

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- 주택 가격 : 4월 전국 주택매매가격 변동률은 전월대비 0.14% 하락
 - 전체적인 주택거래량 부진과 함께 시장의 관망세 지속 및 대내외 경제여건 악화로 하락폭이 지속적으로 확대
 - 4월 KB부동산 매매전망지수는 최저치 기록 후 다시 상승하였지만, 여전히 ‘하락전망’이 우세
 - 한편, 전세가격(-0.16%)은 전국적으로 하락세 지속
- 주택 거래 : 주택거래 시장 침체 지속, 서울이 가장 크게 감소
 - 3월 주택매매거래량은 전년동기대비 44.7% 감소하였으며, 서울은 2개월 연속 70%이상 감소
 - 3월 미분양아파트는 전월대비 증가하였으며, 수도권 미분양아파트가 전월대비 크게 증가
- 주택 공급 : 5~6월 10만호 분양예정이며, 4월 입주물량은 감소
 - 시장내 분양 대기 물량이 상당히 많으나 분양일정이 계속 지연되는 상황
 - 4월 아파트 입주물량은 전년동기대비 감소하였으며, 수도권보다 비수도권에서 크게 감소
- 토지 : 신도시 개발예정지 및 일부지역의 토지가격 상승세 지속
 - 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.30% 상승하였으며, 개발호재에 힘입어 가격상승세 지속
- 부동산 금융 : 부동산 펀드 신규 설정액 급증, 부동산PF 유동화 급감
 - 4월 부동산 펀드 신규설정액은 2.25조원으로 전월 대비 174%급증하였으며, 부동산PF 유동화는 전년동기대비 59% 감소

[상업용 시장]

- 상가 : 중대형 및 소규모 상가 투자수익률 하락세 지속
 - 2019년 1분기 전국 상가 임대가격지수는 전년동기대비 하락
 - 대부분의 지역에서 상가 공실률이 증가하였으며, 투자여건 악화로 수익률 하락 지속 전망
- 오피스텔 : 수도권 오피스텔 매매시장 약세 지속
 - 수도권 오피스텔 입주물량이 급증함에 따라 매매지수는 전월과 비슷한 수치를 기록하며 약세 지속
- 오피스 : 서울 임대가격지수 반등 전환
 - 2018년 2분기 이후 지속적으로 하락한 서울 임대가격지수는 전분기대비 소폭 상승하며 반등

[주택 가격] 전국 주택매매가격 및 전세가격 하락세 지속

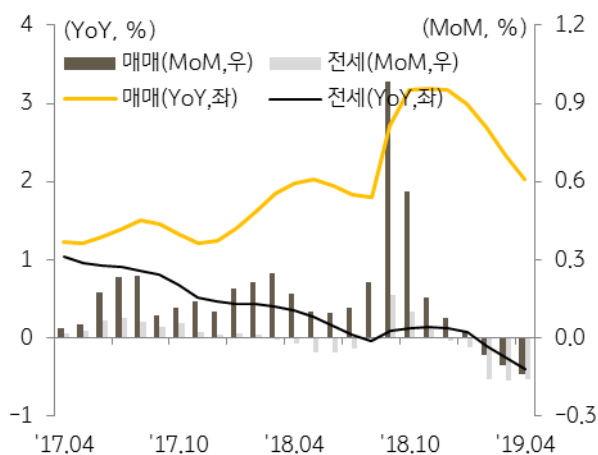
전국 주택매매가격 하락폭 확대

- 4월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.14% 하락
 - 전체적인 주택거래량 부진과 함께 시장의 관망세 지속 및 대내외 경제 여건 악화로 하락폭이 지속적으로 확대
 - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 1월(0.02)→2월(-0.07)→3월(-0.10)→4월(-0.14)
 - 5대광역시(-0.15%)가 하락으로 전환되며, 수도권(-0.05%), 기타지방(-0.33%) 모두 하락
- 주택 유형별로는 아파트의 가격하락이 두드러짐
 - ※ 아파트(-0.24%), 단독(0.06%), 연립(0.00%)
- 한편, 공동주택 공시가격이 확정발표(4월 30일)됨에 따라 높은 상승률을 보인 서울(14.02%) 등의 소유자들에게 보유세 부담으로 작용

입주물량 누적에 따라 전국 주택전 세가격 하락 지속

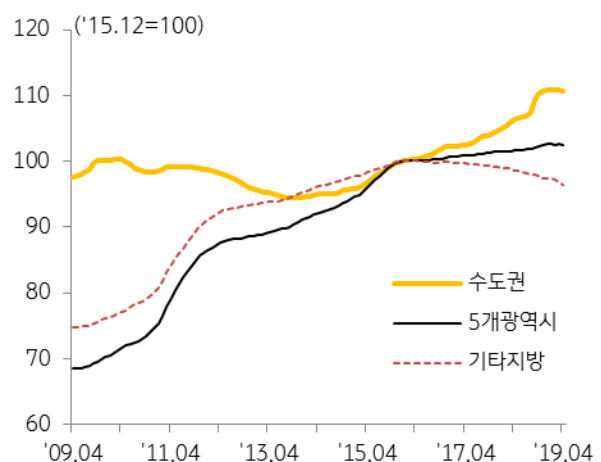
- 4월 전국 주택전세가격(-0.16%)은 하락세 지속
 - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 1월(-0.03)→2월(-0.16)→3월(-0.17)→4월(-0.16)
- 지역별로 서울(-0.08%)과 수도권(-0.15%)의 하락폭은 둔화되었으며, 5개광역시(-0.07%) 하락폭 확대, 기타지방(-0.29%)은 하락폭 유지
 - 서울 및 수도권은 매매수요가 임차수요로 전환됨에 따라 하락폭이 둔화되고 있는 것으로 판단

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 일부지역 상승에도 불구하고 전반적인 하락세 지속

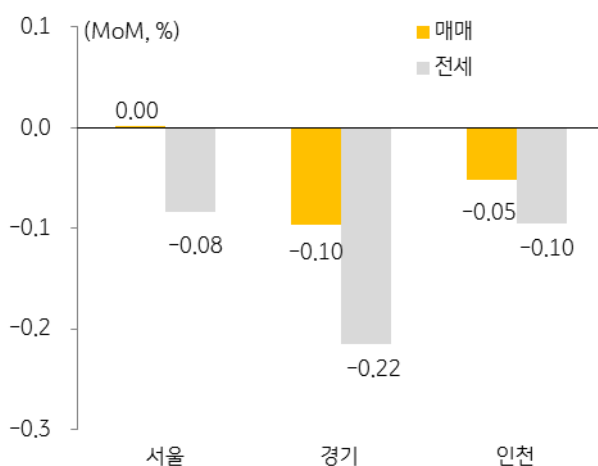
세부지역별로 상승과 하락의 차이를 보임

- 수도권 주택매매가격(-0.05%)은 거래감소 지속으로 인한 부동산 불안심리가 누적되면서 하락세 지속
- 지역별로는 서울을 제외한 경기(-0.10%), 인천(-0.05%)이 하락하였으며, 세부지역별로 차이를 보임
 - 서울은 강남구(-0.30%) 위주로 하락을 보인 반면 상대적으로 공급물량이 부족한 종로구(1.35%)와 금천구청역 복합개발 사업이 본격화되는 금천구(0.31%)가 상승
 - 경기지역은 공동주택 공시가격 급등에 따라 과천시(-0.44%)가 크게 하락한 반면 경기도 부천(0.11%)의 영상문화산업단지 사업 추진 등으로 상승세 유지
 - 인천은 전체적으로 보합을 유지하는 가운데 공급 물량에 따른 부담으로 연수구(-0.34%)의 하락이 두드러짐

수도권 전세가격 하락세 지속

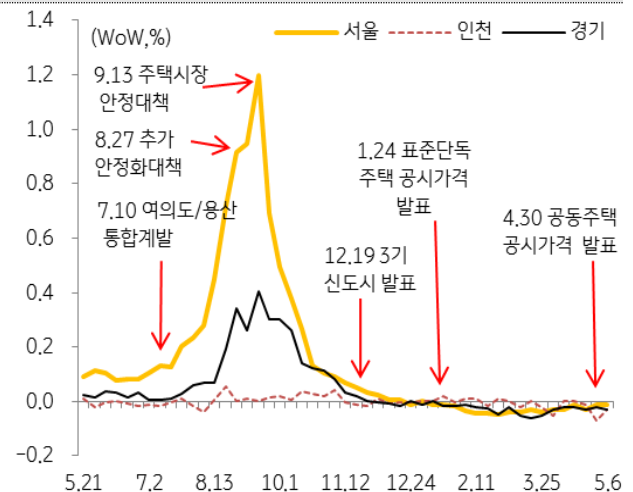
- 수도권 전세가격(-0.15%)은 하락세 지속
 - 수도권에 집중된 입주물량 증가에 따라 서울(-0.08%), 경기(-0.22%), 인천(-0.10%) 모든 지역에서 전세가격 하락
 - 특히 서울 강남구(-0.54%), 경기 고양(-0.37%), 인천 연수구(-0.63%)의 하락이 두드러짐

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(19.4월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 침체지역의 하락폭 확대에 따라 35개월만에 하락 전환

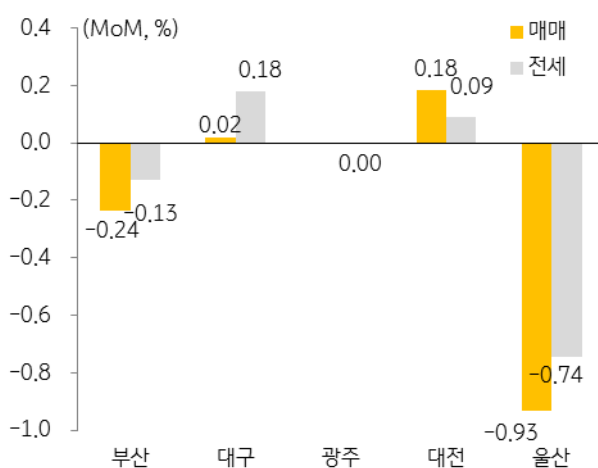
부산·울산 하락폭 확대, 대전 상승세 지속

- 5개광역시 주택매매가격(-0.15%)은 보합에서 하락으로 전환
 - 부산(-0.11%)과 울산(-0.93%)은 부동산 침체가 지속됨에 따라 하락폭이 증가하였으며, 울산 중구(-1.44%)와 북구(-1.24%)가 전국적으로 가장 큰 폭 하락
 - 작년부터 상승세가 지속되던 대구(0.02%)와 광주(0.00%)는 상승폭이 감소하며 보합세
 - 반면, 공급물량이 상대적으로 부족한 대전(0.18%)은 2019년 1분기 전국적으로 가장 높은 청약 경쟁률(74.5대1)을 보이면서 상승이 지속되고 있으며, 특히 대전 유성구(0.63%)가 크게 상승
- 5개 광역시 주택매매가격은 상승세가 지속되던 지역의 상승률 둔화와 하락지역의 하락폭 증가에 따라 35개월만에 하락 전환

