

9월호: 건설/부동산 월보 No. 34

# 이상우 애널리스트의 부동산 라이프

- 9/13 주택시장 안정대책, 보유세(종합부동산세) 및 전세자금대출을 둘러싼 묘책(妙策)

기계/조선/건설, 부동산 이상우  
Tel. 02)368-6874  
tinycare@eugenefn.com

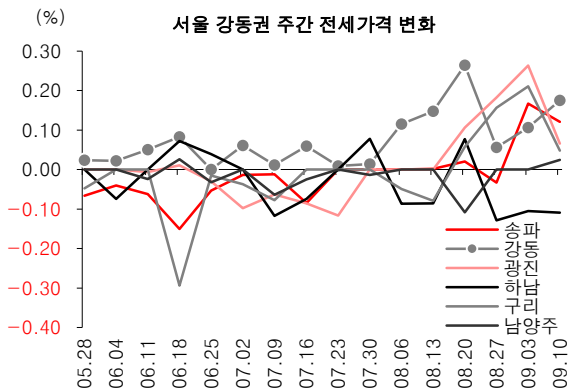


# Summary

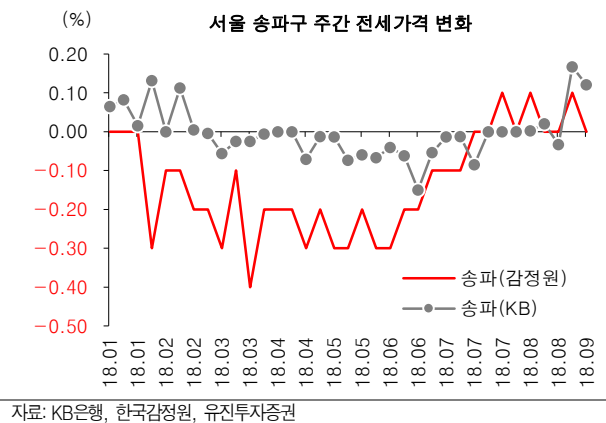
## 8월 부동산 이슈

- 주택시장 안정대책 발표(9/13):** 정부는 7월 이후 나타난 수도권 주택가격 급등을 진정시키고자 정책을 발표했다. 시장 부작용을 최소화하면서 시장가 상승을 억제하려는 정부의 고민이 고스란히 드러났다는 점을 높게 평가한다. 종합부동산세 및 전세자금대출 모두 강화되었지만, 시장가대치대비 낮은 정책세시로 시장 영향을 최소화했기 때문이다. 1주택자 종합부동산세 비과세(공시가격 9억원 이하) 및 무주택자의 전세자금대출 유지가 그것이다. 반면, 다주택 주택임대사업자 혜택은 축소되었다(양도세 증가 및 중부세 합산배제 종료)
- 수도권 주택공급 확대방안 발표(9/21):** 9/13 주택시장 안정대책의 후속으로 1주일의 시간간격을 둔 상태에서 발표된 주택공급 확대방안은 100만평 규모의 신도시 4~5곳을 신설한다는 것이 특이사항이었다. 막상 정치권 등을 통해 먼저 공개된 광명, 안산, 과천은 이번 공급방안에서 제외되었다. 서울은 그린벨트 해제 반대입장에 따라 성동구치소 부지, 재건마을 등 신규 택지가 언급되었다. 총 30만호 이상 공급될 예정인 이번 확대방안 중 우선 3.5만호는 2021년부터 공급(분양)될 예정이다.
- 전세가격 최근 상승전환:** 송파구를 중심으로 최근 전세가격이 상승전환되고 있다. 헬리오시티라는 초대형단지(9,510호) 공급에 매몰된 상반기 상황과는 달리, 막상 헬리오시티발 영향력은 갈수록 약화되고 있다. 실제로 연초 전용 84m2 기준 5.5억원까지 하락했던 전세가격은 최근 7.0억원까지 회복되었다. 지나친 공급우려가 전세가격에 단기간 영향을 줄 수는 있지만, 신축 아파트의 전세가격은 시장가에 동행할 수 밖에 없다는 점을 간과한 결과다. 미성/크로바, 진주 등 최근 이주중인 단지들의 수요 역시 가격상승에 일조했다.
- 리모델링, 빨라지는 진행:** 이촌동 현대맨손이 정밀안전진단 C등급을 부여받았다. 이번 현대맨손의 정밀안전진단은 서울 노후아파트 리모델링시장의 변수로 작용할 전망이다. 그동안 내력벽 철거여부 등을 둘러싼 지연으로 미적대던 리모델링 사업이 순조롭게 진행될 가능성이 커지기 때문이다. 옥수동 극동아파트도 안전진단을 통과했다. 특히 수직증축이 가능한 B등급을 부여받았다는 점도 눈여겨볼 대목이다. 지어진지 15년이 넘는 아파트들이 30년이 넘는 아파트보다 먼저 개선이 가능한 상황이 되어버린 것이다.

8월 이후부터 전세가격 상승세가 동시에 진행



9월들어 빨라지고 있는 송파구 전세가 상승



## 수도권 주택가격 변동

KB은행 수도권 주택 매매가격변동

|        |        |               |        |     |        |     |      |        |     |        |        |        |  |      |  |      |  |  |
|--------|--------|---------------|--------|-----|--------|-----|------|--------|-----|--------|--------|--------|--|------|--|------|--|--|
|        |        | 파주            |        |     | 양주     |     |      | 의정부    |     | 노원     |        | 동두천    |  | 포천   |  |      |  |  |
|        |        | 0.2           |        |     | -0.2   |     |      | -0.2   |     | 4.7    |        | -0.5   |  |      |  |      |  |  |
| 김포     | 인천(계양) | 고양(일산서)       |        |     | 은평     | 중로  | 강북   | 성북     | 노원  | 남양주    |        |        |  |      |  |      |  |  |
| 0.5    | -0.3   | -0.0          |        |     | 5.2    | 4.2 | 2.8  | 6.5    | 3.7 | 0.3    |        |        |  |      |  |      |  |  |
| 인천(서)  | 인천(부평) | 고양(일산동고양(역양)) |        |     | 서대문    | 중   | 동대문  | 광진     | 중앙  | 구리     |        |        |  |      |  |      |  |  |
| -0.9   | 0.1    | -0.3          |        |     | 0.7    | 6.7 | 4.9  | 6.4    | 6.8 | 3.9    | 2.7    |        |  |      |  |      |  |  |
| 인천(중)  | 인천(동)  | 강서            |        | 영천  | 영등포    | 마포  |      | 용산     | 성동  | 강동     |        | 하남     |  |      |  |      |  |  |
| -0.3   | 0.1    | 5.3           |        | 7.2 | 9.3    | 8.4 |      | 9.3    | 8.6 | 8.6    |        | 3.2    |  |      |  |      |  |  |
| 인천(남)  | 부천     | 광명            |        | 구로  | 동작     | 서초  | 강남   | 송파     |     | 성남(수정) | 성남(중원) |        |  |      |  |      |  |  |
| 0.5    | 1.0    | 6.5           |        | 5.3 | 9.2    | 5.3 | 10.8 | 9.4    |     | 1.8    | 3.0    |        |  |      |  |      |  |  |
| 인천(연수) | 인천(남동) | 시흥            |        | 금천  | 관악     |     | 과천   | 성남(분당) |     | 광주     |        |        |  |      |  |      |  |  |
| 0.7    | 0.5    | -0.9          |        | 2.9 | 6.8    |     | 3.8  | 10.4   |     | -0.7   |        |        |  |      |  |      |  |  |
| 서울     | 안양(단원) |               | 안양(상록) |     | 군포     | 의왕  |      | 수원(영통) |     | 용인(수지) |        | 이천     |  |      |  |      |  |  |
| 6.9    | 1.8    |               | 2.6    |     | 1.8    |     | 2.6  | 3.4    |     | -0.8   |        |        |  |      |  |      |  |  |
| 경기     | 안산(단원) |               | 안산(상록) |     | 군포     | 의왕  |      | 수원(영통) |     | 용인(기흥) |        | 용인(처인) |  | 여주   |  |      |  |  |
| 1.2    | -2.0   |               | -1.9   |     | 0.1    | 1.6 |      | 2.0    |     | 1.9    |        | -0.9   |  |      |  |      |  |  |
| 인천     | 수원(권선) |               | 수원(장안) |     | 수원(팔달) | 화성  |      | 오산     |     | 평택     |        | 안성     |  |      |  |      |  |  |
| 0.0    | -0.2   |               | 0.2    |     | 0.5    | 0.2 |      | 0.5    |     | 0.2    |        | -1.2   |  | -3.5 |  | -1.1 |  |  |

시작 2017.12  
끝 2018.08

한국감정원 수도권 주택 매매가격변동

|        |        |               |        |     |        |     |     |        |     |        |        |        |  |      |  |  |  |  |
|--------|--------|---------------|--------|-----|--------|-----|-----|--------|-----|--------|--------|--------|--|------|--|--|--|--|
|        |        | 파주            |        |     | 양주     |     |     | 의정부    |     | 노원     |        | 동두천    |  | 포천   |  |  |  |  |
|        |        | -0.4          |        |     | -0.3   |     |     | 0.2    |     | 2.4    |        | -0.7   |  | -2.2 |  |  |  |  |
| 김포     | 인천(계양) | 고양(일산서)       |        |     | 은평     | 중로  | 강북  | 성북     | 노원  | 남양주    |        |        |  |      |  |  |  |  |
| 0.0    | -0.7   | -2.1          |        |     | 4.1    | 5.9 | 4.9 | 6.5    | 1.6 | -0.4   |        |        |  |      |  |  |  |  |
| 인천(서)  | 인천(부평) | 고양(일산동고양(역양)) |        |     | 서대문    | 중   | 동대문 | 광진     | 중앙  | 구리     |        |        |  |      |  |  |  |  |
| -0.6   | -1.0   | -1.8          |        |     | -0.6   | 5.5 | 7.3 | 4.6    | 5.8 | 2.6    | 3.4    |        |  |      |  |  |  |  |
| 인천(중)  | 인천(동)  | 강서            |        | 영천  | 영등포    | 마포  |     | 용산     | 성동  | 강동     |        | 하남     |  |      |  |  |  |  |
| -1.8   | -1.0   | 6.4           |        | 6.2 | 6.0    | 8.9 |     | 9.6    | 6.6 | 8.0    |        | 5.7    |  |      |  |  |  |  |
| 인천(남)  | 부천     | 광명            |        | 구로  | 동작     | 서초  | 강남  | 송파     |     | 성남(수정) | 성남(중원) |        |  |      |  |  |  |  |
| 0.1    | 1.2    | 4.7           |        | 4.9 | 7.4    | 3.6 | 7.4 | 8.1    |     | 4.9    | 2.9    |        |  |      |  |  |  |  |
| 인천(연수) | 인천(남동) | 시흥            |        | 금천  | 관악     |     | 과천  | 성남(분당) |     | 광주     |        |        |  |      |  |  |  |  |
| -0.1   | -0.1   | -1.4          |        | 1.8 | 3.6    |     | 7.4 | 10.1   |     | -1.6   |        |        |  |      |  |  |  |  |
| 서울     | 안양(단원) |               | 안양(상록) |     | 군포     | 의왕  |     | 수원(영통) |     | 용인(수지) |        | 이천     |  |      |  |  |  |  |
| 5.7    | 1.6    |               | 2.7    |     | 1.6    |     | 2.7 | 3.7    |     | -0.6   |        |        |  |      |  |  |  |  |
| 경기     | 안산(단원) |               | 안산(상록) |     | 군포     | 의왕  |     | 수원(영통) |     | 용인(기흥) |        | 용인(처인) |  | 여주   |  |  |  |  |
| 0.5    | -5.9   |               | -6.0   |     | -0.8   | 1.9 |     | 2.3    |     | 2.4    |        | -2.2   |  | -1.0 |  |  |  |  |
| 인천     | 수원(권선) |               | 수원(장안) |     | 수원(팔달) | 화성  |     | 오산     |     | 평택     |        | 안성     |  |      |  |  |  |  |
| -0.5   | -0.6   |               | -0.5   |     | 2.7    | 0.5 |     | -4.7   |     | -4.9   |        | -6.2   |  |      |  |  |  |  |

시작 2017.12  
끝 2018.08

자료: KB국민은행, 한국감정원, 유진투자증권

## 영남권 주택가격 변동

KB은행 영남권 주택 매매가격변동

|      |         |        |        |        |        |         |        |        |         |       |  |    |  |  |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|-------|--|----|--|--|
|      |         | 부산     |        | 대구     |        | 대전      |        | 충청     |         | 전주    |  | 광주 |  |  |
|      |         |        |        | -2.3   |        |         |        |        |         |       |  |    |  |  |
| 김천   | 구미      | 영덕     |        | 대구(북)  | 대구(동)  | 포항(북)   |        |        |         |       |  |    |  |  |
| -2.3 |         |        |        | 0.8    | 1.6    | -5.1    |        |        |         |       |  |    |  |  |
|      |         | 대구(서)  |        | 대구(중)  | 대구(수성) | 경산      |        | 영천     |         | 포항(남) |  |    |  |  |
|      |         | 2.2    |        | 2.5    | 2.2    | -0.9    |        | -2.3   |         |       |  |    |  |  |
|      |         | 대구(달성) |        | 대구(영서) | 대구(남)  | 영주      |        |        |         |       |  |    |  |  |
|      |         | 0.1    |        | 0.9    | 1.2    |         |        |        |         |       |  |    |  |  |
|      |         | 울산(중)  |        | 울산(북)  |        |         | 울산(중)  |        | 울산(북)   |       |  |    |  |  |
|      |         | -2.3   |        | -4.6   |        |         | 울산(남)  |        | 울산(동)   |       |  |    |  |  |
|      |         | 밀양     |        | 양산     |        |         | 울산(울주) |        | 부산(기장)  |       |  |    |  |  |
|      |         | -1.0   |        |        |        | -1.9    |        | -2.0   |         |       |  |    |  |  |
|      |         | 창원(진해) |        | 부산(금정) |        | 부산(동래)  |        |        |         |       |  |    |  |  |
|      |         | -5.3   |        | -0.6   |        | -1.1    |        | -1.5   |         | -1.3  |  |    |  |  |
| 진주   | 원(마산회원) | 창원(성산) | 김해     | 부산(사상) | 부산(북)  | 부산(부산진) | 부산(연제) | 부산(수영) | 부산(해운대) |       |  |    |  |  |
| -0.7 | -3.8    | -7.8   | -4.2   | -0.1   | -1.5   | -0.8    | -1.1   | -0.5   | -1.8    |       |  |    |  |  |
| 사천   | 원(마산합포) | 창원(진해) | 부산(강서) | 부산(사하) | 부산(서)  | 부산(중)   | 부산(동)  | 부산(남)  |         |       |  |    |  |  |
|      | -6.1    | -5.6   | -0.3   | -1.0   | 0.1    | -0.1    | -0.4   | -1.4   |         |       |  |    |  |  |
|      |         | 통영     |        | 거제     | 부산(영도) |         |        |        |         |       |  |    |  |  |
|      |         | -0.7   |        | -6.9   | -0.2   |         |        |        |         |       |  |    |  |  |

※ (2015/12/14)가 첫 데이터인 지역  
. 안동/부산(강서)/울영

시작 2017.12  
끝 2018.08

한국감정원 영남권 주택 매매가격변동

|      |         |        |        |        |        |         |        |        |         |       |  |      |  |  |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|-------|--|------|--|--|
|      |         | 부산     |        | 대구     |        | 대전      |        | 충청     |         | 전주    |  | 광주   |  |  |
|      |         | -0.3   |        | -0.3   |        | -6.5    |        |        |         |       |  |      |  |  |
| 김천   | 구미      | 영덕     |        | 대구(북)  | 대구(동)  | 포항(북)   |        |        |         |       |  |      |  |  |
| -5.4 |         |        |        | 0.8    | 1.6    | -5.1    |        |        |         |       |  |      |  |  |
|      |         | 대구(서)  |        | 대구(중)  | 대구(수성) | 경산      |        | 영천     |         | 포항(남) |  |      |  |  |
|      |         | -2.0   |        | -3.2   | -3.6   | 0.2     | 0.2    | -1.8   |         | -3.1  |  | -3.9 |  |  |
|      |         | 대구(달성) |        | 대구(영서) | 대구(남)  | 영주      |        |        |         |       |  |      |  |  |
|      |         | 0.2    |        | 1.0    | 2.0    |         |        |        |         |       |  |      |  |  |
|      |         | 울산(중)  |        | 울산(북)  |        |         | 울산(중)  |        | 울산(북)   |       |  |      |  |  |
|      |         | -2.3   |        | -4.6   |        |         | 울산(남)  |        | 울산(동)   |       |  |      |  |  |
|      |         | 밀양     |        | 양산     |        |         | 울산(울주) |        | 부산(기장)  |       |  |      |  |  |
|      |         | -2.0   |        | -1.7   |        | -4.3    |        | -7.6   |         |       |  |      |  |  |
|      |         | 창원(진해) |        | 부산(금정) |        | 부산(동래)  |        |        |         |       |  |      |  |  |
|      |         | -6.7   |        | -2.1   |        | -2.0    |        | -5.0   |         | -2.5  |  |      |  |  |
| 진주   | 원(마산회원) | 창원(성산) | 김해     | 부산(사상) | 부산(북)  | 부산(부산진) | 부산(연제) | 부산(수영) | 부산(해운대) |       |  |      |  |  |
| -2.0 | -7.0    | -8.8   | -4.6   | -2.3   | -2.2   | -2.3    | -2.2   | -1.6   | -2.9    |       |  |      |  |  |
| 사천   | 원(마산합포) | 창원(진해) | 부산(강서) | 부산(사하) | 부산(서)  | 부산(중)   | 부산(동)  | 부산(남)  |         |       |  |      |  |  |
| -3.4 | -4.8    | -6.2   | -2.8   | -2.3   | -1.4   | -1.6    | -1.8   | -2.1   |         |       |  |      |  |  |
|      |         | 통영     |        | 거제     | 부산(영도) |         |        |        |         |       |  |      |  |  |
|      |         | -6.0   |        | -15.1  | -2.3   |         |        |        |         |       |  |      |  |  |

시작 2017.12  
끝 2018.08

자료: KB국민은행, 한국감정원, 유진투자증권



## 9월 분양시장: 여름휴가에, 추석연휴에.. 늦어질 수 밖에 없는 지나가는 9월

- **9월 주택시장은 8월(7,917호)보다 증가한(+112.6%mom) 16,831호가 공급될 것으로 전망한다.** 8월 휴가철 마무리에도 불구하고, 추석 연휴라는 장기휴일이 영향으로, 실제 공급은 10월초부터나 본격적으로 진행될 것으로 전망된다. 자료발간일 현재(9월말)이라는 현 시점에서, 이 숫자는 확정된 것과 다름없다.
- **9월 서울 주택 분양시장은 246호로 전월(446호)보다도 대폭 감소될 것으로 전망(-44.8%mom)한다.** 계속된 공급지연이 10월까지도 연기되고 있기 때문이다. 특히 강남권 재건축으로 진행될 단지들의 공급지연은 자칫하면 2019년으로도 연기될 우려까지 낳고 있다. 그만큼, 연말까지 남은 시간이 길지 않기 때문이다. 방화동에 공급되는 신마곡 벽산블루밍 메트로의 공급가격에 주목해야 한다. 지금까지 공급이 별로 없었던 탓이기도 하지만, 직전 공급(방화역 메이빌, 1,658만원/3.3m<sup>2</sup>, 2016년 6월) 대비 대폭 상승한 분양가가 시장에서 소화되었기 때문이다. (54.8대1). 이 정도로 시장에서 신축을 어느정도로 원하고 있는지는 익히 알 수 있다.
- **9월 수도권 주택 분양시장은 6,217호(+309.9%mom)로 전망한다.** 수도권 9월 분양에서 관심사항은 고양 힐스테이트 스칸센이다. 삼송에 얼마 남지 않는 주상복합 공급에서 공급가가 이제 1,735만원/3.3m<sup>2</sup>까지 상승했기 때문이다. 이외에도 안양 KCC스위첸은 안양 만안구 구도심에 공급되는 단지임에도 월곶-판교선 등 교통개선 호재를 함께 가져가고 있기 때문에, 결과가 양호할 것으로 예상했으며, 실제 결과도 좋았다는 점을 우리는 모두 확인한 상태다.
- **9월 수도권 전체 입주는 21,873호(+76.7%mom)로 전월대비 대폭 증가가 예상된다. 여름 입주는 원래 많지 않다보니 발생하는 전월 대비 착시지만, 전년 동월(10,224호)대비로도 많긴 하다. 이 중, 서울 입주는 3,910호로 전월(1,348호) 대비 190.1% 증가할 것으로 전망한다.** 9월 서울 입주는 서초구 반포동에 반포 센트럴 푸르지오 씨밋(867호)로 설명가능하다. 지난달 래미안아이파크(713호)에 이은 서초구 대규모 입주다. 이 같은 대규모 입주에도 불구하고, 전세가격이 상승하고 있는 것은 유념해야 한다. 그만큼 이주물량이 거 발생하고 있는 것을 설명하기 때문이다. 수도권 9월 입주는 시흥 배곧, 평택, 안산 등 대규모 입주가 이뤄지고 있는 지역에서의 매매가격 하락이 나타나고 있다. 이 추세가 그동안 서울 입주증가에 따른 주택가격 하락 논리로 사용되었지만, 최근 그렇지 못하다는 것 역시 함께 검토되어야 할 것이다.

