	보 도 자 료	
	작성	부동산시장연구센터 김지혜 부연구위원(044-960-0331)
	배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443)
보도일시	▪ 즉시 보도 가능	

“부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구”
국토연구, 워킹페이퍼(WP 22-19호) 발간



- 국토연구원(원장 강현수) 부동산시장연구센터 김지혜 부연구위원은 워킹페이퍼 『부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구』에서 2021년 상반기~2022년 상반기까지의 부동산 거래 활동 동향을 파악하고, 관련된 지표발굴 연구를 수행했다.
 - 2021년 상반기~2022년 상반기 동안 시행된 도시가구 부동산 활동조사 자료(국토연구원)*를 활용하여 부동산시장 환경 변화에 따른 시장 참여주체의 부동산 탐색 및 거래 행태를 분석하고, 향후 정책 기초자료로 활용하는 데 기여
 - ※ 도시가구 부동산 활동조사는 2021년 상반기 이후 일반인과 중개업소를 대상으로 반기마다 국토연구원 부동산시장연구센터에서 시행하고 있는 표본조사로 시장 참여주체의 부동산 탐색 경로와 기간, 매수 목적, 거래 파기 경험 여부, 매도·매수 여건 및 투자자산별 예상 수익·위험 수준 등 부동산 탐색 및 거래활동과 시장인식 변화 등을 조사하고 있음
- ‘21년 상반기~’22년 상반기 부동산 거래활동 현황 분석을 통해 주택매수 목적을 조사하였으며, 최근 매도·매수 여건은 좋지 않다는 인식이 증가하고 있는 것으로 분석되었고, 급매물 비중도 상승하는 추세인 것으로 나타났다.
 - 매매 및 전월세 거래는 30~40대, 가구소득이나 자산이 많은 계층을 중심으로 이루어졌으며, 거주목적의 주택매수 비중이 투자목적 비중보다 높았으나 점차 감소 추세를 보였고, 주택매도 이유는 보유에 따른 비용부담 때문으로 분석
 - 거래가격은 매매 및 전세의 경우 전기보다 하락했다는 응답 비중이 상승했다는 응답 비중보다 높았으며, 월세는 전기보다 상승했다는 응답 비중이 높았음
 - 시장 상황을 진단할 수 있는 급매물 비율의 경우 매매와 전월세 모두 급매물의 비중이 증가한 것으로 분석됐으며, 전월세에 비해 매매의 급매물 비중 변화가 큰 것으로 나타남

