

Prepared for

월간 주택시장 동향

2021. 05

부동산 114

본 보고서는 지정된 수신인만을 위한 것이며, 비밀정보 등을 포함하고 있습니다.
본 정보를 무단으로 열람, 사용, 공개, 배포하는 것은 엄격히 금지됩니다.

- 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

IV. 분양시장

1. 신규분양
2. 미분양

V. 사업지 현황 분석

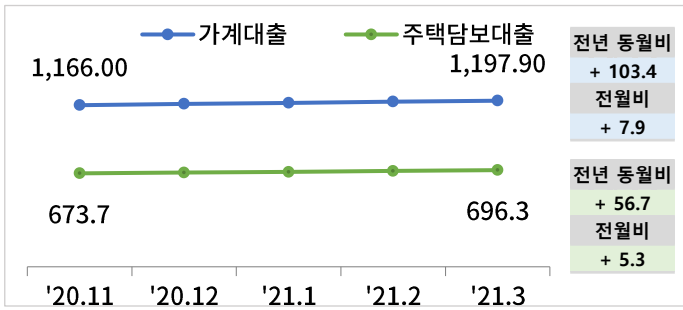
1. 거주자 기본 현황
2. 거주자 금융 현황
3. 부동산 실소유자 현황

▶ 5월 주택시장 동향 및 향후 전망

- 선행지수와 동행지수 동반 상승세 지속, 경기 회복에 대한 낙관적 전망 증가하며, 소비자심리지수('18.6월 이후 최고치) 및 주택가격전망 CSI 전월비 상승
- 연초부터 이어진 관망세 지속과 함께 비아파트 매수 수요 확대되며, 전국 아파트 매매가격과 전세가격 상승세 둔화, 매매거래량 감소

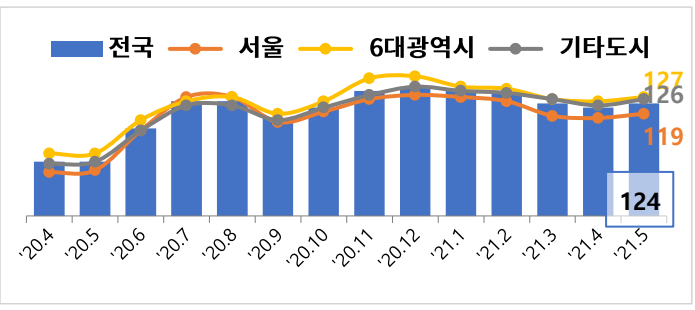
[가계대출 규모]

(단위: 조원 / *출처: 한국은행, 금융감독원)



[주택가격전망CSI]

*출처: 한국은행

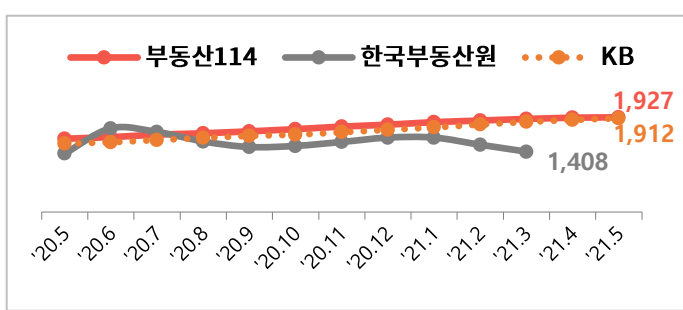


- ▶ '21.3월 가계대출 연체율과 주택담보대출 연체율 전월비 동반 하락 (지난 12월 이후 3개월 만에 연체율 동반 하락)

- ▶ '21.5월 전국 주택가격전망CSI는 전월비 2p 상승(124) - 정부의 대도시권 주택공급 확대 방안 정책 효과, 재보궐 선거에 따른 규제 완화, 정부·여당의 보유세/양도소득세 감세 논의 등 기대감 영향

[아파트 시세 비교 (3사 비교, 평당)]

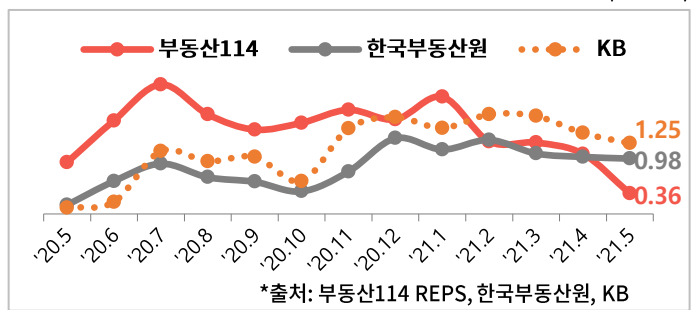
(단위: 만원)



- ▶ '21.5월 전국 아파트 시세(평당)는 부동산114: 1,927만원, KB: 1,912만원, 한국부동산원: 1,408만원(3월 기준)으로 조사됨

[아파트 시세 비교 (3사 비교, 변동률)]

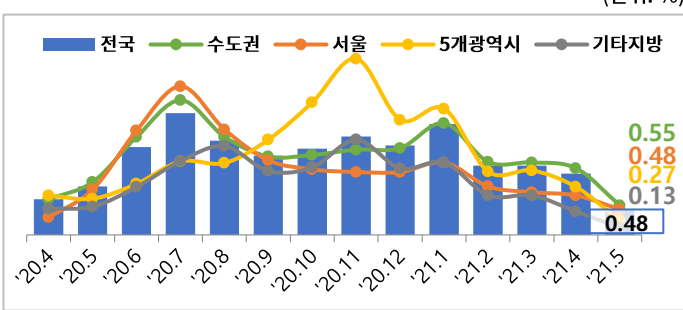
(단위: %)



