



Weekly Report

1월 1주차(2014.01.03)

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)



Weekly Report

CONTENTS

1. 주간 기획

2014년 민간주택임대 정책의 과제

2. 금주의 이슈

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정,
2013년 실적 대비 4% 증가

3. 주간 시황 / 통계

[매매] 다주택자 양도세 종과 폐지, 희소식이지만
새해 한산한 부동산 시장은 '보합세'

[전세] 학군수요와 매물 부족으로 서울만 전세 오
름세 유지

4. 분양 캘린더

주간기획

2014년 민간주택임대 정책의 과제

기획재정부는 12월 27일 '2014년 경제정책방향'을 발표하면서 주요정책방향과 과제의 하나로서 주택시장 정상화방안을 제시했다. 전체적인 정책의 의도는 경제성장에 민간의 활력을 활용하는 것이다. 이에 따라 주택시장 정상화는 경제활성화와 민생 안정을 목적으로 3가지 영역으로 추진된다. 첫째는 전월세시장 안정, 둘째는 주택거래 정상화, 셋째는 주거비 경감이다. 이 중 2014년에 가장 주목되는 정책과제는 전월세시장 안정이다. 최근 전세에서 월세로 임대시장 구조가 변화하는 것에 맞춰서 공급과 수요의 근본적인 대응이 추진되는 것이다.

그 내용을 보면 첫째는 임대주택 공급측면에서 건설임대에 민간의 참여를 확대하는 것이다. 이를 위해서 임대형 민자사업(BTL), 리츠 등 사업모델을 다양화하고, 주택기금을 저리자금으로 지원할 계획이다. 즉 공기업의 부채증가 등으로 인해 공공임대주택 건설사업에 어려움이 예상됨에 따라 민간이 월세 임대주택을 짓도록 하고, 이러한 민간주도의 건설과정에서 참여자의 수익보전을 위해 국민주택기금을 지원하겠다는 것이다.

둘째는 청약 등 규제개선을 통한 매입임대 활성화, 주택임대관리업 육성 등 민간임대주택 공급확대를 추진한다. 청약 제도는 개인위주의 분양제도로써 임대사업을 위해 참여하는데 있어서는 제약이 많았다. 그렇기 때문에 청약제도를 바꿔 다주택자나 기업형임대회사가 신규주택 분양에 참여할 수 있게 하여 임대사업을 가능하게 바꿔주는 것이다. 주택임대관리업의 경우 자기관리형 주택임대사업자는 임대인으로부터 빌린 주택을 활용하여 자신의 명의로 임대사업을 하는 것이 가능하다.

이 밖에 월세 보증을 활성화하는 것과 월세 소득공제를 확대(소득공제율 상향조정, 50에서 60%, 공제한도 300만원에서 500만원으로 확대)하는 내용을 포함하고 있다. 월세보증제도는 임차인이 월세를 연체했을 때 보증회사가 대신 내주는 보증보험으로 임대료 연체위험을 줄일 수 있는 방안이다. 임차인 입장에서는 과도한 보증금을 내지 않고 이를 보증보험으로 대체할 수 있다. 또한 서민주거비 지원을 강화하고, 임대료 지원을 강화하기 위해 주택바우처 제도가 2014년부터 시행이 된다.

이처럼 임대주택시장에서 민간의 활력을 이용해서 시장을 활성화하는 전략은 이미 재정위기를 겪어온 선진국에서는 일반화되어온 정책이다. 90년대부터 선진국들은 직접적 공공임대주택 공급에서 재정적 한계로 어려움을 겪었기 때문에 광범한 민간의 참여를 유도하여 임대시장을 안정시키는 전략을 선호해왔다. 이러한 측면에서 현재의 정부 정책 방향은 기본적으로 바람직하다.

그렇지만 이러한 목표를 달성하는데 있어서 정책적으로 미흡한 부문이 많다. 무엇보다도 우리나라 민간임대인의 대다수가 개인이라는 점이 충분히 감안되지 않고 있다. 현재 전체 민간임대주택의 95% 이상이 개인에 의해 제공되고 있으나, 이들이 적극적인 임대사업자로 역할하는데 어려움이 많은 상황이다.

주간기획

2014년 민간주택임대 정책의 과제

첫째는 이들 개인임대업자들이 대부분 비제도권에 머물고 있고, 이렇게 된 배경에는 과세문제가 있다. 현재 고가 월세주택을 제외하고, 기본적으로 1주택의 경우는 임대주택이 비과세되고 있고, 전세는 2주택까지 비과세되고 있다. 그런데 임대사업자로 전환되는 순간 높은 세 부담과 사회보험료 부담이 발생하게 된다. 또한 임대사업자로 등록하더라도 부동산관련세제의 혜택을 보기는 쉽지 않다. 왜냐하면 임대주택의 평형, 지역, 신고, 유지기간 등이 대단히 까다롭게 되어 있기 때문이다. 결과적으로 개인으로서 감당하기에 부담스러운 임대제도가 운영되고 있는 것이다.

따라서 민간임대주택산업을 활성화시키려면 개인 임대사업에 대한 과감한 세제혜택을 부여하고, 이를 운영하는 데 있어서 상당한 편리성을 제공해야 한다. 즉 임대사업의 세제혜택이 임대주택과 관련된 부동산 관련세금으로 한정될 필요가 없고, 상속증여세나 임대소득 자체에 대한 혜택을 부여하는 방식으로 확대될 필요가 있다.

둘째 임대사업의 위험을 줄이는 제도가 활성화되어 있지 않다. 최근 임대료 보증제도나 임대관리제도가 도입되었지만, 충분히 활성화되지 않았다. 임대료 보증 제도의 경우 활성화되려면 임차인이 가입하는 임대료 보증제도보다는 임대인이 가입하는 보증제도가 바람직하다. 또한 공실위험을 책임지는 자기관리형 주택임대업을 육성하는 정책이 필요하다. 나아가 월세카드와 같은 방식으로 간편하게 월세를 지불할 수 있는 시스템이 제시될 필요가 있다.

결국 우리나라 개인임대인들이 노후 생활자금을 마련하기 위해 임대주택을 이용하는 현실적 상황을 고려해서 임대인은 수동적인 임대수입(passive rent income)만 받게 하고, 적극적인 임대사업은 위탁사업자가 위험을 지고 참여하는 임대사업구조와 제도를 활성화해야 한다. 민간수요 등을 반영한 창조경제의 실현이 다른 산업과 마찬가지로 민간임대주택산업에도 필요한 것이다.

