

월간주택시장 통계 및 동향보고

-2021. 04-

- 목차 -

무료 배포용 (Key summary)

I. 요약

유료 제공용 (Main Index)

II. 경제동향

1. 경제동향
2. 가계신용
3. 소비심리

III. 시장동향

1. 가격
2. 거래
3. 경매
4. 입주
5. 재정비사업
6. 전월세

VI. 분양시장

1. 신규분양
2. 미분양

V. 사업지 현황 분석

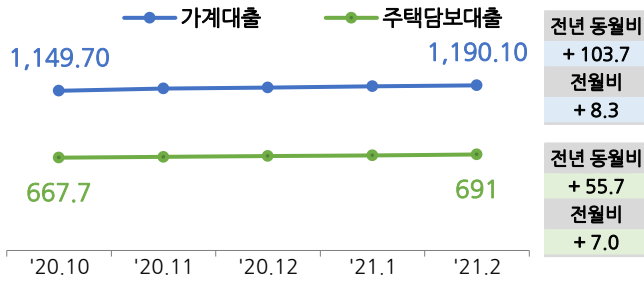
1. 거주자 기본 현황
2. 거주자 금융 현황
3. 부동산 실소유자 현황

▶ 4월 주택시장 동향 및 향후 전망

- 대도시권 주택공급 확대 방안 지속되며 주택가격전망CSI 하락세 지속, 매매가격 상승 폭 둔화
- 세금부담 강화, 공급대책 영향 등 영향으로 거래량 감소하며 상승 폭 축소된 것으로 보임
- 서울시는 오세훈시장 취임 이후 재건축 단지가 가격 상승 주도,
인천은 매수 수요 유입(외지 수요)확대되며 수도권 매매가격 변동률 상승 주도
- 최근 전세가격 상승률 둔화세, 주택가격전망 CSI 하락세로 당분간 전국 아파트 가격 안정세 전망

[가계대출 규모]

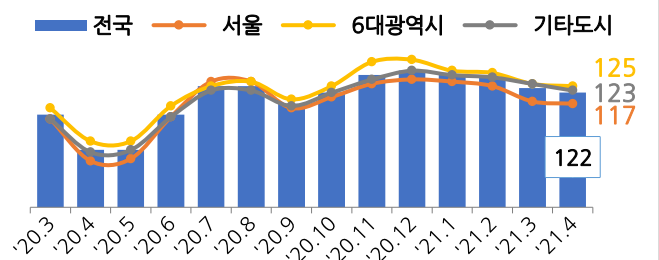
(단위: 조원 / *출처: 한국은행, 금융감독원)



- ▶ '21.2월 가계대출 연체율은 전월비 소폭 상승(0.01%p), 주택담보대출 연체율은 전월 수준 유지 (신용대출 중심으로 연체율 증가, 가계대출 연체율 소폭 상승)

[주택가격전망CSI]

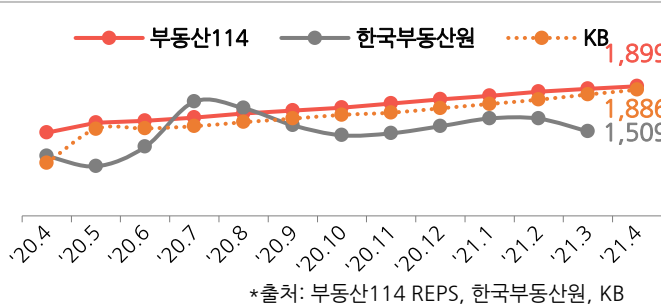
*출처: 한국은행



- ▶ '21.4월 전국 주택가격전망CSI는 전월비 $\Delta 2p$ 하락한 122 (2월 신규공공택지 추진 계획 발표, 3월 말 주택 공급 선도사업 후보지 선정 발표 등으로 주택가격전망 CSI가 하락)

[아파트 시세 비교 (3사 비교, 평당)]

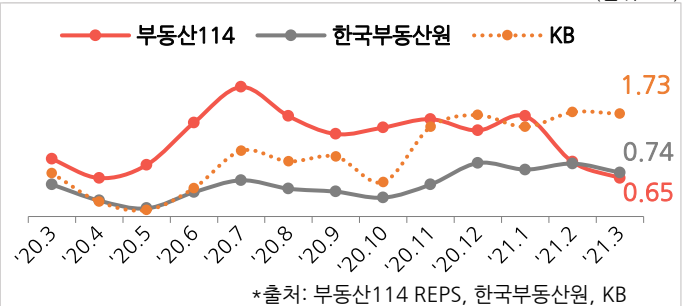
(단위: 만원)



- ▶ '21.4월 전국 아파트 시세(평당)는 부동산114: 1,899만원, KB: 1,886만원, 한국부동산원: 1,509만원(3월 기준)으로 조사됨

[아파트 시세 비교 (3사 비교, 변동률)]

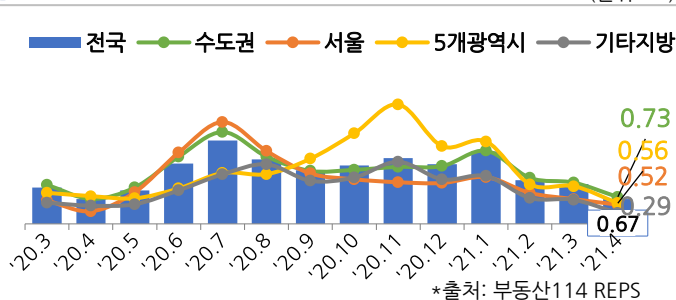
(단위: %)



- ▶ '21.3월 전국 아파트 매매가격 변동률은 부동산114: 0.65%, 한국부동산원: 0.74%, KB: 1.73%로 조사됨
3사의 매매가격 변동률은 모두 전월비 소폭 하락함

[권역별 아파트 매매가격 변동률]

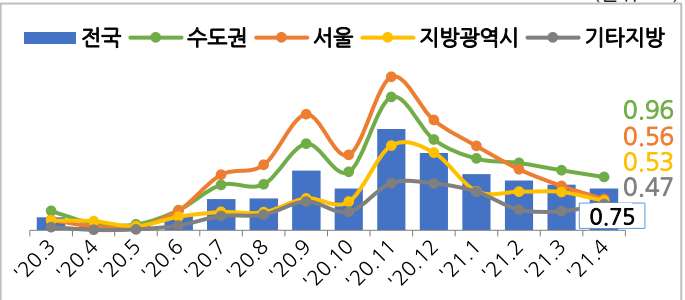
(단위: %)



- ▶ '20.4월 전국 아파트 매매가격 상승폭 둔화
- ▶ 세금부담 강화, 공급대책 영향 등 영향으로 거래량 감소 → 가격 상승 폭 축소

[권역별 아파트 전세가격변동률]

(단위: %)

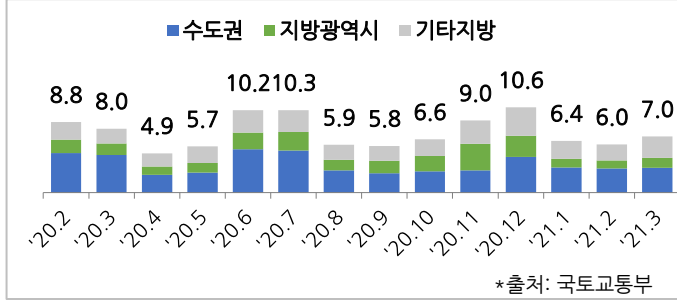


- ▶ '21.4월 기타지방 제외한 모든 권역 전세가격 상승 폭 둔화 지속 (2·4 대책 영향과 겹투자 매물 적체 등 영향)
- ▶ 특히, 서울은 타 지역 대비 하락 폭 큼(전월비 $\Delta 0.24\%p$ 하락)

I. 요약

[아파트 권역별 매매거래]

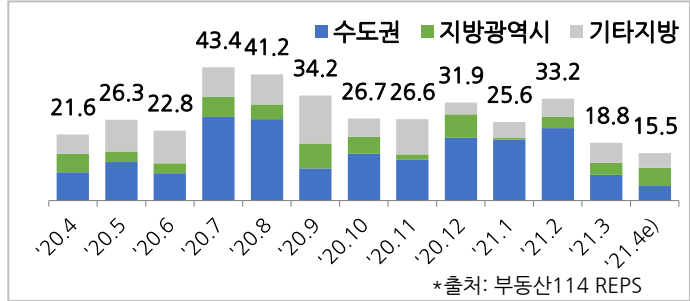
(단위: 만건)



- '21.3월 전국 아파트 매매거래량 7.0만 건, 전월비 9.8천건(16.3%) 증가
- 강남3구 아파트 매매거래량 전월비 ▲95건 감소

[아파트 입주물량 추이]

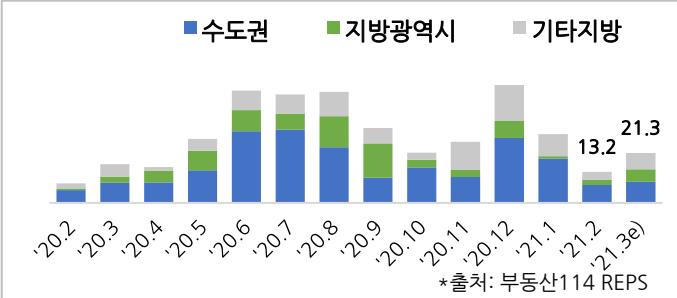
(단위: 천호)



- '21.3월 전국 입주물량 18.8천호, 전월비 ▲14.4천호 감소
- 수도권 입주물량 크게 감소하며 전국 입주물량 감소

[전국 아파트 분양불량]

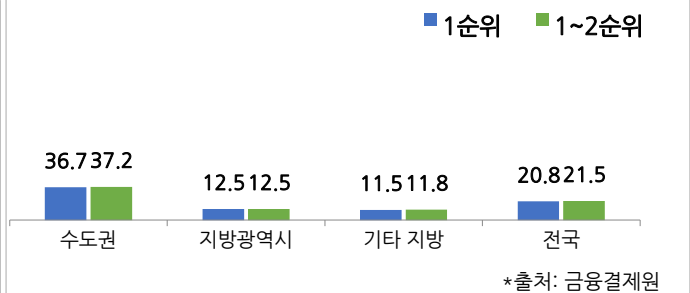
(단위: 천호)



- '21.3월 전국 민간아파트 일반분양물량 16.8천호, 전월비 5천호 증가
- '21년 4월 전국 민간아파트 일반분양(예정)물량은 44.5천호로 조사됨

[지역별 청약률]

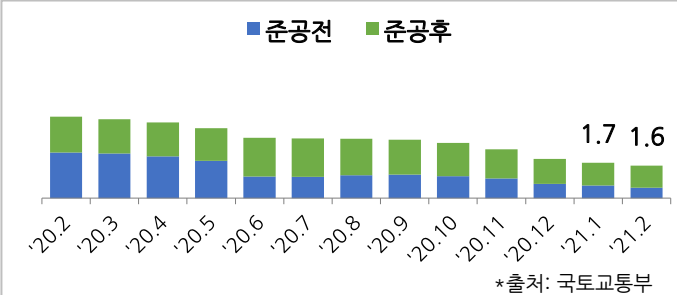
(단위: N대1)



- '21.3월 전국 총 10,727호 일반공급에 1순위 22만 3,523구좌가 접수, 20.84대1의 경쟁률
- 규모별로는 수도권 85㎡초과 면적이 강세

[유형별 미분양]

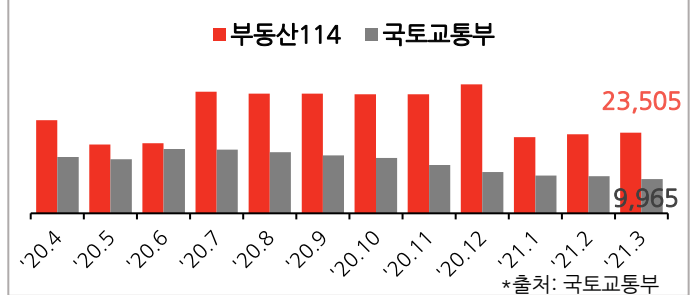
(단위: 만호)



- '21.2월 전국 미분양 1.6만호, 전월비 ▲1.3천호 감소
- '11~'20년 평균(5.8만호) 대비 ▲72.4% 수준 감소
- 준공 전 미분양 물량은 전월비 ▲1,135호 감소
- 준공 후 미분양 물량은 전월비 ▲209호 감소

[준공후 미분양 비교 (국토부, 부동산114)]

(단위: 호)



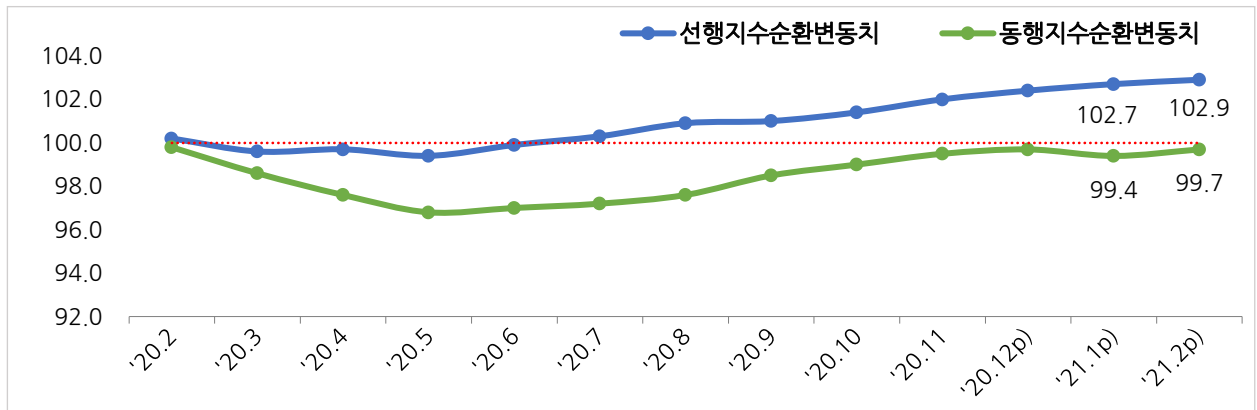
- 부동산114가 조사한 '20.3월 전국 준공 후 미분양 물량은 23,505호로 국토부 발표 물량(9,965호)의 약 2.5배 수준임