### 반포 센트럴푸르지오 씨밋(삼호가든4차 재건축) 입주



자료: 대우건설

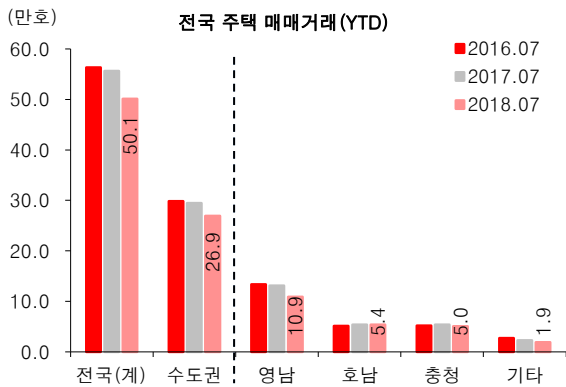
기계/조선/건설, 부동산 이상우

Tel. 02)368-6874

tinycare@eugenefn.com

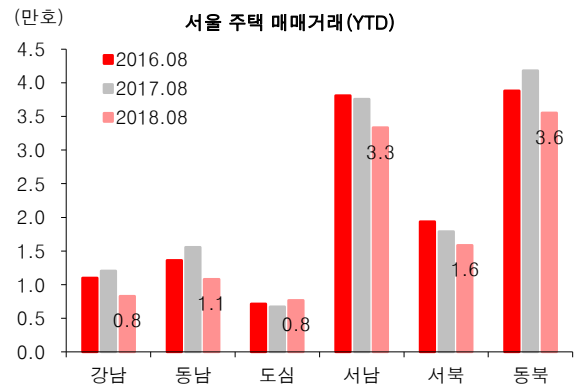
# Key Chart

## 호남 중심의 거래 증가



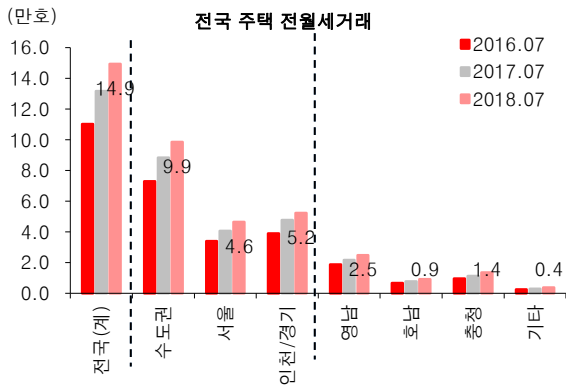
자료: 국토교통부, 유진투자증권

## 도심 중심으로 거래 증가



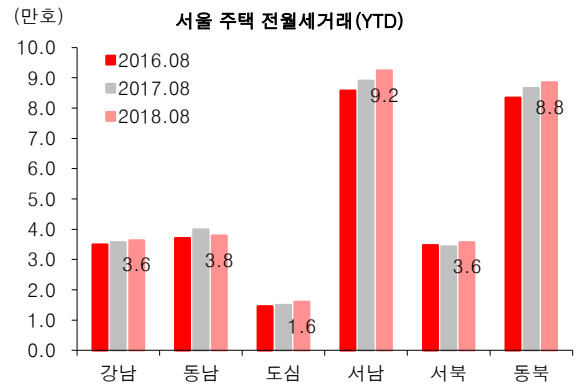
자료: 서울시, 유진투자증권

## 전월세 거래량 증가증



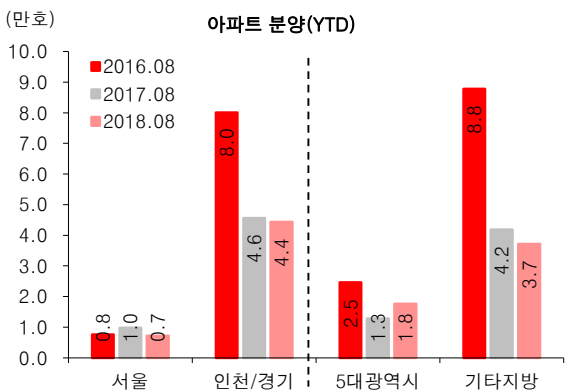
자료: 국토교통부, 유진투자증권

## 전 지역에서 전월세 수요증가



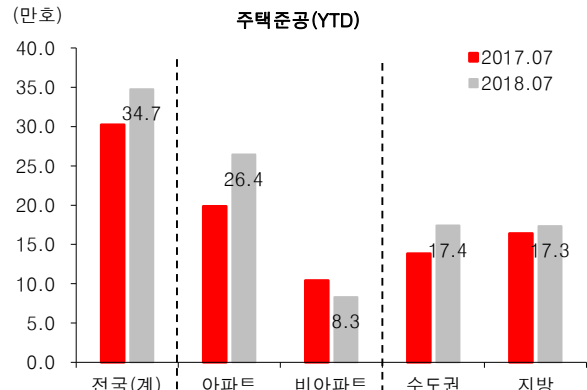
자료: 서울시, 유진투자증권

## 5대광역시장 전년 누적대비 분양증가증



자료: 국토교통부, 유진투자증권

## 수도권, 아파트 중심으로 준공량 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권





## Contents

|   |    |
|---|----|
| Summary   | 2  |
| <b>I. 최근 부동산 이슈</b>                                 | 8  |
| 1. 주택시장 안정대책 발표(9/13)                               |    |
| 2. 수도권 주택공급 확대방안 발표(9/21)                           |    |
| 3. 전세가격, 연초 분위기와는 다르게 상승중                           |    |
| 4. 리모델링, 태풍의 눈으로 부상할까?                              |    |
| 5. 투기지역/투기과열지구 추가지정(8/27)                           |    |
| 6. 여의도/용산개발, 일단 속도조절(8/26)                          |    |
| <b>II. 8월 분양: 여름휴가철 피해가기</b>                        | 16 |
| 1. 전체: 7,917 호 공급, 179,124 명 청약 (총 경쟁률 22.6대 1)     |    |
| 2. 서울: 노원에 보이는 시장 관심은 이정도                           |    |
| 3. 수도권: 수요를 따라가지 못하는 공급상황                           |    |
| 4. 지방: 거점도시 중심으로 견조한 시장수요                           |    |
| <b>III. 주택지표</b>                                    | 32 |
| 1. 주택 매매  |    |
| 2. 전월세  |    |
| 3. 분양(인허가/분양승인)                                     |    |
| 4. 착공/준공  |    |
| 5. 미분양  |    |
| <b>IV. 9월 주택시장: 추석연휴로 인한 연기</b>                     | 40 |
| 1. 전체: 16,831 호(서울 246 호, 수도권 6,271 호, 지방 10,314 호) |    |
| 2. 서울: 서울 외곽도 분양가 2,000만원/3.3m <sup>2</sup> 시대      |    |
| 3. 수도권: 고양 삼송지구엔 얼마 남지 않은 분양                        |    |
| 4. 지방: 대구시장의 열기는 언제까지 이어질까?                         |    |
| 5. 입주: 반포 센트럴푸르지오 씨밋 입주                             |    |



# I. 최근 부동산 이슈

## 1. 주택시장 안정대책 발표(9/13)

9월 13일, 정부는 주택시장 안정대책을 발표했다. 7월 이후 가파르게 상승하는 주택가격, 특히 서울 주택가격 상승에 따른 시장불안을 줄이고자 하는 정부의 노력이 충분히 전해지는 내용이었다.

이번 정책의 의미는, 시장 부작용을 최소화하면서 시장가 상승을 억제하려는 정부의 고민이 잘 드러났다는 점에 무게가 실린다. 보유세 중 하나인 종합부동산세 과세강화와 전세자금대출 모두 강화되었지만, 그동안 시장에 알려졌던 소문보다는 낮은 강도의 정책이 제시되며 시장에 미칠 영향을 최소화했다는 것도 눈여겨 볼 대목이다. 1)종합부동산세는 1주택자 면세한도를 공시지가 기준 현행 9억원에서 6억원으로 강화된다는 억측이 시장에 팽배했지만 유지되었다는 점, 2) 전세자금대출의 경우, 2주택 이상보유자는 원칙적으로 금지되었지만, 무주택자(소득제한 없음) 및 연소득 1억원 이하 1주택자의 경우에는 현재와 같은 전세자금대출이 가능하다는 점을 눈여겨 봐야한다. 결과적으로, 1주택자의 추가매수를 막는데 효과가 있을 것으로 전망된다. 종합부동산세는 1주택의 경우 현행 9억원 기준이 유지되었지만, 2주택 이상부터의 과세 강화로 1주택자가 2주택자로 변화되는 과정에서의 부담이 커졌기 때문에, 2주택자가 되는 결정을 간단히 내리긴 어려울 것으로 전망한다. 이제부터 지켜볼 일은 바로 1주택자 및 무주택자들의 향후 움직임이다. 특히 1주택자들이 이러한 규제환경에서도 집값상승을 노린 투자에 나설 것인가 하는 것과 함께 상황변화가 없는 무주택자 또한 대책 이후의 포지션을 매수로 전환할지도 주목해야 한다.

우선, 1주택자의 공시가격 9억원 이하 비과세가 유지되었다. 다만, 공정시장가액비율이 기존 90%까지 증가(2020년까지)에서 100%(2022년까지)로 확대되며, 해마다 부담해야 하는 종합부동산세 부담은 증가할 것으로 전망된다. 1주택자가 보유한 고가주택(실거래가 9억원 이상)의 경우, 장기보유특별공제를 받기 위해서는 2년 거주 조건이 추가되었다. 2주택 이상의 경우, 종합부동산세 최고세율이 3.2%까지 상향되었다. 기존 2.0%에 비하면 1.2%p 상향되며 부담을 극대화했다. 하지만, 최고세율 적용을 위해서는 다주택자의 경우에도 시가 176억원 이상이기 때문에 일반적인 사례에 적용되기는 간단치 않다.

말이 많았던 전세자금대출은 2주택 이상자에 한해 공적보증금지가 결정되었다. HF, HUG 외에 SGI서울보증도 보증이 가능하지만, 정부의지가 2주택 이상자에는 전세자금대출이 쉽지 않음을 보여줬기 때문에, 향후 2주택 이상자의 전세자금대출 가능여부에 대해선 언급하기 힘들다. 1주택자의 경우에도 지난 연소득 7천만원 이상자의 공적보증금지보단 완화된 가구소득 1억원 이하에 만 보증이 제공되기로 결정되며 시장에 상보다는 완화된 결과가 도출되었다. 물론, 무주택자의 경우 소득제한은 설정되지 않아 전세자금대출을 받는데 지급과 동일한 조건이 제공된다. 조정대상지역의 경우, 다주택 주택임대사업자의 신규 취득물건의 양도세 중과가 결정되었다. 기존에는 일반과세되었다. 또한, 종합부동산세도 8년 장기임대의 경우 합산 배제되었으나, 신규 취득의 경우 중부세가 합산과세된다. 또한, 임대조건/의무기간 위반시 현행 1,000만원 과태료가 최고 3,000만원으로 증가했다.





도표 1 9.13 부동산 대책: 종합부동산세 강화, 담보대출 및 전세자금대출 규제

### 9.13 부동산 대책 주요내용

**총부세**

- 1 고가주택 세율 인상** 과세표준 3억원 초과구간 **↑0.2~0.7%p**  
※ 1주택자 공시가격 9억원(시가 약 13억원) 이하  
 다주택자 공시가격 6억원(시가 약 9억원)는 과세 제외
- 2 3주택이상, 조정대상지역 2주택 추가과세** **↑ 0.1~1.2%p**
- 3 세부담 상한 상향** 조정대상지역 2주택자 및 3주택이상 **150→300%**

**다주택자**

- 1 2주택이상세대의 규제지역내 주택구입** → **주담대 금지**  
규제지역내 비거주 목적 고가주택 구입
- 2 조정대상지역 일시적 2주택자, 양도세 비과세기준 강화**  
종전주택 3년→2년내 처분

**임대사업**

- 1 주택담보 임대 사업자대출 LTV 40%**  
(투기지역·투기과열지구내)
- 2 임대업 대출 용도와 유용 점검 강화**
- 3 조정대상지역 주택취득·임대등록시 양도세 중과·총부세 과세**

**주택공급 확대** 수도권 공공택지 30곳 개발 **총 30만호**

**조세정의** 총부세 공정시장가액비율 추가 상향 현 80% → **연 5%p씩 100%**

**지방 주택시장** 미분양 관리지역 지정기준 완화, 특례보증 도입 등

자료: 경복신문



## 2. 수도권 주택공급 확대방안 발표(9/21)

서울시가 그린벨트 해제 없이도 6만 2,000여 가구의 주택을 공급할 수 있다는 계획을 제시하면서 오는 21일 발표되는 주택공급 대책에 그린벨트 해제는 제외될 것으로 전망되고 있다. 서울시가 그린벨트를 유지하면서도 중앙정부의 주택공급목표치를 어느 정도 충족시킬 수 있는 대안을 제시했기 때문이다. 세부적으로 보면 도심 유희지 활용과 상업지역 주거비율 상향, 준주거지 용적률 상향 등을 통해 오는 2022년까지 시내에 신규주택 약 6만 2,000가구를 공급할 수 있다는 것이다. 국토부도 이에 대해 긍정적으로 보고 있다. 정부 한 관계자는 이에 대해 “그린벨트가 빠져도 서울시 유희지를 중심으로 밥상을 잘 차려서 내놓으면 시장에서 반응이 있지 않겠나 기대한다” 고 말했다.

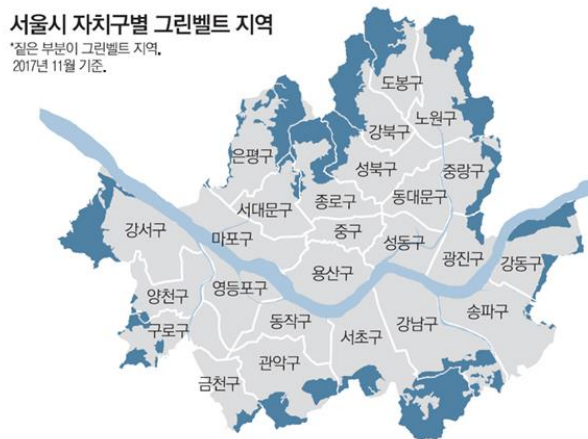
(“서울 그린벨트는 손 안대고...도심 용적률 상향으로 가자”, 서울경제, 2018/09/18)

9월 21일, 국토교통부는 수도권 주택공급 확대방안을 발표했다. 지난 9/13 발표된 주택시장 안정대책에 포함된 내용이었으나, 향후 신규공급 물량을 좌우하는 중요발표인 탓에 추석연휴를 앞둔 지난 1주일간 부동산시장에 억척을 쏟아내게 했다.

우선, 지난 9월 8일 신창현 의원이 공개한 수도권 그린벨트 해제 후보지 중에서는 광명, 안산, 과천이 제외된 상태에서 발표되었다. 이미 기공개지역 8곳 중 5곳이 그린벨트 해제기준에 미달하는 것으로 알려졌었기 때문에, 실제 9/21 발표에 포함될지 여부가 관심이 주목되었는데, 제외되었다. 반면, 언급되지 않았던 인천 검암역 인근 역세권 7,800호를 공급하는 것으로 발표되었다. 서울에서는 성동구치소부지(1,300호), 개포동 재건마을(340호)이 신규 제시되었다. 또한, 이번 발표에서는 제외되었지만, **100만평 규모의 신도시 4-5개소가 향후 공급될 것으로 전망되었다. 세부 지역은 서울과 1기신도시 사이로만 언급되었다.**

또한, 서울시의 그린벨트 해제 반대입장에 따른 서울 그린벨트 지역은 지정되지 않았다. 국토교통부는 직권 해제 가능성 또한 언급했으나, 이미 서울시에서는 6.2만호에 이르는 대체부지를 언급했기 때문에, 서울 그린벨트 해제보다는 도심 유희부지 활용가능성을 높게 점치고 있다. **서울시가 제시한 대안으로 1)시내 유희부지 활용, 2)도심 용적률 상향, 3)상업지역 주거비율 상향 중** 상업지역 주거비율 상향(20%) 및 용적률 상향(400→600%), 준주거 용적률 상향(400→500%) 등은 이번 정책에 포함되었다.

