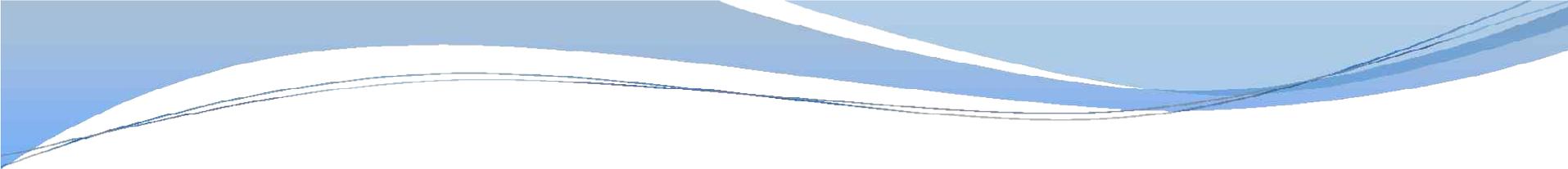


# 최근 부동산 시장 동향과 제주의 시사점

2016. 04. 12.

건국대학교 부동산학과  
심 교 언

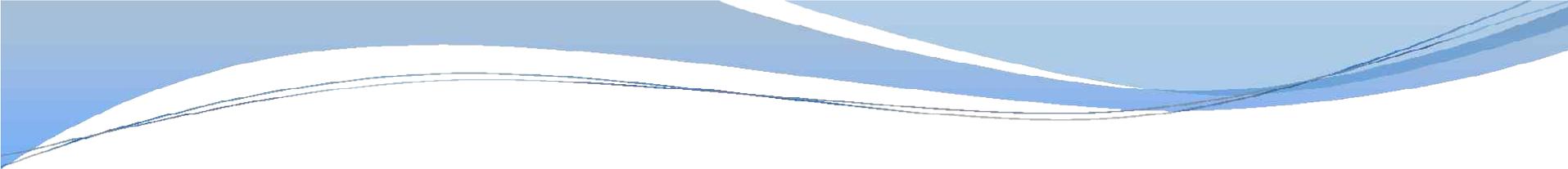




# 목 차

---

- I. 부동산의 특성
- II. 거시경제 및 인구유입· 유출동향
- III. 주택 매매시장
- IV. 주택 전월세시장
- V. 아파트 분양시장
- VI. 토지시장
- VII. 해외부동산시장 - 미국



## I. 부동산 특성

---

# 1. 부동산의 특성

## ① 부동산의 특성

- 물리적 특성
  - 부동산성 : 부동산과 동산을 구별 짓는 하나의 근거이며, 부동산활동 및 부동산시장을 국지화
  - 부증성 : 공급제한으로 인한 희소가치
  - 개별성 : 일물일가 법칙의 예외
- 경제적 특성
  - 분할가능성, 다양한 용도 가능성, 위치성
- 제도적 특성
  - 부동산 공법, 사회적 관습, 규제

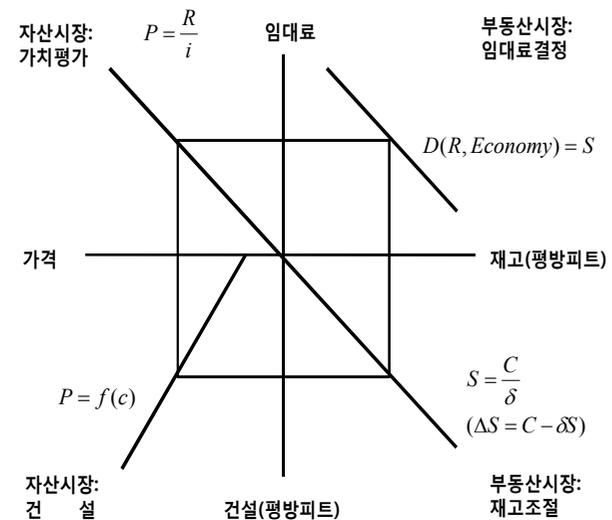
## ② 부동산 시장의 분류

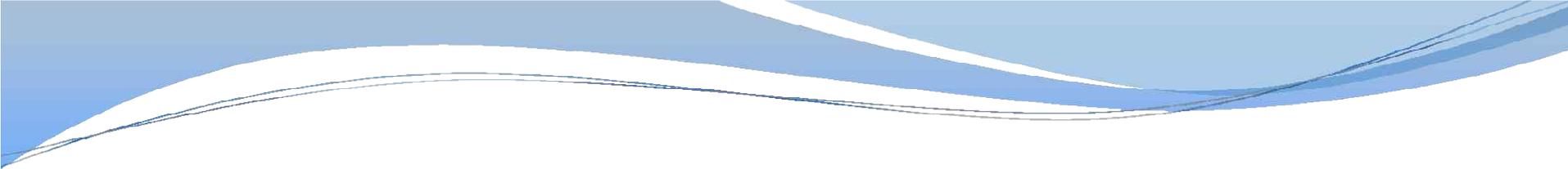
- 유형별 분류
  - 주거용/비주거용(오피스, 공장/창고, 소매, 호텔 등)
  - 유형별로 가격 변동폭 및 변동시기, 수익률 등이 상이
  - 같은 지역 내에서도 차이가 남
  - 제도적 차이도 존재
- 지역별 분류
  - 근린, 도시, 대도시, 전국
  - 수도권, 지방, 광역시
  - 가구와 기업의 이동성에 의해 차이가 남

## ③ 공간시장의 상호관계(DiPasquale-Wheaton model)

- 제 I 사분면 : 단위당 임대료와 공간스톡(총재고)과의 관계
  - 주어진 경제여건 하에서 공간수요와 임대료와의 관계  $D = (R, Economy)$
  - D와 주어진 공급량(공간스톡)(S)이 일치하는 점에서 임대료 결정
- 제 II 사분면 : 임대료와 자산가격과의 관계
  - $P = R/i$  (P: 자산가격, R: 임대료, i: 자본환원율(요구수익률))
- 제 III 사분면 : 자산가격과 신규건설과의 관계
  - $P = f(C)$  또는  $C = g(P)$
- 제 IV 사분면 : 신규건설과 총 재고와의 관계
  - $S = C/\delta$

<그림 1> 부동산시장과 자산시장의 관계





## I. 거시경제 및 인구유입· 유출동향

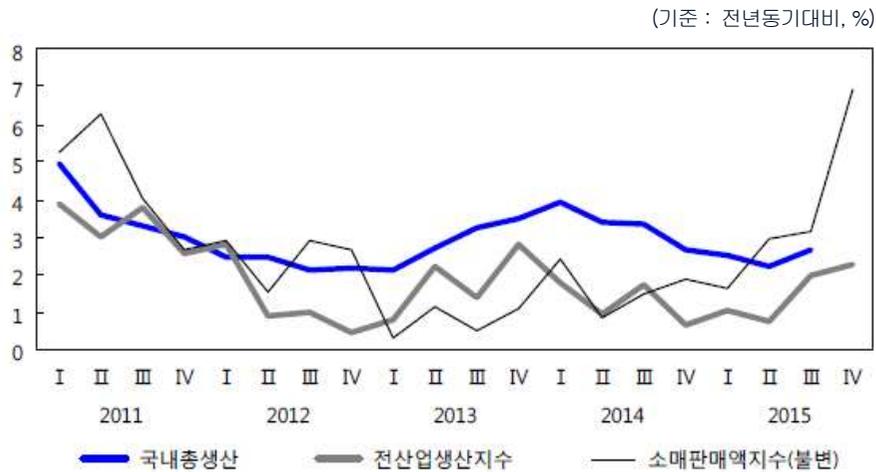
---

1. 거시경제
2. 제주시 인구유입· 유출동향

# 1. 거시경제

- 최근 우리 경제는 내수가 완만한 개선 추세를 이어가고 있으나, 대외 불확실성의 확대 등으로 수출이 부진하여 회복세가 정체되는 모습을 보임
  - 2015년 3/4분기 실질 국내총생산은 전년동기대비 2.7%(전기대비 1.3%)의 성장률을 기록하며 지난 분기보다 성장세가 소폭 확대된 모습
  - 수출은 4/4분기 중 저유가와 불확실성이 증대된 대외 요건 등으로 부진한 모습을 보이며 전년동기대비 11.7% 감소 기록
  - 4/4분기 중 소비자물가는 석유류 가격의 하락폭이 축소된 반면, 서비스 가격의 상승폭은 확대되면서 전분기(0.7%)보다 높은 전년동기대비 1.1%의 상승률을 기록

