



Market Insight Report

2011.11.04
11월 1주차

- 본 자료는 부동산114(주)가 제작한 것이며, 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없고, 투자자에게 배포될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사는 그 정확성이나 안전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 문의 : 부동산114 리서치센터 (070-7011-0154)

MIRAE ASSET
부동산114

www.r114.co.kr



Market Insight Report

■ C.O.N.T.E.N.T.S ■

1. 주간시황

[매매] 10.26 선거 이후 더욱 질어진 거래 관망세

[전세] 서울에 이어 수도권도 하락

2. [기획] 2011년 부동산 Hot 이슈

3. 분양캘린더

4. 한 주간 뉴스

11월 1주차 주간시황

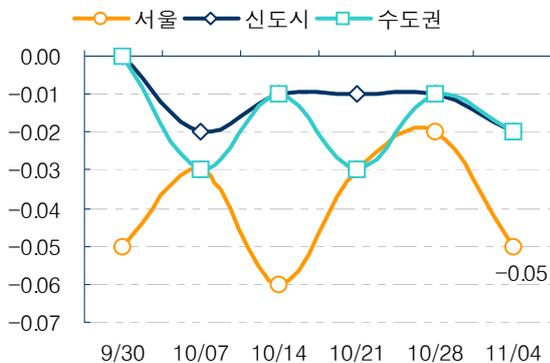


10.26 서울시장 선거 이후 짙어진 거래 관망세

[매매] 압구정 등 강남권 재건축 하락

- **서울** 서울시장 선거 영향과 거래 비수기 여파로 관망세가 더욱 짙어는 모습
 ▼강동(-0.15%) ▼송파(-0.13%) ▼강남(-0.13%) ▼구로(-0.07%) ▼종로(-0.05%) ▼양천(-0.04%) ▼성북(-0.04%) ▼강서(-0.04%) 등이 재건축 크게 하락
- **신도시** 역시 여전히 거래 부진한 상황 이어짐
 ▼중동(-0.05%) ▼분당(-0.02%) ▼평촌(-0.01%)이 하락했고 일산과 산본은 포함세 보임
- **수도권** 경기침체, 비수기 탓에 매수세 위축되는 모습
 ▼과천(-0.08%) ▼인천(-0.08%) ▼광명(-0.04%) ▼안양(-0.02%) ▼용인(-0.02%) ▼부천(-0.01%) 등이 하락
- 10.26 재보궐 선거 이후 재건축 단지, 전략정비구역 주변 아파트를 중심으로 거래 관망세가 더욱 짙어짐
- 일반 아파트도 거래 비수기로 더욱 위축되는 모습임.
- 정기국회에 상정돼 있는 분양가 상한제 폐지, 리모델링 규제 완화 등의 정비사업 관련 법안들이 연말까지 처리될 경우 시장에 영향을 줄 것으로 보이지만 FTA를 둘러싼 여야의 충돌과 관계부처의 이해 관계 대립으로 법안 통과 가능성이 높지는 않음

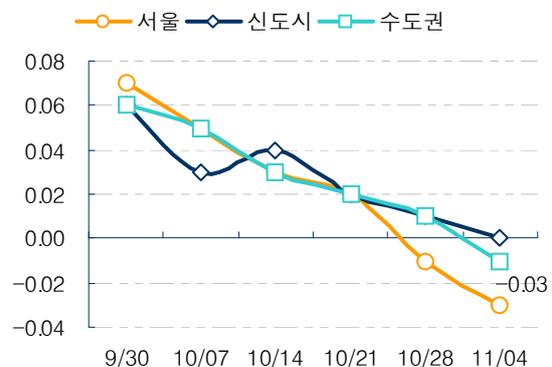
[주간 매매가격 변동률 추이]



