



월간 주택시장 동향

2018. May
Vol. 66



알투코리아부동산투자자문(주)

www.R2Korea.co.kr

Contents

2018 Residential Market Report

Page 03	최근 부동산 ISSUE
Page 06	아파트 시장현황 가격동향
Page 07	아파트 시장현황 수급동향
Page 09	04월 동향 종합 및 05월 전망

[최근 부동산 ISSUE]

■ 인허가 실적 감소

- 주택시장 침체로 3월 주택 인허가 실적은 전년 동월 대비 25.5% 감소
- 분양승인 실적은 전년 동월 대비 전국 평균 29.7% 증가했으나 지방은 감소

❖ 인허가 실적

- 3월 주택인허가 실적은 전국 38,479호로 전년 동월(51,620호) 대비 25.5% 감소했고, 5년 평균 (46,918호) 대비 18% 감소함
- 수도권은 19,419호로 전년 대비 8.9% 감소했고, 5년 평균 대비 10.7% 감소. 인천만 증가함
- 지방은 19,060호로 전년 대비 37.1% 감소, 5년 평균 대비 24.3% 감소함

[지역별 인허가 실적]

(단위:호)

구 분	2018년		2017년		5년 평균		전년 대비 증감		5년 대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
전 국	38,479	119,571	51,620	141,100	46,918	118,351	-25.5%	-15.3%	-18.0%	1.0%
수도권	19,419	60,914	21,320	63,778	21,737	54,877	-8.9%	-4.5%	-10.7%	11.0%
(서울)	4,361	13,559	7,157	21,666	5,560	15,190	-39.1%	-37.4%	-21.6%	-10.7%
(인천)	3,351	9,990	796	2,476	957	2,798	321.0%	303.5%	250.2%	257.0%
(경기)	11,707	37,365	13,367	39,636	15,221	36,889	-12.4%	-5.7%	-23.1%	1.3%
지 방	19,060	58,657	30,300	77,322	25,181	63,474	-37.1%	-24.1%	-24.3%	-7.6%

❖ 분양(승인) 실적

- 3월 공동주택 분양실적은 전국 45,042호로 전년동월(34,728호) 대비 29.7% 증가했으며 5년 평균(30,630호) 대비 47.1% 증가
- 3월 누계 분양은 5년 평균 대비 증가했으며 전년 동기 52,000호 대비 27.9% 증가
- 지역별로는 수도권은 33,948호로 전년 대비 137.0%, 5년 평균 대비 186.3% 증가, 지방은 11,094호로 전년 대비 45.6%, 5년 평균 대비 40.9% 감소함
- 유형별로는 일반분양은 21,801호로 전년 대비 2.1%, 5년 평균 대비 2.7% 증가했고, 조합원분은 10,072호로 전년 대비 64.0%, 5년 평균 대비 238.0% 증가함

[분양(승인) 실적]

(단위:호)

구 분	2018년		2017년		5년 평균		전년 대비 증감		5년 대비 증감	
	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월	3월	1~3월
전 국	45,042	66,673	34,728	52,137	30,630	51,156	29.7%	27.9%	47.1%	30.3%
수도권	33,948	41,803	14,325	22,928	11,858	19,659	137.0%	82.3%	186.3%	112.6%
(서울)	4,811	6,129	2,426	2,828	2,280	4,228	98.3%	116.7%	111.0%	45.0%
(인천)	5,326	5,880	266	3,316	509	1,543	1902.3%	77.3%	946.4%	281.1%
(경기)	23,811	29,794	11,633	16,784	9,069	13,888	104.7%	77.5%	162.60%	114.5%
지 방	11,094	24,870	20,403	29,209	18,772	31,497	-45.6%	-14.9%	-40.9%	-21.0%

[최근 부동산 ISSUE]

■ 2018년 도시재생 뉴딜사업 100곳 내외 선정 추진

- 지자체 자율성 확대 - 약 70% 시도 선정, 예산총액배분 자율선정 도입
- 도시재생뉴딜 정책 목표를 실현 할 다양한 분야의 사업 선정

❖ 2018년도 도시재생 뉴딜사업 선정계획

- 올해는 총 100곳 내외의 사업지 중 70%(17년 65%) 수준인 70곳 내외를 시도에서 선정할 예정임
- 선정 주체 및 규모는 시도 선정 70곳 내외, 정부 선정 30곳 내외
- 시도별 예산총액 범위 내에서 사업유형 및 개수를 탄력적으로 선택할 수 있게 하는 '예산총액배분 자율선정' 방식을 도입하여 지자체의 자율성 확대