1. 경제동향

□ 선행지수 상승세 9개월째 지속되며 '21.2p) 기준 102.9p, '21.2p) 동행지수는 전월비 소폭 상승하며 기준치인 100p에 근접(99.7p)

- 선행지수는 102.9p로 상승세 지속, 동행지수는 상승 반전하며(99.7p) 선행지수와 동행지수 간 격차 축소
→ 선행지수와 동행지수 동반 상승, 격차 축소되며 향후 경기는 긍정적으로 보여짐
- 선행지수 순환변동치는 코스피지수와 재고순환지표 등은 상승한 반면, 건설수주액은 크게 하락함
- 동행지수 세부지표에서는 건설기성액 지수가 지난달에 이어 하락함

경기종합지수



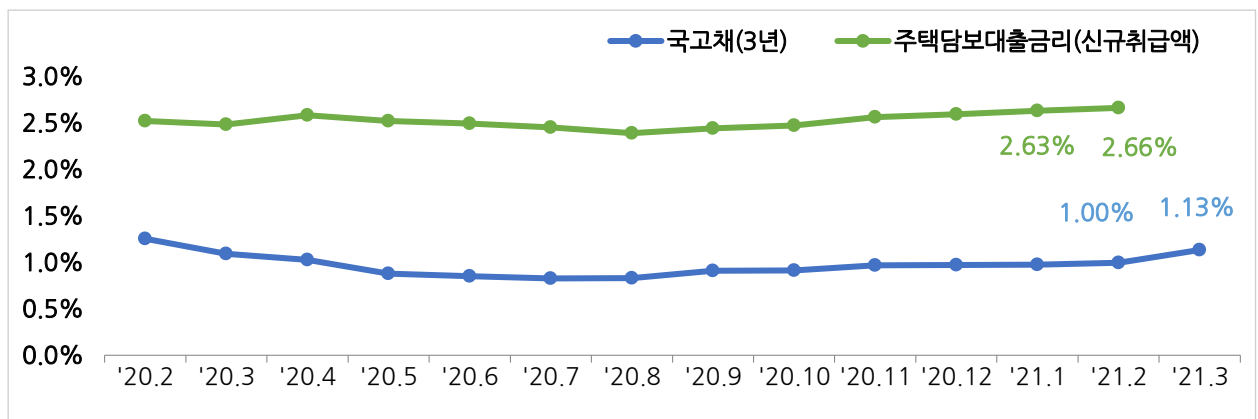
*출처: 한국은행

*시점: '21.04.27

□ 기준금리는 작년 5월 이후 계속해서 0.50% 동결

- 기준금리: '20년 5월 이후, 0.50% 동결 지속
- 국고채 3년 금리: 2월 1.00% → 3월 1.13%, 0.13%p 상승
- 주택담보대출금리: 1월 2.63% → 2월 2.66%, 0.03%p 상승

금리 추이



*출처: 한국은행

*시점: '21.04.27

1. 경제동향

경기종합지수 지표 상세

동행지수 세부지표	'20.11	'20.12p)	'21.1p)	'21.2p)	선행지수 세부지표	'20.11	'20.12p)	'21.1p)	'21.2p)
광공업생산지수 (전월비)(%)	1	0.8	0.6	2	재고순환지표 (전월차)(%p)	4.3	-0.6	0.5	2.4
서비스업생산지수 (도소매업제외) (전월비)(%)	0.6	0.4	-0.1	0	경제심리지수 (전월차)(p)	2.7	2.7	1.4	1.6
건설기성액 (전월비)(%)	2.6	0.3	-2	-1.4	기계류내수 출하지수 (선박제외) (전월비)(%)	2.7	3.6	-1	-0.6
소매판매액지수 (전월비)(%)	0	-0.3	0.4	0.3	건설수주액 (전월비)(%)	5.7	-0.8	4.8	-9.9
내수출하지수 (전월비)(%)	1	0.3	0.1	0.7	수출입물가비율 (전월비)(%)	0.1	-0.6	-1.1	-1.2
수입액 (전월비)(%)	0.8	0.9	0.3	1	구인구직비율 (전월차)(%p)	0.05	0.04	0.02	-0.07
비농림어업 취업자수 (전월비)(%)	0	-0.2	-0.5	-0.1	코스피 (전월비)(%)	2.2	5.3	9.6	7
					장단기금리차 (전월차)(%p)	0.07	0.03	0.05	0.02

*출처: 한국은행

*시점: '21.04.27

경제 전망

	2020			2021e)			2022e)
	상반	하반	연간	상반	하반	연간	
GDP	△0.7	△1.2	△1.0	2.6	3.4	3.0	2.5
민간 소비	△4.4	△5.5	△5.0	0.2	3.8	2.0	2.8
설비 투자	5.6	8.0	6.8	6.9	3.8	5.3	3.0
지식 재산	3.3	4.2	3.7	4.1	4.0	4.1	3.5
건설 투자	1.7	△1.8	△0.1	△1.2	2.6	0.8	2.1
상품 수출	△2.9	1.7	△0.5	13.0	2.0	7.1	2.3
상품 수입	△0.9	0.8	0.0	7.6	5.3	6.4	3.3
취업자 증감	△6.0	△38.0	△22.0	△9.0	26.0	8.0	18.0
실업률	4.3	3.6	4.0	4.5	3.6	4.0	3.8
고용률	60.0	60.2	60.1	59.5	60.6	60.0	60.1

*출처: 한국은행

*시점: '21.04.27

2. 가계신용

□ '21.2월 가계대출 규모 1,190.1조원으로 전월비 8.3조원 증가

- 시중은행의 금리 인상 등 대출 관리가 지속되며
'21.2월 가계대출 규모는 전월비 증가하였으나, 증가 폭은 축소됨
- '21.2월 주택담보대출 규모는 691조원으로 전월비 7.0조원 증가
- 지역별 주택담보대출 규모는 경북을 제외한 전 지역에서 전월비 증가함

□ '21.2월 가계대출 연체율은 전월비 소폭 상승(0.01%p),
주택담보대출 연체율은 전월 수준 유지

- '21.2월 가계대출 연체율은 0.22%, 주택담보대출 연체율은 0.14%를 기록함
- ➔ 주택담보대출 연체율은 작년 12월 이후 유지되고 있으나,
신용대출을 중심으로 연체율이 증가하며 가계대출 연체율이 소폭 상승한 것으로 보임

가계동향지표

*단위: 조원

항목			'20			'21		전년 동월비	전월비
			10	11	12	1	2		
가계 대출	가계대출 (조원)	대출액	1,149.7	1,166.0	1,173.7	1,181.8	1,190.1	103.7	8.3
		증감액	11.5	16.3	7.7	8.1	8.3		
	주택담보대출 (조원)	대출액	667.7	673.7	679.6	684.0	691.0	55.7	7.0
		증감액	6.2	6.0	5.9	4.3	7.0		
가계 연체율	가계대출		0.23%	0.24%	0.20%	0.21%	0.22%	△0.08%	0.01%
	주택담보대출		0.16%	0.16%	0.14%	0.14%	0.14%	△0.07%	0.00%

*출처: 한국은행, 금융감독원

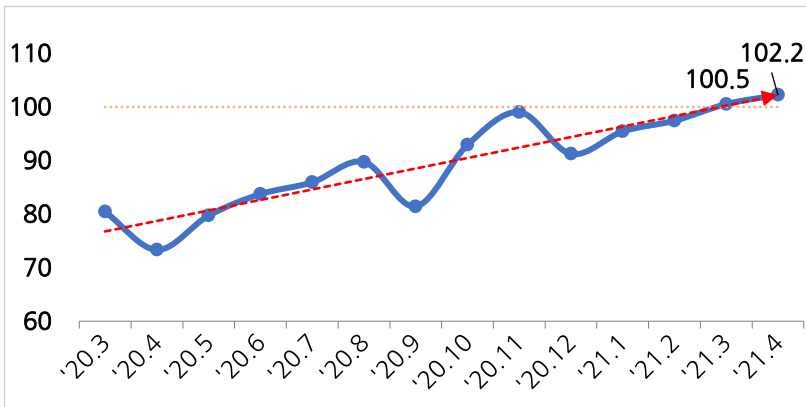
*시점: '21.04.28

3. 소비심리

□ '21.4월 소비자심리지수는 전월비 1.7p 상승한 102.2

- 소비자심리지수는 지난 달 100p를 상회하며 상승세 지속, '코로나19' 영향 이전인 지난해 1월 이후 최고치 기록
- 수출 호조세 지속, 고용지표 개선, '코로나19' 백신 접종 등에 따른 경기회복 기대가 높아지며 소비자심리지수 상승함

소비자 심리지수 CSI



*출처: 한국은행

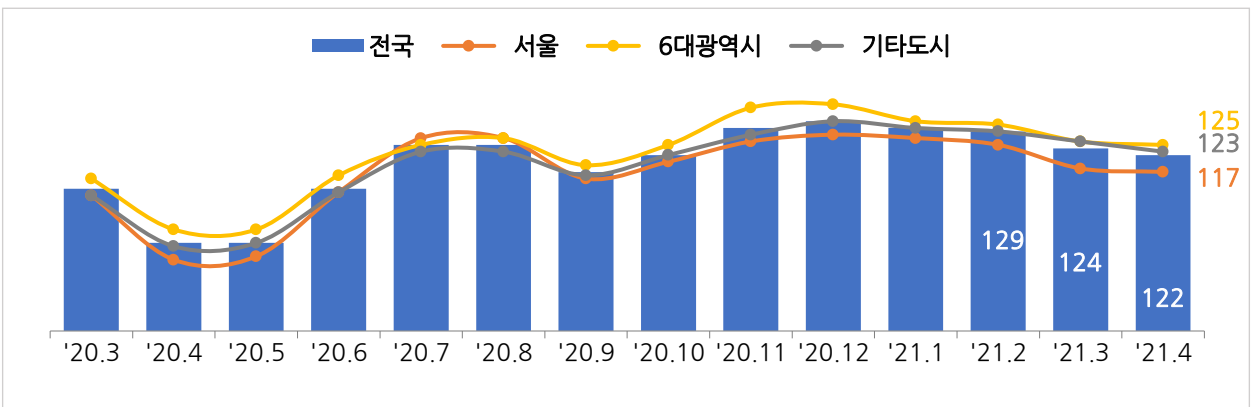
구분	'21.03	'21.04	전월비
소비자심리지수	100.5	102.2	+1.7
현재생활형편	89.0	92.0	+3.0
생활형편전망	95.0	96.0	+1.0
가계수입전망	96.0	97.0	+1.0
소비지출전망	107.0	106.0	-1.0
현재경기판단	72.0	77.0	+5.0
향후경기전망	93.0	94.0	+1.0

*시점: '21.04.28

□ '21.4월 전국 기준 주택가격전망CSI는 전월비 △2p 하락한 122

- 4월 주택가격전망CSI는 전월비 △2p 하락, 올해 들어 하락세가 지속됨
- 2월 신규공공택지 추진 계획 발표, 3월 말 주택 공급 선도사업 후보지 선정 발표 등 정부의 대도시권 주택공급 확대 방안이 지속되며 주택가격전망 CSI가 하락한 것으로 보임

주택가격전망CSI



*출처: 한국은행

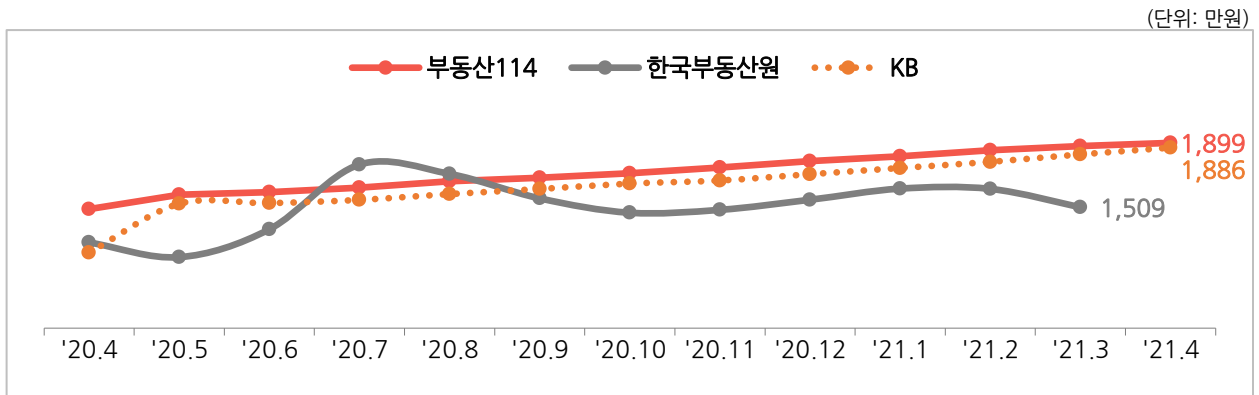
*시점: '21.04.28

1. 가격

□ 전세가 급등세와 함께 서울 외곽 및 수도권 중저가 아파트 매수 수요 증가 현상 이어지며 전 지역 아파트 매매가격 상승

- 부동산114와 KB의 평당아파트 시세는 조사 기간 내 꾸준한 오름세를 보이고 있으며, 한국부동산원 데이터는 2021년 소폭 둔화된 양상을 보임

아파트 시세 비교 (3사 비교, 3.3㎡ 기준)



