

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- 주택 가격 : 7월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.01% 하락
 - 전국 주택매매가격은 수도권 지역과 주요 광역시(대전, 대구, 광주)의 주택가격 상승으로 하락세는 둔화되었지만, 정부의 민간택지 분양가상한제 발표에 따라 불확실성 증가
 - 6월 KB부동산 매매전망지수는 대전이 100을 넘어섰으나, 전국적으로 여전히 '하락전망' 우세
 - 한편, 전세가격(-0.06%)은 구매대기수요 증가로 인해 하락세는 다소 완화될 전망
- 주택 거래 : 주택거래시장, 관망세 증가로 회복세 주춤
 - 주택매매거래량은 최근 다소 회복되는 분위기였으나 6월 들어 다소 위축
 - 6월 미분양아파트 6만 3,705호를 기록했으며, 올해들어 완만한 증가세
- 주택 공급 : 서울과 대구, 광주 등에서 분양물량 증가
 - 7월 분양물량은 약 3.7만호로 경기가 양호한 일부지역을 중심으로 상당히 많은 물량이 예정되어 있으나, 분양가상한제 도입으로 향후 분양일정은 유동적
 - 7월 아파트 입주물량은 3.3만호로 6월 이후 연말까지 감소할 전망이나, 여전히 많은 물량
- 토지 : 상반기 수도권 토지가격, 11년 만에 최고 상승률 기록
 - 6월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승하였으며, 수도권은 0.39% 상승하면서 2008년 이후 최고치 기록
- 부동산 금융 : 부동산 펀드 해외투자 역대 최고
 - 7월 부동산 펀드 신규설정액은 2.08조원으로 전월대비 9.0% 증가하였으며, 해외 신규 설정액은 1조 3,570억원으로 역대 최고 수준 갱신

[상업용 시장]

- 상가 : 상가 투자 여건 악화로 수익률 하락세 지속
 - 상가 임대가격지수 하락폭 확대와 공실률 증가로 투자 여건 개선 어려움
- 오피스텔 : 수도권 오피스텔 입주물량 증가로 서울 매매시장 약세 지속
 - 수도권 오피스텔 입주물량은 2010년 이후 최대를 기록, 서울 오피스텔 매매시장 약세 지속
- 오피스 : 여의도마포권역 임대가격 하락 지속
 - 여의도마포권역의 전년대비 1.2% 하락하여 서울 주요 권역 중 가장 큰 하락폭을 시현

[주택 가격] 전국 주택매매가격, 수도권 경기 호조 영향으로 하락세 둔화

전국 주택매매가격
수도권, 대전, 대
구, 광주 상승으로
하락세 크게 둔화

○ 7월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.01% 하락

- 전국 주택매매가격은 수도권 지역과 주요 광역시(대전, 대구, 광주)의 상승세에 따라 하락세는 크게 둔화

※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 4월(-0.14)→5월(-0.07)→6월(-0.09)→7월(-0.01)

- 지역별로 수도권(0.10%)과, 5대광역시(0.01%)는 상승하였으며, 기타 지방(-0.29%)은 하락하였지만 하락폭은 둔화

○ 최근 금리인하는 부동산시장에 긍정적인 요인으로 작용하겠지만, 정부가 민간택지 분양가상한제를 발표하는 등 하반기 추가 정책이 발표됨에 따라 불확실성 증가

전국 주택전세가격
8개월 연속 하락

○ 7월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.06% 하락하며 8개월 연속 하락

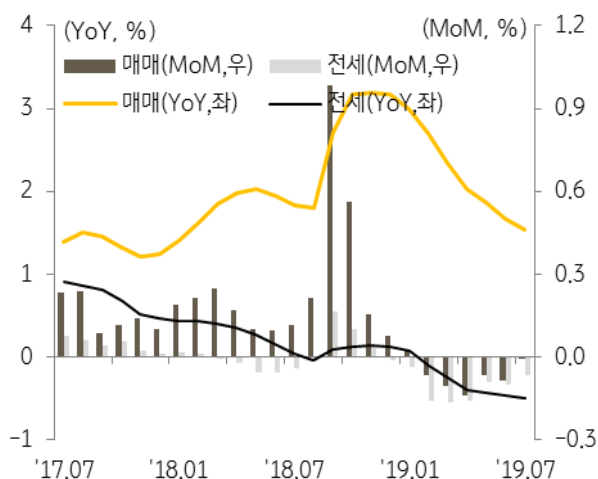
- 입주물량 누적과 계절적 비수기가 겹치면서 하락세 지속

※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 4월(-0.16)→5월(-0.09)→6월(-0.10)→7월(-0.06)

○ 지역별로 수도권(-0.05%)과 5대광역시(-0.01%), 기타지방(-0.17%) 모두 하락폭 소폭 축소

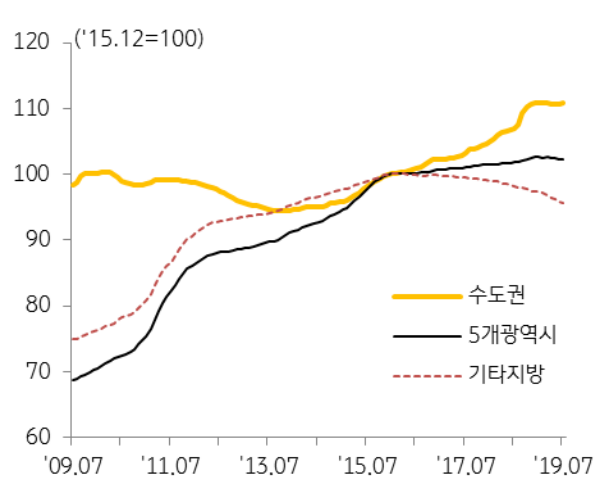
- 3기 신도시 기대와 분양가 상한제 예고 등으로 매매시장보다 청약시장에 대한 관심이 집중되면서 전세수요가 증가하고 있어 전세가격 하락세는 다소 완화될 전망

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울과 3기신도시 예정지역 중심으로 크게 상승

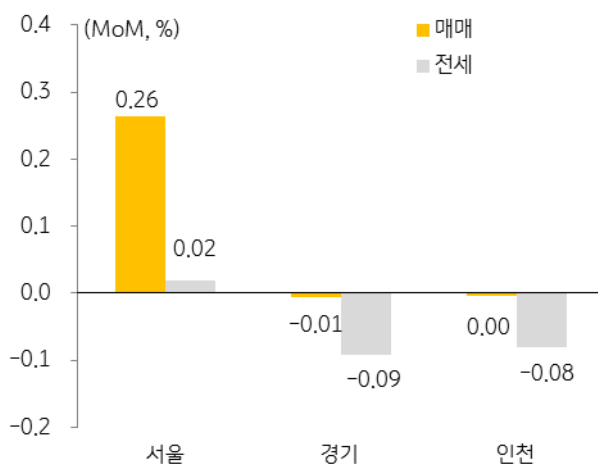
서울 25개 구 중 24개 구 상승

- 수도권 주택매매가격(0.10%)은 서울의 상승폭이 크게 확대되며 상승세 지속
- 지역별로는 경기(-0.01%)와 인천(0.00%)에 비해 서울(0.26%)이 큰 폭으로 상승하며, 수도권의 상승세를 주도
 - 서울은 25개 구 중에 중구(보합)를 제외한 24개 구에서 모두 가격이 상승하였으며, 강남 3구의 상승세가 두드러짐
 - ※ 강남 3구 변동률(%): 강남구(0.43%), 서초구(0.49%), 송파구(0.45%)
 - 경기는 대부분 지역에서 하락세가 지속되었으나, 서울과 인접한 지역인 광명(0.97%)과 3기신도시 예정지역인 과천(0.53%), 부천(0.38%)에서 큰 폭으로 상승
 - 인천은 연수구(-0.44%)에서 하락세가 지속되는 반면, 3기신도시 예정지역인 계양(0.25%)은 상승

서울 2019년 들어 처음으로 전세 가격 상승

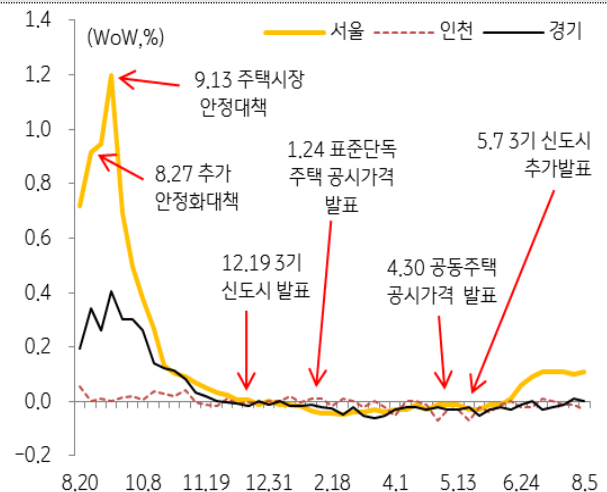
- 수도권 주택전세가격은 전월대비 0.05% 하락
 - 지역별로 서울(0.02%)은 상승한 반면, 경기(-0.09%), 인천(-0.08%)은 하락세 지속
 - 계절적인 비수기임에도 불구하고 서울은 입주물량이 전년대비 감소세를 보이고 있으며, 매매시장의 불확실성으로 전세수요가 증가하면서 올해 들어 처음으로 전세가격 상승

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(19.7월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 대전, 대구, 광주 상승세 지속되며, 지역간 양극화 지속

대전 주택매매가격 3년간 상승 지속

- 5개광역시 주택매매가격(0.01%)은 대전, 대구, 광주의 상승에 따라 전월대비 상승
 - 대전(0.25%)은 전지역에서 상승하였으며, 2016년 8월부터 3년간 상승세 지속
 - 대구(0.17%)와 광주(0.07%)도 상승. 특히, 대구는 2021년 서대구 KTX 개통, 복합환승센터 개발 등 대규모 호재로 청약 열기 지속
 - 부산(-0.09%)과 울산(-0.48%)은 일부 지역산업이 회복세를 보이 고는 있으나, 여전히 상승 여력이 부족
- 하반기에도 5대광역시 주택매매가격은 양극화가 지속될 것으로 보이나, 정부의 고분양가 관리지역 및 분양가 상한제 등의 대책이 일부 광역시 에도 영향을 미침에 따라 지역간 격차는 축소될 가능성 존재