[시·도별총액예산]

시·도	총액예산	시·도	총액예산	시·도	총액예산	시·도	총액예산
서울	7곳	대전	250억(2~3곳)	강원	300억(3~4곳)	전남	400억(4~5곳)
부산	400억(4~5곳)	울산	250억(2~3곳)	충북	300억(3~4곳)	경북	400억(4~5곳)
대구	300억(3~4곳)	세종	100억(1곳)	충남	300억(3~4곳)	경남	400억(4~5곳)
인천	300억(3~4곳)	경기	500억(5~6곳)	전북	300억(3~4곳)	제주	150억(1~2곳)
광주	300억(3~4곳)	■ 서울시는 부동산시장 영향이 적은 지역을 선별하여 개수로 배정					

❖ 광역지자체 자체 선정 기준 마련

- 투기과열지구 및 투기지역은 부동산 시장 불안을 유발할 가능성이 적은 지역을 대상으로 검토 예정
- 서울시는 도심, 유흥지, 국공유지, 보전가치가 낮은 개발제한구역 등을 활용한 신혼희망타운 등 주택공급 확충 방안 마련
- 광역지자체는 자체 기준을 마련하여 부동산시장 안정지역을 선별한 후 뉴딜사업을 신청하고, 원칙적으로 부동산 시장을 자극할 우려가 적은 중소규모 사업을 중심으로 뉴딜사업 추진 예정
- 3중 안전장치 마련 : 신청 -> 선정 -> 착수 단계에 걸쳐 시장 상황을 지속 점검

❖ 올해 선정 기준

- 노후 주거지 정비 및 도시경쟁력 회복 등 도시재생뉴딜정책 목표 실현, 지역특화 자산 활용, 국정과제 실현, 도시문제 해결 등을 위한 사업을 중점 선정할 계획임
- 청년 스타트업 지원 등을 위한 혁신 공간 조성사업, 지역기반 도시재생 일자리 창출효과가 큰 사업 등이 중점 선정될 계획임
- 역사, 문화, 경관특화, 골목상권, 여성친화, 농촌 특화발전 등 범정부적 협업을 통해 지원 할 수 있는 지역 특화 사업을 선정하여 지역의 혁신거점으로 조성할 계획임
- 스마트시티형 도시재생 뉴딜사업도 5개 내외 선정하여 사업비를 추가 지원, 도시문제 해결과제와 연계사업도 선정할 계획임
- 올해 도시재생 뉴딜사업은 7월초부터 신청,접수를 받아 평가절차를 진행함

[최근 부동산 ISSUE]

■ 3월 임대주택사업자 등록 사상 최대치 기록

- 4월 양도세·종부세 혜택 변경 전, 임대주택사업자 등록 급증
- 주택임대사업 투명성 높아질 전망

❖ 3월 임대주택사업자 35,006명 신규 등록

- 3월 임대주택사업자는 전년 동기 4,363명 대비 8배 증가했고, 전월 9,199명과 비교해도 3.8배 증가함
- 서울시가 15,677명, 경기도 10,490명 등 전국의 74.8%가 서울, 경기에서 등록. 세금부담 클수록 등록도 많아

['18.3월 지역별 등록 임대주택 사업자 현황]

(명, 개인기준)

서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	세종
15,677	10,490	1,113	2,527	731	458	472	250	347
강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	합계
378	290	455	292	305	315	654	252	35,006

❖ 3월 증가한 임대등록 주택수 79,767채

- '18.3월 서울 29,961채 및 경기도 28,777채에서 전체의 73.7%가 등록
- 부산은 6,025채, 인천과 충북도 2,000채 이상 등록