<그림 2> 실질 국내총생산과 전산업생산지수, 소매판매액지수 (불변)



주 : 2015년 4/4분기 전산업생산지수와 소매판매액지수(불변)는 2015년 10-11월의 평균으로, 전년동기간대비 증가율을 나타냄.

자료 : 한국은행, 통계청, 한국개발연구원 2015년 4/4분기 부동산 시장동향

<표 1> 주요 거시지표

(기준 : 전년동기대비 %)

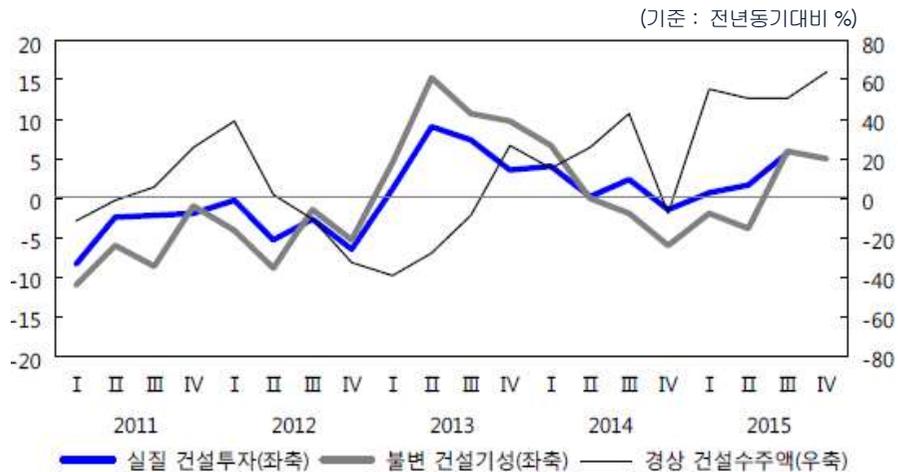
	최근 5년 평균 <sup>1)</sup>	2013	2014	2015	2015					
		연간	연간	연간	2/4	3/4	4/4	10월	11월	12월
실질국내총생산	2.9	2.9	3.3	-	2.2	2.7	-			
건설투자	2.1	5.5	1.0	-	1.6	5.7	-			
건물건설	5.5	11.2	4.4	-	4.0	8.8	-			
주거용 건물	8.5	23.4	8.9	-	9.0	16.6	-			
비주거용 건물	3.6	3.8	1.2	-	0.0	3.3	-			
도목건설	-3.5	-2.5	-4.4	-	-2.6	-0.8	-			
건설기성액	1.0	10.2	-0.8	-	-3.9	5.9	-	4.3	5.7	-
건축	4.0	15.1	7.8	-	-3.7	10.3	-	13.2	15.4	-
도목	-3.5	4.4	-12.3	-	-4.3	-1.9	-	-10.6	-10.2	-
건설수주액	16.2	-12.9	15.3	-	50.0	50.9	-	30.3	104.0	-
건축	21.9	-10.2	24.5	-	50.0	41.6	-	41.8	112.3	-
도목	8.3	-18.2	-4.4	-	50.0	92.2	-	-5.9	85.1	-
건축허가면적	23.9	-7.3	11.2	-	25.1	57.0	-	40.9	47.3	-
주거용	42.2	-15.2	21.3	-	22.7	85.5	-	51.4	59.8	-
건축착공면적	14.1	4.7	7.3	-	45.3	33.8	-	26.7	49.9	-
주거용	23.8	6.0	10.6	-	59.2	39.4	-	48.0	51.8	-
전산업생산지수	2.0	1.7	1.3	-	0.7	2.0	-	2.5	2.0	-
소매판매액지수(불변)	2.4	0.7	1.7	-	2.9	3.1	-	8.4	5.5	-
설비투자지수	2.0	-0.8	5.2	-	5.2	10.0	-	12.5	-5.4	-
수출	0.5	2.1	2.3	-7.9	-7.2	-9.5	-11.7	-16.0	-4.8	-13.8
소비자물가지수	1.8	1.3	1.3	0.7	0.5	0.7	1.1	0.9	1.0	1.3
주택임차료	3.2	2.7	2.3	2.5	2.4	2.7	2.8	2.8	2.8	2.9
전세	4.0	3.2	3.0	3.6	3.4	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1
월세	1.6	1.6	1.0	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.3

자료 : 한국은행, 통계청, 한국개발연구원 2015년 4/4분기 부동산 시장동향

# 1. 거시경제

- 건설투자는 주거용 건물을 중심으로 건물건설의 증가세가 지속되었음
  - 토목건설이 전년동기대비 0.8% 감소하였으나, 주거용 건물이 16.6% 증가하는 등 건물건설이 8.8% 증가하며 건설투자의 증가세를 견인
  - 선행지표인 건설수주와 건축허가면적은 실적 증가 및 기저효과 등으로 전분기에 이어 비교적 양호한 흐름을 유지
- 주택건설 인허가 및 착공 실적은 최근 분양시장 호조세가 반영되며 증가세를 지속
  - 주택건설 인허가와 착공 실적은 각각 비수도권과 수도권을 중심으로 증가하며 전년동월대비 27.7%와 28.5%의 증가율 기록

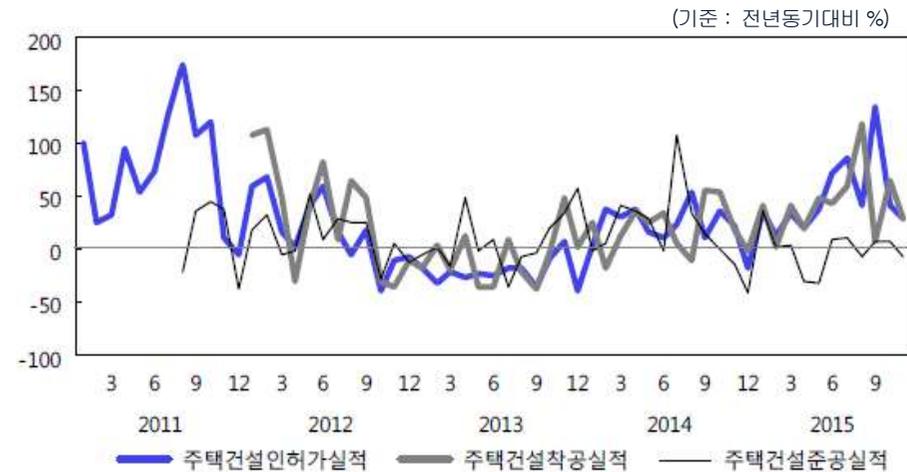
<그림 3> 실질 건설투자 및 건설기성액(불변), 건설수주액(경상)