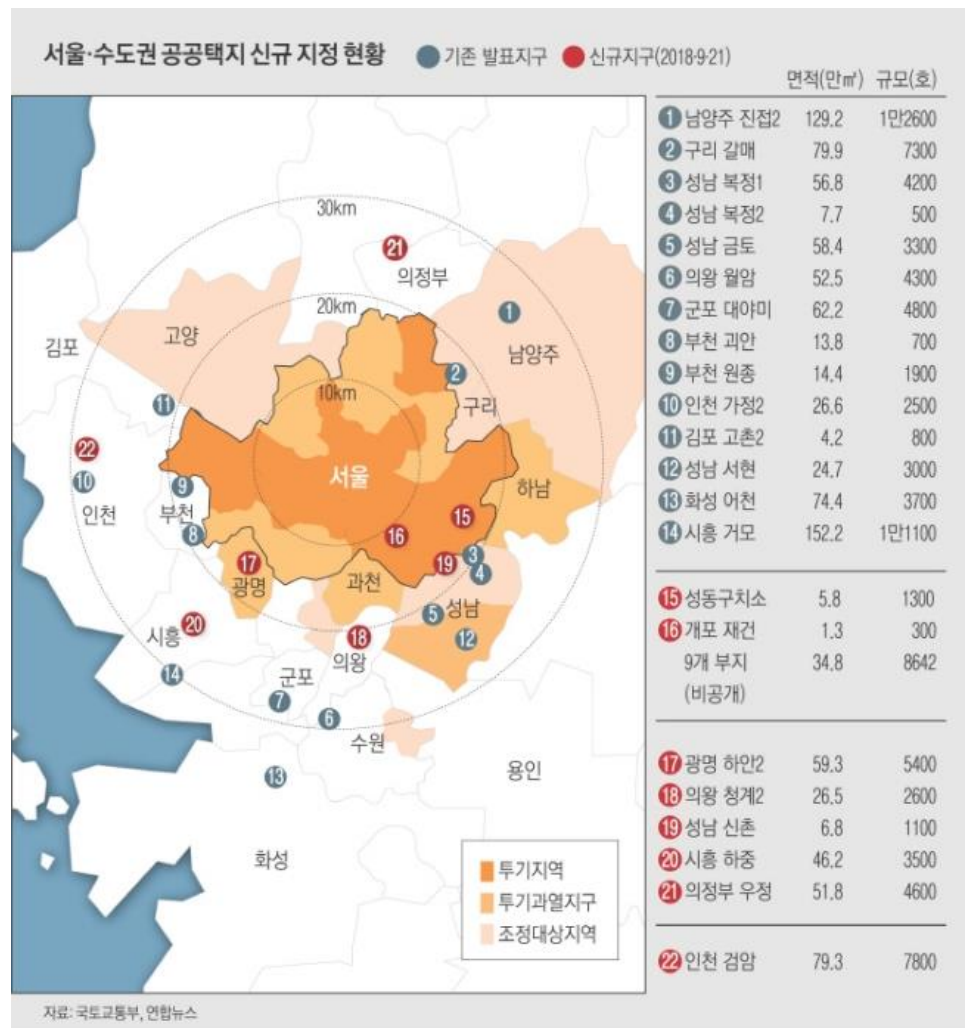
도표 2 서울 그린벨트 해제, 이번 9/21 대책에서는 제외됨



자료: 서울경제



도표 3 신규 택지, 우선은 3.5만호부터



자료: 연합뉴스



### 3. 전세가격, 연초 분위기와는 다르게 상승중

서울 동남권 아파트 전세시장 최대 변수로 꼽히는 송파구 가락동 ‘헬리오시티’ (옛 가락시영아파트) 입주 3개월 앞으로 다가왔지만 주변 일대 전세시장은 크게 동요하지 않는 모습이다. 가을 이사철을 앞두고 교통과 학군이 뒷받침되는 잠실권역 아파트 전세값이 오름세인데다 송파구 내 재건축 아파트 이주가 예정돼 있어 전세가격 더 오르기 전에 계약하자는 움직임마저 일고 있다.

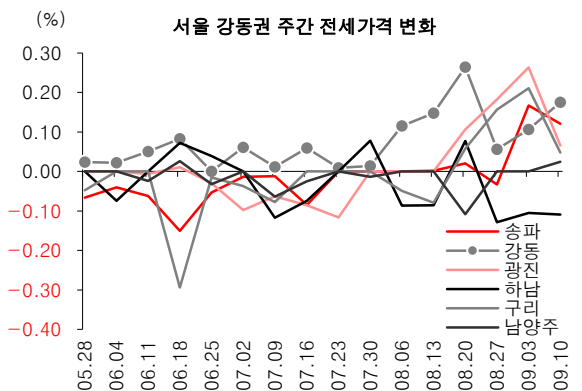
(“헬리오시티發 역전세난 기우였나...송파구 전셋값 '기세등등', 이데일리, 2018/09/11)

2018년 서울주택시장에는 헬리오시티가 화두였다. 공급물량(9,510호)이 워낙 많은 탓에 향후 입주자의 전세하락문제가 서울 전역으로 파급될 것이라는 우려가 있었기 때문이다. 실제로 2018년 상반기 서울, 특히 강남3구 전세시장에 미친 영향은 대단했다. 전용 84m<sup>2</sup> 기준 5.5억원 수준의 전세가 등장하면서 인근 지역의 전세가격 하락에 일조했기 때문이다.

하지만, 입주가 3개월 앞으로 다가온 현 시점에서 전세가격 상승이 나타나고 있다. 전용 84m<sup>2</sup>는 약 7억원 수준까지 전세가격이 회복된 것이다. 현재 전세가격 수준은 인근 송파 래미안파인탑(전용 84m<sup>2</sup> 7.0억원, 2012년 입주), 가락금호(전용 84m<sup>2</sup> 5.0억원, 1997년 입주)와 비교해보면, 오히려 신축아파트임에도 2012년 입주단지의 수준에도 미치지 못하는 것이다. 초기수준보다 1.5억원이나 상승한 전세가격인데도 말이다. 이 과정에서, 그동안 부정적이던 잠실 전세가격도 움직이고 있다. 잠실 엘스/리센츠/트리지움 전세가격도 연초대비 3~5천만원 가량 상승한 것이 실거레가로 확인되고 있기 때문이다. 이 같은 결과는 바로 헬리오시티 입주로 인한 물량부담에 대한 지나친 우려가 낫은 결과다.

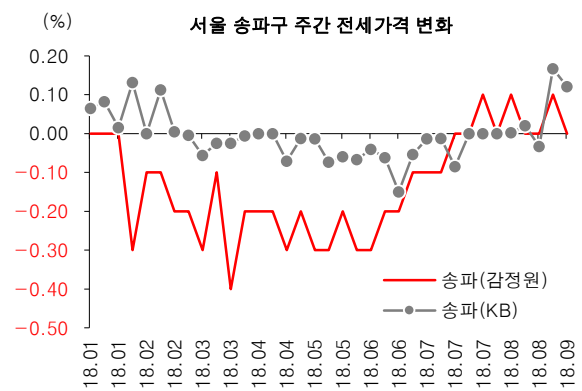
헬리오시티 사례는 많은 시사점을 가져다준다. 입주증가가 전세가격에 미치는 영향이 적을수도 있음이 확인된 것이다. 특히 입주물량도 많았지만, 인근 미성/크로바, 진주 등 재건축에 따른 이주물량이 함께 많은 경우에는 단기 저가전세물량이 출회될수는 있지만, 전반적인 물량증가가 장기간 진행되긴 어렵다는 것 또한 확인되었다. 특히, 당분간 송파구에 대규모 신규공급가능성은 적다는 점에서, 송파구의 전세가격 상승 가능성은 향후 높을 것으로 전망된다.

도표 4 송파의 전세상승세가 8월부터 나타나는중



자료: 한국감정원, 유진투자증권

도표 5 9월들어 빨라지고 있는 전세가격 상승속도



자료: KB은행, 한국감정원, 유진투자증권





#### 4. 리모델링, 태풍의 눈으로 부상할까?

내년 서울 용산 동부이촌동에서 19년 만에 첫 일반분양이 나올 전망이다. 같은 지역의 4개 단지 통합리모델링과 한강맨션·삼익·왕궁 재건축 등 정비사업이 줄줄이 대기 중이어서 그동안 새 아파트가 별로 없었던 동부이촌동에 '지각변동'이 예고되고 있다.

(“동부이촌동서 19년 만에 첫 일반분양”, 매일경제, 2018/08/26)

아파트 리모델링은 아직까지 본격적으로 진행되진 못했지만, 향후 주요 대도시에 신축공급을 이끌 주요 방법이 될 수 밖에 없다. 재건축 연한(건축 30년)과는 달리 15년만 넘으면 리모델링이 가능하기 때문에, 압축적인 경제성장과정에서 급하게 지어진 주택의 주거환경열위문제를 해결하기 위한 방법으로 적절한 방법이 될 것으로 전망한다. 하지만, 수평/수직증축 과정에서의 안전성 문제 등에 대해 국토교통부의 의견은 2019년까지 결정을 미뤄둔 상태이기 때문에, 시장에 불확실성이 커져있는 상황이다.

8월 26일, 이촌동 현대맨션은 정밀안전진단 결과 C등급을 부여받았다. 현행 주택법에서는 리모델링이 진행되기 위한 충분조건을 B, C등급으로 규정하고 있다. D등급이 나오면 리모델링은 불가능하다(단 재건축이 가능하다) 당초부터 수평증축을 염두에 두고 진행하던 단지였기 때문에, C등급 부여로 수평증축이 가능하게 되었다. B등급이 나왔더라면 오히려 수직증축으로 계획이 변경될 가능성도 있었다. 당초 현대맨션은 2018년 4월부터 이주할 계획이었지만 2017년 7월 서울시 도계위에서 한차례 결과도출이 보류된데 이어 정밀안전진단을 한번 더 받으면서 예상보다 1년여가량 지연된 상태다.

한편, 9월 4일 옥수동 극동아파트도 안전진단을 통과했다. 특히 B등급을 받아 수직증축이 가능해졌다. 최대 15%까지 세대수를 늘릴수 있다는 점을 감안한다면 현재 리모델링 주택조합 인가당시 예상했던 일반분양(135호) 확보는 어렵지 않을 것으로 전망한다. 2020년 이주를 계획하고 있다. 사족이지만, 방배동 삼호아파트는 안전진단 D등급을 부여받아 재건축이 가능해졌다. 한국토지신탁이 신탁방식으로 재건축을 추진 중인 단지다.

도표 6 이촌동 현대맨션, 서울 주요지역 리모델링 움직임에 불을 지필까?



자료: 매일경제





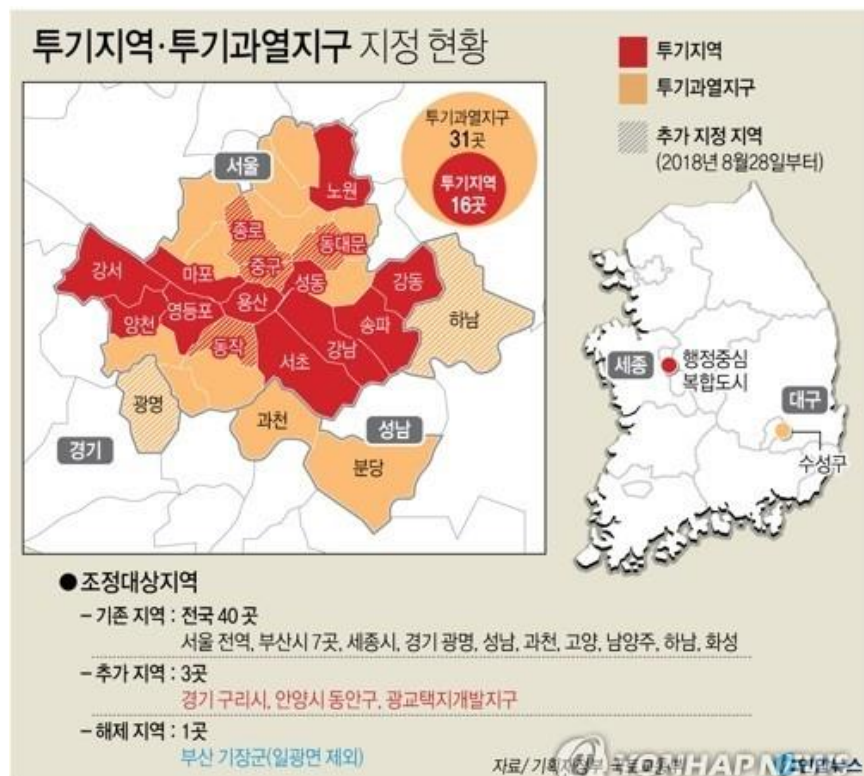
## 5. 투기지역/투기과열지구 추가지정(8/27)

치솟는 집값에 정부가 또 한 번의 규제카드를 꺼냈다. 투기지역을 추가로 지정하고 투기과열지구를 확대 하는 등의 내용을 골자로한 '8·27 부동산 대책' 을 내놨다. 국토교통부는 27일 최근 집값 상승폭이 두드러진 서울 종로구와 중구, 동대문구, 동작구를 투기지역으로 지정했다. 지난해 8월 서울에서 강남·서초·송파·강동·용산·성동·노원·마포·양천·영등포·강서구가 지정된 이후 투기지역은 총 11 곳에서 15곳으로 늘어났다. 매매가격이 치솟고 새 아파트 청약경쟁이 치열했던 광명시와 하남시는 투기 과열지구로 신규 지정했다.

(*"서울 종로·중·동대문·동작구 투기지역 추가·광명·하남 투기과열지구 지정", 한국경제, 2018/08/27*)

투기지역/투기과열지구가 확대지정되고 있다. 이미 지정된 지역에 이번 8월27일 추가지정된 곳은 광명과 하남이다. 조정대상지역도 기존 40개지역에서 3곳이 추가되었다. 바로 경기도 구리, 안양 동안구, 수원 광교택지개발지구다. 지금까지 주택가격 상승이 빠르게 나타났던 지역들이다. 하지만, 이로서 이미 서울은 전 지역이 투기과열지구로 지정된 상태이며, 수도권도 점차 확대되고 있다는 점이 눈여겨보아야한다. 특정지역에 그치는 것이 아니라 지나치게 넓은 지역이 투기의 대상(?)으로 지정되다보니 지역간 차이가 줄어들고 있기 때문이다.

도표 7 이촌동 현대맨션, 서울 주요지역 리모델링 움직임에 불을 지필까?



김토일, 장예진 기자 / 20180827 / 페이스북 tuneey.kr/LeYfN1, 트위터 @yonhap\_graphics

자료: 연합뉴스



## 6. 여의도/용산개발, 일단 속도조절(8/26)

최근 서울 집값이 과열되는 양상을 보이자 박원순 서울시장의 주택시장이 안정될 때까지 여의도·용산 개발계획 발표와 추진을 보류하겠다고 전격 발표했다. 지난달 10일 싱가포르 방문 당시 이른바 '여의도·용산 통 개발' 발언 이후 안정세를 보이던 서울 집값이 전방위적으로 상승세를 보이면서 '박원순 효과'라는 비난이 쏟아지자 7주 만에 꼬리를 내린 셈이다.

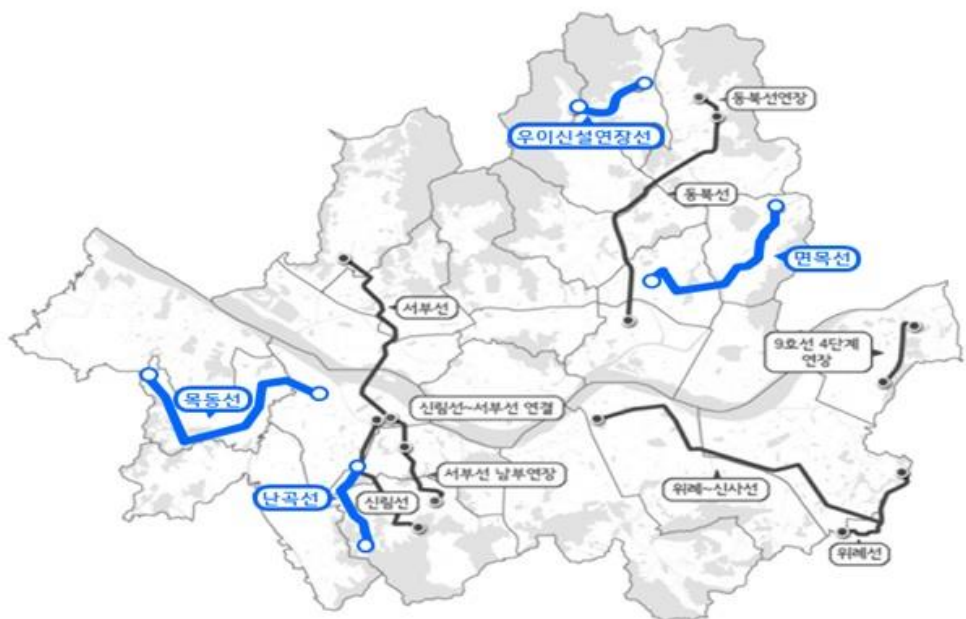
(*"집값만 띄워놓고... 박원순 '여의도·용산 개발 보류' ", 디지털타임스 2018/08/26*)

8/26 박원순 서울시장은 서울 주택시장이 '안정'될때까지 여의도, 용산개발계획 발표와 추진을 보류하겠다고 발표했다. 7월 10일 싱가포르에서 언급했던 '통개발'이라는 표현의 효과가 서울 집값상승을 부추겼다는 비판에 따른 결과로 풀이된다.

하지만, 현재 서울 주택가격, 특히 용산구/영등포구(여의도)의 가격상승세가 단순히 시장 발언에서 비롯되었다고 보기엔 어려움이 있다. 특히 민간투자사업인 서울 경전철 4개사업을 언급한 것과 용산/여의도 개발을 동일선상에 놓는 것도 어려운 해석이다. 재정사업 전환시 국비(40%) 부담이 있기 때문이다. 최종결정권자는 국토부장관이며, 이미 시장의 언급과는 상관없이 실제 사업진행에 키는 정부가 쥐고있기 때문이다. 기획재정부의 예비타당성(예타)조사 통과가능성이 낮았기 때문에 민간투입이 지지부진했다는 점을 감안한다면 실제 예타 통과가능성이 낮은 상황에 재정사업으로 진행하는 것 역시 가능성은 낮기 때문이다.

또한, 영등포구의 상승세는 여의도보다는 신길 등 뉴타운 신축아파트들이 이끌고 있다. 신축 아파트 입주 이어지는 과정에서 나타나는 상승을 정치적 발언의 결과물로 해석하는 것은 어폐가 있다. 용산도 마찬가지다. 최근 상승은 시장의 의지의 결과라기보다는 최근 LG U+, 아모레퍼시픽 등 상업시설 입주에 따른 소득증가요인과 함께 용산역전면부 및 인근 개발이 동시에 완공되었기 때문에 나타난 지역가치 증가일 뿐이다.

