별/유형별)

(지역별) 수도권은 30,869호로 전년 동기 대비 **39.1% 감소**,

지방은 22,797호로 전년 동기 대비 **31.9% 감소**.

2023. 04. 국토교통부 자료

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
전 국	21,711	53,666	39,756	84,108	-45.4%	-36.2%	-49.5%	-42.6%	-50.1%	-44.3%
수도권	12,457	30,869	22,874	50,655	-45.5%	-39.1%	-48.0%	-43.2%	-43.8%	-37.5%
(서울)	3,420	6,719	7,590	16,472	-54.9%	-59.2%	-39.4%	-53.4%	-41.5%	-52.2%
(인천)	1,637	2,263	3,486	7,304	-53.0%	-69.0%	-58.1%	-68.8%	-38.3%	-54.7%
(경기)	7,400	21,887	11,798	26,879	-37.3%	-18.6%	-48.6%	-33.1%	-45.9%	-27.8%
지 방	9,254	22,797	16,882	33,453	-45.2%	-31.9%	-51.3%	-41.7%	-56.7%	-51.5%

(유형별) 전국 아파트는 43,416호로 전년 동기 대비 **31.5% 감소**하였으며,

아파트 외 주택은 10,250호로 전년 동기 대비 **50.6% 감소**.

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
계	21,711	53,666	39,756	84,108	-45.4%	-36.2%	-49.5%	-42.6%	-50.1%	-44.3%
아파트	17,045	43,416	30,433	63,361	-44.0%	-31.5%	-46.2%	-6.7%	-41.6%	-32.3%
(수도권)	10,099	25,834	18,067	39,109	-44.1%	-33.9%	-41.9%	-34.5%	-28.0%	-16.4%
(서울)	2,630	4,871	5,924	11,912	-55.6%	-59.1%	-13.4%	-40.0%	6.0%	-22.2%
비아파트	4,666	10,250	9,323	20,747	-50.0%	-50.6%	-58.7%	-58.9%	-67.5%	-68.2%

5. 부동산시장 현황과 전망

■ 주택 분양실적

(지역별) 수도권은 14,650호로 전년 동기 대비 61.4% 감소,

지방은 9,564호로 전년 동기 대비 64.9% 감소.

2023. 04. 국토교통부 자료

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
전 국	13,269	24,214	21,041	65,274	-36.9%	-62.9%	-53.8%	-57.5%	-55.3%	-55.2%
수도권	6,648	14,650	13,522	38,000	-50.8%	-61.4%	-57.9%	-52.6%	-51.9%	-42.1%
(서울)	1,806	3,497	499	2,617	261.9%	33.6%	13.6%	-0.2%	-6.6%	-9.6%
(인천)	1,292	2,934	4,398	7,179	-70.6%	-59.1%	-66.8%	-57.5%	-41.3%	-30.5%
(경기)	3,550	8,219	8,625	28,204	-58.8%	-70.9%	-65.6%	-60.0%	-63.4%	-52.2%
지 방	6,621	9,564	7,519	27,274	-11.9%	-64.9%	-48.8%	-63.3%	-58.2%	-66.8%

(유형별) 일반분양은 17,285호로 전년 동기 대비 66.4% 감소,

임대주택은 2,143호로 전년 동기 대비 64.7% 감소, 조합원분은 4,786호로 전년 동기 대비 38.4% 감소.

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
계	13,269	24,214	21,041	65,274	-36.9%	-62.9%	-53.8%	-57.5%	-55.3%	-55.2%
일반분양	9,195	17,285	15,537	51,435	-40.8%	-66.4%	-46.1%	-56.3%	-52.0%	-55.3%
임대주택	1,393	2,143	1,804	6,069	-22.8%	-64.7%	-78.6%	-72.9%	-78.5%	-74.8%
조합원분	2,681	4,786	3,700	7,770	-27.5%	-38.4%	-47.8%	-49.4%	-33.9%	-30.5%

5. 부동산시장 현황과 전망

■ 주택 준공실적

(지역별) 수도권은 45,171호로 전년 동기 대비 1.4% 증가, 지방은 36,046호로 전년 동기 대비 6.1% 증가.

2023. 04. 국토교통부 자료

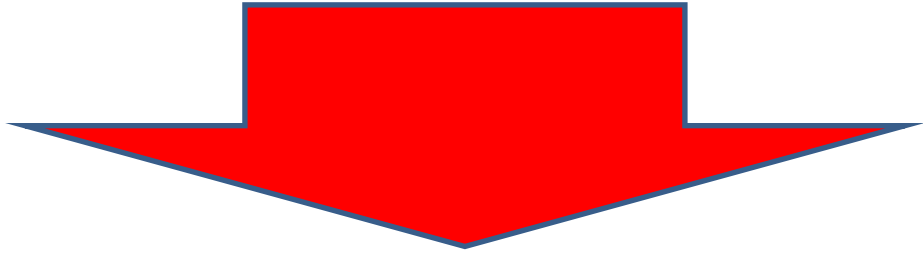
구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
전 국	30,731	81,217	32,538	78,524	-5.6%	3.4%	-10.3%	-28.8%	-0.6%	-20.4%
수도권	16,996	45,171	16,107	44,551	5.5%	1.4%	0.6%	-25.9%	21.8%	-9.7%
(서울)	2,662	7,845	6,718	16,725	-60.4%	-53.1%	-49.2%	-58.7%	-48.0%	-55.1%
(인천)	1,427	7,962	238	7,246	499.6%	9.9%	18.9%	55.1%	49.4%	110.3%
(경기)	12,907	29,364	9,151	20,580	41.0%	42.7%	23.4%	-20.2%	63.8%	2.1%
지 방	13,735	36,046	16,431	33,973	-16.4%	6.1%	-20.9%	-32.2%	-19.1%	-30.8%

(유형별) 전국 아파트는 62,654호로 전년 동기 대비 10.7% 증가하였으며,

아파트 외 주택은 18,563호로 전년 동기 대비 15.4% 감소.

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
계	30,731	81,217	32,538	78,524	-5.6%	3.4%	-10.3%	-28.8%	-0.6%	-20.4%
아파트	23,947	62,654	25,167	56,588	-4.8%	10.7%	-9.0%	-28.5%	14.5%	-10.2%
(수도권)	12,619	34,101	11,963	31,926	5.5%	6.8%	3.6%	-24.9%	54.5%	7.4%
(서울)	1,278	3,952	5,119	11,542	-75.0%	-65.8%	-59.5%	-68.3%	-48.7%	-58.5%
비아파트	6,784	18,563	7,371	21,936	-8.0%	-15.4%	-14.4%	-29.9%	-32.2%	-42.6%

5. 부동산시장 현황과 전망



■ 주택 지역별, 유형별 거래량 및 증감률(단위 : 건)

(지역별) 수도권(22,722건)은 전월 대비 31.8% 증가, 전년 동월 대비 13.0% 증가, 지방(29,611건)은 전월 대비 23.6% 증가, 전년 동월 대비 11.2% 감소. (3월 누계) 수도권(50,261건)은 전년 동기 대비 4.2% 감소, 지방(69,024건)은 19.6% 감소.

2023. 04. 국토교통부 자료

구 분	'23.3월	'23.2월	'22.3월	증감률('23년 3월)			누계(1~3월)		
				전월比	전년 동월比	5년 3월 평균比	거래량	전년 동기比	5년3월 누계평균比
전 국	52,333	41,191	53,461	27.0%	-2.1%	-35.9%	119,285	-13.8%	-46.8%
수도권	22,722	17,240	20,109	31.8%	13.0%	-46.2%	50,261	-4.2%	-56.6%
서 울	5,812	3,975	5,098	46.2%	14.0%	-53.3%	12,428	-14.5%	-64.2%
지 방	29,611	23,951	33,352	23.6%	-11.2%	-25.0%	69,024	-19.6%	-36.4%

(유형별) 아파트(38,926건)는 전월 대비 24.2% 증가, 전년 동월 대비 19.8% 증가, 아파트 외(13,407건)는 전월 대비 36.1% 증가, 전년 동월 대비 36.1% 감소. (3월 누계) 아파트 거래량(88,104건)은 전년 동기 대비 5.9% 증가, 아파트 외(31,181건)는 43.5% 감소.

구 분	'23.3월	'23.2월	'22.3월	증감률('23년 3월)			누계(1~3월)		
				전월比	전년 동월比	5년 3월 평균比	거래량	전년 동기比	5년 3월 누계평균比
전체	52,333	41,191	53,461	27.0%	-2.1%	-35.9%	119,285	-13.8%	-46.8%
아파트	38,926	31,337	32,487	24.2%	19.8%	-29.4%	88,104	5.9%	-42.9%
(수도권)	15,815	12,294	8,722	28.6%	81.3%	-40.7%	34,441	53.1%	-53.9%
(서 울)	3,234	2,286	1,236	41.5%	161.7%	-48.3%	6,681	70.4%	-63.2%
아파트외	13,407	9,854	20,974	36.1%	-36.1%	-49.5%	31,181	-43.5%	-55.5%



5. 부동산시장 현황과 전망

■ 주택 지역별, 유형별 전월세 거래량(단위 : 건)

(지역별) 수도권(178,695건)은 전월 대비 0.5% 증가, 전년 동월 대비 3.4% 증가,

지방(85,525건)은 전월 대비 10.2% 감소, 전년 동월 대비 10.6% 증가.

2023. 04. 국토교통부 자료

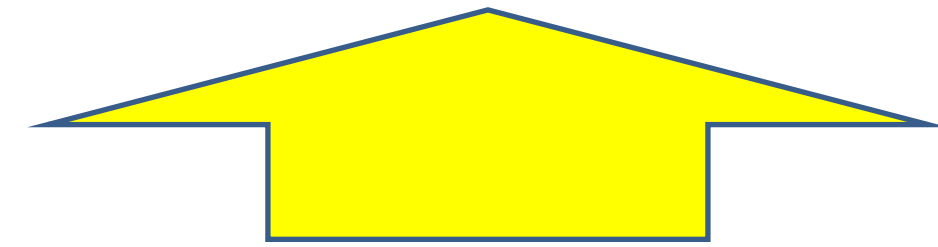
구 분	'23.3월	'23.2월	'22.3월	증감률('23년 3월)			누계(1~3월)		
				전월比	전년 동월比	5년 3월 평균比	거래량	전년 동기比	5년 3월누계평균比
전 국	264,220	273,114	250,079	-3.3%	5.7%	28.9%	752,132	8.1%	28.9%
수도권	178,695	177,860	172,758	0.5%	3.4%	27.8%	497,376	7.1%	28.7%
서 울	83,533	87,473	82,791	-4.5%	0.9%	22.8%	237,735	5.7%	25.8%
지 방	85,525	95,254	77,321	-10.2%	10.6%	31.3%	254,756	10.2%	29.4%

(유형별) 아파트(128,068건)는 전월 대비 1.5% 감소, 전년 동월 대비 10.9% 증가,

아파트 외(136,152건)는 전월 대비 4.9% 감소, 전년 동월 대비 1.2% 증가

구 분	전체주택	아파트				아파트 외			
	거래량	거래량	전월比	전년 동월比	5년평균 比	거래량	전월比	전년 동월比	5년평균 比
전 국	264,220	128,068	-1.5%	10.9%	38.6%	136,152	-4.9%	1.2%	21.0%
수도권	178,695	80,865	1.9%	10.1%	40.9%	97,830	-0.7%	-1.5%	18.7%
서 울	83,533	29,137	-2.7%	9.3%	37.5%	54,396	-5.4%	-3.1%	16.1%
지 방	85,525	47,203	-6.8%	12.2%	34.9%	38,322	-14.1%	8.7%	27.0%

5. 부동산시장 현황과 전망



■ 주택 지역별, 유형별 전월세 거래량(단위 : 건)

(임차유형별) 전세 거래량(120,516건)은 전월 대비 **0.3% 감소**, 전년 동월 대비 **4.5% 감소**.

월세 거래량(143,704건, 보증부 월세·반전세 등 포함)은 전월 대비 **5.6% 감소**, 전년 동월 대비 **16.0% 증가**.

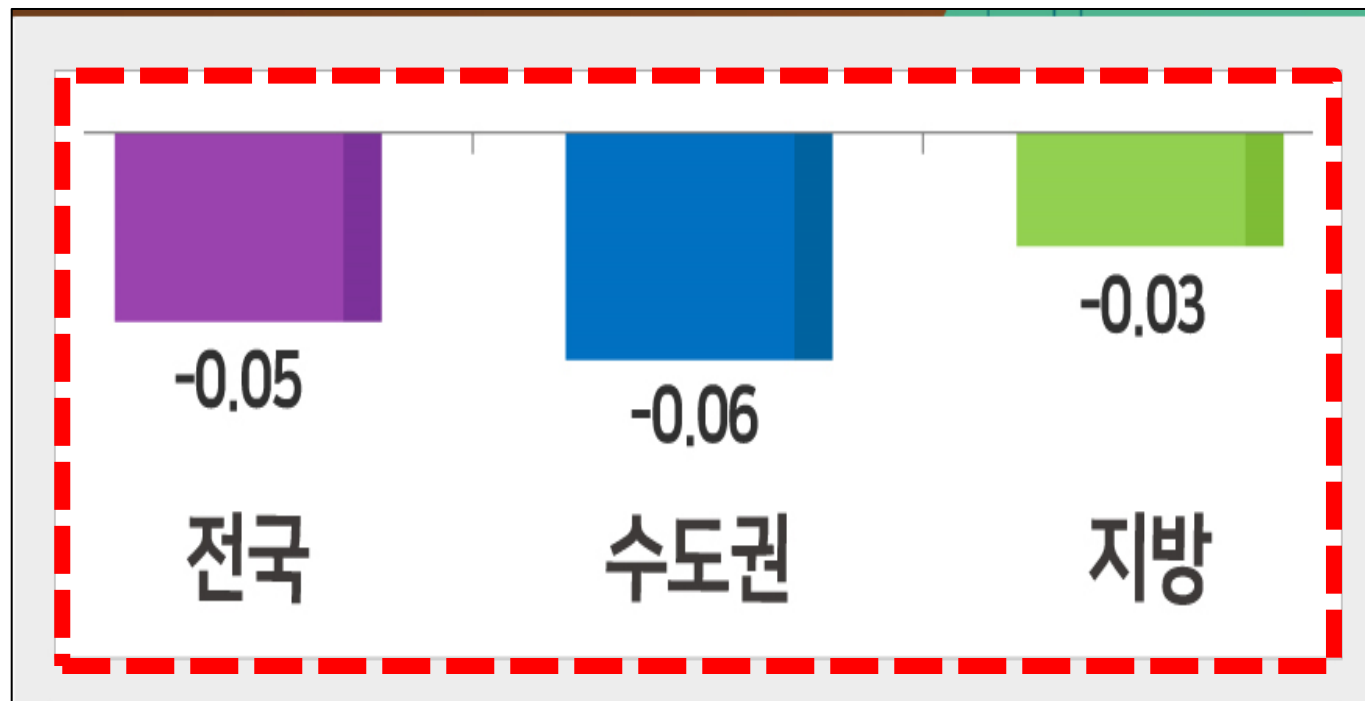
구 분	합계	'23.3월 거래량		증감률 (전월 比 / 전년동월 比 / 5년 평균 比)		
		전세	월세	합계	전세	월세
전 국	264,220	120,516	143,704	-33%/5.7%/289%	-03%/-45%/40%	-56%/160%/613%
수도권	178,695	84,568	94,127	05%/34%/278%	54%/-41%/49%	-35%/113%/590%
서울	83,533	37,207	46,326	-45%/09%/228%	48%/-51%/09%	-109%/63%/486%
지방	85,525	35,948	49,577	-102%/106%/313%	-114%/-55%/20%	-93%/262%/65.7%

'23.3월까지 누계 기준, 월세 거래량 비중은 **54.9%**로 전년 동월(48.0%) 대비 **6.9% 증가**.

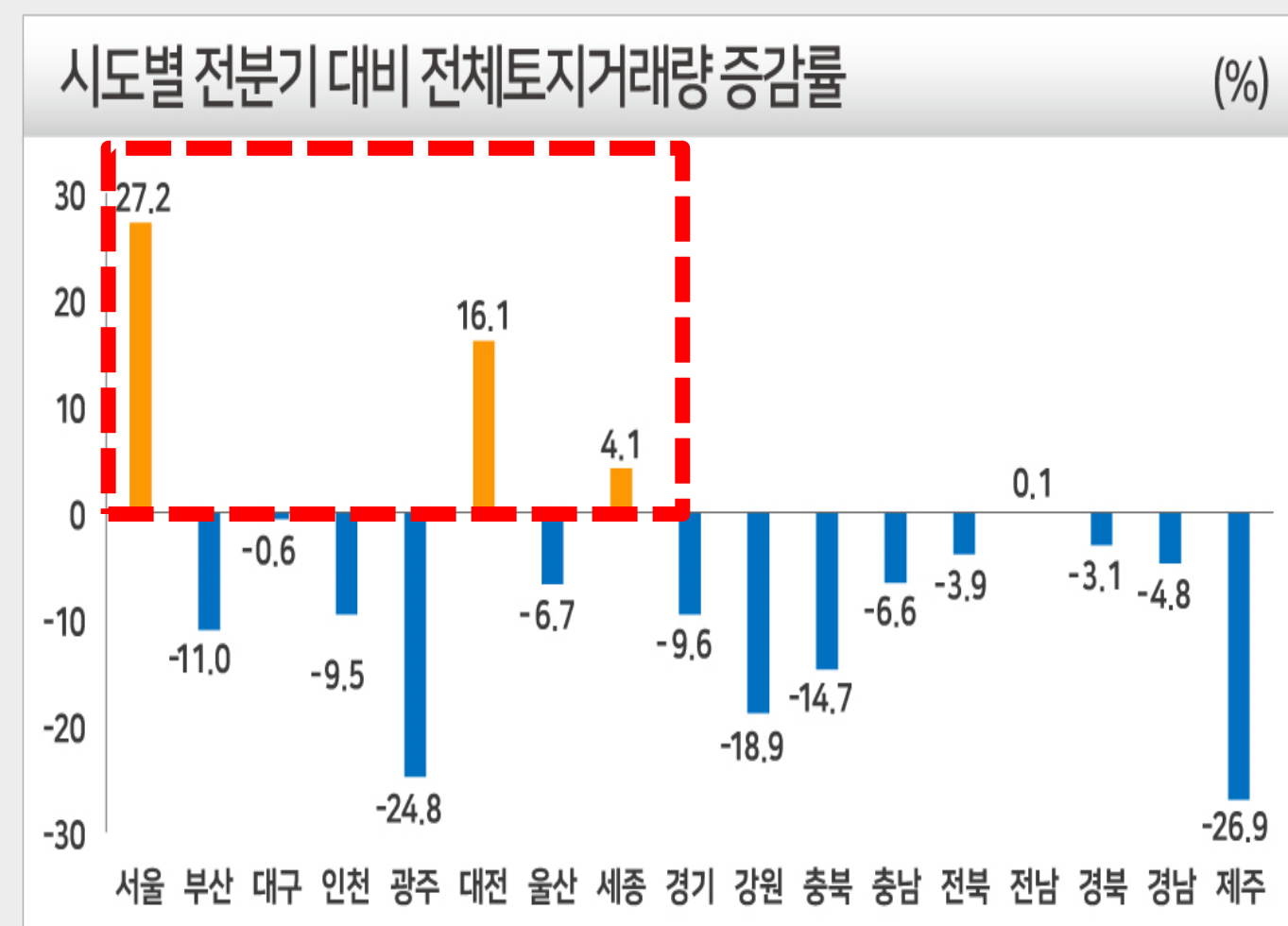
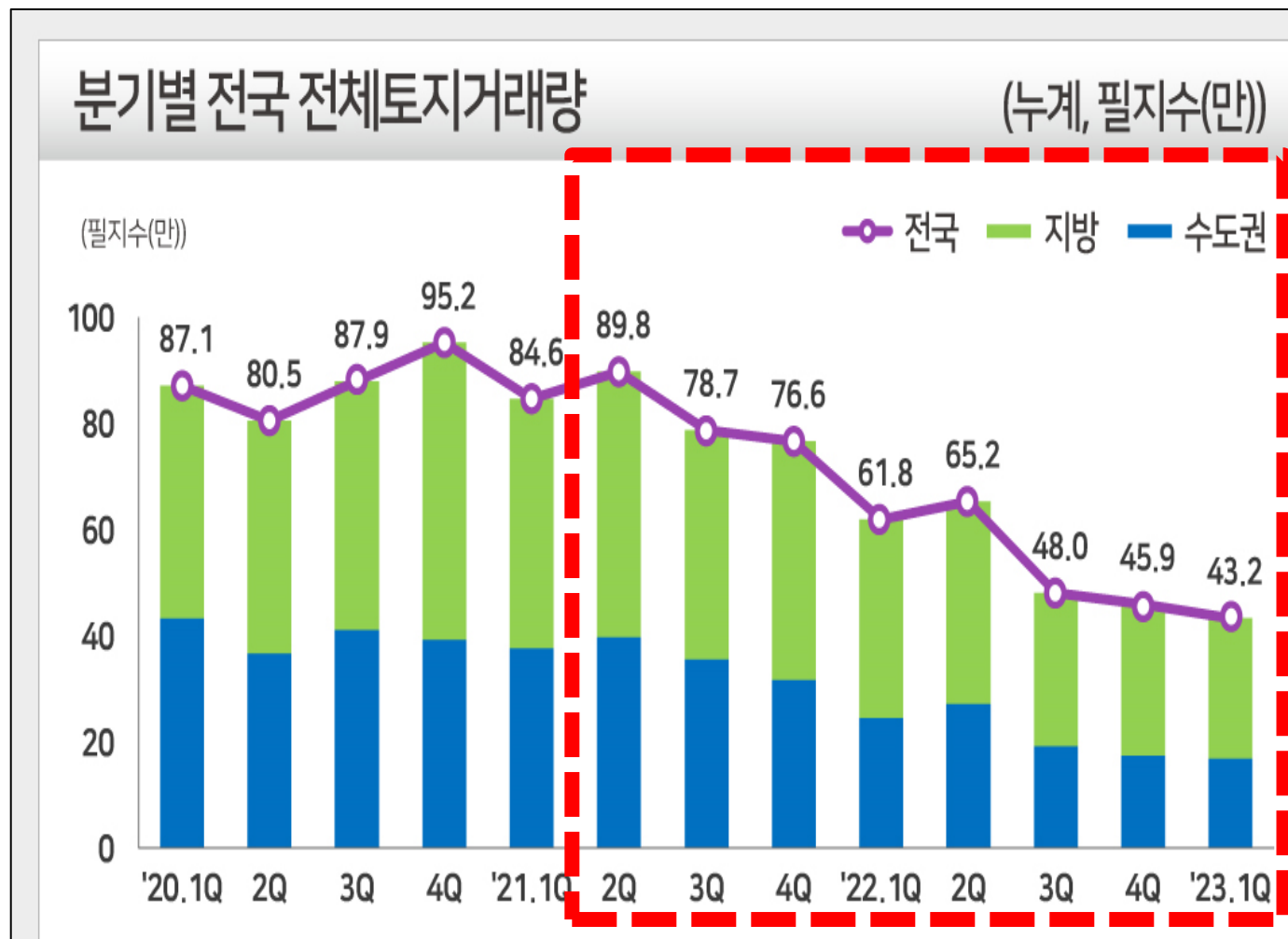
* 연도별 3월 누계(%) : ('19)40.9→('20)39.9→('21)42.1→('22)48.0→('23)**54.9**