주 : 2015년 4/4분기 건설기성과 건설수주액은 2015년 10~11월의 합계로, 전년동기간대비 증가율을 나타냄

자료 : 한국은행, 통계청, 한국개발연구원 2015년 4/4분기 부동산 시장동향

<그림 4> 주택건설 인허가·착공·준공 실적



자료 : 국토교통부, 한국개발연구원 2015년 4/4분기 부동산 시장동향

# 1. 거시경제

- 주택건설(인허가) 실적
  - 서울 : 2015년 101,235호 (2010년 69,190호 대비 146% 증가)
  - 제주 : 2015년 18,690호 (2010년 4,881호 대비 383% 증가)
- 주택착공 실적
  - 서울 : 2015년 96,763호 (2010년 32,584호 대비 297% 증가)
  - 제주 : 2015년 18,690호 (2010년 4,881호 대비 410% 증가)
- 주택준공 실적
  - 서울 : 2015년 64,762호 (2010년 41,692호 대비 155% 증가)
  - 제주 : 2015년 18,690호 (2010년 4,881호 대비 267% 증가)

구분	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년
서울	69,190	88,060	86,123	77,621	65,249	101,235
제주	4,881	13,018	10,256	6,309	8,805	18,690

구분	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년
서울	32,584	77,657	73,274	65,862	62,013	96,763
제주	3,637	9,031	10,069	7,031	10,182	14,911

구분	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년
서울	41,692	65,093	65,115	67,898	74,818	64,762
제주	3,832	4,357	7,022	10,760	6,000	10,229



자료 : 통계청



자료 : 통계청



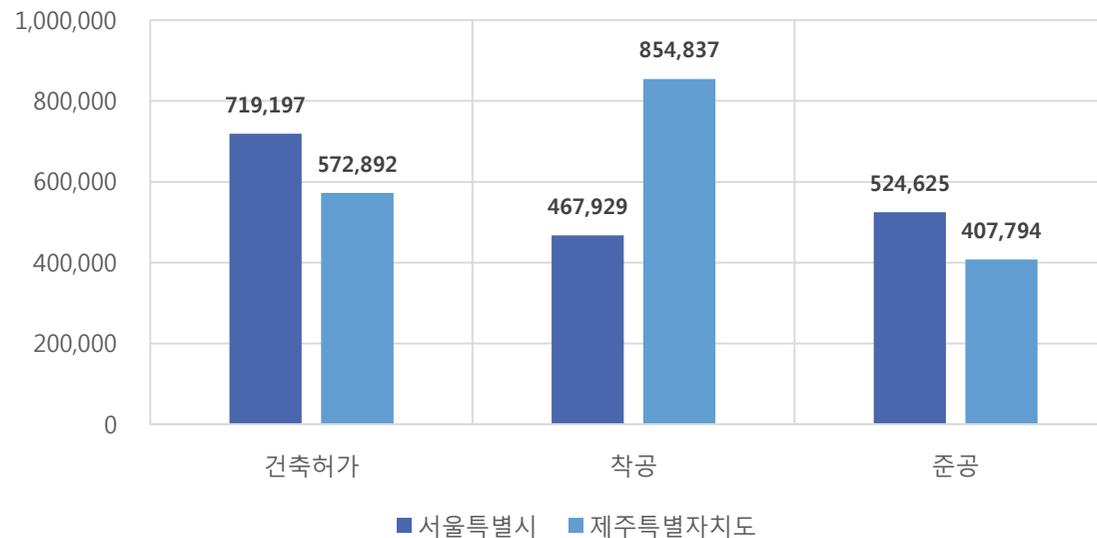
자료 : 통계청

# 1. 거시경제

- 2015년 제주 호텔· 숙박시설 건축허가· 착공· 준공 현황
  - 건축허가 : 제주시 건축허가는 572,891건으로 서울시(719,197건) 대비 79.6% 수준
  - 착공 : 제주시 착공은 854,837건으로 서울시(467,929건) 대비 54.7% 수준
  - 준공 : 제주시 준공은 407,794건으로 서울시(524,625건) 대비 77.7% 수준

< 표 5 > 2015년 제주 호텔· 숙박시설 건축허가· 착공· 준공현황

구분	건축허가	착공	준공
서울특별시	719,197	467,929	524,625
제주특별자치도	572,891	854,837	407,794



자료 : 세움터

## 2. 제주 인구유입 · 유출동향

- 제주 2015년 유입인구는 97,580인 이며, 2010년 77,224인 대비 126% 증가하였으며, 유출인구는 108% 증가 하였음
- 제주 유입· 유출인구는 30대가 가장 큰 비중을 차지함
  - 2010 - 2015년 유입인구를 연령별로 구분하면, 50대가 177%로 가장 크게 증가하였으며, 60대 이상(158%), 40대(138%), 30대(122%)로 확인 할 수 있음
  - 2010 - 2015년 유출인구는 50대가 147%로 가장 크게 증가하였으며, 60대 이상(134%), 40대(115%), 30대(104%)로 확인 할 수 있음

<그림 8 > 제주 인구유입 · 유출동향



<표 6 > 제주 인구유입 · 유출동향

행정구역별	각세별	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
		유입	유출										
제주	계	77,224	76,787	82,708	80,365	79,501	74,625	88,851	81,028	92,508	81,396	97,580	83,323
	10대 이하	11,203	10,820	11,851	11,324	11,196	10,232	12,754	11,208	12,697	10,859	12,580	10,540
	10대	9,605	9,839	10,524	10,494	9,576	9,427	10,369	10,017	9,703	9,368	9,595	8,947
	20대	13,321	14,323	13,110	13,984	12,431	13,114	13,094	13,164	13,934	13,530	14,793	14,398
	30대	17,533	16,974	18,646	17,815	18,255	16,487	20,221	17,770	20,938	17,287	21,473	17,717
	40대	12,990	12,679	14,262	13,390	13,766	12,538	16,009	14,209	16,872	14,599	17,974	14,576
	50대	6,991	6,682	8,080	7,500	8,223	7,285	9,590	8,426	10,713	9,023	12,361	9,837
	60대 이상	5,581	5,470	6,235	5,858	6,054	5,542	6,814	6,234	7,651	6,730	8,804	7,308