- ▶ '21.5월 전국 아파트 매매가격 변동률은 부동산114: 0.36%, 한국부동산원: 0.98%, KB: 1.25% → 3사의 매매가격 변동률은 모두 전월비 하락

[권역별 아파트 매매가격 변동률]

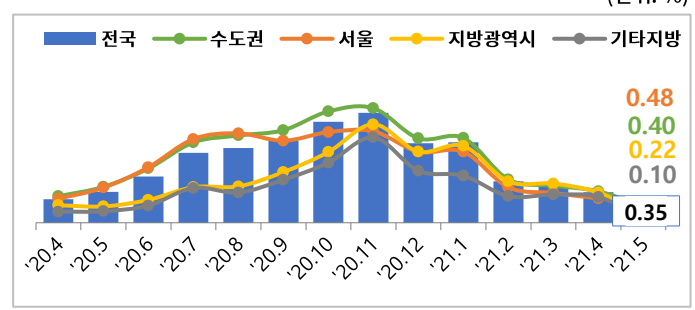
(단위: %)



- ▶ '20.5월 전국 아파트 매매가격 상승폭 둔화
- ▶ 세금부담 강화, 공급대책 영향 등 영향으로 거래량 감소 → 가격 상승 폭 축소

[권역별 아파트 전세가격 변동률]

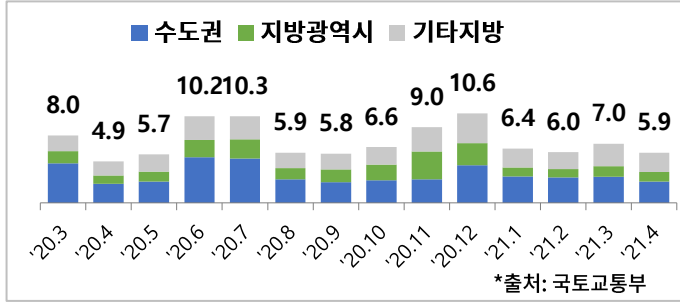
(단위: %)



- ▶ '21.5월 전세가격 상승폭 역시 둔화세 지속, 전세가격 상승세 둔화에 따라 전세가율 하락

[아파트 권역별 매매거래]

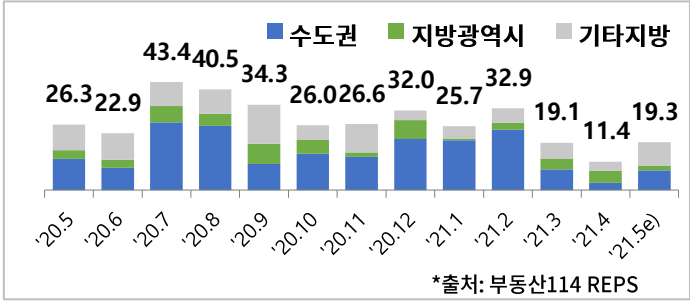
(단위: 만건)



- ▶ '21.4월 전국 아파트 매매거래량 5.9만 건, 전월비 1.1만 건(△15.2%) 감소
- 연초부터 이어지던 관망세, 아파트 대비 비교적 저렴한 빌라 등으로 수요가 옮겨간 것으로 보임

[아파트 입주물량 추이]

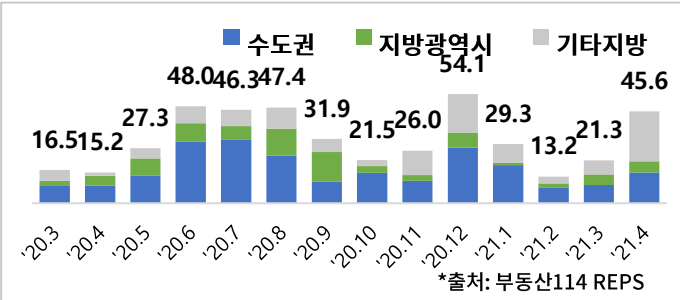
(단위: 천호)



- ▶ '21.4월 전국 입주물량 11.4천호, 전월비 △7.6천호 감소
- 수도권과 기타지방의 입주물량 크게 감소하며 전국 입주물량 감소

[전국 아파트 분양불량]

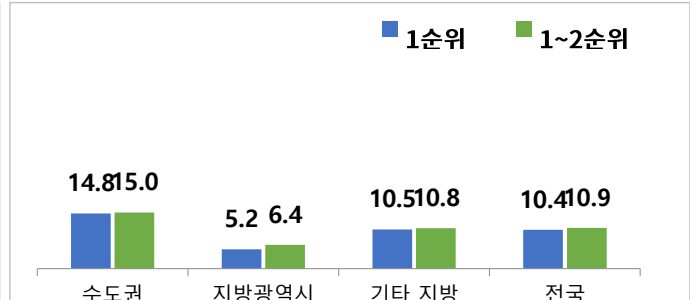
(단위: 천호)



- ▶ '21.4월 전국 분양물량 45.6천호, 전월비 24.3천호 증가
- ▶ '21년 4월 전국 민간아파트 일반분양 물량은 25.6천호로 조사됨

[지역별 청약률]

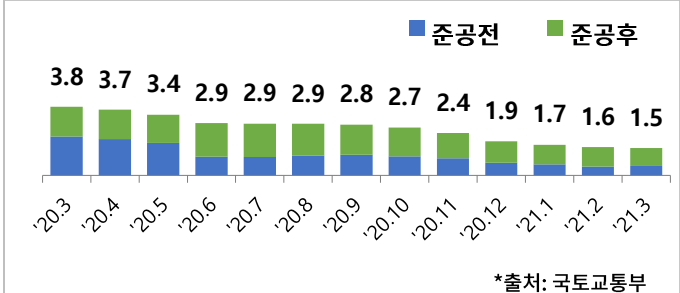
(단위: N대1)