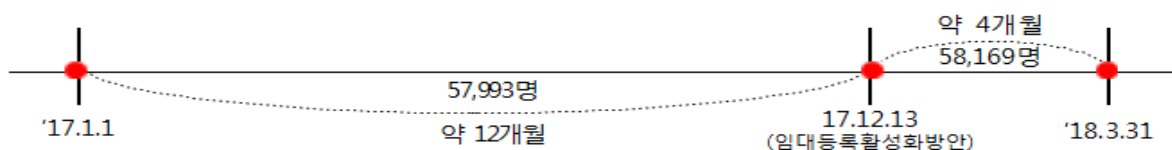
['18.3월 지역별 등록 임대주택 현황]

(채, 개인기준)

서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	세종
29,961	28,777	2,780	6,025	1,459	1,079	892	446	546
강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	합계
912	2,040	1,004	648	608	584	1,409	597	79,767

❖ 임대등록활성화 방안 발표 영향

- '18.3월말 기준, 전국적으로 등록된 개인 임대주택 사업자는 누적으로 31.2만명이며, 등록 임대주택 수는 총 110.5만채로 집계됨
- 등록기간별로는 '17년 임대등록활성화방안이 발표된 12.13 이후 등록자 급증
- 임대사업자로 등록하면 임대소득세, 취득세, 재산세 감면 혜택이 있어 앞으로도 꾸준히 늘어날 것으로 전망



[아파트 시장현황 | 가격동향]

■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 4월 전국 아파트 매매시장은 전월 대비 0.16%, 전년 동월 대비 8.39% 상승함
- 서울 아파트값 상승률이 둔화되고 광역시 및 지방 아파트 가격이 하락하면서 전반적으로 아파트 시장 안정세를 보임
- 지역별로는 서울 0.42%, 대구 0.12%, 전남 0.10% 상승했고, 경남(-0.20%), 부산(-0.09%), 전북(-0.07%), 울산(-0.05%), 충남(-0.05%) 등은 하락함
- 서울은 마포구(1.03%), 서대문구(0.89%), 성북구(0.88%) 등 강북 도심권 아파트값이 상승한 반면 금천구(-0.01%)는 하락했고, 외곽지역도 약세를 보임.
- 경기도에서는 의왕시(0.28%), 안양시(0.18%), 하남시(0.18%) 등은 비교적 상승했으나 안산시(-0.4%), 평택시(-0.31%), 양주시(-0.05%), 의정부시(-0.03%), 고양시(-0.1%) 등은 하락함

■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

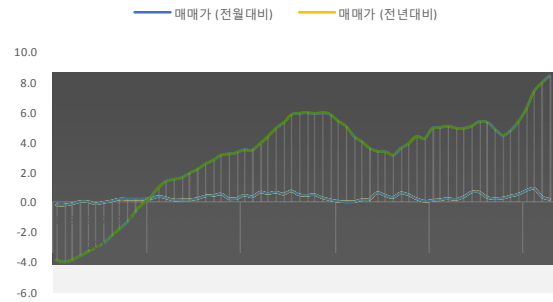
- 4월 전국 아파트 전세가격은 전월대비 -0.1% 하락해 2개월 연속 하락했고, 전년 동월 대비 1.49% 상승함
- 경남(-2.94%), 울산(-2.04%), 경북(-1.35%), 부산(-1.33%) 등 경상권이 일제히 하락했고, 세종(2.45%), 대구(2.17%)는 2% 이상 상승함
- 서울은 3월 -0.04%에서 4월 -0.09%로 하락폭 커짐. 송파구(-0.51%), 강동구(-0.27%), 성동구(-0.27%) 등 입주물량 많은 지역의 전세가격 하락함

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 4월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 68.41%로 전월 69.06%보다 낮아졌고, 서울 60.13%, 경기 74.76%, 부산 67.21%, 인천 75.31% 등 전세 가격 하락으로 전세 비율도 낮아짐

[전국 매매가 변동률]

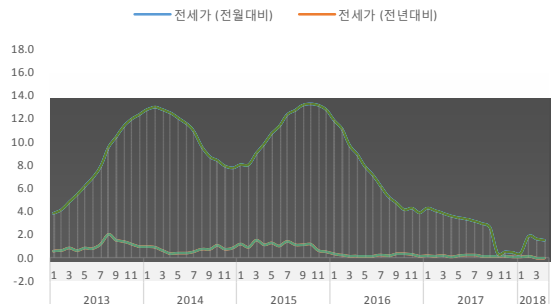
(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[전국 전세가 변동률]