지역간 주택전세가격 차이 지속

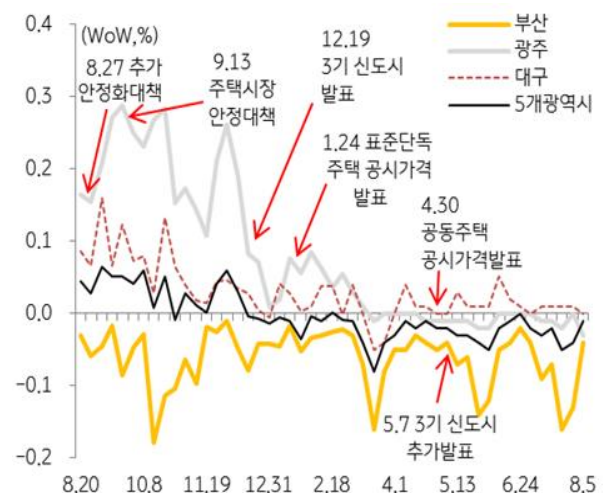
- 5개광역시 전세가격(-0.01%)은 하락세 지속되나 하락폭 둔화
 - 대구(0.27%)와 대전(0.09%)은 학군, 교통 등 기반시설이 양호한 지역으로 수요가 집중되면서 전세가격 상승
 - 광주(-0.08%)와 부산(-0.05%)은 하반기 입주물량이 많이 예정됨 에 따라 전세가격 하락
 - 울산(-0.59%)은 중구(-1.36%)를 중심으로 전지역에서 하락

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(19.7월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 전남을 제외한 전지역에서 매매/전세가격 모두 하락

전남을 제외한 기타지방 전지역에서 매매가격 하락

○ 기타지방의 주택매매가격(-0.29%)은 하락세 지속

- 정부의 지속된 규제와 입주물량 부담으로 기타지방은 전체적으로 매수세 감소가 계속되면서 장기침체 지속

○ 전남을 제외한 기타지방 전지역에서 하락

- 강원(-0.74%), 경남(-0.61%), 충남(-0.50%)을 중심으로 하락세 장기화
- 다만, 전남(0.36%)은 유일하게 상승했으며, 특히 공급이 부족했던 순천(0.63%)의 경우 가장 크게 상승
- 세종(-0.25%)은 높은 청약열기와는 달리 매매시장은 하락세 지속

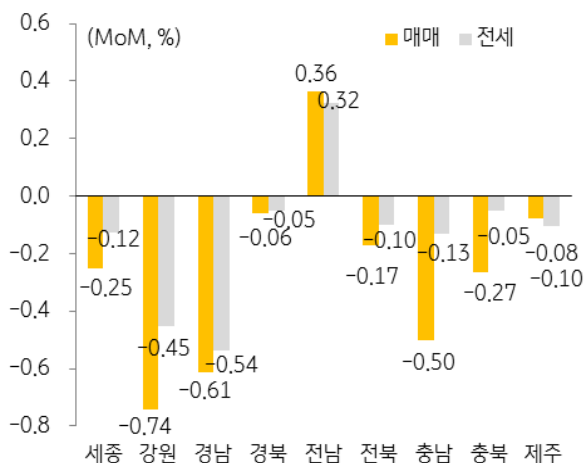
매매시장과 유사한 흐름을 보이며, 전남 전세가격 상승

○ 기타지방 전세가격은 전월대비 0.17% 하락

○ 지역별로 주택매매시장과 마찬가지로 전남을 제외한 기타지방 전지역에서 하락

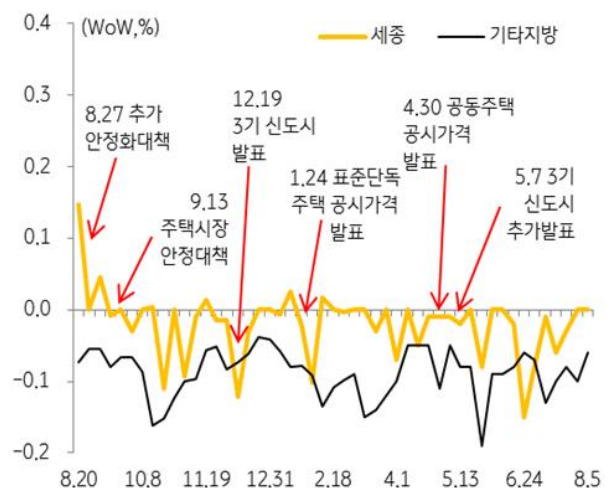
- 전남(0.32%)은 매매가격에 상승에 따라 전세시장에도 긍정적인 영향을 끼치면서 기타지방에서 유일하게 전세가격 상승
- 대부분 지역에서 하락세가 지속되고 있으며, 특히 경남(-0.54%), 강원(-0.45%) 등이 큰 폭으로 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.7월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] KB부동산 매매전망지수, 일부지역 “상승전망”으로 전환

서울 아파트 매매 대비 전세가격 비율 낮은 수준 지속

서울 매매전망지수, 10개월만에 상승전망으로 전환

○ 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율은 70.7%로 소폭 하락

• 지역별로 수도권(68.0%)과 5대광역시(71.0%)는 소폭 하락한 반면, 기타지방(76.0%)은 소폭 상승

• 특히 서울의 매매가격은 작년 급상승하였지만, 전세가격은 입주물량 증가에 따라 크게 상승하지 않아 전국이나 수도권에 비해 낮은 편이며, 서울 강남이 강북에 비해 낮은 비율 지속

※ 서울 아파트 매매대비 전세가격 비율(%): 서울(58.8%), 강남(56.1), 강북(61.8)

○ 7월 전국 KB부동산 매매전망지수¹(96.1)는 지속적으로 회복하여 100에 근접하는 모습을 보였으며, 일부지역은 “상승전망”으로 전환

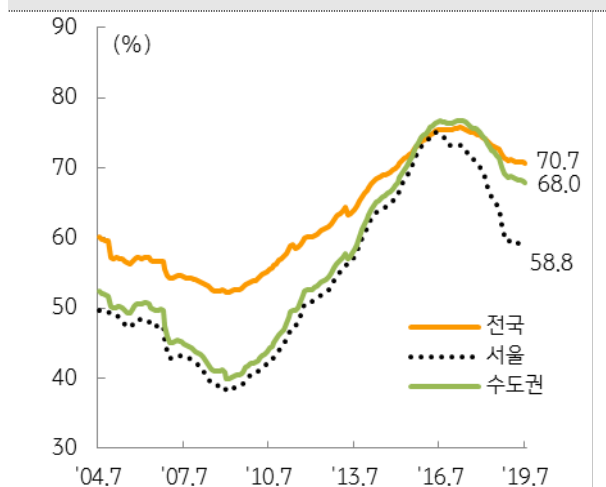
• 지역별로 수도권(101.1)은 “상승전망”으로 전환하였으며, 5대광역시(91.9)와 기타지방(98.4) 모두 회복세

• 지역별로 대전에 이어 서울도 100을 초과하면서 상승 우세

※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(111.2), 경기(94.7), 인천(95.5), 부산(83.7), 광주(88.1), 대구(94.1), 대전(109.6), 울산(95.9)

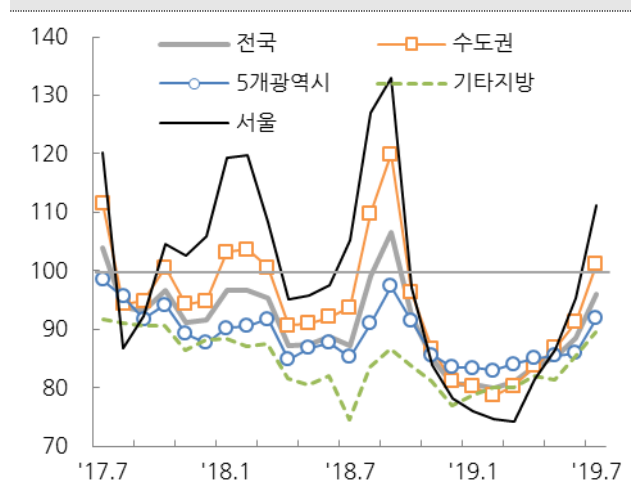
○ 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수도 97.0으로 전월대비 회복하였으며, 수도권(99.3)과 5대광역시(96.3), 기타지방(92.9) 모두 100에 근접

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] 주택거래시장, 관망세 증가로 회복세 주춤

주택매매거래,
정부의 추가 규제가
예상됨에 따라
전반적으로 위축

○ 6월 주택매매거래량은 전년동월대비 15.6% 감소한 5만 4,893호

- 주택거래량은 지난해 11월 이후 전년동월기준 8개월 연속 감소하였으며, 수도권과 비수도권이 각각 14.5%, 16.6% 감소
- 전월대비기준으로는 최근 3개월 연속 증가하였으나 6월에는 감소세로 전환(-3.9%)

○ 주택거래는 3월 이후 전년동월대비 감소폭 축소, 전월대비 증가 등 최근 거래량은 다소 회복되는 분위기였으나 6월 들어 다소 위축

- 분양가 상한제 등 정부가 추가 규제 가능성을 시사하면서 매수자의 관망세가 확대

○ 정부의 규제 강도에 따라 영향이 불가피하나 지난해 수준으로 증가하기는 어려울 것으로 판단(2018년 월 평균 거래량 7.1만호)