자료 : 통계청



## II. 주택 매매시장

---

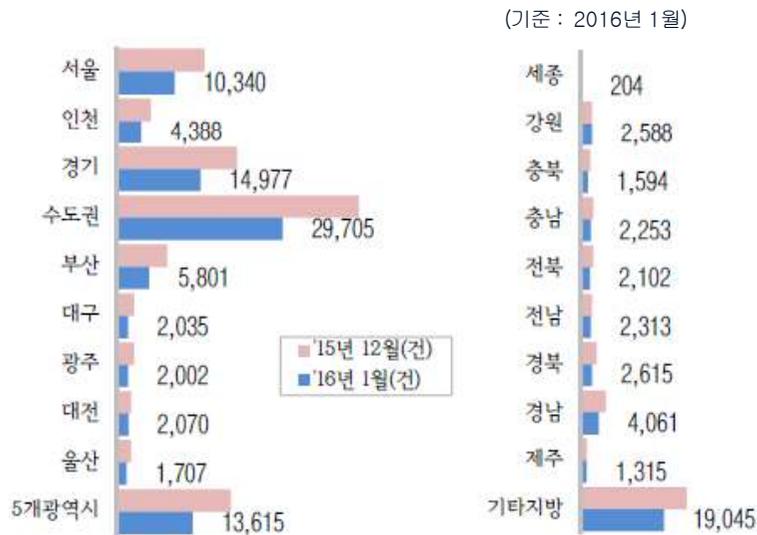
1. 주택 매매거래 동향
2. 주택 매매가격 동향

# 1. 주택 매매거래 동향

## ■ 주택매매 거래량

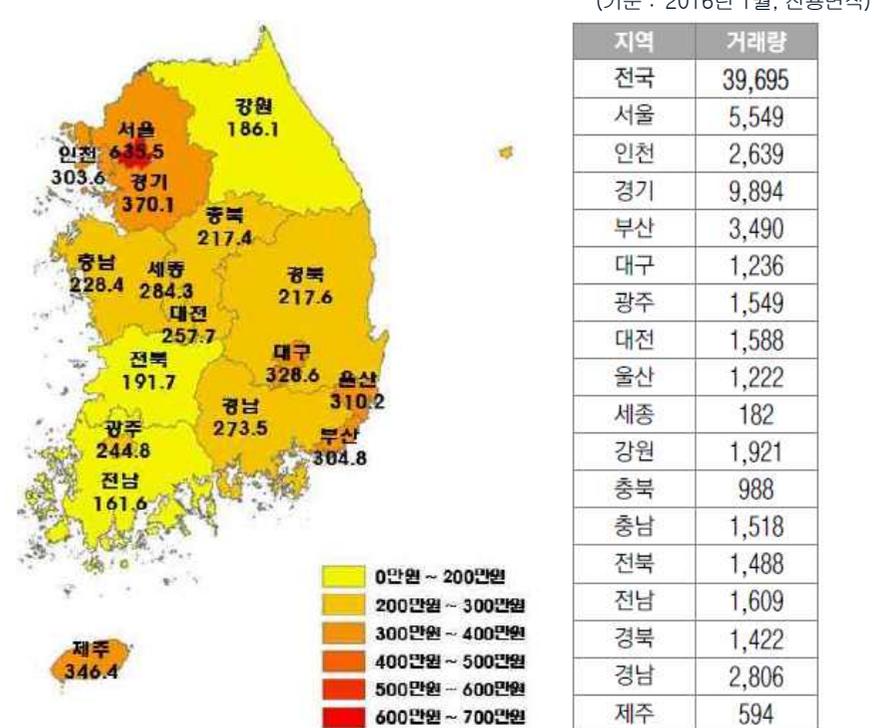
- 전국 : 국내외 경제 불확실성 확대 및 담보대출심사 강화 등에 따른 매수심리 위축 등의 영향으로 전월대비 29.0%감소, 전년동월대비 21.4% 감소
- 수도권 : 인천은 거래량이 소폭 상승하였으나, 서울/경기 매매거래량이 감소하면서, 전월대비 31.4% 감소, 전년동월대비 13.4%감소
- 5개 광역시 : 시장 전반적으로 매수심리가 위축되는 가운데, 관망세가 지속되면서 전월대비 0.1% 기록
- 제주 : 서귀포시는 신공항건설 등 각종 개발호재의 영향으로 거래량 상승(거래량 전국대비 1.5%, 아파트매매가격 서울대비 54.5%)

<그림 9 > 전국 주택매매거래량



자료 : 국토교통부, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향

<그림 10 > 지역별 m<sup>2</sup> 당 아파트가격 및 아파트 거래량



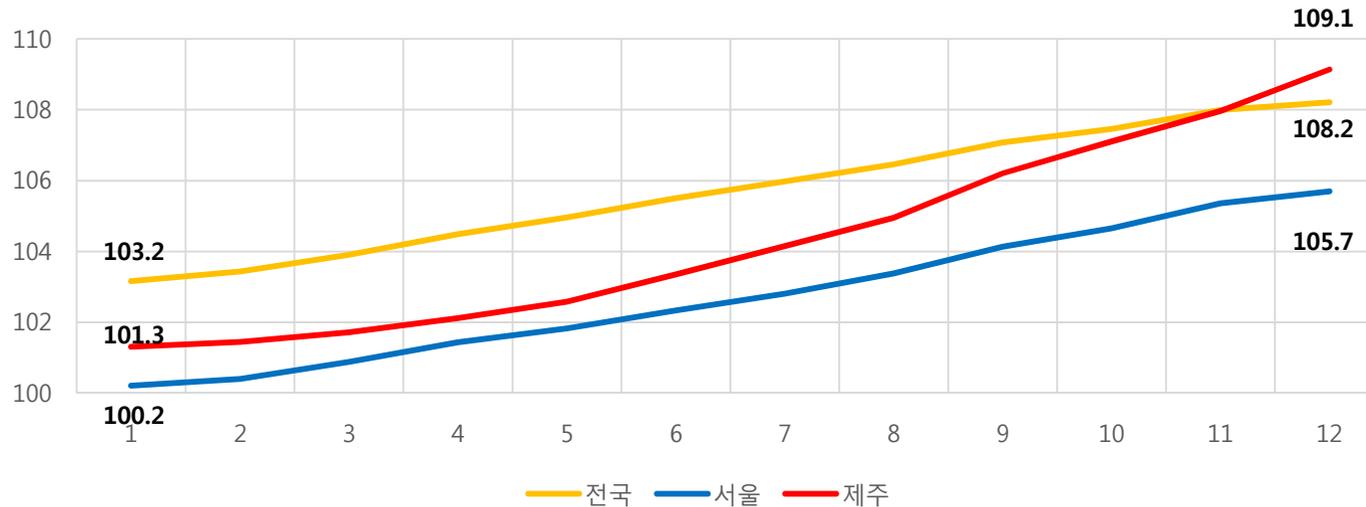
자료 : 국토교통부, KB국민은행, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향

## 2. 주택 매매가격 동향

- 2015년 지역별 아파트 매매가격지수
  - 전국 : 2015년 12월 108.2(당해년도 1월(103.2) 대비 5.0 상승)
  - 서울 : 2015년 12월 105.7(당해년도 1월(100.2) 대비 5.5 상승)
  - 제주 : 2015년 12월 109.1(당해년도 1월(101.3) 대비 7.8 상승)

<그림 11 > 2015년 지역별 아파트 매매가격지수

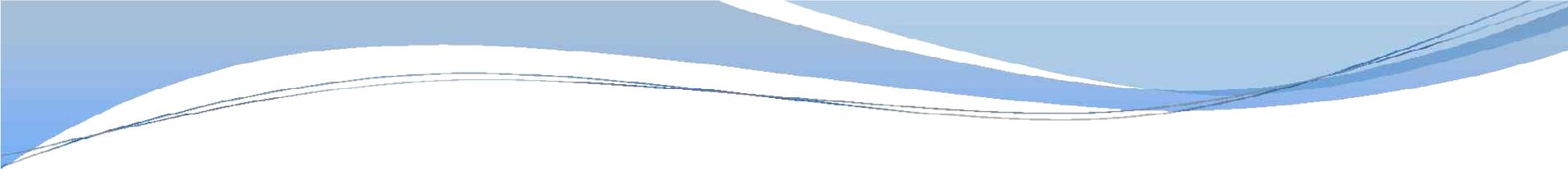
(기준 : 13.3월 = 100.0)



<표 7 > 2015년 지역별 아파트 매매가격 지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	103.2	103.4	103.9	104.5	105.0	105.5	106.0	106.5	107.1	107.5	108.0	108.2
서울	100.2	100.4	100.9	101.4	101.8	102.3	102.8	103.4	104.1	104.6	105.4	105.7
제주	101.3	101.4	101.7	102.1	102.6	103.4	104.1	105.0	106.2	107.1	108.0	109.1