[이상영교수/ 명지대 부동산학과]

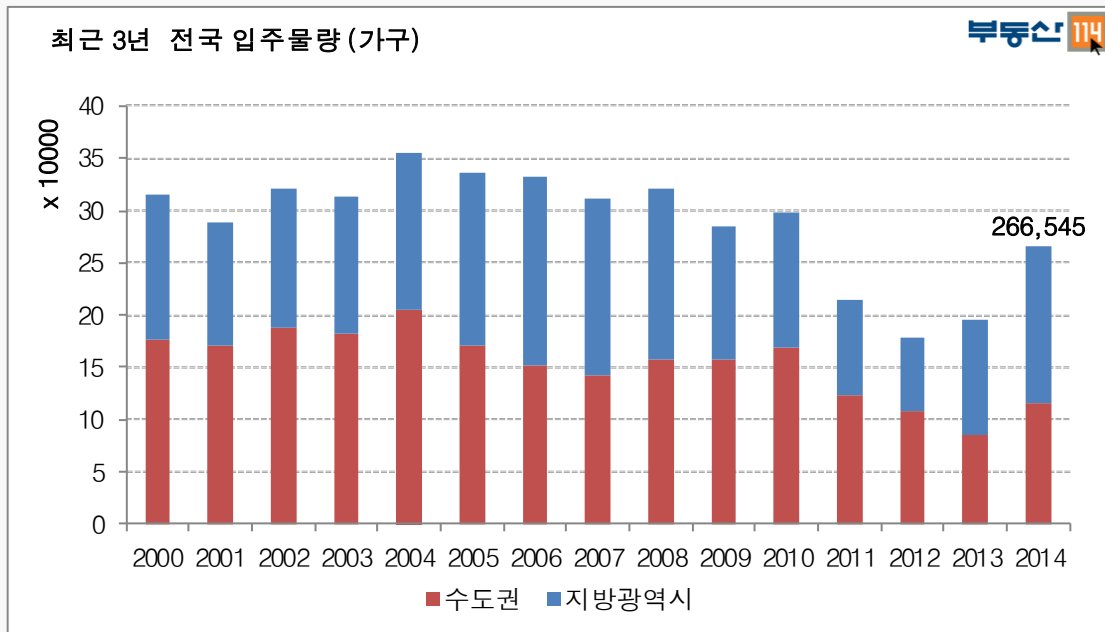
Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까

2014년 입주물량이 크게 증가한다. 2014년은 전년 대비 37% 많은 26만 6545가구가 입주를 시작한다. 2010년(29만 8744가구) 이후 최다 물량이다. 2012년 이후 늘어난 인허가 물량이 입주로 이어지며 새 아파트 물량이 증가한 것으로 보여진다.

특히 수요자들에게 인기 있는 중소형 비중이 높다. 입주물량의 90%(23만 8778가구)가 전용85㎡ 이하의 중소형 면적에 해당하며 2013년에 비해 약 8만 가구 늘어난다.



2014년 지역별 입주물량은

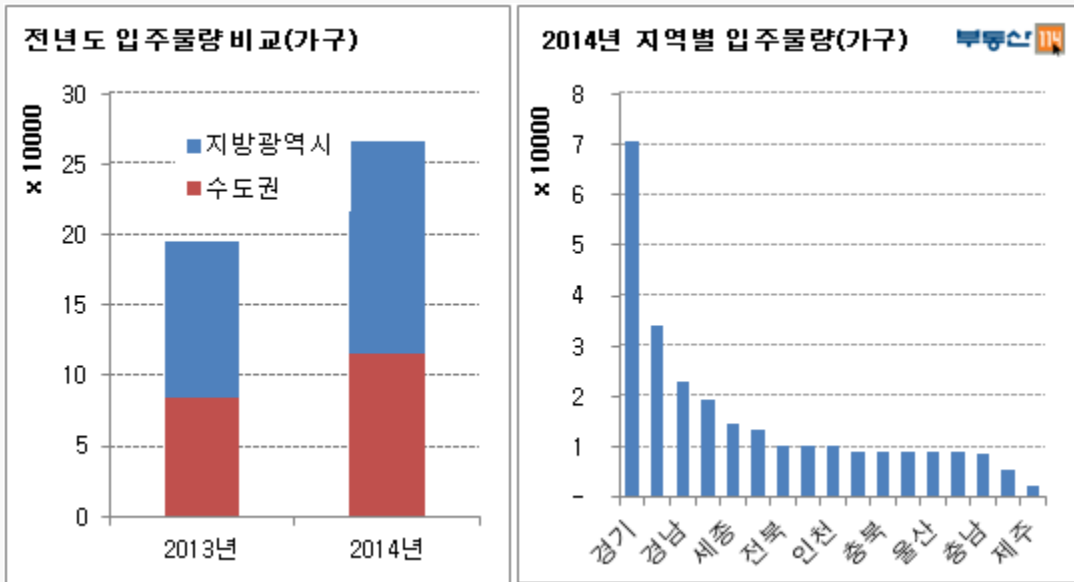
수도권은 11만 4777가구가 입주한다. 이 중 88%가 전용85㎡ 이하의 중소형 물량으로 최근 10년 중 가장 많을 전망이다.

서울은 2013년보다 1만 1571가구 많은 3만 4075가구가 입주한다. SH공사에서 공급하는 마곡지구에서 첫 입주가 시작돼 눈길을 끈다. 서울의 마지막 노른자위 땅으로 불리는 마곡지구는 첨단산업지구와 주거 및 자연환경이 어우러진 복합개발지로 5월 첫 입주를 시작한다. 국민임대, 장기전세, 공공분양으로 9개 단지 총 6724가구가 입주한다. 대규모 메메드급 단지 입주도 눈에 띈다. 아현3구역에서 아현래미안푸르지오(3885가구)가 9월, 답십리16구역을 재개발한 답십리래미안위브(2652가구)가 8월에 입주를 시작한다. 그 외 화곡3지구 일대를 재건축한 강서힐스테이트(2603가구)와 강남보급자리지구 내 첫 민간분양단지인 래미안강남힐즈(1020가구)도 6월에 입주할 예정이다.

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
 2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까



총 7만 495가구로 가장 많은 새 아파트가 입주하는 경기도는 보금자리지구 및 택지지구 위주로 입주물량이 공급된다. 진건(남양주), 미사(하남), 은계(시흥) 등 6개 지역에서 총 2만 6492가구의 보금자리주택이 입주를 시작한다. 보금자리주택은 의무 거주기간이 있어 일정 기간 전매가 불가능하지만 군복무, 해외장기 체류 등 부득이한 경우 매물출시가 가능해 전셋집 마련의 기회가 될 수 있다.

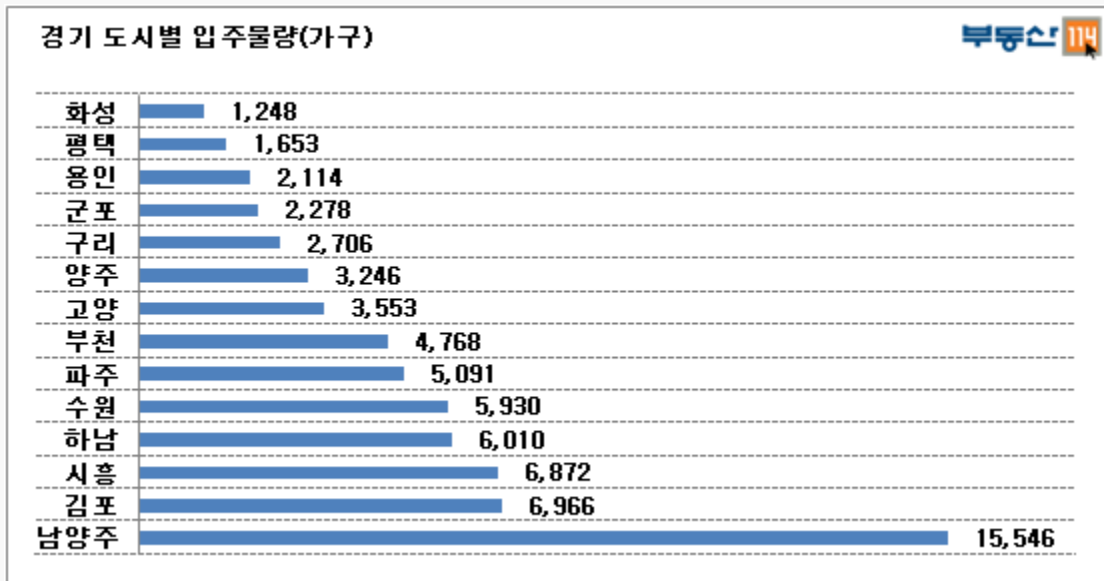
도시별로는 남양주 입주물량이 가장 많다. 별내(5364가구)와 진건보금자리지구(8049가구)에서 새 아파트 입주가 이뤄져 총 1만 5546가구가 공급된다. 김포 한강 및 파주 운정신도시 등 2기 신도시에서 대규모 새 아파트 집들이도 눈에 띈다.