- 매수·매도 여건에 대해서는 좋지 않다는 인식이 증가하고 있으며, 주택담보대출 여건에 대한 인식도 부정적인 상황으로 분석
- 부동산 활동조사를 바탕으로 발굴한 지표는 ① 부동산 투자목적거래지수, ② 거래활동성 지표(거래성사 소요기간), ③ 시장여건 인식지수(매수·매도 시점지수), ④ 투자수익·위험 매트릭스로 구성되어 있다.
 - 부동산 투자목적거래지수는 주택의 매수 목적을 파악하기 위한 것으로 100보다 클수록 투자목적에 가까운 주택 매수가 많은 것을 의미
 - 거래활동성 지표(거래성사 소요기간)는 매매 혹은 전월세 거래가 성사되기까지 소요된 기간으로 부동산시장의 경기를 나타내는 지표로 이해할 수 있으며 해당 지표 값이 작을수록 시장이 활황 또는 과열 양상을 보이는 것으로 해석할 수 있음
 - 시장여건 인식지수(매수·매도 시점지수)는 부동산시장의 매수·매도 여건에 대한 인식을 지수로 나타낸 것으로 100 이상이면 주택을 매수·매도하기에 좋은 시기로 인식하고 있음을 의미
 - 투자 수익·위험 매트릭스는 투자자가 투자의 관점에서 예·적금, 채권, 주택, 주택 외 부동산, 주식이라는 각 자산에 대한 예상 수익과 위험을 어떻게 인식하고 있는지를 매트릭스 형태로 나타낸 것으로 자산별 예상 수익과 위험 인식의 상대적 비교에 활용
- 부동산에 대한 투자목적 거래는 감소하고, 거래성사 소요기간은 길어지고 있으며, 시장 여건에 대한 부정적 인식이 증가하고 있는 것으로 분석되었다.
 - (부동산 투자목적거래지수) 77.6 → 88.1 → 90.1로 상승하는 추세이나 100을 넘지 않아 투자목적보다는 거주목적의 거래가 많은 실정이며, 매수자 특성에 따라 차이를 보임
 - (거래활동성 지표(거래성사 소요기간)) 매매 거래가 13.3주 → 14.0주 → 17.9주이며, 전세 거래가 8.1주 → 9.5주 → 9.8주, 월세 거래가 8.2주 → 9.3주 → 8.6주로 나타나 매매 및 전세는 거래가 성사되기까지 소요 기간이 길어지고 있어 부동산시장 경기가 하강하고 있음을 반영
 - (시장여건 인식지수: 매수·매도 시점지수) 매수 여건에 대한 인식지수는 59.6 → 60.5 → 58.6, 매도 여건에 대한 인식지수는 102.0 → 86.6 → 76.0으로 나타나 시장 여건에 대한 부정적 인식이 빠르게 증가하고 있는 것으로 분석
 - (투자 수익·위험 매트릭스) 투자 수익·위험 인식지수는 예·적금 및 채권은 수익이 증가할 것으로 예상하고 있으며, 주식, 주택, 주택 외 부동산의 예상 수익은 감소할 것으로 인식하고 있음

표본 부동산 활동조사 응답자 구성 및 조사 개요

구분	2021년 상반기	2021년 하반기	2022년 상반기	
일반인	모집단	서울 및 경기도에 거주하는 만 19세 이상 성인		
	표본 할당	해당 기간 부동산 탐색 활동자 500인, 거래활동자 500인 이상		
	표본크기	1,403	1,009	1,002
	표집오차	±3.0%p	±3.1%p	±3.1%p
	조사문항	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 주택 거래 탐색 유형, 부동산 주택 거래 탐색 기간, 부동산 탐색 후 거래하지 않은 이유 부동산 거래 활동 건수, 매매·임대·임차 주택형태, 매매·임대·임차 가격에 대한 인식, 매수 목적 주택 매수·매도시 거래 파기 경험 여부 및 이유 주택담보대출 경험 여부, 주택담보대출 수준 만족 여부 및 이유 주택 매수·매도 시점으로서의 현재 평가 및 이유 향후 주택 구입 시 주된 목적, 향후 주택 구입 시 생각하는 최소 자기 자금 비율 여유자금 생길 시 투자처, 주택 매수·매도 주택가격 10% 하락 시 행동 각 투자처별 예상 수익률 수준, 각 자산별 예상 위험 수준 		
중개업소	모집단	서울 및 경기도에서 영업 중인 공인중개사		
	표본크기	300곳 (서울 150, 경기 150)	302곳 (서울 150, 경기 152)	300곳 (서울 150, 경기 150)
	조사문항	<ul style="list-style-type: none"> 거래 주택의 주된 매매·전세 금액대, 주택 매매·임대·임차 매물 계약까지 소요 기간 작년 하반기 실거래가 대비 주택 매매·전세·월세 가격 수준 호가 대비 주택 매매·전세·월세 가격 수준, 주택 매수인의 거래 목적 주택 매매·전세·월세 과정에서 가계약 또는 계약 이후 거래 파기 여부 주택 매매·전세·월세 금매를 비율 		
조사방법	컴퓨터를 활용한 모바일 조사(Computer Assisted Mobile Interview: CAMI)			
조사기간	2021.7.1~2021.7.14	2022.1.28~2022.2.7	2022.7.21~2022.7.25	

자료: 국토연구원 부동산시장연구센터, 2021년 상반기-2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사.

 	<p>보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
---	---