[전세] 서울에 이어 수도권도 하락

- **서울** 지난주에 이어 하락세 계속됨
 ▼도봉(-0.19%) ▼성북(-0.11%) ▼금천(-0.08%) ▼노원(-0.07%) ▼강동(-0.06%) ▼송파(-0.05%) 등 그 동안 강세를 보였던 강북권 하락폭이 커짐
- **신도시** 수요가 크게 줄면서 상승세가 멈춤
 산본이 0.05% 하락. △분당(0.01%) △평촌(0.01%) 소폭 오름세 이어감. 일산, 중동은 포함세 보임
- **수도권** 대기업, 산업단지 수요 등으로 인해 전셋값 상승했던 지역 하락 주도
 ▼광명(-0.12%) ▼성남(-0.04%) ▼화성(-0.03%) ▼부천(-0.03%) ▼안양(-0.03%) ▼남양주(-0.02%) ▼용인(-0.02%) ▼하남(-0.01%) 등이 하락함
- 11월 들어 안정세가 더욱 뚜렷해지는 모습임
- 겨울방학이 다가 오면서 학군 수요가 움직이기 시작하면 지역별로 다시 오름세가 나타날 것으로 보이거나 올해 상승 수준에 비하면 제한적일 수 있음
- 광명 및 의왕 등 수도권의 주요 입주 2년차 대단지에서 비수기 동안 전세 물건이 좀 더 출시된다면 가격 조정 물건도 나타날 전망. 겨울방학이나 봄 시즌 전에 이사 계획이 있는 세입자라면 이들 지역을 중심으로 전세 물건을 구하는 것이 좋을 것으로 보임

[주간 전세가격 변동률 추이]



11월 1주차 주간시황



[지역별 주간 아파트 가격 통계]

지역	아파트가격지수		주간 가격변동률(%)		단위가격(만원/3.3㎡)		전세비중(%)
	매매	전세	매매	전세	매매	전세	
서울	281.67	238.96	-0.05	-0.03	1785.11	840.71	47.10
신도시	237.56	235.19	-0.02	0.00	1330.96	680.24	51.11
수도권	235.14	246.11	-0.02	-0.01	868.02	448.98	51.57
전국	240.16	239.07	-0.02	0.00	926.28	497.86	53.81
강남	346.42	254.62	-0.13	-0.05	3242.97	1328.51	40.96
노원	270.25	253.74	-0.02	-0.07	1206.72	645.79	53.52
마포	238.81	239.81	0.00	0.01	1668.67	860.15	51.55
서초	334.61	238.79	0.00	-0.04	2878.83	1197.64	41.60
송파	315.7	241.48	-0.13	-0.05	2358.46	1014.59	42.99
양천	296.88	257.25	-0.04	0.00	1902.04	883.18	46.43
분당	247.92	233	-0.02	0.01	1671.93	793.50	47.46
동탄	87.23	223.8	-0.01	0.01	1224.26	627.64	51.17
고양	205.93	214.6	0.00	0.00	945.70	468.99	49.71
남양주	222	274.5	0.00	-0.02	803.72	394.93	49.14
수원	246.02	260.12	-0.01	0.01	894.83	533.03	59.53
안양	241.22	249.76	-0.02	-0.03	1037.71	595.26	57.28
용인	194.73	251.23	-0.02	-0.02	1033.77	511.56	49.48
화성	236.31	300.63	0.00	-0.03	700.57	423.34	56.13

* 2011.11.04일 기준, 전주 대비



* 전세비중 : 매매가격 대비 전세가격 비율

* 아파트 가격지수 : 2000.1=100기준

* 신도시는 1기신도시, 수도권은 경기/인천 지역을 의미함

거래침체, 공급감소로 전세강세 지속 도생주 등 수익형 임대상품 인기

공급물량 감소와 매매 거래침체로 지난해에 이어 올해도 전세난이 이어짐. 전셋값 상승이 이어지면서 매매가격 대비 전세비중도 조금씩 오르는 모습을 보임. 수도권은 5년 전 대비 자가소유자가 임차 거주 비중이 높아짐. 임차가구 중 월세가구 비중도 늘어나는 모습을 보임

최근 1~2인 가구 급증과 700만 명에 달하는 베이비붐세대 은퇴로 소형주택에 대한 관심이 높음. 금융시장 불안으로 안정적인 소득에 대한 관심 높아지면서 고정적 월수입 가능한 임대사업을 재테크 수단으로 삼는 수요 증가하고 있음

• 서울 강북권, 경기 남부권 전셋값 강세

올해 전셋값이 많이 오른 지역은 상대적으로 전셋값이 저렴하고 소형물량이 많은 강북권이 강세를 보임. 수도권은 기업체 수요가 많은 용인, 화성 등 경기 남부권 상승세가 크게 나타남

• 수도권 자가소유자의 임차거주 비중 높아져

전국 전세거주자 비중이 2005년 22.4%에서 2010년 21.7%로 감소했으나 수도권은 29.1%에서 29.5%로 소폭 증가함. 수도권 자가 소유자 중 임차비중이 증가함