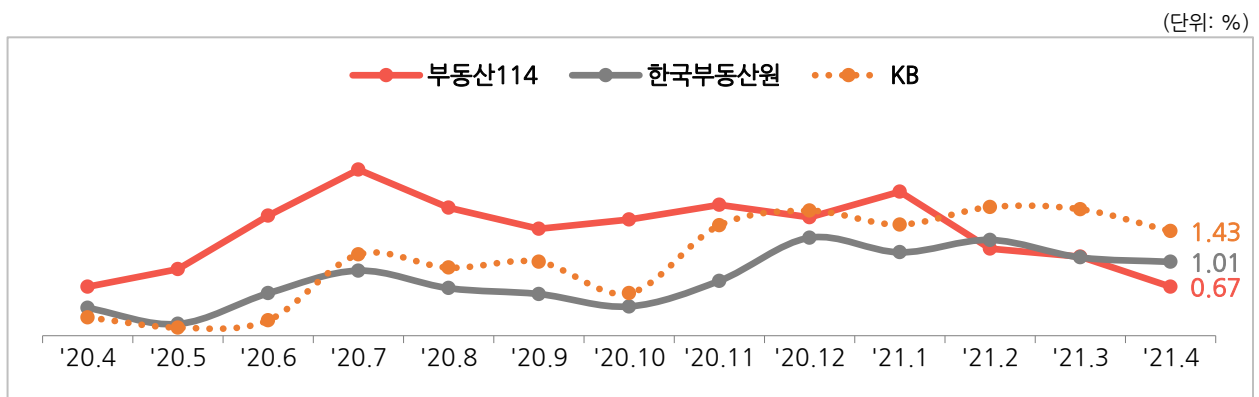
*출처: 부동산114 REPS, 한국부동산원, KB

*시점: '21.04월 기준

□ 부동산114, 한국부동산원, KB 3사 모두 '21.01월 이후 가격 변동률 둔화

- 부동산114, 한국부동산원, KB 3사 모두 '21.01월 이후 가격 변동률 둔화되었으며, 둔화폭은 부동산114가 가장 큼

아파트 시세 비교 (3사 비교, 변동률)



*출처: 부동산114 REPS, 한국부동산원, KB

시점: '21.04월 기준

1. 가격

□ 지역별 아파트 시세는 '21년 들어 부동산114와 KB 데이터에서는 모든 지역이 상승하였으나, 한국부동산원 데이터에서는 하락세가 나타남

지역별 아파트 시세 비교 (3사 비교, 3.3㎡ 기준)

항목		'20									'21			
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
전국	부동산114 Reps	1,583	1,598	1,624	1,661	1,683	1,708	1,742	1,779	1,808	1,843	1,867	1,887	1,899
	한국부동산원	1,217	1,380	1,759	1,704	1,561	1,477	1,494	1,553	1,618	1,617	1,509	-	-
	KB	1,529	1,533	1,552	1,586	1,616	1,648	1,666	1,702	1,739	1,774	1,818	1,857	1,886
서울	부동산114 Reps	3,229	3,256	3,319	3,410	3,451	3,498	3,553	3,603	3,643	3,689	3,720	3,745	3,764
	한국부동산원	3,133	3,462	3,690	3,701	3,998	4,013	3,961	4,268	4,464	4,420	4,334	-	-
	KB	3,512	3,515	3,556	3,660	3,757	3,857	3,901	3,973	4,033	4,104	4,187	4,259	4,304
수도권	부동산114 Reps	1,989	2,010	2,047	2,097	2,124	2,155	2,194	2,235	2,270	2,316	2,347	2,374	2,390
	한국부동산원	1,611	1,854	2,243	2,308	2,202	2,086	2,033	2,281	2,375	2,287	2,124	-	-
	KB	2,126	2,133	2,161	2,218	2,268	2,319	2,346	2,393	2,436	2,488	2,557	2,620	2,665
5개 광역시	부동산114 Reps	1,041	1,048	1,058	1,073	1,087	1,109	1,137	1,174	1,199	1,225	1,239	1,251	1,259
	한국부동산원	1,084	1,158	1,309	1,266	1,266	1,296	1,373	1,346	1,209	1,172	1,197	-	-
	KB	1,099	1,102	1,113	1,124	1,135	1,149	1,161	1,202	1,245	1,271	1,296	1,315	1,329
기타 지방	부동산114 Reps	695	698	705	714	726	734	758	779	789	799	805	811	813
	한국부동산원	696	755	824	766	739	768	794	853	821	764	752	-	-
	KB	698	698	704	712	719	727	732	743	758	769	779	788	797

*출처: 부동산114 REPS, 한국부동산원, KB

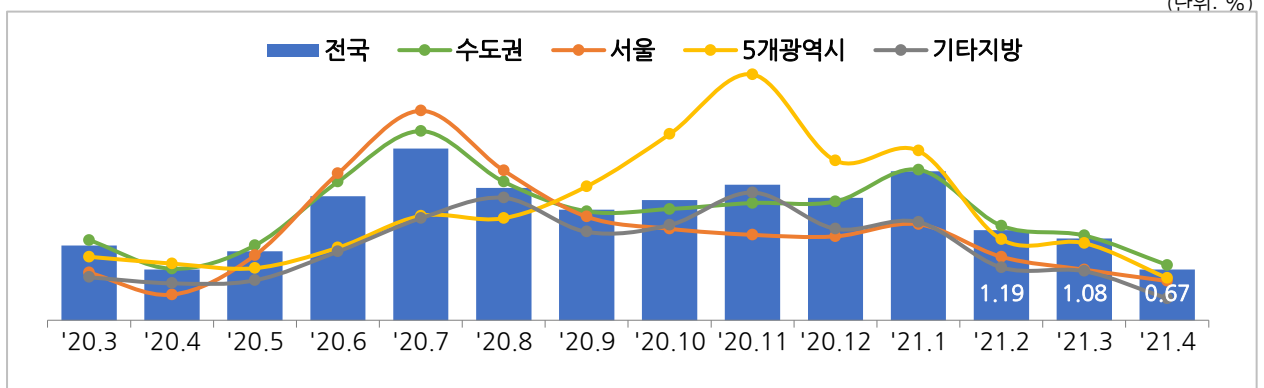
*시점: '21.04월 기준

1. 가격

□ '20.4월 권역별 아파트 매매가격은 기타지방을 제외한 모든 권역에서 상승폭 둔화

- 세금부담강화와 공급대책 영향 등의 영향으로 관망세 이어지며 전국적으로 거래량 감소, 매매가격은 상승 폭 축소 경향 보임
- 서울시는 오세훈 시장 당선으로 재건축 규제 완화에 대한 기대감이 커지며, 주요 재건축 단지와 구축아파트의 매매가격 상승세 지속됨
 - ➔ 구축아파트 가격 상승세가 확대되며 재건축아파트가 물려 있는 강남권(강남3구, 강동)이 상승세를 주도할 것으로 예상됨
- 면적별 역시 대,중,소 모두에서 상승폭 축소 경향을 보임

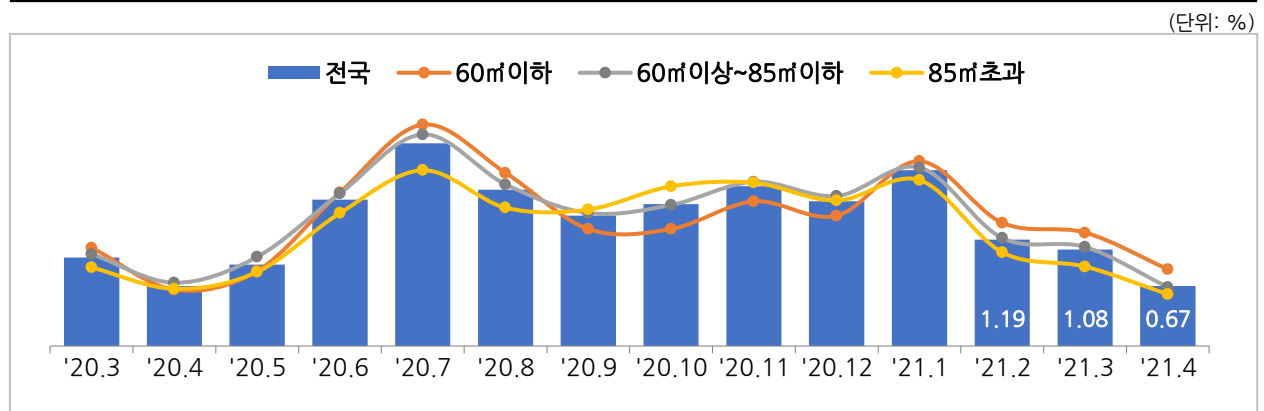
권역별 아파트 매매가격 변동률



*출처: 부동산114 REPS

*시점: '21.04.16

전용면적별 아파트 매매가격 변동률



*출처: 부동산114 REPS

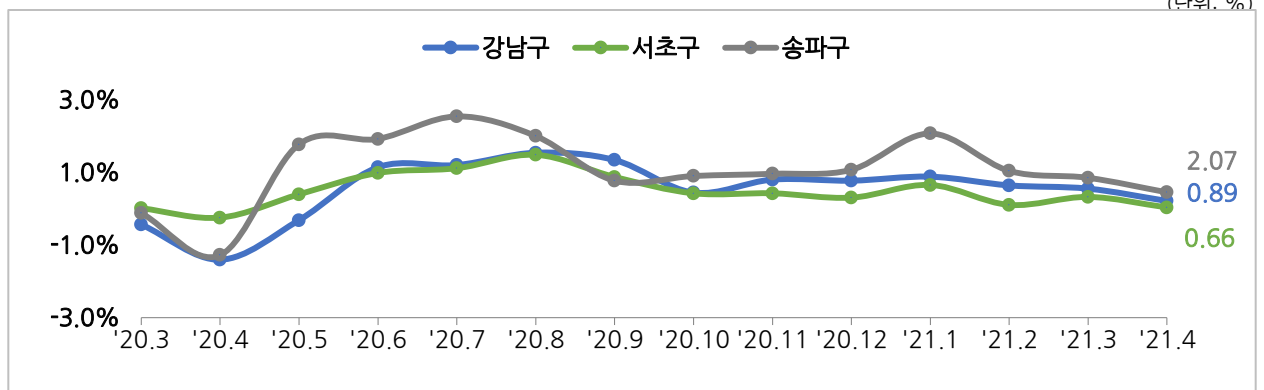
*시점: '21.04.16

1. 가격

□ '21.4월 강남3구 재건축/일반 아파트의 매매가격 변동률은 전월비 상승 폭 축소

- '21.4월 강남3구 재건축 아파트 매매가격 변동률 0.24% 기록, 전월비 상승 폭 둔화 지속
 - 강남구(3월 0.55% → 4월 0.21%)
 - 서초구(3월 0.32% → 4월 0.03%)
 - 송파구(3월 0.85% → 4월 0.45%)
- '21.4월 강남3구 일반 아파트 매매가격 변동률 0.24% 기록, 전월비 상승 폭 둔화 지속
 - 강남구(3월 0.21% → 4월 0.07%)
 - 서초구(3월 0.36% → 4월 0.18%)
 - 송파구(3월 0.89% → 4월 0.42%)

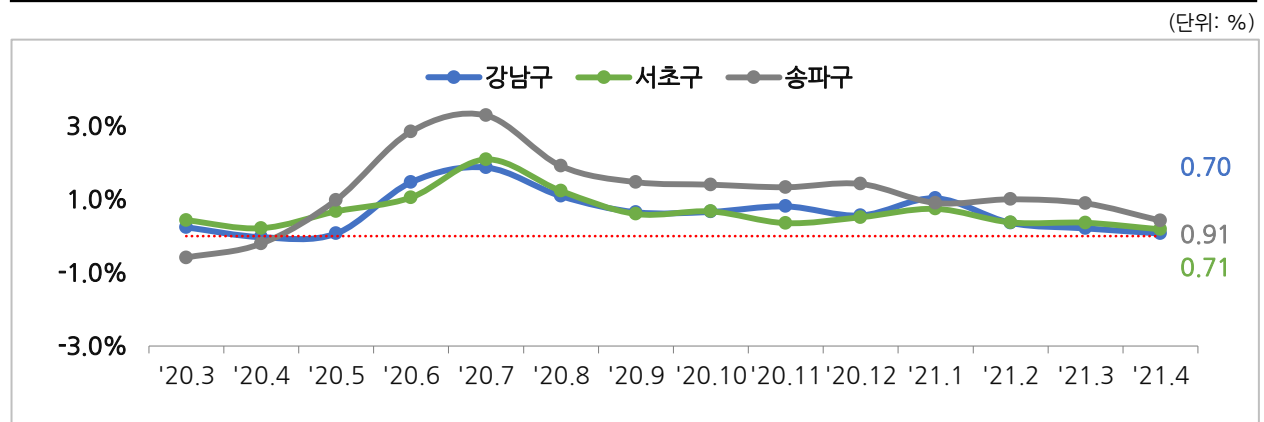
강남3구 재건축 아파트 매매가격 변동률



*출처: 부동산114 REPS

*시점: '21.04.16

강남3구 일반 아파트(재건축 제외) 매매가격 변동률



*출처: 부동산114 REPS

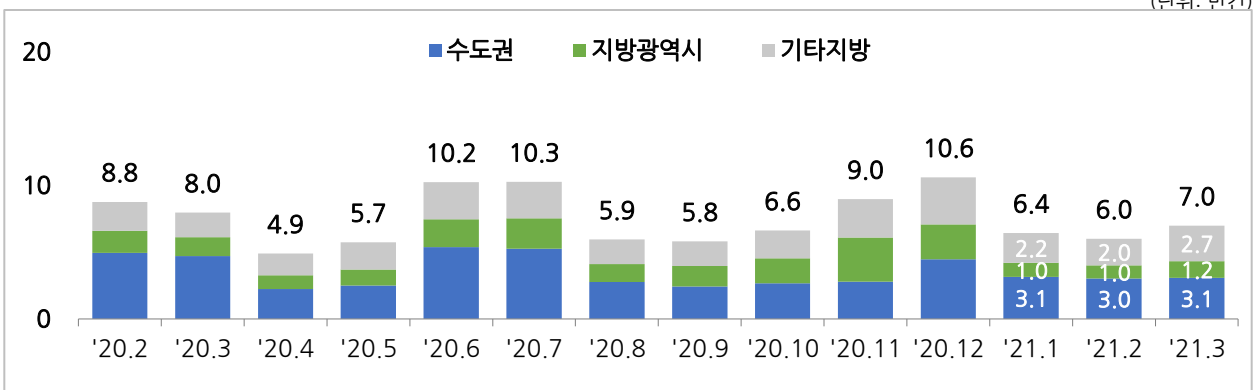
*시점: '21.04.16

2. 거래

□ '21.3월 전국 아파트 매매거래량 7.0만 건으로 전월비 9.8천건(16.3%) 증가

- 연초부터 이어지던 관망세에서 매매거래량 소폭 증가, 이사철의 영향도 반영된 것으로 보임
- 수도권: 2월 3.0만 건 → 3월 3.1만 건(전월비 547건 증가)
- 지방광역시: 2월 1.0만 건 → 3월 1.2만 건(전월비 2,588건 증가)
- 기타지방: 2월 2.0만 건 → 3월 2.7만 건(전월비 6,635건 증가)