자료 : KB국민은행



### Ⅲ. 주택 전월세 시장

---

1. 주택 전월세 거래동향
2. 주택 전세가격 동향

# 1. 주택 전월세 거래동향

- 2015년 4/4분기 수도권 전월세 거래량은 전년동기에 비하여 2.9% 감소하였고, 지방 5개 광역시도 3.2% 감소하였으며 기타 지방은 2.5% 증가
- \* 2015년 전월세 거래량 중 월세가 차지하는 비중은 전년대비 3.2%p 증가한 44.2%로 지속적으로 증가하는 추세
  - 수도권 : 4/4분기 전월세 거래량은 전분기 대비 2.9% 감소
  - 지방 5개 광역시 : 전분기 대비 5.7% 감소
  - 제주 : 2015년 연간 5,300여건 거래되었으며, 동년 4/4분기는 전분기(40.9%) 대비 14.6% 증가(55.5%)

< 표 8 > 지역별 주택 전월세 거래량 및 증가율

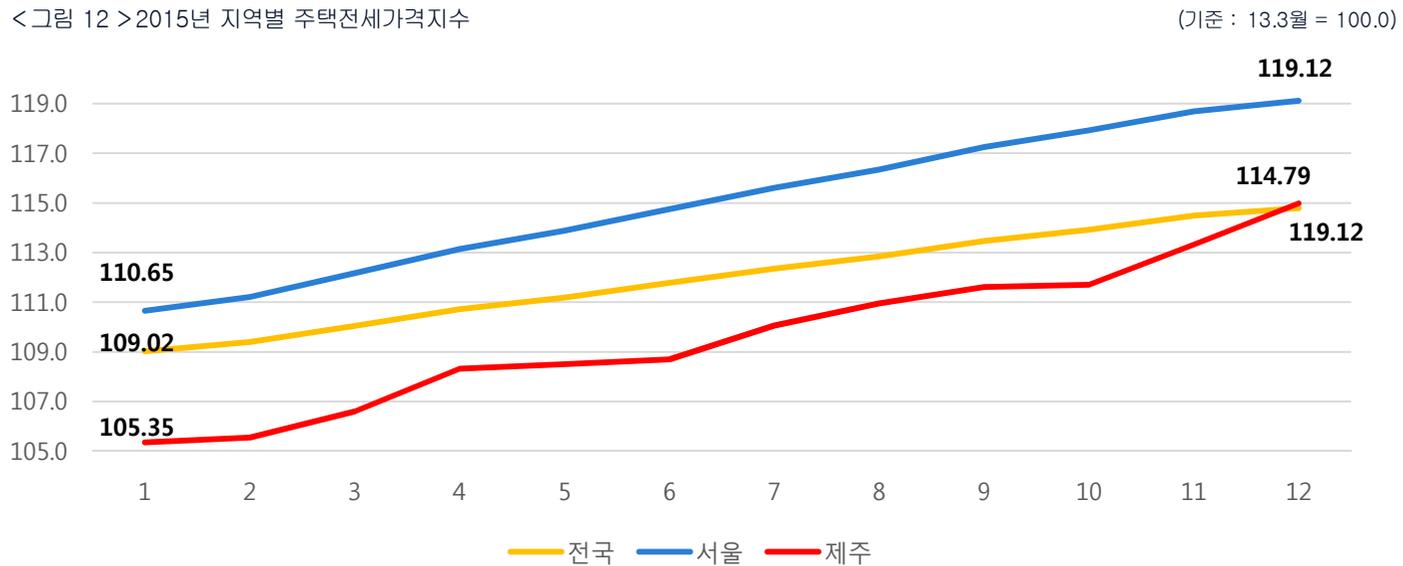
(단위 : 천건, 전년동기대비 %)

	2015	2015						
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	10월	11월	12월
전국	1,472.40	399.3 (2.8)	372.0 (2.5)	344.9 (-2.2)	356.2 (-1.7)	122.6 (-6.8)	115.1 (1.5)	118.4 (0.9)
수도권	972	258.4 (3.1)	250.0 (1.8)	229.3 (-4.7)	234.2 (-2.9)	81.8 (-8.2)	76.1 (0.8)	76.3 (-0.4)
서울	479.9	133.6 (6.8)	122.8 (3.8)	112.0 (-6.9)	112.0 (-6.9)	38.9 (-10.1)	35.9 (-0.4)	36.8 (-1.9)
경기도	410.3	104.4 (-0.8)	105.4 (-0.1)	98.0 (-2.5)	102.5 (-0.5)	35.5 (-6.4)	33.5 (3.4)	33.4 (2.3)
인천	81.8	20.4 (0.1)	21.8 (0.3)	19.4 (-1.5)	20.2 (-5.7)	7.4 (-6.8)	6.7 (-5.1)	6.1 (-4.9)
지방 5개 광역시	232.1	64.8 (2.0)	57.5 (3.4)	53.6 (-1.2)	56.1 (-3.2)	19.0 (-7.9)	17.8 (-4.1)	19.4 (2.8)
<b>제주</b>	<b>5.3</b>	<b>1.8 (11.6)</b>	<b>0.9 (28.2)</b>	<b>1.0 (40.9)</b>	<b>1.6 (55.5)</b>	<b>0.4 (17.1)</b>	<b>0.3 (13.2)</b>	<b>0.9 (119.4)</b>

자료 : 국토교통부, 한국개발연구원 2015년 4/4분기 부동산 시장동향

## 2. 주택전세가격 동향

- 2015년 지역별 아파트 전세가격지수
  - 전국 : 2015년 12월 114.79 (당해년도 1월(109.02) 대비 5.77 상승)
  - 서울 : 2015년 12월 119.12 (당해년도 1월(110.65) 대비 8.47 상승)
  - 제주 : 2015년 12월 114.98 (당해년도 1월(105.35) 대비 9.63 상승)



<표 9> 2015년 지역별 주택전세가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	109.02	109.40	110.04	110.72	111.18	111.78	112.35	112.84	113.47	113.93	114.49	114.79
서울	110.65	111.21	112.17	113.14	113.88	114.75	115.61	116.34	117.25	117.92	118.69	119.12
제주	105.35	105.55	106.60	108.32	108.50	108.70	110.05	110.95	111.62	111.70	113.32	114.98

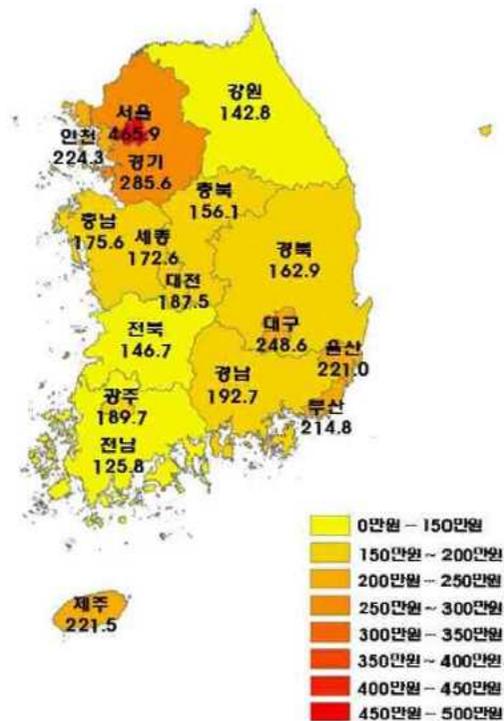
자료 : KB국민은행

## 2. 주택전세가격 동향

- 지역별 아파트 전세가격
  - 수도권 : 아파트 전세가격은  $\text{m}^2$  당 평균 325.3만원 수준
  - 지방 5개 광역시 : 아파트 전세가격은  $\text{m}^2$  당 평균 212.3만원 수준
  - 제주 : 아파트 전세가격은  $\text{m}^2$  당 221.5만원으로 서울 대비 47.5%수준

<그림 13 > 지역별  $\text{m}^2$  당 아파트전세가격

(기준 : 2016년 2월)