- ▶ '21.4월 전국 총 19,607호 일반공급에 1순위 20만 4,049구좌가 접수, 10.41대1의 경쟁률 기록
- ▶ 규모별로는 수도권의 85㎡초과 면적이 강세

[유형별 미분양]

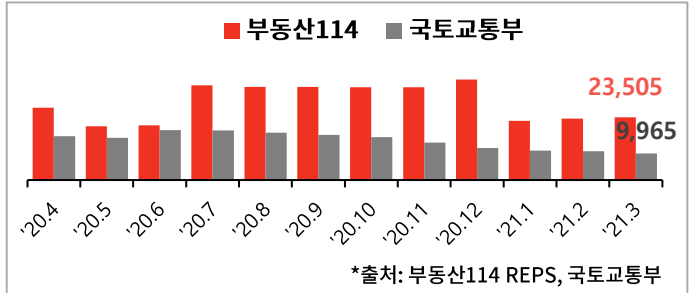
(단위: 만호)



- ▶ '21.3월 전국 미분양 1.5만호, 전월비 △516호 감소
- '11~'20년 평균(5.8만호) 대비 △25.9% 수준 감소
- 준공 전 미분양 물량은 전월비 298호 증가
- 준공 후 미분양 물량은 전월비 △814호 감소

[준공후 미분양 비교 (국토부, 부동산114)]

(단위: 호)



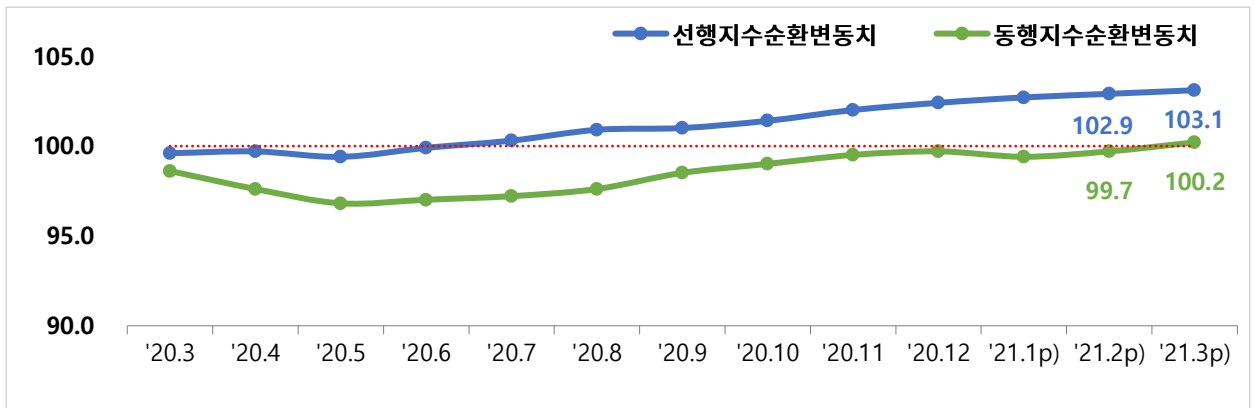
- ▶ 부동산114가 조사한 '21.3월 전국 준공 후 미분양 물량은 23,505호로 국토부 발표 물량(9,965호)의 약 2.5배 수준임

1. 경제동향

■ **선행지수와 동행지수 상승세 동반 상승세 지속, '21.3p) 기준 선행지수: 103.1p, 동행지수: 100.2p 기록** 동행지수는 '20.1월 이후 처음으로 기준치인 100p 상회

- 선행지수는 103.1p로 상승세 지속, 동행지수는 2개월 연속 상승하며(100.2p) 기준치인 100p 상회
- 선행지수 순환변동치는 경제심리지수, 코스피지수, 재고순환지표 등 상승한 반면, 기계류내수출하지수, 수출입물가비율은 하락함
- 동행지수 세부지표에서는 건설기성액지수가 3개월 연속 하락, 이외 지표는 모두 상승

경기종합지수



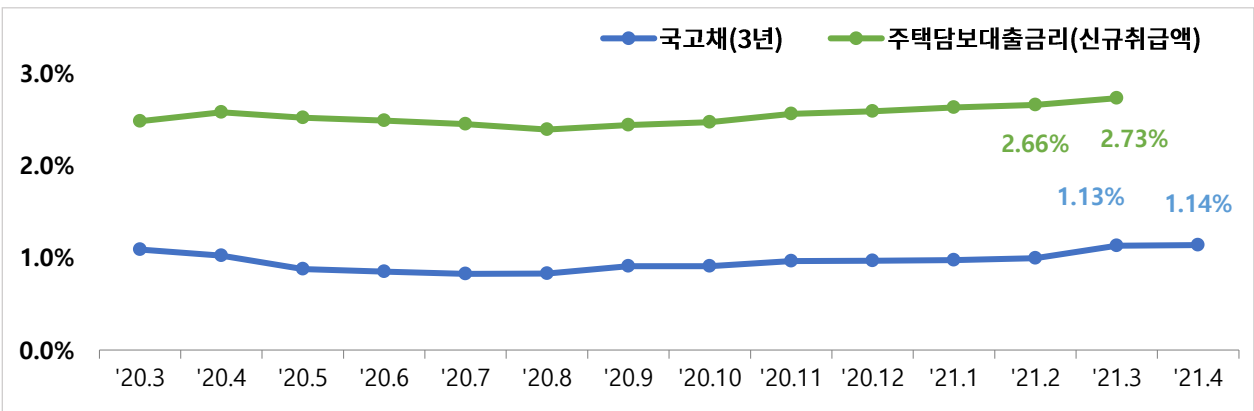
*출처: 한국은행

*시점: '21.05.27

■ **기준금리는 작년 5월 이후 계속해서 0.50% 동결**

- 기준금리: '20년 5월 이후, 0.50% 동결 지속
- 국고채 3년 금리: 3월 1.13% → 4월 1.14%, 0.01%p 상승
- 주택담보대출금리: 2월 2.66% → 3월 2.73%, 0.07%p 상승