여전히 지역간 전세 시장 양극화 심화

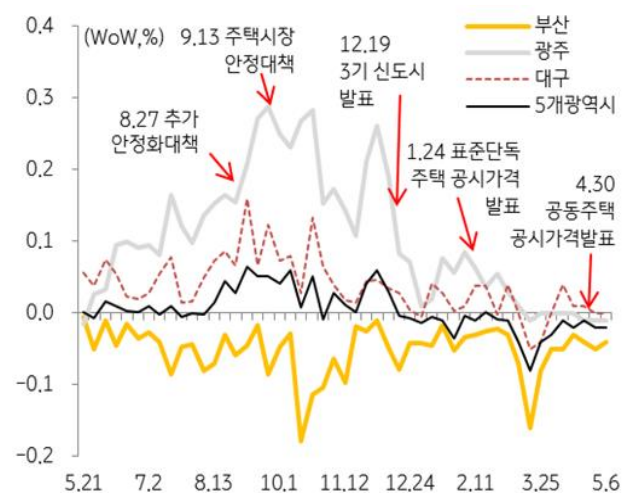
- 5개광역시 전세가격은(-0.07%)은 올해 하락세 지속
 - 부산(-0.13%), 울산(-0.74%)은 주택매매가격과 함께 주택전세가격 또한 하락이 지속되면서 부동산 침체 국면이 장기화될 조짐을 보임
 - 광주(0.00%)는 보합이며 대전(0.09%), 대구(0.18%)는 전세가격의 상승을 보이는 가운데, 특히 대구 동구(0.79%)가 복합환승센터와 백화점 등 생활 인프라 확충에 따른 전세가격 상승이 두드러짐

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(19.4월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 2016년 12월 이후 지속적으로 하락하며 침체 심화

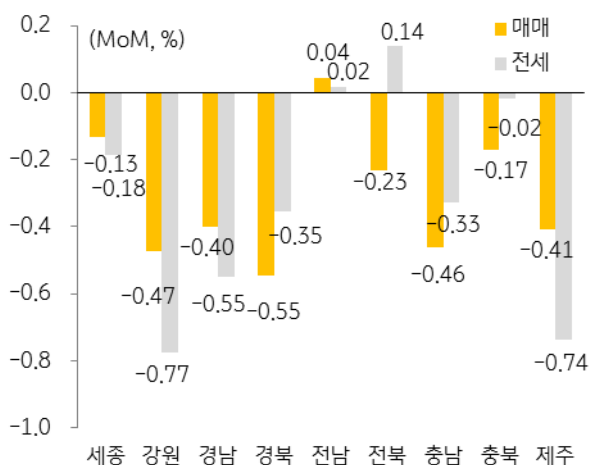
기타지방 아파트 평균매매가격 서울의 1/4 수준

- 기타지방의 주택매매가격(-0.33%)은 2016년 12월 이후 하락세 지속
 - 전체적인 공급량 증가와 함께 비수도권을 중심으로 미분양 증가 및 경기 악화로 부동산 침체 지속
 - 2016년 12월 대비 3.38% 하락
- 일부 지역을 제외하고 대부분 지역에서 하락
 - 전남(0.04%)을 제외하고 세종을 포함한 기타지방 모든 지역에서 주택매매가격 하락하였으며, 특히 경북 구미(-1.05%), 경남 김해(-0.84%)에서 크게 하락
- 유형별로 아파트(-0.48%)가 2017년 이후 가장 큰 폭의 하락을 보임
 - 기타지방의 아파트 평균매매가격은 214.1만원/m²을 기록하며, 서울(935.4만원/m²)의 1/4 이하 수준

기타지방 전세가격 하락세 지속

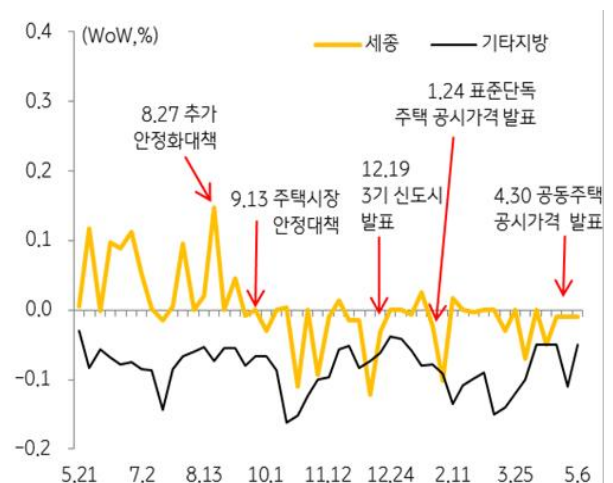
- 기타지방 전세가격은 0.29% 하락
 - 상반기 누적된 입주물량으로 인하여 전북(0.14%)을 제외한 대부분 지역에서 하락세 지속
 - 또한 작년 8월 이후 상승세를 유지하던 세종(-0.18%) 역시 하락 전환

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.4월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

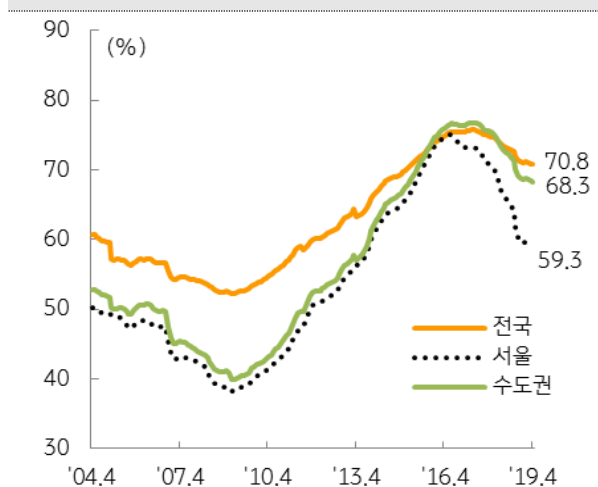
[주택 가격] 매매대비전세비율, 서울 강남구와 용산구가 가장 낮음

서울 매매대비전세 가격 비율 지속적 하락

서울 부동산매매전망 지수 일부 회복

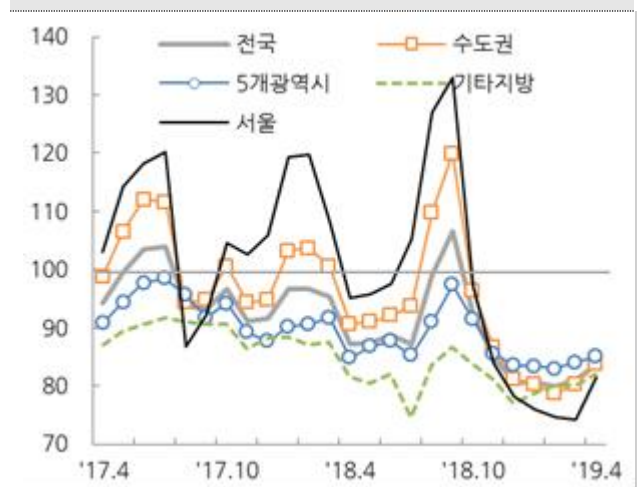
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율은 70.8%로 보합수준
 - 지역별로 수도권(68.3%/-0.1%p)은 소폭 하락하였으며, 5대광역시(71.3%)와 기타지방(75.8%)은 보합
 - 서울(59.3%)의 비율이 지속적으로 하락하는 가운데 강남구(49.1%)와 용산구(49.4%)가 전국에서 가장 비율이 낮음
- 4월 전국 KB부동산 매매전망지수¹(83.6)는 여전히 '하락 전망'이 우세하지만, 전월(81.1)대비 일부 회복
 - 서울은 조사이래 최저치를 기록한 이후 상승(3월: 74.3 → 4월: 81.4)하였으며, 강남보다 강북에서 지수가 크게 상승
 - ※ 강남(3월:78.2→4월:82.8), 강북(3월:70.5→4월:80.1)
 - 지역별로 수도권(83.8)과 5대광역시(85.0), 기타지방(82.0) 모두 전월대비 매매전망지수가 상승
 - ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(81.4), 경기(84.3), 인천(89.6), 부산(80.1), 광주(81.6), 대구(84.6), 대전(97.9), 울산(90.2)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수도 87.6로 전월대비 상승하였으며, 수도권(87.4), 5대광역시(91.6), 기타지방(86.4) 모두 전월대비 상승

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

¹ KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음
 (“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + {(“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)})