도표 8 노량진뉴타운, 강남권 뉴타운에서 가장 관심이 집중된 지역



자료: 머니투데이



## II. 8월 분양: 여름휴가철 피해가기

### 1. 전체: 7,917호 공급, 179,124명 청약 (총 경쟁률 22.6대1)

2018년 8월, 전국 아파트 분양시장은 7,917호가 공급되었으며 전월(24,542호) 대비 67.7% 감소했다. 여름 비수기를 맞이해 건설사들의 분양이 대부분 순연된데 따른 결과다. 하지만 9월도 별반 다르지 못했는데, 추석 및 9/13대책 발표 등 분양순연이 어찌보면 당연히 예상되었던 시기였기 때문이다. 지역적으로는 서울(2,640→446호, -83.1%mom), 수도권(10,966호→1,530호, -86.0%mom)이 전월대비 큰폭의 감소를 보였으며, 지방(10,936호→5,941호, -45.7%mom)로 대부분 지역에서 공급감소가 이어졌다. **청약숫자는 179,124건으로 전체 경쟁률을 22.6대1을 기록했다.** 지난 7월의 12.0대1보다 대폭 증가한 수치로 그만큼 시장의 관심을 이끌 단지들의 청약이 진행된 결과다.

도표 9 8월 청약결과: 휴가철 분양물량 급감시기 도래

| 월  | 대지역 | 소지역 | (호)   | 청약      | 1순위     | %경쟁률    | 1순위   |       |
|----|-----|-----|-------|---------|---------|---------|-------|-------|
|    |     |     | 공급    | 계       |         | 계       |       |       |
| 8월 | 계   |     | 7,917 | 179,124 | 178,924 | 22.6    | 22.6  |       |
|    | 서울  | 계   | 446   | 6,424   | 6,424   | 14.4    | 14.4  |       |
|    |     | 강남  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 도심  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 서북  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 동북  | 146   | 6,424   | 6,424   | 44.0    | 44.0  |       |
|    |     | 서남  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 동남  | 300   | 0       | 0       | 0.0     | 0.0   |       |
|    |     | 수도권 | 계     | 1,530   | 38,634  | 38,634  | 25.3  | 25.3  |
|    |     |     | 인천권   | 0       | 0       | 0       |       |       |
|    |     |     | 경기서북  | 264     | 0       | 0       | 0.0   | 0.0   |
|    |     |     | 경기동북  | 51      | 22      | 22      | 0.4   | 0.4   |
|    |     |     | 경기서남  | 48      | 59      | 59      | 1.2   | 1.2   |
|    |     |     | 경기동남  | 1,167   | 38,553  | 38,553  | 33.0  | 33.0  |
|    |     | 지방  | 계     | 5,941   | 134,066 | 133,866 | 22.6  | 22.5  |
|    |     |     | 부산    | 1,136   | 4,595   | 4,551   | 4.0   | 4.0   |
|    |     |     | 울산    | 0       | 0       | 0       |       |       |
|    |     |     | 경남    | 479     | 228     | 180     | 0.5   | 0.4   |
|    |     |     | 대구    | 1,105   | 118,021 | 118,021 | 106.8 | 106.8 |
|    |     |     | 경북    | 2,000   | 3,124   | 3,083   | 1.6   | 1.5   |
|    |     | 광주  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 전남  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 전북  | 421   | 6,083   | 6,046   | 14.4    | 14.4  |       |
|    |     | 대전  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 세종  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 충남  | 0     | 0       | 0       |         |       |       |
|    |     | 충북  | 104   | 4       | 3       | 0.0     | 0.0   |       |
|    |     | 강원  | 574   | 1,965   | 1,942   | 3.4     | 3.4   |       |
|    |     | 제주  | 122   | 46      | 40      | 0.4     | 0.3   |       |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



## 2. 서울: 노원에 보이는 시장 관심은 이정도

### 8월 서울 분양시장은 446호(-83.1%mom)가 공급되었다.

8월 서울 분양은 상계동만 설명해도 충분하다. 최근 노원이 눈에 띈다. 상계/중계/하계로 대표되는 아파트지구에 처음으로 진행된 재건축에 나타난 관심은 이정도라는게 눈에 띈다. 이번 재건축 진행으로 인근 단지주민들의 박탈감은 어떻게 할 것이며, 향후 기대감의 눈높이는 얼마나 높아질지 상상이 되질 않는다. 한국인에게 가장 가혹한 것은, '남'보다 못하다는 열등감을 부여하는 것이기 때문이다.

상계주공8단지 재건축으로 공급된 노원 꿈에그린은 98.0대1을 기록했다. 누가봐도 예상되는 금액이었다. 2017년 공급된 상계역 센트럴푸르지오(1,770만원/3.3m<sup>2</sup> 분양)에 현재 형성되어있는 프리미엄을 감안하면, 향후 프리미엄 수준은 짐작이 충분히 되기 때문이다. 그런데도 분양가는 높지 않았으며, 시장은 관심이 집중되었다. 특이사항은 전용 115이다. 중계/상계는 기본적으로 국민주택 수준의 주택들 위주로 공급되어있는 상태인데, 여기에 공급된 대형주택에서 279.8대1이라는 경쟁률이 나타났기 때문이다.

도표 10 8월 서울 분양시장: 상계동에 보여준 시장의 관심은 이정도

| 월  | 지역 | 단지                   | 청약일        | 분양  | 청약    |       | %경쟁률 |      | 분양가(만원/3.3m <sup>2</sup> )<br>공급 |
|----|----|----------------------|------------|-----|-------|-------|------|------|----------------------------------|
|    |    |                      |            |     | 계     | 1순위   | 계    | 1순위  |                                  |
| 8월 | 계  |                      |            | 446 | 6,424 | 6,424 | 14.4 | 14.4 |                                  |
|    | 강남 |                      |            |     |       |       |      |      |                                  |
|    | 도심 |                      |            |     |       |       |      |      |                                  |
|    | 서북 |                      |            |     |       |       |      |      |                                  |
|    | 동북 | 노원 꿈에그린(상계주공8단지 재건축) | 2018-08-22 | 92  | 5,877 | 5,877 | 98.0 | 98.0 | 1,876                            |
|    |    | 장안동 U포그니 2차          | 2018-08-29 | 54  | 547   | 547   | 10   | 10.1 | 2,203                            |
| 서남 |    |                      |            |     |       |       |      |      |                                  |
|    | 동남 | 위례 더케렌시아 300 (오피스텔)  | 2018-08-21 | 300 | 0     | 0     | -    | -    | -                                |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 11 노원 꿈에그린(상계주공8단지 재건축)



자료: 한화건설

도표 12 노원 꿈에그린(상계주공8단지 재건축) 청약경쟁률

| 평형  | (m <sup>2</sup> ) |       | (만원)<br>공급가 | (만원/3.3m <sup>2</sup> )<br>단가 | (세대)<br>공급 | (대1)<br>경쟁률<br>계 | 1순위   |
|-----|-------------------|-------|-------------|-------------------------------|------------|------------------|-------|
|     | 면적                | 전용    |             |                               |            |                  |       |
|     |                   |       |             | 1,876                         | 60         | 98.0             | 98.0  |
| 59A | 79.6              | 60.0  | 48,200      | 2,001                         | 14         | 101.8            | 101.8 |
| 59B | 79.8              | 60.0  | 47,630      | 1,972                         | 3          | 73.3             | 73.3  |
| 59C | 81.0              | 59.9  | 48,340      | 1,972                         | 5          | 51.0             | 51.0  |
| 75  | 97.9              | 75.0  | 56,980      | 1,925                         | 2          | 122.5            | 122.5 |
| 84A | 111.2             | 85.0  | 62,550      | 1,860                         | 5          | 121.2            | 121.2 |
| 84B | 112.0             | 84.9  | 63,620      | 1,878                         | 5          | 32.6             | 32.6  |
| 84B | 112.4             | 85.0  | 58,550      | 1,722                         | 2          | 79.0             | 79.0  |
| 84C | 112.6             | 84.9  | 63,970      | 1,878                         | 19         | 74.0             | 74.0  |
| 115 | 149.0             | 114.9 | 75,410      | 1,673                         | 5          | 279.8            | 279.8 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권





도표 13 노원 꿈에그린(상계주공8단지 재건축) 입지



자료: 한화건설



### 3. 수도권: 수요를 따라가지 못하는 공급상황

#### 8월 수도권 분양은 1,530호(-86.0%mom)였다.

8월 청약은 도시형 생활주택을 제외하면, 성남과 동탄2에 공급된 2개 단지로 설명을 요약할 수 있다. 최근 새롭게 조성되고 있는 신도시와 과거 구도심을 재개발중인 곳의 결과 모두가 설명가능하기 때문이다.

우선 동탄2다. 결과에 주목할만하다. 청약심리가 겨우 '서울에만 몰려있는게 아니라 수도권에서도 교통호제가 있는 동탄에 몰릴 관심도가 이정도라는 것은, 시장의 갈증이 어느정도인지를 잘 설명해준다. 참고로 동탄역에서 수서역까지의 SRT 소요시간은 약 15분이다. 동탄역 인근에 공급된 주상복합, 일반인들은 잘 알지 못하는 비인기 브랜드(유림 노르웨이숲)였지만 결과는 경쟁률 184.6대1이다. 특공소진율이 100%임은 당연하다. 동탄2는 청약열기로까지 표현가능한 정도기 때문이다. 미분양을 논하던건 아주 예전(?)일로 치부될 정도로 기억도 나지 않겠지만, 얼마전까지 미분양하면 동탄2를 논하던 사람들 많았다. 하지만, 그때도 역 인근은 전혀 그렇지 않았지만, 평형대에 관계없이 고른 결과가 나왔는데, 특히 전용 96이 경쟁률은 가장 높았다(235.8대1). 분양가 평당 1,367만원엔 동탄역 롯데캐슬 트리니티보다 약간 낮은 수준이었다.

금광3구역 재건축으로 진행되는 성남 한양수자인 성남마크뷰는 3.4대1의 경쟁률을 기록했다. 신구대 옆의 8호선과의 지리적 격차로 과연 어느정도 소화될까 하는 의문이 있었는데, 예상 이상의 결과다. 현재 성남도 시장관심을 받고 있기 때문이다. 향후 8호선 역세권 재개발 대단지의 공급이 나타날 경우에는 굳이 미리 상상할 필요도 없는 수준이 되지 않을까?

도표 14 8월 수도권 분양시장: 신도시, 재개발 구분없이 시장 반응은 뜨거움

| 월  | 지역   | 단지                        | 청약일        | 분양    | 청약     |        | %경쟁률  |       | 분양가(만원/3.3m <sup>2</sup> ) | 공급    |
|----|------|---------------------------|------------|-------|--------|--------|-------|-------|----------------------------|-------|
|    |      |                           |            |       | 계      | 1순위    | 계     | 1순위   |                            |       |
| 8월 | 계    |                           |            | 1,530 | 38,634 | 38,634 | 25.3  | 25.3  |                            |       |
|    | 인천권  |                           |            |       |        |        |       |       |                            |       |
|    | 경기서북 | 고양 원당 줌시티 (도시형)           | 2018-08-27 | 264   | 0      | 0      | 0.0   | 0.0   |                            |       |
|    | 경기동북 | 의정부 공간라움                  | 2018-08-22 | 51    | 22     | 22     | 0.4   | 0.4   |                            | 1,049 |
|    | 경기서남 | 군포 당동 덕산큐브 (도시형)          | 2018-08-27 | 48    | 59     | 59     | 1.2   | 1.2   |                            |       |
|    | 경기동남 | 성남 한양수자인 성남마크뷰(금광3구역 재건축) | 2018-08-22 | 255   | 524    | 524    | 3.4   | 3.4   |                            | 1,653 |
|    |      | 화성 동탄역 유림노르웨이숲            | 2018-08-29 | 912   | 38,029 | 38,029 | 184.6 | 184.6 |                            | 1,417 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



**도표 15** 성남 한양수자인 성남마크뷰(금광3구역 재건축)



자료: 한양

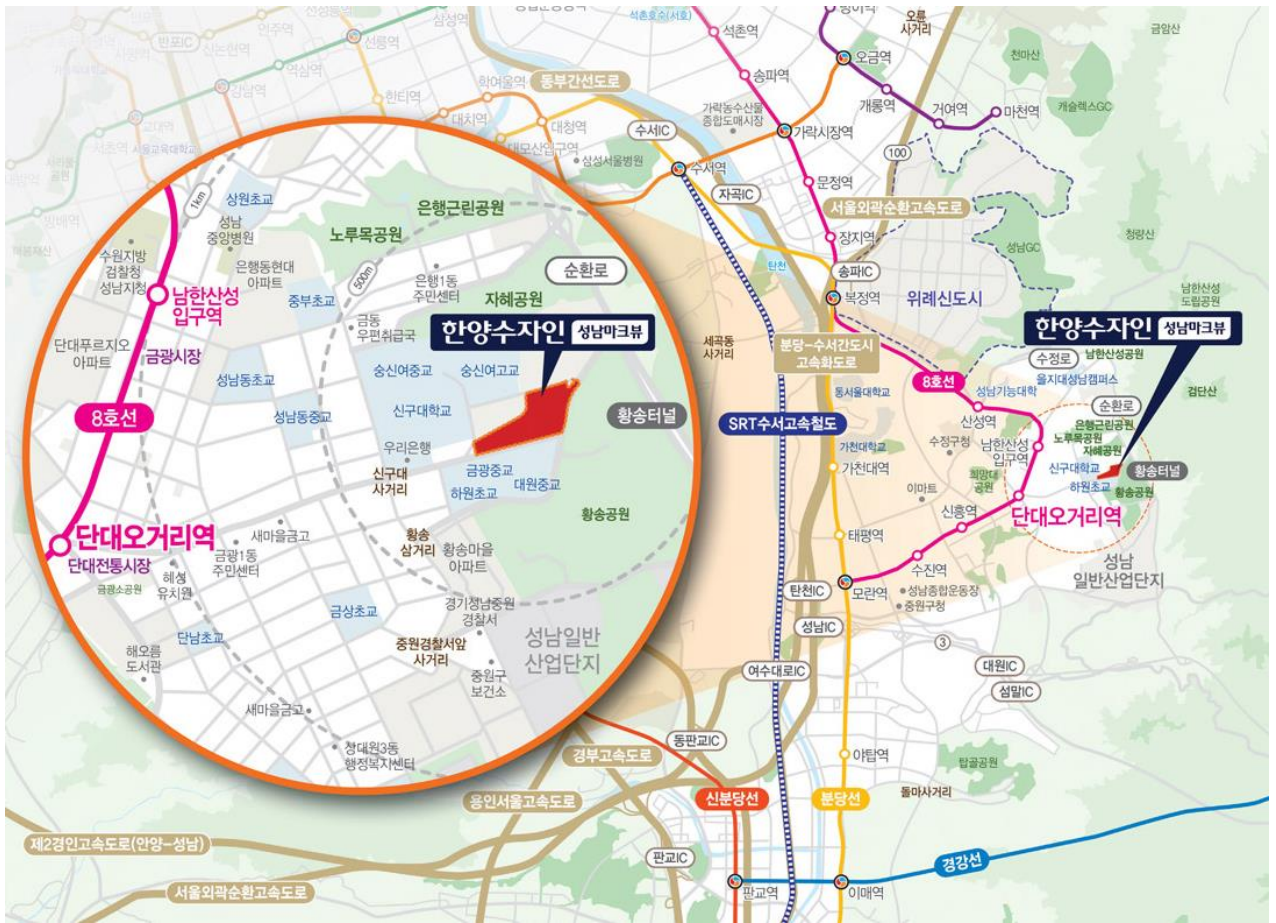
**도표 16** 성남 한양수자인 성남마크뷰(금광3구역 재건축) 청약경쟁률

| 평형  | (m <sup>2</sup> ) |      | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1) | 1순위  |
|-----|-------------------|------|--------|-------------------------|------|------|------|
|     | 면적                | 전용   | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률  |      |
|     | 공급                |      |        |                         |      | 계    |      |
|     |                   |      |        | 1,653                   | 154  | 3.4  | 3.4  |
| 41  | 56.7              | 41.0 | 28,390 | 1,656                   | 43   | 1.0  | 1.0  |
| 50A | 69.6              | 50.4 | 34,800 | 1,652                   | 99   | 3.0  | 3.0  |
| 50B | 69.6              | 50.4 | 34,890 | 1,656                   | 4    | 2.5  | 2.5  |
| 59A | 82.4              | 59.8 | 42,360 | 1,699                   | 2    | 22.0 | 22.0 |
| 59B | 82.6              | 59.9 | 42,260 | 1,691                   | 4    | 13.5 | 13.5 |
| 75  | 102.2             | 74.9 | 51,470 | 1,665                   | 2    | 38.0 | 38.0 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 17 성남 한양수자인 성남마크뷰(금광3구역 재건축) 입지