인천은 2013년(1만 594가구)과 비슷한 수준인 1만 207가구가 입주한다. 서창2지구, 송도국제도시 등 16개 단지가 집들이를 시작한다.

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까



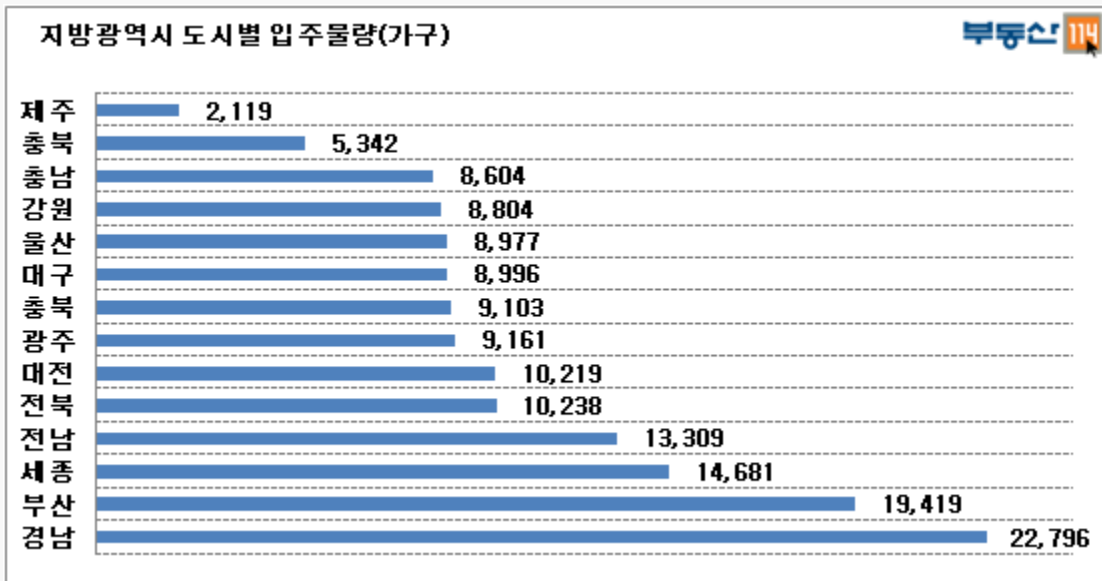
지방, 광역시는 2013년(11만 396가구)보다 4만 1372가구 많은 15만 1768가구가 입주를 시작한다. 지역별로 경남(2만 2796가구) 부산(1만 9419가구) 세종(1만 4681가구) 전남(1만 3309가구) 등 순으로 입주물량이 많다.

경남은 물금지구 및 진주혁신도시 등에서 총 2만 2796가구 입주한다. 해운대힐스테이브위브(2369가구), 더샵센텀포레(1006가구) 등 1000가구 이상의 굵직한 단지들이 입주하는 부산은 1만 9419가구 31개 단지가 집들이를 시작한다. 세종시와 7개 혁신도시 입주도 눈에 띈다. 입주 3년 차를 맞는 세종시는 1만 4681가구가 입주를 진행한다. 세종시 출범 후 가장 많은 물량이 입주하며 21개 단지가 입주에 나선다. 혁신도시로는 울산 우정·진주·전남·완주 등 7개 지역에서 1만 4485가구가 입주를 시작한다.

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까



중소형 새 아파트 증가, 전세시장 여유 가져올까 기대

2014년 입주물량 증가가 과연 아파트 전세시장 안정에 도움을 줄 지 기대가 된다. 전체 입주물량의 90%가 중소형 아파트이고 최근 수도권 전세가격 상승세도 차츰 둔화되고 있다는 점에서는 긍정적이다. 다만 수도권 입주물량이 전체 새 아파트의 절반이 되지 않고 거래가 제한적인 보금자리주택이나 임대주택도 상당해 실제로 전세시장에 큰 도움을 주기엔 한계가 있어 보인다. 게다가 새 아파트가 입주하면 일대 기존 아파트들의 전세가격이 상향 조정되는 경향이 있기 때문에 전셋값 상승에 대한 우려도 존재한다. 물건 부족으로 피로했던 아파트 전세시장이 새 아파트 증가로 인해 여유를 찾을 지 그 귀추가 주목된다.

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까

2014년 전국 주요 입주예정단지

위치			아파트명	총세대수	입주시기
서울	강남구	자곡동	래미안강남힐즈	1020	6월
	강서구	화곡동	강서힐스테이트	2603	6월
	강서구	마곡동	마곡지구15단지(임대포함)	1171	5월
	동대문구	답십리동	답십리래미안위브	2652	8월
	마포구	아현동	아현래미안푸르지오	3885	9월
경기	구리시	갈매동	구리갈매보금자리B2	1018	9월
	김포시	구래동	래미안한강신도시2차	1711	6월
	남양주시	진건읍	남양주진건보금자리S1	1601	9월
	부천시	옥길동	부천옥길보금자리S1	1318	6월
	수원시	호매실동	수원호매실보금자리(A6)	1050	8월
	수원시	원천동	호반베르디움(A18)	1330	6월
	하남시	망월동	하남미사보금자리(A20)	1636	12월
	파주시	야당동	롯데캐슬	1880	11월
인천	연수구	송도동	송도더샵그린스퀘어	1516	3월
부산	사하구	다대동	롯데캐슬블루	1326	8월
	수영구	민락동	더샵센텀포레	1006	6월
	해운대구	중동	해운대힐스테이트위브	2369	5월
	기장군	정관면	동일스위트3차	1500	5월
대구	동구	봉무동	이시아폴리스더샵3차	1686	1월
대전	서구	가수원동	우미린(18B)	1691	11월
강원	원주시	반곡동	강원원주혁신도시휴브레스4단지(B3)	1110	3월
경남	진주시	문산읍	경남혁신휴먼시아(A4)	1037	2월
	진주시	평거동	엠코타운더프라하	1813	4월
	양산시	물금읍	반도유보라4차	1210	12월
충북	음성군	맹동면	충북혁신휴먼시아(B1)	1074	5월
세종	세종시	아름동	세종시푸르지오(1-2생활권M3)	1970	8월
	세종시	종촌동	세종엠코타운	1940	8월