• 임차가구 중 월세가구 증가

임차가구 중 전세가구는 감소했으나 월세 비중은 크게 증가함. 1~2인 가구 증가가 월세 임차 가구 증가와 월세 선호 현상 강해지면서 월세 가구 증가한 것으로 풀이됨

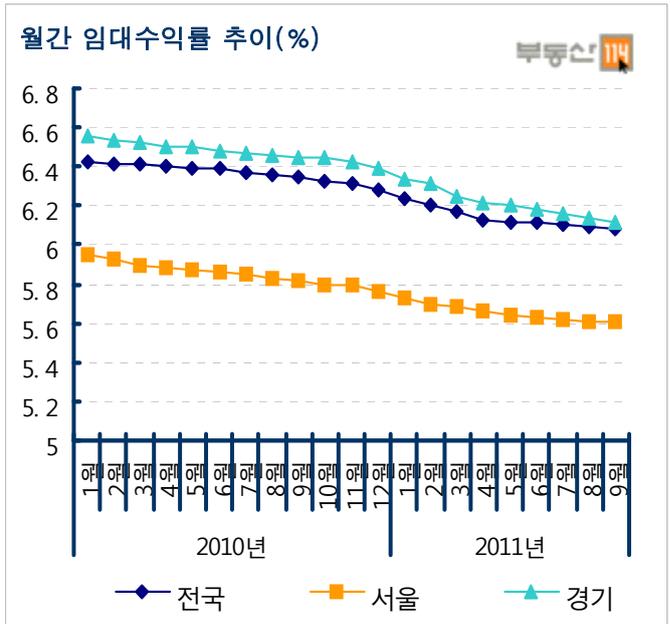
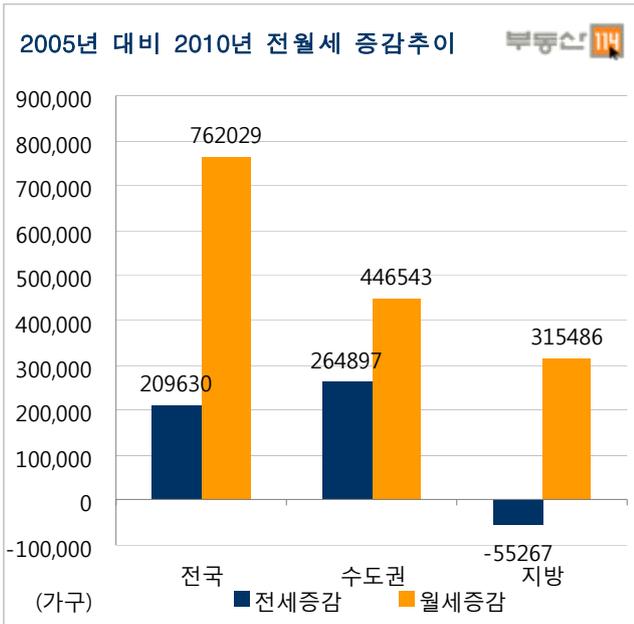
• 도시형생활주택 인허가 물량 급증

올해 도시형생활주택 공급량이 대폭 증가함. 규제 완화와 각종 세제지원으로 투자자 관심 높아짐. 소형임대상품 인기로 대형건설사도 앞다투어 자사의 소형주택을 브랜드화하는 모습도 나타남

• 높은 인기에 분양가도 높아져, 수익성 제고 필요

높아진 인기만큼 분양가도 오르면서 수익성 재검토가 필요함. 최근 고분양가로 임대수익률 낮아지고 있어 이에 대한 논란이 제기되고 있음 서울 오피스텔 수익률은 작년보다 6% 후반대로 낮아짐. 도시형생활주택도 3.3㎡당 1721만원으로 최대 500만원 이상 높아짐

➔ 주택임대사업 인기 높아지고 있지만 금융시장 불안으로 투자 위험이 클 수 있음. 매입 시 주변 가격 비교와 임차인 확보에 대한 점검 반드시 필요