자료: 한양





도표 18 화성 동탄역 유림노르웨이숲



자료: 유림이앤씨

도표 19 화성 동탄역 유림노르웨이숲 청약경쟁률

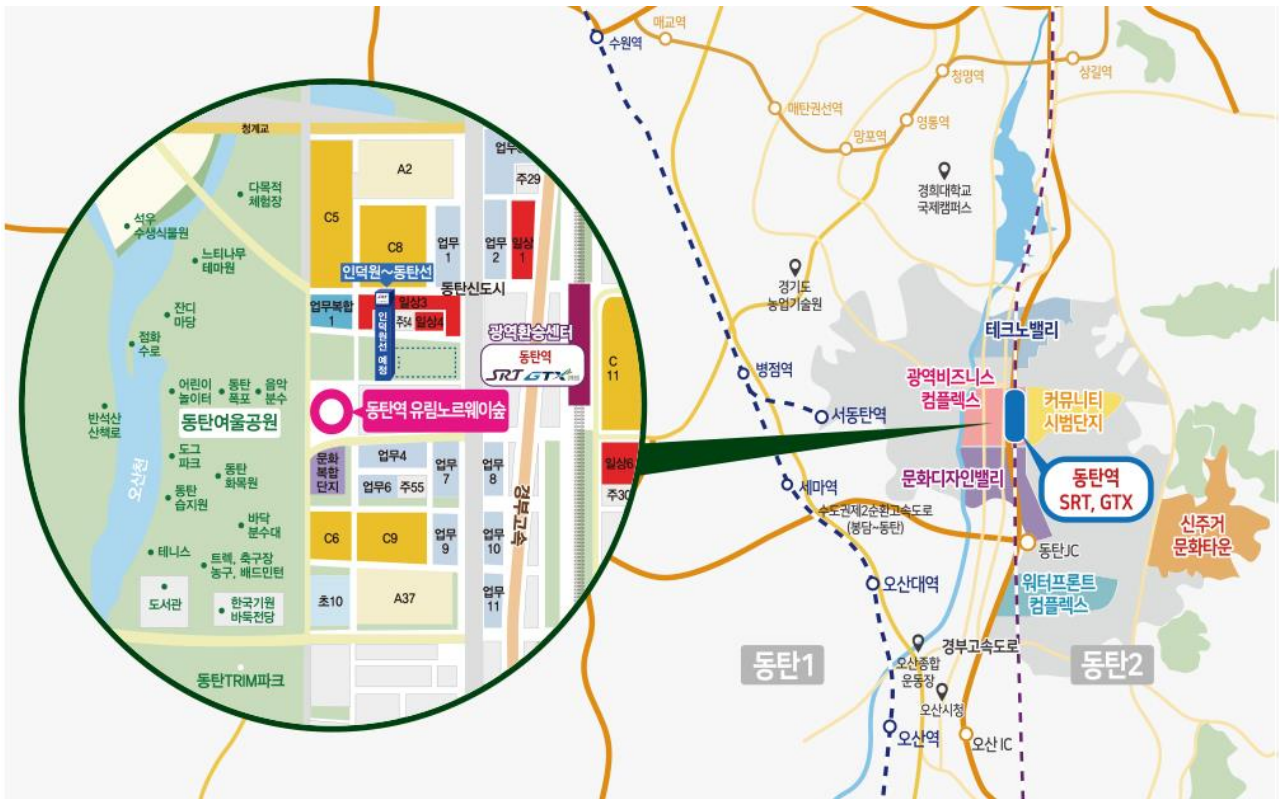
| 구분   | 평형   | (m <sup>2</sup> ) |        | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1)  | 1순위   |
|------|------|-------------------|--------|--------|-------------------------|------|-------|-------|
|      |      | 면적                | 전용     | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률   |       |
| 아파트  | 71   | 99.1              | 71.7   | 42,040 | 1,417                   | 806  | 184.6 | 184.6 |
|      | 84A  | 114.9             | 84.5   | 47,450 | 1,403                   | 27   | 137.7 | 137.7 |
|      | 84B  | 114.4             | 84.6   | 48,190 | 1,365                   | 72   | 165.6 | 165.6 |
|      | 96   | 130.9             | 96.6   | 51,740 | 1,392                   | 27   | 130.4 | 130.4 |
| 오피스텔 | 22A  | 36.4              | 22.9   | 16,330 | 1,307                   | 80   | 235.8 | 235.8 |
|      | 24B1 | 39.5              | 24.7   | 17,660 | 1,483                   | 408  |       |       |
|      | 24B2 | 39.8              | 24.7   | 18,670 | 1,478                   | 80   |       |       |
|      | 24B3 | 39.4              | 24.4   | 18,470 | 1,550                   | 8    |       |       |
|      | 25C  | 40.6              | 25.7   | 18,440 | 1,550                   | 8    |       |       |
| 33D  | 53.0 | 33.7              | 25,330 | 1,500  | 48                      |      |       |       |
|      |      |                   |        |        | 1,579                   | 48   |       |       |

자료: 금융결제원, 유진투자증권





도표 20 화성 동탄역 유림노르웨이숲 입지



자료: 유림이앤씨



#### 4. 지방: 거점도시 중심으로 견조한 시장수요

##### 8월 지방 분양시장은 5,941호가 공급(-45.7%mom)되었다.

특징적인 분양이라기보다는, 대구를 중심으로 한 양호한 분양이 이어지고 있으며, 부산 역시 재개발지역을 중심으로 양호한 청약이 이어지고 있다. 하지만, 이를 제외하면 전반적인 분양열기는 수도권에 미치지 못한다. 왜일까? 상품성 높은 단지의 공급이 적기 때문이다.

종종 있고 지내곤 있지만, 동대구역이 아닌 대구역 인근은 과거 대구의 상업중심이었다. 물론, 대구역 북부는 그정도까진 아니지만, 역세권 지근거리에 위치해 롯데백화점 접근성도 좋은 잉꼬아파트 재건축에 보인다. 관심은 158.0대 1이었다. 충분히 설명가능하지 않을까?

도표 21 8월 지방 분양시장: 광역시 열기는 수도권 못지 않음

| 월  | 지역 | 단지                              | 청약일        | 분양    | 청약<br>계 | %경쟁률    |       | 분양가(만원/3.3m <sup>2</sup> )<br>공급 |       |
|----|----|---------------------------------|------------|-------|---------|---------|-------|----------------------------------|-------|
|    |    |                                 |            |       |         | 1순위     | 계     |                                  | 1순위   |
| 8월 | 계  |                                 |            | 5,941 | 134,066 | 133,866 | 22.6  | 22.5                             |       |
|    | 부산 | 부산 서동 다성아파트                     | 2018-08-02 | 56    | 23      | 13      | 0.4   | 0.2                              | 1,139 |
|    |    | 부산 부산역 삼정그린코아 더시티(아파트)          | 2018-08-16 | 63    | 141     | 107     | 2.2   | 1.7                              | 1,216 |
|    |    | 부산 힐스테이트 연산(연산3구역 재개발)          | 2018-08-30 | 1,017 | 4,431   | 4,431   | 6.2   | 6.2                              | 1,309 |
|    | 울산 |                                 |            |       |         |         |       |                                  |       |
|    | 경남 | 고성 천진 한신더휴 오션프레스티지              | 2018-08-02 | 479   | 228     | 180     | 0.5   | 0.4                              | 783   |
|    | 대구 | 대구 남산 롯데캐슬 센트럴스카이(남산2-2구역 재건축)  | 2018-08-01 | 620   | 101,458 | 101,458 | 284.2 | 284.2                            | 1,441 |
|    |    | 대구 앞산 리슈빌리마크 (공공지원민간임대)         | 2018-08-16 | 327   | 473     | 473     | 1.4   | 1.4                              | 147   |
|    |    | 대구 대구역 한리하우젠트 센터(잉꼬아파트 재건축)     | 2018-08-22 | 94    | 14,851  | 14,851  | 158.0 | 158.0                            | 1,597 |
|    |    | 대구 신본리 동서프라임S                   | 2018-08-23 | 64    | 1,239   | 1,239   | 31.8  | 31.8                             | 1,024 |
|    | 경북 | 상주 북천 코아루 하트리움                  | 2018-08-13 | 211   | 158     | 117     | 0.7   | 0.6                              | 1,005 |
|    |    | 영천 e편한세상 영천                     | 2018-08-22 | 1,210 | 1,465   | 1,465   | 1.3   | 1.3                              | 802   |
|    |    | 경산 진량선화지구 호반베르디움                | 2018-08-30 | 579   | 1,501   | 1,501   | 3.0   | 3.0                              | 873   |
|    | 광주 |                                 |            |       |         |         |       |                                  |       |
|    | 전남 |                                 |            |       |         |         |       |                                  |       |
|    | 전북 | 장수 부경스카이                        | 2018-08-01 | 90    | 4       | 3       | 0.0   | 0.0                              | 686   |
|    |    | 김제 신평동 오뚜그란데                    | 2018-08-16 | 154   | 234     | 198     | 1.6   | 1.3                              | 684   |
|    |    | 전주 만성지구 이지움 레이크테라스              | 2018-08-23 | 177   | 5,845   | 5,845   | 51.7  | 51.7                             | 1,269 |
|    | 대전 |                                 |            |       |         |         |       |                                  |       |
|    | 세종 |                                 |            |       |         |         |       |                                  |       |
|    | 충남 |                                 |            |       |         |         |       |                                  |       |
|    | 충북 | 음성 생극 태경에코그린 2차                 | 2018-08-20 | 104   | 4       | 3       | 0.0   | 0.0                              | 500   |
|    | 강원 | 춘천 약사뉴타운 모아엘가 센텀뷰 (약사축진5구역 재건축) | 2018-08-16 | 388   | 1,670   | 1,670   | 5.1   | 5.1                              | 895   |
|    |    | 속초 서희스타힐스 더베이 2차                | 2018-08-17 | 186   | 295     | 272     | 1.6   | 1.5                              | 1,160 |
|    | 제주 | 제주 에듀골드힐 더클래식                   | 2018-08-13 | 83    | 4       | 2       | 0.0   | 0.0                              | 1,178 |
|    |    | 제주 서귀포시 영어도시로 에디움               | 2018-08-13 | 39    | 42      | 38      | 1.1   | 1.0                              | 1,775 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 22 부산 힐스테이트 연산(연산3구역 재개발)



※ 본 페이지의 이미지는 입주자의 이해를 돕기 위한 것이므로 실제 시공 시 다소 차이가 있을 수 있습니다.

자료: 현대건설

도표 23 부산 힐스테이트 연산(연산3구역 재개발) 청약경쟁률

| 평형  | (m <sup>2</sup> ) |      | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1) | 1순위  |
|-----|-------------------|------|--------|-------------------------|------|------|------|
|     | 면적                | 전용   | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률  |      |
|     | 공급                |      |        |                         |      | 계    |      |
|     |                   |      |        | 1,309                   | 710  | 6.2  | 6.2  |
| 59  | 82.6              | 60.0 | 32,855 | 1,315                   | 178  | 4.6  | 4.6  |
| 74  | 102.1             | 74.7 | 40,404 | 1,308                   | 193  | 3.2  | 3.2  |
| 84A | 110.6             | 85.0 | 43,997 | 1,315                   | 136  | 15.4 | 15.4 |
| 84B | 110.3             | 85.0 | 43,860 | 1,315                   | 23   | 20.4 | 20.4 |
| 84C | 110.5             | 84.9 | 43,288 | 1,295                   | 180  | 2.5  | 2.5  |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 24 부산 힐스테이트 연산(연산3구역 재개발) 입지



자료: 현대건설





도표 25 대구 남산 롯데캐슬 센트럴스카이(남산2-2구역 재건축)



자료: 롯데건설

도표 26 대구 남산 롯데캐슬 센트럴스카이(남산2-2구역 재건축) 청약경쟁률

| 평형  | (m <sup>2</sup> ) |       | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1)  | 1순위   |
|-----|-------------------|-------|--------|-------------------------|------|-------|-------|
|     | 면적                | 전용    | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률   |       |
|     | 공급                |       |        |                         | 계    | 계     |       |
|     |                   |       |        | 1,441                   | 357  | 284.2 | 284.2 |
| 59  | 81.6              | 59.9  | 36,380 | 1,473                   | 66   | 184.9 | 184.9 |
| 84A | 109.7             | 84.9  | 48,400 | 1,459                   | 198  | 301.5 | 301.5 |
| 84B | 110.6             | 85.0  | 46,380 | 1,387                   | 84   | 258.1 | 258.1 |
| 101 | 126.7             | 101.5 | 55,900 | 1,458                   | 9    | 876.4 | 876.4 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권





도표 27 대구 남산 롯데캐슬 센트럴스카이(남산2-2구역 재건축) 입지



자료: 롯데건설



**도표 28** 대구 대구역 한라하우젠트 센텀(인포아파트 재건축)



자료: 한라공영

**도표 29** 대구 대구역 한라하우젠트 센텀(인포아파트 재건축) 청약경쟁률

| 평형  | (m <sup>2</sup> ) |       | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1)  | 1순위   |
|-----|-------------------|-------|--------|-------------------------|------|-------|-------|
|     | 면적                | 전용    | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률   |       |
|     | 공급                |       |        |                         |      | 계     |       |
|     |                   |       |        | 1,597                   | 94   | 158.0 | 158.0 |
| 84A | 84.3              | 112.3 | 41,000 | 1,608                   | 35   | 221.0 | 221.0 |
| 84B | 84.9              | 113.5 | 41,000 | 1,596                   | 59   | 120.6 | 120.6 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 30 대구 대구역 한라하우젠트 센텀(인포아파트 재건축) 입지



자료: 한라공영



### III. 주택지표

#### 1. 주택 매매

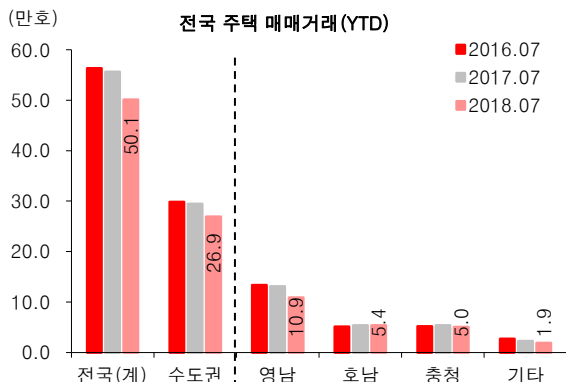
##### 1) 전국: 전년동월대비 감소

7월 전국 주택매매는 63,687건(-35.3%yoy)으로 전년동월대비 큰폭으로 감소했다. 현재와 같은 매매감소추세는 4월부터 이어지고 있다. 4월부터 양도세 증과세가 시행된 여파로, 특별한 매매 증가현상은 나타나지 못하고 있다.

지역별로는 수도권(33,509건, -42.5%yoy)과 영남권(13,977건, -32.6%yoy)의 감소가 두드러진다. 반면 호남권(7,077건, -13.3%yoy), 충청권(6,552건, -19.4%yoy)는 타 지역대비 감소폭이 작았다. 주택투자심리가 지방으로, 특히 호남, 충청권으로 이동하고 있음이 7월 거래지표에서도 나타나고 있는 것이다. 이 같은 거래지표는 매매가로도 연결된다. 충청, 호남권에서 매매가격이 강세를 띠는 지역은 바로 투자심리가 집중된 지역이라는 것을 설명할 수 있기 때문이다. **전형적인 가격상승을 동반한 거래증가**라는 점이다. 누적기준으로도 그렇다. 7월까지 전국 누적 주택매매거래는 501,082건(-9.9%yoy)이다. 특히 **수도권(269,139건, -8.6%yoy), 영남(108,725건, -17.2%yoy) 등 거래부진이 이어지고 있는 지역과는 달리, 호남(53,961건, +0.0%yoy), 충청(50,372건, -6.4%yoy) 지역의 거래감소 속도는 차이가 커지고 있다.** 막상, 수도권 중심의 가격상승만 언급되고 있지만, 지방 가격상승 및 거래량 증가는 간과되고 있는 것이다. 특히, 수도권의 거래감소에도 불구하고 가격상승속도가 더욱 빨라지고 있는 것은 눈여겨봐야한다. 특정지역의 거래절벽 여파가 오히려 가격상승속도를 빠르게 하기 때문이다.

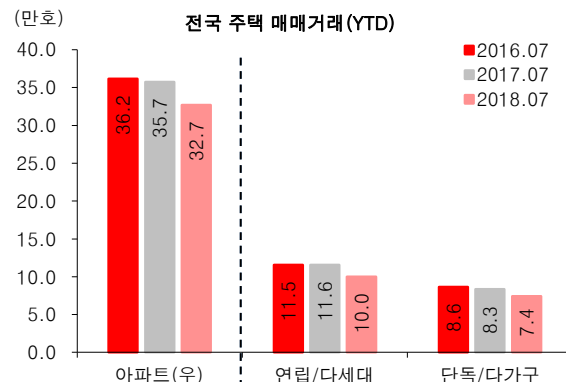
유형별로는 아파트(39,353건, -40.0%yoy), 연립/다세대(13,763건, -28.1%yoy), 단독/다가구(10,571건, -22.7%yoy)등 아파트의 거래감소와는 달리 연립/다세대, 단독/다가구 거래감소 속도는 덜하다. 투자심리가 아파트보다는 연립/다세대/다가구 등으로 옮겨가고 있음이 확인되는 것이다. 7월 누적기준으로는 아파트(327,018건, -8.5%yoy), 연립/다세대(100,017건, -13.5%yoy), 단독/다가구(74,047건, -11.1%yoy) 등 최근의 거래는 연초와는 달리 아파트에서 방향이 옮겨가고 있다.

도표 31 전 지역 감소추세에도 호남/충청 견조함 확인



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 32 거래감소로, 전반적인 거래부진 돌입



자료: 국토교통부, 유진투자증권

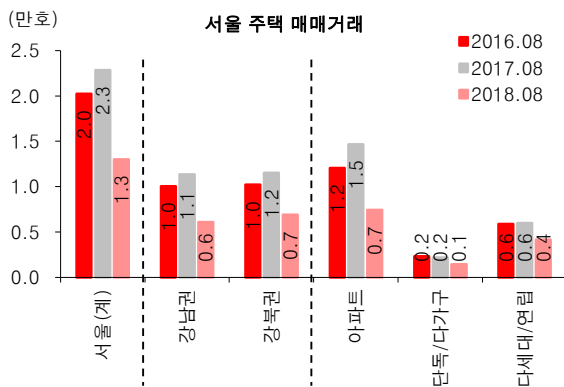


## 2) 서울: 큰 폭 감소중에서도 강남4구의 매매감소세가 두드러짐

8월 서울 주택 매매는 13,016건으로 전년 동월(22,851건) 대비 43.0% 감소했다. 강남(6,095건, -46.2%yoy), 강북(6,921건, -39.9%yoy) 등 지역별 큰 차이없이 매매감소가 나타났다. 하지만 이중에서도 강남(766건, -67.0%yoy), 동남(1,077건, -61.5%yoy)의 매매감소가 극심한 반면, 도심(749건, -32.5%yoy), 서남(4,252건, -31.5%yoy), 서북(1,923건, -31.3%yoy), 동북(4,249건, -44.2%)와의 차이는 나타났다. 흔히 언급하는 강남4구의 거래감소가 두드러진 것과 달리, 도심/서남, 서북의 감소속도는 더뎠다. 이번 여름 주택가격 상승이 어떤 지역을 중심으로 이뤄졌는지 확인할 수 있는 대목이다.

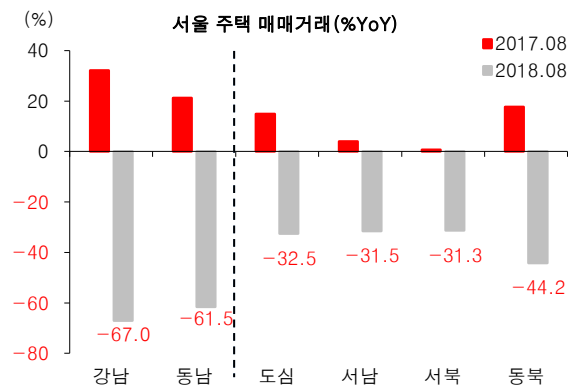
8월 매매감소로 누적기준으로도 도심(7,688건, +14.9%yoy)을 제외한 전 지역의 매매감소가 나타나고 있다. 서남(33,345건, -11.2%yoy), 서북(15,834건, -11.5%yoy), 동북(35,521건, -15.0%yoy)보다도 강남(8,278건, -31.4%yoy), 동남(10,823건, -30.5%yoy) 등 전년 대비 거래감소추세는 빨라지고 있다. 유형별로는 아파트(7,434건, -49.4%yoy), 다세대/연립(4,154건, -30.8%yoy), 단독/다가구(1,428건, -34.2%yoy)로 아파트의 감소세가 두드러지며, 누적기준으로도 아파트(64,676건, -16.2%yoy), 다세대/연립(34,438건, -14.1%yoy), 단독/다가구(12,375건, -13.3%yoy) 등 구분없이 매매거래 감소가 나타나고 있다.