주) 1000가구 미만 제외 / 마곡지구와 임대제외

주) 2013년 12월 초 조사기준 / 위 자료는 건설사의 사정에 따라 변경될 수 있음

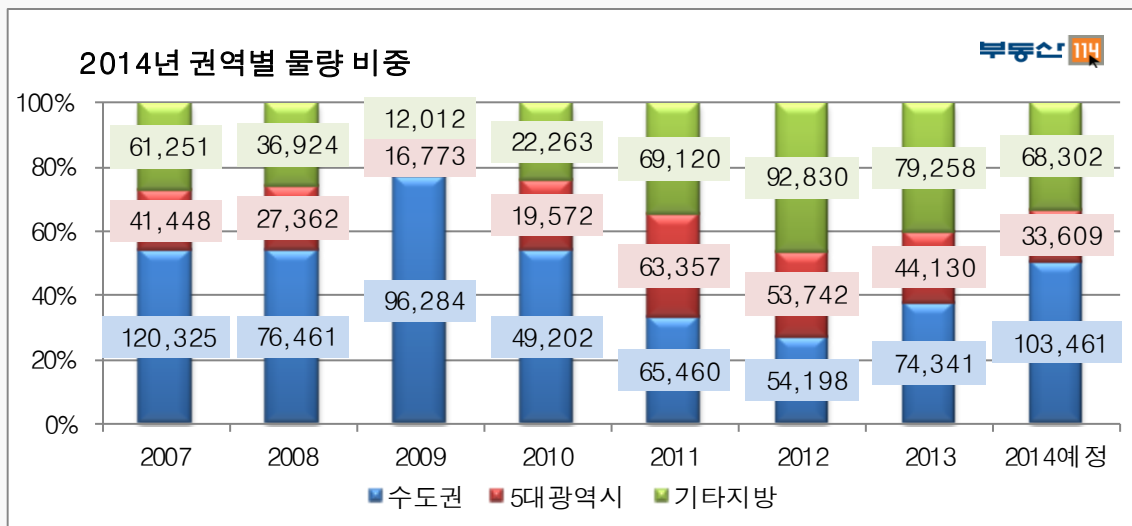
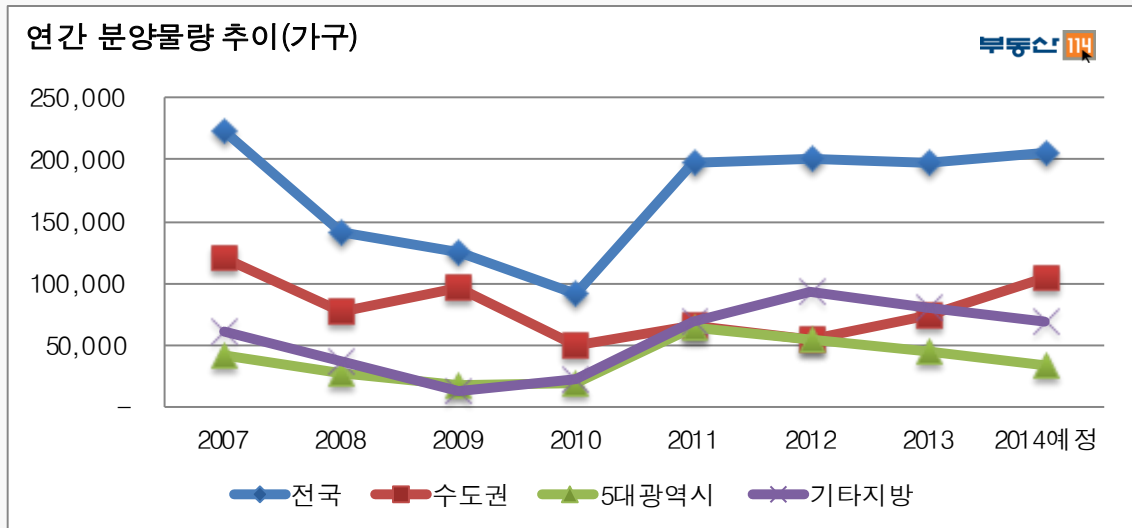
[김민영 연구원/ 부동산114 리서치센터(www.R114.com)]

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것

- 부동산114와 한국경제가 공동으로 국내 200여 개 민간 건설사를 대상으로 2014년 분양계획을 조사한 결과, 65개 건설사에서 20만 5372가구를 공급할 예정임
- 2013년 실적(19만7729가구, 공공물량 제외한 민간물량 집계 기준임) 대비 전국적으로 4% 가량 증가하는데 특히 수도권 물량은 39%가 증가한 10만 3461가구로 전체 물량의 50%를 넘어설 것으로 나타남

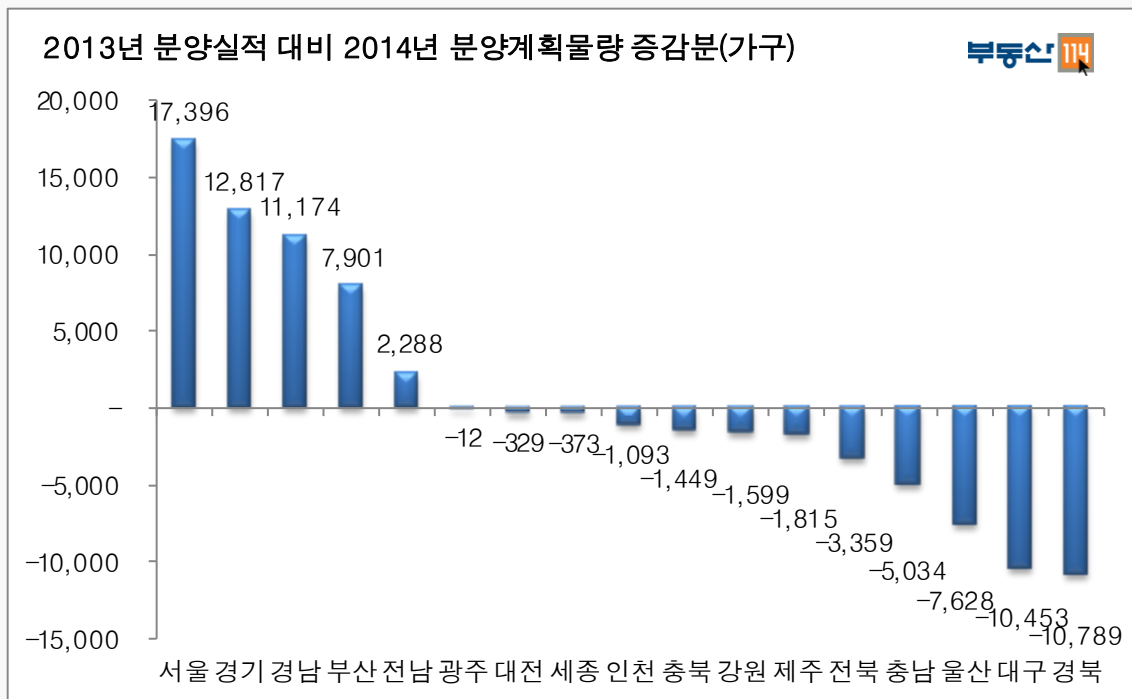


Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것

- 도시별로는 서울이 2013년 실적(2만1160가구)에 비해 1만7396가구로 늘어나 공급확대폭이 가장 크게 나타남. 그 뒤로 ▲경기(1만2817가구 증가) ▲경남(1만1174가구 증가) ▲부산(7901가구 증가)이 공급이 크게 증가할 전망이다
- 반면 ▼경북(1만789가구 감소)이 물량이 가장 크게 줄어들 예정이며, 최근 청약성적이 높았던 ▼대구(1만453가구 감소) ▼울산(7628가구 감소) 등도 신규 분양물량이 크게 줄어들 전망이다