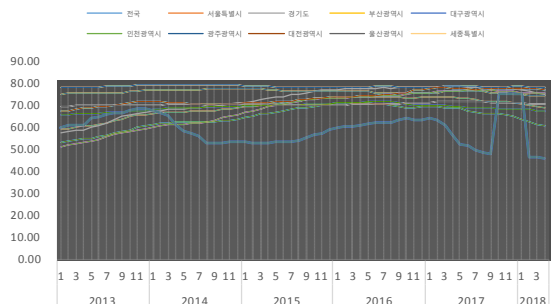
(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 아파트 입주물량

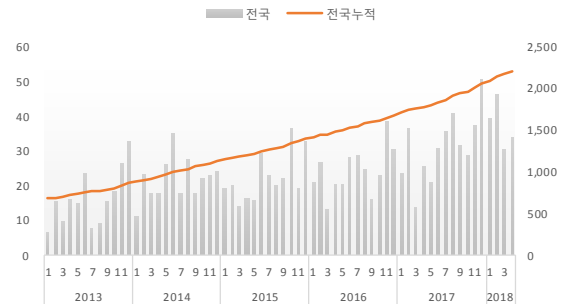
- 4월 아파트 공급물량은 28,387세대로 전월 대비 2,010세대 감소함. 수도권은 11,594세대로 전월 2,796세대 증가했고, 수도권 외 지역은 16,793세대로 4,806세대 감소함
- 입주물량은 경기도가 9,131세대로 가장 많았고, 부산 3,455세대, 충남 3,406세대, 대구 2,345세대, 인천 1,598세대 순임
- 경기도에서는 평택시가 2,180세대, 광주시 1,425세대, 김포시 1,300세대였고, 부산에서는 용호동과 서대신동, 온천동 등에서 공급 많았음
- 4월 주요 입주단지는 인천 서구 가정동 루원시티 프라다움 1,598세대, 부산 남구 용호동 W 1,488세대, 경기도 평택시 세교동 힐스테이트평택2차 1,443세대, 김포시 사우동 김포사우아이파크 1,300세대 등이 있음. 서울에서는 사당동 래미안 로이파크 668세대, 은평구 진관동 은평뉴타운꿈에그린 142세대 등이 입주함

❖ 입주예정물량

- 5월 아파트 입주물량은 29,547세대로 전월대비 1,160세대 증가함. 수도권 12,610세대(42.7%), 수도권 외 지역은 16,937세대(57.3%)로 수도권, 지방 모두 입주예정 물량 많음
- 지역별 입주물량은 경기(10,915세대), 충남(4,729세대), 경북(4,443세대) 순으로 많음
- 경기도는 고양(1,802세대), 평택(1,601세대), 수원(1,475세대), 용인시(1,067세대) 등이 많음
- 주요 입주단지는 천안 신부동 천안노블시티동문이 2,144세대로 가장 단지가 크고, 고양시 중산동 일산센트럴아이파크 1,802세대, 경북 경주시 외동읍 경주외동사랑으로부영 1,780세대, 경남 김해시 주촌면 김해센텀큐시티 1,518세대, 경북 경산시 백천동 경산삼도뷰엔빌W 1,213세대 등 수도권 외 지역에서 1,000세대 이상 대규모 단지의 입주예정 물량 많음

[아파트 공급물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2018년		
	5월	6월	7월
전국	29,547	43,563	30,757
서울특별시	1,009	4,386	987
경기도	10,915	19,500	16,973
부산광역시	192	3,039	682
대구광역시			
인천광역시	686	380	1,034
광주광역시	301	341	
대전광역시		778	1,565
울산광역시		1,793	644
강원도	168	3,482	
경상남도	2,797	5,184	4,438
경상북도	4,443	1,578	593
전라남도	1,343	146	1,367
전라북도	472	805	615
충청남도	4,729	875	747
충청북도	749	359	1,112
제주도		68	
세종특별시	1,743	849	
수도권	12,610	24,266	18,994
수도권 외	16,937	19,297	11,763

자료 : 부동산 114

[5월 지역별 주요 입주예정 단지]

(단위 : 세대)