금리 추이



*출처: 한국은행

*시점: '21.05.27

1. 경제동향

경기종합지수 지표 상세

동행지수 세부지표	'20.12p	'21.1p)	'21.2p)	'21.3p)	선행지수 세부지표	'20.12p	'21.1p)	'21.2p)	'21.3p)
광공업생산지수 (전월비)(%)	0.8	0.6	2	0.8	재고순환지표 (전월차)(%p)	△0.6	0.5	2.4	2.4
서비스업생산지수 (도소매업제외) (전월비)(%)	0.4	△0.1	0	0.7	경제심리지수 (전월차)(p)	2.7	1.4	1.6	5.1
건설기성액 (전월비)(%)	0.3	△2	△1.4	△0.3	기계류내수 출하지수 (선박제외) (전월비)(%)	3.6	△1	△0.6	△4.2
소매판매액지수 (전월비)(%)	△0.3	0.4	0.3	1	건설수주액 (전월비)(%)	△0.8	4.8	△9.9	0.9
내수출하지수 (전월비)(%)	0.3	0.1	0.7	0.1	수출입물가비율 (전월비)(%)	△0.6	△1.1	△1.2	△0.9
수입액 (전월비)(%)	0.9	0.3	1	1.1	구인구직비율 (전월차)(%p)	0.04	0.02	△0.07	0.36
비농림어업 취업자수 (전월비)(%)	△0.2	△0.5	△0.1	0.5	코스피 (전월비)(%)	5.3	9.6	7	3.1
					장단기금리차 (전월차)(%p)	0.03	0.05	0.02	0.08

*출처: 한국은행

*시점: '21.05.27

경제 전망

	2020	2021e)			2022e)		
	연간	상반	하반	연간	상반	하반	연간
GDP	△1.0	3.7	4.2	4.0	3.2	2.8	3.0
민간소비	△4.9	1.0	4.0	2.5	4.7	2.3	3.5
설비투자	6.8	10.7	4.3	7.5	2.8	4.2	3.5
지식재산	3.6	3.6	5.0	4.3	4.3	3.4	3.8
건설투자	△0.1	△1.0	3.4	1.3	2.3	2.7	2.5
상품수출	△0.5	14.8	4.0	9.0	1.9	3.1	2.5
상품수입	△0.1	11.0	5.9	8.3	3.0	4.0	3.5
취업자증감	△22.0	4.0	23.0	14.0	27.0	19.0	23.0
실업률	4.0	4.3	3.5	3.9	4.0	3.6	3.8
고용률	60.1	59.6	60.5	60.1	60.0	60.7	60.4

*출처: 한국은행

*시점: '21.05.27

2. 가계신용

▪ '21.3월 가계대출 규모 1,197.9조원으로 전월비 7.9조원 증가

- 주택거래량둔화에따라전세자금대출,일반주택담보대출 증가폭이축소되면서
- 주택담보대출 증가폭이전월대비다소둔화되었으나,
주택가격상승등으로인해전년동기대비여전히높은수준을보임

▪ '21.3월 가계대출 연체율과 주택담보대출 연체율 전월비 동반 하락

- 가계대출연체율:△0.04%하락,주택담보대출연체율:△0.02%하락
- '21.3월가계대출연체율은0.18%,주택담보대출연체율은0.12%를기록함
→ 지난12월이후3개월만에가계대출연체율과주택담보대출연체율동반하락

가계동향지표

*단위: 조원

항목			'20		'21			전년 동월비	전월비
			11	12	1	2	3		
가계 대출	가계대출 (조원)	대출액	1,166.0	1,173.7	1,181.8	1,190.1	1,197.9	103.4	7.9
		증감액	16.3	7.7	8.1	8.3	7.9		
	주택담보대출 (조원)	대출액	673.7	679.6	684.0	691.0	696.3	56.7	5.3
		증감액	6.0	5.9	4.3	7.0	5.3		
가계 연체율	가계대출		0.24%	0.20%	0.21%	0.22%	0.18%	△0.09%	△0.04%
	주택담보대출		0.16%	0.14%	0.14%	0.14%	0.12%	△0.08%	△0.02%

*출처: 한국은행, 금융감독원

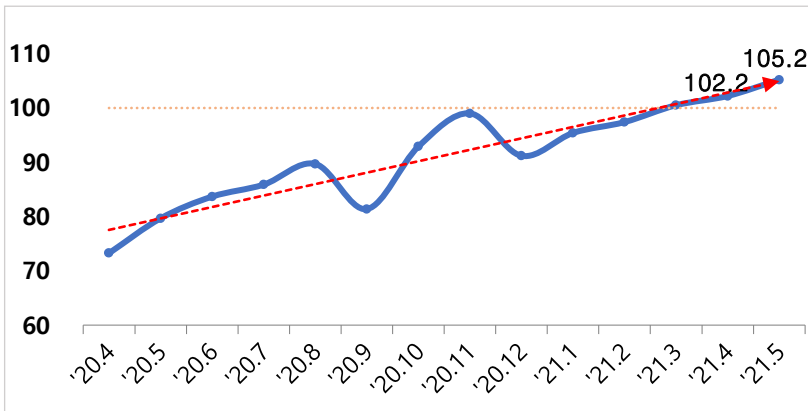
*시점: '21.05.27

3. 소비심리

▪ '21.5월 소비자심리지수는 전월비 3.0p 상승한 105.2

- 소비자심리지수는 지난 12월 이후 상승세 지속, 최근 3년 내 최고치를 기록('18.6월 105.6 이후 최고치)
- 수출 호조세, 고용 지표 개선, '코로나19' 백신 접종 등 경기 회복에 대한 기대감으로
지난 달에 이어 낙관적 전망 확산