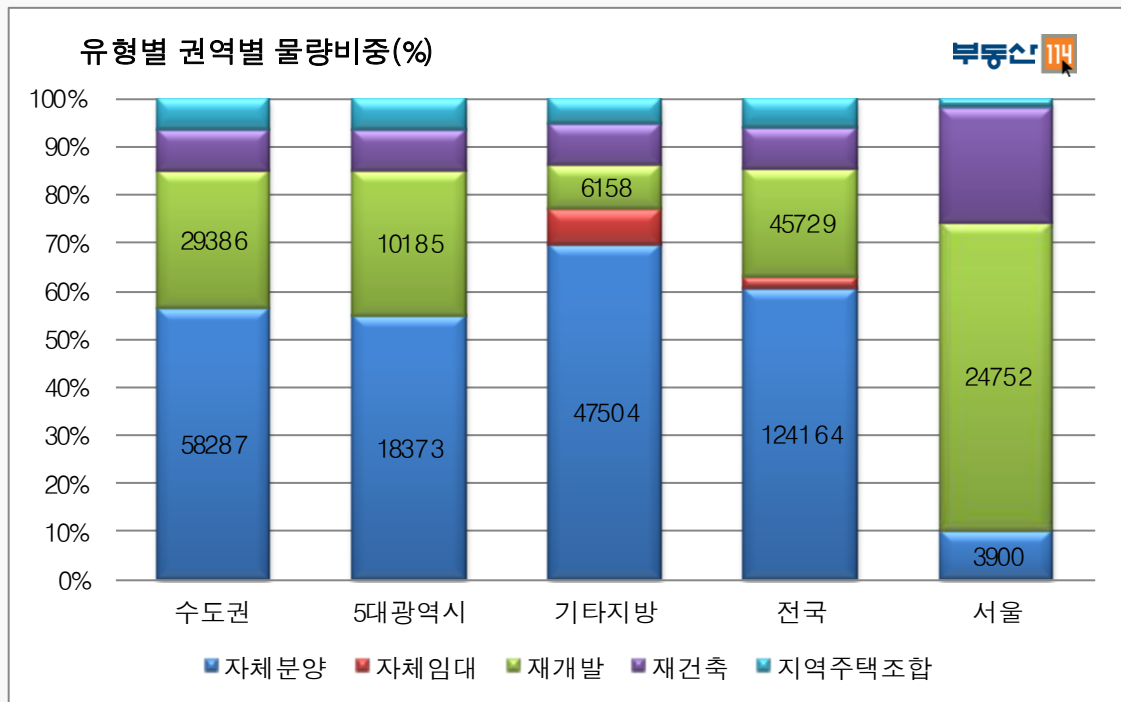


- 유형별로는 자체사업(도급 포함)을 통한 분양물량이 총 12만4164가구(60%)로 가장 비중이 높았고 재개발 4만5729가구(22%), 재건축 1만8082가구(9%), 지역주택조합 1만2334가구(6%) 순으로 많음

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것

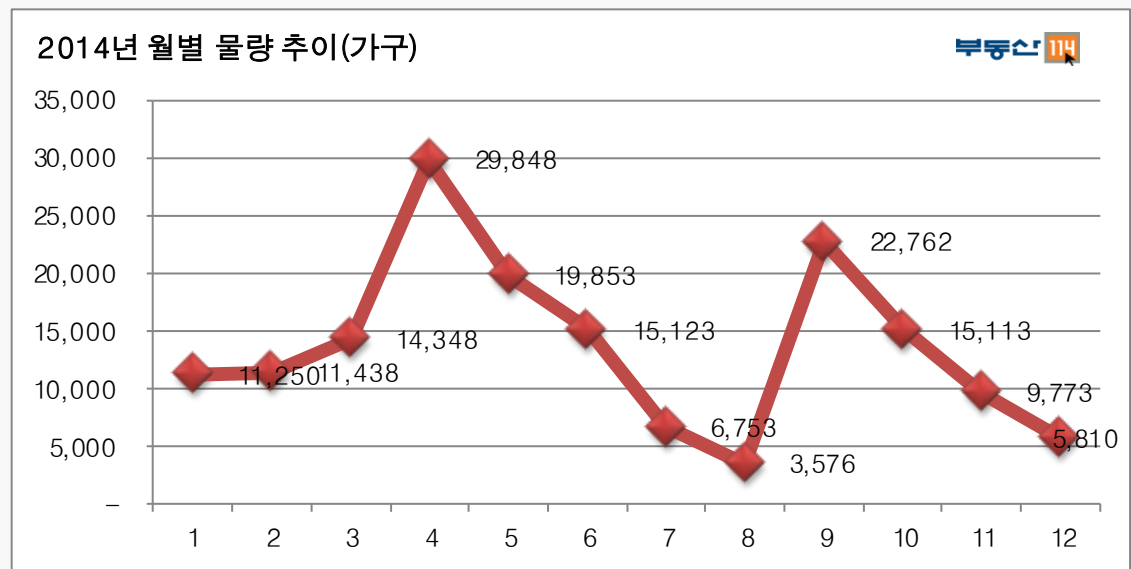


- 월별로는 상반기 4~5월 봄 성수기와 하반기 9~10월 가을 성수기에 물량이 집중될 것으로 전망됨
- 서울은 재개발/재건축이 약 88%로 공급비중이 높음. ▲고덕시영재건축(3658가구) ▲북아현e편한세상(북아현1-3구역, 1910가구) ▲금호e편한세상(금호15구역, 1330가구) ▲보문3구역자이(보문3구역, 1186가구) ▲신정4구역(1081가구) ▲영등포1-4구역(1031가구) ▲신길래미안(신길7구역, 1722가구) 등 대단지 재개발/재건축 공급될 예정됨
- 2013년에 수도권 분양시장을 이끌었던 ▲위례신도시(3047가구) ▲동탄2신도시(4037가구) ▲미사지구(2599가구) 등 신도시 및 택지지구 내 신규 공급도 여전히 이어질 예정임

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것



2014년 수도권 택지지구 주요 분양예정 리스트

위치		아파트명	총 세대수	일반분양 세대수	분양시기 (월)	면적분포 (전용, m ²)	건설회사	
서울	강남구	세곡2지구	세곡2지구2단지(민간분양)	400	400	3	미정	MDM시행 (시공미정)
	송파구		위례신도시C1-5(민간분양)	315	315	하반기	미정	MDM시행 (시공미정)
경기	성남시	위례지구	위례신도시휴먼빌	517	517	2	101-155	일신건영(주)
			위례 C2	216	216	12	138	(주)대우건설
			위례 우남역	630	630	12	84	(주)대우건설
			위례신도시엠코타운(A3-6a)	673	673	2	95-98	현대엠코(주)
	하남시		위례신안(A3-6b)	696	696	상반기	85초과	(주)신안
			구리시	갈매지구	구리갈매C-2(민간분양)	857	857	상반기
	화성시	동탄2지구	동탄2경남아너스빌(A101)	344	344	3	84	경남기업(주)
			동탄2신안(A26)	644	644	3	59-84	(주)신안
			반도유보라아이비파크3차(A38)	1,135	1,135	2	59-84	(주)반도건설
			반도유보라아이비파크4차(A37)	545	545	9	59-122	(주)반도건설
하남시	미사지구	미사강변도시A10(민간분양)	883	883	상반기	85초과	(주)포스코건설	
		미사강변도시A27(민간분양)	650	650	상반기	60-84	울트라건설(주)	
		하남미사푸르지오	1,066	1,066	4	93-112	(주)대우건설	