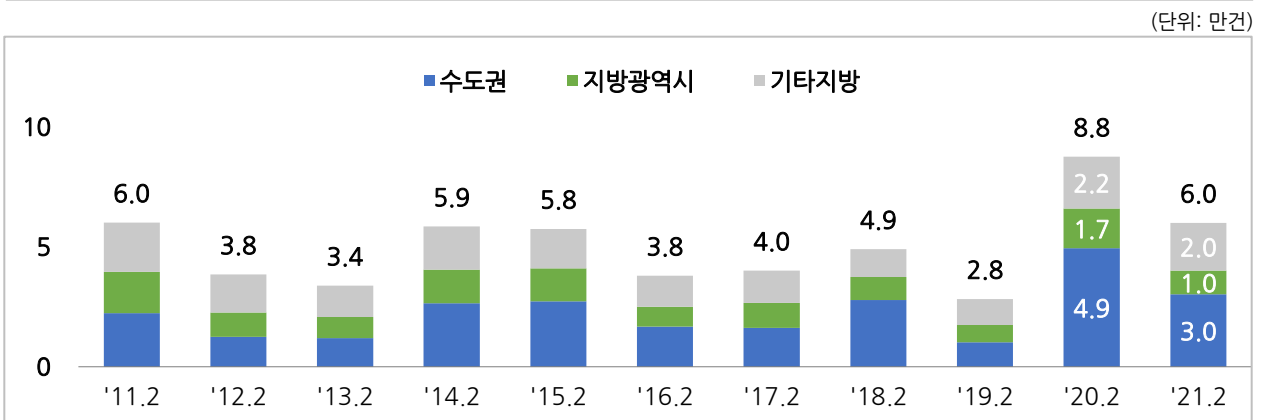
아파트 권역별 매매거래



*출처: 국토교통부

*시점: '21.04.23

최근 10년간 2월 아파트 권역별 매매거래



*출처: 국토교통부

*시점: '21.04.23

2. 거래

□ 면적별 거래량은 소형과 중형 면적 거래량 전월비 증가 반면, 대형 면적 거래량은 감소

- '21.3월 규모별 매매거래량은
전용 60㎡이하 3.4만 건(전월비 6,590건 증가)
전용 60~85㎡이하 2.9만 건(전월비 3,343건 증가),
전용 85㎡초과 0.7천 건(전월비 △163건 감소)로 조사됨
- 한편, '21.3월 면적별 거래량은 최근 10년간 3월 평균 매매거래량 대비,
소형 및 중형: 거래량 증가(각 32.3%, 22.1%), 대형: 거래량 감소(△ 20.6%)

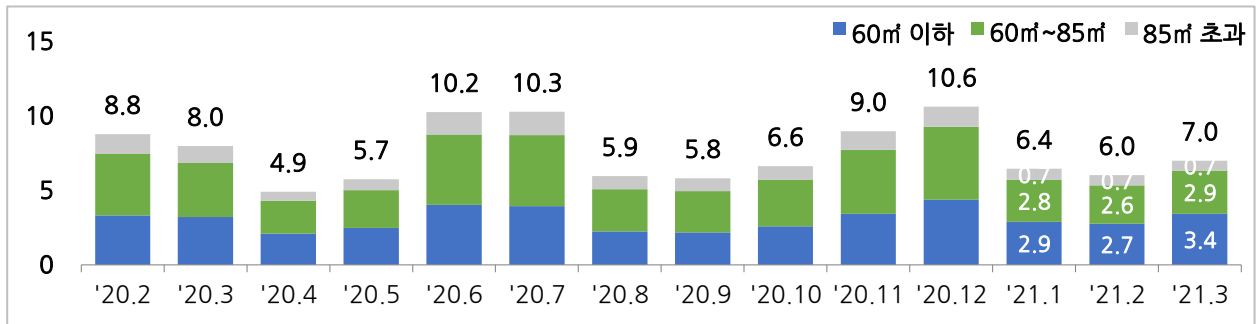
□ '21.3월 매입자 거주지별 거래비중은

관할시군구내와 관할시도외_기타 영역의 거래비중 전월비 증가

- 관할시군구내 거래 비중: 2월 49.6% → 3월 50.7%, 전월비 1.1%p 증가
- 관할시도내 거래 비중: 2월 23.5% → 3월 22.0%, 전월비 △1.5%p 감소
- 관할시도내외_서울 거래 비중: 2월 9.6% → 3월 8.3%, 전월비 △1.3%p 감소
- 관할시도내외_기타 거래 비중: 2월 17.3% → 3월 19.1%, 전월비 1.8%p 증가

아파트 규모별 거래량

(단위: 만건)

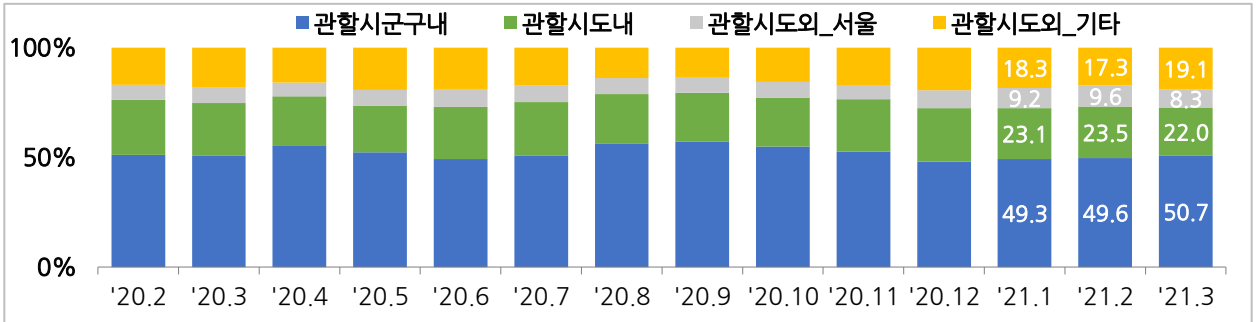


*출처: 국토교통부

주)*출처시점: '21.04.23

매입자 거주지별 거래비중

(단위: %)



*출처: 국토교통부

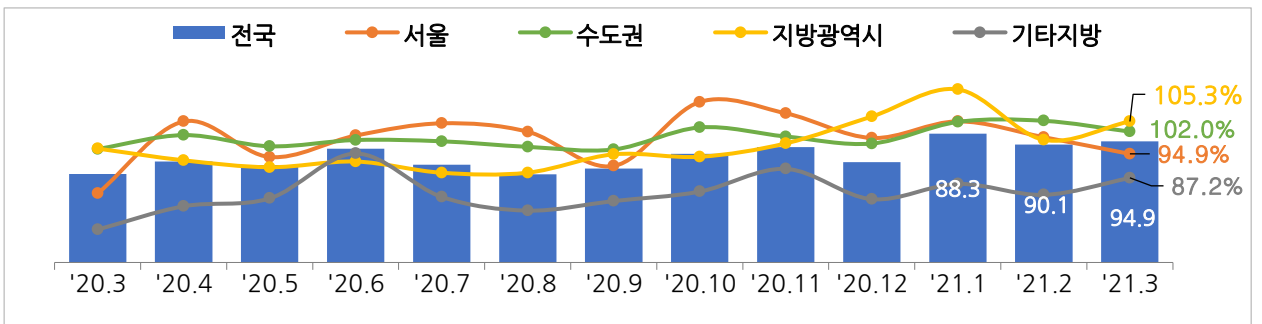
주)*출처시점: '21.04.23

3. 경매

□ '21.3월 전국 아파트 경매건수는 전월비 증가, 매각건수는 전월비 감소, 전국 기준 매각가율 전월비 상승(0.97%p), 매각률 전월비 하락(Δ 3.13%p)

- 경매건수는 증가세가 이어졌으나, 매각건수는 전월비 소폭 감소함
- '21.3월 매각률은 대전(26.9%p), 강원(18.2%p)에서 전월비 크게 상승
반면, 세종(Δ 21.4%p), 충남(Δ 19.3%p), 전북(Δ 15.3%p) 등에서 크게 하락함
- 매각가율은 충남(19.5%p), 대구(19.3%p), 전남(18.0%p), 세종(11.3%p) 등에서 상승,
제주(Δ 13.2%p), 경기(Δ 6.1%p), 서울(Δ 5.4%p) 등에서는 하락함

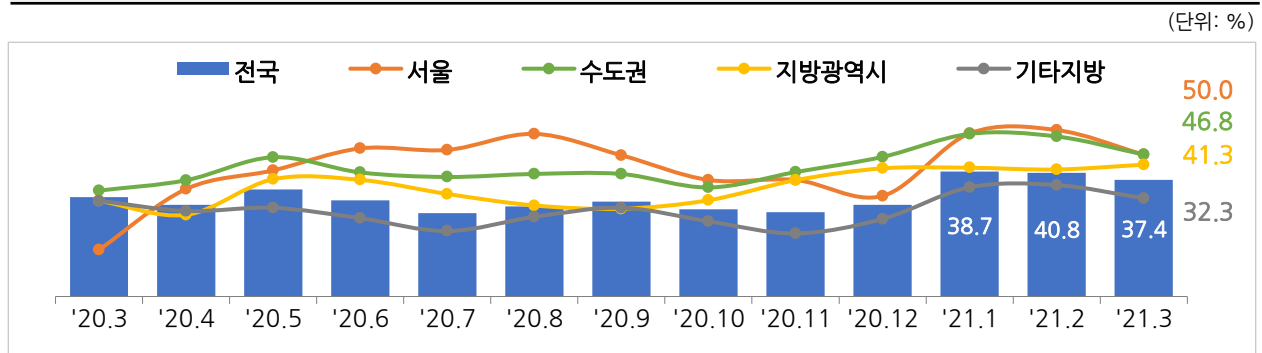
아파트 경매 매각가율



*출처: 대법원

주) '21.04월 경매통계

아파트 경매 매각률



*출처: 대법원

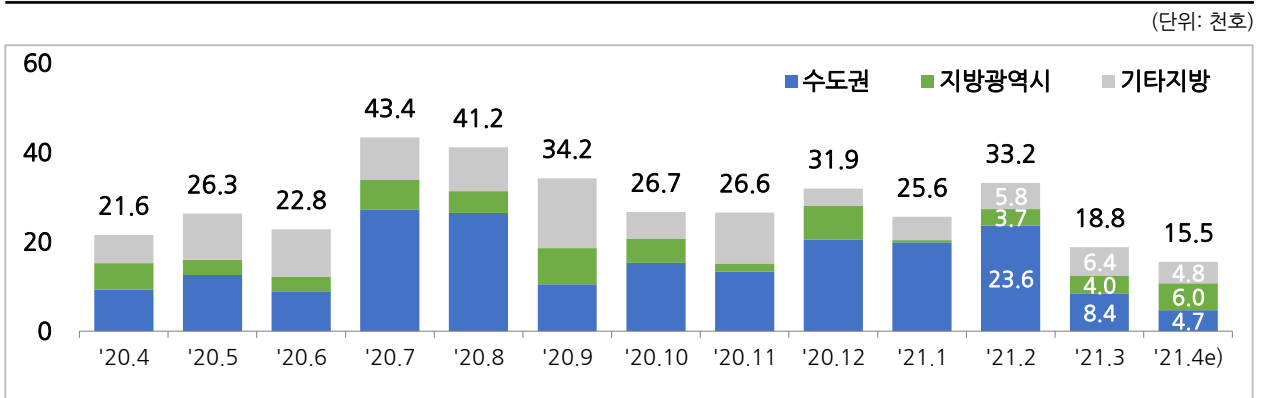
주) '21.04월 경매통계

4. 입주

□ '21.3월 전국 입주물량은 18.8천호로 전월비 △14.4천호 감소함

- 전월비 수도권의 입주물량 크게 감소하며 전국 입주물량 감소
 - 수도권: 23.6천호 → 8.4천호(△15.2천호 감소)
 - 지방광역시: 3.7천호 → 4.0천호(0.3천호 증가)
 - 기타지방: 5.8천호 → 6.4천호(0.6천호 증가)