미분양 아파트,
상반기 5천호 증가

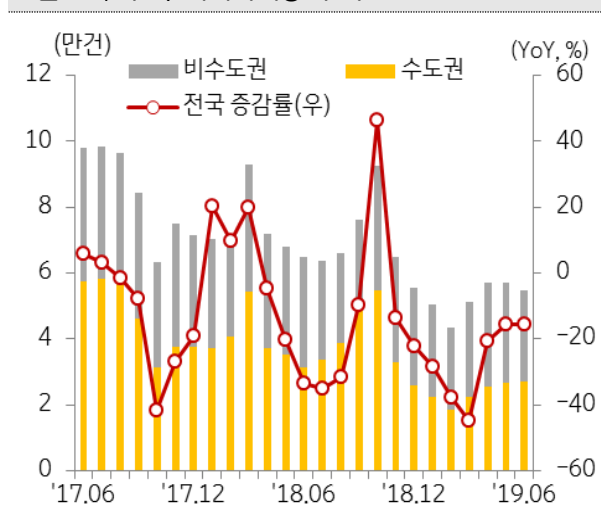
○ 6월 미분양아파트는 6만 3,705호로 전월대비 약 1천호 증가

○ 미분양 아파트는 2018년 1월 이후 6만호 내외에서 등락을 반복해 왔으나 올해 들어 완만하게 증가세

- 상반기에 4,867호 증가하였으며, 지역별로는 경기도, 인천, 대구에서 크게 증가했으며, 충청권은 감소

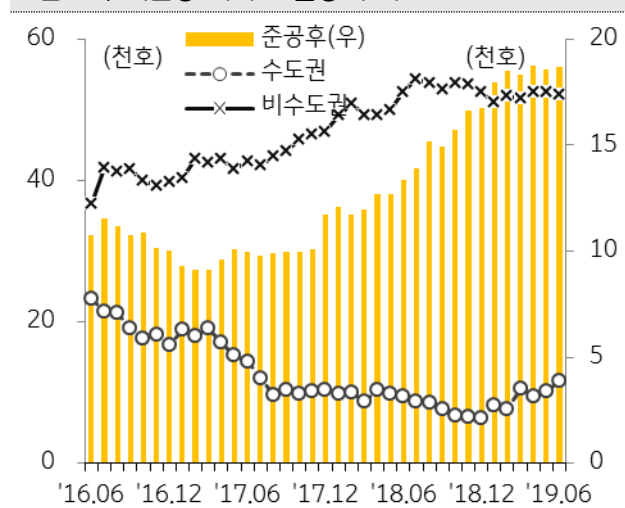
※ 상반기 미분양 증감(호): 경기 2,885/ 인천 2,308/ 충남 -1,725/ 충북 -1,465

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부

[주택 공급] 서울과 대구, 광주 등에서 분양물량 증가

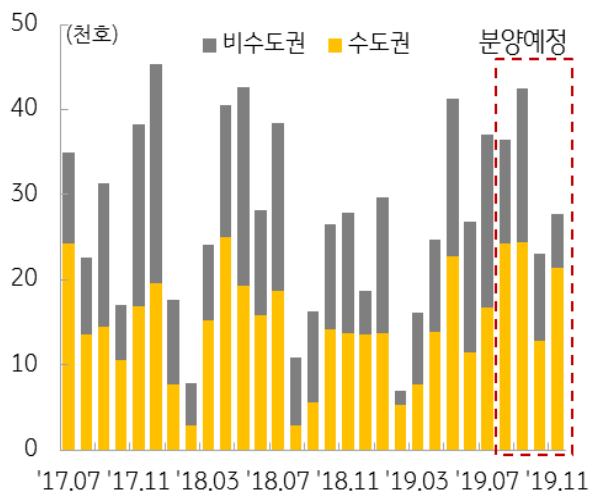
분양가 상한제,
향후 분양시장
최대 큰 변수로 부각

- 7월 아파트 분양물량은 약 3.7만호로 전년동월대비 3.4% 감소하였으나, 경기가 양호한 일부지역을 중심으로 상당히 많은 물량이 분양
 - 전월대비로는 38.4% 증가하였으며, 약 4.1만호가 분양된 4월을 제외하면 올해 들어 가장 많은 물량이 공급
- 지역별로는 경기도가 1.2만호로 가장 많으나, 가장 두드러지게 공급이 증가한 곳은 서울과 대구
 - 서울은 계속 분양이 지연되던 청량리역 롯데캐슬, 서초 그랑자이 등이 분양되며 약 3천 7백호가 분양되었으며, 이는 2018년 6월 이후 가장 많은 물량
 - 광역시에서는 최근 경기가 상대적으로 좋은 대구(약 5천 6백호)와 광주(약 4천호)에서 많은 물량이 분양
- 분양가상한제가 도입됨에 따라 향후 분양일정도 유동적으로 될 수 밖에 없는 상황

입주물량,
6월을 기점으로
연말까지 감소 전망

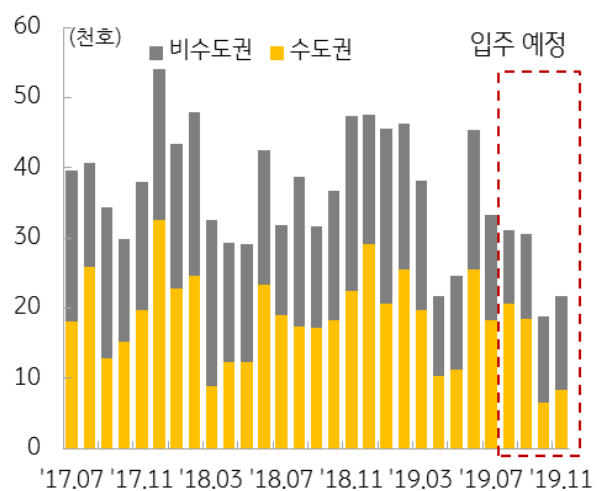
- 7월 아파트 입주물량은 3.3만호로 전년동월대비 4.5% 증가하였으나 전월대비로는 26.9% 감소
- 입주물량은 6월 이후 연말까지 지속적으로 감소할 전망이나, 연말까지 올해 총 입주예정 물량은 39만호로 상당한 물량이 공급될 예정

그림 13 | 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 | 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 상반기 수도권 토지가격, 11년 만에 최고 상승률 기록

수도권 토지가격 상승세 지속

- 2019년 6월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승(수도권 0.39%)
 - 신도시 지정지역을 중심으로 토지가격 상승세 지속, 상반기 경기도 누적상승률은 2.1%를 기록하며 2008년 이후 최고치
 - 특히 하남(0.51%), 과천(0.49%), 남양주(0.42%), 인천계양(0.39%), 고양시 덕양구(0.49%), 부천시(0.35%) 등이 높은 상승률 기록
 - 한편 제주도 토지가격은 5월에 이어 하락세 지속(-0.11%), 상반기 지가변동률은 0.29%로 전국 17개 시도 중 가장 낮음
- 한편 올해 하반기부터 30조원에 달하는 토지 보상이 시작될 경우 토지 가격 추가 상승여력도 존재

표 1| 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.6)

(단위: %)

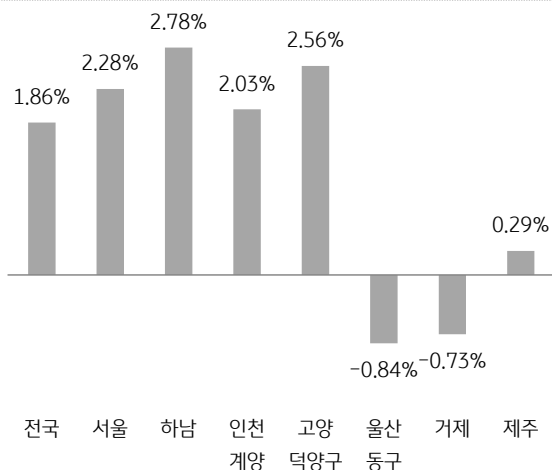
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.32	0.44	0.30	0.38	0.26	0.39	0.36	0.08	0.58
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.35	0.23	0.16	0.14	0.22	0.32	0.20	0.05	-0.11

자료: 한국감정원

토지거래량 감소 추세 지속

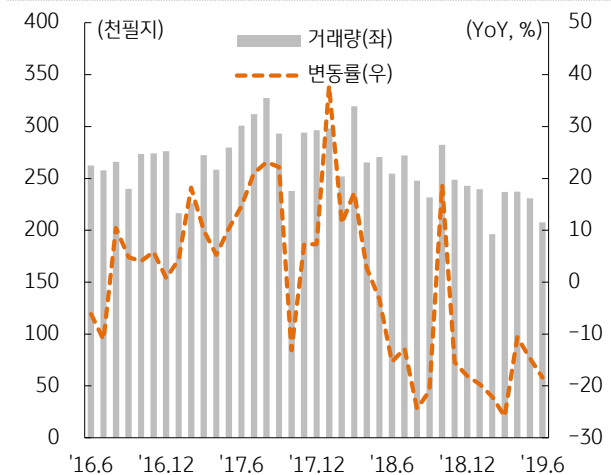
- 6월 전국 토지거래량은 약 20만 8천 필지로 전월대비 10.0% 감소
 - 상반기 누적 거래량은 약 135만 필지, 전년동기간 대비 18.8% 감소
 - 토지가격 하락세가 지속되는 제주의 경우, 상반기 토지거래량은 2.2만 필지로 지난해 동기간대비 27.1% 감소

그림 15| 주요지역의 지가 변동률(2019.1~6월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16| 전국 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 역대 최저수준, 은행 주담대 전년대비 증가

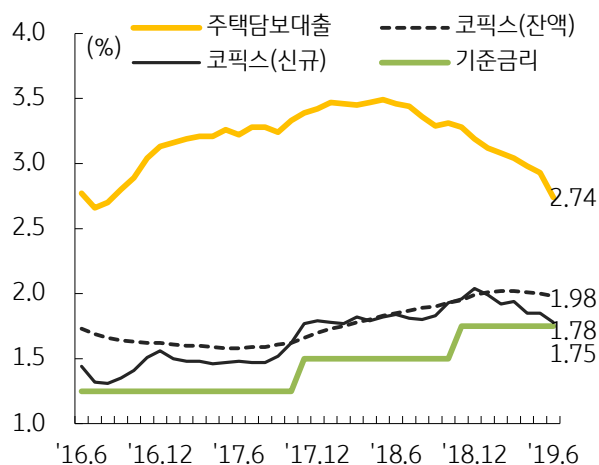
주택담보대출 금리 역대 두번째로 낮은 수준

- 6월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.19%p 하락한 2.74%를 기록
 - 2018년 11월 이후 8개월 연속 하락세
 - 코픽스 신규금리 7bp 하락, 잔액금리는 2bp 하락
 - 미중 무역분쟁 등 경기둔화 우려로 시장금리 하락세
- 대출금리가 역대 최저 수준에 도달, 7월 기준금리 인하로 당분간 담보대출 금리가 추가적으로 하락하여 향후 최저점 갱신 전망
 - 역대 최저 수준은 2016년 7월 2.66%로, 현재 2.74%는 역대 두번째로 낮은 수준
 - 7월 기준금리 인하로 향후 역대 최저 수준 갱신 가능