금주의 이슈

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것

2014년 서울 주요 재개발 재건축 분양예정 리스트

위치	아파트명	총 세대수	일반분양 세대수	분양시기 (월)	면적분포 (전용, m ²)	건설회사	
강동구 고덕동	고덕시영재건축	3,658	1,114	4	59-192	현대건설(주) 외1	
강북구 미아동	롯데캐슬(미아4구역)	510	292	3	59-95	롯데건설(주)	
강서구 공항동	긴등마을	603	316	4	54-114	현대건설(주)	
광진구 구의동	강변SK뷰	197	197	4	84-101	SK건설(주)	
노원구 월계동	SK뷰(월계3구역)	504	310	4	59-119	SK건설(주)	
마포구 아현동	마포아현IPARK	497	130	6	59-109	현대산업개발(주)	
서대문구	북아현동	북아현e편한세상(북아현1-3구역)	1,910	623	4	59-119	대림산업(주)
		북아현푸르지오	940	303	5	30-109	(주)대우건설
	연희동	연희 1구역	396	180	11	84-115	(주)대우건설
서초구 반포동	아크로리버파크2차	290	230	4	59-84	대림산업(주)	
성동구	금호동1가	금호e편한세상(금호제15구역)	1,330	140	6	31-124	대림산업(주)
	옥수동	e편한세상옥수(옥수제13구역)	1,975	137	4	53-120	대림산업(주)
	하왕십리동	왕십리3구역텐즈힐	2,529	1,261	5	30-172	(주)포스코건설 외2
		자이(하왕십리1-5구역)	713	263	12	59-115	GS건설(주)
성북구	돈암동	돈암정릉하늘채	629	257	2	39-114	코오롱글로벌(주)
	보문동3가	보문3구역자이	1,186	493	6	43-85	GS건설(주)
	정릉동	정릉꿈에그린(정릉10구역)	283	148	5	51-109	(주)한화건설
양천구 신정동	신정제4구역	1,081	431	3	59-155	현대건설(주)	
영등포구	당산동4가	롯데캐슬(당산4구역)	195	103	4	84	롯데건설(주)
	신길동	신길래미안(신길7구역)	1,722	791	4	39-140	삼성물산(주)
	영등포동7가	영등포1-4구역	1,031	675	6	79-165	대림산업(주)
용산구	한강로2가	용산전면3구역	195	165	2	135-243	삼성물산(주)
		용산전면2구역	150	113	7	111-189	(주)대우건설
	효창동	롯데캐슬(효창5구역)	478	201	10	38-110	롯데건설(주)
은평구 수색동	롯데캐슬(수색4구역)	1,076	356	10	39-114	롯데건설(주)	
종로구	교남동	경희공자이(돈의문제1구역)	2,366	1,077	9	25-129	GS건설(주)
	사직동	롯데캐슬(사직2구역)	486	115	9	59-140	롯데건설(주)
중구 만리동2가	자이(만리2구역재개발)	1,352	406	10	59-105	GS건설(주)	

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것

- 반면 공급량이 많았던 지방은 2013년 대비 17% 가량 줄어든 10만 1911가구가 공급될 예정임
- 지방 도시 중에서는 경남이 2만1066가구로 계획물량이 가장 많음. ▲물금지구(7025가구) 등 택지지구에 공급되는 물량을 비롯해 합성1동주택재개발(1076가구) 자산구역주택재개발(1279가구) 등 재개발 사업장도 일반 분양을 계획하고 있음
- 이외 공공기관이 이전하는 지방혁신도시에는 총 9284가구의 민간물량이 공급될 것으로 파악됨. 전남혁신도시 6695가구, 진천음성혁신도시 1211가구, 진주혁신도시 754가구, 신서혁신도시 624가구가 공급될 예정임

2014년 지방 혁신도시 주요 분양예정 리스트

위치	아파트명	총 세대수	일반분양 세대수	분양시기 (월)	면적분포 (전용, m ²)	건설회사
신서혁신도시	대구혁신B6(민간분양)	244	244	4	84	(주)서한
	대구혁신B9(민간분양)	380	380	4	74-84	(주)서한
광주·전남혁신도시	광주전남혁신A-1(민간임대)	698	0	3	84	중흥건설(주)
	영무예다음(B12)	622	622	상반기	72-84	(주)영무건설
	광주전남혁신B15(민간분양)	993	993	10	70-84	중흥건설(주)
	광주전남이지더원(3-1BL)	400	400	10	59	이지건설(주)
	광주전남혁신부영(B1)	1,478	1,478	연내	60-85	(주)부영주택
	광주전남혁신부영(B5)	946	946	연내	미정	(주)부영주택
진천음성혁신도시	충북혁신도시B6(민간분양)	520	520	하반기	72-84	(주)영무건설
	충북혁신도시B8(민간분양)	691	691	2	72-84	(주)영무건설
진주혁신도시	경남진주혁신도시A7(민간분양)	754	754	연내	미정	대방건설(주)

Contents

입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것

2014년 지방 주요 대단지 분양예정 리스트

위치		아파트명	총 세대수	일반분양 세대수	분양시기 (월)	면적분포 (전용, m ²)	건설회사	
경남	거제시 사등면	거제사곡지역주택조합	1,030	334	4	59-84	경남기업(주)	
	양산시 물금지구	양산반도유보라5차(13B)	1,245	1,245	3	59-119	(주)반도건설	
		양산신도시대방노블랜드(33BL)	2,174	2,174	연내	미정	대방건설(주)	
		양산신도시대방노블랜드(50BL)	1,062	1,062	연내	미정	대방건설(주)	
	창원시	가음동	가음정주공재건축	1,455	333	하반기	59-117	(주)포스코건설
		북면	힐스테이트(창원감계4차)	1,665	1,665	4	미정	현대건설(주)
		자산동	자산구역주택재개발	1,279	839	11	59-84	현대아산(주) 외1
합성동		합성1동구역주택재개발	1,076	738	5	59-84	롯데건설(주)	
경북 포항시	창포지구	창포지구METROCITY	2,300	2,300	3	59-101	(주)서한	
대구	달성군 현풍면	대구테크노폴리스제일풍경채(A17)	1,002	1,002	1분기	61-84	(주)제일건설	
	북구 침산동	침산화성파크드림	1,202	1,114	상반기	59-135	화성산업(주)	
대전	유성구 문지동	대전문지지구경남아너스빌	1,142	1,142	4	59-84	경남기업(주)	
	죽동	죽동지구2-1(민간분양)	1,132	1,132	4	74-84	(주)대원	
부산	강서구 명지지구	명지협성엔지니어(A1)	1,664	1,664	2	54-59	협성건설(주)	
	금정구 장전동	래미안(장전3구역)	1,959	1,358	9	59-114	삼성물산(주)	
	남구	대연동	SK뷰(대연7구역재개발)	1,117	780	9	미정	SK건설(주)
			대연제2구역재개발	2,881	1,893	10	59-121	롯데건설(주)
	북구	용호동	TheW	1,488	1,488	1	99-244	(주)대우건설
세종	소담동	부산북구동원로알듀크	1,464	1,464	9	미정	(주)동원개발	
		세종3-3생활권M4(민간임대)	1,397	1,397	1	59-84	(주)한양	
	새롬동	세종2-2생활권P1(민간분양)	1,944	1,944	6	84-99	신동아건설(주) 외1	
		세종2-2생활권P2(민간분양)	1,704	1,704	6	미정	현대건설(주) 외1	
세종2-2생활권P3(민간분양)	3,171	3,171	7	59-110	(주)대우건설 외3			
전남 순천시	해룡면	신대B2-1(민간임대)	1,490	0	12	59-84	중흥건설(주)	
전북 전주시	서신동	바구벌1구역재개발	1,390	841	10	59-116	현대산업개발(주)외1	
충남	아산시 둔포면	아산이지더원시티2차	2,451	2,451	9	68	이지건설(주)	
		아산탕정지구A8(민간분양)	1,096	1,096	3	59-149	(주)호반건설	
	천안시 성성동	천안 성성	1,756	1,756	6	84-99	(주)대우건설	
충북 청주시	신부동	신부주공2단지재건축	2,144	1,300	5	59-84	동문건설(주)	
	용담동	호미지구우미린	1,291	1,291	연내	72-136	우미건설(주)	