아파트 입주물량 추이



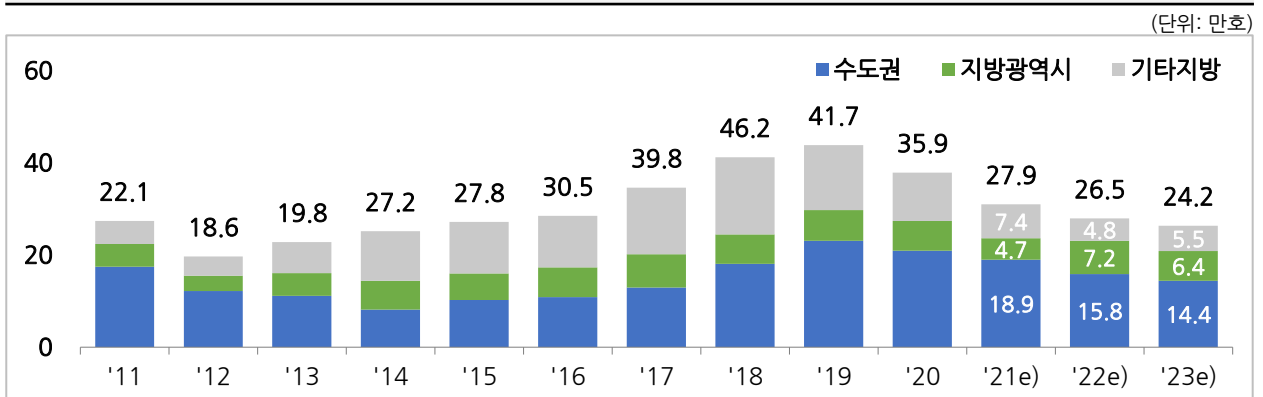
*출처: 부동산114 Reps

주) *출처시점: 21.04.16

□ '21.4월 입주예정물량은 총 15.5천호로 확인됨 (전월비 △3.3천호 감소)

- '21.4월 입주예정물량은 수도권 4.7천호, 지방광역시 6.0천호, 기타지방 4.8천호로 확인됨
- 수도권과 기타지방의 입주물량 감소 반면, 지방광역시의 입주물량 증가 예상
(수도권 △3.6천호 감소, 기타지방 △1.7천호 감소)
- 한편, '23년까지 연도별 입주예정물량은 감소세가 지속될 것으로 보임

연도별 아파트 입주물량



*출처: 부동산114 Reps

주) *출처시점: 21.04.16

4. 입주

'21년 4월 주요 입주단지

시도	아파트명	총세대수
서울특별시	[서울특별시 은평구] 힐스테이트녹번역	879
경기도	[경기도 용인시 기흥구] 용인구성현대힐스테이트	699
	[경기도 이천시] 이천코아루(1단지)	288
인천광역시	[인천광역시 부평구] 서희스타힐스부평센트럴	571
	[인천광역시 서구] 검단오류역우방아이유셀	420
부산광역시	[부산광역시 북구] e편한세상금정산	1,969
	[부산광역시 영도구] 봉래에일린의뜰	1,216
광주광역시	[광주광역시 동구] 광주계림3차두산위브	908
	[광주광역시 남구] 남구주월골드클래스어반시티	426

*출처: 부동산114

*시점: '21.04.16

'21년 5월 주요 입주예정 단지

시도	아파트명	총세대수
서울특별시	[서울특별시 금천구] 독산역롯데캐슬	919
경기도	[경기도 성남시분당구] 판교더샵포레스트(A11)	448
	[경기도 성남시분당구] 판교퍼스트힐푸르지오(A1)	529
	[경기도 성남시분당구] 판교더샵포레스트(A12)	542
	[경기도 하남시] 힐스테이트북위례(A3-4a)	1,078
	[경기도 하남시] 위례포레자이(A3-1)	558
부산광역시	[부산광역시 영도구] 봉래에일린의뜰	1,216
광주광역시	[광주광역시 동구] 광주계림3차두산위브	908
	[광주광역시 남구] 남구주월골드클래스어반시티	426

*출처: 부동산114

*시점: '21.04.16

5. 재정비사업

▶ 대상 지역



*출처: 서울시

□ 개포우성6차 아파트 재건축 정비계획 수정 가결

- 서울시는 제 15차 도시계획위원회에서 강남구 개포동 658-1 일대 '개포우성6차재건축 정비계획'을 수정 가결
- 최고 25층, 용적률 249.99%, 공공임대 22가구를 포함한 총 417가구로 공급될 예정임
- 재건축이후인근 구룡산 및 2,296가구대규모 개포래미안포레스트 단지와 어울릴 수 있도록 특별 건축구역을 지정하여 건축물 간격 및 일조권 완화가 일부 적용될 전망

▶ 대상 지역



*출처: 서울시

□ 영등포구 문래동1~3가 일대 도시정비형 재개발 정비구역 및 정비계획 변경, 경관심의(안)을 수정가결

- 서울시는 2021년 4월 7일 제4차 도시계획위원회를 개최하고 영등포구 문래동1~3가 일대 도시정비형 재개발 정비구역 및 정비계획 변경, 경관심의(안)을 수정가결함
- 이번 수정안을 통해 구역 내 다양한 지역특성 및 계획 실현성, 주민의견 등을 고려하여 정비구역을 5개소로 세분화하고, 경인로변은 중·소규모 블록단위로 개발하는 일반정비형, 문래철공소·창작촌 일대는 필지단위 공동개발을 유도하는 소단위관리방식의 정비계획을 수립함
- 또한, 기존 기계금속 및 문화 산업종사자들을 위한 임대산업공간 확보방안도 마련함

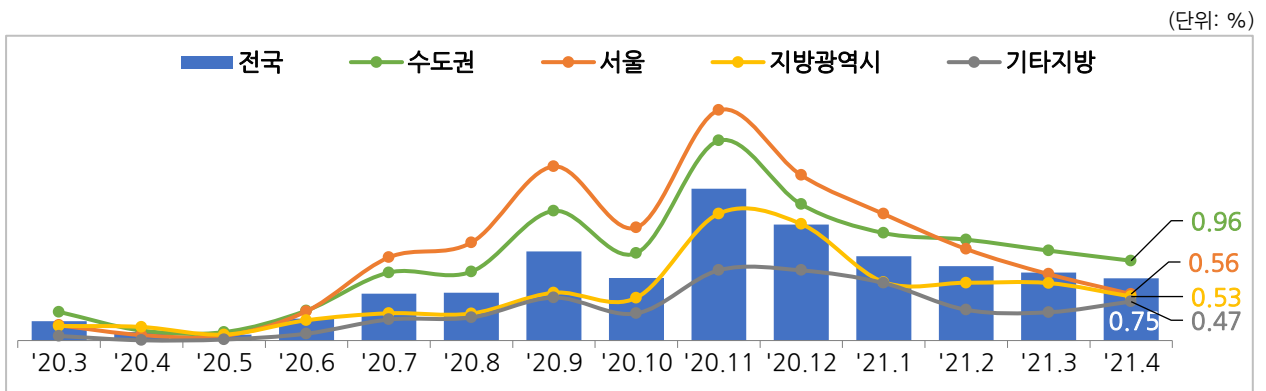
6. 전월세

□ '21.4월 기타지방을 제외한 모든 권역의 아파트 전세가격 상승 폭 둔화 지속

특히, 서울 권역은 전월비 $\Delta 0.24\%p$ 하락하며 타 지역 대비 하락 폭 큼

- 2·4대책의 영향과 갭투자 매물의 적체 등이 전세가격 상승세 둔화에 영향을 미친 것으로 보임
- 서울(3월 0.80% → 4월 0.56%, $\Delta 0.24\%p$ 하락)
- 수도권(3월 1.08% → 4월 0.96%, $\Delta 0.12\%p$ 하락)
- 지방광역시(3월 0.69% → 4월 0.53%, $\Delta 0.16\%p$ 하락)
- 기타지방(3월 0.34% → 4월 0.47%, $0.13\%p$ 상승)

권역별 아파트 전세가격변동률



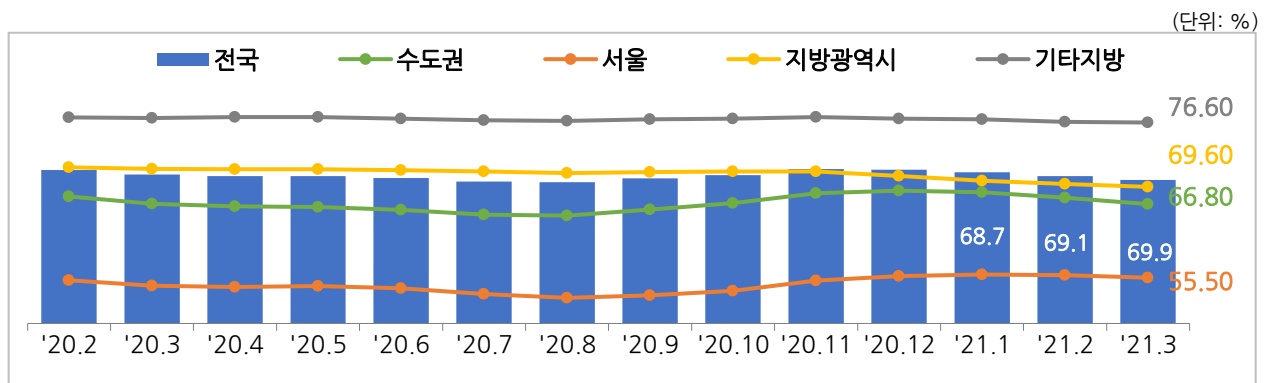
*출처: 부동산114 Reps

주) 발표시점: '21.04.16

□ '21.3월 전세가율은 전국기준 작년 11월 이후 꾸준히 하락, 68.5% 기록

- 작년 11월 이후 전세가율 하락세 지속, '21.3월 전국 전세가율은 전월비 $\Delta 0.5\%p$ 하락

권역별 아파트 전세/매매비 추이



*출처: 부동산114 Reps

주) 발표시점: '21.04.16

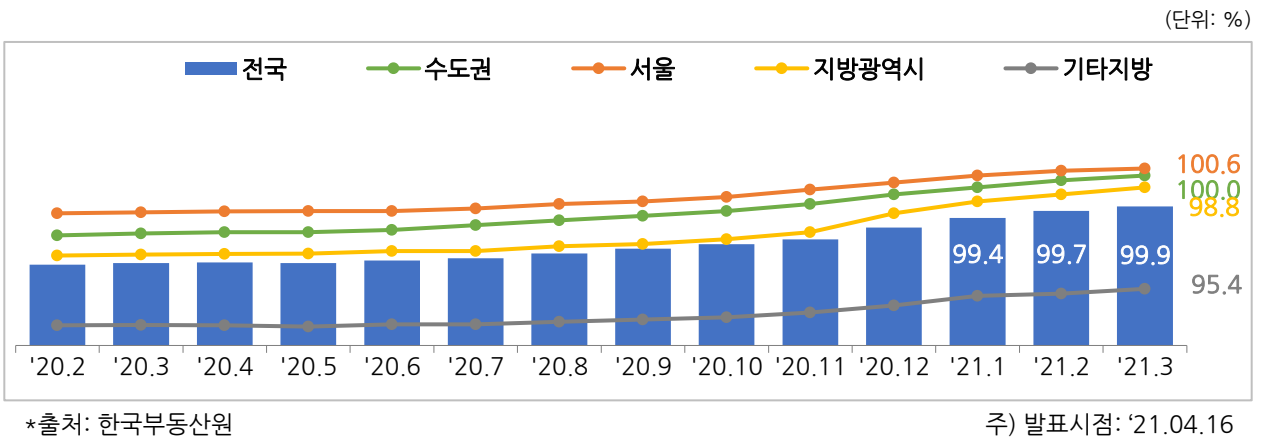
6. 전월세

□ '21.3월 전국 아파트 월세가격지수는 99.9로 전월비 상승(0.2%p)

'20년 하반기부터 상승세가 계속되며 월세가격지수는 매월 최고치 경신

- 임대차3법, 공시가 인상에 따른 세 부담 등의 영향으로 전세에서 월세로 전환하는 사례 증가, 이러한 시장 상황이 반영된 것으로 파악됨
- 3월, 서울의 월세거래 비중은 30.12%를 차지, 월세가격지수는 101.5로 전국 평균 대비 높음

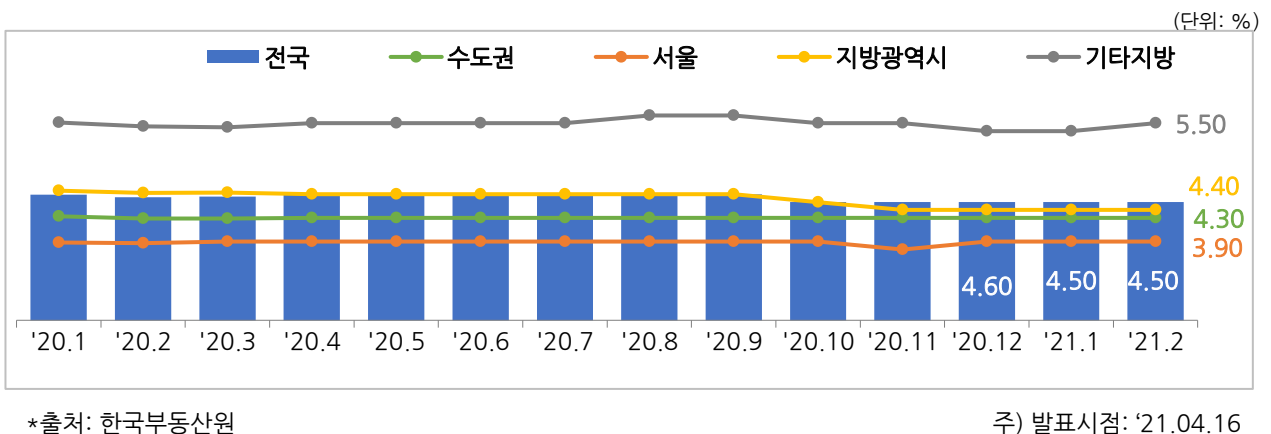
권역별 아파트 월세가격지수



□ '21.2월 전국 아파트 전월세전환율은 4.50% 지속

- '21.2월 기준 기타지방(0.1%상승)을 제외한 모든 권역에서 변동없이 전월 수준의 전월세전환율이 유지됨

전월세전환율 추이

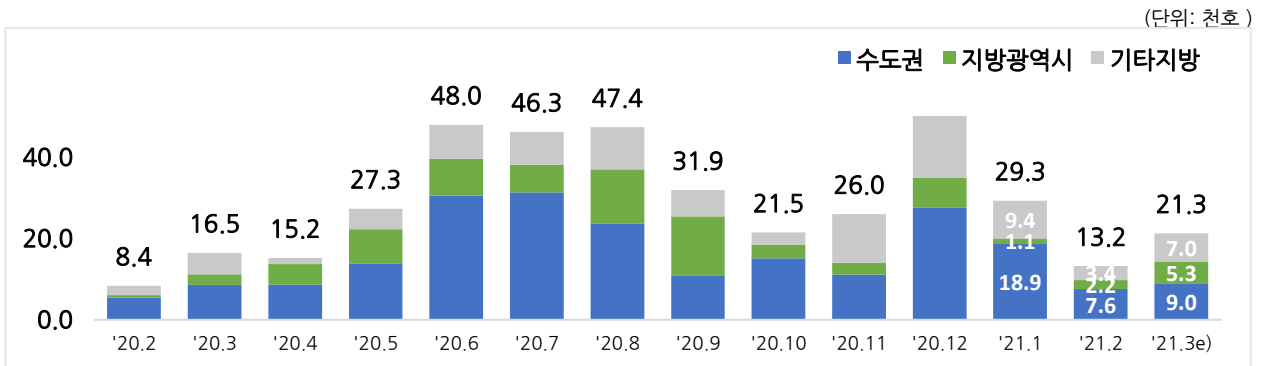


1. 신규분양

□ '21.3월 전국 민간 아파트 분양가는 1,357만원/평으로 전월비 $\Delta 7.07\%$ 하락
일반분양물량은 16.8천호로 전월비 5천호 증가