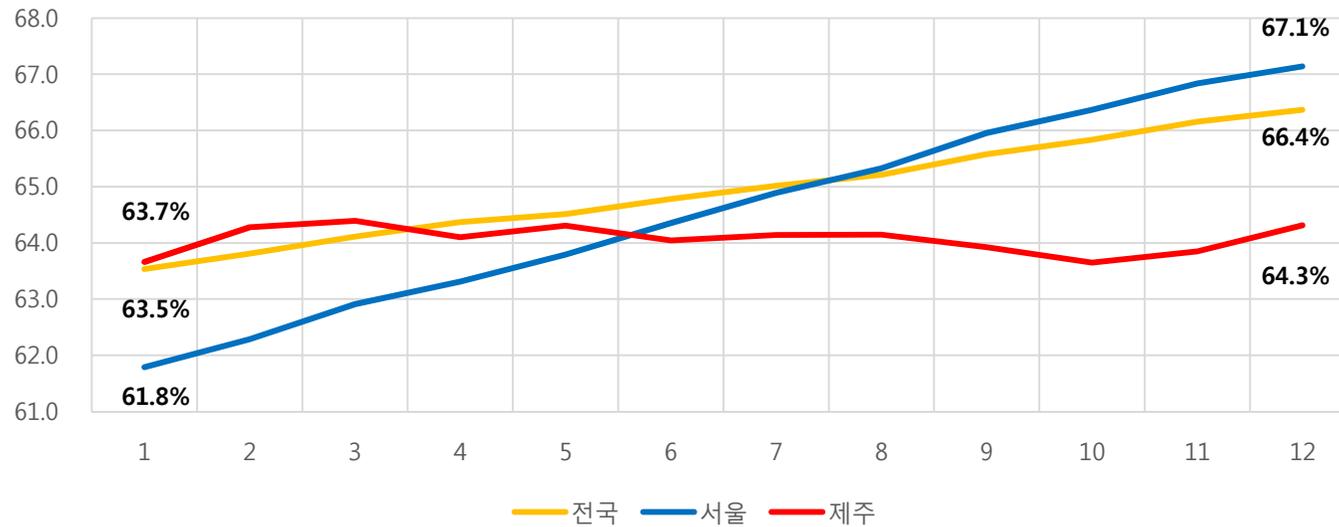


자료 : KB국민은행, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향

## 2. 주택전세가격 동향

- 2015년 매매가격 대비 전세가격 비율
  - 전국 : 2015년 12월 66.4% (당해년도 1월(63.5%) 대비 2.9% 상승)
  - 서울 : 2015년 12월 67.1% (당해년도 1월(61.8%) 대비 5.3% 상승)
  - 제주 : 2015년 12월 64.3% (당해년도 1월(63.7%) 대비 0.6% 상승)

<그림 14> 2015년 종합 매매가격 대비 전세가격 비율

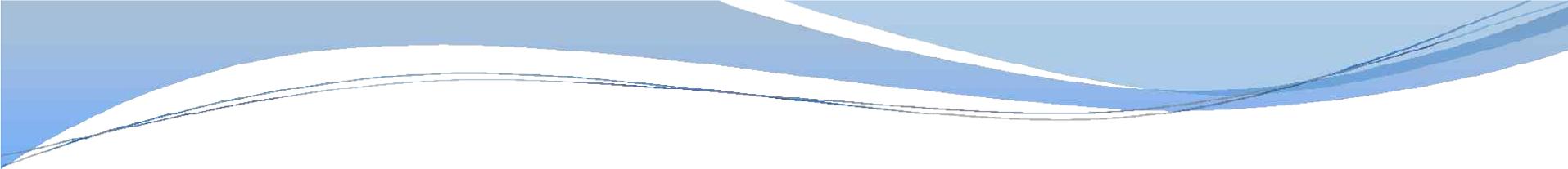


<표 10> 2015년 종합 매매가격 대비 전세가격 비율

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	63.5	63.8	64.1	64.4	64.5	64.8	65.0	65.2	65.6	65.8	66.2	66.4
서울	61.8	62.3	62.9	63.3	63.8	64.4	64.9	65.3	66.0	66.4	66.8	67.1
제주	63.7	64.3	64.4	64.1	64.3	64.0	64.1	64.1	63.9	63.6	63.9	64.3

자료 : KB국민은행



## IV. 아파트 분양시장

---

1. 미분양 및 아파트 분양물량
2. 지역별 아파트분양시장

# 1. 미분양 및 아파트 분양물량

- 전국 미분양아파트는 전월대비 1.5% 감소, 준공 후 미분양아파트는 전월대비 0.9% 감소
  - 수도권 : 29,049호(전월대비 5.2%감소)
  - 지방 5개 광역시 : 5,681호(전월대비 6.9%감소)
  - 제주 : 119호(전월대비 4.4% 증가)
- 전국 분양물량은 전월대비 31.2% 증가, 전년동월대비 5.5% 증가
  - 규모별로 60㎡ 이하 1,423호, 60~85㎡ 이하 6,856호, 85㎡ 초과 138호 증가

<표 11> 지역별 미분양/준공 후 미분양 아파트물량 변동률

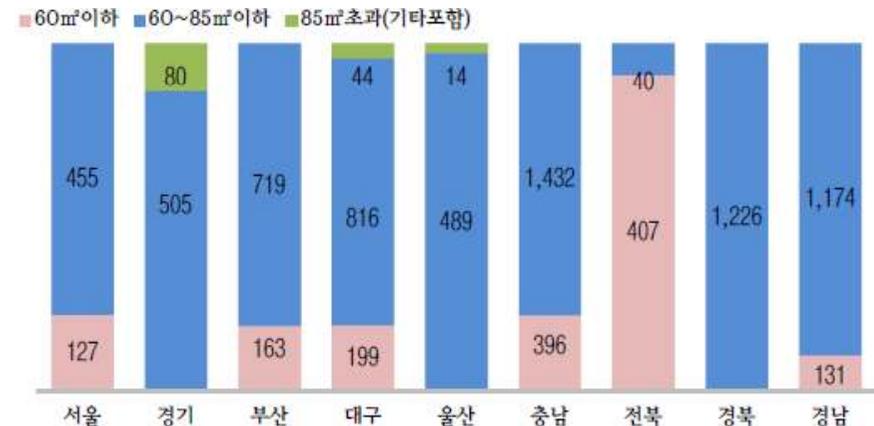
(기준 : 16년 1월, 전월대비증감율, %)

구분	미분양 (호)	준공후 미분양 (호)	미분양 전월대비(%)	준공후 미분양 전월대비(%)	구분	미분양 (호)	준공후 미분양 (호)	미분양 전월대비(%)	준공후 미분양 전월대비(%)
전국	60,606	10,422	-1.5	-0.9	세종	4	-	-75.0	-
서울	737	143	49.2	-5.9	강원	2,264	863	20.7	-1.7
인천	4,036	1,958	-4.0	-2.3	충북	5,007	240	37.0	-2.4
경기	24,276	4,318	-6.4	-2.2	충남	8,530	362	-5.9	29.3
수도권	29,049	6,419	-5.2	-2.3	전북	1,311	341	6.8	-1.7
부산	1,308	511	1.4	2.4	전남	1,563	545	-2.8	-5.7
대구	1,806	-	-24.6	-	경북	3,725	186	-2.0	1.1
광주	672	215	-8.6	0.0	경남	3,353	522	-1.7	9.2
대전	1,038	138	-16.5	-15.3	제주	119	20	4.4	0.0
울산	857	60	96.1	0.0	기타지방	25,876	3,079	4.4	2.3
5개광역시	5,681	924	-6.9	-1.4					