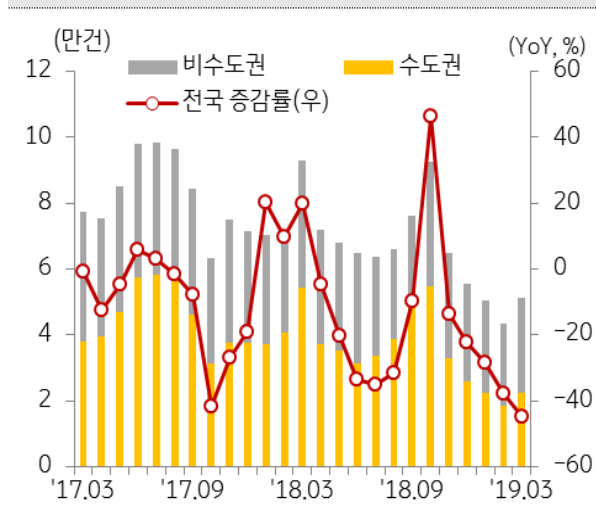
[주택 거래] 주택거래 시장 침체 지속, 서울이 가장 크게 감소

서울 주택매매거래,
2개월 연속 70%
이상 감소

수도권 미분양아파트
전월대비 크게 증가

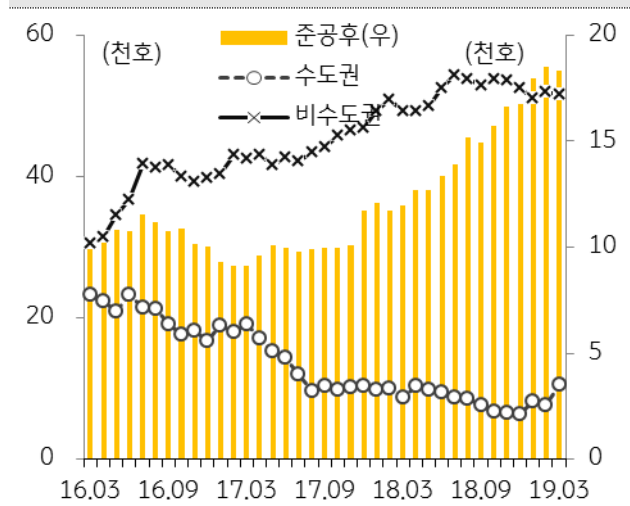
- 3월 주택매매거래량은 전년동기대비 44.7% 감소한 5만 1,357호
 - 주택거래량은 지난해 11월 이후 감소폭이 지속적으로 확대
 - 전월대비로는 18.2% 증가했으나 여전히 5만호 수준으로 지난해 월 평균 거래량인 7.1만호 대비 크게 낮은 수준
- 수도권은 전년동기대비 58.7% 감소하면서 2개월 연속 50% 이상의 높은 감소세 기록
 - 서울은 전년동기대비 76.6% 감소하면서, 전국적으로 가장 큰 폭의 감소세를 보였으며, 경기(-50.0%), 세종(-50.5%)도 크게 감소
 - 5개 광역시와 기타지방은 각각 35.1%, 16.5% 감소하면서 거래시장의 위축은 거의 모든 지역에서 나타나고 있는 상황
- 3월 미분양아파트는 6만 2,147호로 전월대비 2,533호 증가
 - 최근 안정세를 보이던 미분양아파트는 3월에 크게 증가하며, 지난해 8월 이후 가장 높은 수치를 기록
- 수도권의 미분양아파트가 올해 들어 증가세를 보이고 있는 반면, 비수도권은 다소 안정
 - 지역별로는 경기도에서 가장 큰 폭(1,427호)으로 증가하였으며, 이로 인해 수도권 미분양아파트는 1년 만에 1만호를 상회

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

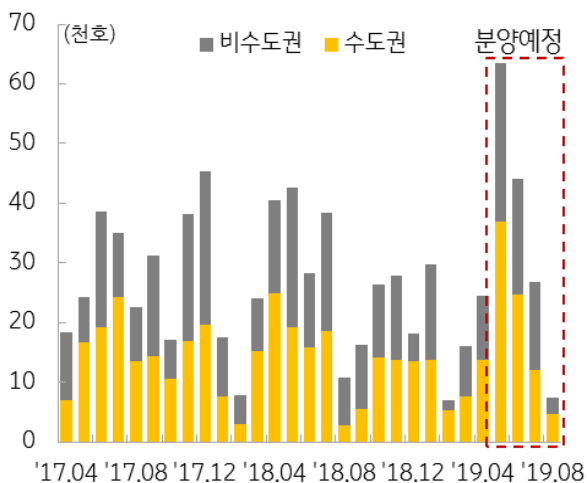
[주택 공급] 분양물량은 적으나, 일정 지연으로 많은 물량이 분양 대기 중

5~6월 10만호 분양
예정으로 주택시장에
지속적 영향

4월 입주물량,
수도권, 비수도권
모두 감소

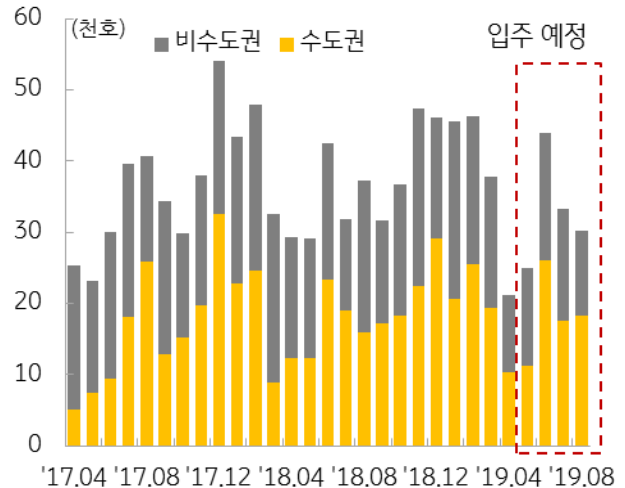
- 4월 아파트 분양물량은 약 2.4만호로 전년동기대비 39.7% 감소
 - 전년동기대비 2개월 연속 30% 넘게 감소하고 있으며, 지역별로는 수도권(-45.2%), 비수도권(-31.0%)에서 모두 감소
 - 전월대비로는 51%나 증가했으나, 본격적인 분양시기로 접어들었다는 점을 감안하면 다소 낮은 수준
- 시장내 분양 대기 물량은 상당히 많으나 분양일정이 계속 지연
 - 현재 5~6월 분양 계획중인 공급물량은 10만호를 넘으며, 공급일정이 지연된다 하더라도 분양을 앞두고 있는 상황에서 시장에 미치는 영향은 있을 것으로 판단
- 한편, 3기 신도시의 입지가 구체화 되면서 인근 지역의 경우 공급과잉에 따른 분양시장 영향도 부각
- 4월 아파트 입주물량은 2.1만호로 전년동기대비 27.9% 감소하였으며, 수도권(-16.8%)보다 비수도권(-36.0%)에서 큰 폭으로 감소
 - 전월대비로도 44.4% 감소하였으며, 지역별로는 수도권(-47.2%), 비수도권(-40.5%) 모두 감소
- 입주물량 증가는 다소 안정세를 보이고 있으나 지난해 입주물량이 많았다는 점을 감안하면 아직 낮은 수준으로 보기는 어려움

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 신도시 개발예정지 및 일부지역의 토지가격 상승세 지속

개발호재에 힘입어 가격상승세 지속

- 2019년 3월 전국 토지가격은 전월대비 0.30% 상승
 - 지난달 수도권 3기 신도시 예정지역의 가격상승세 지속. 하남(0.52%), 과천(0.48%), 남양주(0.48%), 인천 계양(0.30%) 등
 - 특히 용인시 처인구(0.82%)의 경우, SK하이닉스 반도체단지 조성 호재에 힘입어 최고상승률을 기록
 - 지역별 개발호재에 힘입어 상승세를 이어가고 있으나, 2019년 1분기 누적 상승률은 0.88%로 상승폭은 다소 둔화

표 1| 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.3)

(단위: %)

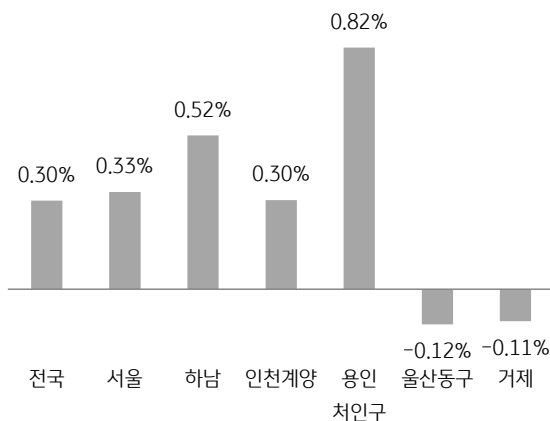
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.30	0.33	0.30	0.37	0.31	0.42	0.25	0.13	0.39
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.35	0.24	0.25	0.15	0.29	0.36	0.23	0.08	0.09

자료: 한국감정원

거래량은 예년수준 으로 회복

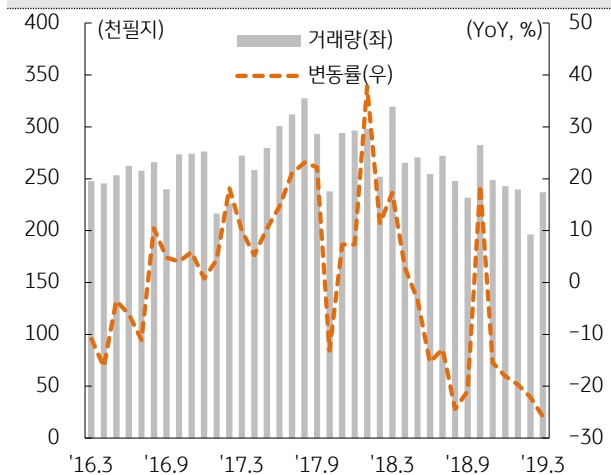
- 3월 전국 토지거래량은 약 23만 7천 필지로 전월대비 20.7% 증가하였으며, 설연휴를 이후 다시 예전수준을 회복
 - 2월 토지 거래량은 다소 긴 설연휴 기간의 영향으로 크게 감소(19.6만 필지)하였으나, 3월 거래량은 예전수준(지난 10년간 평균 21.5만 필지)을 소폭 상회
- 한편 지난 5월 7일 정부는 3기 신도시 추가조성계획(고양 창릉 및 부천 대장)을 발표, 향후 토지가격 추가상승 여력 존재

그림 15| 주요지역의 지가 변동률(2019.3월)