분양물량 증가로 6월 주담대 순증액 2018년 대비 증가

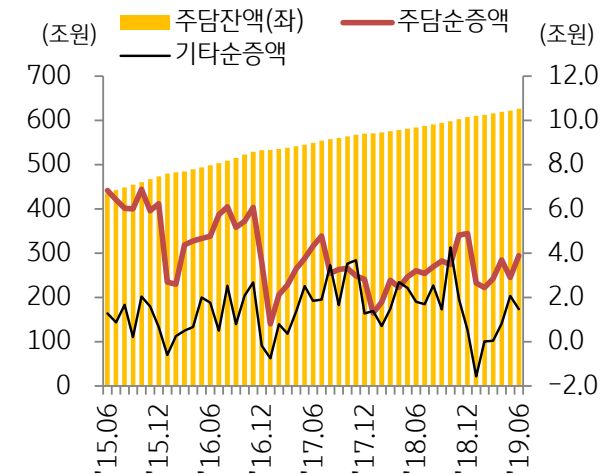
- 6월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 3.9조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등)은 1.5조원 증가
 - 6월 입주물량 증가로 은행 가계대출은 6월에만 5.4조원 증가, 2019년 들어 처음으로 월간 증가액이 2018년 수준을 상회
 - ※ 2018년 6월 은행 가계대출 증가액 5.0조원
 - 5~6월 은행 기타대출 순증액은 1~4월 대비 크게 증가했으나, 전년 동기 대비로는 여전히 낮은 수준
 - ※ 월별 순증액: +2.4조(18년 5월), +1.8조(6월), +2.1조(19년 5월), +1.5조(6월)

그림 17기 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 해외투자 역대 최고, 부동산 PF 2분기 다소 회복

부동산펀드 신규설정액 역대 세번째 수준

○ 7월 부동산 펀드 신규설정액은 2.08조원으로 전월대비 9.0% 증가

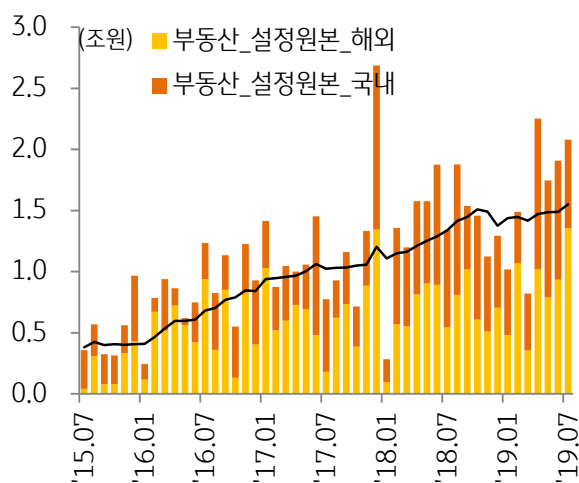
- 전월 1.91조원을 크게 상회하면서 2017년 12월(2.69조원), 2019년 4월(2.25조원)에 이어 역대 세번째로 큰 규모
- 국내 신규 설정액은 7월 7,239억원으로 전월대비 26% 감소
- 해외 신규 설정액은 7월 1조 3,570억원으로 전월대비 45% 증가하면서, 역대 최고 수준 갱신
- ※ 해외 펀드 신규설정액 전고점 2017년 12월: 1조 3,452억원
- 부동산 펀드 관심이 지속적으로 높은 가운데, 해외 투자가 꾸준히 증가세를 보이고 있음

부동산 PF, 1분기 대비 회복되었으나 이전 대비 낮은 수준

○ 2019년 2분기 주택담보대출 유동화는 전년 동기 대비 14% 감소, 부동산 PF 유동화는 전년동기대비 26% 감소

- 가계대출 억제 정책의 영향으로 주택담보대출 유동화는 16년 35조, 17년 32조, 18년 25조, 19년 상반기 10.4조로 감소세 지속
- 2017~18년 분기 평균 4천억원을 상회하다가 19년 1분기 1,350억원으로 절반 이상 급감한 부동산PF 유동화는 2분기 3,466억원으로 다소 회복되었으나 4천억원 미만으로 이전 대비 다소 위축

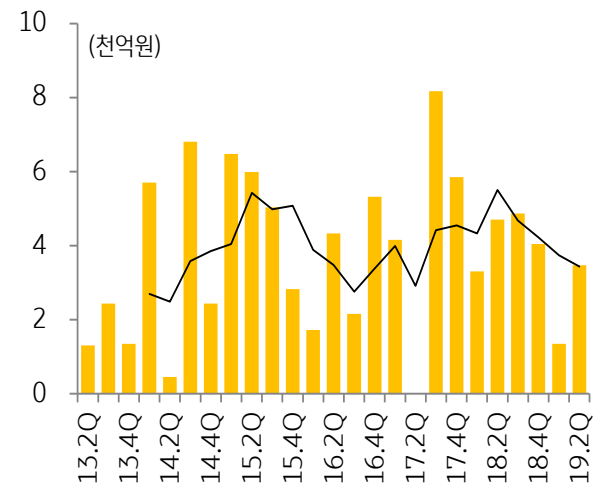
그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균

자료: 금융투자협회

그림 20 부동산PF 자산유동화 추이



자료: 금융감독원

[상가] 상가 투자 여건 악화로 수익률 하락세 지속

상가 임대가격지수 하락폭 확대

- 2019년 2분기 전국 상가 임대가격지수는 중대형상가, 소규모상가, 집합상가 모두 전년동기대비 하락하였으며 하락폭도 확대
 - 전년동기대비 2019년 2분기 임대가격지수는 중대형상가 0.43%, 소규모상가 0.89%, 집합상가 0.64% 하락
 - 1분기에 이어 2분기에도 세종시의 임대가격지수 하락폭이 가장 커 중대형상가 2.03%, 소규모상가 3.88%, 집합상가 7.45% 하락하였으며 특히, 집합상가의 경우 전분기 대비 하락폭이 확대

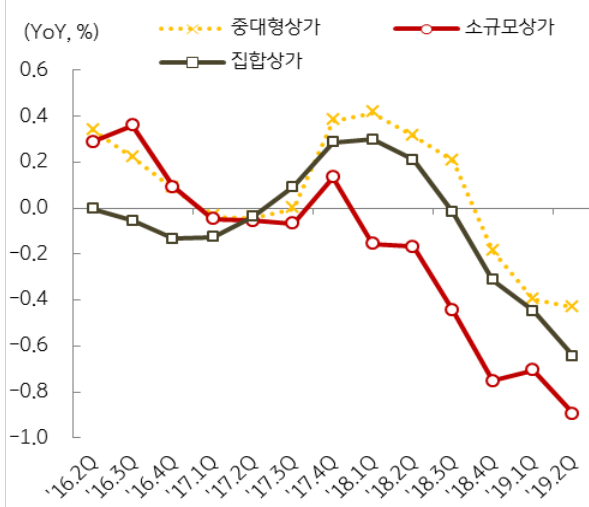
중대형상가 중심으로 공실률 증가

- 2019년 2분기 전국 상가공실률은 중대형상가 11.5%, 소규모상가 5.5%로 전년동기대비 각각 0.8%p, 0.3%p 증가
 - 지역별로 중대형상가는 울산(3.8%p)과 세종(3.0%p), 소규모상가는 강원(3.1%p)과 울산(2.7%p)에서 전년동기대비 공실률이 크게 증가

당분간 투자 여건 개선 어려울 전망

- 임대가격이 하락하고 공실이 늘어나는 등 상가 투자관련 지표가 악화되고 있는 가운데 당분간 투자 여건 개선은 어려울 것으로 전망
 - 2018년 하반기 이후 중대형상가와 소규모상가의 투자수익률 하락세가 지속되고 있고 상승세를 보이던 집합상가 투자수익률도 2019년 2분기들어 전기대비 하락

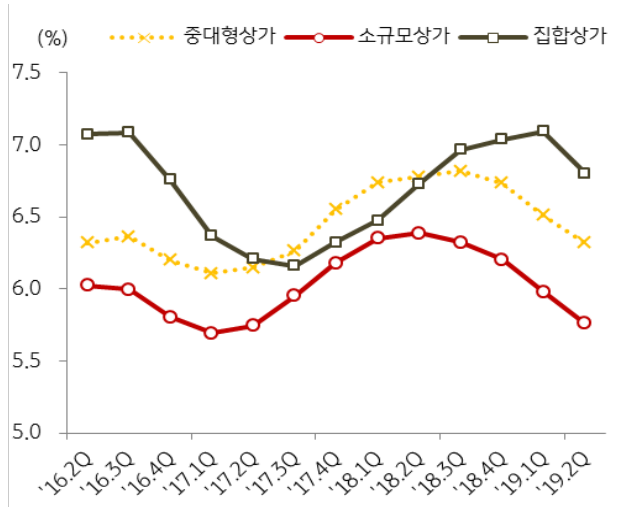
그림 21| 전년동기대비 임대가격지수 변동률



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] 수도권 오피스텔 입주물량 증가로 서울 매매시장 약세 지속

수도권 오피스텔 입주물량 증가

- 인천지역 오피스텔 입주물량 증가와 함께 수도권 오피스텔은 2010년 이후 월간기준 최대 입주 물량을 기록
 - 2018년부터 경기지역 오피스텔은 월평균 3,300호 규모의 입주물량을 기록하고 있으며, 이는 지난 5년 동안 경기지역 월평균 입주물량(1,600호)을 훨씬 상회
 - 2019년 7월 인천지역 오피스텔 입주물량이 2,456호로 월간 최대치를 기록하면서, 수도권에 총 7,452호 오피스텔이 공급