Contents

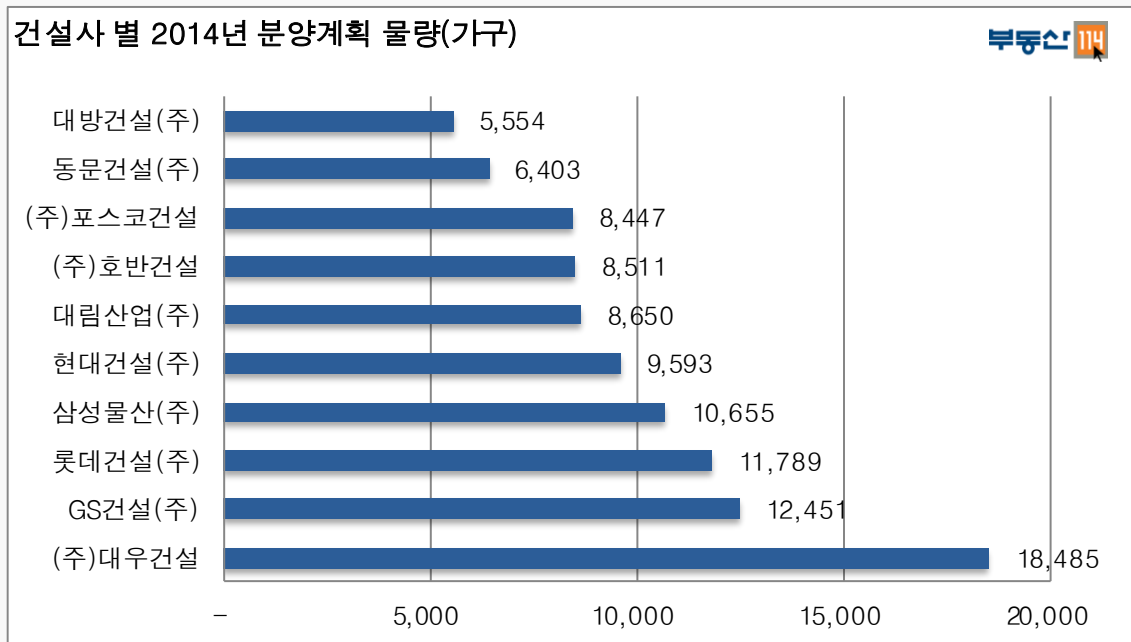
입주물량 2010년 이후 최다, 전세시장 여유 가져올까
2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가

2014년 총 계획물량 20만 5372가구 공급예정, 2013년 실적 대비 4% 증가
수도권 36% 증가 - 서울 재개발/재건축 '풍성', 위례, 동탄2 신규공급 이어질 것

- 한편 세종시에서는 총 1만 319가구가 공급될 예정으로 주로 2생활권과 3생활권에 집중됨. 특히 1000가구가 넘는 대단지로 컨소시엄 형태로 공급되는 단지들이 눈에 띈. 세종2-2생활권P3은 총 3171가구의 아파트가 들어서는데 대우건설, 계룡건설산업, 현대산업개발, 현대엠코 4개사 공동으로 사업에 참여하고 있음. 이외 ▲신동아건설과 롯데건설이 공급하는 2-2생활권P1(1944가구) ▲현대건설과 포스코건설이 공급하는 세종2-2생활권P2(1704) 등이 공급계획 중임

- 일반분양시기를 기준으로 단지별 총 가구수를 건설사 별로 합산한 결과 대우건설이 1만8485가구로 가장 많은 물량을 공급할 예정임. GS건설이 1만2451가구로 그 뒤를 이었고 ▲롯데건설 1만1789가구 ▲삼성물산 1만655가구 ▲현대건설 9593가구 등 순으로 많음

건설사 별 2014년 분양계획 물량(가구)



* 컨소시엄은 단지별로 건설사 비중이 조사된 경우 그 비중을 따라 물량을 합산하였고, 조사되지 않은 경우 1/n으로 추정하여 합산함

* 재개발, 재건축, 지역주택조합은 2014년 일반분양하는 단지들의 총 세대수를 합산해 산정함에 따라 일반분, 조합분을 공급 시기별로 따로 합산한 건설사 발표자료와는 물량수치가 다를 수 있음

주간 시황

새해 1주차, 보험세 속 다주택자 양도세 증가 폐지는 '희소식'

[매매] 다주택자 양도세 증가 폐지, 희소식이지만 새해 한산한 부동산 시장은 '보험세'

[서울] 주간 보합

△도봉(0.07%) △중(0.04%) △은평(0.03%) △강남(0.01%) △동대문(0.01%) △서초(0.01%) 지역이 상승, ▼중랑(-0.06%) ▼양천(-0.05%) ▼영등포(-0.04%) ▼강동(-0.03%) ▼노원(-0.02%) ▼광진(-0.01%) 지역은 내림세

[신도시] 주간 보합

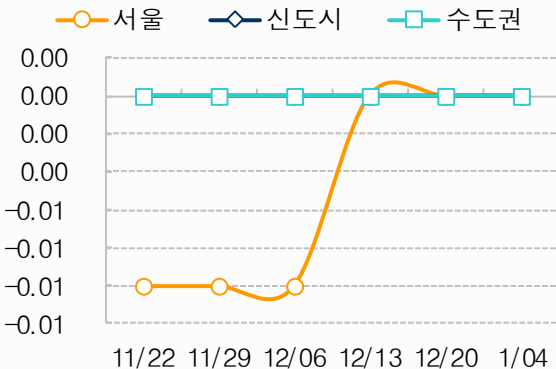
△ 중동(0.01%)이 소폭 상승, 나머지는 보합

[수도권] 주간 보합

△안산(0.02%) △시흥(0.02%) △화성(0.01%) △고양(0.01%) 지역 상승, ▼광주(-0.01%)는 약세

- 지난해 수직증축 리모델링 허용과 취득세 인하에 이어 다주택자 양도소득세 증가까지 폐지되면서 새해 주택시장 활성화 기대감이 커지고 있음
- 다주택자에 대한 양도세 증가가 5년째 적용이 유예됐고 침체됐던 주택시장의 영향과 실수요 위주의 시장 재편 등을 고려한다면 당장의 실효성을 기대하기에 한계가 있음