자료: 한국감정원

그림 16| 전국 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

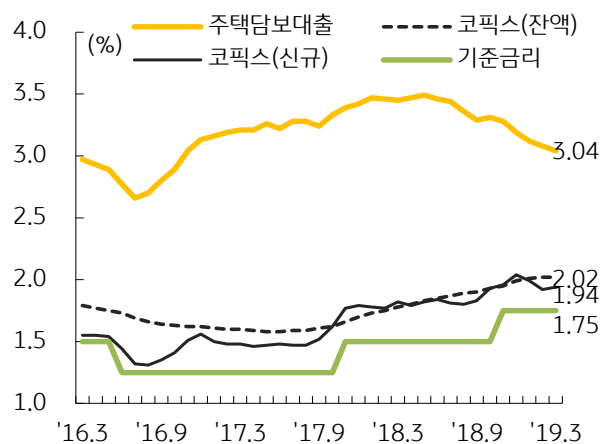
[주택금융시장] 주택담보대출 금리와 은행 조달금리간 격차 지속 감소

코픽스는 고점 유지,
주택담보대출 금리는
지속 하락

주택담보대출 증가,
신용대출 둔화 추세
지속

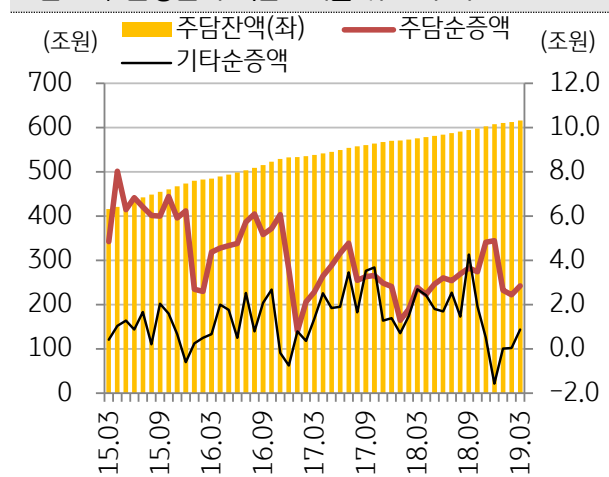
- 3월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.04%p 하락한 3.04%를 기록
 - 2018년 5월 3.49% 고점 이후 40bp 이상 하락
 - 코픽스 신규금리는 전월 대비 2bp 상승, 잔액금리는 전월과 동일
 - ※ 코픽스 금리는 16년말~17년초 저점 대비 40~50bp 상승한 수준
 - 은행권 조달금리가 안정적인 가운데, 경기 둔화 우려, 가계대출 규제 등으로 조달금리(코픽스) 대비 가산금리 하락 추세 지속
- 3월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 2.8조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등)은 0.1조원 증가
 - 1~2월 은행 주택담보대출 급증 영향으로 1분기 증가 규모는 최근 3년내 최고 수준
 - ※ 1분기 주담대: '16년 +9.7조원, '17년 +5.5조, '18년 +5.9조, '19년 +7.9조원
 - 기타대출 증가규모는 3월에도 0.1조원으로 미미한 수준
 - ※ 1분기 기타: '16년 +0.2조원, '17년 +0.4조, '18년 +3.6조, '19년 -1.5조원
 - 매매거래량 감소, 전세자금대출 활성화 등으로 주택담보대출(전세자금대출 포함)은 증가하고, 신용대출을 포함한 기타대출은 감소
- 3월말 주택담보대출 연체율은 전월 대비 4bp 하락한 0.29%
 - 전분기말대비 3bp 상승하면서 완만한 상승세 기조

그림 17 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 신규 설정액 급증, 부동산PF 유동화 급감

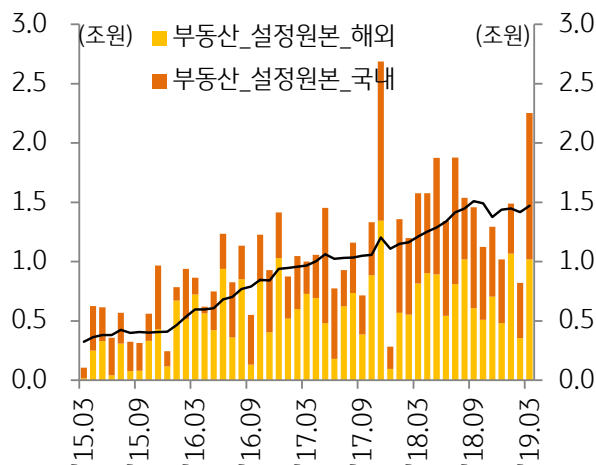
부동산펀드 해외 신규 설정액 역대 두번째 수준

- 4월 부동산 펀드 신규설정액은 2.25조원으로 전월 대비 174% 급증
 - 2017년 12월 2.69조원 이후 16개월만에 2조원 상회
 - 9.13 대책 이후 감소세를 보이던 국내 신규 설정액은 4월 1.24조원으로 전월대비 166% 급증
 - ※ 2018년 10월 0.85조 → 2019년 3월 0.46조 → 2019년 4월 1.24조
 - 4월 해외 신규 설정액은 전월대비 186% 증가한 1.02조원으로 2월에 이어 2개월만에 다시 1조원 상회
 - ※ 2019년 2월 1.01조 → 3월 0.38조 → 4월 1.02조
 - 5월 사모 부동산 펀드의 분리과세 제외 시행령 개정안 입법 예고로 향후 국내 부동산 펀드 수익률 하락 가능성 존재

주택담보대출 및 부동산 PF 유동화 감소세

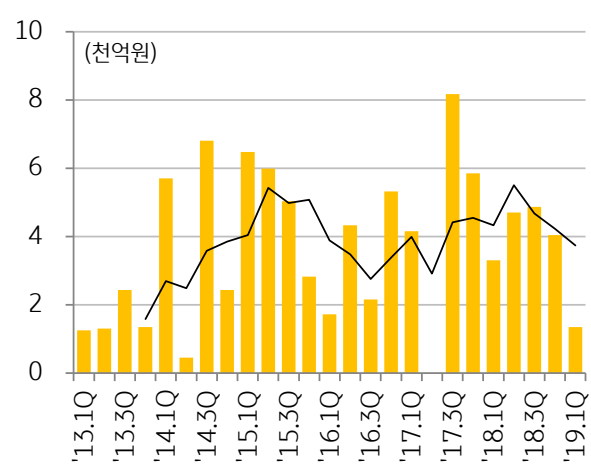
- 2019년 1분기 주택담보대출 유동화는 전년동기대비 13% 감소, 부동산 PF 유동화는 전년동기대비 59% 감소
 - 주택담보대출 유동화는 16년 35조, 17년 32조, 18년 25조로 감소세 지속
 - 부동산PF 유동화는 2017~18년 분기 평균 4천억원을 상회했으나, 19년 1분기 1,350억원으로 절반 이상 급감

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산 PF 자산유동화 추이



주: 실선은 4분기 이동평균
자료: 금융감독원

[상가] 중대형 및 소규모 상가 투자수익률 하락세 지속

상가 임대가격지수 하락세 지속

- 2019년 1분기 전국 상가 임대가격지수는 중대형상가, 소규모상가, 집합상가 모두 전년동기대비 하락
 - 소규모상가 임대가격지수는 전년동기대비 0.71% 하락하며 5분기 연속 하락세가 이어지고 있으며 중대형 및 집합상가도 하락폭이 확대
 - 지역별로는 세종시 하락폭이 가장 커 전년동기대비 임대가격지수가 중대형상가 2.52%, 소규모상가 5.17%, 집합상가 5.16% 하락

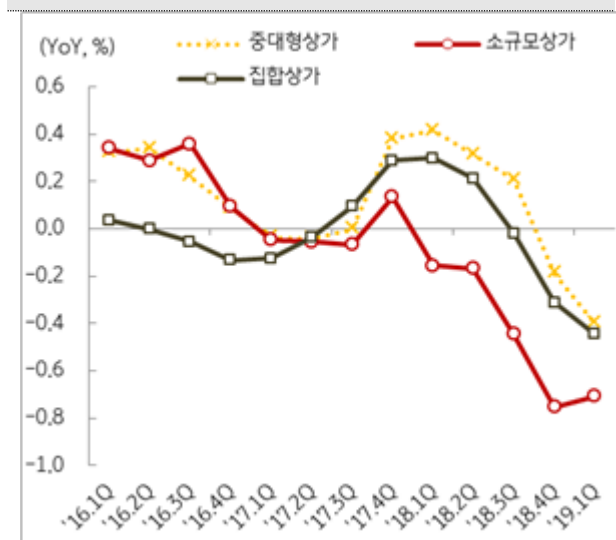
대부분의 지역에서 상가 공실률 증가

- 2019년 1분기 전국 상가공실률은 중대형상가 11.3%, 소규모상가 5.3%로 전년동기대비 각각 0.9%p, 0.6%p 증가
 - 지역별로 중대형상가 공실률은 서울과 경북을 제외한 모든 지역에서 전년동기보다 증가하였으며 소규모상가 공실은 세종, 강원, 충남, 경기 지역에서 전년동기대비 크게 증가

투자여건 악화로 수익률 하락세 지속 전망

- 상가 투자관련 지표들이 부정적 흐름을 이어가면서 중대형상가와 집합상가를 중심으로 수익률 악화가 가시화
 - 1분기 들어 자본수익률이 크게 하락하면서 중대형상가와 소규모상가의 연간 투자수익률이 전기대비 각 0.22%p 하락하였으며 당분간 하락흐름이 지속될 것으로 전망

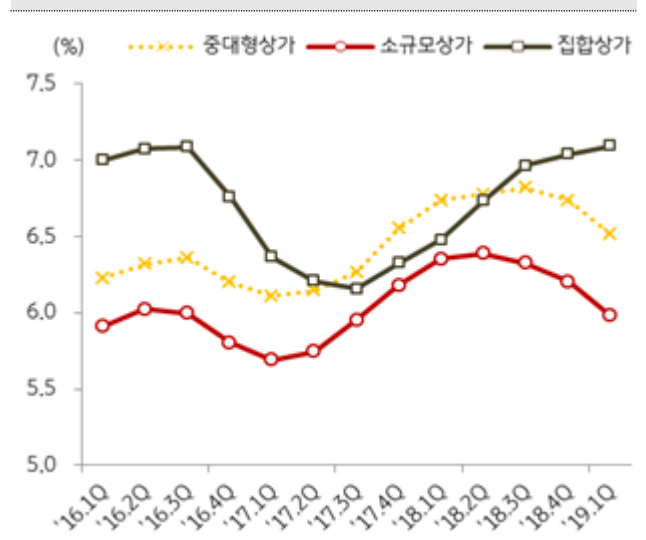
그림 21| 전년동기 대비 임대가격지수 변동률



주: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재

자료: 한국감정원

그림 22| 연간 상가 투자수익률 추이



주1: 표본개편에 따라 '17.1분기이후 시계열 연속성 차이 존재

주2: 연간수익률은 해당분기와 직전 3분기 수익률의 합

자료: 한국감정원

[오피스텔] 서울 오피스텔 매매시장 약세 지속

매매시장 약세 지속

- 2019년 이후 수도권 지역 오피스텔 매매시장 전반적으로 약세 지속
 - '19년 4월 서울지역 오피스텔 매매지수는 전월대비 0.01% 상승에 그치며, 2015년 이후 가장 낮은 상승률 기록
 - 경기와 인천지역 오피스텔 매매지수 역시 전월과 같은 값을 기록하며 약세 유지