시도	시군구	읍면동	아파트	세대수
충남	천안시	신부동	노블시티동문	2,144
경기	고양시	중산동	일산센트럴아이파크	1,802
경북	경주시	외동읍	사랑으로부영	1,780
경남	김해시	주촌면	김해센텀큐시티	1,518
세종특별시	다정동	중흥S-클래스센텀시티	1,448	

자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

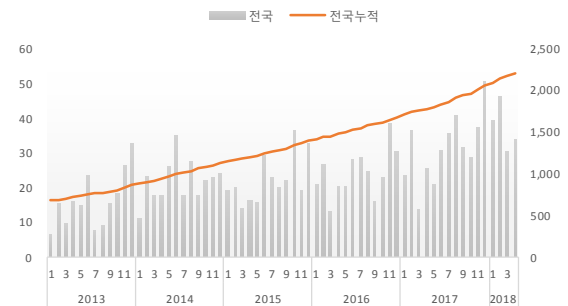
■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 4월 전국 아파트 분양물량은 39,242세대로 전월 24,066세대 대비 63.1% 증가, 전년 동월 20,735세대 대비 89.3% 증가하였음
- 수도권이 23,665세대, 수도권 외 지역이 15,577세대로 수도권이 60%, 비수도권이 40% 비중임
- 지역별로는 경기 19,879세대, 세종 3,871세대, 부산 3,770세대, 충남 2,365세대, 경남 2,075세대 등으로 경기도의 분양물량이 가장 많았음

[아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 5월 전국 아파트 분양예정 물량은 60,122세대로 4월 분양물량보다 60% 가량 증가될 것으로 예상됨
- 지역별로는 경기도 24,884세대, 서울 8,437세대, 부산 7,105세대, 대구 5,314세대 등이 있음
- 서울에서는 강동구 상일동 고덕자이, 양천구 신정동 래미안목동아델리체, 서초구 서초동 우성1차재건축 서대문구 북아현동 힐스테이트신촌 등 1,000세대 이상의 대규모 단지가 분양대기 중임. 경기도에서는 안양시 호계동 안양호원초주변지구 3,850세대, 수원시 정자동 화서역파크푸르지오 2,355세대 등이 대규모 분양예정 단지임

[지역별 분양예정 물량]

(단위 : 호)

지역	2018년		
	5월	6월	7월
전국	60,122	34,601	20,333
서울특별시	8,437	7,778	2,434
경기도	24,884	13,384	5,047
부산광역시	7,105	790	3,853
대구광역시	5,314	2,114	934
인천광역시	1,471	2,374	70
광주광역시		625	908
대전광역시	1,503	690	
울산광역시			3,537
강원도	788	1,275	2,573
경상남도	2,239	1,200	
경상북도	1,990	656	564
전라남도	200	989	413
전라북도	1,390		
충청남도	2,098	1,623	
충청북도	2,703	903	
제주도		200	
세종특별시			
수도권	34,792	23,536	7,551
수도권 외	25,330	11,065	12,782

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2월 전국 미분양 아파트는 60,903세대로 전월대비 1,799호가 증가했으며, 수도권 미분양 아파트는 9,970세대, 지방은 50,933세대로 나타남
- 수도권과 수도권외 지역 모두 미분양이 증가했고, 지방 미분양 물량이 5만호를 넘어 부담으로 작용

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

지역	2017년								2018년	
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
미분양(호)	56,859	57,108	54,282	53,130	54,420	55,707	56,647	57,330	59,104	60,903
전월대비(호)	-3,454	249	-2,826	-1,152	1,290	1,287	940	683	1,774	1,799
수도권	15,235	14,350	12,117	9,716	10,311	9,876	10,194	10,387	9,848	9,970
수도권 외	41,624	42,758	42,165	43,414	44,109	45,831	46,453	46,943	49,256	50,933

자료 : 국토교통부

[4월 동향 종합 및 5월 전망]