구 분	전체주택				아파트				아파트 외			
	5년 평균	'21	'22	'23	5년 평균	'21	'22	'23	5년 평균	'21	'22	'23
전 국	42.4	42.1	48.0	54.9	35.3	35.9	39.5	43.5	48.6	47.3	55.5	65.7
수도권	41.8	41.8	47.9	53.9	35.5	37.3	41.3	43.4	46.5	45.0	52.9	62.6
서울	44.8	45.3	51.4	57.4	34.4	38.7	41.6	44.3	49.8	48.3	56.0	64.3
지방	43.6	42.6	48.2	56.9	34.9	33.7	36.6	43.7	53.8	53.2	62.1	73.0

5. 부동산시장 현황과 전망



- '10년 3분기 0.05% 하락 이후
약 12년 만에 분기별 지가변동을 하락,
- '23년 3월 전국지가변동률은 0.01% 기록하며
5개월 만에 상승 전환,
- '23년 1분기 토지거래량은
'22년 4분기 대비 5.8% 감소

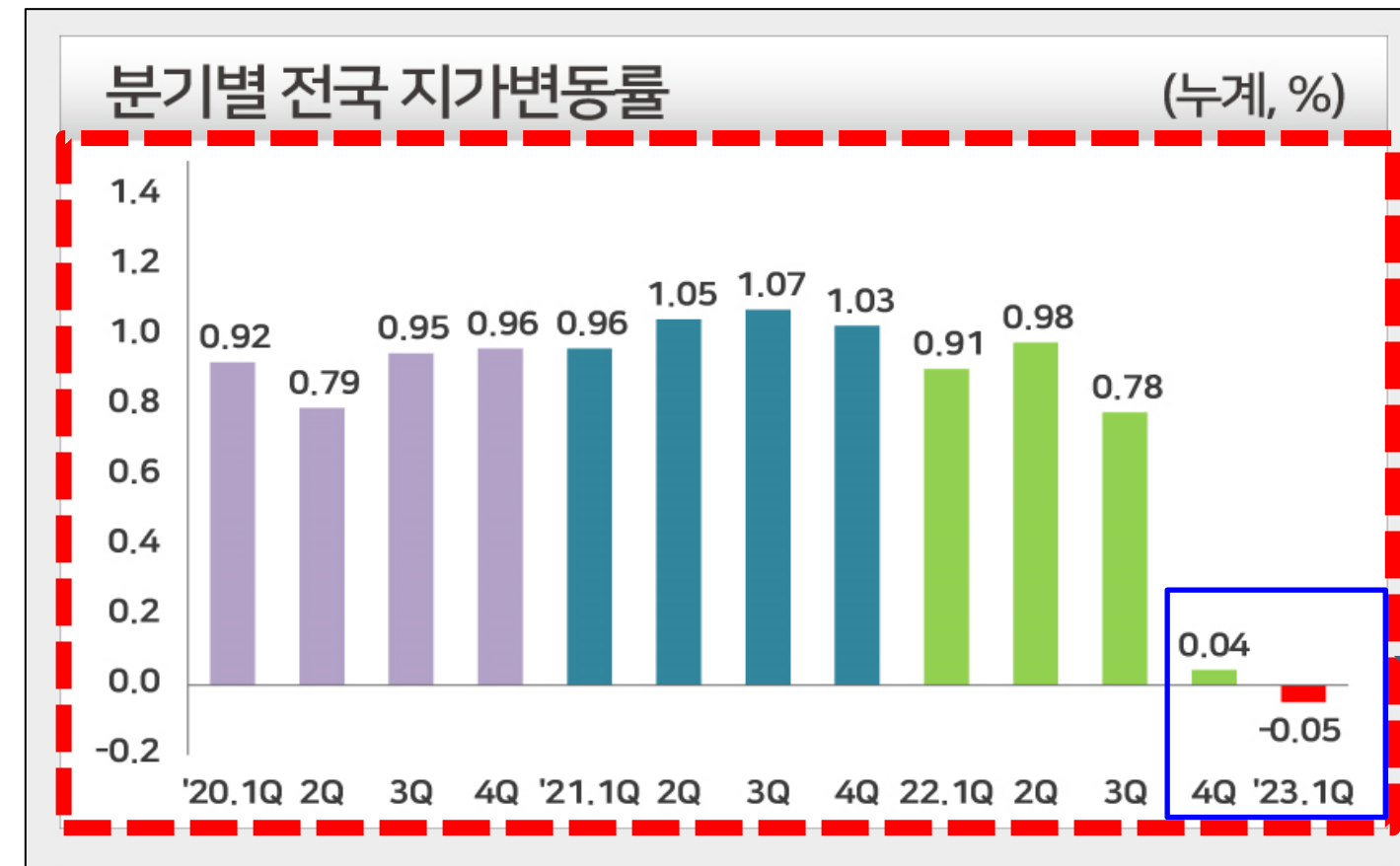
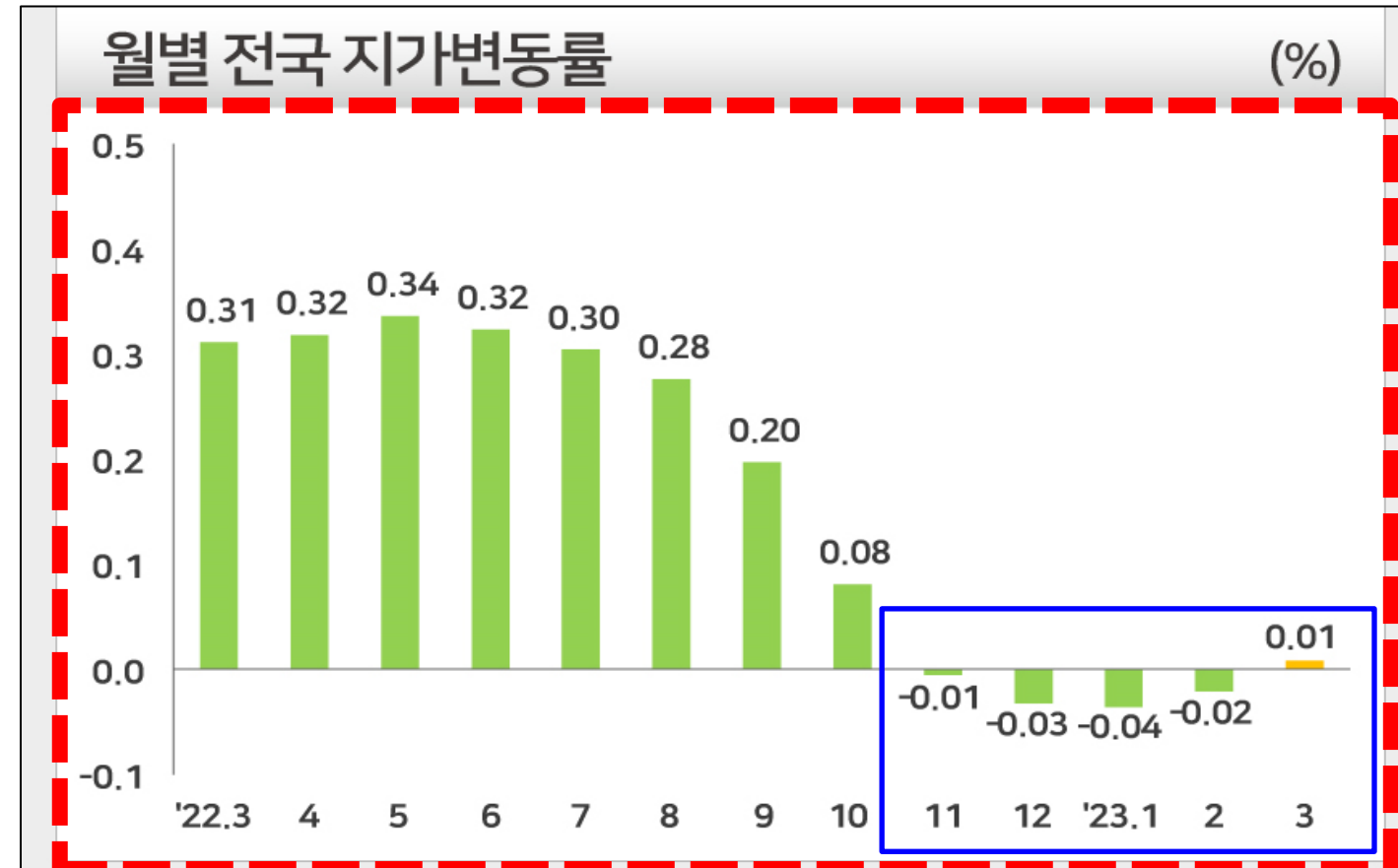
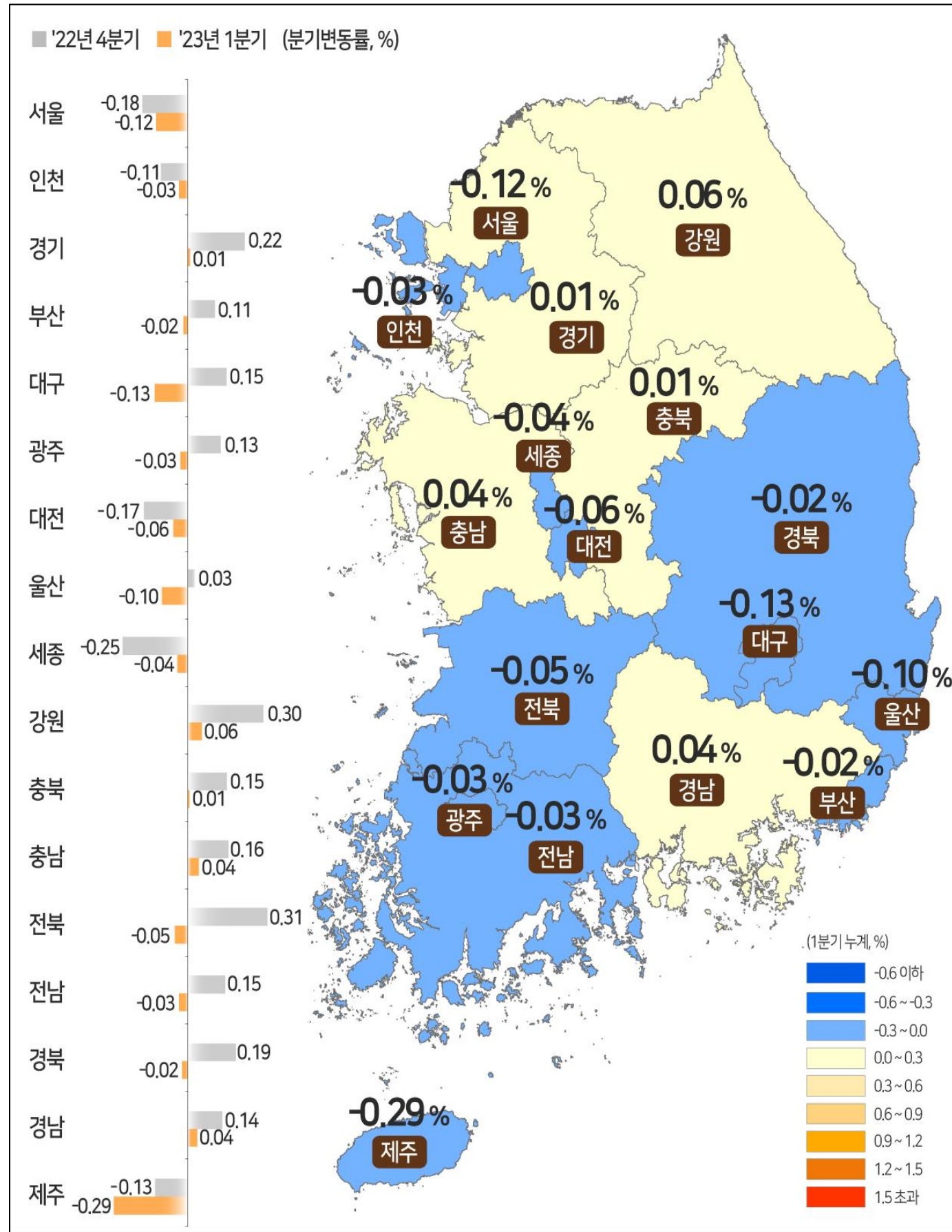


5. 부동산시장 현황과 전망



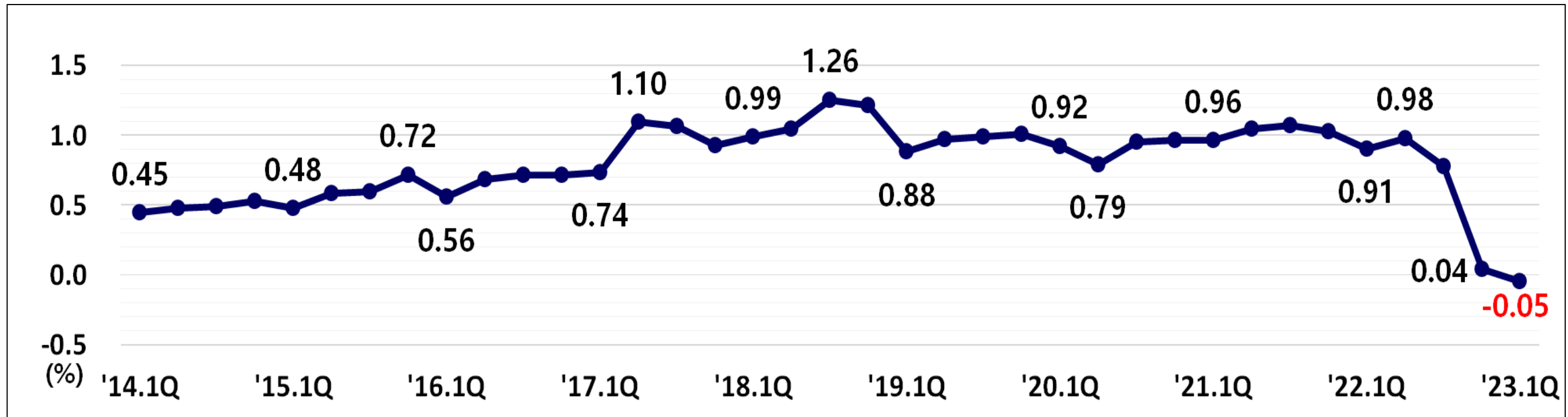
국토교통부

2023년 1분기 전국 자가변동률 및 토지거래량

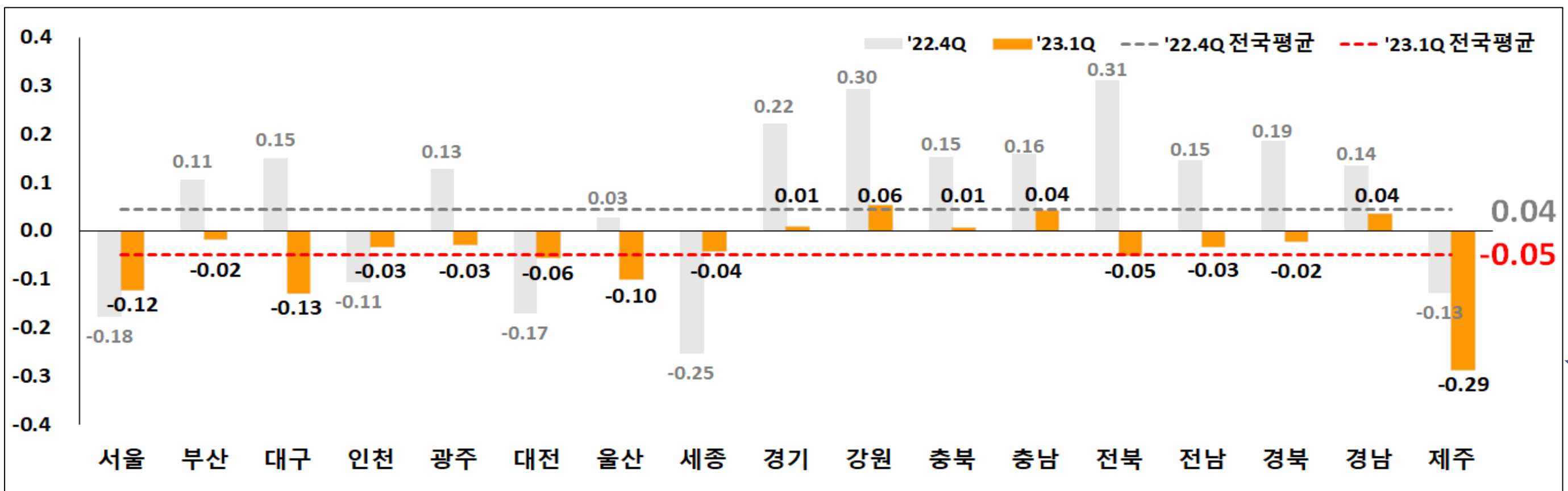


5. 부동산시장 현황과 전망

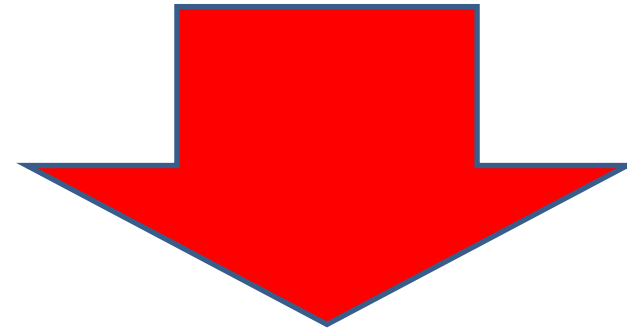
< 최근 10개년 분기별 전국지가변동률(%) >



< '23년 1분기 시도별 지가변동률(%) >



5. 부동산시장 현황과 전망



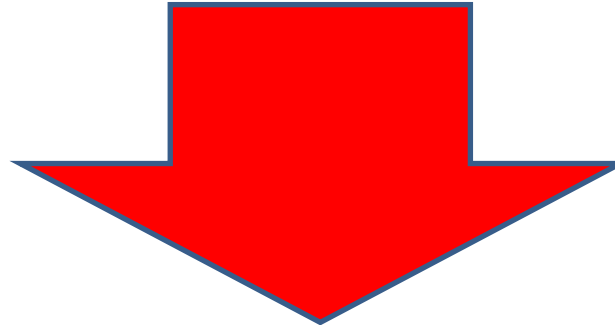
주택종합 매매가격지수 변동률

아파트 매매가격지수 변동률

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	-0.49	-0.77	-1.37	-1.98	-1.49	-1.15	-0.78	-3.39	0.02	0.14
수도권	-0.64	-1.02	-1.77	-2.60	-1.86	-1.38	-0.89	-4.08	-0.04	-0.01
서울	-0.47	-0.81	-1.34	-1.96	-1.25	-0.80	-0.55	-2.57	-0.01	-0.01
인천	-0.86	-1.29	-2.41	-3.19	-1.92	-1.16	-0.81	-3.83	-0.04	0.13
경기	-0.71	-1.10	-1.91	-2.88	-2.26	-1.82	-1.15	-5.15	-0.06	-0.05
5대광역시	-0.64	-0.88	-1.53	-2.05	-1.64	-1.42	-1.12	-4.13	-0.06	-0.05
부산	-0.54	-0.85	-1.41	-1.86	-1.73	-1.48	-1.13	-4.28	0.06	0.19
대구	-0.74	-1.02	-1.56	-2.56	-1.92	-1.74	-1.25	-4.83	-0.43	-0.92
광주	-0.50	-0.58	-1.42	-1.64	-1.20	-1.04	-0.87	-3.08	0.22	0.83
대전	-0.88	-1.08	-1.64	-2.24	-1.71	-1.31	-1.07	-4.03	-0.12	-0.28
울산	-0.64	-0.83	-1.86	-1.87	-1.29	-1.21	-1.22	-3.67	0.00	0.13
8개도	-0.15	-0.33	-0.67	-0.96	-0.77	-0.57	-0.42	-1.76	0.16	0.53
강원	-0.02	-0.15	-0.30	-0.40	-0.33	-0.35	-0.25	-0.92	0.18	0.58
충북	-0.19	-0.37	-0.63	-1.01	-0.69	-0.74	-0.55	-1.97	0.12	0.51
충남	-0.21	-0.39	-0.52	-0.73	-0.72	-0.71	-0.66	-2.08	0.07	0.38
전북	-0.03	-0.15	-0.81	-0.93	-0.66	-0.49	-0.50	-1.65	0.25	0.72
전남	-0.11	-0.18	-0.35	-0.59	-0.77	-0.48	-0.34	-1.58	0.09	0.32
경북	-0.12	-0.24	-0.46	-0.79	-0.56	-0.46	-0.30	-1.31	0.10	0.45
경남	-0.27	-0.64	-1.28	-1.76	-1.34	-0.74	-0.42	-2.48	0.28	0.73
제주	-0.05	-0.11	-0.22	-0.58	-0.35	-0.34	-0.27	-0.96	0.08	0.35
세종	-1.37	-1.48	-2.33	-5.00	-4.14	-2.94	-0.21	-7.15	-0.64	-1.92
지방	-0.35	-0.55	-1.01	-1.42	-1.15	-0.93	-0.69	-2.74	0.07	0.28

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	-0.78	-1.20	-2.02	-2.91	-2.12	-1.62	-1.09	-4.75	-0.06	0.00
수도권	-0.98	-1.52	-2.49	-3.66	-2.59	-1.90	-1.20	-5.59	-0.12	-0.18
서울	-0.75	-1.24	-2.06	-2.96	-1.78	-1.08	-0.72	-3.54	-0.07	-0.15
인천	-1.28	-1.94	-3.37	-4.64	-2.79	-1.67	-1.12	-5.48	-0.12	-0.08
경기	-1.04	-1.59	-2.54	-3.82	-3.00	-2.41	-1.49	-6.74	-0.15	-0.23
5대광역시	-0.90	-1.19	-2.02	-2.70	-2.10	-1.82	-1.43	-5.25	-0.16	-0.26
부산	-0.77	-1.13	-1.89	-2.52	-2.30	-1.97	-1.49	-5.65	0.02	0.09
대구	-1.05	-1.42	-2.09	-3.51	-2.51	-2.26	-1.62	-6.26	-0.68	-1.43
광주	-0.66	-0.78	-1.78	-2.01	-1.44	-1.25	-1.04	-3.68	0.21	0.88
대전	-1.23	-1.49	-2.16	-2.96	-2.15	-1.65	-1.32	-5.04	-0.24	-0.59
울산	-0.88	-1.08	-2.38	-2.27	-1.54	-1.48	-1.51	-4.47	-0.09	-0.09
8개도	-0.32	-0.65	-1.17	-1.70	-1.23	-0.91	-0.67	-2.78	0.17	0.61
강원	-0.16	-0.39	-0.62	-0.79	-0.53	-0.55	-0.39	-1.46	0.20	0.67
충북	-0.36	-0.64	-0.85	-1.51	-1.03	-1.10	-0.83	-2.94	0.09	0.48
충남	-0.38	-0.68	-0.83	-1.17	-1.06	-1.08	-0.98	-3.09	0.03	0.44
전북	-0.12	-0.35	-1.33	-1.59	-0.99	-0.73	-0.77	-2.47	0.35	0.94
전남	-0.40	-0.60	-0.89	-1.23	-1.47	-0.89	-0.63	-2.95	-0.14	-0.18
경북	-0.30	-0.54	-0.97	-1.58	-0.97	-0.77	-0.54	-2.26	0.06	0.45
경남	-0.43	-0.99	-1.93	-2.73	-1.97	-1.06	-0.60	-3.59	0.37	0.95
제주	-0.21	-0.29	-0.54	-1.61	-0.74	-0.70	-0.56	-1.99	0.21	0.81
세종	-1.66	-1.76	-2.71	-5.83	-4.67	-3.32	-0.23	-8.04	-0.81	-2.45
지방	-0.60	-0.90	-1.57	-2.22	-1.68	-1.35	-0.99	-3.97	0.01	0.17