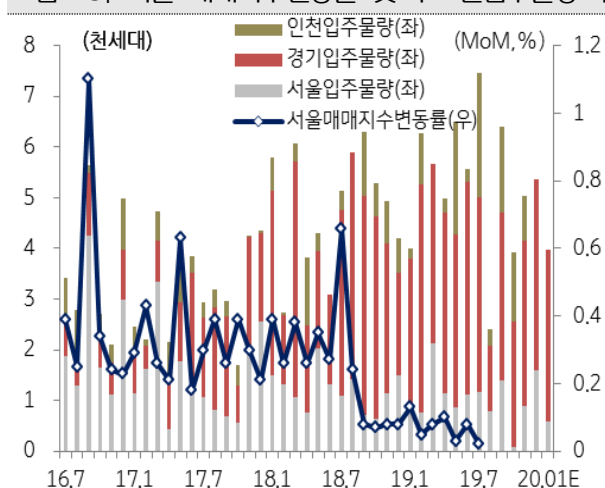
서울 매매시장 약세

- 수도권 입주물량 증가와 함께 서울 오피스텔 매매시장 약세 지속
 - 최근 1년 동안 서울지역 오피스텔 매매지수 증가율이 급격히 둔화되고 있으며, 2019년 7월 매매지수는 전월대비 0.02% 상승에 그침
 - 2019년 말까지 서울지역 오피스텔 입주물량은 지난 5년 평균대비를 것으로 전망되나 경기와 인천지역에 예년보다 많은 입주가 지속적으로 이루어질 예정으로 서울 오피스텔 매매시장 반등에 부정적인 영향을 줄 것

서울 매매가격 대비 전세가격 비율 상승

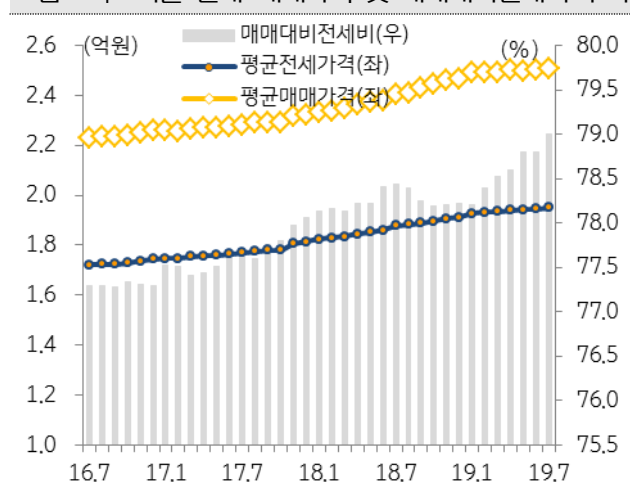
- 금리하락이 전세가격 상승 압력으로 작용하고 있으며 서울지역 오피스텔 매매대비전세가격 비율은 2010년 이후 최고치인 79.0%를 기록
 - 최근 시장금리가 하락하면서 2019년 7월 서울지역 평균 전세가격은 전월대비 72만원 상승한 1억 9,515만원을 기록

그림 23 서울 매매지수변동을 및 수도권입주물량 추



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24 서울 전세·매매가격 및 매매대비전세비 추이



자료: KB국민은행

[오피스] 여의도마포권역 임대가격 하락 지속, 서울 주요 권역 공실률 개선

전년대비 여의도 마포권역 임대가격 하락 지속

○ 여의도마포권역의 임대가격 하락이 서울지역 하락세 견인

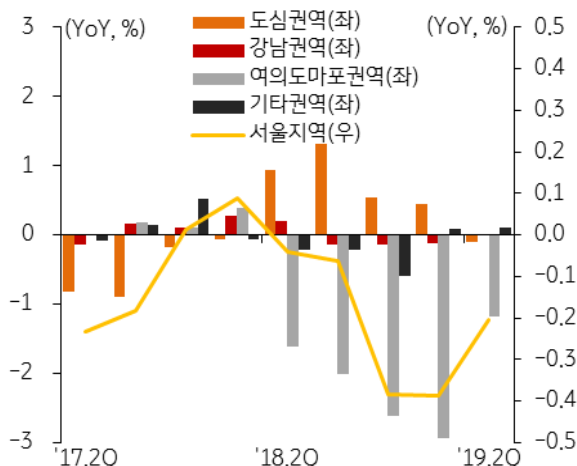
- 2019년 2분기 서울지역 오피스 임대가격은 전년대비 0.2% 하락
- 도심권역은 전년대비 0.1% 하락하여 2018년 2분기 후 지속된 전년대비 임대가격 상승세가 하락 전환
- 여의도마포권역은 1.2% 하락해 서울 주요 권역 중 가장 큰 낙폭을 시현하였으며, 서울 임대가격 하락 견인
- 강남권역 임대가격은 전년동기와 유사한 수준으로 2018년 3분기 후 보합세이며, 기타권역은 소폭 상승

서울 전역 공실률 하락

○ 서울 전역 공실률 하락세 시현

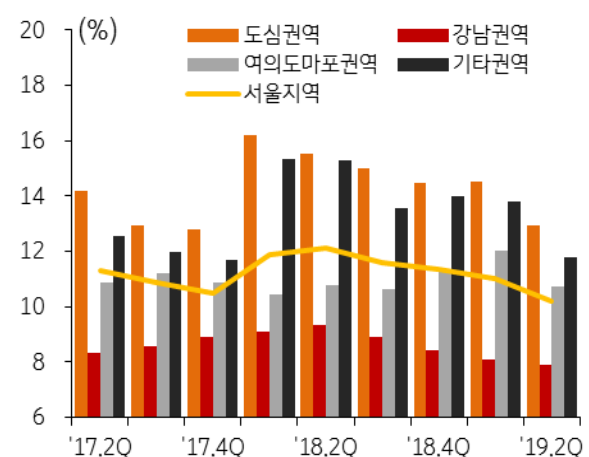
- 2019년 2분기 서울지역 오피스 공실률은 10.2%로 전분기대비 0.8%p, 전년동기대비 1.9%p 하락
- 도심권역 공실률은 12.9%로 서울 주요 권역 중 가장 높은 공실률을 기록하고 있으며, 전분기대비 1.6%p, 전년동기대비 2.6% 하락하여 2018년 2분기 이후 하락세 지속
- 강남권역 공실률은 7.9%로 가장 낮은 공실률을 기록하고 있으며, 전분기대비 0.2%p, 전년동기대비 1.4%p 하락
- 여의도마포권역 공실률은 10.7%로 전분기대비 1.3%p감소하여, 하락 전환하였으며, 기타권역 공실률은 11.8%로 전분기대비 2.0%p, 전년동기대비 3.5%p 하락하여 가장 높은 하락세 시현

그림 25| 서울 오피스 임대가격 증감 추이



자료: 한국감정원

그림 26| 서울 오피스 공실률 추이



자료: 한국감정원

[미국 주택시장] 저금리로 주택구입여력은 양호하나 높은 가격대는 여전히 부담

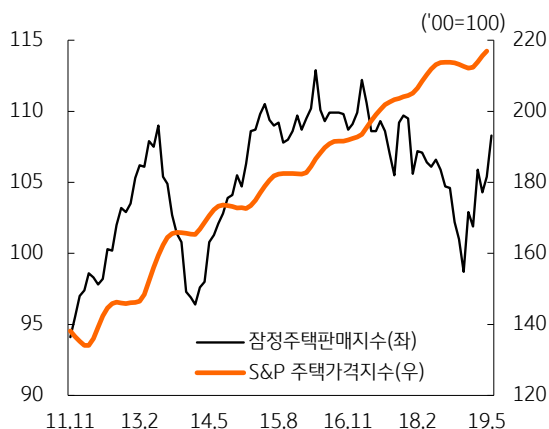
저금리 및 고용시장 개선으로 주택매매 가격 상승률 지속

- 미국 주택가격은 전년동월대비 84개월 연속 상승세 유지, 저금리 및 소득증가로 주택구매여력도 높은 상황
 - 5월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 216.9로 전월대비 0.59% 상승(전년동월대비 +2.4%)
 - 금리 하락과 함께 고용시장 개선, 소득 증가 등으로 주택구매여력은 꾸준히 상승, 2019년 1분기 주택구입여력지수는 154.7을 기록
 - ※ 주택구입여력지수는 중위소득 가구가 중간가격 주택 매입시 대출 상환여력을 지수화한 것. 100p이상일 경우 여력이 높아짐을 의미
 - ※ 미국의 실업률은 3.7%로 최저 수준을 유지
 - 30년만기 모기지 금리는 3.75%로 최저수준을 유지하는 가운데, 추가 금리인하 가능성도 존재

구매력 개선 불구, 높은 주택가격은 부담

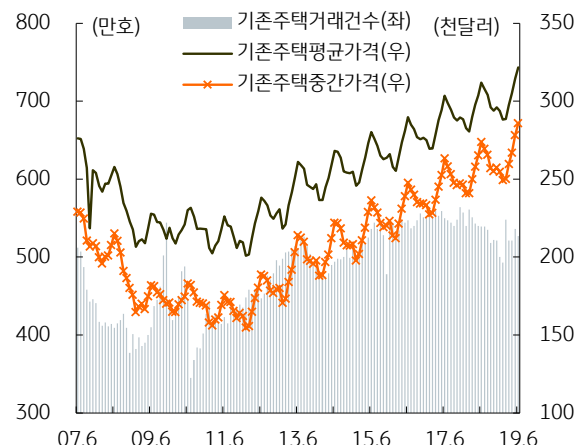
- 주택구매여건 개선에도 불구하고 주택판매량은 예상보다 저조, 높은 가격대에 대한 부담이 여전히 존재
 - 기존주택 판매량은 6월 527만채로 전월대비 1.7% 감소, 구매여건 개선에도 불구하고 높은 주택가격과 재고부족 때문으로 파악
 - 6월 기존주택 중간가격은 약 28만 6천달러로 전년동월대비 4.3%, 88개월 연속 상승하며 최고치 기록
 - 한편 미국내 약 3,700만 가구가 소득의 30% 이상을 주택대출 상환 및 월세 등 주거비용으로 지출하는 등 부담이 높은 것으로 조사