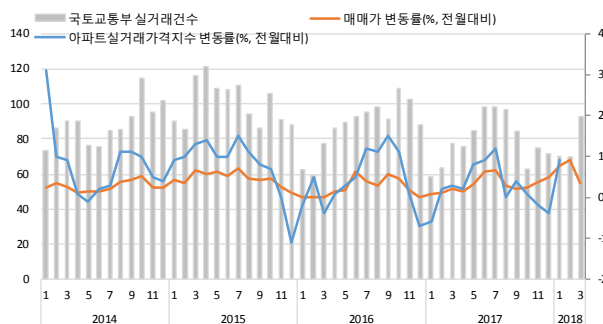
■ 4월 동향 종합

- (매매시장) 양도세 중과와 전세가격 하락으로 4월 전국의 아파트값 상승률은 0.16%로 보합세를 기록. 서울의 상승률은 전월 대비 절반 수준인 0.42%를 기록했고 지방에서는 매매가격이 하락하는 시도가 증가하고 있음. 서울은 전셋값 하락세가 매매시장으로 확산될 전망이고, 지방은 미분양 물량증가로 매매가격 하락예상
- (전세시장) 4월 전국 전세가 변동률은 -0.1%로 3월 이후 2달간 연속 하락함. 전국의 전역에서 전세가격이 하락했고, 대구, 충북, 전남만 보합세임. 아파트 공급물량이 증가하며 신규 입주단지를 중심으로 인근 전셋값도 하락세를 보이고 있음
- (공급물량) 4월 입주물량은 28,387세대로 전월과 비슷한 수준이나 작년 하반기 이후 공급물량이 많았고, 아파트 시장이 약세를 보이고 있어 약 3만호의 입주물량은 시장에 부담이 되고 있음
- (분양물량) 재고아파트의 약세에도 불구하고 신규 청약시장은 서울을 중심으로 청약수요가 몰리는 반면 지방 아파트는 청약경쟁률이 낮아 양극화가 심화됨

■ 5월 동향 종합

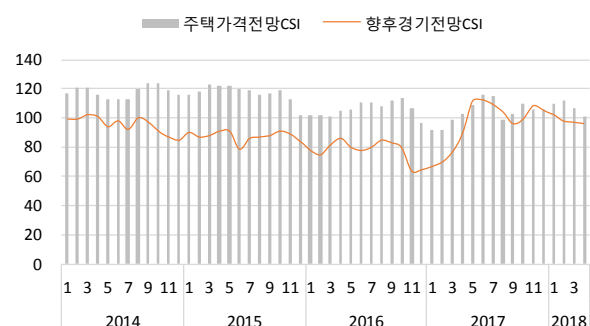
- (매매시장) 5월은 각종 규제 강화, 대출규제 본격화와 함께 전세가격까지 하락하면서 아파트 시장이 더욱 위축될 것으로 예상됨. 수도권에서는 아파트값 하락지역이 발생할 것으로 예상되며 지방은 거래 자체가 끊겨 가격변동이 거의 없을 것으로 예상됨
- (전세시장) 서울은 강남권 입주물량이 많고 하반기로 갈수록 입주 대기 물량이 많아 전셋값 하락세가 지속될 전망이다. 지방은 공급물량은 많으나, 신규 수요가 거의 없어 당분간 전셋값이 하락할 것으로 예상됨
- (공급물량) 5월 공급물량은 약 3만호 수준임. 5월에도 1만호가 입주예정인 경기도는 성남, 안산, 용인 등 공급이 집중되는 지역을 중심으로 아파트 시장 파급력이 클 것으로 예상되며, 경북과 충남도 4천호 이상이 입주예정이어서 주변 아파트 하락을 주도할 것으로 예상됨
- (분양물량) 5월에는 전국 6만 호 이상의 아파트 분양이 계획되어 있으나, 아파트 시장이 빠르게 침체되고 있어 수도권 인기지역 이외에는 청약미달 단지가 증가될 것으로 보임
- (소비자 심리지수) 향후 소비자 경기전망에 대한 CSI는 2017년 11월 108에서 2018년 4월 96으로 빠르게 낮아지고 있음. 주택가격 전망에 대한 소비자 심리지수도 3월 107에서 4월에는 101로 6p 낮아져 주택시장은 빠르게 위축될 전망이다

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주 : 6개월 후의 자산가치 전망을 보여주는 지표
 CSI>100 : 6개월 후의 자산가치 전망 긍정적
 CSI<100 : 6개월 후의 자산가치 전망 부정적
 자료 : 한국은행