소비자 심리지수 CSI



*출처: 한국은행

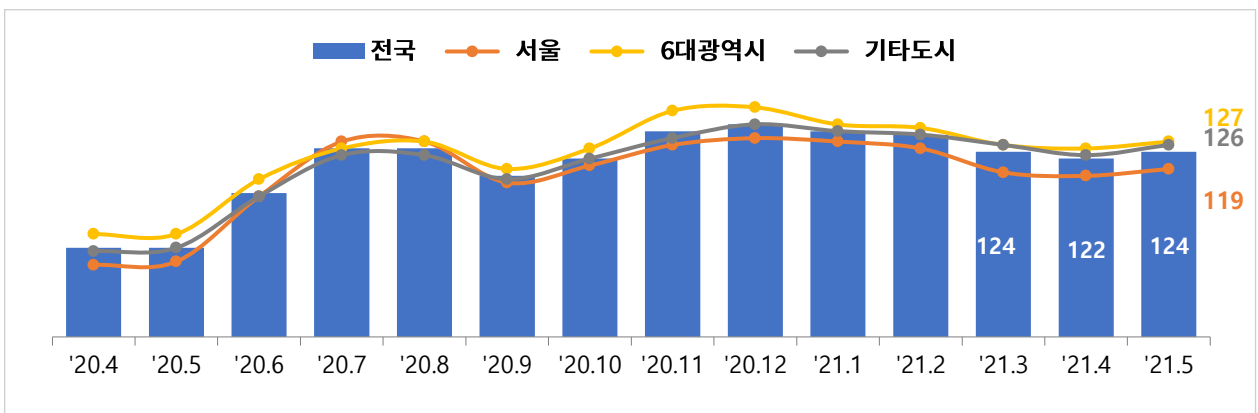
구분	'21.03	'21.04	전월비
소비자심리지수	102.2	105.2	3.0
현재생활형편	92.0	93.0	1.0
생활형편전망	96.0	97.0	1.0
가계수입전망	97.0	98.0	1.0
소비지출전망	106.0	108.0	2.0
현재경기판단	77.0	85.0	8.0
향후경기전망	94.0	99.0	5.0

*시점: '21.05.27

▪ '21.5월 전국 기준 주택가격전망CSI는 전월비 2p 상승한 124

- 5월 주택가격전망CSI는 전월비 2p 상승, 올해 들어 처음 상승 전환됨
- 정부의 대도시권 주택공급 확대 방안 정책 효과, 재보궐 선거에 따른 재개발·재건축 규제 완화,
정부·여당의 보유세 및 양도소득세 감세 논의 등에 대한 기대감으로 상승한 것으로 보임

주택가격전망CSI



*출처: 한국은행

*시점: '21.05.27

1. 가격

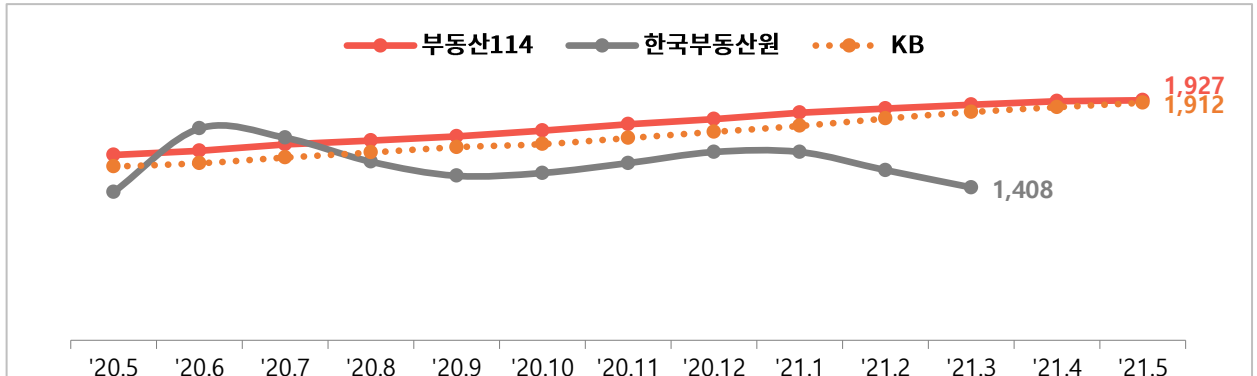
■ 세금부담 강화, 공급대책 영향 등 영향으로 관망세 지속, 거래량 감소하며

부동산114와 KB의 평당 아파트 시세의 상승 폭 전월비 축소

- 전국아파트시세는 부동산114: 평당 1,927만원, KB: 평당 1,912만원, 한국부동산원: 평당 1,408만원으로 조사됨
- 부동산114와 KB의 시세는 꾸준히 상승하고 있으나, 오름 폭은 축소되고 있으나, 한국부동산원의 시세는 2021.01월 이후 하락 경향을 보임

아파트 시세 비교 (3사 비교, 3.3㎡ 기준)

(단위: 만원)