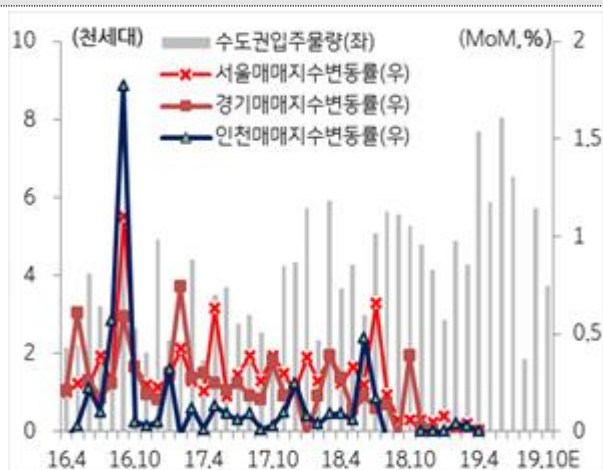
수도권 오피스텔 역대 최대 입주 물량

- 4월 경기지역을 중심으로 수도권 오피스텔 입주물량 급증
 - 4월 수도권 오피스텔 입주물량은 7,673호로 2010년 이후 최대기록
 - 서울은 915호(전년동월대비 147호 증가), 경기 5,472호(3,759호 증가), 인천 1,286호(98호 증가)가 입주하며 경기지역을 중심으로 수도권 전반적으로 입주 물량 증가

경기 평균매매가격, 평균전세가격 하락

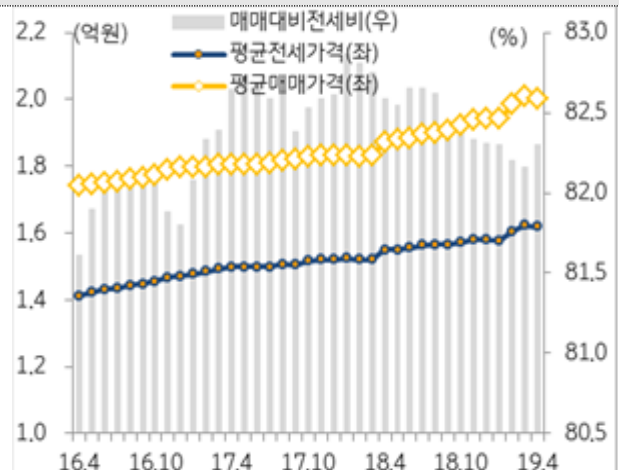
- 건축비 상승 압력에도 불구하고 공급물량 증가로 4월 경기지역 오피스텔 평균매매가격 하락 반전
 - 4월 경기지역 평균 오피스텔 매매가격은 전월대비 62만원 감소한 2억 31만원을 기록
 - 공급물량 증가로 경기지역 오피스텔 전세가격도 하락하여, 4월 평균 전세가격은 전월대비 44만원 하락한 1억 6,181만원을 기록
 - 평균매매가격이 하락하면서 경기지역 오피스텔 매매가격 대비 전세 가격 비율은 4월 소폭 상승한 82.3%를 기록

그림 23 수도권 매매지수변화율 및 입주물량 추이



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24 경기 전세·매매가격 및 매매대비전세비 추이



자료: KB국민은행

[오피스] 서울 임대가격지수 반등 전환

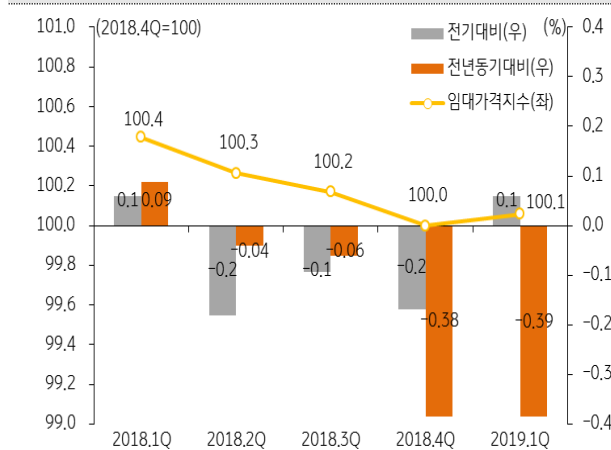
서울 임대가격지수 반등 전환

- 2018년 2분기 이후 지속적으로 하락한 서울 임대가격지수 반등 전환
 - 2019년 1분기 서울 임대가격지수는 100.1(2018.4Q=100 기준)로 전년동기대비 0.39% 하락하였으나, 낙폭은 소폭 축소
 - 2018년 2분기 이후 지속된 하락세는 신규 공급 오피스의 임대료 견인 및 일부 지역 임대수요 증가로 전분기대비 0.1% 소폭 상승하여 반등 전환
 - 2019년 1분기 서울 주요지역 임대가격지수는 도심지역 99.9로 전분기대비 소폭 하락한 반면, 여의도마포지역은 보합세, 강남지역 및 기타지역은 각각 100.2, 100.1로 소폭 상승

여의도마포지역 공실 상승세 지속

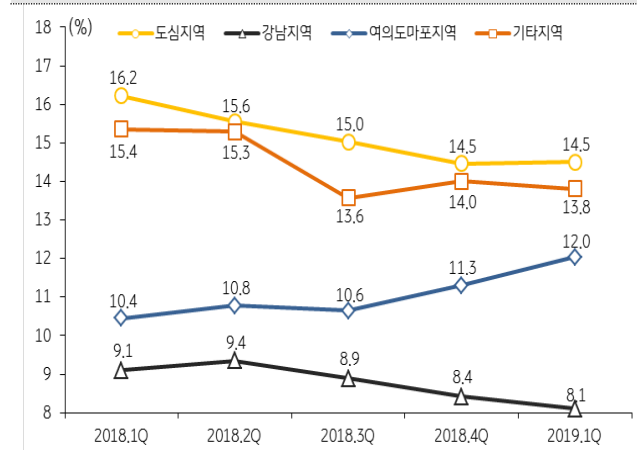
- 여의도마포지역을 제외한 3개 지역의 공실률은 전년동기대비 하락한 것으로 나타나며, 전분기대비 소폭 하락 또는 보합세
 - 2019년 1분기 도심지역 공실률은 14.5%로 서울지역에서 가장 높은 수준이며, 2018년 1분기 이후 지속된 하락세는 보합세로 전환
 - 강남지역 공실률은 8.1%로 외국계 기업의 선호 및 공유 오피스 활성화를 바탕으로 2018년 2분기 이후 하락세 지속
 - 여의도마포지역 공실률은 12%로 전분기대비 0.7%p 상승한 것으로 나타나며, 공덕역 및 여의도 지역이 공실률 상승 견인
 - 기타지역 공실률은 13.8%로 전분기대비 0.2%p 하락한 것으로 나타나며, 2018년부터 등락 지속

그림 25| 서울 임대가격지수 추이



자료: 한국감정원

그림 26| 서울 주요지역 공실률 추이



자료: 한국감정원

[미국 주택시장] 주택매매가격 전월대비 상승 전환

주택매매가격 상승 전환

- 미국 주택가격은 5개월만에 상승으로 전환, 주택담보대출 신청도 증가
 - 2월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 212.7로 전월대비 0.20% 상승
 - 30년 만기 모기지금리는 4% 초반으로 하락하면서 주택담보대출 신청은 증가 추세, 3월 MBA(모기지은행연합회) 주택융자신청지수는 259.4로 전년동월대비 0.5% 상승

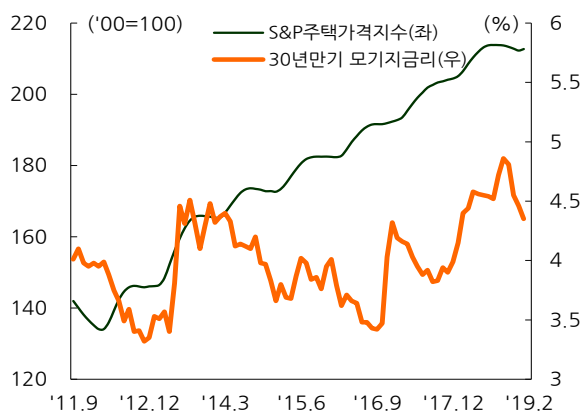
신규착공은 감소세로 주택관련지표 혼조

- 한편 신규주택 건설시장은 여전히 둔화세를 보이는 등 주택관련 지표는 혼조세
 - 3월 신규주택 착공건수는 약 114만건, 인허가건수는 127만건으로 전월대비 각각 0.3%, 1.7% 감소
 - 특히 신규주택 착공건수는 2017년 5월이후 최저치를 기록, 중서부 지역의 홍수피해로 인한 건설경기 위축이 착공건수 둔화로 이어진 것으로 분석

금리인하로 주택 구매력 개선 기대

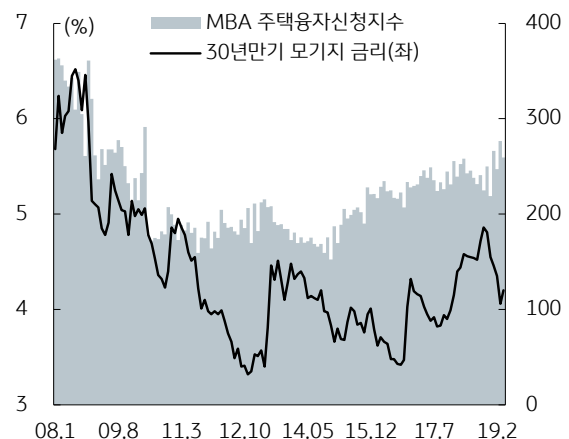
- 주택거래시장 둔화에도 불구하고, 금리인하에 따른 주택구매력 상승 및 재고 소진 등 긍정적 신호 확대
 - 연준은 올해 기준금리 인상 보류입장을 발표, 모기지금리 인하 및 이자부담 감소로 주택소비심리는 다시 회복될 것으로 기대
 - 또한 기존주택 재고소진에 3.5개월, 신규주택은 6.1개월이 소진되는 등 2018년 하반기에 비해 재고소진 기간이 크게 감소