도표 33 서울 주택 매매 큰 폭 감소



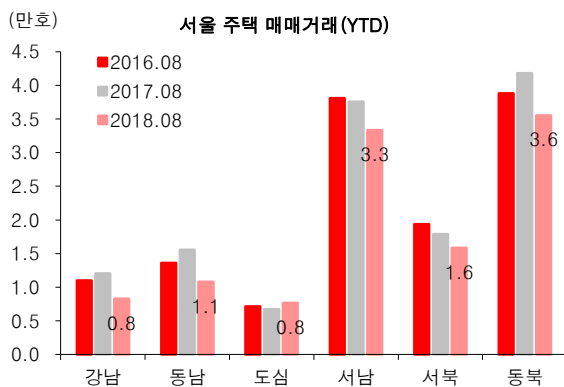
자료: 서울시, 유진투자증권

도표 34 도심/서남/서북 거래는 상대적으로 견조



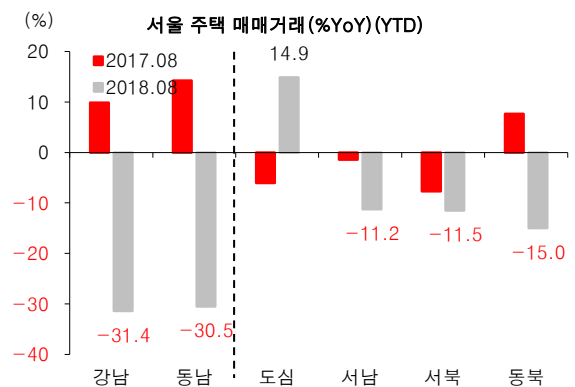
자료: 서울시, 유진투자증권

도표 35 매매감소속에서도 도심지역 매매는 견조



자료: 서울시, 유진투자증권

도표 36 강남/동남보다는 기타지역 중심 거래증가세



자료: 서울시, 유진투자증권





## 2. 전월세

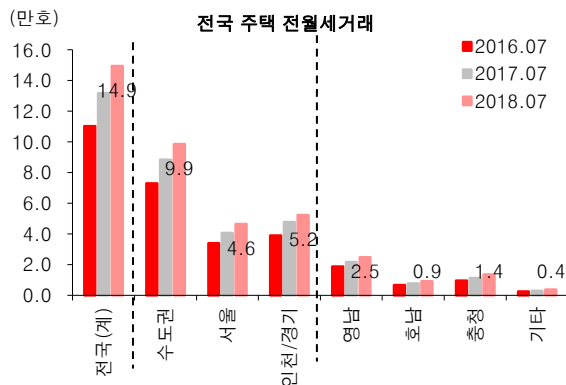
### 1) 전국

7월 전국 전월세 거래량(149,458건, +13.4%yoy)은 전년동월대비 증가추세로 전환했다. 특히, 5월 감소세를 제외하면, 전년대비 빠른 전월세 거래량 증가세가 나타나고 있다는 것이 주목할 점이다.

지역별로는 서울(46,369건, +14.2%yoy)과 수도권(52,172건, +9.3%yoy)의 증가세가 두드러졌으며, 수도권보다도 충청(13,509건, +20.6%yoy), 호남(9,064건, +17.7%yoy), 영남(24,683건, +14.2%yoy), 의 전월세 거래증가세가 컸다. 누적기준(1,061,624건, +9.2%yoy)으로는 전년 동월대비 증가세가 더욱 빨라지고 있으며, 충청권(96,812건, +14.0%yoy) 전월세 거래증가가 타 지역대비 눈에 띄지만, 최근들어 서울(342,355건, +9.0%yoy), 수도권(356,827건, +9.8%yoy) 역시 속도는 빨라지고 있다. 보통 전월세 거래량 증가와 매매거래 감소는 가격증가속도를 둔화시키는데, 전월세 수요 증가가 멸실로 인한 이주수요에 따른다면 동시에 나타날 여지도 충분하다.

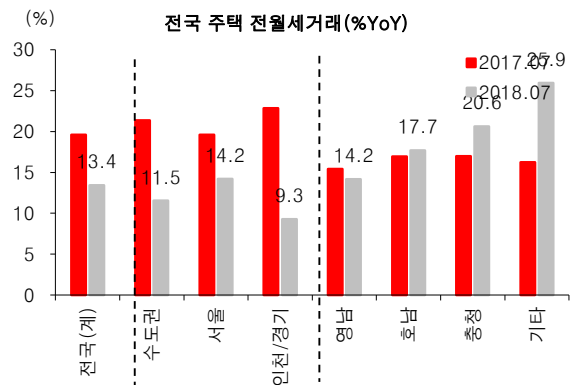
유형별로는 아파트(70,113건, +14.1%yoy), 아파트외(79,345건, +12.8%yoy)로 모두 증가했다.

도표 37 7월 전월세거래는 전월과 달리 빠른 증가세



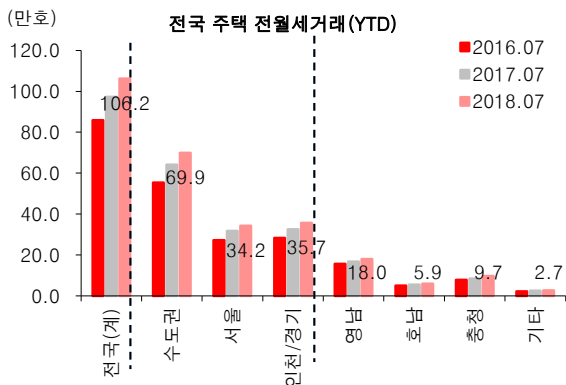
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 38 지방 뿐 아니라 수도권 전월세 거래 급증



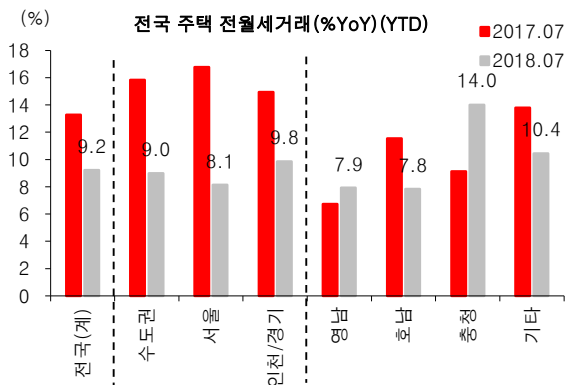
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 39 전년보다 빨라지고 있는 전월세 거래



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 40 지방 못지않게 수도권 전월세거래 최근 급증



자료: 국토교통부, 유진투자증권

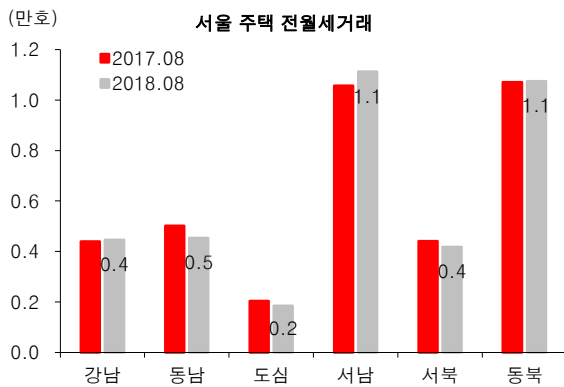


## 2) 서울

**8월 서울 전월세 거래량(36,903건, -0.6%yoy)은 전년동월대비 감소했다.** 하지만, 그 폭은 작았다. 누적 기준으로도 306,588건(+2.1%yoy)다.

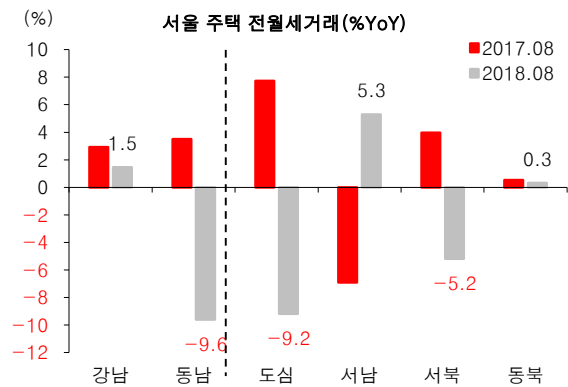
특히 전월세거래의 강남(4,459건, +1.5%yoy), 서남(11,130건, +5.3%yoy), 동북(10,746건, +0.3%yoy)의 증가세는 관련지역들의 이주요구가 발생하고 있는 것으로 설명 가능하다. 누적기준으로는 동남권(37,890건, -5.0%yoy) 감소 및 도심(15,982건, +6.7%yoy)/서북권(35,650건, +4.2%yoy) 증가세가 두드러진다. 재개발 등 신축입주가 집중된 지역에서의 전월세거래가 급증하며 입주가 적은 지역의 전월세거래를 오히려 흡수해버리는 결과로 해석가능하기 때문이다. 특히 동남지역의 전년대비 전월세거래 감소는 주목할만하다. 전월세거래 감소하면서 실제 전세가격 하락도 함께 이끌고 있기 때문인데, 최근 이 지역의 전세가격 상승세가 나타나는 점은, 전월세거래량 증가와 동반하고 있는 것으로 해석가능하다.

도표 41 8월 전월세는 강남/서남 중심으로 증가세



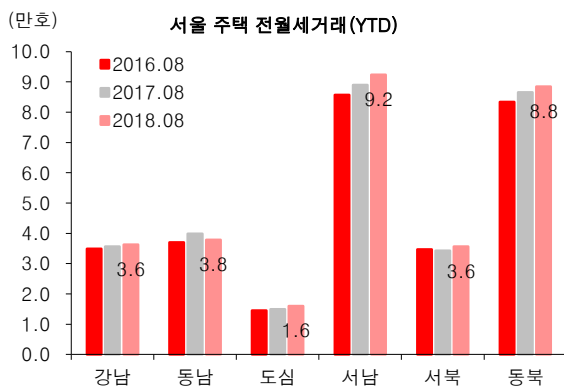
자료: 서울시, 유진투자증권

도표 42 서남권 전월세 증가세에 주목



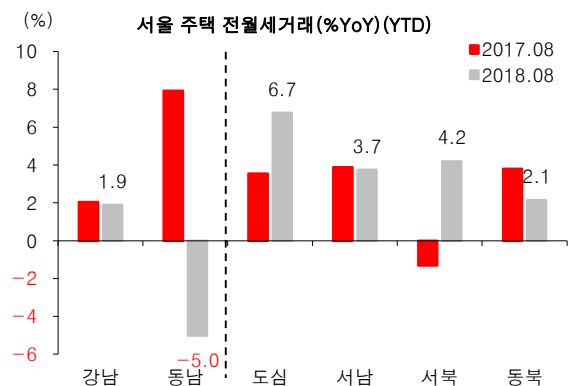
자료: 서울시, 유진투자증권

도표 43 동남권 감소세가 두드러짐



자료: 서울시, 유진투자증권

도표 44 도심 입주증가로 인한 전월세 거래증가



자료: 서울시, 유진투자증권



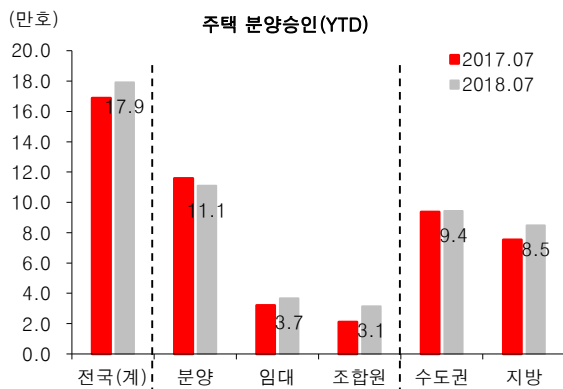
### 3. 분양(인허가/분양승인)

7월 인허가 58,295호(+16.2%yoy), 분양승인 20,825호(-12.5%yoy)

7월 전국 인허가는 58,295호로 전년동월대비 16.2% 증가했다. 2017년 7월 인허가 물량(50,180건)은 기저효과가 있기 때문이다. 7월까지 누계로는 307,800호(-11.5%yoy)로 수도권 (138,943건, -10.5%yoy)보다 지방(168,857건, -12.4%yoy)의 감소폭이 크다. 수도권에서는 서울(34,270호, -30.2%yoy), 경기(87,697호, -7.8%yoy) 등 인허가 감소속도가 빠른 반면, 인천(16,976호, +53.1%yoy)의 인허가 증가속도가 빠르다.

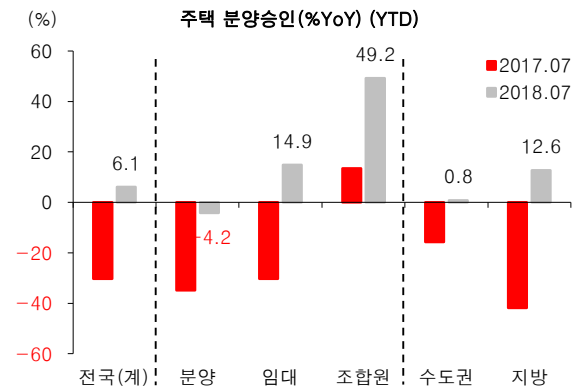
7월 분양 승인은 20,825호로 전년동월대비 12.5% 감소했다. 누적기준 179,193호(+6.1%yoy)로 전년과 달리 증가세를 유지하는 가운데, 조합원분양(31,441호, +49.2%yoy)의 증가세와 달리 일반분양(111,029호, -4.2%yoy)은 감소전환했다. 재건축/재개발 등 정비사업 외 신규택지를 이용한 공급은 더딤이 확인되는 것이다. 경기(73,066호, +21.5%yoy) 증가세와는 달리 서울(14,577호, -28.2%yoy), 인천(6,728호, -49.0%yoy)의 감소세는 가속화중이다. **아파트 분양은 8월 누적으로 106,211호(+7.2%yoy)로 전년대비 증가추세이나, 점차 증가속도는 감소하고 있다.**

도표 45 전년대비 증가중이지만 증가속도 둔화



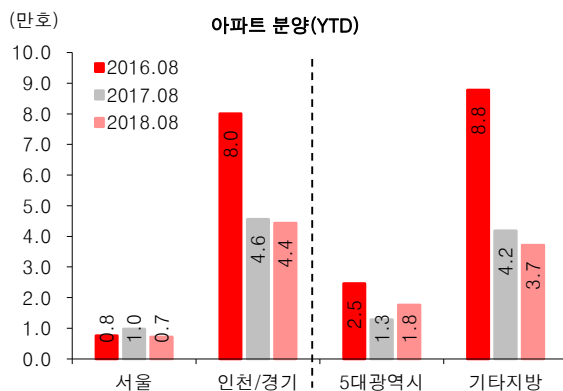
자료: 국토교통부, 통계청, 유진투자증권

도표 46 정비사업(조합원) 중심의 주택사업 전개 확인



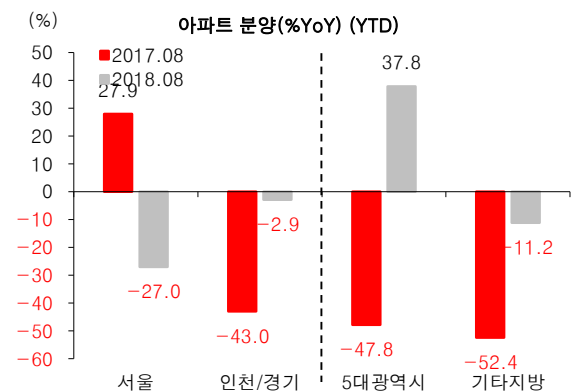
자료: 국토교통부, 통계청, 유진투자증권

도표 47 전지역 분양이 대폭 감소된 상황



자료: 국토교통부, 통계청, 유진투자증권

도표 48 광역시 중심 분양증가



자료: 국토교통부, 통계청, 유진투자증권

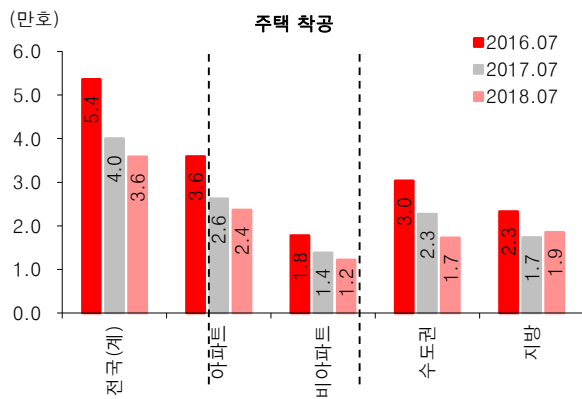


## 4. 착공/준공

### 1) 착공 35,830호(-10.5%yoy)

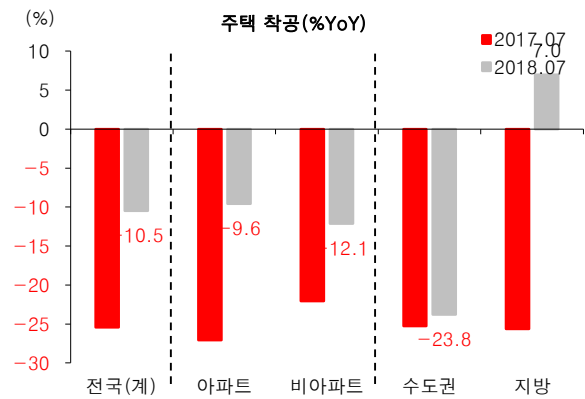
7월 착공은 35,830호(-10.5%yoy)를 기록했다. 아파트(23,680호, -9.6%yoy) 감소세는 2개월 연속 지속되고 있으며, 수도권(17,293호, -23.8%yoy) 감소와는 달리, 지방(18,537호, +7.0%yoy)의 증가세는 지난달과 달라진 점이다. 누적기준으로는 269,012호(+3.6%yoy)로 아파트(182,508호, +15.7%yoy), 수도권(148,061호, +15.3%yoy)으로 증가중이다.