5. 부동산시장 현황과 전망



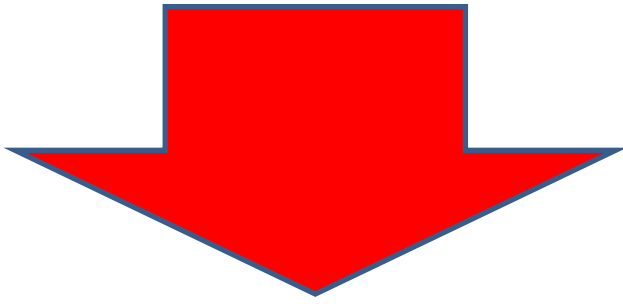
연립주택 매매가격지수 변동률

단독주택 매매가격지수 변동률

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	-0.15	-0.24	-0.52	-0.85	-0.53	-0.42	-0.33	-1.28	0.04	0.11
수도권	-0.16	-0.24	-0.59	-0.95	-0.59	-0.47	-0.37	-1.43	0.03	0.08
서울	-0.14	-0.30	-0.50	-0.87	-0.58	-0.47	-0.36	-1.41	-0.01	-0.06
인천	-0.30	-0.27	-0.88	-0.94	-0.35	-0.23	-0.30	-0.87	0.05	0.28
경기	-0.12	-0.16	-0.59	-1.03	-0.69	-0.55	-0.41	-1.64	0.08	0.17
5대광역시	-0.18	-0.30	-0.47	-0.80	-0.44	-0.36	-0.31	-1.11	0.10	0.17
부산	-0.23	-0.38	-0.43	-0.80	-0.42	-0.36	-0.31	-1.08	0.07	0.09
대구	-0.10	-0.15	-0.47	-0.41	-0.29	-0.26	-0.19	-0.74	0.06	-0.07
광주	0.10	-0.08	-0.47	-1.31	-0.41	-0.24	-0.20	-0.85	0.30	1.01
대전	-0.13	-0.12	-0.29	-0.40	-0.45	-0.34	-0.38	-1.17	0.06	0.05
울산	-0.23	-0.52	-0.89	-1.79	-0.88	-0.59	-0.54	-2.00	0.22	0.83
8개도	-0.10	-0.16	-0.26	-0.44	-0.28	-0.23	-0.16	-0.66	0.04	0.16
강원	-0.08	-0.03	-0.19	-0.09	-0.14	-0.10	-0.02	-0.26	0.07	0.23
충북	-0.20	-0.19	-0.34	-0.40	-0.23	-0.20	-0.19	-0.62	0.13	0.63
충남	-0.15	-0.27	-0.16	-0.42	-0.41	-0.22	-0.25	-0.87	0.03	-0.14
전북	-0.05	-0.24	-0.56	-0.84	-0.28	-0.26	-0.17	-0.70	0.18	0.32
전남	-0.12	-0.18	-0.23	-0.46	-0.35	-0.33	-0.26	-0.94	-0.07	-0.16
경북	-0.08	-0.07	-0.02	-0.24	-0.13	-0.10	0.01	-0.22	0.03	0.22
경남	-0.11	-0.24	-0.61	-0.87	-0.42	-0.37	-0.24	-1.02	0.06	0.23
제주	-0.04	-0.09	-0.15	-0.28	-0.26	-0.27	-0.20	-0.73	-0.04	0.07
세종	-0.14	-0.14	-0.09	-0.35	-0.24	-0.12	-0.14	-0.50	0.33	0.48
지방	-0.14	-0.23	-0.36	-0.61	-0.36	-0.29	-0.23	-0.87	0.07	0.17

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	0.10	0.05	-0.12	-0.13	-0.11	-0.10	-0.07	-0.28	0.21	0.58
수도권	0.14	0.03	-0.26	-0.24	-0.17	-0.15	-0.09	-0.41	0.28	0.75
서울	0.06	-0.07	-0.21	-0.22	-0.16	-0.12	-0.08	-0.35	0.32	0.79
인천	0.22	0.12	-0.30	-0.25	-0.13	-0.10	-0.02	-0.24	0.20	0.64
경기	0.18	0.08	-0.28	-0.25	-0.18	-0.18	-0.12	-0.48	0.28	0.74
5대광역시	0.12	0.08	-0.14	-0.15	-0.12	-0.11	-0.06	-0.30	0.25	0.66
부산	0.14	0.08	-0.13	-0.14	-0.13	-0.09	-0.05	-0.27	0.23	0.64
대구	0.07	0.06	-0.08	-0.04	-0.11	-0.12	-0.05	-0.28	0.27	0.70
광주	0.14	0.21	-0.04	-0.05	-0.06	-0.07	-0.06	-0.18	0.18	0.53
대전	0.13	0.02	-0.33	-0.42	-0.19	-0.15	-0.13	-0.46	0.31	0.82
울산	0.11	0.03	-0.22	-0.22	-0.15	-0.12	-0.08	-0.35	0.23	0.58
8개도	0.07	0.06	-0.06	-0.08	-0.08	-0.08	-0.06	-0.22	0.17	0.48
강원	0.16	0.10	0.09	0.04	0.01	-0.03	-0.04	-0.05	0.16	0.53
충북	0.08	0.04	-0.34	-0.32	-0.06	-0.11	-0.05	-0.21	0.19	0.56
충남	0.05	0.08	-0.10	-0.10	-0.09	-0.09	-0.08	-0.26	0.14	0.41
전북	0.10	0.15	-0.07	0.04	-0.09	-0.08	-0.07	-0.24	0.12	0.42
전남	0.12	0.15	0.05	-0.08	-0.09	-0.07	-0.06	-0.22	0.27	0.70
경북	0.07	0.06	0.04	-0.01	-0.07	-0.07	-0.04	-0.18	0.15	0.46
경남	-0.02	-0.09	-0.14	-0.14	-0.13	-0.08	-0.07	-0.29	0.14	0.40
제주	0.05	-0.01	-0.06	-0.07	-0.08	-0.08	-0.06	-0.23	0.06	0.22
세종	0.30	0.16	-0.24	-0.36	-0.09	-0.06	-0.05	-0.21	0.28	1.11
지방	0.08	0.06	-0.08	-0.09	-0.09	-0.08	-0.06	-0.23	0.18	0.52

5. 부동산시장 현황과 전망



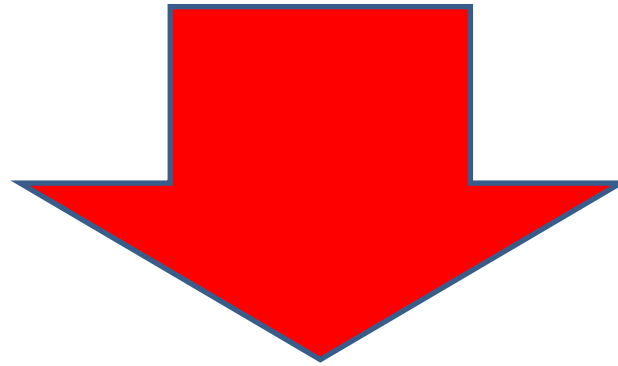
주택종합 전세가격지수 변동률

아파트 전세가격지수 변동률

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	-0.50	-0.88	-1.55	-2.42	-2.29	-1.80	-1.13	-5.14	-0.02	0.05
수도권	-0.68	-1.24	-2.18	-3.40	-3.23	-2.48	-1.42	-6.98	-0.08	-0.14
서울	-0.45	-0.96	-1.84	-3.08	-2.95	-2.16	-1.29	-6.27	-0.06	-0.08
인천	-0.92	-1.36	-2.42	-3.61	-2.87	-1.99	-1.27	-6.02	-0.26	-0.40
경기	-0.78	-1.39	-2.36	-3.57	-3.51	-2.81	-1.56	-7.69	-0.06	-0.11
5대광역시	-0.65	-0.98	-1.64	-2.39	-2.14	-1.88	-1.47	-5.39	-0.08	-0.06
부산	-0.49	-0.84	-1.47	-2.13	-2.25	-2.01	-1.39	-5.55	0.14	0.30
대구	-0.91	-1.19	-1.90	-3.29	-2.57	-2.28	-1.73	-6.45	-0.49	-0.99
광주	-0.60	-0.90	-1.51	-1.71	-1.25	-1.08	-0.90	-3.21	0.14	0.66
대전	-0.82	-1.15	-1.56	-2.28	-2.18	-1.71	-1.44	-5.24	-0.33	-0.73
울산	-0.52	-0.93	-1.88	-2.32	-1.97	-1.88	-1.95	-5.69	0.11	0.56
8개도	-0.11	-0.29	-0.55	-0.93	-0.87	-0.69	-0.49	-2.02	0.15	0.48
강원	-0.10	-0.32	-0.41	-0.38	-0.39	-0.31	-0.26	-0.97	0.13	0.42
충북	-0.18	-0.42	-0.59	-1.24	-0.84	-0.83	-0.59	-2.24	0.18	0.67
충남	-0.28	-0.42	-0.59	-0.95	-0.92	-0.83	-0.86	-2.58	0.06	0.35
전북	0.00	-0.13	-0.61	-0.81	-0.77	-0.62	-0.57	-1.94	0.23	0.50
전남	-0.12	-0.22	-0.30	-0.50	-0.78	-0.49	-0.37	-1.63	0.03	0.18
경북	-0.04	-0.16	-0.41	-0.82	-0.65	-0.50	-0.41	-1.56	0.12	0.40
경남	-0.11	-0.40	-0.85	-1.49	-1.39	-1.05	-0.44	-2.84	0.25	0.70
제주	-0.01	-0.05	-0.13	-0.45	-0.46	-0.38	-0.25	-1.08	0.06	0.44
세종	-1.55	-1.62	-2.47	-4.85	-4.22	-2.92	-0.52	-7.50	-1.45	-3.63
지방	-0.33	-0.56	-0.98	-1.53	-1.40	-1.17	-0.86	-3.40	0.04	0.22

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	-0.78	-1.36	-2.36	-3.65	-3.32	-2.62	-1.63	-7.39	-0.08	-0.05
수도권	-1.03	-1.85	-3.21	-4.97	-4.65	-3.56	-2.02	-9.90	-0.18	-0.37
서울	-0.67	-1.42	-2.89	-4.80	-4.56	-3.34	-1.98	-9.57	-0.12	-0.22
인천	-1.34	-2.07	-3.61	-5.43	-4.29	-2.99	-1.84	-8.86	-0.48	-0.96
경기	-1.15	-2.03	-3.30	-4.96	-4.79	-3.81	-2.08	-10.31	-0.14	-0.32
5대광역시	-0.90	-1.34	-2.21	-3.19	-2.76	-2.45	-1.92	-6.97	-0.16	-0.18
부산	-0.70	-1.16	-2.04	-2.90	-3.05	-2.77	-1.90	-7.53	0.07	0.28
대구	-1.26	-1.67	-2.63	-4.54	-3.34	-2.98	-2.29	-8.37	-0.68	-1.35
광주	-0.75	-1.13	-1.90	-2.16	-1.51	-1.30	-1.08	-3.84	0.16	0.77
대전	-1.13	-1.57	-2.10	-3.02	-2.79	-2.21	-1.86	-6.71	-0.46	-0.99
울산	-0.68	-1.24	-2.46	-2.97	-2.47	-2.35	-2.46	-7.11	0.08	0.52
8개도	-0.22	-0.53	-0.99	-1.64	-1.41	-1.12	-0.79	-3.28	0.22	0.74
강원	-0.22	-0.62	-0.76	-0.70	-0.62	-0.50	-0.41	-1.53	0.18	0.57
충북	-0.33	-0.72	-0.96	-1.92	-1.28	-1.27	-0.90	-3.40	0.27	1.02
충남	-0.46	-0.71	-1.02	-1.57	-1.39	-1.28	-1.33	-3.95	0.06	0.55
전북	-0.03	-0.23	-1.03	-1.32	-1.18	-0.96	-0.87	-2.98	0.36	0.82
전남	-0.31	-0.52	-0.71	-1.10	-1.54	-0.94	-0.71	-3.16	-0.03	0.07
경북	-0.09	-0.34	-0.84	-1.65	-1.17	-0.88	-0.71	-2.73	0.20	0.70
경남	-0.18	-0.61	-1.32	-2.31	-2.07	-1.55	-0.63	-4.19	0.34	1.01
제주	-0.08	-0.14	-0.31	-1.03	-0.98	-0.85	-0.58	-2.40	0.12	0.69
세종	-1.83	-1.90	-2.91	-5.68	-4.76	-3.30	-0.59	-8.45	-1.69	-4.18
지방	-0.55	-0.91	-1.57	-2.40	-2.07	-1.75	-1.28	-5.01	0.01	0.24

5. 부동산시장 현황과 전망



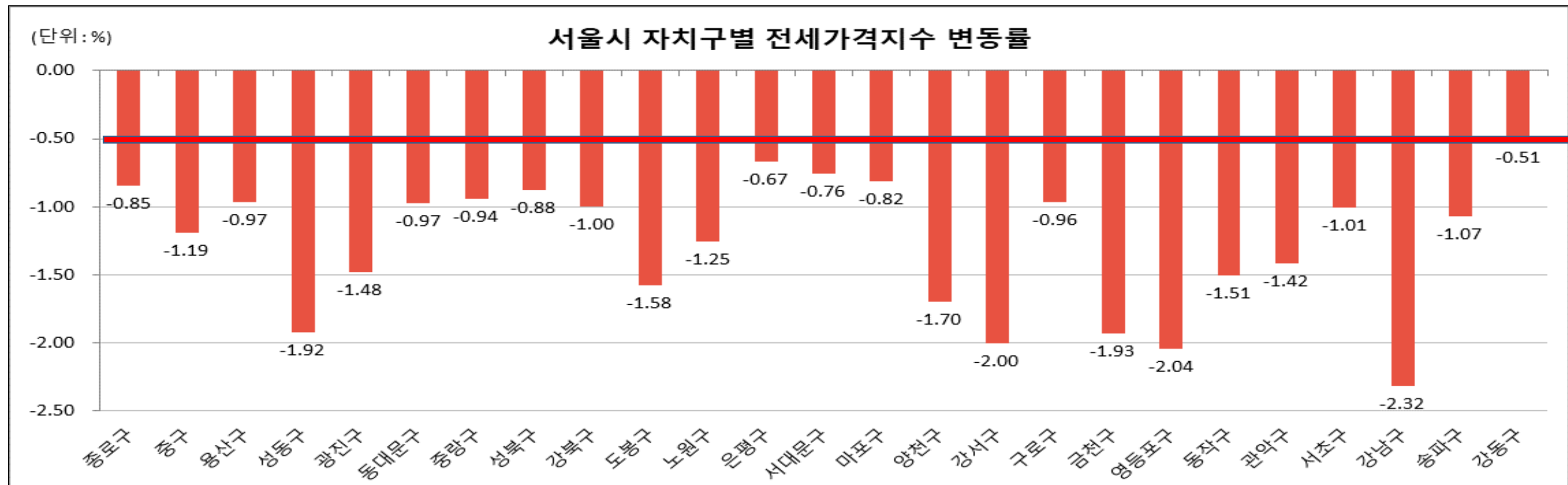
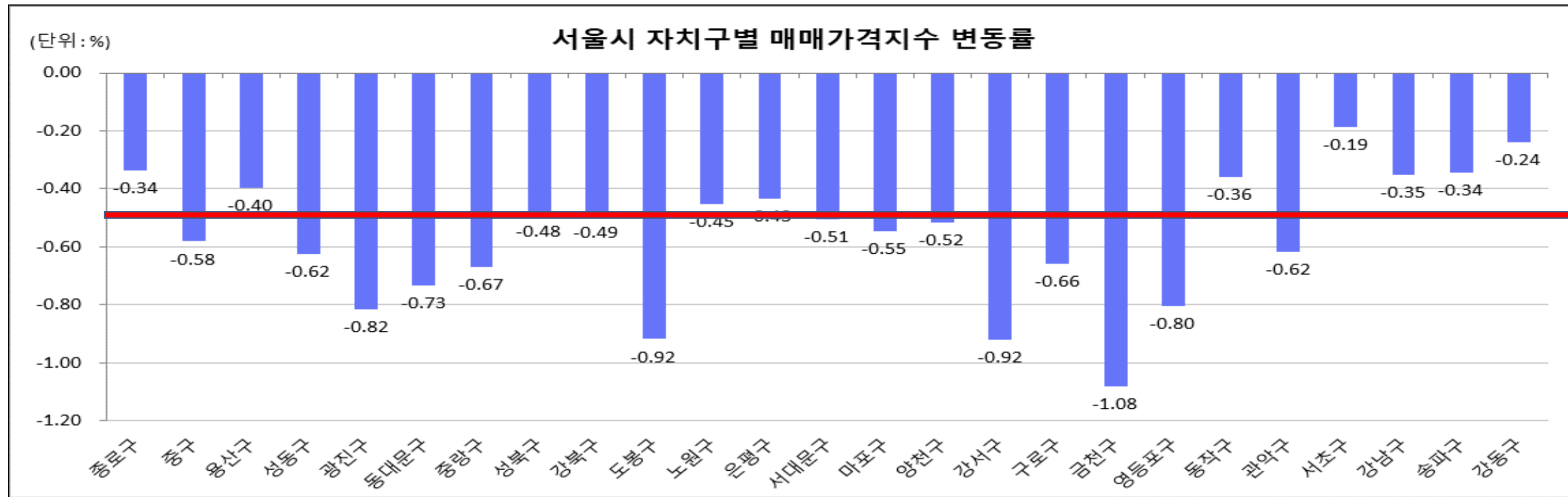
연립주택 전세가격지수 변동률

단독주택 전세가격지수 변동률

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	-0.10	-0.21	-0.44	-0.80	-0.58	-0.51	-0.34	-1.41	0.11	0.30
수도권	-0.12	-0.26	-0.54	-0.94	-0.68	-0.62	-0.41	-1.70	0.09	0.31
서울	-0.20	-0.47	-0.66	-1.15	-0.82	-0.71	-0.41	-1.94	0.00	0.04
인천	-0.21	-0.19	-0.47	-0.67	-0.30	-0.14	-0.26	-0.70	0.10	0.51
경기	0.00	-0.05	-0.43	-0.80	-0.64	-0.68	-0.45	-1.76	0.18	0.55
5대광역시	-0.07	-0.11	-0.31	-0.58	-0.39	-0.26	-0.19	-0.84	0.22	0.35
부산	-0.08	-0.15	-0.34	-0.61	-0.34	-0.21	-0.19	-0.73	0.36	0.40
대구	-0.04	0.10	-0.16	-0.33	-0.50	-0.30	-0.08	-0.88	-0.02	0.04
광주	0.03	-0.08	-0.20	-0.23	-0.16	-0.14	-0.29	-0.59	0.08	1.09
대전	-0.02	-0.14	-0.15	-0.61	-0.38	-0.19	-0.12	-0.69	-0.02	-0.13
울산	-0.24	-0.26	-0.71	-1.08	-0.65	-0.60	-0.50	-1.74	0.25	0.91
8개도	-0.01	-0.05	-0.09	-0.32	-0.24	-0.16	-0.14	-0.54	0.09	0.24
강원	-0.07	-0.03	-0.14	-0.02	-0.03	-0.06	-0.09	-0.18	0.10	0.32
충북	-0.03	-0.14	-0.02	-0.48	-0.16	-0.10	-0.17	-0.43	0.06	0.31
충남	-0.10	-0.08	-0.01	-0.31	-0.33	-0.11	-0.10	-0.55	0.09	0.00
전북	0.15	0.07	-0.13	-0.44	-0.47	-0.07	-0.19	-0.74	0.32	0.00
전남	-0.06	-0.05	-0.12	-0.33	-0.25	-0.18	-0.16	-0.59	0.03	0.14
경북	0.05	0.00	0.00	-0.16	-0.08	-0.15	-0.18	-0.41	0.04	0.26
경남	0.01	-0.17	-0.23	-0.54	-0.27	-0.26	-0.12	-0.65	0.09	0.23
제주	-0.01	-0.01	-0.10	-0.29	-0.34	-0.22	-0.13	-0.69	0.05	0.54
세종	0.01	-0.08	-0.03	-0.23	-0.18	-0.11	0.00	-0.28	-0.24	-0.60
지방	-0.04	-0.08	-0.19	-0.44	-0.31	-0.21	-0.17	-0.68	0.15	0.29

구분	2022년				2023년				2022년	
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	누계	3월	누계
전 국	0.01	-0.02	-0.07	-0.14	-0.11	-0.09	-0.07	-0.26	0.06	0.15
수도권	0.01	-0.03	-0.15	-0.25	-0.19	-0.16	-0.11	-0.46	0.06	0.14
서울	-0.03	-0.07	-0.16	-0.23	-0.20	-0.18	-0.12	-0.50	0.03	0.17
인천	-0.02	-0.05	-0.11	-0.19	-0.07	-0.07	-0.01	-0.16	0.10	0.21
경기	0.05	0.00	-0.14	-0.27	-0.20	-0.17	-0.13	-0.50	0.07	0.11
5대광역시	-0.02	-0.03	-0.09	-0.16	-0.11	-0.10	-0.07	-0.29	0.04	0.11
부산	-0.01	-0.02	-0.08	-0.22	-0.13	-0.08	-0.07	-0.29	0.02	0.08
대구	-0.02	-0.02	-0.02	-0.03	-0.09	-0.14	-0.04	-0.26	0.03	0.00
광주	-0.03	0.01	-0.09	-0.07	-0.08	-0.06	-0.05	-0.19	0.06	0.18
대전	-0.02	-0.05	-0.19	-0.29	-0.14	-0.12	-0.10	-0.36	0.00	0.01
울산	-0.03	-0.06	-0.13	-0.27	-0.13	-0.13	-0.12	-0.37	0.15	0.45
8개도	0.02	-0.01	-0.04	-0.09	-0.07	-0.06	-0.05	-0.18	0.06	0.17
강원	0.05	0.03	-0.01	-0.02	-0.04	-0.01	-0.03	-0.08	0.09	0.28
충북	0.03	0.01	-0.09	-0.25	-0.08	-0.08	-0.04	-0.20	0.07	0.18
충남	-0.01	-0.01	-0.01	-0.08	-0.11	-0.06	-0.05	-0.22	0.02	0.10
전북	0.02	0.00	-0.06	-0.09	-0.06	-0.06	-0.09	-0.20	0.03	0.10
전남	0.03	-0.01	-0.01	-0.07	-0.07	-0.06	-0.04	-0.16	0.07	0.21
경북	0.01	0.01	0.01	-0.01	-0.03	-0.04	-0.03	-0.10	0.03	0.09
경남	-0.01	-0.07	-0.09	-0.15	-0.10	-0.08	-0.08	-0.26	0.11	0.24
제주	0.03	-0.01	-0.04	-0.16	-0.10	-0.11	-0.07	-0.27	0.04	0.19
세종	-0.04	-0.06	-0.05	-0.20	-0.10	-0.03	-0.04	-0.18	-0.15	-0.55
지방	0.01	-0.01	-0.05	-0.11	-0.08	-0.07	-0.06	-0.20	0.05	0.15