그림 27 S&P주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 28 모기지금리 및 MBA주택융자신청지수



자료: Bloomberg

[두바이 부동산시장] 주택가격 하락세 지속하는 가운데 추가 하락 압력 부각

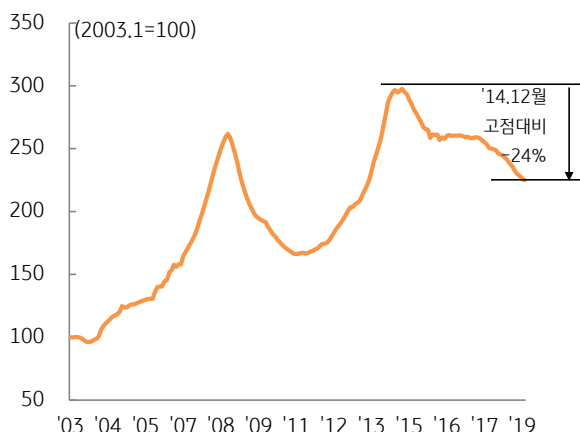
국내외 불안요인으로 두바이 부동산가격 하락세 지속

- 대규모 개발에 따른 공급물량 증가 및 외국인 투자 위축으로 두바이 주택가격 하락세 지속
 - 두바이는 건설경기 활성화를 통해 중동지역의 무역·관광·금융의 중심지로 성장, 한때 전세계 부자들의 투자 1순위
 - 하지만 저유가 및 통화약세, 중동지역의 정치적 불안, 부유층의 투자수요 감소와 더불어 대규모 부동산개발 프로젝트에 따른 공급물량이 증가하면서 가격하락을 견인
 - 2014년에 주택가격 고점을 기록한 이후 약 25~33% 하락, 두바이 아파트 임대료의 경우 고점대비 40% 이상 하락
- 최근 두바이 정부는 부동산 거래세 인하 등 인센티브를 제공, 국영기업을 민영화하는 등 다양한 정책을 제시

물량공급 증가로 추가 가격 하락 가능성 부각

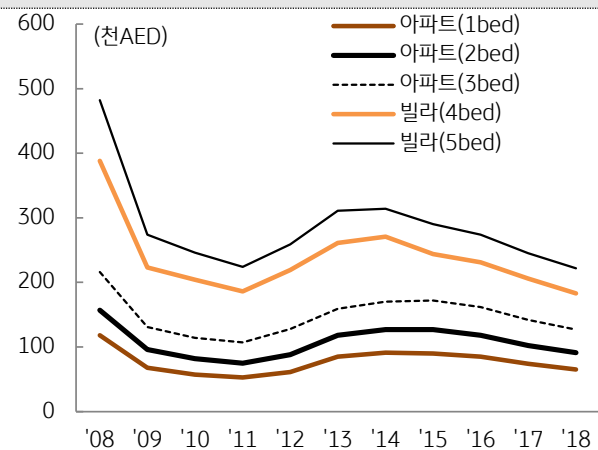
- 한편 2020년 두바이 엑스포를 위해 대규모 인프라 투자 확대 및 주택공급이 예정되어 있어, 향후 주택가격 추가하락 가능성 부각
 - 두바이 부동산업체인 Asteco에 따르면 2018년 신규공급된 주택은 약 12,085호 정도, 2019년에는 약 24,300호에 달할 것으로 전망
 - S&P는 올해 두바이 주택가격이 약 10~15% 하락할 것으로 예상
 - 두바이 부동산가격 하락 지속으로 부동산 관련 업체 부도 확대 및 금융권내 부정적 영향을 미칠 가능성 존재

그림 29| 두바이 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 30| 두바이 주택 유형별 임대료 추이



자료: Asteco

FOCUS ISSUE

3기 신도시 추진 내용 및 영향

KB경영연구소 책임연구원 김지훈

1. 3기 신도시 발표 배경

■ 최근 정부는 서울지역 장기적 주거 안정을 위해 3기 신도시 개발 계획을 발표

○ 2017년 상반기부터 강남3구 및 한강주변을 중심으로 한 서울지역 주택가격 급등

- 주택가격 안정화를 위해서 정부는 2017년 8.2대책으로 대표되는 강력한 수요 억제정책을 시행
- 8.2대책에도 불구하고 서울지역 주택가격이 2018년 8월 이후 급등하며, 정부는 수요 억제 정책과 더불어 공급대책을 발표

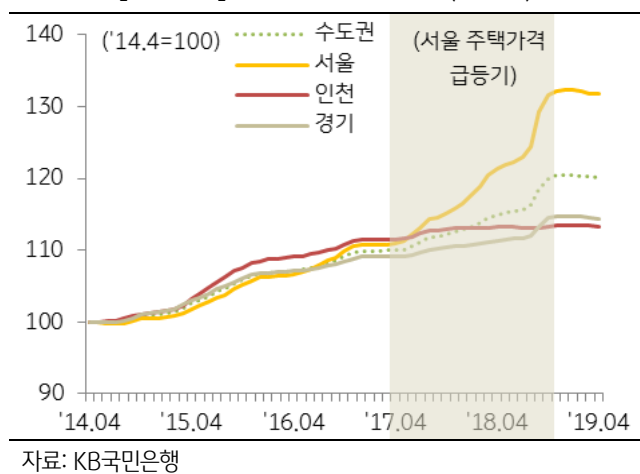
○ 국토교통부는 2018년 9월 21일 「수도권 주택 공급 확대」 방안을 통한 3기 신도시 개발 계획을 발표

- 국토교통부는 서울지역 주택시장 안정을 위해 3기 신도시가 포함된 수도권 30만호 공급계획을 발표

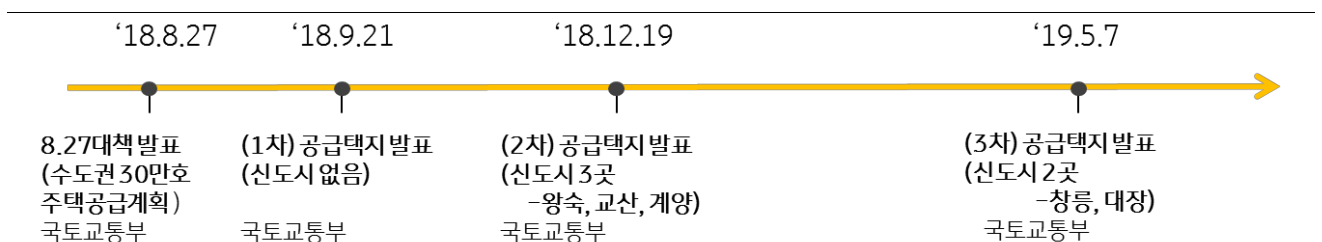
○ 3기 신도시는 5곳(남양주 왕숙, 하남 교산, 인천 계양, 고양 창릉, 부천 대장)이 지정 되었으며, 총 17.3만 가구(공급계획 30만 가구), 274.2만㎡ 면적으로 계획

- 3기 신도시 이외에 3,000세대 이상의 중규모 택지는 9곳의 경기도 택지로 총 5만 9,300호를 공급
- 서울의 경우 대부분이 역세권에 위치하며 대중교통 이용에 편리한 도심 국공유지, 유휴 군부지 등을 선정

[그림 31] 주택 매매가격 추이(지역별)



[그림 32] 3기 신도시 발표 진행 과정



자료: KB경영연구소 재정리

[표 1] 신도시 및 중규모(3천세대 이상) 택지개발 예정지 및 규모

3기 신도시					
	사업시행자	지구명	위치	면적(만㎡)	호수
2차 발표	LH·남양주 도공	남양주왕숙 1,2	남양주 진접읍, 일패동	1,134	66,000
	LH·경기도공	하남 교산	하남 교산동	649	32,000
	LH·인천도공	인천 계양	인천 계양 동양동	335	17,000
3차 발표	LH·고양도공	고양 창릉	고양시 화전동	812.7	38,000
	LH·부천도공	부천 대장	부천시 대장동	343.5	20,000
합계				3,274.2	173,000
중규모 택지(3000 세대 이상)					
	사업시행자	지구명	위치	면적(만㎡)	호수
2차 발표	LH·경기도공·과천시	과천과천	과천 과천동	155	7,000
	LH	부천역곡	부천 춘의동	72	5,500
	LH·성남도공	성남낙생	성남 동원동	58	3,000
	LH	고양탄현	고양 탄현동	42	3,000
3차 발표	LH·경기도공 등	안산 장상	안산시 장상동	221.3	13,000
	경기도공·용인시 등	용인 구성역	용인시 보정동	275.7	11,000
	LH·안산도공	안산 신길 2	안산시 신길동	74.6	7,000
	LH	수원 당수 2	수원시 당수동	68.4	5,000
	경기도공	광명 테크노	광명시 가학동	68.1	4,800
합계				1,035.1	59,300

자료: 국토교통부, KB경영연구소 재정리

2. 3기 신도시 추진 방향 및 특징

■ 3기 신도시는 기존 1기, 2기 신도시에 비해 상대적으로 서울 접근성이 높은 입지가 선정

○ 2기 신도시 대부분 서울과 물리적으로 다소 떨어져 있어 서울 대체 주거지로서 역할이 상대적으로 미흡

- 2기 신도시중 서울 접근성이 다소 떨어지는 양주 옥정, 파주 운정, 동탄신도시의 경우 서울 집중도를 분산하는 효과가 상대적으로 낮은 것으로 평가됨
- 반면, 2기 신도시 중 서울과 연접한 위례 신도시와 경부선을 통해 강남 접근성이 높은 판교는 상대적으로 높은 인기와 함께 서울지역 대체 주거지로서 역할

○ 서울 집중도를 분산시키고 주거안정 목표를 달성하기 위해 3기신도시는 1기, 2기 신도시보다 물리적으로 서울과 가까운 1기신도시와 서울 사이의 입지를 지정