- '21.3월 평당 1,647만원을 기록했던 수도권 민간 아파트 분양가는 4월에 하락,
지난 2월(1,254만원) 분양가 수준인 평당 1,288만원 선에 분양할 것으로 전망됨
- '21년 3월 권역별 민간 아파트 일반분양물량은 16.8천호로 조사됨
: 수도권 6.8천호(전월비 $\Delta 0.8$ 천호 감소), 지방광역시 4.1천호(전월비 2.8천호 증가),
기타지방 5.9천호(전월비 3.0천호 증가)

전국 아파트 분양물량



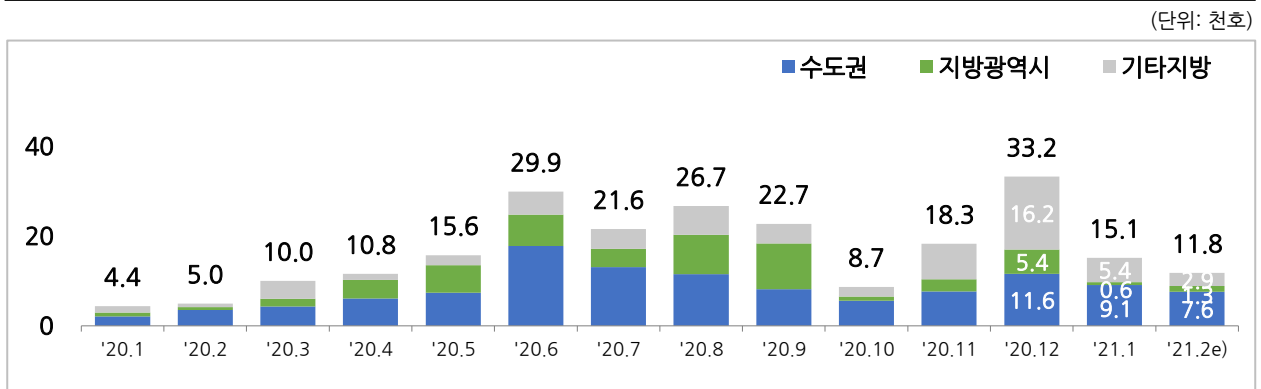
*출처: 부동산114 REPS

주) *출처시점: '21.04.16

□ '21년 4월 전국 민간아파트 일반분양(예정)물량은 44.5천호로 조사됨

- 최근 1년 내 최대 분양 물량으로 모든 권역의 분양예정물량이 증가할 것으로 조사됨
- 특히, 수도권(8.6천호 증가)과 기타지방(15.9천호 증가)의 물량이 크게 증가할 전망

민간 아파트 일반분양물량



*출처: 부동산114 REPS

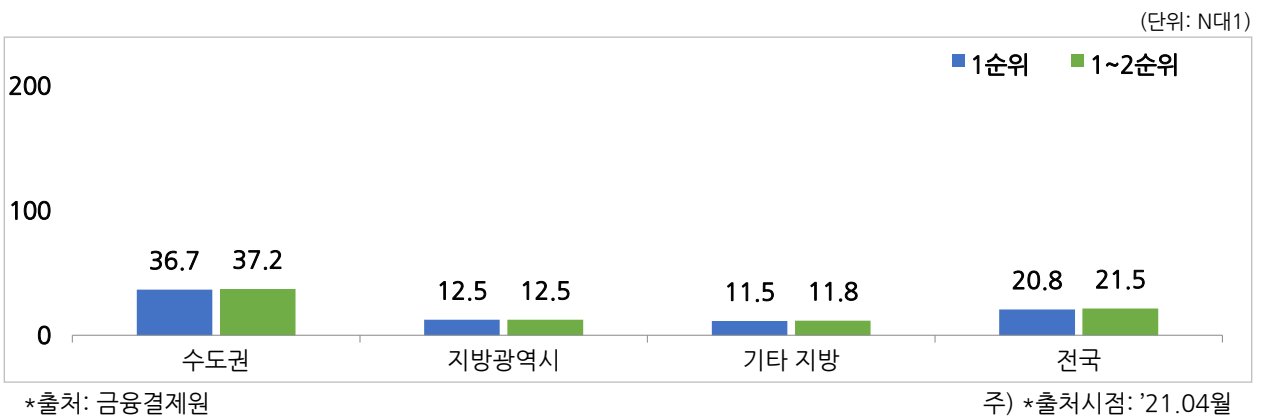
주) *출처시점: '21.04.16

1. 신규분양

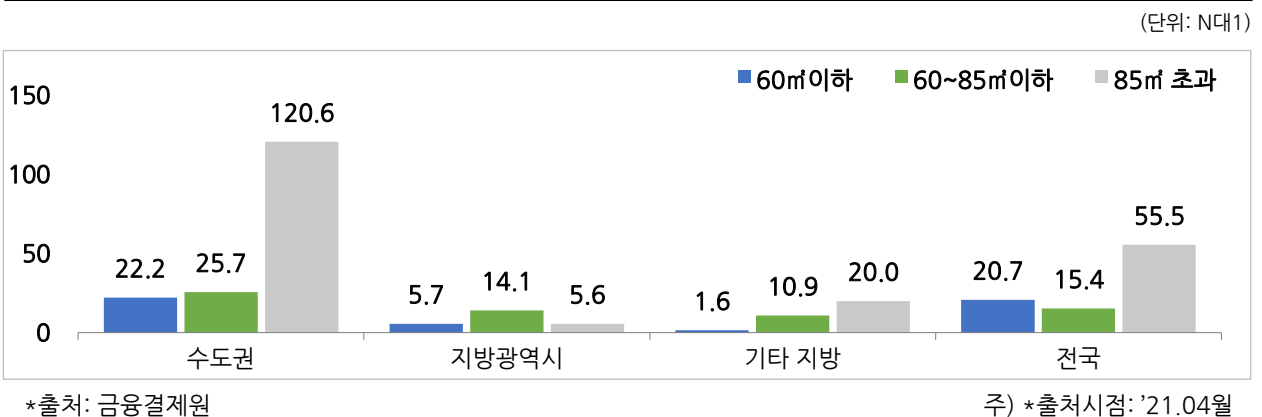
□ '21.3월 전국 총 10,727호 일반공급에 1순위 22만 3,523구좌가 접수되며 20.84대1의 경쟁률을 기록함

- 지역별 1순위 청약률은 수도권이 3,879호 일반공급에 14만 2,198구좌가 접수되며 1순위 경쟁률 36.66대1을 기록
- 규모별로는 수도권 85㎡초과 면적이 강세를 보임
- 지역별로는 서울 161.56대1, 부산 60.28대1, 광주 24.44대1 순으로 강세를 보임
- 단지별 1순위 청약률은 자양하늘채베르 367.37대1, 고덕강일제일풍경채(1BL) 150.24대1, 안락스위첸 60.28대1, 더샵센트로 52.8대1을 기록함

지역별 청약률



규모별 청약률(1순위 기준)



1. 신규분양

'21년 3월 민간분양 단지 청약률

구분	일반분양	청약자(명)		청약률(N:1)	
	세대수(호)	1순위	1~2순위	1순위	1~2순위
전국	10,727	172,872	230,374	16.1	21.5
수도권	3,258	134,107	136,321	41.2	41.8
고덕강일제일풍경채(1BL)	491	73,769	73,769	150.2	150.2
자양하늘채베르	27	9,919	9,919	367.4	367.4
김포마송디에트르(B4)	244	3,723	3,723	15.3	15.3
한울에이치밸리움디그니어스	33	539	539	16.3	16.3
북수원자이렉스비아	850	27,957	27,957	32.9	32.9
안산중흥S클래스더퍼스트	465	3,674	5,442	7.9	11.7
용인동문굿모닝힐프레스티지	109	486	932	4.5	8.6
양평역한라비발디(1단지)	473	7,713	7,713	16.3	16.3
양평역한라비발디(2단지)	566	6,327	6,327	11.2	11.2

*출처: 금융결제원

*시점: '21.04.16

1. 신규분양

'21년 3월 민간분양 단지 청약률

구분	일반분양	청약자(명)		청약률(N:1)	
	세대수(호)	1순위	1~2순위	1순위	1~2순위
전국	10,727	172,872	230,374	16.1	21.5
지방	7,469	38,765	94,053	5.2	12.6
지방광역시	3,276	34,541	44,433	10.5	13.6
안락스위첸	130	7,837	7,837	60.3	60.3
대봉교역금호어울림에듀리버	179	1,684	1,684	9.4	9.4
힐스테이트대명센트럴	532	4,519	5,817	8.5	10.9
이안엑소디움에이펙스	90	2,373	549	6.1	6.1
이시아팰리스	36	219	190	1.4	5.3
호반써밋이스텔라(B3)	296	12	482	0.9	1.6
오페라센텀파크서한이다움	220	7	2,883	13.1	13.1
수성범물일성트루엘레전드	129	2,883	1,059	5.2	8.2
다사동의센트럴파크	69	17	256	1.6	3.7
화원동화아이위시	431	67	2,756	4.0	6.4
시티오씨엘3단지(1BL)	567	390	7,136	12.6	12.6
e편한세상주안에듀서밋	54	2,825	955	17.7	17.7
광주산정대광로제비앙	118	122	1,537	13.0	13.0
힐스테이트광천	152	1,537	5,063	33.3	33.3
대전한신더휴리저브	209	5,063	4,986	23.9	23.9
e편한세상울산역어반스퀘어	64	4,986	1,243	19.4	19.4

*출처: 금융결제원

*시점: '21.04.16

1. 신규분양

'21년 3월 민간분양 단지 청약률

구분	일반분양	청약자(명)		청약률(N:1)	
	세대수(호)	1순위	1~2순위	1순위	1~2순위
전국	10,727	172,872	230,374	16.1	21.5
지방	7,469	38,765	94,053	5.2	12.6
기타지방	4,193	4,224	49,620	1.0	11.8
삼척센트럴두산위브	706	40	672	0.6	1.0
홍천금호어울림더퍼스트	473	12	1,833	3.1	3.9
마창대교반도유보라아이비파크(B1)	802	48	640	0.5	0.8
더샵센트로	508	119	26,822	52.8	52.8
충남내포신도시2차대방엘리움더센트럴(RH5)	755	1,030	1,496	1.2	2.0
계룡자이(5BL)	261	42	7,225	27.7	27.7
호반써밋브룩사이드(B8)	517	1,121	9,797	19.0	19.0
대림퍼스트앤빌	94	726	11	0.0	0.1
연동한일베라체더퍼스트	77	1,086	1,124	14.6	14.6

*출처: 금융결제원

*시점: '21.04.16

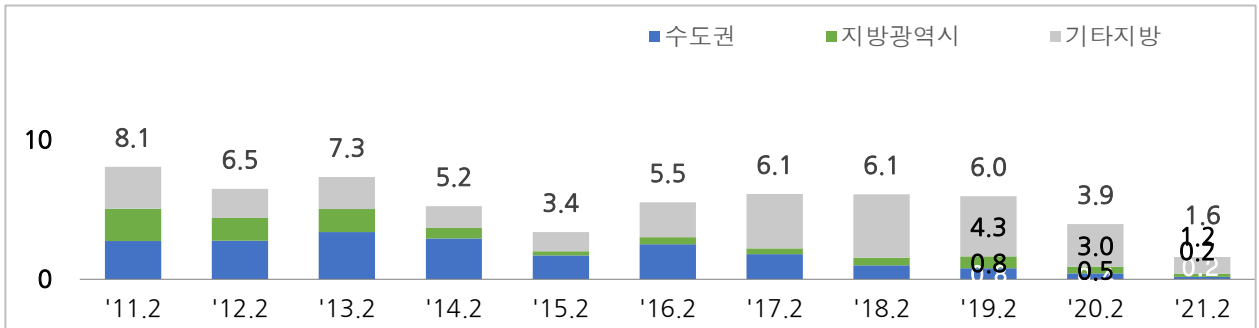
2. 미분양

□ '21.2월 전국 미분양은 약 1.6만호로 전월비 $\Delta 1.3$ 천호 감소,
'11~'20년 평균(5.8만호) 대비 $\Delta 72.4\%$ 수준 감소