5. 부동산시장 현황과 전망

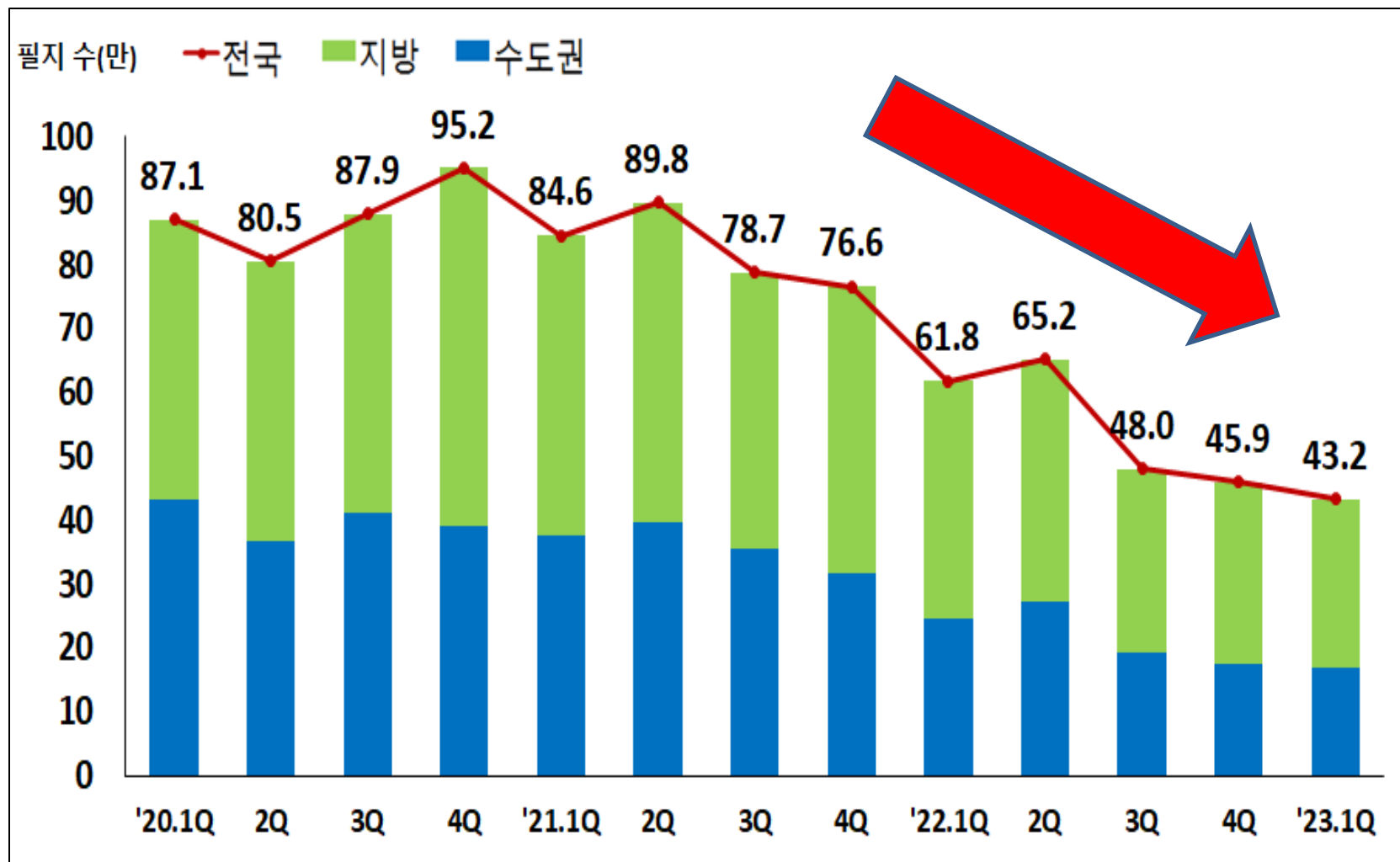


5. 부동산시장 현황과 전망

- '23년 1분기 전체토지(건축물 부속토지 포함) 거래량은 약 43.2만 필지(340.5km²)로, '22년 4분기 대비 5.8% 감소(-2.6만 필지),
- '22년 1분기 대비 30.1% 감소(-18.6만 필지)하였다. 건축물 부속토지를 제외한 순수토지 거래량은 약 18.5만 필지(318.6km²)로,
- '22년 4분기 대비 17.9% 감소(-4.0만 필지), '22년 1분기 대비 29.9% 감소(-7.9만 필지).

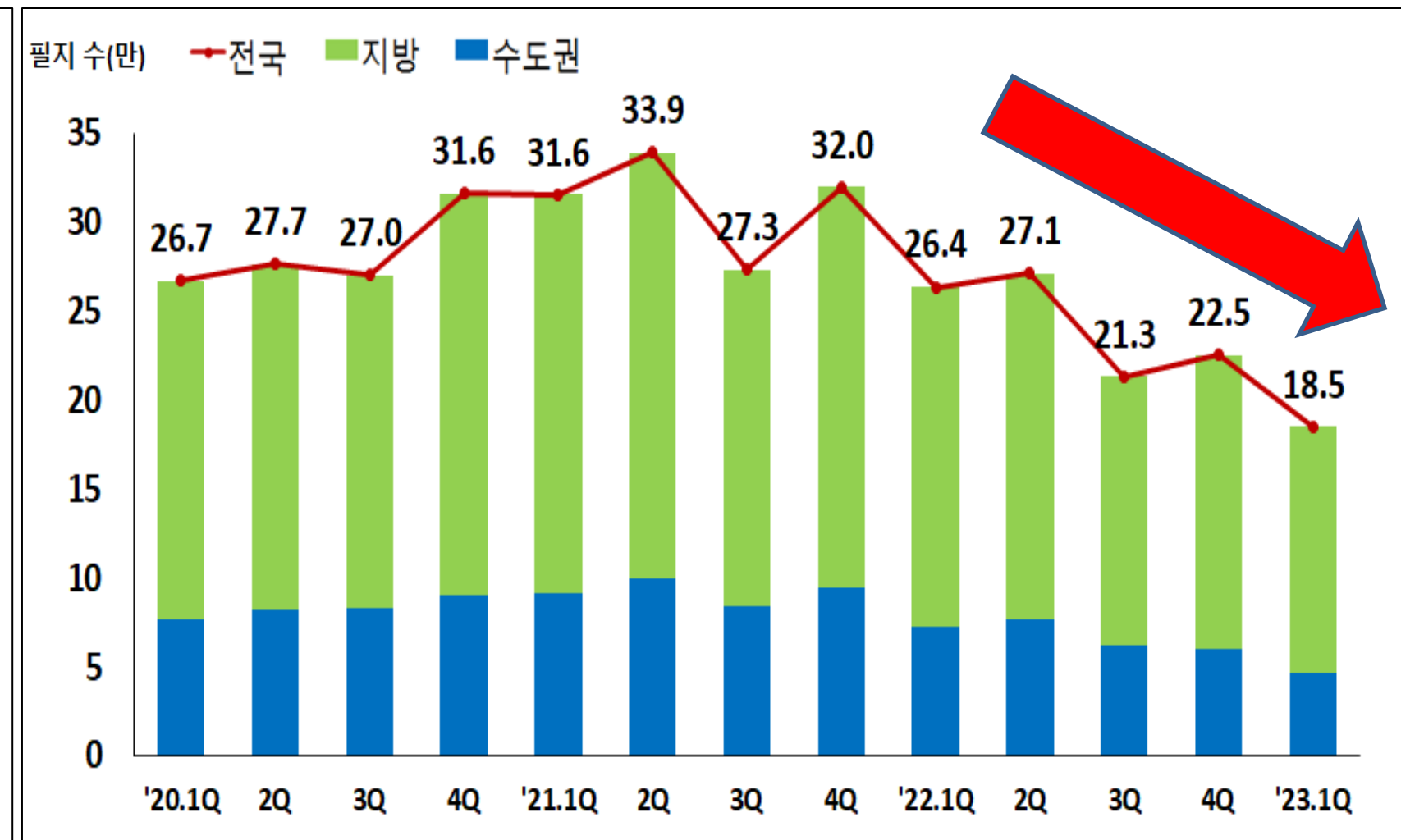
< '23년 1분기 전체토지 및 순수토지 거래량 추이 >

< 분기별 전체토지 거래량 >



< 분기별 순수토지 거래량 >

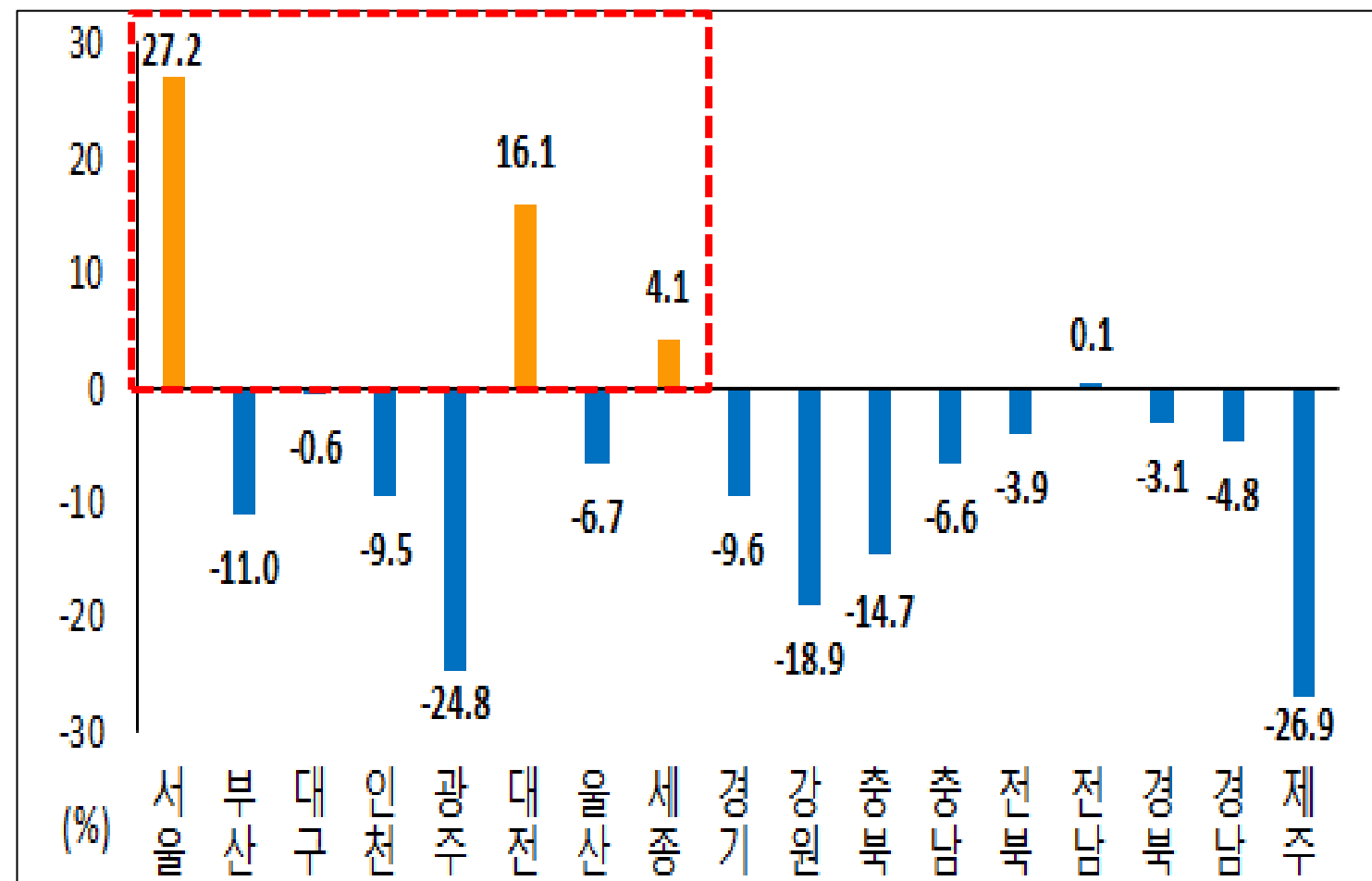
(단위 : 필지 수, 신고·검인물량 기준, 신고일 기준)



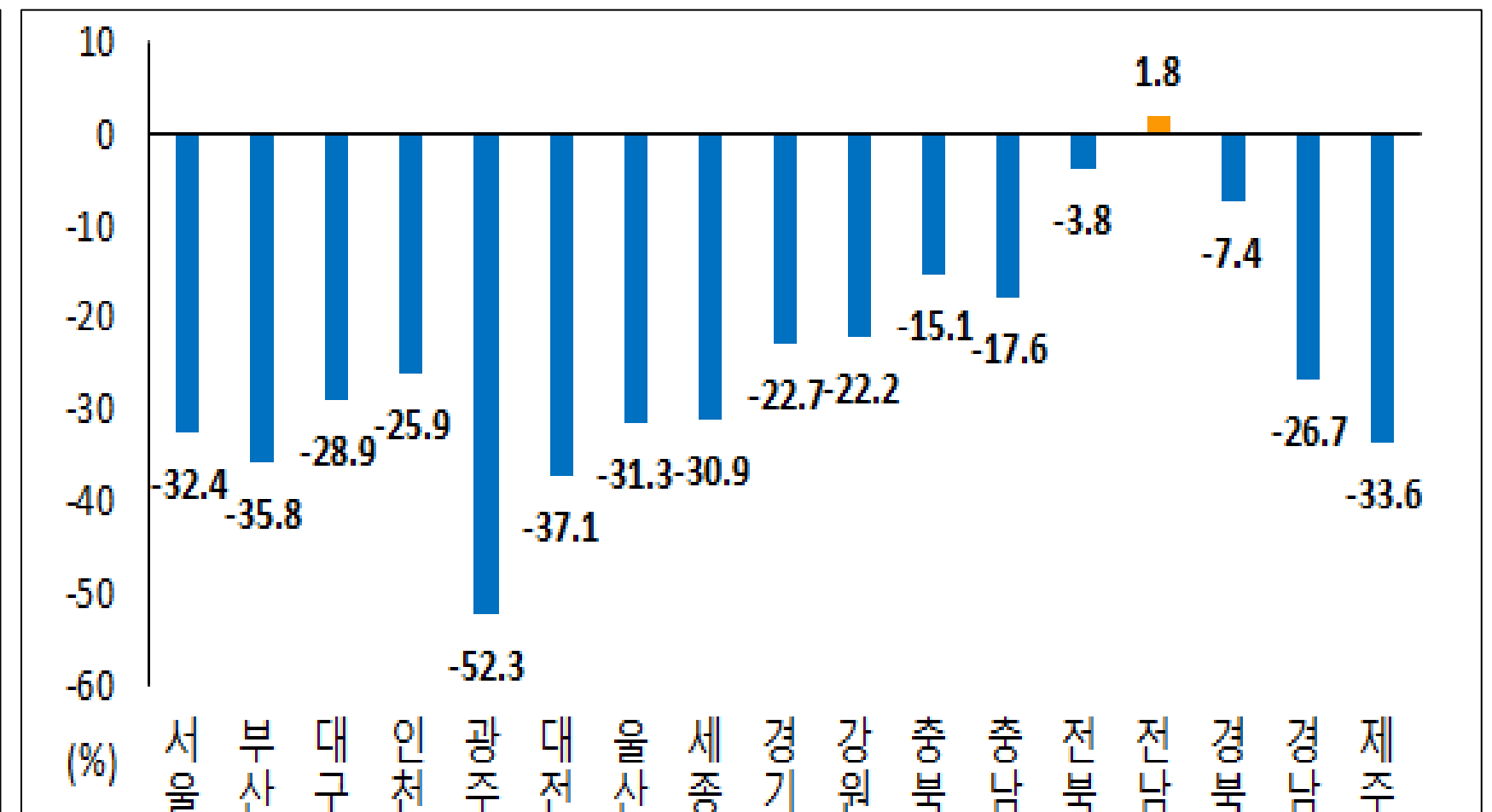
5. 부동산시장 현황과 전망

(지역별) '22년 4분기 대비 전체토지 거래량은 서울 27.2%, 대전 16.1%, 세종 4.1%, 전남 0.1% 등 4개 시·도에서 증가, 13개 시·도에서 감소 순수토지 거래량은 전남 1.8%를 제외하고, 광주 -52.3%, 대전 -37.1%, 부산 -35.8%, 제주 -33.6% 등 16개 시·도에서 감소.

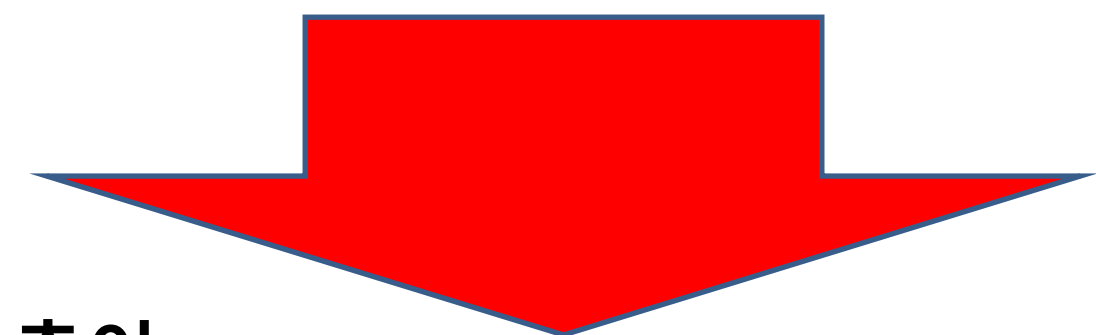
< '23년 1분기 전체토지 거래량 증감률 >



< '23년 1분기 순수토지 거래량 증감률 >



5. 부동산시장 현황과 전망



분기별 자가변동률 추이

(단위 : 분기, %)

구분	2019				2020				2021				2022				2023
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
전국	0.88	0.97	0.99	1.01	0.92	0.79	0.95	0.96	0.96	1.05	1.07	1.03	0.91	0.98	0.78	0.04	-0.05
서울	1.00	1.27	1.47	1.45	1.23	1.02	1.25	1.22	1.26	1.34	1.32	1.28	1.08	1.20	0.93	-0.18	-0.12
부산	1.00	0.90	0.79	1.02	0.83	0.71	0.92	1.24	0.86	1.02	1.09	1.01	0.91	0.99	0.71	0.11	-0.02
대구	1.08	1.17	1.10	1.13	0.79	0.68	0.91	0.98	1.00	1.11	1.12	1.08	0.87	0.83	0.67	0.15	-0.13
인천	0.97	0.94	1.01	1.06	1.06	0.91	0.86	0.88	0.90	0.96	1.12	1.06	0.90	0.86	0.69	-0.11	-0.03
광주	1.26	1.21	1.12	1.10	1.09	0.85	0.85	1.04	0.83	0.90	0.87	0.83	0.71	0.80	0.62	0.13	-0.03
대전	0.73	0.94	1.16	1.35	1.33	0.98	0.98	1.21	1.16	1.21	1.13	1.09	1.01	1.02	0.69	-0.17	-0.06
울산	0.34	0.28	-0.22	-0.05	0.28	0.29	0.57	0.48	0.57	0.62	0.52	0.59	0.69	0.93	0.46	0.03	-0.10
세종	1.18	1.46	1.27	0.95	1.16	0.92	4.59	3.60	2.18	1.79	1.48	1.43	1.31	1.23	0.94	-0.25	-0.04
경기	0.99	1.06	1.07	1.11	1.07	0.93	0.97	0.95	0.97	1.07	1.13	1.06	0.96	1.03	0.87	0.22	0.01
강원	0.71	0.74	0.64	0.54	0.49	0.48	0.52	0.65	0.70	0.79	0.78	0.73	0.62	0.72	0.62	0.30	0.06
충북	0.67	0.61	0.41	0.52	0.42	0.48	0.56	0.79	0.79	0.84	0.78	0.82	0.71	0.76	0.59	0.15	0.01
충남	0.41	0.44	0.33	0.44	0.36	0.39	0.67	0.65	0.65	0.72	0.71	0.70	0.64	0.65	0.58	0.16	0.04
전북	0.74	0.74	0.63	0.47	0.57	0.57	0.58	0.62	0.64	0.65	0.60	0.66	0.63	0.67	0.55	0.31	-0.05
전남	1.04	1.01	0.91	0.89	0.89	0.75	0.77	0.86	0.89	0.92	0.92	0.89	0.89	0.89	0.72	0.15	-0.03
경북	0.61	0.64	0.55	0.56	0.43	0.34	0.49	0.58	0.59	0.62	0.57	0.49	0.53	0.57	0.46	0.19	-0.02
경남	0.23	0.20	0.05	0.06	0.12	0.16	0.17	0.27	0.38	0.52	0.58	0.54	0.50	0.62	0.49	0.14	0.04
제주	0.44	-0.14	-0.73	-1.34	-0.94	-0.62	-0.23	-0.16	-0.01	0.23	0.91	0.71	0.65	0.78	0.58	-0.13	-0.29
범례(%)		0.0 미만		0.0 이상~0.3 미만		0.3~0.6		0.6~0.9		0.9~1.2		1.2~1.5		1.5 이상			



5. 부동산시장 현황과 전망

월별 자가변동률 추이

구분	연간				2022년										2023년			
	'19	'20	'21	'22	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
전국	3.92	3.68	4.17	2.73	0.31	0.32	0.34	0.32	0.30	0.28	0.20	0.08	-0.01	-0.03	-0.04	-0.02	0.01	
수도권	4.74	4.36	4.78	3.03	0.34	0.35	0.38	0.37	0.35	0.32	0.22	0.07	-0.02	-0.05	-0.05	-0.02	0.01	
지방	2.51	2.52	3.17	2.24	0.26	0.26	0.27	0.25	0.23	0.21	0.16	0.11	0.02	-0.01	-0.02	-0.02	0.01	
서울	5.29	4.80	5.31	3.06	0.36	0.38	0.41	0.40	0.38	0.34	0.21	0.01	-0.09	-0.09	-0.07	-0.04	-0.01	
부산	3.76	3.75	4.04	2.75	0.33	0.33	0.36	0.30	0.29	0.24	0.18	0.09	0.02	-0.01	0.00	-0.01	-0.01	
대구	4.55	3.40	4.38	2.55	0.29	0.28	0.28	0.27	0.26	0.24	0.17	0.13	0.03	-0.01	-0.03	-0.06	-0.04	
인천	4.03	3.76	4.10	2.37	0.32	0.29	0.30	0.27	0.27	0.25	0.18	0.06	-0.09	-0.07	-0.03	-0.02	0.02	
광주	4.77	3.88	3.47	2.27	0.25	0.25	0.28	0.27	0.23	0.21	0.17	0.12	0.01	0.00	-0.01	-0.01	-0.01	
대전	4.25	4.58	4.67	2.57	0.34	0.35	0.35	0.32	0.31	0.24	0.14	0.03	-0.10	-0.10	-0.05	-0.04	0.04	
울산	0.35	1.64	2.32	2.12	0.29	0.31	0.31	0.31	0.22	0.12	0.12	0.07	0.02	-0.05	-0.04	-0.03	-0.03	
세종	4.95	10.62	7.06	3.25	0.41	0.41	0.40	0.41	0.39	0.35	0.20	0.05	-0.20	-0.10	-0.08	-0.02	0.07	
경기	4.29	3.98	4.31	3.11	0.33	0.34	0.35	0.34	0.32	0.31	0.24	0.14	0.08	0.01	-0.02	0.00	0.03	
강원	2.66	2.16	3.03	2.28	0.22	0.22	0.26	0.24	0.22	0.21	0.19	0.16	0.09	0.05	0.02	0.01	0.03	
충북	2.22	2.27	3.26	2.23	0.25	0.25	0.25	0.25	0.22	0.19	0.18	0.10	0.04	0.01	-0.01	0.00	0.02	
충남	1.63	2.08	2.81	2.03	0.22	0.22	0.22	0.21	0.21	0.20	0.17	0.13	0.03	0.00	-0.02	0.00	0.06	
전북	2.60	2.37	2.57	2.18	0.23	0.22	0.23	0.22	0.20	0.19	0.16	0.16	0.11	0.05	-0.03	-0.02	0.00	
전남	3.90	3.32	3.67	2.67	0.31	0.30	0.29	0.30	0.27	0.26	0.20	0.15	0.01	-0.02	-0.02	-0.01	0.00	
경북	2.38	1.85	2.29	1.75	0.20	0.19	0.19	0.18	0.17	0.15	0.13	0.12	0.04	0.03	-0.03	-0.01	0.01	
경남	0.56	0.72	2.03	1.76	0.19	0.20	0.21	0.21	0.19	0.17	0.14	0.09	0.04	0.01	0.00	0.01	0.02	
제주	-1.77	-1.93	1.85	1.89	0.24	0.24	0.26	0.27	0.25	0.21	0.12	0.06	-0.10	-0.09	-0.12	-0.10	-0.07	