*출처: 부동산114 REPS, 한국부동산원, KB

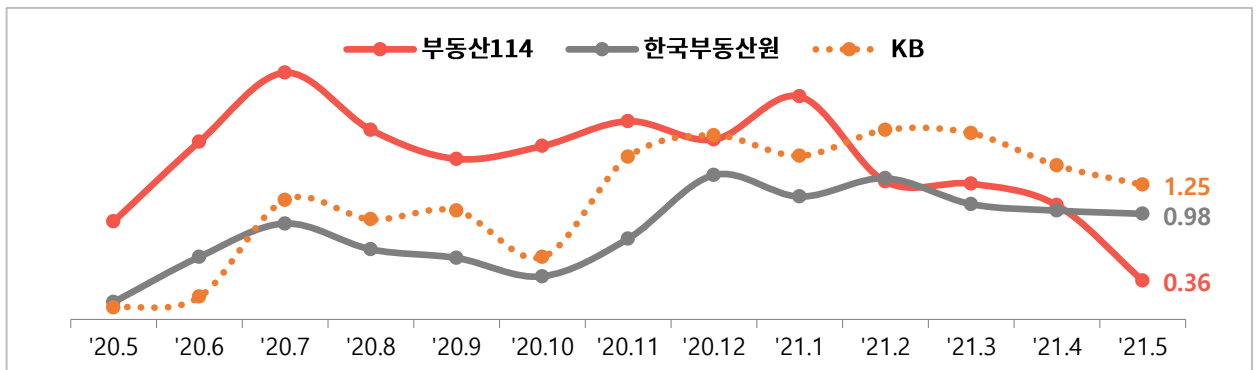
*시점: '21.05월 기준

■ 부동산114, 한국부동산원, KB 3사 모두 '21.01월 이후 시세 상승 폭 축소 경향

- 부동산114, 한국부동산원, KB 3사 모두 '21.01월 이후 가격변동률 둔화 양향을 보임
- '21.05월 기준, 부동산114의 변동률이 가장 크게 하락하여 0.36%를 기록하였으며 (4월: 1.01% → 5월: 0.36%) 한국부동산원, KB의 변동률은 1% 내외를 기록함 (한국부동산원: 0.98%, KB: 1.25%)

아파트 시세 비교 (3사 비교, 변동률)

(단위: %)



*출처: 부동산114 REPS, 한국부동산원, KB

시점: '21.05월 기준

1. 가격

- '21년 들어 부동산114와 KB의 시세는 꾸준히 상승(단, 상승 폭은 둔화)한 반면, 한국부동산원의 시세는 하락한 특징을 보임

지역별 아파트 시세 비교 (3사 비교, 3.3㎡ 기준)

항목		'20								'21				
		5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
전국	부동산114 Reps	1,601	1,627	1,664	1,687	1,712	1,747	1,784	1,814	1,852	1,877	1,901	1,921	1,927
	한국부동산원	1,380	1,759	1,704	1,561	1,477	1,494	1,553	1,619	1,619	1,511	1,408	-	-
	KB	1,533	1,552	1,586	1,616	1,648	1,666	1,702	1,739	1,774	1,818	1,857	1,886	1,912
서울	부동산114 Reps	3,253	3,317	3,409	3,449	3,498	3,553	3,604	3,646	3,696	3,730	3,758	3,784	3,799
	한국부동산원	3,462	3,690	3,701	3,998	4,013	3,961	4,269	4,464	4,421	4,334	4,238	-	-
	KB	3,515	3,556	3,660	3,757	3,857	3,901	3,973	4,033	4,104	4,187	4,259	4,304	4,351
수도권	부동산114 Reps	2,012	2,050	2,101	2,128	2,159	2,199	2,241	2,278	2,325	2,359	2,390	2,417	2,427
	한국부동산원	1,854	2,243	2,308	2,202	2,086	2,033	2,281	2,375	2,289	2,127	2,022	-	-
	KB	2,133	2,161	2,218	2,268	2,319	2,346	2,393	2,436	2,488	2,557	2,620	2,665	2,705
5개 광역시	부동산114 Reps	1,047	1,057	1,072	1,087	1,108	1,136	1,174	1,199	1,227	1,241	1,256	1,267	1,269
	한국부동산원	1,158	1,309	1,266	1,266	1,296	1,373	1,346	1,209	1,172	1,198	1,175	-	-
	KB	1,102	1,113	1,124	1,135	1,149	1,161	1,202	1,245	1,271	1,296	1,315	1,329	1,345
기타 지방	부동산114 Reps	700	706	716	728	737	761	783	793	804	810	817	821	822
	한국부동산원	755	824	766	739	768	793	854	821	764	753	746	-	-
	KB	698	704	712	719	727	732	743	758	769	779	788	797	803

*출처: 부동산114 REPS, 한국부동산원, KB

*시점: '21.05월 기준

1. 가격

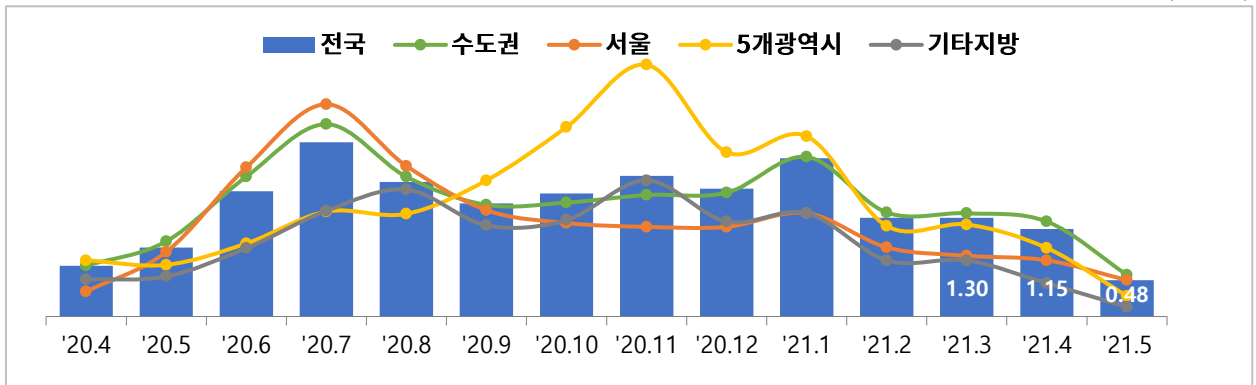
▪ '21.5월 전국 아파트 매매가격 상승 폭 둔화세 지속

(3월 1.30% → 4월 1.15% → 5월 0.48%)