그림 27 S&P주택가격지수 및 잠정주택판매지수



자료: Bloomberg

그림 28 기존주택 중간 및 평균가격 추이



자료: Bloomberg

[중국 부동산시장] 미·중 무역전쟁 여파 및 공급물량 증가로 공실률 크게 상승

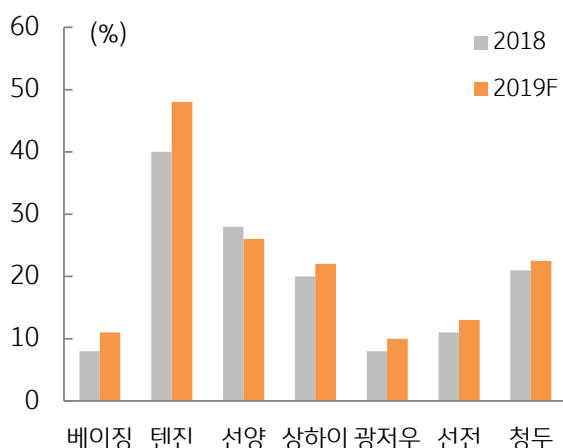
무역전쟁 및 부채 축소 여파로 오피스 수요 급감

- 중국 베이징, 선전, 상해 등 주요 대도시 지역의 프라임급 오피스 시장 위축세 지속
 - 선전은 중국의 실리콘밸리로 불리며 주요 테크기업들이 입지한 곳이나 최근 경기둔화 여파로 기업들의 오피스 수요 크게 감소
 - CBRE에 따르면 선전의 공실률은 현재 16.6%(2019년 2분기), 특히 테크기업 본사들이 모여있는 남산구의 경우 20.3%
 - 베이징의 공실률은 11.5%로 2011년 이후 최고치 기록, 공실률이 상승하면서 임대료도 빠르게 하락

공급물량 증가로 공실률 추가 상승 가능성

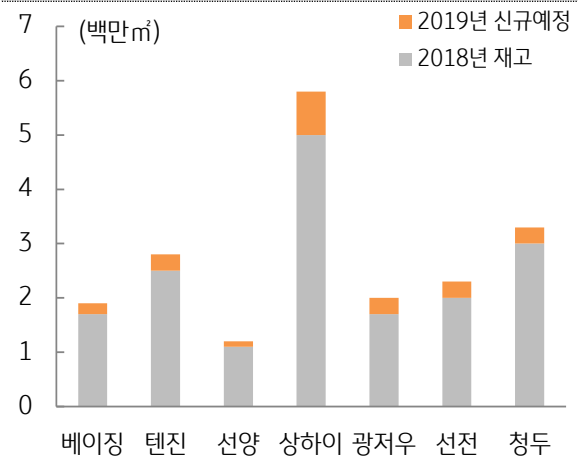
- 이는 무역전쟁으로 중국의 경제성장률이 둔화된데다, 부채축소 등으로 경기하방 압력이 높아지면서 기업들의 경영난이 확대된데 기인
 - 국제금융협회(IIF)에 따르면 2019년 1분기 중국 총 부채규모는 GDP의 303%에 달하며 부담이 높은 상황
- 수요위축에도 불구하고 공급물량 지속, 공실률 추가 상승 가능성 존재
 - 수년간 경기 및 부동산 시장 호황으로 신규 공급물량은 꾸준히 증가하며 지난 4년간 선전 신규 오피스 물량은 연평균 64만㎡에 달하나, 수요는 75% 수준에 그친 것으로 분석
 - CBRE에 따르면 올해 신규 공급물량은 약 750만㎡로, 17개 주요 도시의 평균 공실률은 20%를 넘을 것으로 예상

그림 29 중국 주요도시 오피스 공실률



자료: CBRE

그림 30 중국 주요도시 오피스 공급 물량



자료: CBRE

FOCUS ISSUE

과천지역 주택시장의 변화와 개발 전망

KB경영연구소 연구원 정종훈

1. 과천지역 개요

■ 과천은 조선 태종때부터 ‘과천’이라는 지명으로 부르기 시작하였으며, 제2정부청사와 12개의 주공단지가 들어서면서 1기 신도시에 앞서 수도권 신도시로 건설

- 과천의 지명은 ‘동사힐’로 불리다가 조선 태종때 ‘과천’이라는 지명으로 변경
 - 과천의 옛 이름은 ‘동사힐’로 해가 뜬 곳이라는 의미를 가졌으며, 이후 울진군·과주 등으로도 불림
 - 조선 태종 13년에 ‘과천’으로 지명을 변경한 이후 과천의 지명은 지금까지도 지속되고 있으며, 1986년에 과천시로 승격
- 1980년대 정부는 제2정부청사인 정부과천청사의 건립과 함께 주공단지 조성으로 주거단지로 정착
 - 1978년 과천지역에 정부 제2종합청사의 건립이 결정되어 1982년 7월부터 1986년 2월까지 재무부, 법무부, 건설교통부(현재 국토교통부) 등 다양한 정부 부처가 이전
 - 정부과천청사의 건립과 함께 주공1단지 1981년의 첫 입주를 시작으로 1984년까지 12개의 주공단지(약 13,500여 세대)가 조성되면서 1기 신도시보다 앞서 수도권의 인구 분산 기능과 행정기능 중심의 친환경 주거도시 기능을 담당하기 위한 수도권의 신도시로 건설

■ 과천은 서울 남쪽에 위치하여 서울과의 접근성이 뛰어나며, 소규모 인구에도 불구하고 교육·행정기관, 문화시설 등 다양한 시설 보유

- 경기도 중서부에 위치하고 서울과 인접한 지역이며, 다양한 문화시설과 자연 친화적 도시
 - 과천시는 경기도 중서부에 위치한 약 36km²의 소도시로 북쪽으로 서울 관악구·서초구, 서쪽으로 안양시, 동쪽으로 성남시, 남쪽으로 의왕시와 경계를 이루며, 총 6개의 행정동²(10개의 법정동³)으로 구성
 - 관악산, 구룡산, 우면산, 청계산, 양재천 등이 주변에 위치하고 있으며, 과천시 전체 면적의 약 80% 이상이 개발제한구역으로 그동안 대표적인 친환경 주거도시로 인식
 - 특이한 점은 경기도임에도 불구하고 예전 정부서울청사 및 청와대와의 연락 용이 차원에서 서울특별시와 동일한 ‘02’의 지역번호 사용
- 과천시의 인구는 최근 소폭 증가세를 보였으나, 아직도 6만명 미만의 소규모 인구조로 구성

² 행정상 편의를 위해 설정된 동

³ 법률로 지정된 일정한 명칭과 영역을 지닌 구역

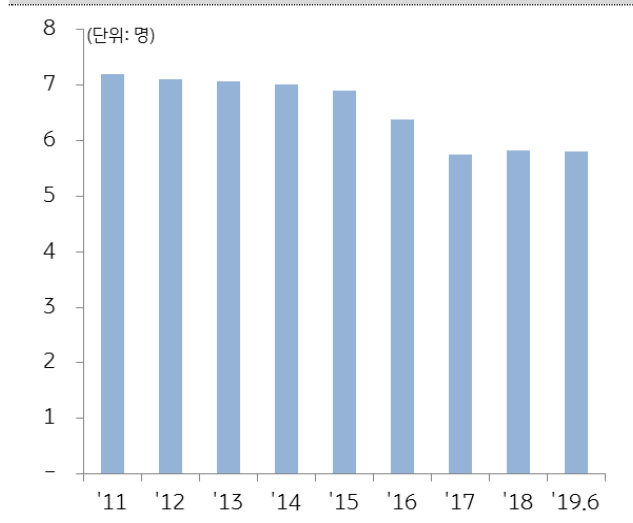
- 과천시의 인구는 2011년 이후 감소세가 지속되다가 17년도에 크게 감소하였으며, 최근 들어 소폭 증가세를 보였으나 여전히 인근 타 지역에 비해 적은 수준
- 2019년 6월 30일 기준 과천시 세대수는 21,299세대, 인구수는 58,050명이며, 60세 이상의 비중(20.4%)이 가장 높고 다음으로 0~19세의 비중(18.9%)이 높음
- 그러나 소규모 인구에도 불구하고 과천외고를 포함한 10개의 학교 및 행정·공공기관, 문화·예술 시설 등 다양한 시설이 위치