5. 부동산시장 현황과 전망

2023. 04. 한국부동산원 자료

전체토지 거래량(건축물 부속토지 포함)

(단위 : 필지 수, 신고+검인 포함, 신고일 기준)

구 분 (분양권 거래량)		분기별			최근 5년 (‘18~’22년) 1분기 평균 거래량	증감률(%)		
		’23년 1분기	’22년 4분기	’22년 1분기		전분기 대비	전년동기 대비	최근 5년 평균 대비
전 국		432,387 (82,272)	458,827 (84,688)	618,352 (151,737)	775,562 (204,274)	-5.8 (-2.9)	-30.1 (-45.8)	-44.2 (-59.7)
수도권		169,035 (47,977)	174,602 (47,556)	245,357 (81,330)	349,821 (115,237)	-3.2 (0.9)	-31.1 (-41.0)	-51.7 (-58.4)
	서울	38,516 (14,097)	30,288 (6,742)	46,431 (14,651)	78,976 (23,145)	27.2 (109.1)	-17.0 (-3.8)	-51.2 (-39.1)
	인천	21,058 (5,177)	23,280 (7,724)	43,223 (21,400)	51,743 (21,355)	-9.5 (-33.0)	-51.3 (-75.8)	-59.3 (-75.8)
	경기	109,461 (28,703)	121,034 (33,090)	155,703 (45,279)	219,103 (70,736)	-9.6 (-13.3)	-29.7 (-36.6)	-50.0 (-59.4)
지방		263,352 (34,295)	284,225 (37,132)	372,995 (70,407)	425,741 (89,038)	-7.3 (-7.6)	-29.4 (-51.3)	-38.1 (-61.5)
지방광역시		55,255 (13,844)	58,848 (16,037)	71,668 (21,064)	112,428 (37,197)	-6.1 (-13.7)	-22.9 (-34.3)	-50.9 (-62.8)
	부산	16,101 (3,393)	18,099 (4,416)	23,854 (8,005)	35,890 (12,724)	-11.0 (-23.2)	-32.5 (-57.6)	-55.1 (-73.3)
	대구	9,995 (2,283)	10,059 (2,696)	12,852 (4,206)	23,449 (8,303)	-0.6 (-15.3)	-22.2 (-45.7)	-57.4 (-72.5)
	광주	8,306 (1,582)	11,052 (3,534)	11,116 (2,166)	17,629 (5,929)	-24.8 (-55.2)	-25.3 (-27.0)	-52.9 (-73.3)
	대전	11,133 (5,403)	9,592 (3,642)	9,337 (2,545)	14,198 (3,459)	16.1 (48.4)	19.2 (112.3)	-21.6 (56.2)
	울산	6,375 (965)	6,833 (1,306)	7,912 (1,111)	12,339 (3,631)	-6.7 (-26.1)	-19.4 (-13.1)	-48.3 (-73.4)
	세종	3,345 (218)	3,213 (443)	6,597 (3,031)	8,923 (3,151)	4.1 (-50.8)	-49.3 (-92.8)	-62.5 (-93.1)
지방도		208,097 (20,451)	225,377 (21,095)	301,327 (49,343)	313,313 (51,841)	-7.7 (-3.1)	-30.9 (-58.6)	-33.6 (-60.6)
	강원	21,216 (2,304)	26,155 (3,324)	31,202 (3,514)	35,402 (6,998)	-18.9 (-30.7)	-32.0 (-34.4)	-40.1 (-67.1)
	충북	19,895 (2,396)	23,328 (3,637)	26,176 (2,466)	29,754 (5,135)	-14.7 (-34.1)	-24.0 (-2.8)	-33.1 (-53.3)
	충남	35,883 (4,667)	38,435 (3,977)	53,108 (11,223)	50,034 (8,058)	-6.6 (17.3)	-32.4 (-58.4)	-28.3 (-42.1)
	전북	23,029 (1,228)	23,966 (1,908)	37,284 (7,517)	38,322 (6,621)	-3.9 (-35.6)	-38.2 (-83.7)	-39.9 (-81.5)
	전남	32,670 (1,155)	32,650 (2,365)	46,143 (6,819)	48,814 (6,430)	0.1 (-51.2)	-29.2 (-83.1)	-33.1 (-82.0)
	경북	33,052 (1,923)	34,097 (1,761)	50,875 (9,074)	50,107 (7,305)	-3.1 (9.2)	-35.0 (-78.8)	-34.0 (-73.7)
	경남	35,242 (6,183)	37,014 (2,694)	46,207 (7,266)	49,587 (9,574)	-4.8 (129.5)	-23.7 (-14.9)	-28.9 (-35.4)
	제주	7,110 (595)	9,732 (1,429)	10,332 (1,464)	11,293 (1,721)	-26.9 (-58.4)	-31.2 (-59.4)	-37.0 (-65.4)



5. 부동산시장 현황과 전망

2023. 04. 한국부동산원 자료

순수토지 거래량

(단위 : 필지 수, 신고+검인 포함, 신고일 기준)

구 분 (분양권 거래량)		분기별			최근 5년 (‘18~’22년) 1분기 평균 거래량	증감률(%)		
		’23년 1분기	’22년 4분기	’22년 1분기		전분기 대비	전년동기 대비	최근 5년 평균 대비
전 국		184,920 (972)	225,227 (2,560)	263,752 (3,205)	278,417 (3,715)	-17.9 (-62.0)	-29.9 (-69.7)	-33.6 (-73.8)
수도권		46,015 (493)	60,171 (830)	72,264 (772)	78,193 (1,922)	-23.5 (-40.6)	-36.3 (-36.1)	-41.2 (-74.3)
	서울	2,429 (25)	3,593 (137)	3,628 (74)	4,673 (55)	-32.4 (-81.8)	-33.0 (-66.2)	-48.0 (-54.5)
	인천	3,636 (48)	4,905 (74)	5,737 (78)	6,626 (124)	-25.9 (-35.1)	-36.6 (-38.5)	-45.1 (-61.3)
	경기	39,950 (420)	51,673 (619)	62,899 (620)	66,893 (1,742)	-22.7 (-32.1)	-36.5 (-32.3)	-40.3 (-75.9)
지 방		138,905 (479)	165,056 (1,730)	191,488 (2,433)	200,225 (1,793)	-15.8 (-72.3)	-27.5 (-80.3)	-30.6 (-73.3)
지방광역시		9,244 (159)	14,647 (451)	17,075 (1,711)	19,723 (803)	-36.9 (-64.7)	-45.9 (-90.7)	-53.1 (-80.2)
	부산	2,006 (26)	3,124 (43)	4,184 (681)	4,455 (290)	-35.8 (-39.5)	-52.1 (-96.2)	-55.0 (-91.0)
	대구	1,446 (18)	2,034 (28)	2,507 (27)	3,057 (62)	-28.9 (-35.7)	-42.3 (-33.3)	-52.7 (-71.0)
	광주	1,459 (14)	3,059 (19)	2,272 (22)	2,686 (65)	-52.3 (-26.3)	-35.8 (-36.4)	-45.7 (-78.5)
	대전	1,012 (1)	1,608 (1)	1,874 (13)	2,101 (36)	-37.1 (0.0)	-46.0 (-92.3)	-51.8 (-97.2)
	울산	1,897 (25)	2,760 (26)	2,891 (36)	3,733 (79)	-31.3 (-3.8)	-34.4 (-30.6)	-49.2 (-68.4)
	세종	1,424 (75)	2,062 (334)	3,347 (932)	3,690 (270)	-30.9 (-77.5)	-57.5 (-92.0)	-61.4 (-72.2)
지방도		129,661 (320)	150,409 (1,279)	174,413 (722)	180,502 (990)	-13.8 (-75.0)	-25.7 (-55.7)	-28.2 (-67.7)
	강원	12,832 (12)	16,486 (53)	18,065 (87)	19,261 (68)	-22.2 (-77.4)	-29.0 (-86.2)	-33.4 (-82.4)
	충북	10,991 (109)	12,948 (201)	15,745 (170)	15,726 (194)	-15.1 (-45.8)	-30.2 (-35.9)	-30.1 (-43.8)
	충남	21,760 (39)	26,413 (52)	30,771 (123)	29,838 (102)	-17.6 (-25.0)	-29.3 (-68.3)	-27.1 (-61.8)
	전북	15,753 (34)	16,378 (78)	20,218 (48)	22,018 (86)	-3.8 (-56.4)	-22.1 (-29.2)	-28.5 (-60.5)
	전남	24,730 (32)	24,286 (124)	31,254 (38)	33,043 (137)	1.8 (-74.2)	-20.9 (-15.8)	-25.2 (-76.6)
	경북	21,672 (42)	23,413 (75)	30,030 (150)	30,259 (204)	-7.4 (-44.0)	-27.8 (-72.0)	-28.4 (-79.4)
	경남	17,766 (52)	24,221 (130)	23,206 (103)	24,398 (169)	-26.7 (-60.0)	-23.4 (-49.5)	-27.2 (-69.2)
	제주	4,157 (0)	6,264 (566)	5,124 (3)	5,959 (30)	-33.6 (-100.0)	-18.9 (-100.0)	-30.2 (-100.0)



5. 부동산시장 현황과 전망

2023. 04. 한국부동산원 자료

용도지역 및 지목별 토지 거래량

(단위 : 필지 수, 신고+검인 포함, 신고일 기준)

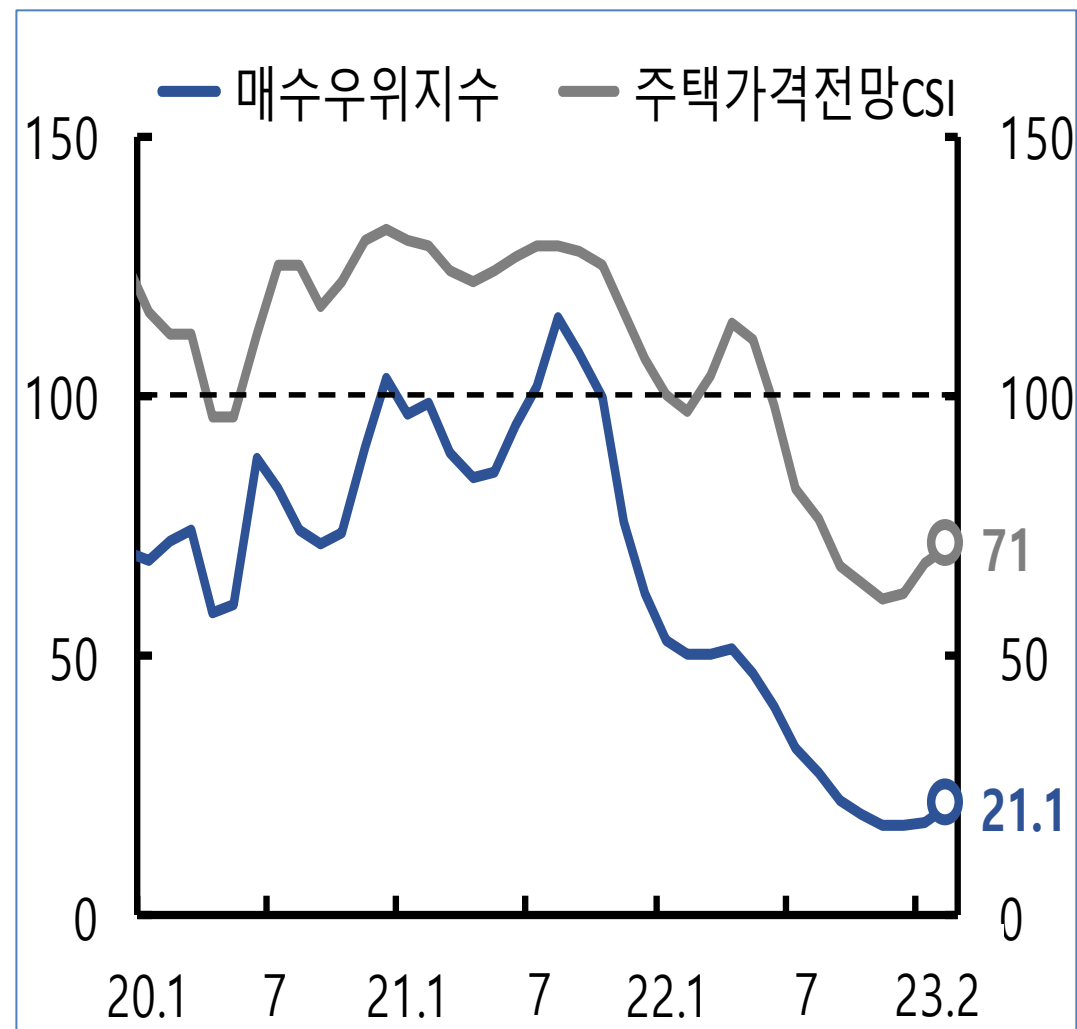
구 분		분기별			최근 5년('18~'22년) 1분기 평균 거래량	증감률(%)		
		'23년 1분기	'22년 4분기	'22년 1분기		전분기 대비	전년동기 대비	최근 5년 평균 대비
용도지역별		432,387	458,827	618,352	775,562	-5.8	-30.1	-44.2
도시지역	주거지역	214,437	205,295	271,467	400,495	4.5	-21.0	-46.5
	상업지역	31,675	33,005	61,695	71,591	-4.0	-48.7	-55.8
	공업지역	8,233	8,231	14,848	15,284	0.0	-44.6	-46.1
	녹지지역	29,322	41,974	48,896	50,357	-30.1	-40.0	-41.8
	개발제한구역	3,396	3,311	5,120	9,407	2.6	-33.7	-63.9
비도시지역	관리지역	93,302	111,415	138,343	133,416	-16.3	-32.6	-30.1
	농림지역	33,946	32,650	41,823	48,881	4.0	-18.8	-30.6
	자연환경 보전지역	2,565	2,995	3,036	3,289	-14.4	-15.5	-22.0
용도미지정		15,511	19,951	33,124	42,842	-22.3	-53.2	-63.8
지목별		432,387	458,827	618,352	775,562	-5.8	-30.1	-44.2
전		41,785	52,730	70,231	67,523	-20.8	-40.5	-38.1
답		55,403	54,836	75,431	83,399	1.0	-26.6	-33.6
대		262,385	259,252	368,684	517,807	1.2	-28.8	-49.3
임야		39,165	47,965	48,362	57,965	-18.3	-19.0	-32.4
공장용지		6,748	5,795	11,316	10,521	16.4	-40.4	-35.9
기타		26,901	38,249	44,328	38,347	-29.7	-39.3	-29.8
건물용도별(대+공장용지)		269,133	265,047	380,000	528,328	1.5	-29.2	-49.1
주거용		183,998	161,074	228,570	368,886	14.2	-19.5	-50.1
상업업무용		32,567	36,378	69,618	76,161	-10.5	-53.2	-57.2
공업용		8,583	9,265	15,395	9,651	-7.4	-44.2	-11.1
기타건물		2,901	3,953	5,680	5,926	-26.6	-48.9	-51.0
나지		41,084	54,377	60,737	67,704	-24.4	-32.4	-39.3



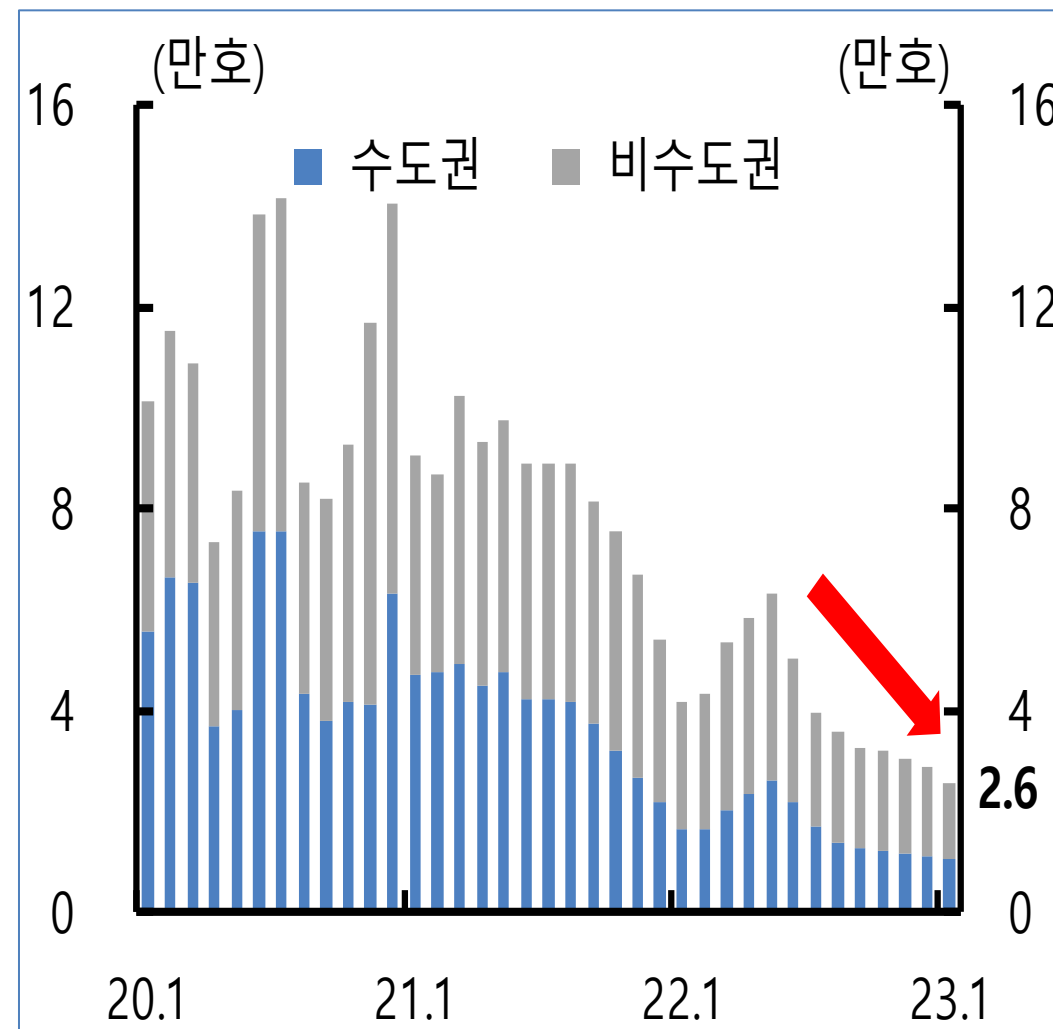
5. 부동산시장 현황과 전망

■ 부동산시장

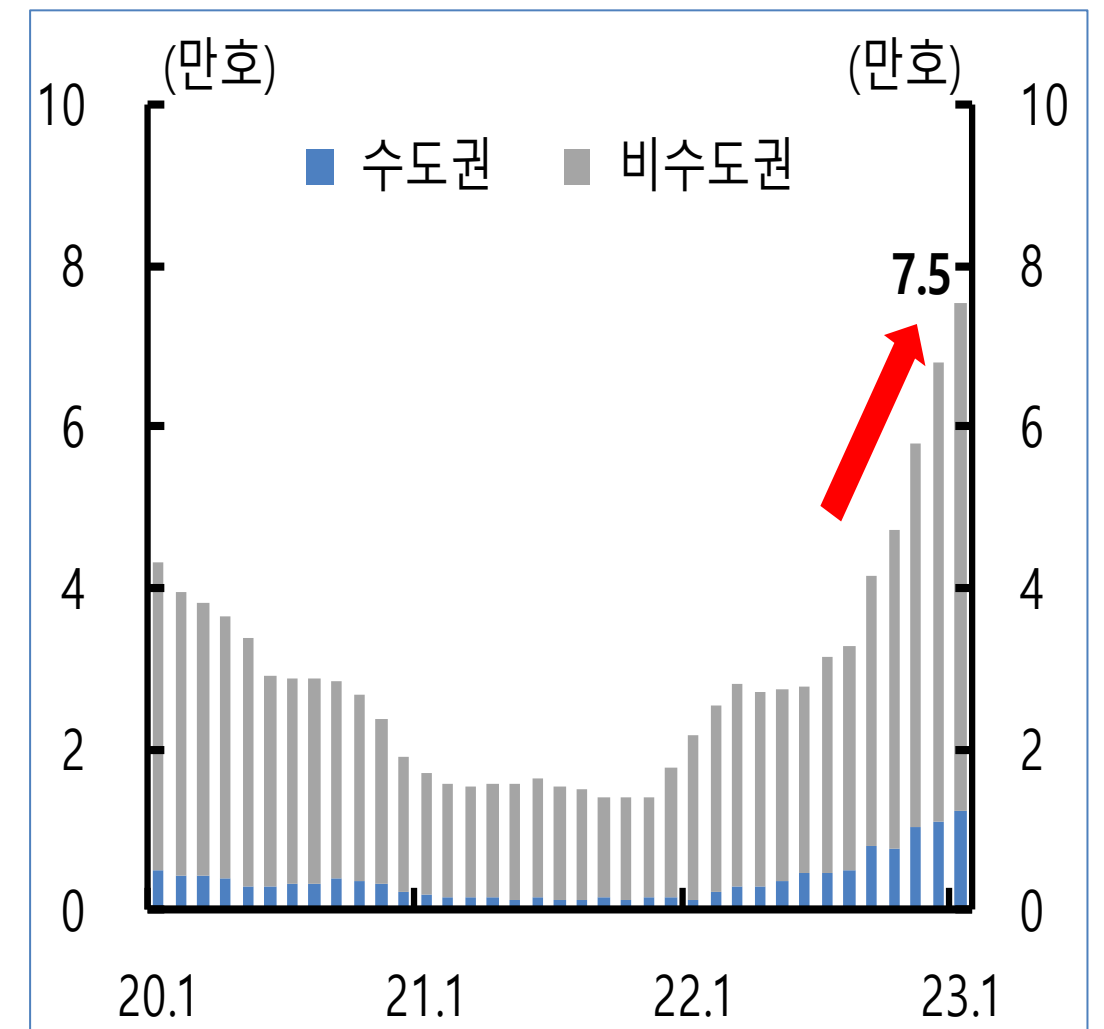
매수우위지수 및 주택가격전망CSI¹⁾



주택매매거래량²⁾



미분양주택물량



주: 1)지수 100 하회시 매수우위지수는 매도자가 매수자보다 우세함을, 주택가격전망

CSI는 1년후 하락전망이 우세함을 의미 2) 신고일 기준

자료: 한국은행, KB국민은행, 국토교통부

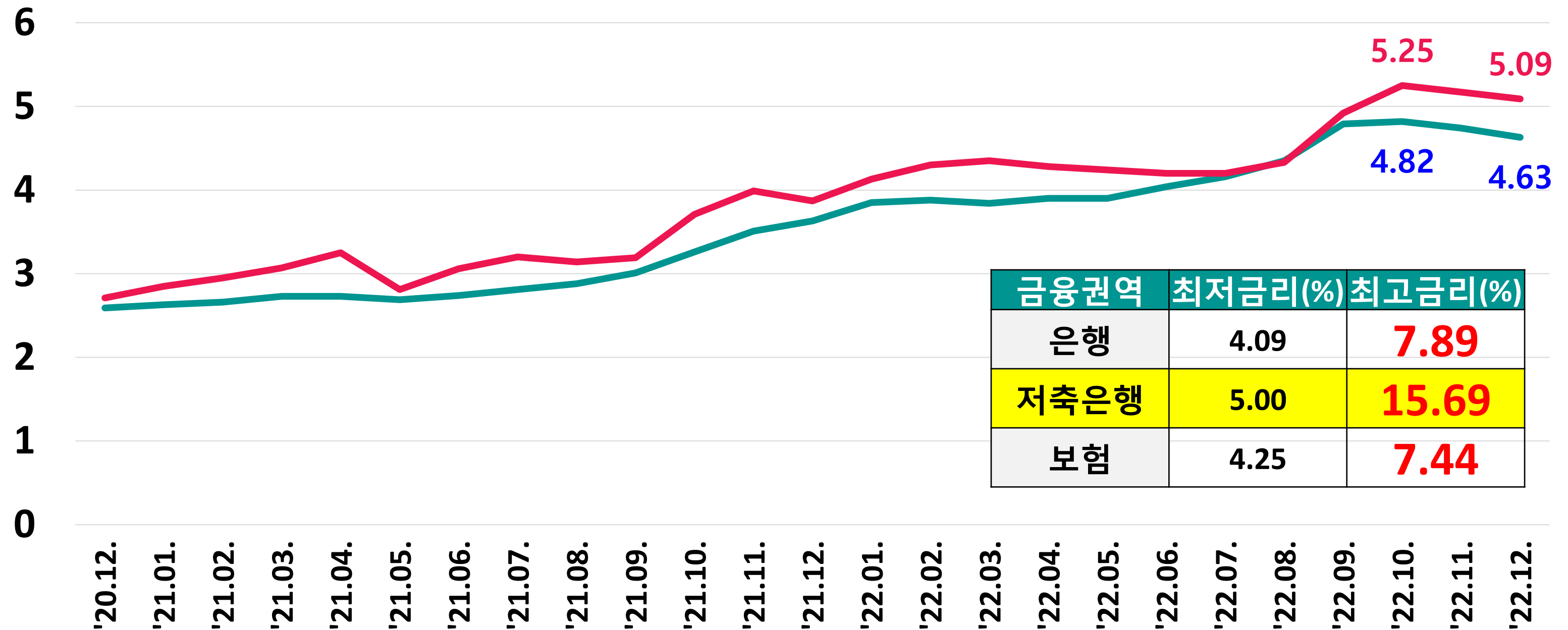


5. 부동산시장 현황과 전망

주택 담보 대출 및 집단 대출 금리 추이

(%)

—주택담보대출 —집단대출



금융권역	최저금리(%)	최고금리(%)
은행	4.09	7.89
저축은행	5.00	15.69
보험	4.25	7.44

자료: 한국은행

5. 부동산시장 현황과 전망

주택담보대출 연체, 1년 만에 55% 급증...금융권 부실 '비상'

주담대 잔액 570조 육박 '사상 최고'
5대 은행 주담대 연체 7740억 기록
신용대출 연체 전년비 34.4% 증가

등록 2023-03-27 오전 9:54:08
수정 2023-03-27 오전 9:54:08

가 가

금융권 주담대 연체액 1조20억원

27일 국회 정무위원회 양정숙 의원이 금융감독원으로부터 제출받은 자료에 따르면 지난해 주담대 연체금액은 전년 말 비해 54.7% 급증했다.