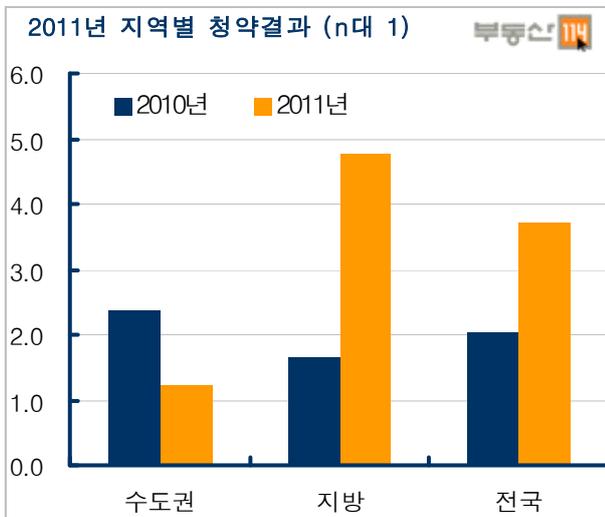


지방 분양시장 열기 여전

2011년 신규아파트 분양시장은 지방의 선전으로 2010년 대비 청약성적이 좋았음. 2011년 새아파트 분양성적은 △전국 기준 3.7 대 1에 경쟁률을 기록했고 △수도권 1.2 대 1 △지방 4.8 대 1의 경쟁률을 보임

- **지방 청약 열풍 일으켰던 부산 올해도 높은 경쟁률 기록**
부산은 올해도 10대 6이라는 높은 청약경쟁률을 기록했고 충청권도 세종시와 과학벨트 등 굵직한 개발 호재 영향으로 청약에 관심 집중됨
- **지방 분양시장 호조에 분양가격도 덩달아 올라**
지방은 높은 청약결과에 지방 중소도시, 택지지구 잇따라 새아파트 선보이고 대형 건설사 브랜드 아파트도 지방 중심으로 공급 진행됨
- **반면 수도권시장은 지난해 대비 경쟁률 낮아져**
수도권은 지난 해에 비해 분양가격과 청약경쟁률 낮아짐. 주택시장 침체와 수요 구매력 약화로 인해 전세난 속 실수요자 위주로 분양시장 재편됨

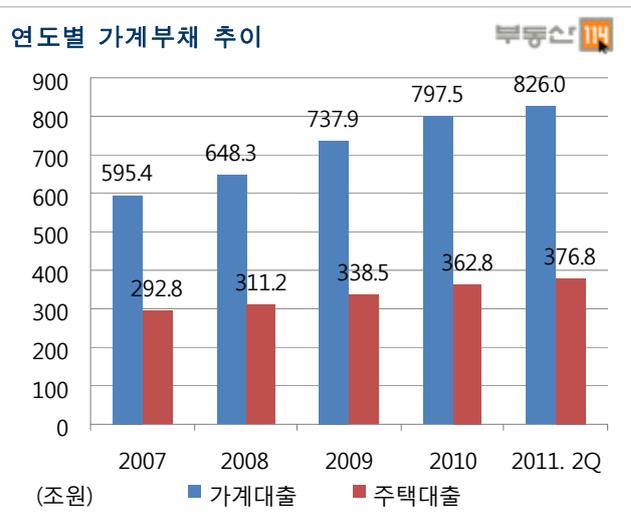
→ 지방 분양시장 인기는 당분간 지속될 전망이다. 하지만 잇따라 새아파트 공급이 확대되면서 지방을 중심으로 공급과잉 우려 목소리 커지고 있고 가수요를 포함한 3순위 청약 마감사례 많아 예비청약자는 선택에 앞서 신중한 검토 요구됨



대출 증가, 금융위기 영향 매매시장 위축

2011년 부동산 자금 시장과 관련된 이슈는 '가계부채 증가'와 '소버린 쇼크'가 있음. 두 가지 이슈는 부동산 자금 시장 조달에 부정적인 영향을 미침