- 전국 모든 권역의 미분양 물량이 전월비 감소함:
수도권 $\Delta 264$ 감소, 지방광역시 $\Delta 503$ 호 감소, 기타지방 $\Delta 577$ 호 감소
- 지역별로는 경남($\Delta 384$ 호 감소), 강원($\Delta 331$ 호 감소), 광주($\Delta 263$ 호 감소),
대구($\Delta 224$ 호 감소), 경기도($\Delta 200$ 호 감소) 순으로 미분양 물량이 감소함

최근 10년간 2월 미분양

(단위: 만호)

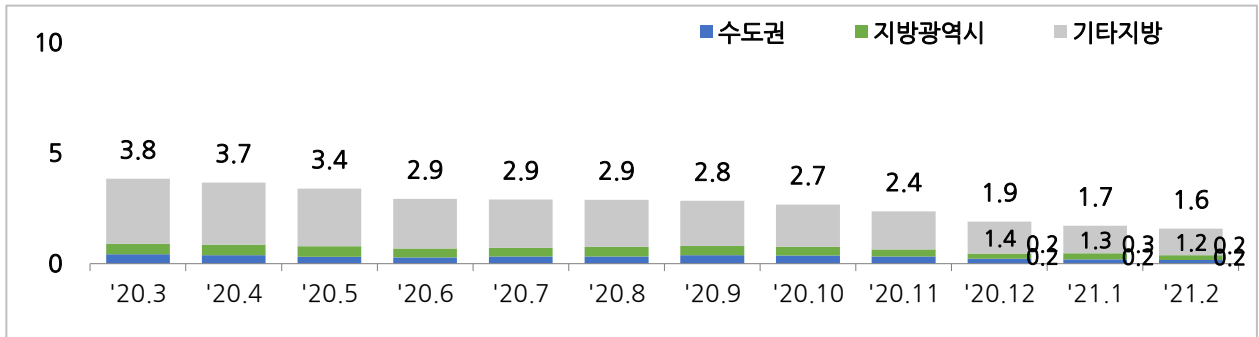


*출처: 국토교통부

주) *출처시점: '21.04.16

권역별 미분양

(단위: 만호)



*출처: 국토교통부

주) *출처시점: '21.04.16

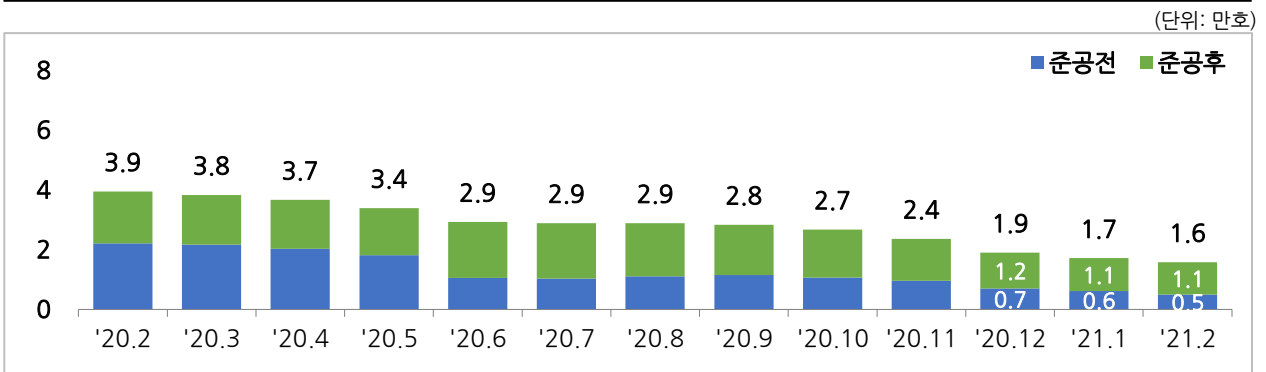
2. 미분양

□ '21.2월 전국 준공 전 미분양 물량은 전월비 △1,135호 감소,

준공 후 미분양 물량은 전월비 △209호 감소하며 미분양 물량 감소세 지속됨

- 준공 전 미분양은 전월비 △18.5% 감소함
지역별로는 강원도(△413호 감소), 충남(△344호 감소), 광주(△263호 감소), 대구(△227호 감소) 등으로 조사됨
반면, 경북(378호)과 부산(31호) 등에서는 전월비 미분양 물량 증가함
- 준공 후 미분양은 전월비 △1.9% 감소함 지역별로 경남(△327호), 전남(△81호), 경기(△80호) 순으로 감소

유형별 미분양



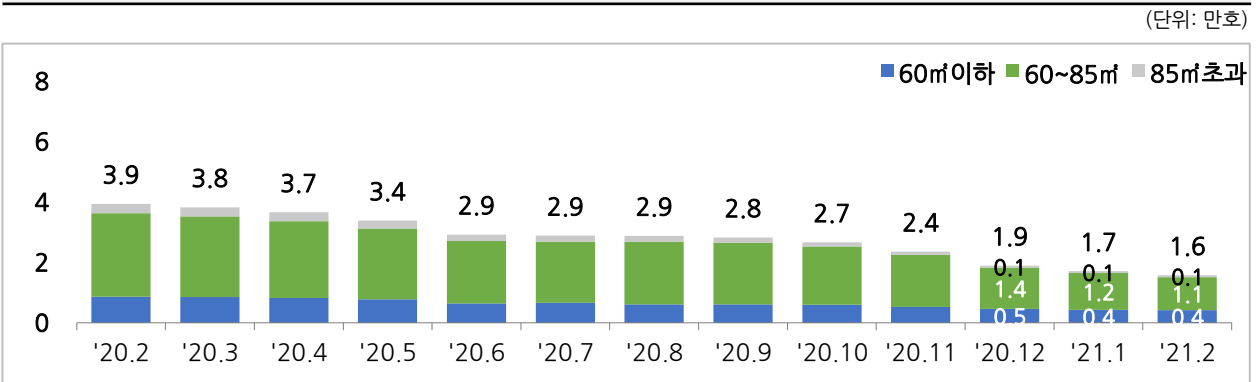
*출처: 국토교통부

주) *출처시점: '21.04.16

□ 규모별로는 전용 60~85㎡이하가 전월비 △1,221호로 가장 크게 감소

- 전용 60㎡이하 면적의 미분양 물량 전월비 △70호 감소한 0.43만호
- 전용 60~85㎡이하 면적의 미분양 물량 전월비 △1,221호 감소한 1.09만호
- 전용 85㎡초과 면적의 미분양 물량 전월비 △53호 감소한 0.06만호로 조사됨

규모별 미분양



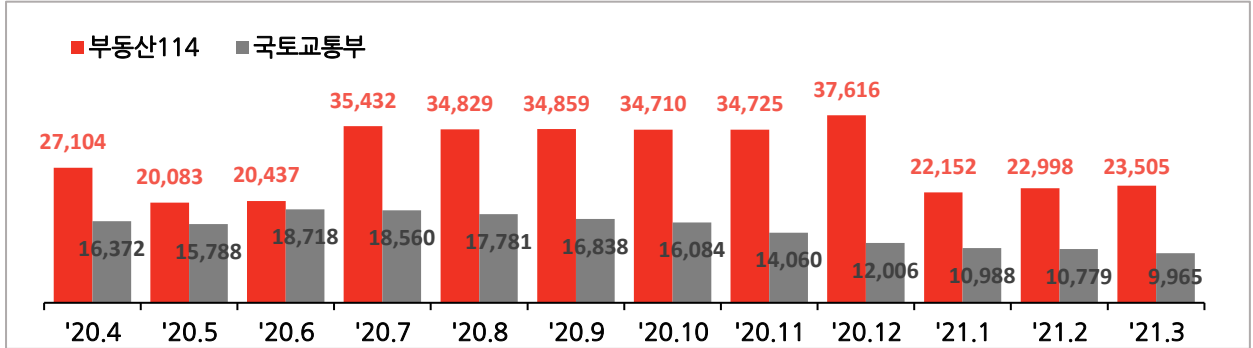
*출처: 국토교통부

주) *출처시점: '21.04.16

2. 미분양

준공후 미분양 (국토교통부, 부동산114 비교)

(단위: 호)

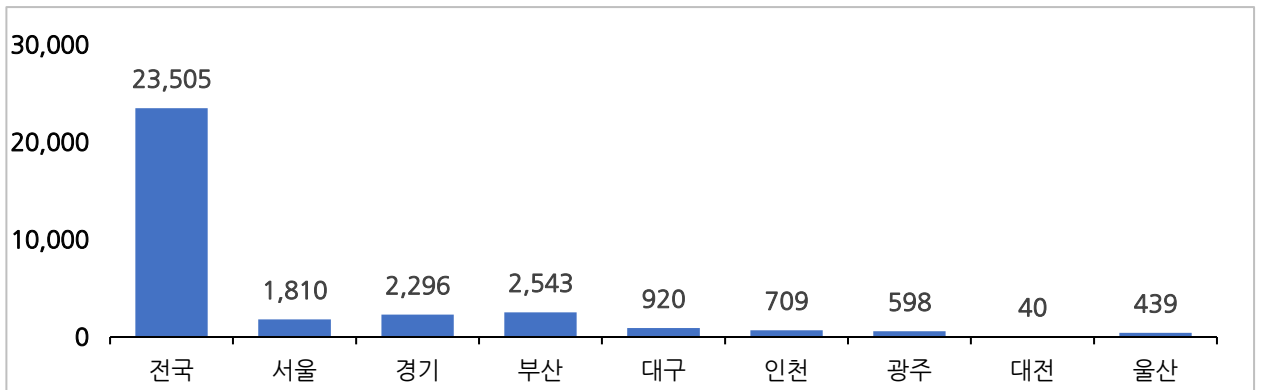


*출처: 국토교통부

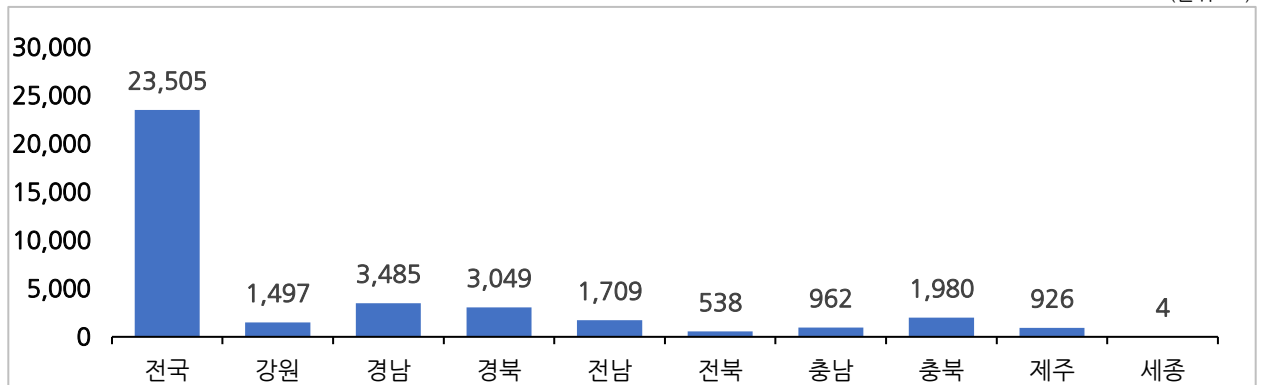
주) *출처시점: '21.04.16

지역별 준공후 미분양 현황_2020년 2월 (부동산114)

(단위: 호)



(단위: 호)



*출처: 부동산114 REPS

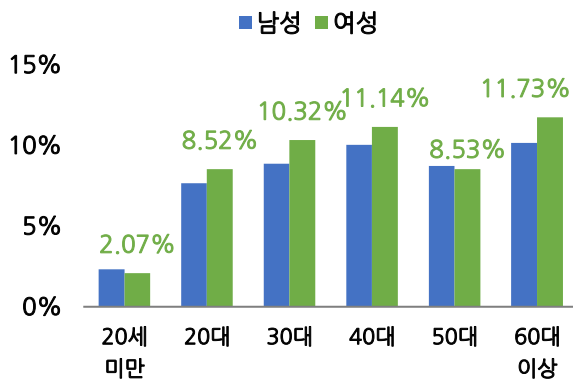
1. 거주자 기본 현황 (서울시 강남구)

□ 서울시 강남구 거주자의 인구를 살펴보면, 40대(21.17%)와 60대(21.87%) 비율이 상대적으로 높음

- 연령별 구성비는 20대(16.17%), 30대(19.17%), 40대(21.17%), 50대(17.25%), 60대 이상(21.87%) 임
- 직업군은 기타 39.72%, 소기업급여가 37.49%, 일반자영업 11.55% 등의 순임

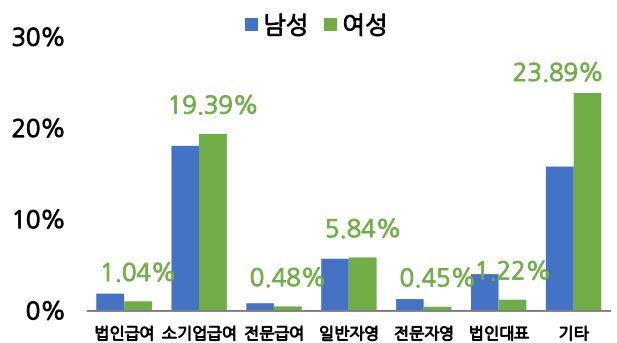
□ 서울시 강남구 거주자의 40.4%는 연소득이 5천만원 이상, 16.9%의 연소득은 4~5천만원임
한편, 서울시 강남구 거주자의 67.61%는 대출 잔액이 0원임