국내 주담대 잔액은 최근 5년간 매년 증가해 2022년 말 569조8333억원으로 최고치를 기록했다. 금융권 주택담보대출 잔액은 2018년말 458조4285억원에서 2019년엔 487조783억원으로 약 30조 늘었다. 코로나19 영향이 본격화된 2020년 526조4477억원으로 500조원을 넘어섰고 △2021년 560조4494억원 △2022년 569조8333억원으로 크게 증가하고 있는 추세다.

대출액이 늘면서 연체액도 같이 뛰었다. 2019년 주담대 연체액은 1조2411억원으로 최고를 기록한 이후 1조원 이하로 떨어졌다 지난해 다시 1조원을 넘어섰다. 연도별 대출에 따른 연체금액과 연체율은 △2018년말 1조892억원(0.24%) △2019년 1조2411억원(0.25%)으로 1조원을 넘었다. 이후 2020년엔 9171억원(0.17%)으로 줄고 2021년엔 6477억원(0.12%)으로 떨어졌다가, 지난해 다시 1조20억원(0.18%)을 기록했다.

신용대출 잔액 줄었지만...연체액 2조5730억원 '사상 최고'

2022년도 신용대출액 자체는 줄었지만 연체액 기준으로는 사상 최고치를 기록했다. 지난해 신용대출 잔액은 1조6944억원으로 2018년(1조3035억원)보다 소폭 증가했지만, 대출잔액이 1조8785억원으로 가장 많았던 2021년에 비해선 줄었다. 이에 비해 대출 연체액은 2조5730억원으로 사상 최고를 기록했다. 이는 전년 대비 34.3% 증가한 수치다.

연도별 신용대출 잔액은 △2018년 130조3523억원 △2019년 142조6338억원 △2020년 173조192억원 △2021년 187조8556억원으로 3년 연속 증가세를 보였다. 지난해에는 169조4479억원으로 하락 전환했다.

2022년들어 신용대출 잔액이 크게 감소한 것은 5대 시중은행들이 위험도가 높은 신용대출을 크게 줄였기 때문으로 분석된다. 다만 저축은행, 여전사 등 제2금융권의 신용대출을 계속 늘고 있는 데다, 보험사 잔액도 2020년 이후 꾸준히 증가하고 있다.

더 큰 문제는 이 과정에서 신용대출 연체액이 크게 증가하고 있는 점이다. 2022년 연체액은 사상 최초로 2조원을 넘어선 2조5730억원에 달한다. 연체율은 34.4%이다.

구체적인 연도별 연체액·연체율은 △2018년 1조7322억원(1.33%) △2019년 1조5299억원(1.07%) △2020년 1조5344억원(0.89%)이다. 이 기간 연체율이 1% 이하 떨어졌으나 2021년 1조9143억원(1.02%)으로 다시 1%대를 넘어섰다. 지난해 연체액은 2조5730억원(1.52%)으로 2조원대를 넘어 사상 최고치를 기록했다.

상호금융권, 연체율 0.35%P ↑
기업대출은 0.47%P 급등 비상
새마을금고는 1월 9.23% 기록
연체액 한 달 새 9000억 늘어

비은행권 PF대출 잔액 85조
은행권 잔액 30조의 3배 달해
4월 만기 PF-ABCP 30조 우려

5. 부동산시장 현황과 전망

구분	상품명	최저	최고
KB국민은행	KB주택담보대출	3.83%	5.85%
NH농협은행	NH주택담보대출	4.11%	6.70%
신한은행	신한주택대출	4.31%	5.83%
우리은행	우리WON 주택대출	4.80%	5.88%
카카오뱅크	주택담보대출	3.62%	5.82%
케이뱅크	아파트담보대출	3.62%	5.51%
하나은행	하나원큐 아파트론	3.94%	6.19%
제일은행	퍼스트홈 론	4.96%	6.37%
기업은행	IBK주택담보대출	4.83%	6.48%
구분	상품명	최저(%)	최고(%)
광주은행	아파트담보대출	5.66	6.16
부산은행	ONE아파트담보대출	4.31	5.96
대구은행	DGB아파트담보대출	5.60	6.10
전북은행	JB해피홈론	5.84	6.64
경남은행	집집마다도움대출II	4.37	7.60
제주은행	금리safe 모기지론	7.20	8.20
수협은행	SH안전협약주택보증대출	5.62	6.12

주택담보대출 연체, 1년 만에 55% 급증...금융권 부실 '비상'

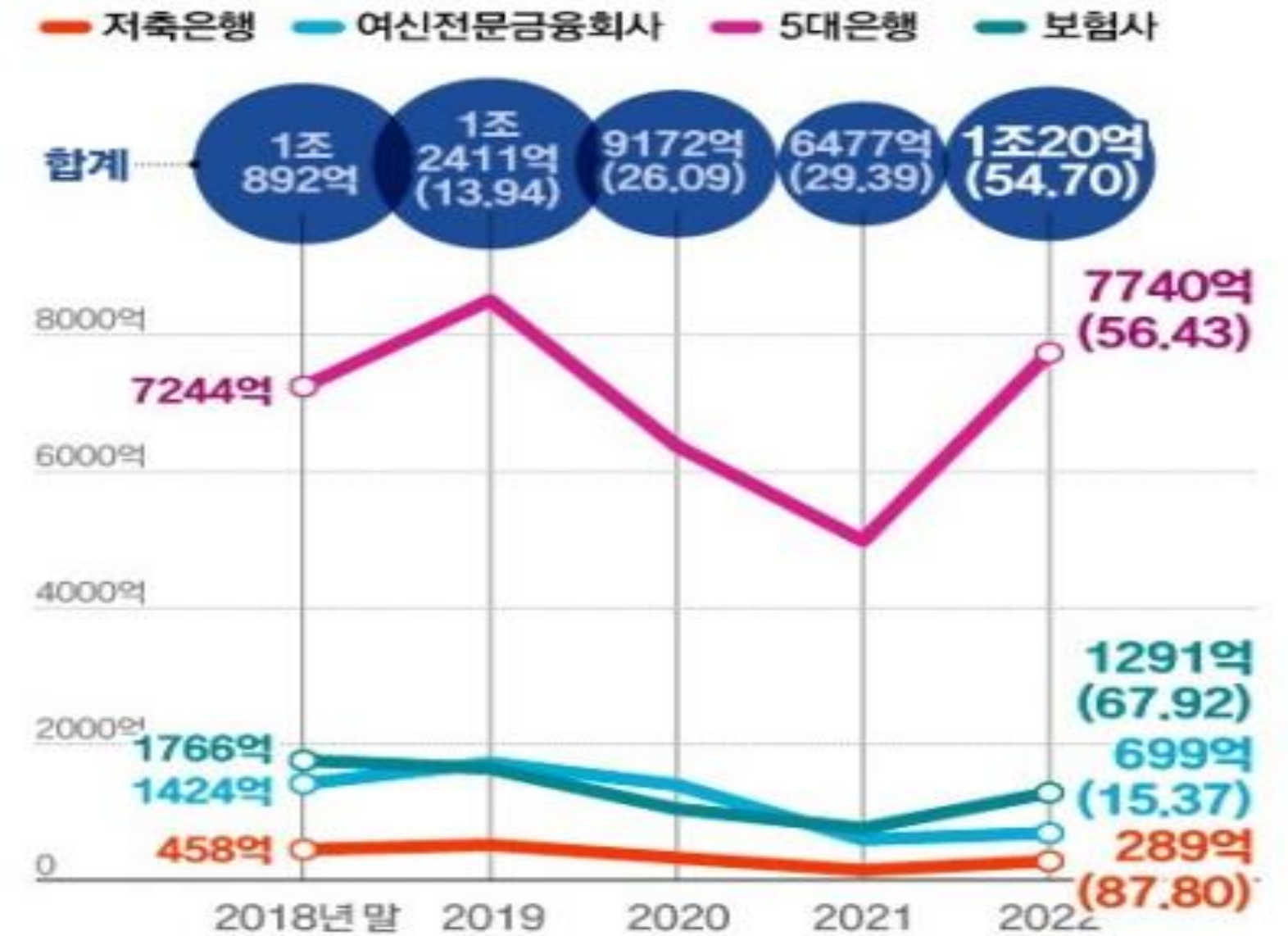
주담대 잔액 570조 육박 '사상 최고'
5대 은행 주담대 연체 7740억 기록
신용대출 연체 전년比 34.4% 증가

등록 2023-03-27 오전 9:54:08
수정 2023-03-27 오전 9:54:08

가 가

주택담보대출 연체 추이

단위: 원, ()안은 전년 대비 증감률 %, 저축은행은 잠정치



자료: 양정숙 의원-금융감독원

The JoongAng

5. 부동산시장 현황과 전망

금융권 떨고있다, 부동산PF 폭탄 '째깍째깍'...대출연체 잔액 1조

금융권 PF 대출 및 연체 잔액

※2022년 9월 말 기준

	대출 잔액(원)	연체 잔액(원)	연체율(%)
은행	34조3000억	115억	0.03
보험	45조4906억	1767억	0.39
저축은행	10조7000억	3000억	2.80
상호금융	4조8396억	43억	0.09
캐피탈	24조9534억	2902억	1.16
증권	4조4601억	3638억	8.16
전체	124조7437억	1조1465억	0.92

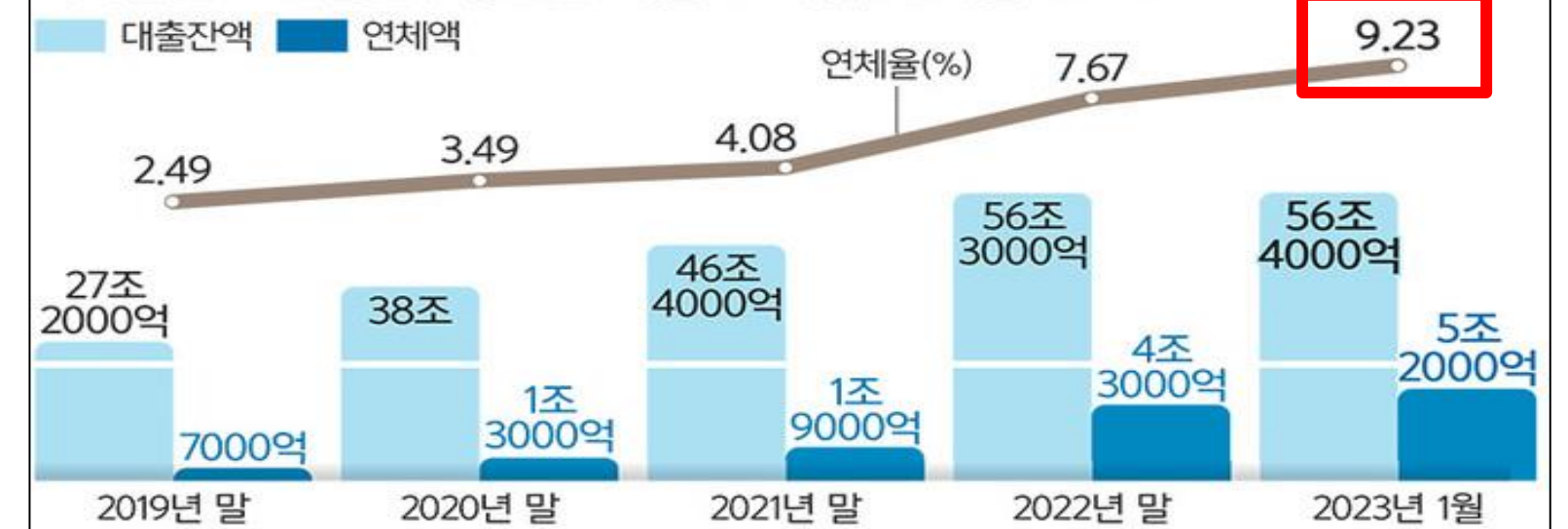
자료: 윤창현 국민의힘 의원실, 금융감독원

The JoongAng

'제2 금융권' 연체율 상승... 부동산 PF發 부실 공포 고개

입력 : 2023-03-22 19:45:00 | 수정 : 2023-03-22 22:48:09

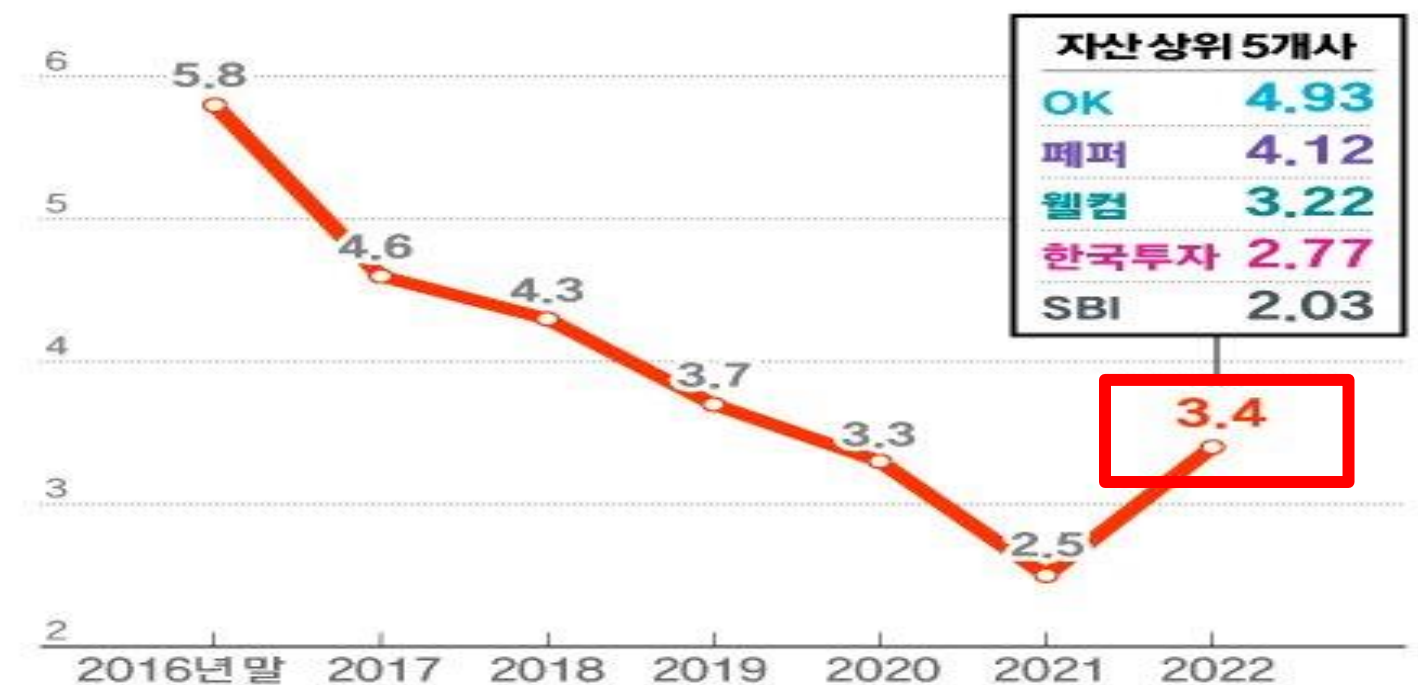
새마을금고 건설업부동산업 대출 잔액 및 연체율 (단위: 원)