- 서울에 연접하거나 서울 경계와 매우 가까운 지역을 선정, 서울로부터 평균 1km 내외의 거리(최단거리 기준)에 위치

- 고양창릉은 서울 중구를 기준으로 10km 정도 거리에 위치하며, 인천 계양, 부천 대장, 남양주 왕숙, 하남 교산 신도시 예정지구도 20km 내외의 거리에 위치

[표 2] 3기 신도시 특징

지구명	남양주 왕숙	고양 창릉	하남 교산	부천 대장	인천 계양
면적	1134만㎡	813 만㎡	649 만㎡	343 만㎡	335 만㎡
주택수	6.6만호	3.8만호	3.2만호	2만호	1.7만호
자족용지	32%	40%	29%	39%	49%
교통	서울역까지 15분	여의도까지 25분	수서역까지 20분	서울역까지 30분	여의도까지 25분

자료: 국토교통부, KB경영연구소 재정리

■ 3기 신도시는 광역 철도 교통망(GTX, 신안산선 등)과 BRT 등을 연계하여 서울 도심 접근성을 높임

- 3기 신도시는 지구지정 제안 단계부터 교통 대책을 함께 마련하여 3기 신도시 입주시 거주민들의 서울 도심 접근성을 높일 수 있도록 추진

- 대부분의 2기신도시는 서울과의 거리가 멀 뿐만아니라 입주 초기 서울로 접근하는 광역교통망이 제대로 갖추어지지 않아 서울지역 주거 분산효과가 반감됨
- 반면 3기 신도시는 최근 진행중인 광역 교통망(GTX, 신안산선 등)과 연계 강화를 통해 서울 주요 도심 접근성을 높이며, BRT 등을 활용하여 도로 교통 효율성을 높여 철도교통의 공백을 최소화

- 입주시 교통 불편이 없도록 대광위(대도시광역교통위원회)와 함께 교통대책 조기 추진을 목표로 진행

- 또한 인근 수도권 지역의 서울 접근성을 떨어뜨리지 않기 위해서 인근 신도시의 교통망 개선도 포함

- 역 신설, 도로확장 등 주변에서 역까지의 접근성 개선에 중점을 두어 기존 신도시 주민들도 교통 인프라 혜택을 볼 수 있는 방안이 종합적으로 고려됨

[그림 33] 수도권 주요 신도시 위치



자료: 연합뉴스

[참조] BRT(Bus Rapid Transit, 간선급행버스체계)

BRT는 간선급행버스체계(Bus Rapid Transit)의 약자로 급행으로 운행하는 버스 교통을 기반으로 한 대중교통체계를 의미. BRT는 편리한 환승시설을 통해 지하철과 효율적으로 연계가 되며, 버스전용차로 뿐만 아니라 기본적으로 우선 신호를 받아 도로교통의 정시성이 최대한 보장되기 때문에 땅위의 지하철이라 불림. 주로 도심과 외곽을 잇는 주요 도로에서 운행하며, 기존 버스노선과 달리 최단 직선경로로 운행하기 때문에 도로 교통으로 도심 접근성을 획기적으로 개선할 수 있을 것으로 평가됨

[그림 34] BRT(Bus Rapid Transit, 간선급행버스체계)



자료: KB경영연구소, (사진-위키백과)

■ 남양주 왕숙 신도시와 고양 창릉신도시는 GTX를 활용하여 도심 접근성 개선 극대화

○ 남양주 왕숙신도시에는 GTX-B 역사를 신설하여 서울역과 청량리역까지 접근성 증가

- 신도시 북쪽에 진접선 신설역을 설치하고 별내선 연장으로 서울 동부지역 접근성 증가
- 추가로 도로 확장 및 수석대교 신설로 한강이남 접근성을 높임

○ 고양 창릉신도시는 철도교통망 확충으로 강남 및 여의도 접근성 개선

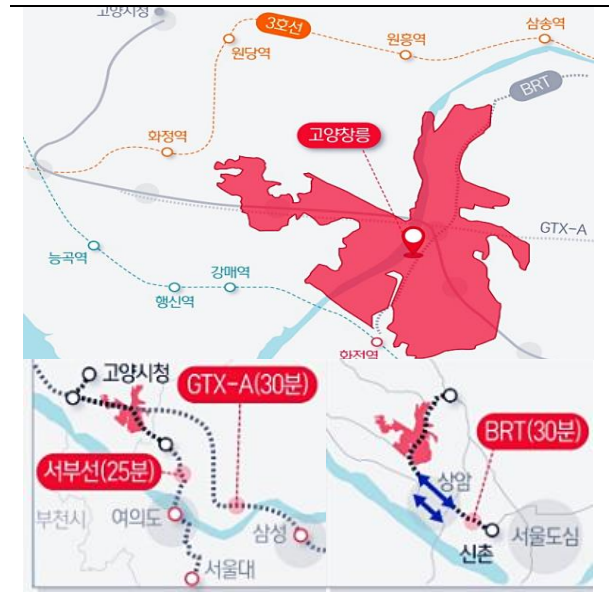
- 고양 창릉신도시는 서부선 연장으로 세절역부터 고양시청까지 서부선 7개역이 신설되며, 서부선과 GTX-A와의 연계를 강화하여 강남과 도심 접근성을 높임
- 서울진입 시 병목효과를 개선시키기 위해 화랑로 확장 및 교차로 2곳 지하화, 수색로 월드컵로 입체화 등으로 도로교통을 개선 계획

[그림 35] 남양주 왕숙 신도시 계획도



자료: 국토교통부, 뉴시스

[그림 36] 고양 창릉 신도시 교통망 확충방안

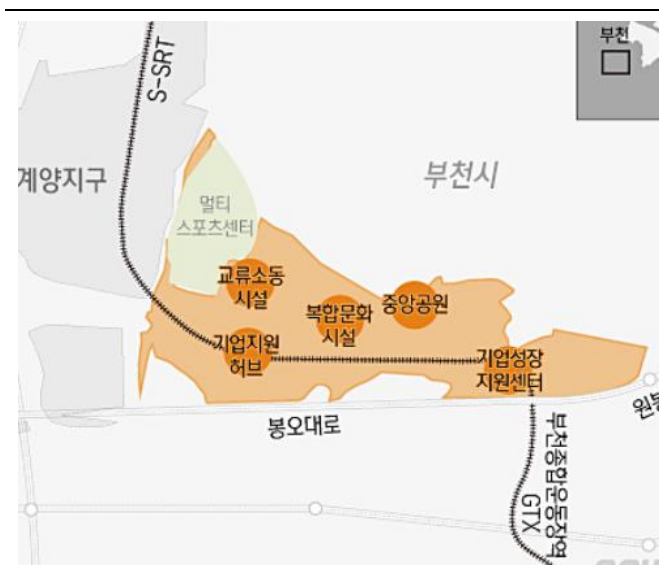


자료: 국토교통부, 뉴스핀

■ 인천 계양신도시와 부천 대장 신도시는 김포공항 및 마곡과 물리적으로 가까운 점을 활용하여 BRT 중심의 도로교통 개선을 통해 서울 서남부 접근성 향상

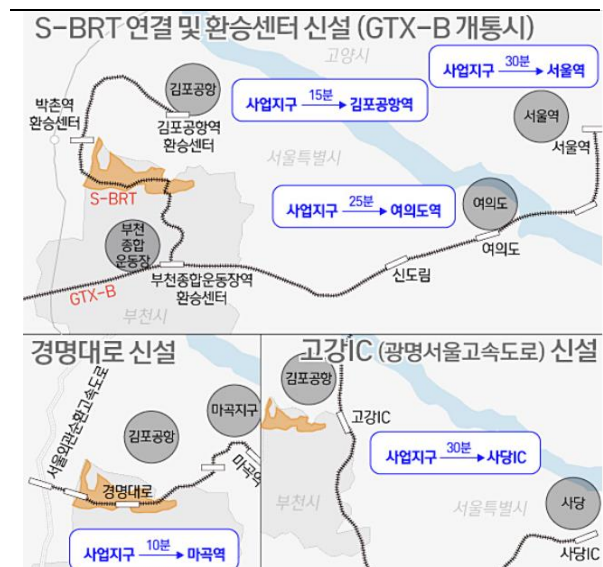
- 인천 계양 신도시와 부천 대장신도시는 BRT를 도입하여 박촌역, 김포공항역, 부천종합운동장역과의 효율을 높임
 - 박촌역, 김포공항역, 부천종합운동장역에는 환승센터가 신설 예정이며, 경명대로 신설, 고강 IC 신설, 서운 IC를 신설하여 마곡지구와 사당역까지의 접근성을 높임
- 인천 계양 신도시와 부천 대장신도시는 서울과 연접해 있으나 김포공항이 가로 막혀 기존에 도심 접근성이 떨어졌던 지역으로 교통망 개선으로 도심접근성이 상당히 개선 될 것

[그림 37] 부천 대장 신도시 교통망 확충방안(1)



자료: 국토교통부, 뉴시스

[그림 38] 부천 대장 신도시 교통망 확충방안(2)



자료: 국토교통부, 뉴시스

■ 하남 교산은 물리적으로 강남지역과 근접한 위치로 3호선 연장과 도로교통 개선으로 도심 접근성을 높임

○ 3호선 연장을 통해 강남 중심 접근성을 높임

- 오금역부터 4개의 역이 신설되며, 하남 교산 신도시 내에 2개역이 포함될 예정
- 3호선 연장에 따라 주변에 위치한 감북지역 등이 수혜 예상

○ 도로 교통 개선을 통해 강남 진입 개선

- 서울-양평고속도로, 동남로 연결도로, 황산-초이간 도로 등을 통해 도로 교통을 개선
- 하남 교산지구는 강동구와 송파구 인근 남동쪽에 위치하고 있어 도로 교통 개선의 효과가 클 것