- 전권역, 면적별 매매가격 변동률 모두 상승 폭 축소
- 세금 부담 강화, 비아파트 매수 수요 확대되며 상승세 둔화된 것으로 보임

권역별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %)

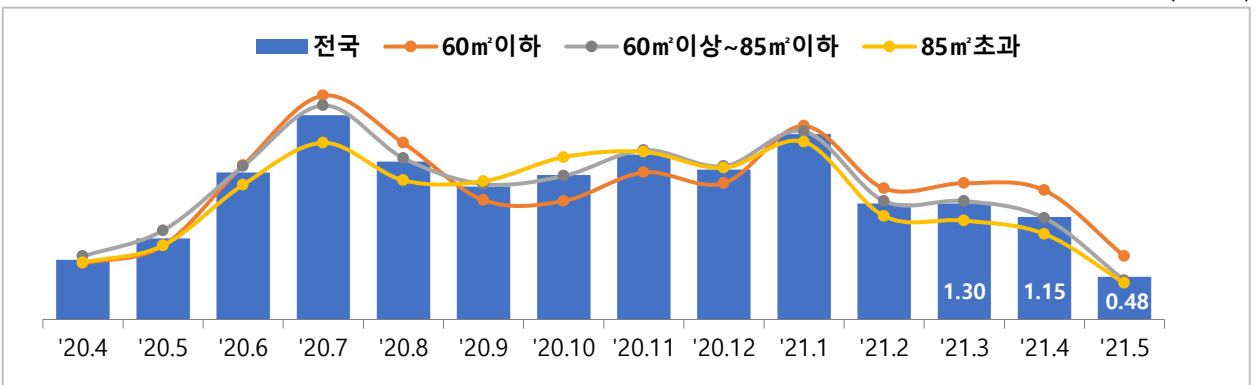


*출처: 부동산114 REPS

*시점: '21.05.28

전용면적별 아파트 매매가격 변동률

(단위: %)



*출처: 부동산114 REPS

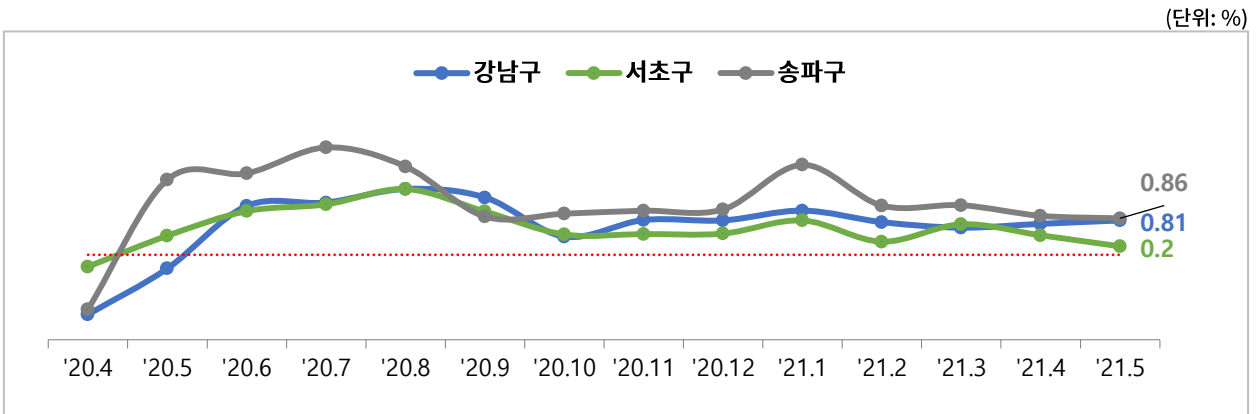
*시점: '21.05.28

1. 가격

■ '21.5월 강남3구 재건축/일반 아파트의 매매가격 상승 폭 둔화세 지속

- 강남구3구재건축아파트매매가격변동률은 강남구의소폭상승을제외하고, 3월 이후전월비상승세둔화가지속됨
 - 강남구(3월0.62%→4월0.69%→5월0.54%)
 - 서초구(3월0.49%→4월0.32%→5월0.08%)
 - 송파구(3월1.17%→4월0.84%→5월0.30%)
- 강남구3구의일반아파트매매가격변동률은 3개구모두에서 전월비상승세둔화됨
 - 강남구(3월0.23%→4월0.32%→5월0.16%)
 - 서초구(3월0.62%→4월0.60%→5월0.22%)
 - 송파구(3월0.92%→4월0.68%→5월0.08%)