자료: 더불어민주당 오영환 의원실

저축은행 연체율 추이

단위: %

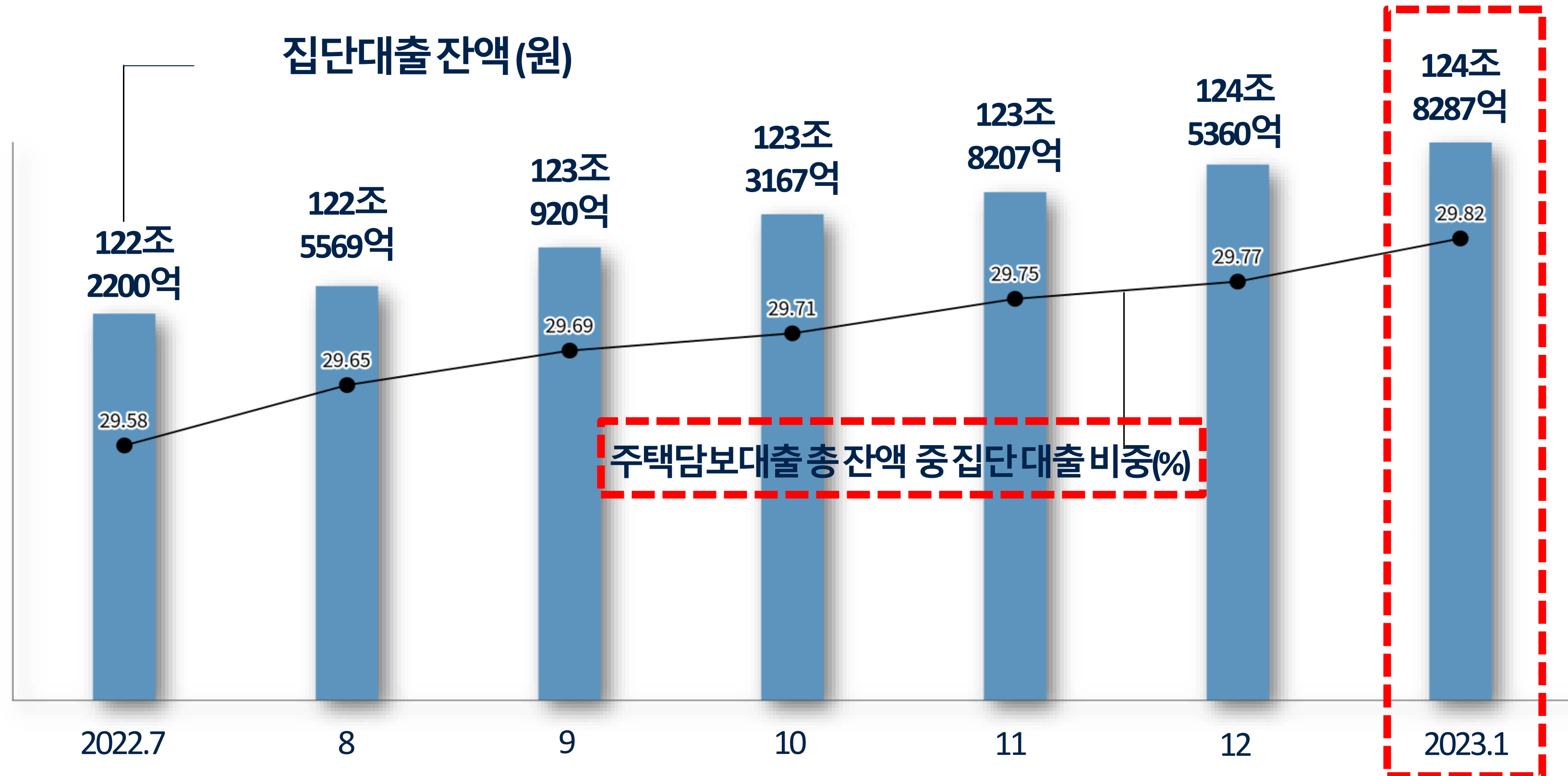


자료: 저축은행중앙회·금융감독원

The JoongAng

5. 부동산시장 현황과 전망

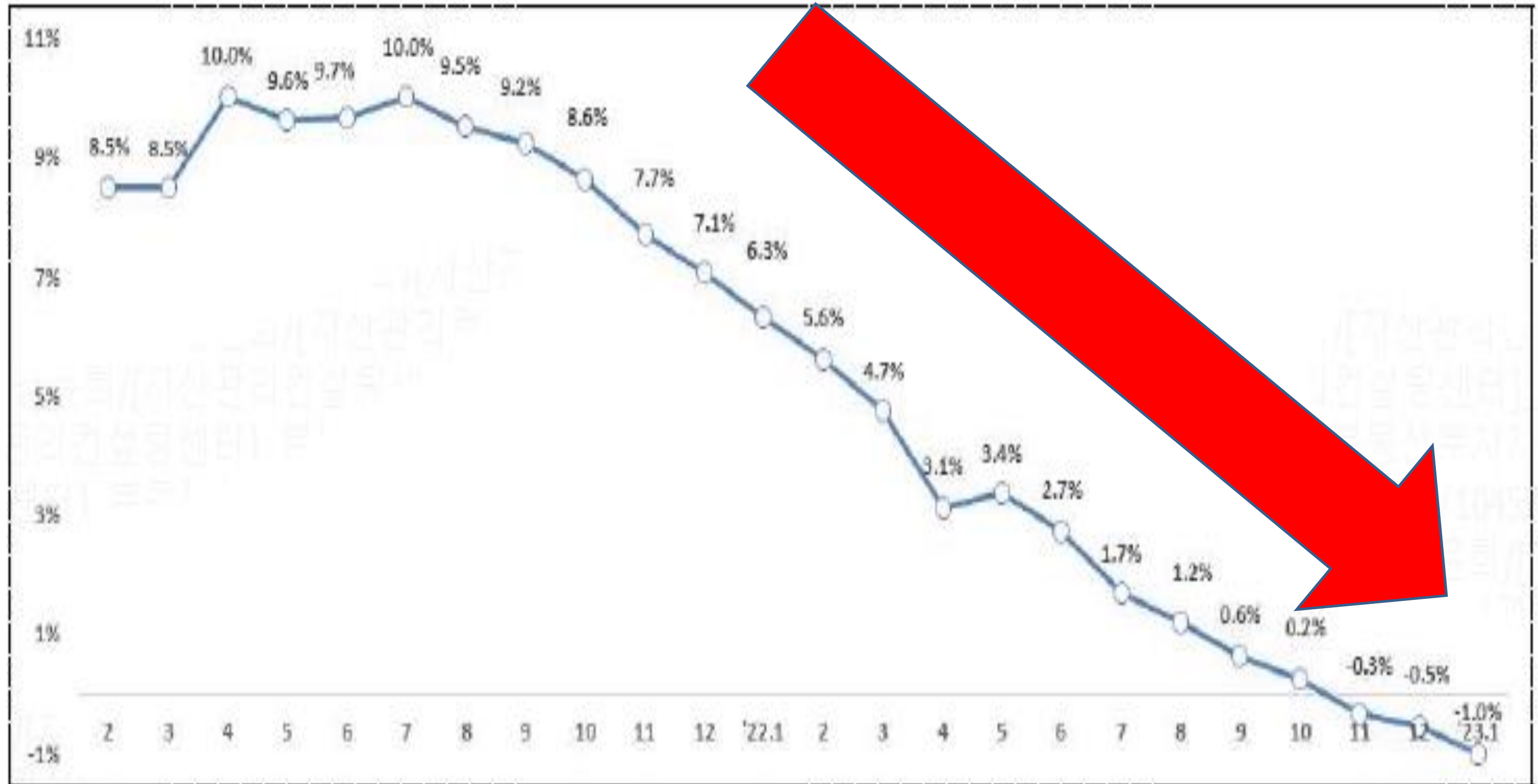
4대 시중은행(KB, 신한, 우리, 하나은행) 월별 집단대출 잔액 추이



자료 : KB국민은행, 신한은행, 우리은행, 하나은행

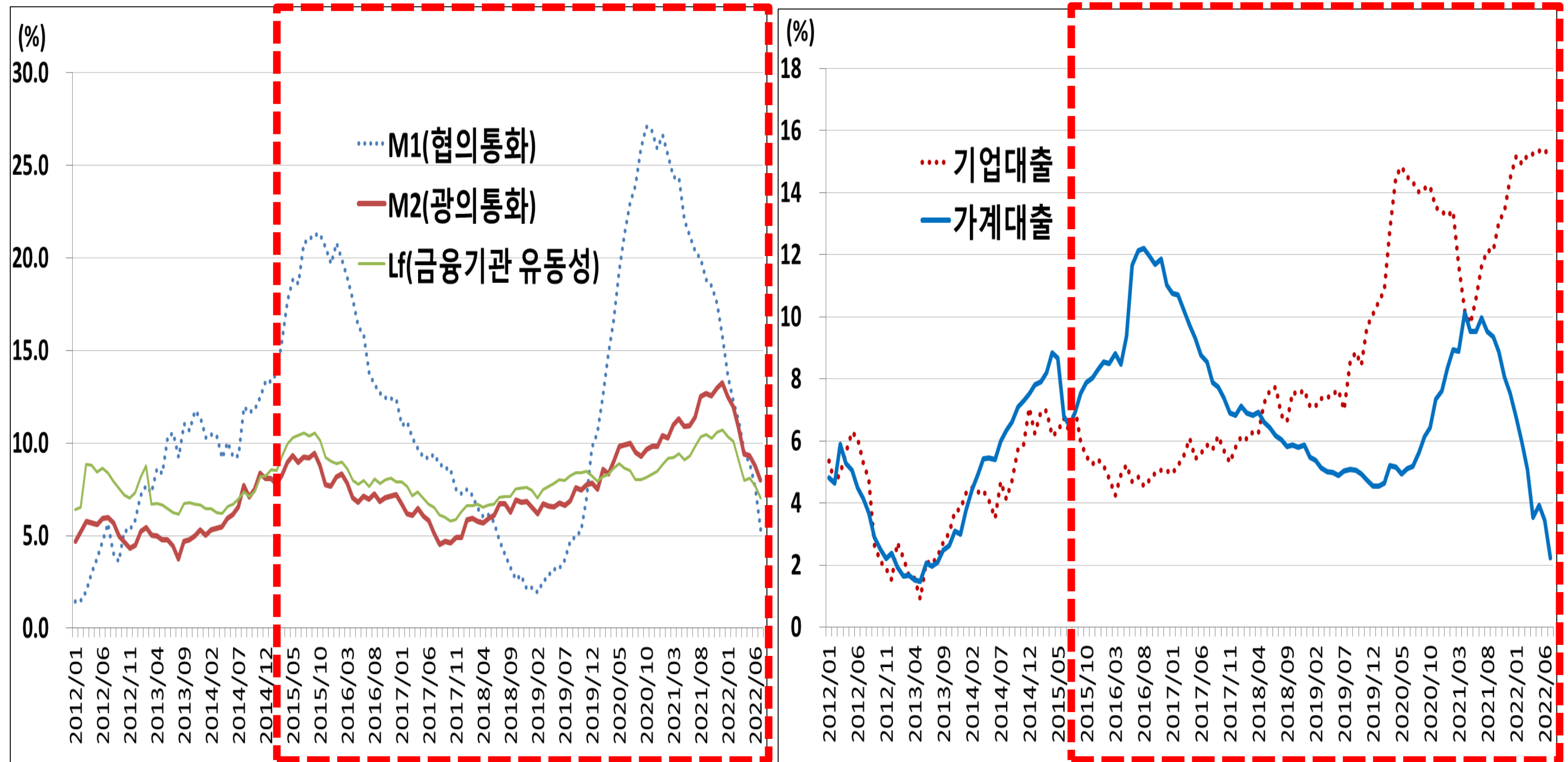
5. 부동산시장 현황과 전망

가계대출 증가율



5. 부동산시장 현황과 전망

■ 금융시장 동향(유동성과 대출)



5. 부동산시장 현황과 전망



전국 공동주택 입주예정물량 2023년 44.3만호, 2024년 35.3만호

지역	2023년	2024년
서울	33,125	28,627
경기	148,935	108,913
인천	49,037	31,639
부산	26,667	13,929
대구	39,637	24,221
광주	9,199	9,883
대전	6,098	19,086
울산	13,650	4,500
강원	8,924	10,657
충북	13,524	13,952
충남	31,053	19,606
전북	10,769	9,910
전남	10,410	9,878
경북	15,094	22,960
경남	19,123	20,357
제주	1,969	1,367
계	442,977	352,845

尹정부 부동산 대책 주요내용

주택공급방안 (5년간 270만 호)

1.3 부동산 대책 (규제지역 대폭 해제)

노후계획도시 특별법 등 각종 규제 완화

1기 신도시 특별법
(노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법)

20년 경과, 100만㎡ 이상 택지조성사업구역 지구지정가능

특별정비구역 지정 및 용적률·안전진단 등 기준 완화

지역 차별 방지 위한 통합 개발 추진 등

5. 부동산시장 현황과 전망

< 표 28 > 시도별 가구 분포

(단위 : 천 가구, %)

시 도	2016년 [※] (A)		2017년 [※] (B)		증감(B-A)	
		구성비		구성비		증감률
전 국	19,838	100.0	20,168	100.0	330	1.7
읍 부	1,793	9.0	1,847	9.2	54	3.0
면 부	2,016	10.2	2,053	10.2	37	1.8
동 부	16,029	80.8	16,268	80.7	240	1.5
수 도 권	9,648	48.6	9,827	48.7	180	1.9
특·광역시	9,003	45.4	9,112	45.2	108	1.2
서울	3,915	19.7	3,949	19.6	34	0.9
부산	1,357	6.8	1,368	6.8	11	0.8
대구	945	4.8	958	4.8	13	1.4
인천	1,085	5.5	1,105	5.5	20	1.8
광주	576	2.9	583	2.9	7	1.2
대전	597	3.0	604	3.0	7	1.2
울산	436	2.2	438	2.2	2	0.5
세종	92	0.5	106	0.5	14	15.3
도 지역	10,834	54.6	11,056	54.8	222	2.0
경기	4,647	23.4	4,774	23.7	126	2.7
강원	622	3.1	627	3.1	5	0.8
충북	631	3.2	643	3.2	12	2.0
충남	836	4.2	860	4.3	24	2.8
전북	734	3.7	739	3.7	5	0.6
전남	737	3.7	744	3.7	7	0.9
경북	1,093	5.5	1,105	5.5	12	1.1
경남	1,299	6.5	1,318	6.5	19	1.5
제주	234	1.2	247	1.2	12	5.1

< 표 54 > 시도별 주택 분포

(단위 : 천 호, %)

시 도	2016년 [※] (A)		2017년 [※] (B)		증감(B-A)	
		구성비		구성비		증감률
전 국	16,692	100.0	17,123	100.0	430	2.6
읍 부	1,674	10.0	1,750	10.2	76	4.5
면 부	2,013	12.1	2,065	12.1	52	2.6
동 부	13,006	77.9	13,308	77.7	302	2.3
수 도 권	7,604	45.6	7,786	45.5	182	2.4
특·광역시	7,141	42.8	7,281	42.5	140	2.0
서울	2,831	17.0	2,867	16.7	36	1.3
부산	1,174	7.0	1,200	7.0	26	2.2
대구	761	4.6	784	4.6	23	3.0
인천	958	5.7	970	5.7	12	1.2
광주	495	3.0	505	3.0	11	2.2
대전	474	2.8	479	2.8	5	1.0
울산	361	2.2	371	2.2	10	2.8
세종	87	0.5	104	0.6	18	20.6
도 지역	9,552	57.2	9,841	57.5	290	3.0
경기	3,815	22.9	3,950	23.1	135	3.5
강원	576	3.5	586	3.4	10	1.8
충북	569	3.4	582	3.4	13	2.3
충남	777	4.7	806	4.7	29	3.7
전북	693	4.1	698	4.1	6	0.8
전남	755	4.5	766	4.5	11	1.5
경북	1,010	6.1	1,038	6.1	28	2.8
경남	1,151	6.9	1,194	7.0	43	3.7
제주	207	1.2	221	1.3	14	6.9

2017년도 기준 서울의 가구수 394.9 가구 / 주택수 286.7 가구

5. 부동산시장 현황과 전망

■ 주택보급률과 자가주택점유비율

구분	新주택보급률		
	가구수	주택수 (구분거처반영)	보급률
전국	20,926,710	21,673,521	103.6%
수도권	10,227,921	10,027,177	98.0%
지방	10,698,789	11,646,344	108.9%
서울	3,982,290	3,778,407	94.9%
부산	1,405,037	1,460,132	103.9%
대구	985,816	1,005,836	102.0%
인천	1,147,200	1,134,835	98.9%
광주	599,217	640,169	106.8%
대전	631,208	620,234	98.3%
울산	444,087	489,289	110.2%
세종	139,106	149,253	107.3%
경기	5,098,431	5,113,935	100.3%
강원	661,039	731,425	110.6%
충북	678,922	766,116	112.8%
충남	892,222	994,893	111.5%
전북	755,575	834,108	110.4%
전남	761,518	857,796	112.6%
경북	1,131,819	1,305,958	115.4%
경남	1,350,155	1,509,709	111.8%
제주	263,068	281,426	107.0%

자가주택점유율 : 단위: 호/%						
구분	2015			2020		
	총가구	자가점유	비율(%)	총가구	자가점유	비율(%)
전국 계	19,111,731	10,849,993	56.8	20,926,710	11,989,186	57.3
7대도시	8,668,749	4,501,391	51.9	9,194,855	4,819,735	52.4
기타지역	10,442,982	6,348,602	60.8	11,731,855	7,169,451	61.1
수도권	9,215,197	4,503,521	48.9	10,227,921	5,246,729	51.3
서울	3,785,433	1,595,013	42.1	3,982,290	1,730,671	43.5
부산	1,335,983	818,659	61.3	1,405,037	838,836	59.7
대구	928,548	545,056	58.7	985,816	575,671	58.4
인천	1,045,459	614,093	58.7	1,147,200	698,251	60.9
광주	567,271	349,384	61.6	599,217	366,301	61.1
대전	582,653	313,530	53.8	631,208	326,425	51.7
울산	423,402	265,656	62.7	444,087	283,580	63.9

주) 가구수 : 일반가구(보통 가구 +1인 가구 +5인 이하 비혈연 가구)

주택수 : 다가구주택 구분 거처 반영한 주택수

5. 부동산시장 현황과 전망

■ 고금리 지속으로 주택 거래 반토막, 분양 중 지방은 50%이상, 서울도 미분양 증가세

■ 비은행권 부동산 관련 기업대출 취급 증가

- 기업 부동산 관련 익스포저 1,000조원 상회

- 바젤Ⅲ 도입 등으로 금융위기 이후 PF대출 비은행권 취급 확대

✓ 금융위기 이후 2013년12월 국내은행에 도입된 바젤Ⅲ(PF대출위험 가중치확대)의 영향으로 은행권PF 대출규모관리

■ 연체 빠르게 증가하고, 증권사발 우발채무 위험도 커

- 비은행권 부동산 관련 기업대출 건전성 악화 중, 장기화 가능성 대비

- IFRS 확대, 금융 구조화 등으로 우발채무, 시공사→시공사·증권사·신탁사로

■ 급감으로 연관 산업 등 국민경제 전반 영향

- '22년 주택 매매거래량 60만 건 내외 수준에 불과할 듯

- 수도권 아파트 재고 대비 연간 거래량 비율은 2%에도 미치지 못할 듯

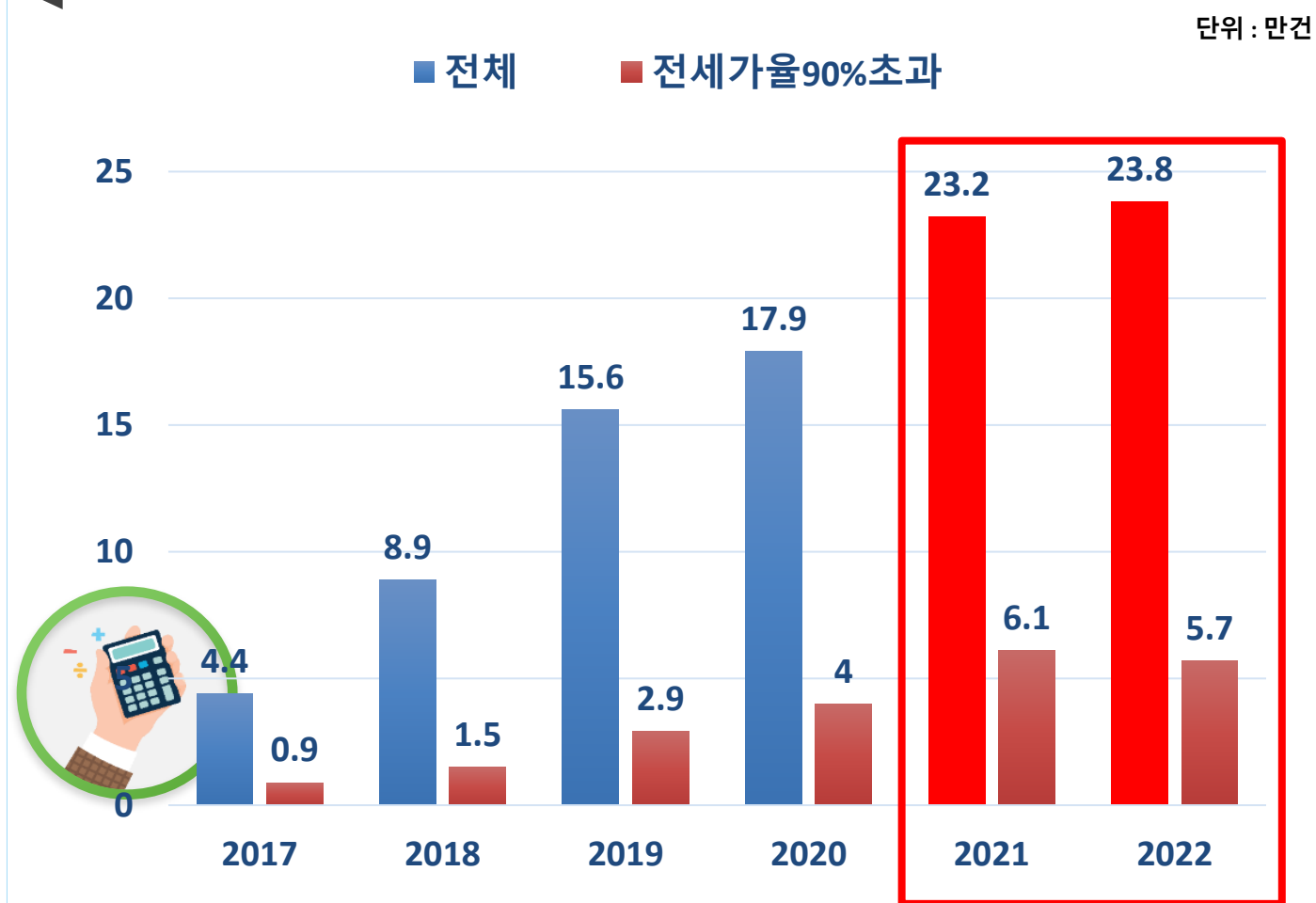
- 금융위기 동안 거래량 감소 장기화로 연관산업(서민/지역) 등 악영향 미쳐



5. 부동산시장 현황과 전망

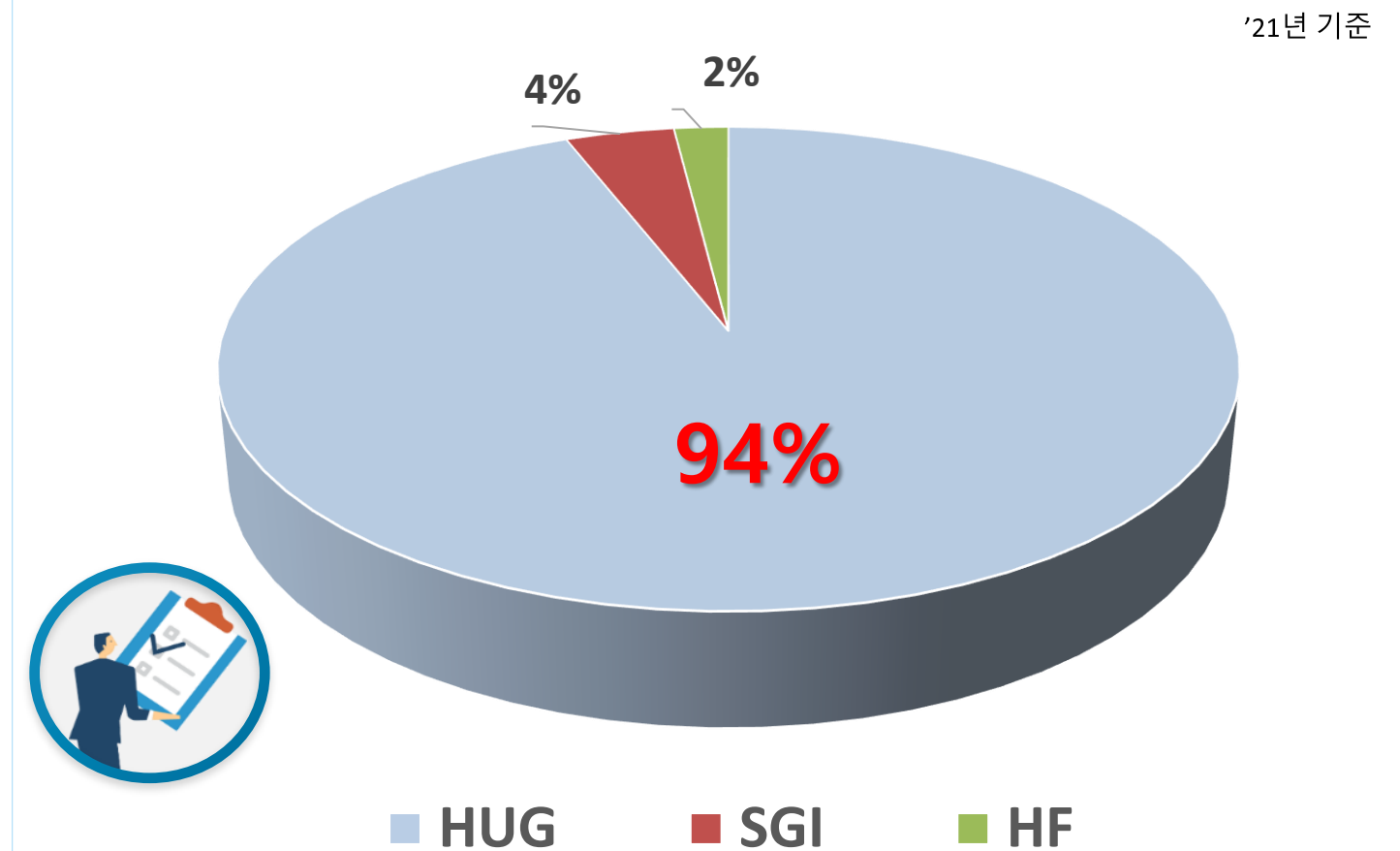
■ 전세사고 관련 통계

연도별 전세보증 가입 세대 수



전세시장 불안, 보증요건 현실화 등 제도개선 등에 따라
매년 보증실적은 크게 증가 23.8만 세대 가입 (22년 기준)

전세보증 시장 점유율



수익성 저조, 복잡한 법률분쟁 등을 이유로
민간에서 기피하는 보증상품을 적극 공급
HUG(232,150세대), SGI(9,831세대), HF (5,904세대)

5. 부동산시장 현황과 전망

■ 전세사고 관련 통계

[HUG 전세보증 **공급·사고·회수** 현황] (단위: 억원)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 8월	전기간 합계
보증발행금액	94,931	190,367	306,444	372,595	515,508	347,342	1,827,187
보증사고금액	74	792	3,442	4,682	5,790	5,368	20,148
대위변제금액	34	583	2,837	4,415	5,040	4,340	17,249
대위변제회수액	21	282	1,654	2,214	2,114	1,430	7,715