도표 49 착공건수 감소는 수도권에서 빠르게 나타남



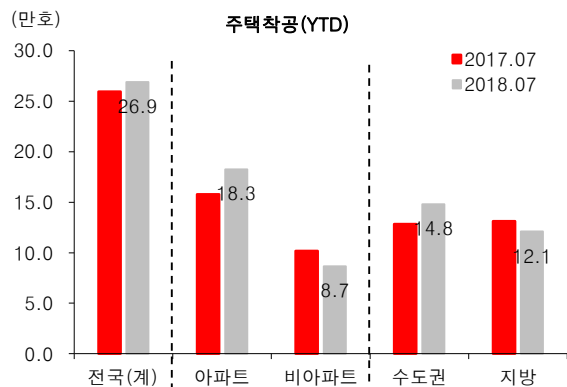
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 50 지방은 전년대비 증가전환



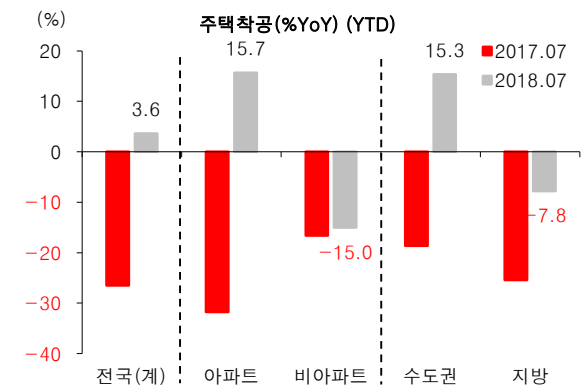
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 51 빠른 아파트 착공건수 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 52 수도권 중심의 증가, 지방 착공 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

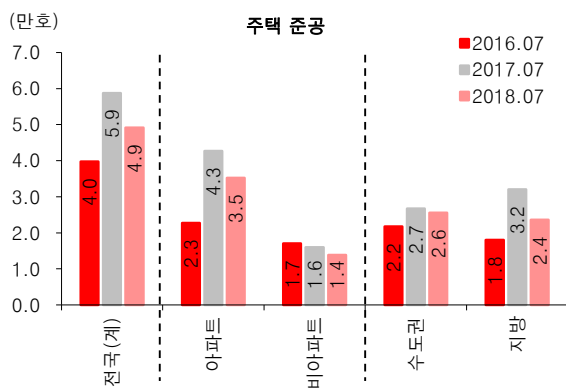


## 2) 준공 49,107호(-16.4%yoy)

7월 준공은 49,107호(-16.4%yoy)를 기록했다. 아파트(35,237호, -17.5%yoy)가 감소세로 전환되었으며, 비아파트(13,870호, -13.4%yoy)는 연초부터의 감소세를 이어가고 있다. 전반적인 입주증가세를 이끌던 지방(23,589건, -26.3%yoy)의 입주감소 또한 지속되는 가운데, 수도권(25,538건, -4.4%yoy)도 입주증가세를 6개월만에 마치고 감소전환되었다.

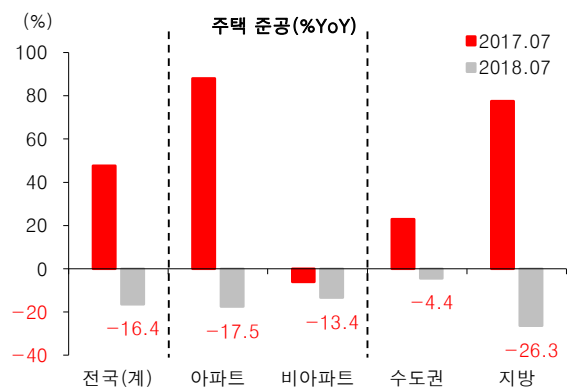
누적기준으로는 347,457호(+14.8%yoy)로 전년대비 증가세는 둔화되고 있으며, 아파트(264,388건, +33.2%yoy), 수도권(174,088건, +25.6%yoy)을 중심으로 증가중이다. 비아파트 준공(83,069건, -20.2%yoy)는 연초부터의 감소추세를 이어가고 있다.

도표 53 전반적인 준공수치 감소



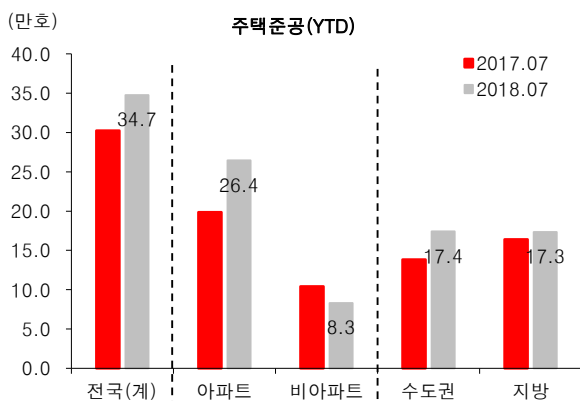
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 54 지방의 준공감소세가 빨라지고 있음



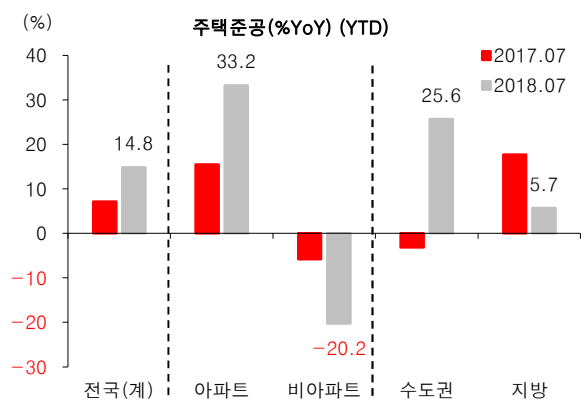
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 55 아파트 준공 증가, 비아파트 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 56 수도권 중심 준공증가중



자료: 국토교통부, 유진투자증권



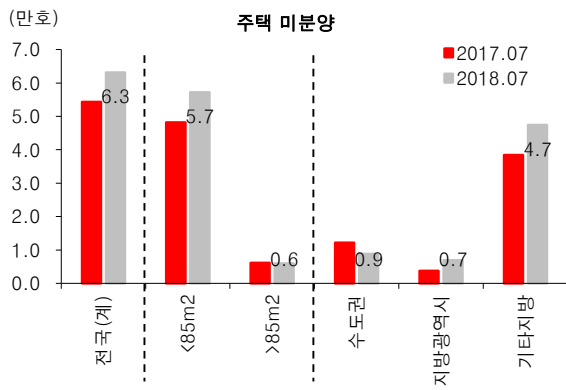


### 5. 미분양

7월 미분양은 63,132호로 전월대비 1.7% 증가했다. 수도권(8,832호, -7.1%mom)은 전월대비 빠른 감소세다. 서울(42호, -10.6%mom)은 전월대비 빠르게 감소하고 있으나, 전반적인 미분양이 존재하지 않는 상황이며, 경기(7,530호, -7.4%mom), 인천(1,260호, -5.0%mom) 감소속도는 더욱 빨라지고 있다. 지방광역시는 부산(3,266호, +50.6%mom), 대구(1,345호, +165.8%mom)가 빠르게 증가하고 있으며, 광주(266호, -16.1%mom), 대전(973호, -6.0%mom)은 감소했다. 지방에서는 전북(2,034호, -6.4%mom)와 전남(1,103호, -9.0%mom), 충북(4,870호, -7.9%mom)의 미분양 감소속도가 감지중이다.

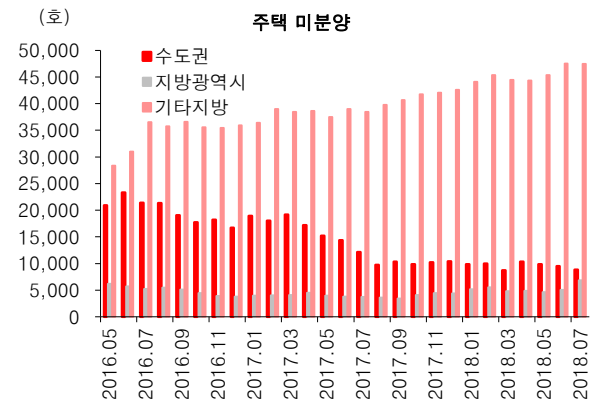
준공후미분양(13,889호, +4.1%mom)은 증가했다. 수도권(2,625호, -0.4%mom)의 감소세가 나타났지만, 전체 물량은 과다한 수준이 아니나, 지방광역시(1,047호, +59.1%mom)와 기타지방(10,217호, +1.6%mom)은 감소했다.

도표 57 광역시/기타지방 미분양이 쌓이고 있는 상황



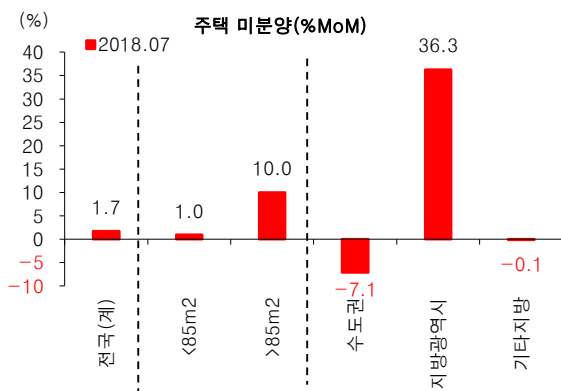
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 58 광역시 미분양 증가에 주목



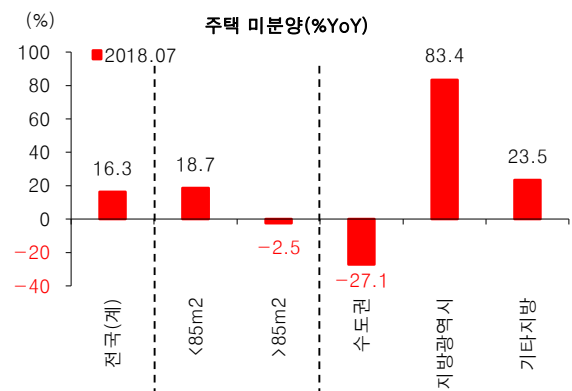
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 59 전월대비 지방광역시 미분양 대폭증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 60 전년대비 수도권 미분양은 빠른 감소세



자료: 국토교통부, 유진투자증권



## IV. 9월 주택시장: 추석연휴로 인한 연기

### 1. 전체: 16,831호(서울 246호, 수도권 6,271호, 지방 10,314호)

9월 주택시장은 8월(7,917호)보다 증가한(+112.6%mom) 16,831호가 공급될 것으로 전망한다. 8월 휴가철 마무리에도 불구하고, 추석 연휴라는 장기휴일이 영향으로, 실제 공급은 10월초부터나 본격적으로 진행될 것으로 전망된다. 자료발간일 현재(9월말)이라는 현 시점에서, 이 숫자는 확정된 것과 다름없다.

도표 61 9월 신규분양: 16,831호로 예상

| 월  | 대지역 | 소지역   | (세대) 공급 |
|----|-----|-------|---------|
| 8월 | 계   |       | 16,831  |
|    | 서울  | 계     | 246     |
|    |     | 강남    | 0       |
|    |     | 도심    | 168     |
|    |     | 서북    | 0       |
|    |     | 동북    | 0       |
|    |     | 서남    | 78      |
|    |     | 동남    | 0       |
|    | 수도권 | 계     | 6,271   |
|    |     | 인천권   | 975     |
|    |     | 경기서북  | 2,513   |
|    |     | 경기동북  | 269     |
|    |     | 경기서남  | 1,338   |
|    |     | 경기동남  | 1,176   |
|    | 지방  | 계     | 10,314  |
|    |     | 부산    | 3,948   |
|    |     | 울산    | 0       |
|    |     | 경남    | 377     |
|    |     | 대구    | 2,148   |
|    |     | 경북    | 975     |
|    |     | 광주    | 0       |
| 전남 |     | 1,560 |         |
| 전북 |     | 248   |         |
| 대전 |     | 136   |         |
| 세종 |     | 0     |         |
| 충남 |     | 0     |         |
| 충북 |     | 261   |         |
| 강원 |     | 569   |         |
| 제주 | 92  |       |         |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



## 2. 서울: 서울 외곽도 분양가 2,000만원/3.3m2 시대

9월 서울 주택 분양시장은 246호로 전월(446호)보다도 대폭 감소될 것으로 전망(-44.8%mom)한다. 계속된 공급지연이 10월까지도 연기되고 있기 때문이다. 특히 강남권 재건축으로 진행될 단지들의 공급지연은 자칫하면 2019년으로도 연기될 우려까지 낳고 있다. 그만큼, 연말까지 남은 시간이 길지 않기 때문이다.

9월 주목할 단지는 '특별히' 없다. 지난달 노원 꿈에그린이 보여줬던 파급력 수준의 단지는 특별히 없기 때문이다. 다만, 방화동에 공급되는 신마곡 벽산블루밍 메트로의 공급가격에 주목해야 한다. 지금까지 공급이 별로 없었던 탓이기도 하지만, 직전 공급(방화역 메이빌, 1,658만원/3.3m2, 2016년 6월) 대비 대폭 상승한 분양가가 시장에서 소화되었기 때문이다. (54.8대1). 이 정도로 시장에서 신축을 어느정도로 원하고 있는지는 익히 알 수 있다.

도표 62 9월 서울 분양: 대규모 공급을 기다리는 태풍전야 상황

| 월  | 대지역 | 소지역 | 단지               | 위치                  | (세대) |       | (만원/3.3㎡)  |
|----|-----|-----|------------------|---------------------|------|-------|------------|
|    |     |     |                  |                     | 공급   | 공급가   | 청약일        |
| 9월 | 서울  | 계   |                  |                     | 246  |       |            |
|    |     | 강남  |                  |                     |      |       |            |
|    |     | 도심  | 삼성아트테라스 정동 (도시형) | 서울특별시 중구 서소문로 89-20 | 168  | 3,855 | 2018-09-05 |
|    |     | 서북  |                  |                     |      |       |            |
|    |     | 동북  |                  |                     |      |       |            |
|    |     | 서남  | 신마곡 벽산블루밍 메트로    | 서울특별시 강서구 방화동 555-3 | 78   | 1,959 | 2018-09-20 |
|    |     | 동남  |                  |                     |      |       |            |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



**도표 63 9월 주목분양: 신마곡 벽산블루밍 메트로**



자료: 벽산엔지니어링

**도표 64 신마곡 벽산블루밍 메트로 청약경쟁률**

| 평형  | (m <sup>2</sup> ) |      | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1) | 1순위  |
|-----|-------------------|------|--------|-------------------------|------|------|------|
|     | 면적                | 전용   | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률  |      |
|     | 공급                |      |        |                         |      | 계    |      |
|     |                   |      |        | 1,959                   | 69   | 54.8 | 54.8 |
| 49A | 68.4              | 49.8 | 40,940 | 1,978                   | 12   | 37.4 | 37.4 |
| 49B | 68.1              | 49.7 | 39,810 | 1,933                   | 2    | 45.5 | 45.5 |
| 49C | 68.8              | 49.6 | 40,790 | 1,959                   | 4    | 19.8 | 19.8 |
| 59A | 82.1              | 59.8 | 49,310 | 1,985                   | 10   | 87.4 | 87.4 |
| 59B | 82.9              | 59.9 | 49,120 | 1,959                   | 4    | 36.3 | 36.3 |
| 59C | 82.7              | 59.9 | 49,010 | 1,959                   | 2    | 49.5 | 49.5 |
| 72A | 99.4              | 72.9 | 59,090 | 1,965                   | 14   | 50.4 | 50.4 |
| 72B | 98.7              | 72.9 | 58,710 | 1,965                   | 6    | 22.5 | 22.5 |
| 85  | 116.0             | 84.9 | 68,300 | 1,946                   | 15   | 80.1 | 80.1 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 65 신마곡 벽산블루밍 메트로 입지



자료: 벽산엔지니어링





### 3. 수도권: 고양 삼송지구에 얼마 남지 않은 분양

9월 수도권 주택 분양시장은 6,217호(+309.9%mom)로 전망한다. 수도권 9월 분양에서 관심사항은 고양 힐스테이트 스칸센이다. 삼송에 얼마 남지 않는 주상복합 공급에서 공급가가 이제 1,735만원/3.3m<sup>2</sup>까지 상승했기 때문이다. 이외에도 안양 KCC스위첸은 안양 만안구 구도심에 공급되는 단지임에도 월곳-판교선 등 교통개선 호재를 함께 가져가고 있기 때문에, 결과가 양호할 것으로 예상했으며, 실제 결과도 좋았다는 점을 우리는 모두 확인한 상태다.

도표 66 9월 수도권 분양: 특이사항 없는 한 달

| 월  | 대지역  | 소지역 | 단지                       | 위치                            | (세대)  | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) |
|----|------|-----|--------------------------|-------------------------------|-------|-------------------------|
|    |      |     |                          |                               | 공급    | 공급가                     |
| 9월 | 수도권  | 계   |                          |                               | 6,271 |                         |
|    |      | 인천권 | 인천 검단 오류역 우방아이유셀         | 인천광역시 서구 오류동 1722-1           | 420   | 981                     |
|    |      |     | 김포 한강신도시 중일 라크리움(오피스텔)   | 경기도 김포시 구래동 6878-7            | 379   | -                       |
|    |      |     | 부천 심곡동 우림필유              | 경기도 부천시 심곡동 36-1              | 73    | 1,556                   |
|    |      |     | 인천 작전역 서해그랑블(작전테림연립 재건축) | 인천광역시 계양구 작전동 443-2           | 103   | -                       |
|    | 경기서북 |     | 고양 힐스테이트 삼송역 스칸센         | 경기도 고양시 삼송동 삼송지구 S4-2,3블록     | 2,513 | 1,735                   |
|    | 경기동북 |     | 남양주 다산 해모로(지금도농1-3 재개발)  | 경기도 남양주시 다산동 4268-6           | 269   | 1,401                   |
|    | 경기서남 |     | 평택 고덕 아이파크 (오피스텔)        | 경기도 평택시 장당동 154-2             | 1,200 | 1,662                   |
|    |      |     | 안양 KCC스위첸                | 경기도 안양시 만안구 안양동 433-1         | 138   | 1,623                   |
|    | 경기동남 |     | 하남 ICT 하남 (오피스텔)         | 경기도 하남시 신장동 427-159           | 596   | 1,500                   |
|    |      |     | 수원 루체스타수원역 로데오 (도시형)     | 경기도 수원시 팔달구 고등동 305-10        | 275   | 1,813                   |
|    |      |     | 이천 마장지구 A1 리젠시빌 란트 더웰    | 경기도 이천시 마장면 오천리 마장택지개발지구 A1블록 | 305   | 863                     |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 67 9월 주목분양: 고양 힐스테이트 삼송역 스퀘어