자료 : 국토교통부, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향

<그림 15> 지역·규모별 아파트 분양물량

(기준 : 임대제외, 호/ 16년 3월 기준)



주 : 당월 물량 없는 지역은 그래프 제외

자료 : 부동산 114, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향

## 2. 지역별 아파트 분양시장

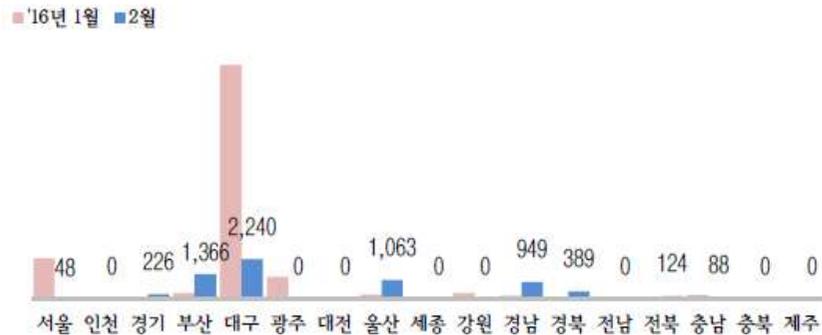
- 청약경쟁률
  - 대구 동구를 중심으로 2,240%의 가장 높은 경쟁률을 보임
  - 부산은 1,366%, 울산은 1,063%로 전국 청약경쟁률을 주도하는 상황
- 지역별 아파트분양시장
  - 수도권 : 서울 평균분양가격 720.0만원/m<sup>2</sup> 분양물량 582호, 경기 평균분양가격 284.0만원/m<sup>2</sup> 분양물량 585호
  - 지방 5개 광역시 : 평균분양가격 305.0만원/m<sup>2</sup> 분양물량 2,444호

<그림 17> 지역별 m<sup>2</sup> 당 아파트분양가격 및 분양물량

(기준 : 2016년 3월, 임대제외)

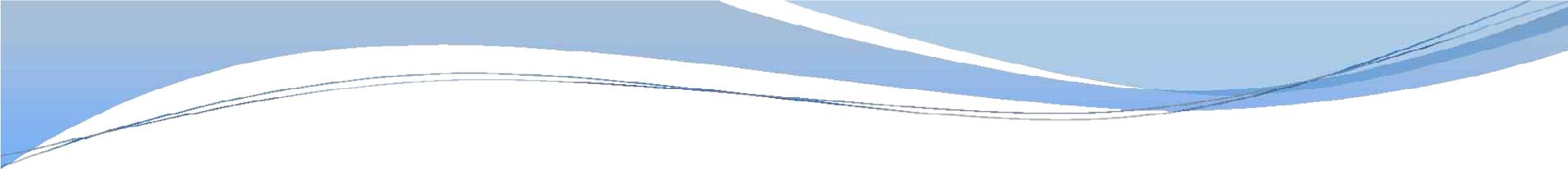
<그림 16> 아파트 청약경쟁률

(기준 : 2016년 3월)



지역	분양물량
전국	8,417
서울	582
인천	0
경기	585
부산	882
대구	1,059
광주	0
대전	0
울산	503
세종	0
강원	0
충북	0
충남	1,828
전북	447
전남	0
경북	1,226
경남	1,305
제주	0

자료 : 부동산114, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향



## IV. 토지시장

---

1. 토지가격 및 토지거래량
2. 지역별 토지시장

# 1. 토지가격 및 거래량

## ■ 토지가격 변동률

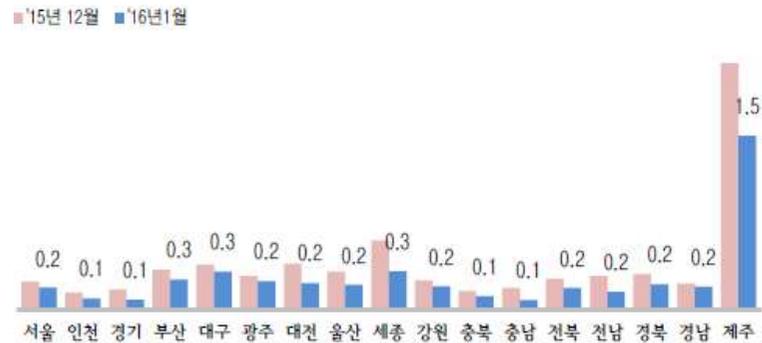
- 수도권 : 서울은 전월대비 0.2%로 4개월 이상 동일한 상승세 지속, 인천/경기는 전월대비 각각 0.1%로 상승세 지속
- 지방 5개 광역시 : 부산/대구는 전월대비 각각 0.3%로 가장 높은 상승률을 기록, 광주/대전/울산은 전월대비 0.2%로 상승세 지속
- 제주 : 신공항건설 등 개발호재가 토지 가격에 영향을 미치면서 전월대비 1.5%로 상승세 지속

## ■ 토지가격 변동률

- 전국 토지거래량은 전월대비 24.4% 감소, 전년동월대비 5.4% 감소(207,303필지)
- 세종 : 토지거래량 전월대비 77.5% 증가
- 제주 : 토지거래량 전월대비 25.7% 감소

<그림 18 > 지역별 토지가격 변동률

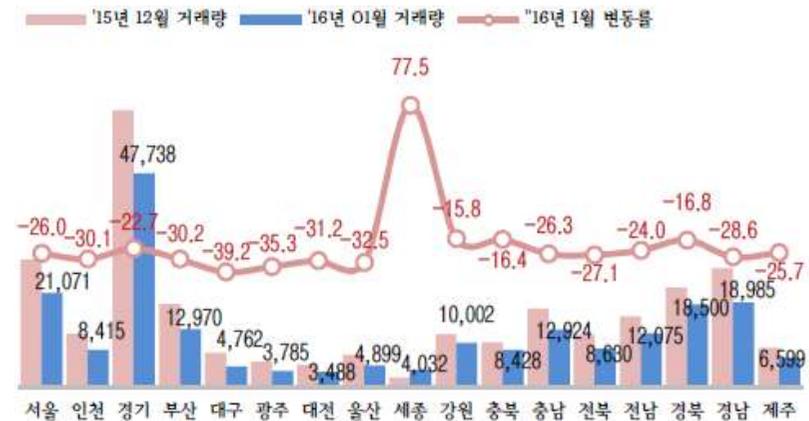
(기준 : 2016년 1월, 전월대비, %)



자료 : 국토교통부, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향

<그림 19 > 지역별 토지거래량

(기준 : 2016년 1월, 필지, 전월대비, %)



주 : 1)기말 기준임.