자료: 유경준 의원실 제출자료, HUG, 아시아 투데이(2022.9.20.)에서 재 인용하여 수정한 것임

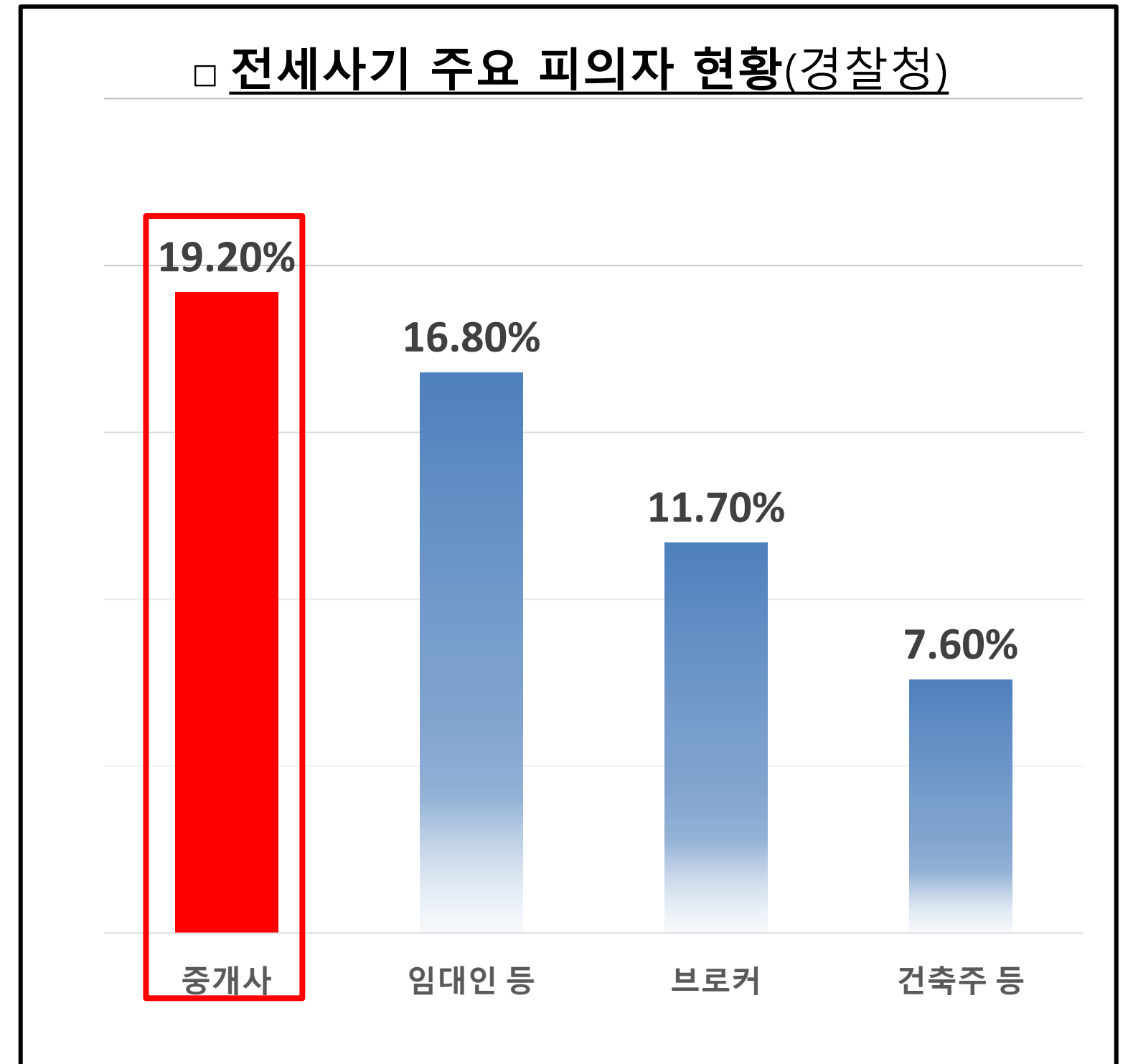
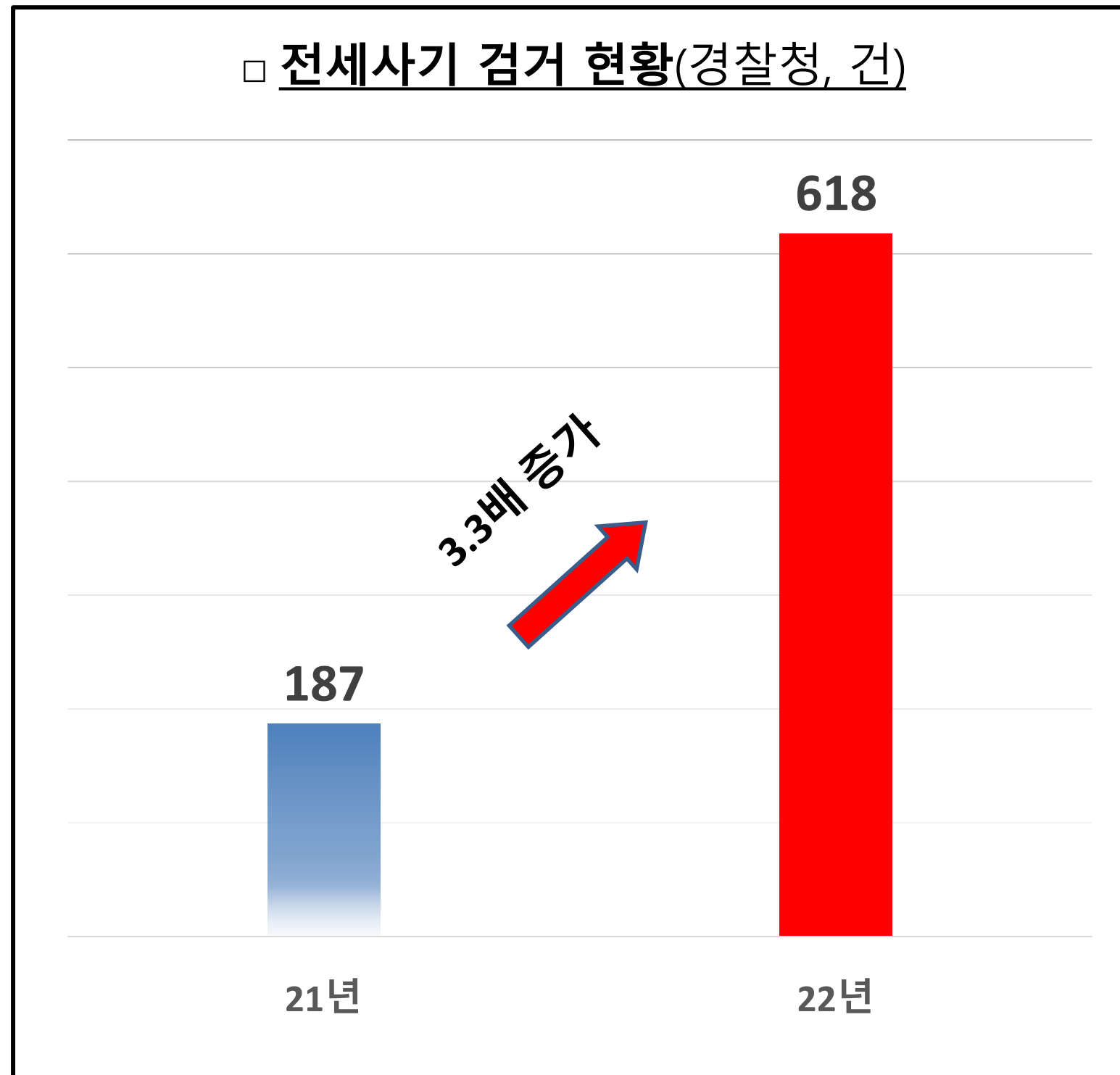
[HUG 전세보증 **가입 및 사고건수** 현황(2017~2022년)](단위: 건)

항목		KB시세	공시가격	실거래가	감정평가	기타	합계
가입건수	건수	536,277	241,611	26,067	22,807	68,005	894,767
	(비중)	(59.9%)	(27.0%)	(2.9%)	(2.5%)	(7.6%)	(100.0%)
사고건수	건수	3,211	4,292	1,014	1,255	2,880	12,652
	(비중)	(25.4%)	(33.9%)	(8.0%)	(9.9%)	(22.8%)	(100.0%)
가입대비사고비중(B/A)		0.6%	1.8%	3.9%	5.5%	4.2%	1.4%

주: 일반적으로 사고율은 가입금액 대비 만기도래금액의 비중을 나타내나, 만기도래금액 통계의 부재로 가입대비사고비중은 사고건수를 가입건수로 단순하게 나누어 산출하였음. 자료:HUG 내부자료

5. 부동산시장 현황과 전망

■ 전세사고 관련 통계



* 지난해 보증사고액은 약 1.2조원으로, 전년 대비 2배 이상 증가

5. 부동산시장 **현황과 전망**

과거 부동산 하락기 정부 대책

- 지방 미분양 대응방안 : 취득세 50% 감면/일시적 2주책 기간 연장. 2008.06.11.
- 지방 광역시 2주택 양도세 중과배제 범위 확대 지방 매입 임대세제 지원. 2008.08.21
- 수도권 전매제한 완화 5~10년 > 3~7년 2008.11.03을 단축
- 수도권 전매제한 완화 3~7년>1~5년. 2008.12.22.
- 미분양주택 매입시 취득세 50%감면, 양도세 5년간 면제. 2009.02.12.
- 다주택자 양도세 중과완화 취득세 감면 연장. 2010.08.29.
- DTI 한시적 자율화 / 수도권 임대사업자 자격조건 완화. 2010.08.29.
- 1억까지 DTI 심사 면제. 2011.03.22.
- 서울, 과천 및 5대 신도시 1주택 양도세 비과세요건 완화. 2011.05.01.
- 수도권 전매제한 완화 (1~5년 > 1~3년) 강남 3구 제외. 2011.06.30.

5. 부동산시장 **현황과 전망**

☞ 과거 부동산 하락기 정부 대책

- 다주택자 양도세 장기보유특별공제 허용. 2011.09.07.
- 다주택자 양도세 중과 폐지 추진. 2011.12.07
- 강남 3구 투기와열지구 해제, 토지거래허가구역 추가 해제. 2011.12.07.
- 재초환 2년간 부과 중지. 2011.12.07.
- 일시적 2주택자 비과세 기간 연장, 미분양 주택 양도세 감면. 2012.05.10.
- 다주택자 양도세 중과 폐지, 취득세 50% 추가감면
- 강남 3구 투기지역 해제, 수도권 전매제한 완화. 2012.05.10.
- 미분양주택매입시 취득세 50%감면, 양도세 5년간 면제. 2012, 09,10.
- 미분양, 신축주택 외 기존주택 양도세 5년간 면제 (생초자 면제) 2013.04.01.
- 분양가 상한제 신축 운영, DTI 은행자율적용. 2013.04.01.
- LTV, DTI 전 금융권 70% 일괄적용. 2014.07.24.





5. 부동산시장 **현황과 전망**

규제	변경
재개발 재건축 안전진단	*구조안전성 가중치 50% > 구조안전성 가중치 30%로 하향 조정 *안전진단점수 30 이하만 재건축 판정 > 안전진단점수 30~45도 재건축 판정
재건축초과이익 환수	*조합원 평균 3000만원 이상 개발이익 시 이익의 최고 50% 환수 > 폐지 입법 진행 중
주택담보대출 제한	*다주택자 규제지역 내 신규 주택 구입 위한 주택담보대출 금지 > 폐지 (다주택자도 LTV 30%까지 허용) *15억원 초과 아파트 구입 시 금지 > 폐지 (무주택자, 1주택자 허용) *주택담보대출 후 6개월 내 기존 주택 처분 의무 > 2년 (2022년 5월) > 3년(2023년 1월)으로 완화
부동산 세금 다주택자 중과	*취득세 2주택자부터 중과(최고 세율 12%) > 취득세 3주택자부터 중과(최고세율 6%) *양도소득세 다주택자 중과(최고 세율 75%) > 양도세 중과배제 특례 2024년 5월까지 연장 *종합부동산세 기본공제 6억원, 2주택자부터 중과(세율 0.6~6%) > 종합부동산세 기본공제 9억원, 3주택자부터 중과(세율 0.5~5%) *1년 내 기존 주택 처분해야 '일시적 2주택자' 인정 > 3년 내 기존 주택 처분하면 일시적2주택자 '세제 혜택 부여



주택시장 연착륙 방안

○거래 활성화를 통한 연착륙 방안

- 다주택자 주택담보대출 허용 등 대출 규제 정상화(금융위원회, 23.1)
- **DSR 40% => 50%, 상환기간 연장, DTI 한시적 자율화**
- **양도소득세 완화 및 취득세 감면 확대**
- **민간 임대사업자 및 법인의 임대사업자 세제 완화 및 감면 혜택 부활**
- **법인의 임대사업자 세제 완화 및 감면 혜택 부활**

○프로젝트 파이낸싱(PF) 시장의 유동성 경색 및 부실 방지

- **PF-자산유동화기업어음(ABCP)을 장기대출로 전환**
- PF 시장의 연착륙을 지원하기 위해 15조 원 규모의 대출 보증 공급, 공공기관은 미분양 PF의 신용 보강 방침. 만기가 짧은 ABCP의 만기를 긴 대출로 전환할 수 있는 사업자 보증 상품 출시 계획
- **ABCP를 기초자산으로 CBO(Collateralized Bond Obligations) 발행**
- 신용경색시기에 유동성 부족을 해소시키고, **중소기업의 자금조달을 활성화**



주택시장 연착륙 방안

○ 가계의 금리 부담 완화

- 매매 : 특례보증자리론, 주택담보대출 자율채무조정 대상 확대
- 임차 : 고정금리 전세자금 대출상품 확대, 안심전환대출
- 전세보증금반환보증의 선제적 대응 필요
- 원리금균등 거치형 (이자만 납부) 부활
- 이자부담 완화를 위해 거치기간 연장
- 영끌 및 갭투자 대책 : 원리금 이연제도

○ 미분양 대책

- 지방 미분양 대응방안 : 취득세 50% 감면
- 미분양 주택 양도세 감면
- 지방의 미분양 주택 내 매입



5. 부동산시장 **현황과 전망**

• **금리와 주택가격**

- 금리 상승기의 주택가격하락은 **12~15개월 시차**, 중장기적 집값하락 영향이 커짐.
- 금리 상승기와 주택가격 하락기가 겹치는 경우 1% 금리인상 충격이 주택가격 변화율 하락에 미치는 영향이 가장 크며, **전세가격 변화율이 매매가격 변화율보다 금리 상승기의 금리인상 충격에 더 민감하게 반응 함.**

인상기	시기	금리 인상 횟수	인상폭	전국APT매매가 상승률
1차	2005.10~2008.08	8번	2%	21.0%
2차	2010.06~2012.06	5번	1.25%	12.0%
3차	2021.08~2023.01	10번(2023.1현재)	3.5%	- 9%

○금리인상으로 인한 주택시장 경색

주거비용 증가 ➡ 주택 수요 감소 ➡ 미분양 발생. 가계부채 증가, 금리 인상 ➡ 취약 차주 상환 부담 증가
금리인상으로 인한 전세시장의 급격한 하락, 월세 증가 ➡ 주택가격 하락을 촉진

○주택가격 하락의 문제점으로 **역자산 효과 ➡ 소비 위축 ➡ 경기침체 가속화**



5. 부동산시장 **현황과 전망**

1차 공급 폭탄 / L자형 하락 (1990년~1997년)

● 1차 하락기: 공급폭탄, L자형 하락(7년)

- 신도시 등 200만 가구 주택공급
- **1990**년 37% 상승 후 하락세 전환
- 1997년까지 약 보합세

2차 외환위기 / V자형 반등 (1998년~1999년)

● 2차 하락기: 외환위기, V자형 반등(2년)

- 금리인하, 대출확대, 규제완화로 급 반등
- IMF외환위기 후 외환위기 극복
- **1998**년 14%, 1999년 말 12% 급상승

3차 글로벌 금융위기/ W자형 침체 (2008년~2014년)

● 3차 하락기: 글로벌 금융위기, W자형 침체

- 보금자리주택, 신도시 입주 등 공급급증
- 2008년부터 2014년까지 하락(**6년**)
- **2008**년 7개월 하락 후 반등 다시 하락

4차 금리인상으로 인한 하락기? (2021년 8월~현재)

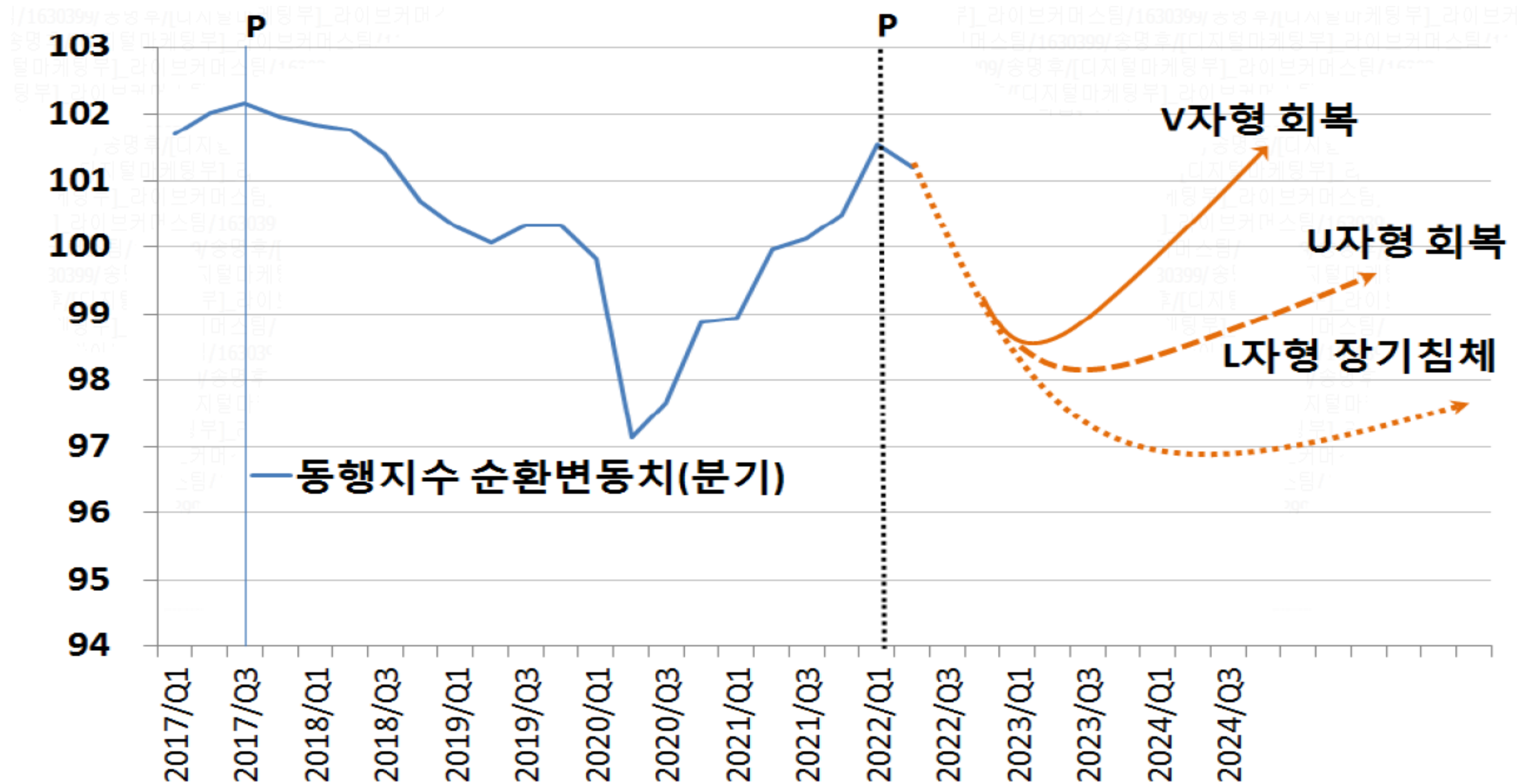
● 4차 하락기: 금리인상으로 인한 하락기(?)

- 금리인상, 대출규제, 수요감소
- **2021**년 8월부터 금리인상
- 금리 상승하며 2023년 현재 하락하고 있음



5. 부동산시장 현황과 전망

■ 경제성장률 전망과 부동산시장 전망



2023 다보스포럼 10대 Global Risk

순번	2년 후(2025년)	10년 후 (2033년)
1	생활비용 위기	기후변화 완화 실패
2	자연재해와 극단적 기후	기후변화 적응 실패
3	지정학적 대치	자연재해와 극단적 기후 사건
4	기후변화 완화 실패	생물 다양성 상실과 생태시스템 붕괴
5	사회적 결속의 쇠퇴와 사회적 양극화	대규모 비자발적 이민
6	대규모 환경 파괴 사고	자연자원 위기
7	기후변화 적응 실패	사회적 결속의 쇠퇴와 사회적 양극화
8	사이버 범죄 만연과 사이버 보안	사이버 범죄 만연과 사이버 보안
9	자연자원 위기	지정학적 대치
10	대규모 비자발적 이민	대형 환경 파괴 사건

세계와 우리는?

● 103년만의 팬데믹 : 1918년, 스페인 독감. 2020년, 코로나

● 43년만의 세계적 인플레이션 : 1980년 2022년

● 84년만의 침략전쟁 : 1939, 독일, 헝가리 침공. 2022년, 러시아, 우크라이나 침공

● 전세계적 위기의 기후변화 : 유럽 500년만의 가뭄

● 식량위기 : 전쟁과 기후변화로 식량위기 고조 가능성

☐ 전기차 시장 테슬라를 잡는다.

☐ K방산 전투기와 탱크수출

☐ LNG조선 2027년까지 수주불가능

☐ 원자력 발전 수준 지속 가능성

☐ 반도체의 약진 지속 가능성

☐ 2차전지와 바이오산업

5. 부동산시장 **현황과 전망**

■ 국가 미래 먹거리 투자



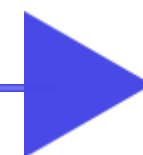
인재육성에 투자를 해야
새로운 **일자리가 창출**되고
경제활동이 늘어나서
소득이 증가한다.



LS전선이 네덜란드 전력회사 테넌트사에
역대 최대 규모인 **2조원대** HVDC 케이블 사업 수주했다
사진은 지난 5월 2일 준공한 LS전선의 동해 사업장
해저4동 및 VCV타워 전경 /LS전선



THANK
YOU



명지대학교
권대중 교수

능강(綾江) 권 대 중(權吳重)

소 속	명지대학교 부동산학과 교수
연락처	010-4792-1967
E-MAIL	djk1129@mju.ac.kr 또는 djk1129@hanmail.net

【현】

- ◉ 명지대학교 부동산학과 교수(대학원 주임교수)
- ◉ (사)대한부동산학회 명예회장
- ◉ (사)한국부동산융복합학회 회장
- ◉ 국토교통부 주택공급혁신위원회 위원
- ◉ 국토교통부 주거정책심의위원회 위원
- ◉ 국토교통부 성과관리평가위원회 위원
- ◉ 국토교통부 공간정보포럼위원회 위원
- ◉ LH한국토지주택공사 경영투자심사 위원
- ◉ LH한국토지주택공사 기술심사위원, 보상자문위원
- ◉ 한국산업단지관리공단 자문위원
- ◉ 서울 서초구, 용산구 분양가심의위원회 위원
- ◉ 인천 서구, 광명시, 분양가심의위원회 위원
- ◉ 무궁화신탁 경영고문 겸 부동산경제연구소 소장(비상임)
- ◉ KBS 뉴스해설위원, MBC 자문위원, 채널A 자문위원

【전】

- ◉ (사)대한부동산학회 이사장
- ◉ (사)대한부동산학회 제17~18대 회장
- ◉ 국가공간정보위원회 전문위원
- ◉ 국토교통부 중앙지적위원회 위원
- ◉ 국토교통부 공간정보정책자문위원
- ◉ 국토교통부 부동산서비스산업발전위원
- ◉ 국토교통부 공인중개사 정책심의위원회 위원
- ◉ LX한국국토정보공사 선임 비상임이사
- ◉ HUG주택도시보증공사 경영자문위원
- ◉ 한국광해관리공단 자문위원
- ◉ 한국감정평가협회 포럼위원
- ◉ 한국CM협회 교육훈련위원장
- ◉ 한국공인중개사협회 고문

【논문 및 저서】

- 연구논문 100여 편 및 저서 10여권

· 부동산학개론, 부동산중개론, 도시재생론, 부동산컨설팅론
도시재생과 정비사업, 정비사업과 건설사업관리, 부동산컨설팅의 이해, 소규모주택정비사업 완전정복, 정비사업의 이해