인구 구성비



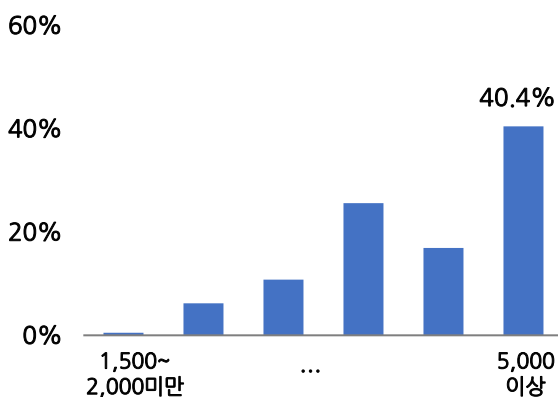
*출처: K-Atlas

직업군 분류



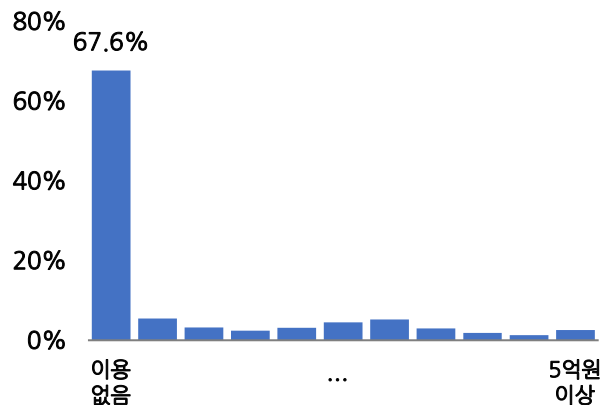
*출처: K-Atlas

연 소득 금액대



*출처: K-Atlas

총 대출잔액대



*출처: K-Atlas

1. 거주자 기본 현황 (서울시 강남구)

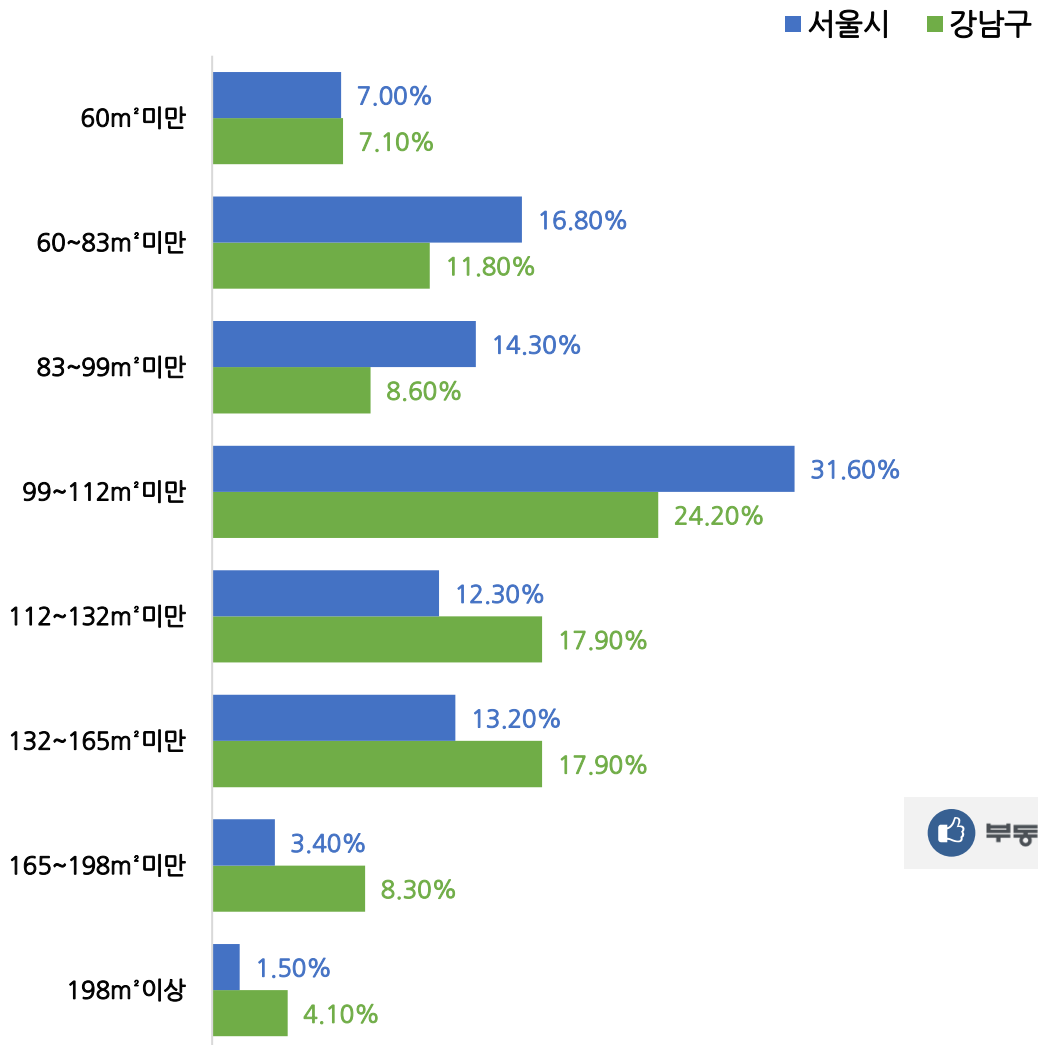
□ 서울시 강남구 아파트 전체 세대의 약 1/4(24.20%) 는 99~112m²미만 면적임

□ 서울시 강남구와 서울시 전체 아파트의 면적구성비를 비교해 보면,

서울시 강남구 아파트는 000 면적이 전체의 00%로 서울시 전체 평균(00%) 대비 높음

- 반면, 서울시 강남구 아파트는 소형 면적(40~~)의 구성비가 서울시 전체 평균(00%) 대비 낮음

면적별 가구 비중



*출처: K-Atlas

2. 거주자 금융 현황 (서울시 강남구)

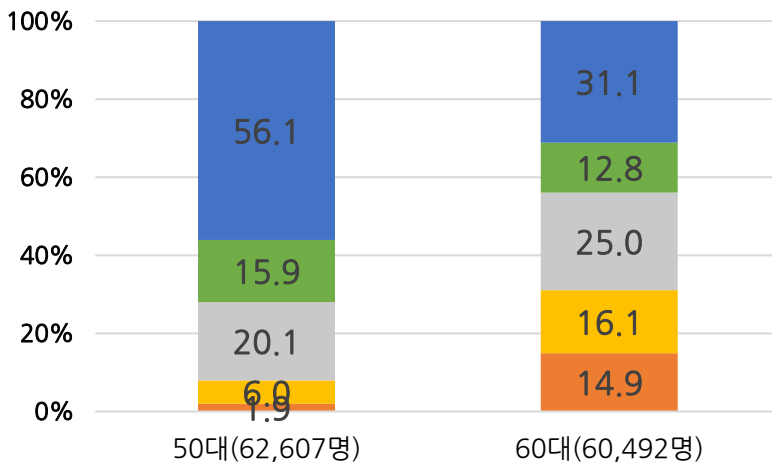
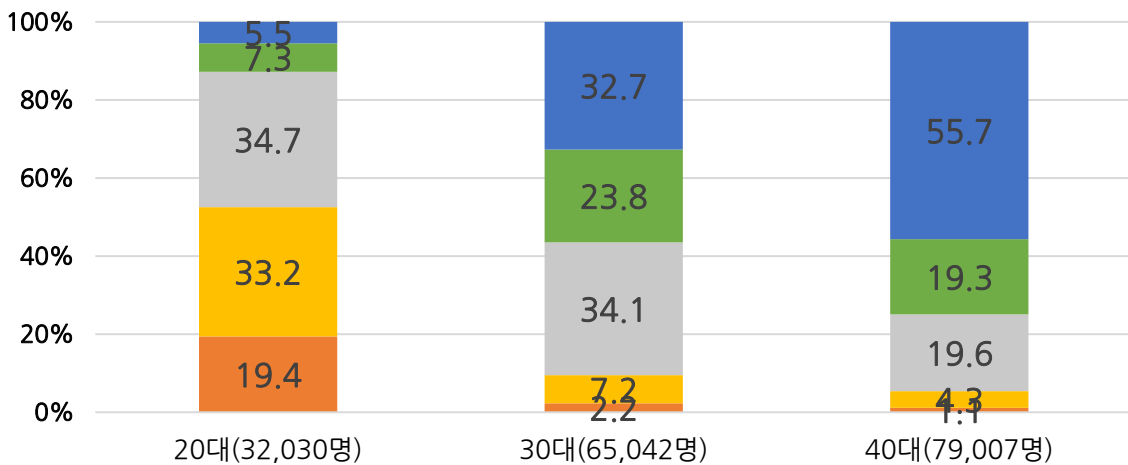
□ 서울시 강남구 거주자 연령별 연소득을 살펴보면,
40대(55.7%)와 50대(56.1%)의 약 56%가
5천만원 이상의 연 소득을 수령함

- 30대(32.7%)와 60대(31.1%)에서는 약 1/3이
연 소득 5천만원 이상을 수령하는 것으로 조사됨



연령대별 연소득

(단위: 명)



*출처: K-Atlas

2. 거주자 금융 현황 (서울시 강남구)

□ 서울시 강남구 대치동 단지별 연 소득 금액 및
총 대출 잔액대 현황은 다음과 같음



연 소득 금액



*출처: K-Atlas

총 대출 잔액대



*출처: K-Atlas

3. 부동산 실소유자 현황 (반포자이)

□ 반포자이 단지의 자가 비율은 61.42%로 반포1동 평균(52.79%) 대비 높음



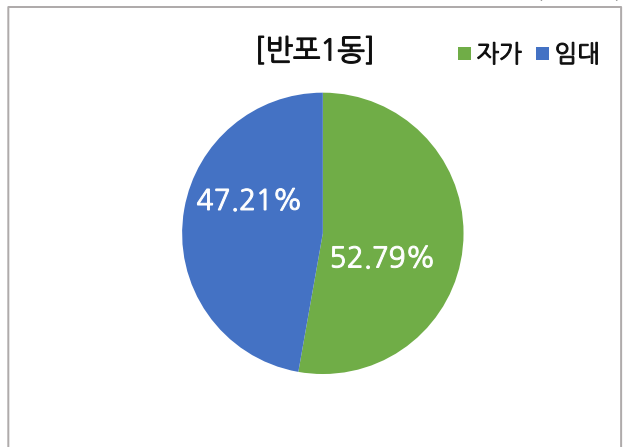
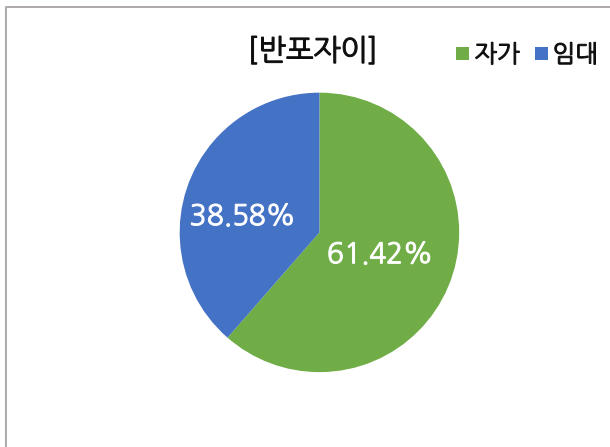
□ 반포자이 소유자의 연 소득과 주담대 잔액은

반포1동 아파트 소유자의 연 소득, 주담대 잔액 대비 높음

- 연 소득: 반포자이 소유자(실거주자: 1.42억원, 비거주자: 1.06억원) > 반포1동 아파트 소유자(실거주자: 1.23억원, 비거주자: 8천6백만원)
- 주담대 잔액: 반포자이 소유자(실거주자: 4.86억원, 비거주자: 3.76억원) > 반포1동 아파트 소유자(실거주자: 4.1억원, 비거주자: 3.31억원)

자가 vs. 임대 비율

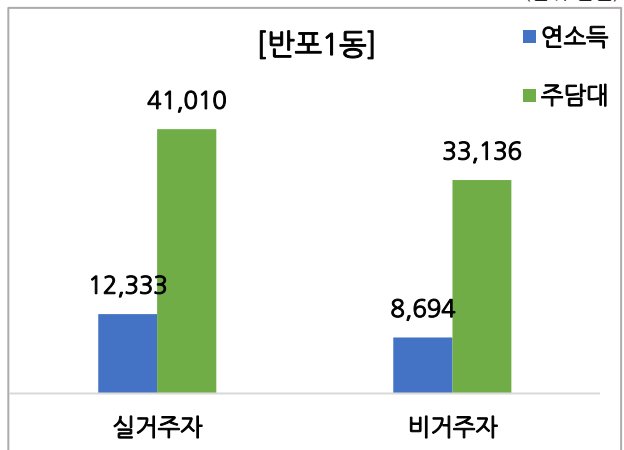
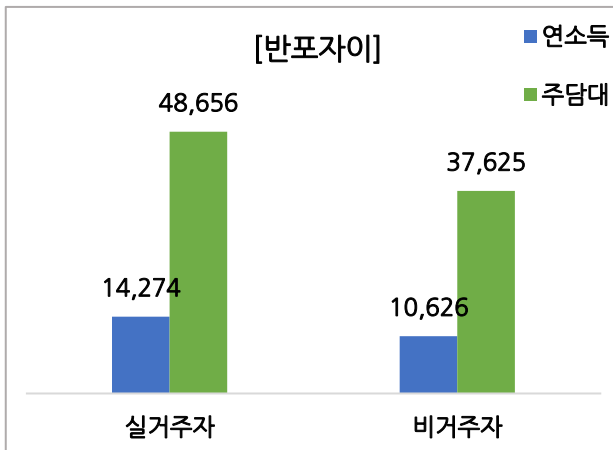
(단위: %)



*출처: K-Atlas

실 소유자 연 소득 금액 및 주담대잔액

(단위:만원)



*출처: K-Atlas

감사합니다



본 보고서와 관련한 문의 사항 및 월간리포트 풀버전 관련
사항은 아래의 연락처로 문의해주시기 바랍니다.

*담당: 부동산114 데이터사업부 솔루션팀 031 - 710 - 1905 / 1908