그림 31| 과천시 행정구역 및 위치



자료: doopedia

그림 32| 과천시 인구수 추이

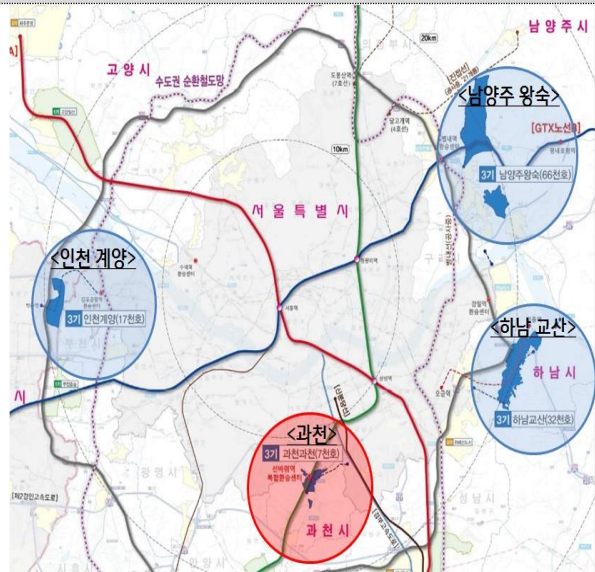


자료: 과천시

■ 지난해 12월 정부의 대규모 택지 예정지역으로 포함되어 시장의 관심 증가

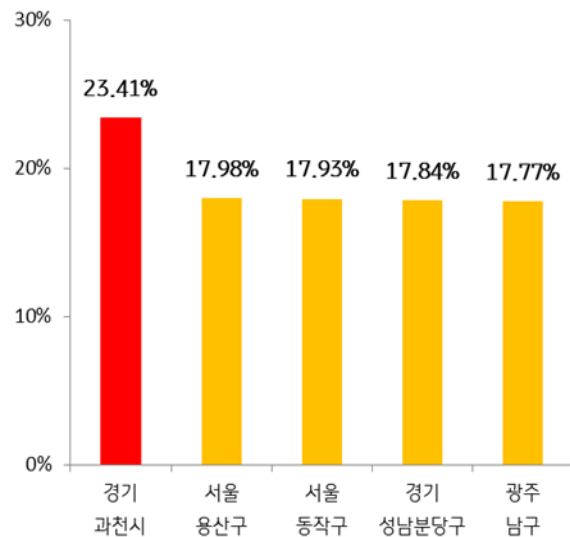
- 과천은 정부가 1차로 발표한 대규모 택지 예정지역 4곳 중에 규모는 가장 작으나 입지적으로 가장 유리한 지역으로 평가
 - 정부는 2018년 12월 19일에 1차로 발표한 수도권 대규모 택지 공급지역으로 남양주 왕숙(1,134만㎡, 6.6만호), 하남 교산(649만㎡, 3.2만호), 인천 계양(335만㎡, 1.7만호)과 함께 과천(155만㎡, 0.7만호)을 포함
 - 또한 2019년 5월 7일에 2차로 발표한 고양 창릉(813만㎡, 3.8만호), 부천 대장(343만㎡, 2.0만호)과 비교하여도 규모는 작은편이나, 입지적인 면에서 서울과의 높은 접근성으로 서울의 수요를 분산시킬 수 있는 가장 적합한 지역으로 평가
- 2019년 공동주택 공시가격 상승률은 23.41%로서 전국에서 가장 높은 상승률 기록
 - 과천시의 주택시장은 재건축아파트의 분양, 지식정보타운 개발에 대한 기대감 등으로 2018년도에도 지속적으로 상승해왔으며, 이에 따라 2019년 공동주택 공시가격 변동률은 23.41% 기록
 - 이는 전국 평균(5.32%), 서울 평균(14.17%)과 비교해보아도 상당히 큰 상승률로서, 높아진 관심에 따른 주택가격 상승이 반영된 것으로 볼 수 있음

그림 33| 1차로 발표된 대규모 택지 예정지역 위치



자료: 국토교통부

그림 34| 2019년 공동주택공시가격 상승률 상위 5개지



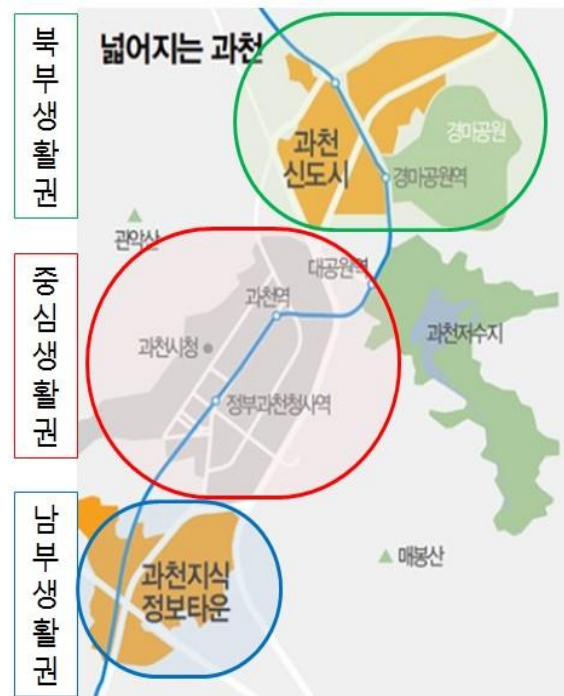
자료: 국토교통부

2. 과천지역 주택시장 현황

■ 과천의 주택시장은 최근 개발계획 등에 따라 크게 중심생활권(재건축단지), 남부생활권(과천지식정보타운), 북부생활권(3기신도시 예정지역⁴)으로 구분

- 그동안 과천은 중심생활권 위주의 주거단지 형성
 - 1980년대 주공단지가 조성된 이후 현재까지는 4호선 과천역과 정부종합청사역 인근의 중심생활권 위주로 주거단지가 형성
 - 과천시는 최근 남북의 개발계획 발표 전까지는 개발제한구역이 전체 면적에 많은 부분을 차지하는 만큼 녹지면적이 높았으며, 이에 따라 인구는 중심생활권에 집중되는 현상이 보임
- 과천지식정보타운 조성이 예정된 안양시 인근의 남부생활권, 3기신도시 예정지역인 서초구 인근의 북부생활권까지 주거 생활권이 남북으로 확장될 예정

그림 35| 남북으로 넓어지는 과천 생활권



자료: 매일경제

⁴ 신도시 계획기준면적은 330㎡으로 과천은 이 조건을 충족하지 않으나, 설명의 편의상 3기 신도시 예정지역으로 지칭

■ (중심생활권) 신축 주거단지로 변화중인 재건축단지

- 80년대 주공 12개 단지 입주 후 2005년부터 중심생활권 주택단지는 단지별 일정에 따라 재건축 진행
 - 4호선 과천역과 정부종합청사역 사이에 위치하였으며, 크게 2010년 이전 입주가 완료된 1단계 재건축, 최근 분양이 완료되고 있는 2단계 재건축, 향후 재건축을 추진중인 3단계 재건축 단지로 분류
 - 재건축의 특성상 안전진단부터 추진위원회, 조합설립, 사업시행인가, 관리처분계획 등 여러단계를 거쳐 진행됨에 따라 모든 단지가 동시에 추진되기는 쉽지 않음
- 1단계 재건축 단지는 2007년~2008년에 입주가 완료되어 현재 과천을 대표하는 주거단지로 형성
 - 1단계로 재건축이 완료된 단지는 주공11단지(래미안에코펠리스)와 주공3단지(래미안슈르)로 각각 2007년 4월(래미안에코펠리스), 2008년 8월(래미안슈르)에 입주 완료
 - 특히 주공3단지를 재건축한 ‘래미안슈르’는 48개동 약 3,000세대 이상으로 구성된 대단지로 과천을 대표하는 주거단지로 인식
- 2단계 재건축 단지는 최근 입주를 완료한 1개 단지와 분양완료한 5개 단지로 구성
 - 2단계 재건축 단지 중 가장 처음으로 입주를 완료한 단지는 주공7-1단지(래미안과천센터럴스위트)로 2018년 7월에 입주를 하였으며, 이후 주공1, 2, 6, 7-2, 12단지까지 5개 단지가 분양 완료
 - 특히 가장 최근 분양완료된 주공1단지(과천 푸르지오 써밋)는 과천의 첫 후분양 단지이며, 처음으로 분양가가 4,000만원에 육박하면서 시장의 관심이 집중
- 현재도 계속적으로 추진이 진행되고 있는 3단계 재건축 단지
 - 마지막으로 재건축을 추진중인 단지는 주공4, 5, 8/9(통합재건축), 10단지까지 총 4개 구역(5개 단지)
 - 3단계를 마지막으로 중심생활권의 모든 재건축 완료시 주공단지 조성 후 약 40년만에 재건축 완료

그림 36 | 과천 주공단지(재건축 단지) 위치



자료: 매일경제

표 1 | 과천 재건축 단지별 진행현황

단지구분	진행현황	단지명
주공1단지	분양완료	과천푸르지오써밋
주공2단지	분양완료	과천위버필드
주공3단지	입주완료	래미안슈르
주공4단지	조합설립인가	과천센터럴자이
주공5단지	추진위원회구성	미정
주공6단지	분양완료	과천자이
주공7-1단지	분양완료	센터럴파크푸르지오써밋
주공7-2단지	입주완료	래미안과천센터럴스위트
주공8,9단지	정비구역지정	미정
주공10단지	추진위원회구성	미정
주공11단지	입주완료	래미안에코펠리스
주공12단지	분양완료	과천센터레빌

자료: 과천시

■ (남부생활권) 부족한 자족기능을 해결하기 위한 과천시식정보타운 조성

○ 과천시 자족기능 확충 및 지역경제 활성화를 위한 산업용지 공급이 목적

- 과천시 남부 갈현동 일대 지하철 4호선 정부종합청사역과 인덕원역 사이에 약 135만㎡ 면적을 조성하여 공공택지 및 산업용지 조성
- 2011년 지구지정을 시작하여 2021년 6월을 완공 목표로 전체적인 사업시행은 한국토지주택공사가 진행하며, 과천시의 대행을 받은 경기도시공사가 지식기반산업용지를 공급

○ 자족기능이 부족한 과천시에 4차산업관련 첨단산업용지 조성을 통한 지역경제 활성화

- 산업용지의 주요 업종으로는 소프트웨어, 방송·영상·오디오 콘텐츠, 컴퓨터프로그래밍 등의 지식기반 서비스업과 생물 바이오, 반도체, 신재생에너지 등의 지식기반제조업 등을 유치 예정
- 산업용지 공급을 통해 과천시의 자족기능 및 미래 성장동력 기반의 확충이 목표

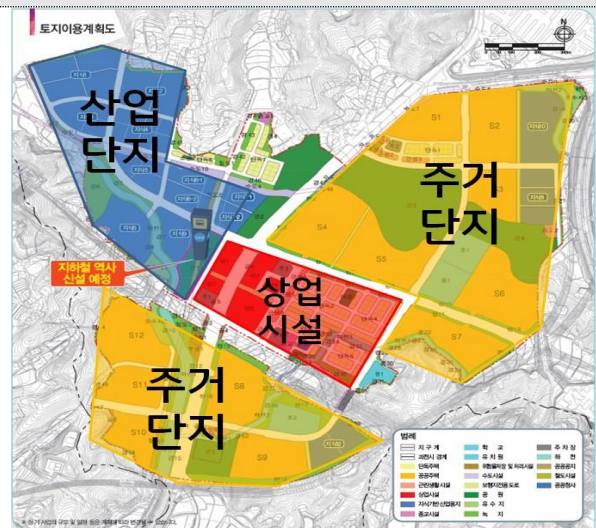
○ 산업용지와 더불어 민간, 임대, 공공/행복주택 등의 주택 또한 공급

- 민간 3,500세대, 임대 약 1,500세대, 공공/행복주택 약 3,000세대를 포함하여 약 총 12개 단지에 8,000세대의 주택공급이 예정
- 현재 6만명 미만의 인구가 거주하는 과천시는 지식정보타운 조성을 통해 약 2만명에 가까운 거주인구가 증가할 것으로 예상