- **증가하는 '가계부채' 주택구매심리 위축**
2011년 2분기 가계부채는 증가추세를 보이며 826조원으로 전년대비 28조 가량이 증가함. 정부는 가계부채 적정 수준 관리와 건전화에 위한 종합대책을 발표함. 이에 따라 신규 가계대출 중단 및 기준 강화로 매매전환 의욕 크게 위축됨
- **글로벌금융위기 장기화될 수 있어 투자 변화 필요**
7월 말 미국 국가신용등급 하락은 국내 주식시장에 악영향을 미쳐 국내 주식 폭락과 투자심리 위축을 초래함. 하지만 국외 경기 악화가 국내 부동산 가격의 직접적 폭락으로 이어지지는 않음. 미국과 유럽발 재정위기는 이미 예견된 악재로 영향이 제한적이며 국내주택시장 보험세 국면에서 발발했기 때문에 부동산 가격에 영향 미치는 데는 한계가 있음
- 과거 금융위기와 원인과 반응이 달라 단기간 타격은 덜했으나 글로벌 재정악화가 장기화 될 경우 국내 경기가 침체된 상황에서 국내 부동산 시장 역시 장기 침체 우려가 커지고 있는 만큼 투자 마인드 변화가 필요해 보임



금주의 분양 [11/7~11/11] 은평, 우면 등 장기전세 공급

- 11월 둘째 주 전국 신규분양시장에서는 서초 우면 및 은평 진관동에서 장기전세주택 공급함
- 경기 김포, 오산세교, 의왕 포일 및 인천 가정지구 등 수도권 분양물량 풍성해 짐
- 세종시 및 도안지구, 울산 방어지구 등 분양시장이 호조세를 보이고 있는 지방권에서도 신규물량 공급됨

주요 신규분양단지

지역	아파트명	면적분포 (전용, m ²)	총세대수	건설회사	문의전화번호	청약일정	
서울	서초구 우면2지구	우면2지구2단지 (장기전세)	39-114	133	SH공사	1600-3456	11월7일 : 1순위청약접수
	영등포구 신길동	신길선원가와인	80-84	78	(주)선원건설	1577-7698	11월8일 : 1순위청약접수
	은평구 진관동	은평3-5블럭 (장기전세)	59-84	712	건설(주), 금호건설	1600-3456	11월7일 : 1순위청약접수
경기	김포시 풍무동	한화꿈에그린 월드유로메트로(1BL)	84-117	965	(주)한화건설	1588-1730	11월7일 : 1순위청약접수
	김포시 풍무동	한화꿈에그린 월드유로메트로(2BL)	84-117	845	(주)한화건설	1588-1730	11월7일 : 1순위청약접수
	오산시 세교지구	오산세교(B7)	74-84	498	대우조선해양건설	1600-1004	11월9일 : 1순위청약접수
인천	의왕시 포일2지구	의왕포일A2 (국민임대)	29-55	840	한국토지주택공사	1600-1004	11월8일 : 1순위청약접수 전용면적 50㎡ 미만, 월평균 소득 2,805,360원 이하
	평택시 동삭동	평택서재자이	59-84	802	GS건설(주)	1577-6542	11월9일 : 1순위청약접수
	서구 가정지구	인천가정3BL (국민임대)	29-59	1525	한국토지주택공사	1600-1004	11월8일 : 1순위청약접수 전용면적 50㎡ 이상 월평균 소득 70% (2,805,360원) 이하 전용면적 50㎡ 미만 월평균 소득 50% (2,003,830원) 이하
충남	연기군 세종시	세종더샵 센트럴시티(M1)	59-110	626	(주)포스코건설	1588-8460	11월9일 : 1순위청약접수
		세종더샵 레이크파크(L1)	84-118	511	(주)포스코건설	1588-8460	11월9일 : 1순위청약접수
경남	창원시 북면	휴먼빌	59-84	697	일신건영(주)	1577-6955	11월8일 : 1순위청약접수
경북	상주시 남성동	다미아	74-84	73	(주)대림종합건설	054)531-9007	11월7일 : 1순위청약접수
	포항시 장량지구	포항장량LH2단지	74-84	496	(주)한양	1600-1004	11월8일 : 1순위청약접수
대구	북구 침산동	일성트루엘	59-84	323	일성건설	053)352-1800	11월10일 : 1순위청약접수
대전	유성구 대전도안지구	트리플시티5	84	1220	계룡건설산업(주)	1588-5258	11월7일 : 1순위청약접수
울산	동구 방어지구	울산방어지구(B블럭)	59-84	723	대우조선해양건설	1600-1004	11월8일 : 1순위청약접수

- 서울 서초 우면 2지구, 은평 진관동 장기전세 모든 평형에 소득 및 자산기준이 적용되고 있어 일정 소득 및 자산 보유기준이하인 경우에만 신청이 가능함. 은평3-5블록은 은평뉴타운 내 위치하여 지하철 3호선 구파발역이 도보 10분 내 이용 가능함. 서초 우면 2지구는 우면산이 인접하고 청계산과 관악산이 위치해 주거환경이 쾌적하고 교육여건 또한 우수하나 공급세대수가 적은 만큼 높은 청약경쟁률이 예상됨

한 주간 이슈! 뉴스!