2)지방 5개 광역시는 2013년 4월부터 제공됨에 따라 2013년 3월 이전 자료는 해당 지역들의 비율을 산술 평균하여 계산함

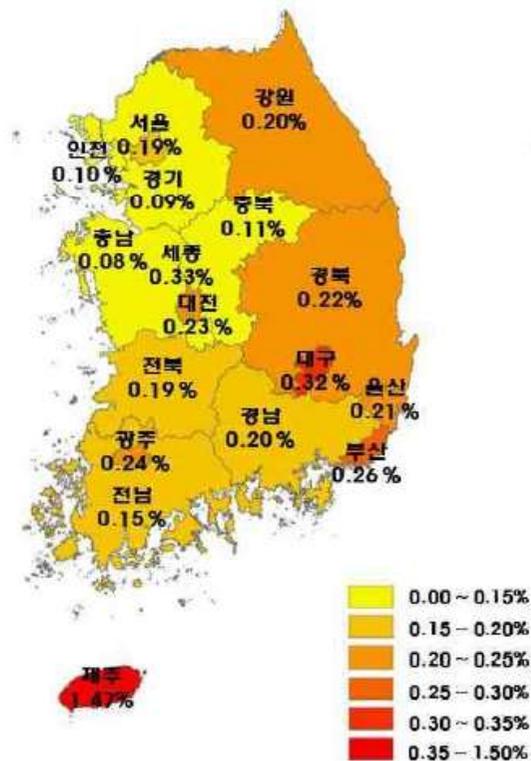
자료 : KB국민은행, 한국개발연구원 2015년 4/4분기 부동산 시장동향

## 2. 지역별 토지시장

### 지역별 토지시장(16년 1월 기준)

- 수도권 : 토지거래량은 77,224로 전국대비 34.84%수준이며, 토지가격변동률은 평균 0.13%
- 지방 5개 광역시 : 토지거래량은 29,904로 전국대비 14.42%수준이며, 토지가격변동률은 평균 0.25%
- 제주 : 아라지구 및 노형2지구 등의 도시개발사업 완료와 함께 해외자본의 지속적인 투자로 상승 특히, 토지가격변동률은 1.5%로 가장 높은 상승률을 보이고 있음, 토지거래량은 전국대비 3.2% 수준임

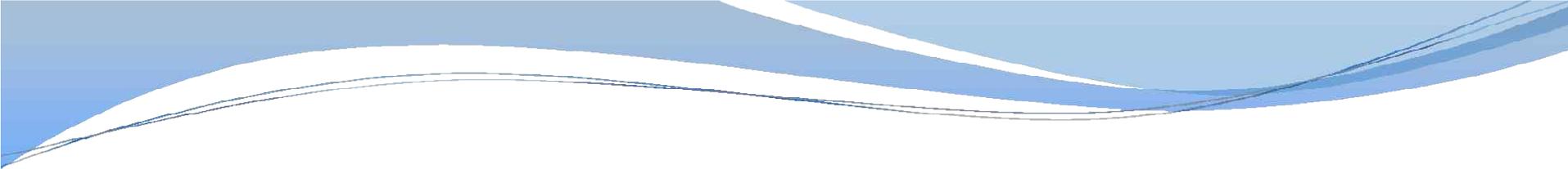
<그림 20> 지역별 토지가격변동률 및 토지거래량



(기준 : 2016년 1월)

지역	거래량
전국	207,303
서울	21,071
인천	8,415
경기	47,738
부산	12,970
대구	4,762
광주	3,785
대전	3,488
울산	4,899
세종	4,032
강원	10,002
충북	8,428
충남	12,924
전북	8,630
전남	12,075
경북	18,500
경남	18,985
제주	6,599

자료 : 국토교통부, 토지주택연구원 2016년 3월 부동산 시장동향



## IV. 해외 부동산시장 - 미국

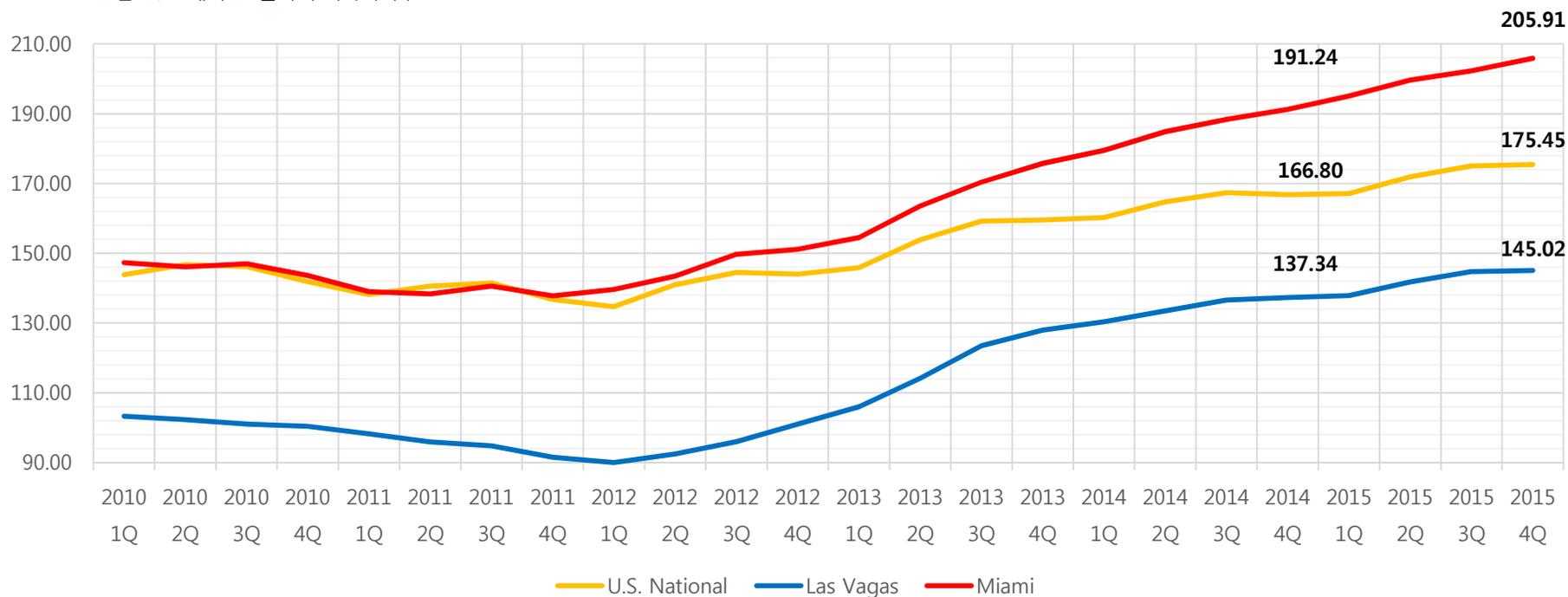
---

1. Case-Shiller Home Price Indices
  - U.S. National
  - Las Vegas
  - Miami

# 1. Case-Shiller Home Price Indices

- 케이스-실러 주택가격 지수는 미국 주택가격변동을 반영해 주택시장 동향을 알아 볼 수 있게 만든 대표적 지표로써, 미국의 주요 대도시 지역을 대상으로 최소한 두 번 이상 거래된 단독주택가격 변화를 지수로 산출
- 미국 전역, 라스베가스, 마이애미는 지속적인 하락세를 보이다가, 2012년을 기점으로 상승세를 보이고 있음
  - 미국 전역 : 2015년도 4Q 주택가격지수는 175.45이며, 전년 동분기(2014 4Q) 대비 8.65 증가
  - 라스베가스 : 2015년도 4Q 주택가격지수는 145.02이며, 전년 동분기(2014 4Q) 대비 7.68 증가
  - 마이애미 : 2015년도 4Q 주택가격지수는 205.91이며, 전년 동분기(2014 4Q) 대비 14.67 증가

<그림 21 > 케이스-실러 주택가격지수



# 1. Case-Shiller Home Price Indices

## ■ 케이스-실러 주택가격지수 증감율

- 미국 전역 : 2015년도 4Q 주택가격지수 증감율은 0.23%이며, 전년 동분기(2014 4Q : -0.35) 대비 0.58% 증가
- 라스베가스 : 2015년도 4Q 주택가격지수 증감율은 0.19%이며, 전년 동분기(2014 4Q : 0.58) 대비 0.39% 감소
- 마이애미 : 2015년도 4Q 주택가격지수 증감율은 1.78%이며, 전년 동분기(2014 4Q : 1.53%) 대비 0.25% 증가

<그림 22 > 케이스-실러 주택가격지수 증감율