○ 유리한 교통여건을 갖춘 친환경 주거단지로 조성

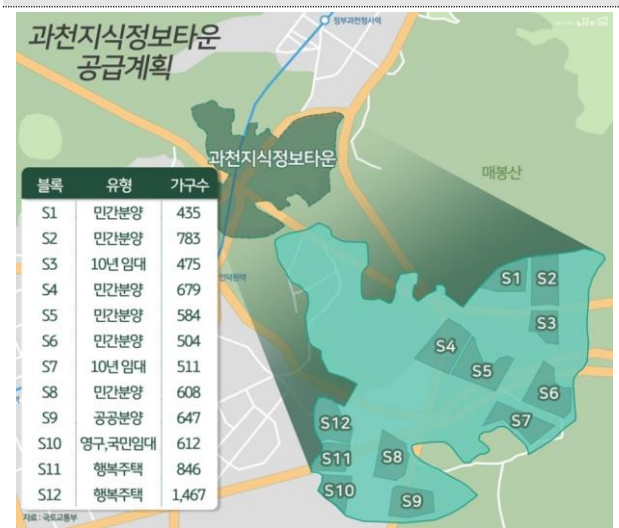
- 경부고속도로, 서울외곽순환도로 등과 접해있어 우수한 광역 교통망을 보유하고 있으며, 지하철 4호선 지식정보타운역(가칭) 신설 예정
- 전체적인 과천의 친환경적인 요소를 고려하여 전체 단지의 25% 이상을 공원 및 녹지로 구성하여 쾌적한 친환경 단지로 조성할 계획

그림 37기 과천시식정보타운 토지이용계획도



자료: 과천시

그림 38기 과천시식정보타운 주택공급계획

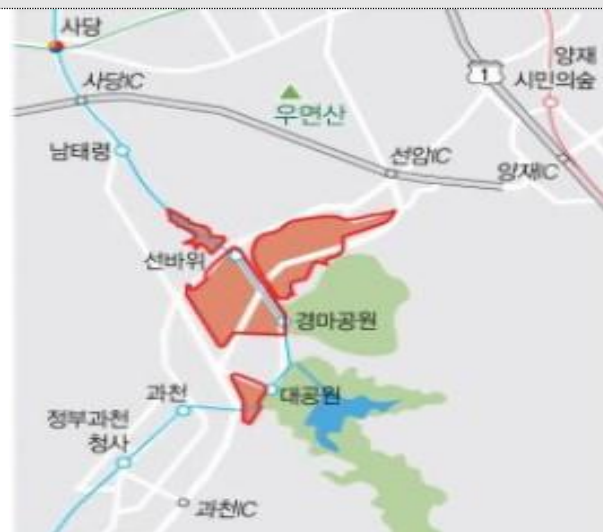


자료: KB국민은행, 국토교통부

■ (북부생활권) 3기 신도시 예정지역으로 서울과의 접근성이 높은 장점 보유

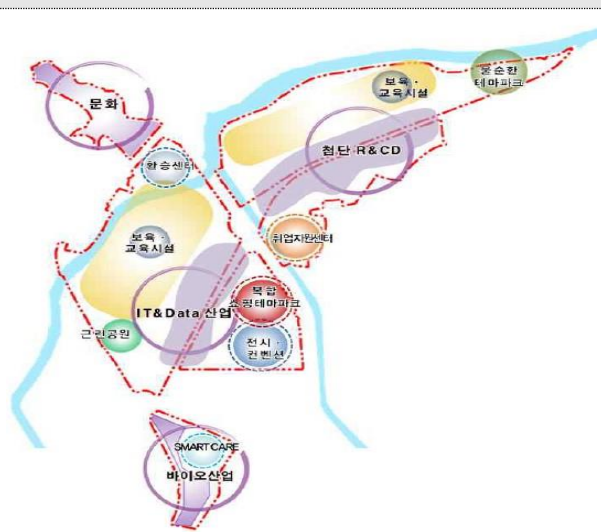
- 정부는 작년 12월 19일에 1차로 과천을 포함한 3기신도시 예정지역 4곳을 발표하였으며, 올해 5월 추가로 2곳 선정
 - 1차로 남양주 왕숙, 하남 교산, 인천 계양과 함께 과천을 대규모 택지 개발 지구로 선정하였으며, 2차로 부천 대장과 고양 창릉 지구 선정
 - 2020년 지구단위계획과 토지보상을 실시 후 2021년 착공하여 2025년 12월 31일을 완료 예정일로 추진중이며, 사업시행은 지식정보타운과 동일하게 한국토지주택공사, 과천시, 경기도시공사가 진행
- 과천은 타지역대비 규모는 작은 편이나 가장 좋은 입지를 보유한 것으로 평가
 - 과천의 3기신도시 예정지역은 과천시 과천동, 주암동, 막계동 일원으로 4호선 선바위역과 경마공원역 주변이며, 약 155만㎡ 면적과 7,100세대수로 지식정보타운(135만㎡, 8,000세대)과 비슷하나 나머지 3기신도시 예정지역에 비해서는 작은 규모
 - 그러나 서울 강남권과의 접근성은 3기신도시 예정지역 중에 가장 높은 수준으로 서울 생활권 수요자들의 관심이 집중
- 자족기능, 교육, 문화, 의료 등이 종합된 3기신도시 조성으로 생활권이 북부로 확대되며, 서울과의 접근성은 더 좋아질 것으로 예상
 - 과천시의 자족기능 확대를 위해 가용면적의 47%를 자족용지로 조성할 예정이며, 대중교통과의 연계성을 위해 선바위역, 경마공원역, 대공원역 주변에 자족용지를 집중 배치
 - 자연친화적인 과천시의 특징을 살려 서울대공원, 국립과천과학관 등과 연계한 복합쇼핑 및 양재천 복합 친수공간 활용한 테마파크 등의 문화시설 조성 예정
 - 또한 신지식 기반 의료·바이오 타운 조성 및 대학 등의 교육·연구 시설의 유치도 계획

그림 39 | 3기 신도시가 계획된 과천 북부생활권



자료: 연합뉴스

그림 40 | 주거, 산업, 문화시설 등 분야별 조성 계획



자료: 국토교통부

3.과천지역의 변화 방향

■ 부족한 자족기능의 보완과 서울과 수도권 인근을 연결하는 다양한 교통개발 계획으로 도시 기능 증가

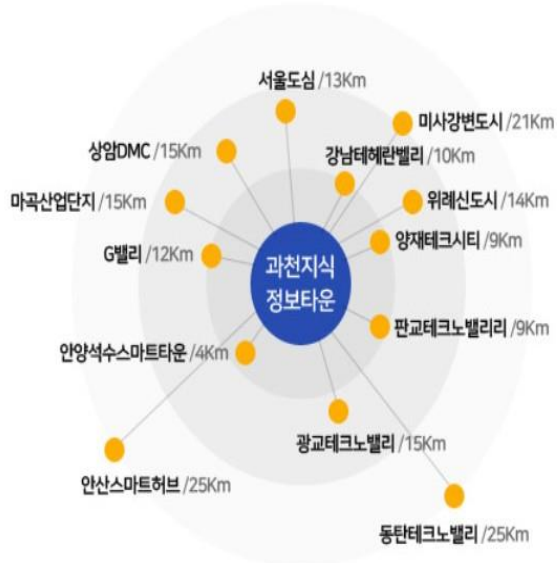
○ 지식정보타운과 3기 신도시 지역에 부족한 자족기능의 보완을 위해 산업용지 조성

- 현재 과천은 중심생활권인 과천역과 정부종합청사역 인근으로 주거단지와 일부 소수의 기업들이 존재하며, 그 외 지역에는 대부분 녹지로 구성
- 자족기능이 부족한 과천의 특징상 남·북 생활권의 개발과 함께 도시의 확장 및 지속가능한 도시를 위해서는 자족기능의 정착여부가 중요한 부분을 차지하기 때문에 시단위의 적극적인 기업 유치 필요
- 지식기반산업과 R&D 중심의 첨단업무지구 산업단지를 구성하여 양재와 판교, 광교 등과 연결되는 지식산업벨트의 구축을 목표

○ 수도권의 교통 개발 계획의 핵심 요소인 GTX-C노선을 비롯하여 다양한 교통개발 예정

- 정부의 수도권 교통개발의 핵심인 GTX A, B, C노선 중에 지난해 12월 예비타당성조사를 통과한 C노선(양주~수원)이 과천 중심생활권을 통과함에 따라 경기도 남부지역과 서울을 연결하는 중요한 역할을 할 것으로 기대
- 또한 3기 신도시 예정지역인 4호선 선바위역에 지하철과 광역버스 연계 등을 고려한 복합환승센터를 추진하여 타도시와의 연계성 증가
- 추가로 북부생활권에는 과천~우면산간 도로 지하화, 과천대로~현릉로간 연결도로 신설, 과천~송파간 민자도로 노선 연장, 과천~이수간 복합터널, 과천~위례선 연장, 남부생활권에는 제2경인연결 고속도로 (안양~성남), 월곶~판교 복선전철 등의 다양한 교통계획이 예정

그림 41 과천지식정보타운과 인근 산업단지의 연계성



자료: 과천시

그림 42 과천 3기신도시(북부생활권) 교통계획



자료: 중부일보

■ 자연친화적 소규모 도시에서 대규모 도시로의 변화 시작

○ 주공단지 조성 후 40년만에 새로운 주거단지의 형성

- 3단계를 마지막으로 중심생활권의 모든 재건축 완료시 1980년대 처음으로 주공 12개 단지가 건축된 이후 40년만에 새로운 주거단지로 변화
- 또한 중심생활권의 재건축과 함께 남부생활권(지식정보타운)과 북부생활권(3기신도시)까지 주거단지가 확장됨에 따라 서울 남쪽의 신주거단지로 형성

○ 현재 계획중인 교통과 산업시설, 관광시설 등이 성공적으로 자리잡을 경우 기존 자연친화적 소규모 주거 지역을 넘어서 복합성장동력을 지닌 대규모 도시로의 확장 가능

- 교통계획의 빠른 추진을 통해 서울과 수도권 인근지역을 연결하는 주요 교통축으로의 역할 가능
- 산업시설의 경우 지식정보타운과 3기신도시의 첨단지식산업단지 성공적인 유치를 통한 자족기능 정착 여부가 관건
- 현재 과천시 '과천비전 2040 성장계획'을 수립하여 과천시에 대한 장기발전방향 제시하며 개발 추진 중

그림 43| 과천비전 2040 성장계획



자료: 과천시

MEMO