[주간 매매가격 변동률 추이]



[전세] 학군수요와 매물 부족으로 서울만 전세 오름세 유지

[서울] 주간 +0.10%

△광진(0.27%) △영등포(0.25%) △구로(0.22%) △중(0.20%) △양천(0.18%) △송파(0.15%) △동작(0.13%) △중랑(0.11%) 등이 상승

[신도시] 주간 보합

△중동(0.01%)만 상승, 나머지는 보합

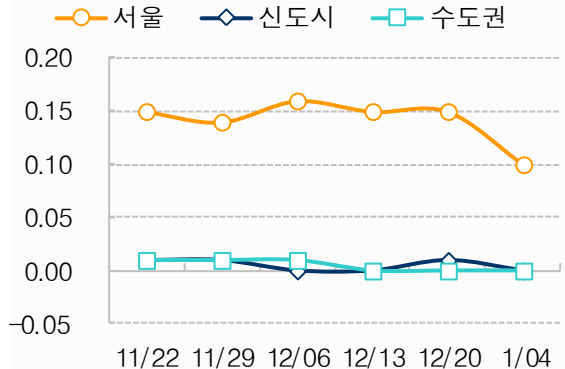
[수도권] 주간 보합

△인천(0.03%) △화성(0.02%) △고양(0.01%) △구리(0.01%) △남양주(0.01%) △수원(0.01%) △안산(0.01%) △안양(0.01%) 등이 상승, ▼광명(-0.04%) ▼오산(-0.03%) ▼의왕(-0.03%) ▼용인(-0.01%)은 하락

• 전세시장은 서울 아파트를 중심으로 오름세가 이어짐

• 경기, 인천은 주춤해진 전세수요로 가격움직임이 안정세를 나타내고 있는 가운데 서울만 학군수요와 전세매물 부족에 따른 영향으로 상승세가 지속

[주간 전세가격 변동률 추이]



주간 통계

[지역별 주간 아파트 가격 통계]

구분	아파트가격지수		주간 가격변동률(%)		단위가격 (만원/3.3㎡)		전세비중 (%)
	매매	전세	매매	전세	매매	전세	
서울	256.08	274.3	0.00	0.10	1621.90	972.59	59.95
신도시	212.86	278.99	0.00	0.00	1192.20	807.14	67.70
수도권	218.25	290.24	0.00	0.00	826.76	526.90	64.29
전국	230.09	277.24	0.00	0.04	894.09	580.06	64.87
강남	303.57	281.32	0.01	0.08	2844.22	1473.21	51.80
노원	244.25	280.69	-0.02	0.04	1090.39	714.42	65.52
마포	224.42	283.82	0.00	0.09	1599.35	1032.72	64.56
서초	302.49	278.83	0.01	0.07	2580.47	1424.30	55.18
송파	284.96	288.06	0.00	0.15	2128.04	1233.54	57.96
양천	262.17	295.48	-0.05	0.18	1677.03	1013.09	60.41
분당	217.35	283.21	0.00	0.00	1464.96	964.45	65.83
동탄	76.47	280.75	0.00	0.00	1065.58	783.00	73.47
고양	183.76	250.48	0.01	0.01	874.23	553.27	64.07
남양주	204.86	320.74	0.00	0.01	772.47	464.06	60.08
수원	236.18	298.9	0.00	0.01	875.07	608.05	68.34
안양	224.5	283.94	0.00	0.01	1002.36	693.50	69.98
용인	180.89	299.76	0.00	-0.01	932.76	616.99	66.11
화성	218.47	354.91	0.01	0.02	678.52	478.18	71.79

* 2014.01.03일 기준, 전주 대비

* 전세비중 : 매매가격 대비 전세가격 비율

* 아파트 가격지수 : 2000.1=100기준

* 신도시는 1기신도시, 수도권은 경기/인천 지역을 의미함

분양 캘린더

금주의 분양 [1/6-1/10]

2014년 첫 청약 단지 충북 '진천광혜원양우내안애' 등, 전국 1236가구 청약 접수

충북 진천 '진천광혜원양우내안애'가 2014년 첫 청약을 시작한다. 이외 대구 달서구 '월성협성휴포레'도 청약을 시작해 금주에는 총 1236가구의 청약 물량이 나온다.

충북 진천군 광혜원면 '진천광혜원양우내안애' = 양우건설이 시공하는 충북 진천군 광혜원면 '진천광혜원양우내안애'가 오는 7일 1순위 청약에 돌입한다. 이 단지는 2개 동, 총240가구 규모에 전용38~82㎡의 면적 대로 구성된다. 단지 인근에 가깝게 위치한 광혜원산업단지, 대소산업단지, 대풍지방산업단지 내 직장인 배후수요가 풍부할 것으로 예상된다. 대소IC가 가깝게 위치해 차량을 이용한 수도권 접근이 용이하다. 분양가는 면적에 따라 9775만원~1억9708만원으로 책정됐으며, 입주는 2015년 5월 예정이다. 청약일정은 오는 7일 1순위, 8일 3순위 접수를 진행하며, 14일 당첨자를 발표한다. 계약은 20일부터 3일간 진행된다.

대구 달서구 월성동 '월성협성휴포레' = 협성건설은 대구 달서구 월성동 '월성협성휴포레'의 청약접수를 시작한다. 이 단지는 지하1층, 지상29층, 11개 동, 총 996가구 규모에 전용69~109㎡의 면적 대로 구성된다. 단지 인근에 남대구IC와 월배로, 중부내륙고속도로, 앞산순환도로 등이 위치해 교통여건이 우수하다. 월암중, 월암초는 물론 월배지구 내 학교들이 단지과 가깝게 위치한다. 이마트, 롯데백화점, 홈플러스, 달서구청 등의 생활편의시설과 대구지하철 1호선 상인역, 월배역 이용이 가능하다. 분양가는 면적에 따라 2억1674만원~5억8244만원으로 책정됐으며, 입주는 2016년 7월 예정이다.

청약일정은 오는 8일 1순위, 9일 3순위 접수를 진행하며, 15일 당첨자를 발표한다. 계약은 20일부터 3일간 진행된다.

1월 둘째 주 분양캘린더 : 일자별 상세 일정

1월 6일 (월)

발표	경남	통영시	미수동	일성유수안	055)649-9035
----	----	-----	-----	-------	--------------

1월 7일 (화)

접수	충북	진천군	광혜원면	진천광혜원양우내안애 1순위	1666-1417
발표	강원	태백시	장성동	CityTowerVille(국민임대)	033)550-3090~1
	경남	밀양시	내이동	내이동판타를	055)354-7900

1월 8일 (수)

접수	대구	달서구	월성동	월성협성휴포레 1순위	053)641-0002
	충북	진천군	광혜원면	진천광혜원양우내안애 3순위	1666-1417

1월 9일 (목)

접수	대구	달서구	월성동	월성동협성휴포레 3순위	053)641-0002
----	----	-----	-----	--------------	--------------