자료: 현대건설

도표 68 고양 힐스테이트 삼송역 스퀘어 청약경쟁률

| 구분   | 평형   | (m <sup>2</sup> ) |      | (만원)<br>공급가 | (만원/3.3m <sup>2</sup> )<br>단가 | (세대)<br>공급 | (대1)<br>경쟁률<br>계 | 1순위  |
|------|------|-------------------|------|-------------|-------------------------------|------------|------------------|------|
|      |      | 면적<br>공급          | 전용   |             |                               |            |                  |      |
| S4-2 | 18   | 25.5              | 18.1 | 15,100      | 1,735                         | 2,513      | 3.8              | 3.8  |
|      | 18T  | 25.5              | 18.1 | 15,600      | 1,958                         | 108        | 2.6              | 2.6  |
|      | 22   | 32.3              | 22.9 | 16,900      | 2,022                         | 6          | 16.8             | 16.8 |
|      | 22T  | 32.3              | 22.9 | 16,700      | 1,731                         | 832        | 2.9              | 2.9  |
|      | 24T  | 35.1              | 24.9 | 18,200      | 1,711                         | 60         | 4.9              | 4.9  |
|      | 27T  | 39.4              | 27.9 | 20,600      | 1,712                         | 60         | 1.6              | 1.6  |
|      | 29   | 42.0              | 29.8 | 22,700      | 1,728                         | 60         | 5.3              | 5.3  |
|      | 29T  | 42.0              | 29.8 | 23,400      | 1,786                         | 104        | 1.9              | 1.9  |
|      | 29A  | 42.2              | 30.0 | 21,800      | 1,841                         | 8          | 8.5              | 8.5  |
|      | 29AT | 42.2              | 30.0 | 23,600      | 1,707                         | 82         | 2.9              | 2.9  |
|      | 29BT | 42.2              | 29.9 | 23,400      | 1,847                         | 29         | 28.1             | 28.1 |
|      | 29CT | 42.2              | 29.9 | 23,400      | 1,835                         | 29         | 6.8              | 6.8  |
| S4-3 | 18   | 26.1              | 18.1 | 15,000      | 1,815                         | 3          | 11.3             | 11.3 |
|      | 18T  | 26.1              | 18.1 | 15,400      | 1,901                         | 84         | 2.6              | 2.6  |
|      | 22   | 33.0              | 22.9 | 16,900      | 1,952                         | 5          | 13.6             | 13.6 |
|      | 22T  | 33.0              | 22.9 | 17,000      | 1,693                         | 691        | 2.8              | 2.8  |
|      | 24T  | 35.9              | 24.9 | 18,400      | 1,703                         | 48         | 5.8              | 5.8  |
|      | 27T  | 40.3              | 27.9 | 20,900      | 1,693                         | 48         | 1.6              | 1.6  |
|      | 29   | 43.0              | 29.8 | 22,600      | 1,715                         | 48         | 7.1              | 7.1  |
|      | 29T  | 43.0              | 29.8 | 23,800      | 1,739                         | 80         | 2.2              | 2.2  |
|      | 29A  | 43.2              | 30.0 | 22,300      | 1,831                         | 12         | 7.8              | 7.8  |
|      | 29AT | 43.2              | 30.0 | 23,600      | 1,707                         | 70         | 4.3              | 4.3  |
|      | 29BT | 43.2              | 30.0 | 23,600      | 1,806                         | 22         | 39.2             | 39.2 |
|      | 29CT | 43.1              | 29.9 | 23,700      | 1,817                         | 22         | 12.1             | 12.1 |
|      | 29CT | 43.2              | 30.0 | 23,000      | 1,760                         | 2          | 16.5             | 16.5 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



**도표 69** 9월 주목분양: 안양 KCC스위첸



자료: KCC건설

**도표 70** 안양 KCC스위첸 청약경쟁률

| 평형  | (m <sup>2</sup> ) |      | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1) | 1순위  |
|-----|-------------------|------|--------|-------------------------|------|------|------|
|     | 면적                | 전용   | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률  |      |
|     | 공급                |      |        |                         |      | 계    |      |
|     |                   |      |        | 1,623                   | 81   | 32.7 | 32.7 |
| 59A | 83.6              | 60.0 | 41,300 | 1,632                   | 70   | 31.9 | 31.9 |
| 59B | 84.2              | 59.9 | 40,300 | 1,583                   | 11   | 37.8 | 37.8 |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 71 안양 KCC스위첸 입지



자료: KCC건설



#### 4. 지방: 대구시장의 열기는 언제까지 이어질까?

**9월 지방 주택 분양시장은 10,314호(+73.6%mom)으로 전망**한다. 9월 공급은 대구로 대표된다. 2년전 공급증가 영향으로 부진했던 주택시장은 다 어디로 갔는지 의심스러운 정도로 대구 분양시장은 강세 그 자체다. 이미 공급완료된 다사역/안심역 삼정그린코아 더베스트(46.2대1, 18.0대1) 뿐 아니라, 인기지역인 수성골드클래스(6.0대1), 힐스테이트 범어 센트럴(19.9대1), 진천역 라온프라이빗 센텀(110.8대1)은 대구 전역의 분양열기를 확인시켜주기 충분했다. 서울 주택가격 상승이 주요 화두지만, 막상 대구의 가격상승 속도 및 분양열기는 그다지 언급되지 못하는 현실이 아쉽다.

도표 72 9월 지방 분양: 대구 분양열기는 언제까지 지속될까?

| 월  | 대지역 | 소지역 | 단지                         | 위치                                     | (세대)   |       | (만원/3.3㎡)<br>창약일 |
|----|-----|-----|----------------------------|--|--------|-------|------------------|
|    |     |     |                            |  | 공급     | 공급가   |                  |
| 9월 | 지방  | 계   |                            |  | 10,314 |       |                  |
|    |     | 부산  | 부산 동래다삼                    | 부산광역시 동래구 온천장로 32                      | 603    | 1,564 | 2018-09-12       |
|    |     |     | 부산 이진 센시티                  | 부산광역시 부산진구 개금동 187-1                   | 736    | 1,528 | 2018-09-19       |
|    |     |     | 부산 대연비루 양유내인메 (지역주택조합)     | 부산광역시 남구 문현동 310-1                     | 124    | 1,335 | 2018-09-19       |
|    |     |     | 부산 동래 라미안아이파크(온천2구역 재개발)   | 부산광역시 동래구 온천동 855-2                    | 2,485  | 1,580 | 2018-10-01       |
|    |     | 울산  |                            |  |        |       |                  |
|    |     | 경남  | 창원 천수림 시영                  | 경상남도 창원시 의창구 북면 감계로 222                | 170    | 125   | 1900-01-00       |
|    |     |     | 김해 한부빌디 센트럴파크(지역주택조합)      | 경상남도 김해시 삼계동 1147-3                    | 103    | 1,018 | 2018-09-13       |
|    |     |     | 김해 무계 서희스튜디오               | 경상남도 김해시 무계동 194-1                     | 104    | 925   | 2018-09-20       |
|    |     | 대구  | 대구 다사역 삼정그린코아 더베스트(지역주택조합) | 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 574                  | 197    | 1,237 | 2018-09-04       |
|    |     |     | 대구 수성 골드클래스                | 대구광역시 수성구 중동 356-7                     | 588    | 1,831 | 2018-09-13       |
|    |     |     | 대구 안심역 삼정그린코아 더베스트(지역주택조합) | 대구광역시 동구 괴전동 90-1                      | 275    | 1,221 | 2018-09-18       |
|    |     |     | 대구 힐스테이트 범어 센트럴            | 대구광역시 수성구 범어동 1-4                      | 503    | 1,993 | 2018-09-20       |
|    |     |     | 대구 진천역 라온프라이빗 센텀           | 대구광역시 달서구 진천동 555-8                    | 585    | 1,346 | 2018-09-20       |
|    |     | 경북  | 구미 문성레이크자이                 | 경상북도 구미시 고아읍 문성리 문성3지구 B1-1블럭          | 975    | 886   | 2018-09-20       |
|    |     | 광주  |                            |  |        |       |                  |
|    |     | 전남  | 여수 웅천자이 더스위트               | 전라남도 여주시 웅천동 1702-1 웅천지구 관광휴양산업 C3-2블럭 | 584    | 1,272 | 2018-09-10       |
|    |     |     | 목포 주하유제 스카이                | 전라남도 목포시 상동 1022                       | 100    | 820   | 2018-09-12       |
|    |     |     | 무안 남양신도시 중흥S클래스 퍼스트뷰       | 전라남도 무안군 삼향읍 남양리 2276 남양신도시 주상5블록      | 137    | 902   | 2018-09-13       |
|    |     |     | 목포 하당지구 중흥S클래스 센텀뷰         | 전라남도 목포시 상동 860                        | 640    | 910   | 2018-09-13       |
|    |     |     | 진도 미래엔스위트                  | 전라남도 진도읍 진도읍 남동리 458                   | 99     | 664   | 2018-09-27       |
|    |     | 전북  | 완주 삼태동신아파트                 | 전라북도 완주군 삼태읍 마전3길 15                   | 248    | 553   | 2018-09-20       |
|    |     | 대전  | 대전 도룡 포레 미소지움(도룡3 재건축)     | 대전광역시 유성구 가경동 236-2                    | 136    | 1,561 | 2018-09-20       |
|    |     | 세종  |                            |  |        |       |                  |
|    |     | 충남  |                            |  |        |       |                  |
|    |     | 충북  | 청주 롯데캐슬 더하이스트(지역주택조합)      | 충청북도 청주시 청원구 오창읍 중부로 760               | 153    | 846   | 2018-09-12       |
|    |     |     | 괴산 리움다밸리스 (도시형)            | 충청북도 괴산군 괴산읍 동부리 523-1                 | 108    | 1,180 | 2018-09-27       |
|    |     | 강원  | 고성 봉포 코아루 오션비치             | 강원도 고성군 토성면 봉포리 271-2                  | 370    | 798   | 2018-09-12       |
|    |     |     | 속초 테르비움                    | 강원도 속초시 노학동 972-107                    | 199    | 1,731 | 2018-09-13       |
|    |     | 제주  | 서귀포 도담카운티 서귀포              | 제주특별자치도 서귀포시 남원읍 위미리 3378              | 62     | 1,292 | 2018-09-17       |
|    |     |     | 제주 몽돌빌리지                   | 제주특별자치도 제주시 봉개동 848-36                 | 30     | 2,000 | 2018-09-19       |

자료: 금융결제원, 유진투자증권





도표 73 9월 주목분양: 대구 힐스테이트 범어 센트럴



※ 본 페이지의 이미지는 입주자의 이해를 돕기 위한 것이지 실제 제공 사다수 차이가 있을 수 있습니다.

자료: 현대건설

도표 74 대구 힐스테이트 범어 센트럴 청약경쟁률

| 구분   | 평형  | (m <sup>2</sup> ) |      | (만원)   | (만원/3.3m <sup>2</sup> ) | (세대) | (대1) | 1순위  |
|------|-----|-------------------|------|--------|-------------------------|------|------|------|
|      |     | 면적                | 전용   | 공급가    | 단가                      | 공급   | 경쟁률  |      |
|      |     | 공급                |      |        |                         |      | 계    |      |
| 아파트  | 84A | 109.7             | 85.0 | 66,258 | 1,997                   | 164  | 30.3 | 30.3 |
|      | 84B | 109.9             | 84.9 | 66,258 | 1,993                   | 22   | 27.2 | 27.2 |
|      | 84C | 109.8             | 84.8 | 66,258 | 1,996                   | 22   | 30.2 | 30.2 |
| 오피스텔 | 59A | 89.0              | 59.8 | 29,900 | 1,111                   | 44   | 3.8  | 3.8  |
|      | 74A | 110.8             | 74.6 | 37,900 | 1,131                   | 90   | 9.6  | 9.6  |
|      | 74B | 111.4             | 74.5 | 37,100 | 1,101                   | 26   | 2.5  | 2.5  |

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 75 대구 힐스테이트 범어 센트럴 입지



자료: 현대건설



### 5. 입주: 반포 센트럴푸르지오 씨밋 입주

9월 수도권 전체 입주는 21,873호(+76.7%mom)로 전월대비 대폭 증가가 예상된다. 여름 입주는 원래 많지 않다보니 발생하는 전월대비 착시지만, 전년 동월(10,224호) 대비로도 많긴 하다. 이 중, 서울 입주는 3,910호로 전월(1,348호) 대비 190.1% 증가할 것으로 전망한다. 9월 서울 입주는 서초구 반포동에 반포 센트럴 푸르지오 씨밋(867호)로 설명가능하다. 지난달 래미안아이파크(713호)에 이은 서초구 대규모 입주다. 이 같은 대규모 입주에도 불구하고, 전세가격이 상승하고 있는 것은 유념해야 한다. 그만큼 이주물량이 거 발생하고 있는 것을 설명하기 때문이다.

수도권 9월 입주는 시흥 배곧, 평택, 안산 등 대규모 입주가 이뤄지고 있는 지역에서의 매매가격 하락이 나타나고 있다. 이 추세가 그동안 서울 입주증가에 따른 주택가격 하락 논리로 사용되었지만, 최근 그렇지 못하다는 것 역시 함께 검토되어야 할 것이다.

도표 76 9월 입주예정단지: 반포 센트럴푸르지오씨밋 입주

| 입주월      | 지역 | 주소        | 단지                     | 세대     |                   |                      |                   |
|----------|----|-----------|------------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|
|          |    |           |                        | 계      | <60m <sup>2</sup> | 60<<85m <sup>2</sup> | >85m <sup>2</sup> |
| 2018년 9월 | 계  |           |                        | 21,873 | 6,159             | 13,493               | 2,221             |
|          | 서울 |           |                        | 3,910  | 2,302             | 1,369                | 239               |
|          |    | 광진구 구의동   | 래미안 구의 파크스위트           | 854    | 313               | 454                  | 87                |
|          |    | 강남구 삼성동   | 센트럴 아이파크 (행복주택)        | 57     | 57                | 0                    | 0                 |
|          |    | 구로구 천왕동   | 천왕 8단지 (행복주택)          | 298    | 298               | 0                    | 0                 |
|          |    | 구로구 고척동   | 고척동 156 (행복주택)         | 28     | 28                | 0                    | 0                 |
|          |    | 동대문구 답십리동 | 힐스테이트 창계 (행복주택)        | 114    | 114               | 0                    | 0                 |
|          |    | 동작구 사당동   | 래미안 로이파크 (행복주택)        | 58     | 58                | 0                    | 0                 |
|          |    | 마포구 염리동   | 마포자이 3차                | 927    | 459               | 456                  | 12                |
|          |    | 서초구 반포동   | 반포 센트럴푸르지오 씨밋          | 751    | 270               | 341                  | 140               |
|          |    | 서초구 반포동   | 반포 래미안아이파크 (행복주택)      | 116    | 116               | 0                    | 0                 |
|          |    | 서초구 서초동   | 래미안 서초 에스티지S (행복주택)    | 91     | 91                | 0                    | 0                 |
|          |    | 송파구 거여동   | 리본타운 (행복주택)            | 128    | 128               | 0                    | 0                 |
|          |    | 용산구 효창동   | 효창 파크 KCC스위첸           | 199    | 81                | 118                  | 0                 |
|          |    | 중랑구 신내3지구 | 4단지 도시형생활주택 행복주택       | 289    | 289               | 0                    | 0                 |
|          | 인천 |           |                        | 2,610  | 1,331             | 1,187                | 92                |
|          |    | 연수구 송도동   | 송도국제도시 더샵 센트럴시티 RM2    | 2,610  | 1,331             | 1,187                | 92                |
|          | 경기 |           |                        | 15,353 | 2,526             | 10,937               | 1,890             |
|          |    | 광주시 오포읍   | 광주역 우방아이유셀 1단지         | 352    | 44                | 308                  | 0                 |
|          |    | 광주시 오포읍   | 광주역 우방아이유셀 2단지         | 446    | 122               | 324                  | 0                 |
|          |    | 구리시 갈매동   | 구리갈매 S1블록 (1년 공공임대)    | 481    | 481               | 0                    | 0                 |
|          |    | 구리시 갈매동   | 구리갈매 S1블록 (공공분양)       | 552    | 0                 | 552                  | 0                 |
|          |    | 김포시 구래동   | 김포한강신도시 Ab-21블록 호반베르디움 | 266    | 0                 | 266                  | 0                 |
|          |    | 부천시 상동    | 스카이뷰자이                 | 405    | 0                 | 405                  | 0                 |
|          |    | 성남시 수정구   | 가천대역 두산위브              | 503    | 420               | 83                   | 0                 |
|          |    | 시흥시 계수동   | 시흥은계 우미린 B-3블록         | 448    | 0                 | 448                  | 0                 |
|          |    | 시흥시 계수동   | 시흥은계 우미린 C-1블록         | 731    | 0                 | 0                    | 731               |
|          |    | 시흥시 정왕동   | 배곧신도시 한라비발디 캠퍼스 3차 C5  | 1,304  | 0                 | 1,304                | 0                 |
|          |    | 안산시 상록구   | 안산 파크푸르지오              | 1,129  | 123               | 973                  | 33                |
|          |    | 안산시 아양동   | 아양 광신프로그레스             | 545    | 0                 | 545                  | 0                 |
|          |    | 양평군 양서면   | 양수리 더블유캐슬              | 49     | 0                 | 44                   | 5                 |
|          |    | 의왕시 오전동   | 오전마구역 서해그랑블            | 536    | 0                 | 528                  | 8                 |
|          |    | 평택시 동삭동   | 동삭2지구 4블럭 자이더익스프레스     | 684    | 139               | 471                  | 74                |
|          |    | 평택시 동삭동   | 동삭2지구 5블럭 자이더익스프레스     | 775    | 140               | 559                  | 76                |
|          |    | 평택시 용이동   | 웅죽 비전3차 푸르지오           | 977    | 0                 | 881                  | 96                |
|          |    | 화성시 능동    | 신동탄 파크자이 2차            | 376    | 0                 | 376                  | 0                 |
|          |    | 화성시 동탄면   | C-12 린스트라우스 더센트럴       | 617    | 0                 | 433                  | 184               |
|          |    | 화성시 동탄면   | 화성동탄2 A70블록 사랑으로 부영    | 641    | 307               | 334                  | 0                 |
|          |    | 화성시 동탄면   | 화성동탄2 A71블록 사랑으로 부영    | 520    | 0                 | 230                  | 290               |
|          |    | 화성시 동탄면   | 화성동탄2 A72블록 사랑으로 부영    | 706    | 0                 | 313                  | 393               |
|          |    | 화성시 동탄면   | 화성동탄2 A74블록 사랑으로 부영    | 868    | 0                 | 868                  | 0                 |
|          |    | 화성시 동탄면   | 화성동탄2 A75블록 사랑으로 부영    | 818    | 392               | 426                  | 0                 |
|          |    | 화성시 동탄면   | 화성동탄2 A96블록 제일풍경채 에듀파크 | 624    | 358               | 266                  | 0                 |

자료: 국토교통부, 유진투자증권



도표 77 서울 반포 센트럴푸르지오 써밋



자료: 대우건설

도표 78 안산 파크푸르지오



자료: 대우건설



**Compliance Notice**

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다  
 당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다  
 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다  
 조사분석담당자는 자료작성일 현재 동 종목과 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다  
 동 자료에 게재된 내용들은 조사분석담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다  
 동 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있습니다  
 동 자료는 당사의 동의없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다  
 동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다

**투자기간 및 투자등급/투자의견 비율**

종목추천 및 업종추천 투자기간: 12개월 (추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함)

당사 투자의견 비율(%)

|                  |                            |     |
|------------------|----------------------------|-----|
| • STRONG BUY(매수) | 추천기준일 종가대비 +50%이상          | 0%  |
| • BUY(매수)        | 추천기준일 종가대비 +15%이상 ~ +50%미만 | 89% |
| • HOLD(중립)       | 추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만 | 11% |
| • REDUCE(매도)     | 추천기준일 종가대비 -10%미만          | 0%  |

(2018.06.30 기준)