■ 전국 땅값 11개월째 오름세 (이데일리 2011/10/31)

부동산 시장의 장기적인 침체에도 불구하고 전국의 땅값은 11개월 연속 안정적인 오름세를 보이고 있음

- 경제성장률이 둔화되고 있으나 내년 대선 등을 앞두고 선거공약에 따른 국지적 지가 상승이 이어질 것으로 전망함
- 땅값 상승세가 지속될 경우 지역별로 토지거래허가구역 지정 검토가 다시 늘어날 수 있을 것으로 보임

■ 2주택 이상자 '장기보유공제' 허용 통과여부 '관심' (조선일보 2011/11/01)

현행 다주택자에 대한 장기보유특별공제 적용 배제 규정 가운데 1가구 2주택 이상 요건을 삭제, 다주택자에 대한 장기보유특별공제(공제율 연3%, 최대 30%)를 허용하는 내용임

- 10.26 보궐선거가 마무리되면서 정기국회에 대한 관심이 정상화됨. 9월 정기국회에서 논의대상이 될 부동산 관련 법안은 분양가 상한제 폐지, 전월세상한제 도입, 리모델링 규제 완화 등이 있음. 부동산 관련 세법개정 사항은 다주택자 양도소득세 중과폐지, 장기보유특별공제허용, 전월세소득공제 확대 등이 있음
- 관련 개정안은 여,야간 대립, 국토부 반대, 한미 FTA비준 국회 동의 등으로 법안 처리가 순조로워 보이지 않음

■ '아파트 층 높여 리모델링' 찬반 논란 또 불붙나 (조선일보 2011/11/02)

리모델링과 관련하여 '층을 높여 리모델링하는 것에 안전에 문제 없다'는 연구결과 발표됨. 전문가 대부분도 찬성하는 입장임. 하지만 정부는 안전해도 자원 낭비와 형평성의 문제로 반대 입장 고수

- 리모델링은 기본골격을 제외하고 나머지를 모두 재시공하기 때문에 안전성 논란이 됨. 하지만 이번 연구결과 발표로 리모델링에 따른 안전성에 문제가 없는 것으로 나타남
- 하지만 리모델링은 임대주택 의무기준과 기반시설에 대한 기부채납 기준 없어 재건축과 형평성 논란 제기되고 있음. 리모델링 허용 시 세대수 증가에 따른 도시과밀화, 일조권 침해 문제 해결책 제시 되어 할 것으로 봄

■ 취득세 감면도 끝... 부동산시장 '발등에 불' (연합뉴스 2011/11/02)

주택 취득세 50%감면 조치의 종료가 두 달 앞으로 다가오면서 가뜰이나 침체된 부동산 시장 시장의 시름이 깊어지고 있음

- 주택건설업계는 거래활성화 진작을 위해 연장을 요구하고 있지만 정부는 국가 재정 부담이 가중되어 정상화하겠다는 입장임
- 국내외적 경기 변수 때문에 취득세 감면에 따른 거래 활성화 영향은 사실상 크지 않지만 종료된다면 주택 매입 결정에 부정적 영향 미칠 소지가 있어 거래 침체 장기화 우려가 제기됨

■ '지방 주택시장 상승폭 둔화... 주택경기, 내년에 더 나빠질 것 (조선일보 2011/11/03)

한국건설산업연구원에 따르면 내년 주택경기가 올해보다 더 나빠질 것이란 전망이 나옴. 올해 집값 상승과 청약 열풍이 불었던 지방 주택시장은 내년에 매매가격 상승폭이 크게 둔화될 전망이다

- 내년은 총선과 대선이 있는 해로 정치적 이슈에 따라 국내 부동산 시장에 영향을 미칠 것으로 전망함. 더불어 글로벌 경기 변동은 국내 금리와 신규대출에 영향을 미쳐 주택구매력에 영향을 미칠 수 있음
- 2012년 부동산 시장은 예년과 비교했을 때 부동산 시장 개별 요인보다 외부 변수에 예민하게 반응 할 것으로 전망됨