○ 광역교통망을 활용하여 3기 신도시는 서울 주요 도심까지 30분 이내에 도달 가능할 것으로 보임

[그림 39] 하남 교산 신도시 교통망 확충방안



자료: 국토교통부, 뉴스핌

[표 3] 3기 신도시 교통망 확충 계획 및 향후 서울 도심 접근성

	남양주양속 1,2	하남교산	인천계양	고양 창릉	부천 대장
철도 교통	- GTX-B, 진접선 연결 (2개역 신설) - 별내선 연장 - 경의중앙선 역 신설	- 3호선 연장 (2개역 신설)		- 서부선 연결 (7개역 신설)	
도로 교통	- 구리 토평사거리, 남양주시 가운사거리, 삼패사거리 입체화 - BRT, 왕숙편도로 신설, - 수석대교 신설	- 동남로 도로 및 황산~초이간 도로 신설 - 선동 IC 확장개선 및 올림픽대로 확장, - 단지내 BRT 신설	- 인천 호산~김포공항역 BRT 신설, - 청라~가양간 BRT와 사업지 간 BRT 신설 - 국도 39호선 확장, - 연계도로 신설	- 제2자유로 연결, - 수색로 월트컵로 입체화 - 통일로~중앙로 BRT 신설, - 시청 신촌까지 전용차로로 연결	- 경명대로 신설, - 고강 IC 신설, - 서운 IC 신설 - BRT 연결 및 환승 센터 신설
도심 접근성	- 서울역 15분: GTX B - 청량리역 10분: GTXB - 잠실 20분 도로	- 수서역 20분: 3호선 - 잠실역 30분: 3호선	- 여의도 25분: BRT 및 주변역사 - 마곡 15분: 도로	- 여의도 25분: 서부선 - 용산 25: 경의선 - 강남 30분: GTX A	- 마곡 10분: 도로 - 사당 30분: 도로

자료: 국토교통부, KB경영연구소 재구성

■ 3기 신도시는 기존 1기, 2기 신도시에 비해 자족용지 규모를 대폭 확대

○ 테크노밸리의 성공으로 1기, 2기 신도시 중 가장 성공적인 신도시로 평가 받는 판교 신도시를 벤치마크 삼아 3기 신도시의 자족용지 규모는 기존의 신도시에 비해 대폭 증가

- 주택용지의 2/3 이상을 판교의 테크노밸리와 같은 자족용지로 공급하여 기존 신도시 대비 2 배수준의 자족 용지를 확보하였으며, 기업지원 허브, 창업지원 주택 등 공급

- 광역 교통망 확충과 함께 자족 기능을 강화해 시너지를 줄 수 있을 것

○ 추가로 친환경 기술을 적용하고 어린이집과 유치원 등 보육 인프라 확보

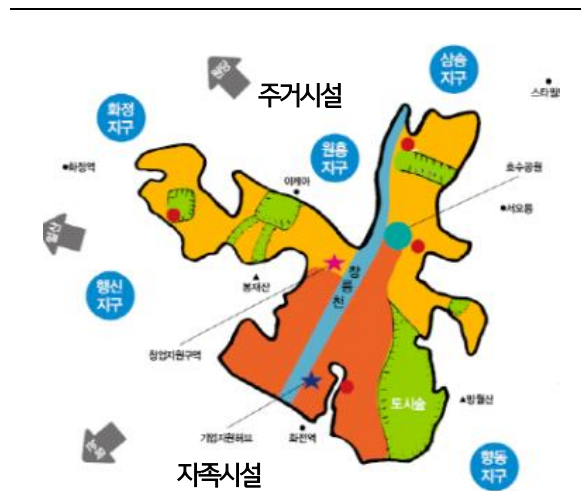
- 전체 면적의 1/3 이상을 공원 조성하고 제로에너지 타운, 수소BRT(수소충전소) 등 친환경, 에너지 자립도시 조성 등 친환경 도시를 목표
- 모든 아파트 단지에 국공립 어린이집 계획, 유치원도 100% 국공립으로 운영하며, 복합커뮤니티 센터 설치하여 입주민들의 편의성을 고려

[그림 40] 대장신도시 계획도(자족시설 39%)



자료: 국토교통부, 뉴시스

[그림 41] 창릉신도시 계획도(자족시설 40%)



자료: 국토교통부, 뉴시스

■ 3기신도시는 광역교통개선 대책 수립 및 수용이 부담이 낮은 지역을 선정하여 기존 신도시보다 추진 계획이 빠른 편

○ 택지개발 사업으로 추진되는 신도시 건설은 발표에서 분양까지 평균적으로 6~7년정도 기간이 소요

- 1980년대 후반, 수도권 주택시장 안정과 주택난 해결을 위해 5개(분당, 일산, 중동, 평촌, 평촌, 산본)의 수도권 1기 신도시를 건설
- 1기 신도시의 경우 예정지정일 이후 준공이 시작되는데 평균적으로 6~7년정도 기간이 소요

[표 4] 1기 신도시 사업기간

	분당	일산	중동	평촌	산본
예정지정일	89.5.4	89.6.20	89.4.22	89.2.27	89.2.27
준공	96.12	95.12	95.12	96.12	95.1
사업기간	89.8~96.12 (6년 4개월)	90.3~95.12 (5년 9개월)	90.2~94.12 (4년 10개월)	89.8~95.12 (6년 4개월)	89.8~95.1 (5년 4개월)

주: 중동의 경우 부천시가 사업시행자 기준

자료:국토교통부

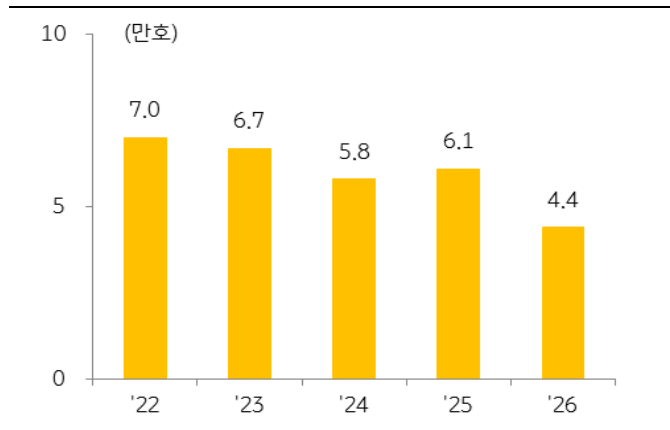
○ 3기 신도시는 기존 신도시보다 2년 먼저 광역교통개선 대책을 수립하여 공급일정을 앞당길 계획

- 기존에 지구계획 수립부터 시작했으나 3기 신도시의 경우 지구지정 제안 단계
- 지구지정 전까지 지방자치단체, 전문가 등이 참여하는 합동 TF를 운영하여 광역교통개선대책에 의한 시간을 절반 이하로 단축하는 것이 목표
- 광역교통개선 대책은 지구지정 이후 확정까지 평균 9.4개월이 소요 (판교-9개월, 위례-11개월, 동탄2-16개월 등이 소요됨)

○ 국토교통부는 22년 부터 공급을 시작해서 26년까지 30만호 공급완료를 계획

- (창릉 신도시 주요 일정) 국토부 지구단위 계획지정('20)→국토부 지구단위계획 승인('21) → 대상부지 감정평가 실시('22) → 토지보상 절차 진행('23), 공사 착공('24)

[그림 42] 수도권 30만호 공급 계획 일정



자료: 국토교통부

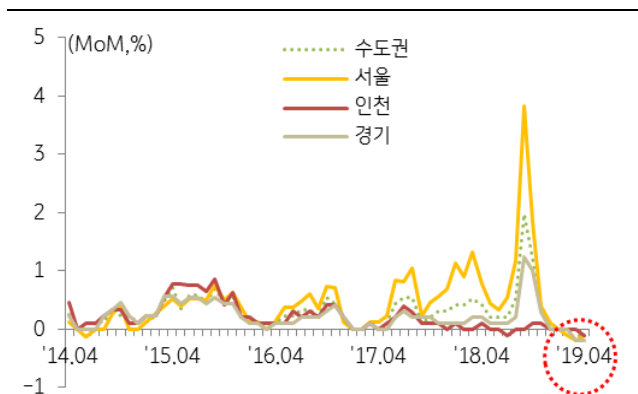
3. 3기 신도시 개발에 따른 영향

■ 3기 신도시 개발 계획으로 수도권 전반, 체계적 공급 계획에 따른 수급 불안 해소

○ 최근 2~3년간 수도권을 중심으로 급등세를 보였던 주택 매매가격은 2018년 9.13 대책과 공급대책 등을 기점으로 본격적인 하락 추세 시현

- 수도권 주택가격은 4월 기준 2018년말 대비 0.30% 하락하였으며, 서울도 2019년 2월부터는 하락세로 전환
- 서울(수도권)은 18년 11월 2주차(12월 1주차)에 하락 전환 후 29주(26주) 연속 하락

[그림 43] 주택 매매가격 추이(지역별)



자료: KB국민은행

○ 3기 신도시 2022년 이후 수도권지역 입주물량 감소에 따른 시장 불안정 해소에 도움이 될 것

- 2018~2022년 연평균 수도권 입주 물량은 연 25만호로 지난 10년 평균대비 20.7%나 많은 수준이나 이후 입주물량이 급격히 감소

- 다만, 3기 신도시가 2017년 이후 주요 급등지인 강남과 마용성(마포, 용산, 성동) 등의 가격에 영향을 미치기에는 한계가 있다는 의견이 지배적
- 3기신도시는 최근 진행 중인 광역 철도 교통인 GTX, 신안산선 등과 연계 강화와 BRT 적극 도입으로 서울 외각지역에서 도심으로 출퇴근하는 경우 대안이 될 수 있음
- 그러나 서울의 주택가격 상승을 주도했던 강남 3구 및 핵심지역을 대체하기에는 입지적 제한이 있을 것이라는 의견이 지배적
- 경기도 내 대량 공급으로 인한 1,2기 신도시 가격하락 영향에 대한 반발과 자족 용지를 채울 기업 유치는 앞으로 극복해야할 과제
- 광역교통망을 중심으로 한 대량 주택공급은 최근 광역교통망 확대에 따른 수혜지로 여겨졌던 기존 신도시들의 반발에 직면
 - 공급물량 증가에 대한 부담에 대한 기존 신도시 주민들의 반발이 만만치 않으며, 특히 1기 및 2기 신도시보다 서울 접근성이 좋은 3기신도시에 기존 신도시 주민들이 강하게 반발
- 3기 신도시의 자족용지 규모가 절대적으로 크기 때문에 적극적인 기업유치가 필요
 - 3기 신도시의 자족용지는 판교 테크노벨리의 11.1배 달함에 따라 주요 기업을 자족시설에 유치하기 위해 강력한 인센티브가 필요

MEMO