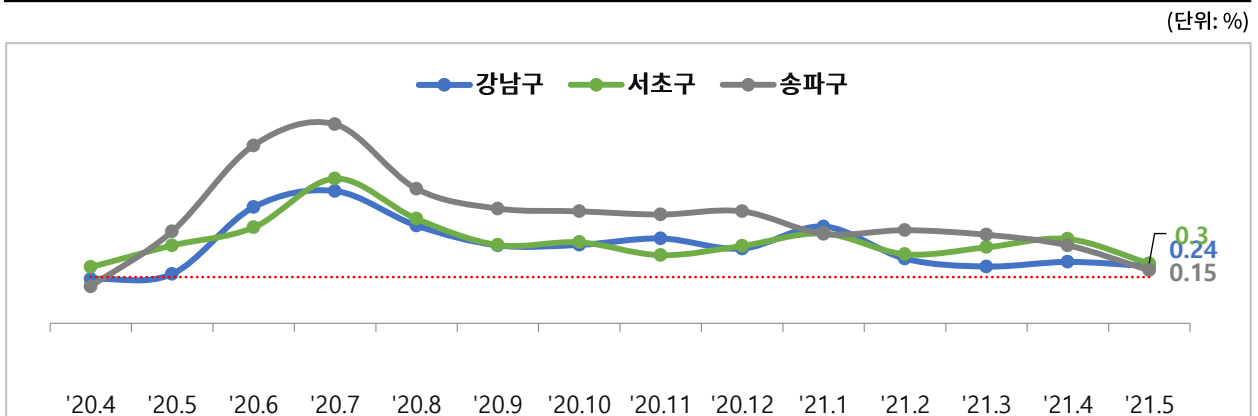
강남3구 재건축 아파트 매매가격 변동률



*출처: 부동산114 REPS

*시점: '21.05.21

강남3구 일반 아파트(재건축 제외) 매매가격 변동률



*출처: 부동산114 REPS

*시점: '21.05.21

2. 거래

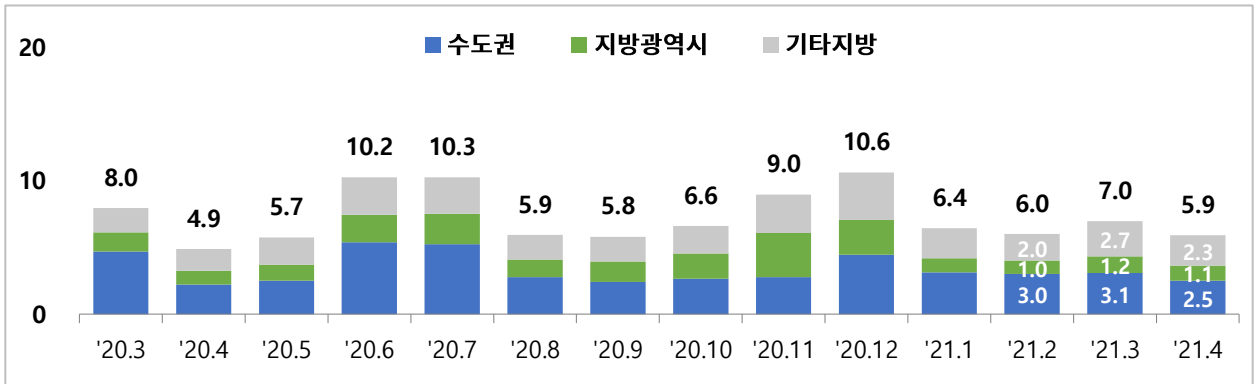
▪ '21.4월 전국 아파트 매매거래량 5.9만 건, 전월비 1.1만 건(△15.2%) 감소

- 연초부터 이어지던 관망세와 아파트 대비 비교적 저렴한 빌라 등으로 수요가 옮겨간 것으로 보임

- 수도권: 3월 3.1만 건 → 4월 2.5만 건(전월비 △5,657건 감소)
- 지방광역시: 3월 1.2만 건 → 4월 1.1만 건(전월비 △1,098건 감소)
- 기타지방: 3월 2.7만 건 → 4월 2.3만 건(전월비 △3,840건 감소)

아파트 권역별 매매거래

(단위: 만건)

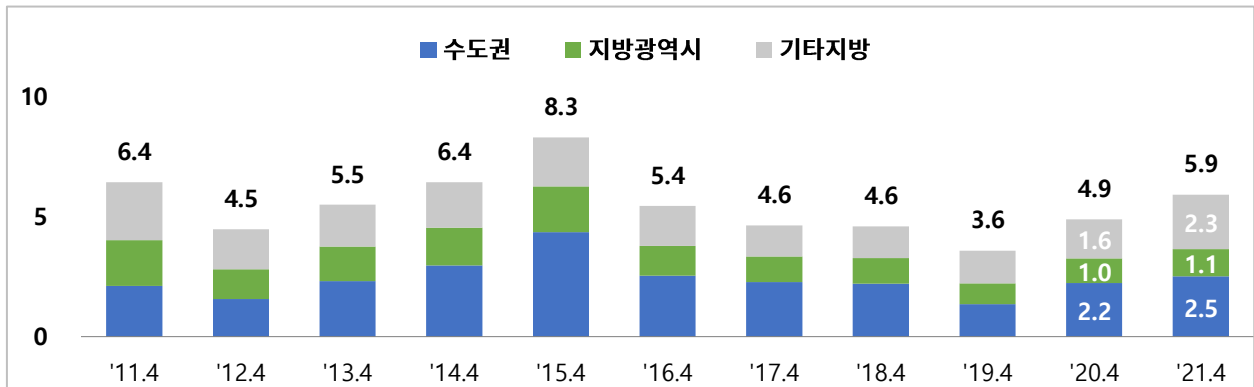


*출처: 국토교통부

*시점: '21.05.31

최근 10년간 4월 아파트 권역별 매매거래

(단위: 만건)



*출처: 국토교통부

*시점: '21.05.31

2. 거래

▪ '21.4월 소형, 중형, 대형 면적의 거래량 모두 전월비 감소

- '21.4월 기준, 면적별 거래량은

전용 60㎡이하 2.9만건(전월비 △4,666건 감소)

전용 60~85㎡이하 2.4만건(전월비 △5,056건 감소),

전용 85㎡초과 0.6천건(전월비 △873건 감소)로 조사됨

- '21.4월의 면적별 거래량은 최근 10년간 4월 평균 매매 거래량 대비, 소형 및 중형: 거래량 증가(각 22.6%, 4.8%),

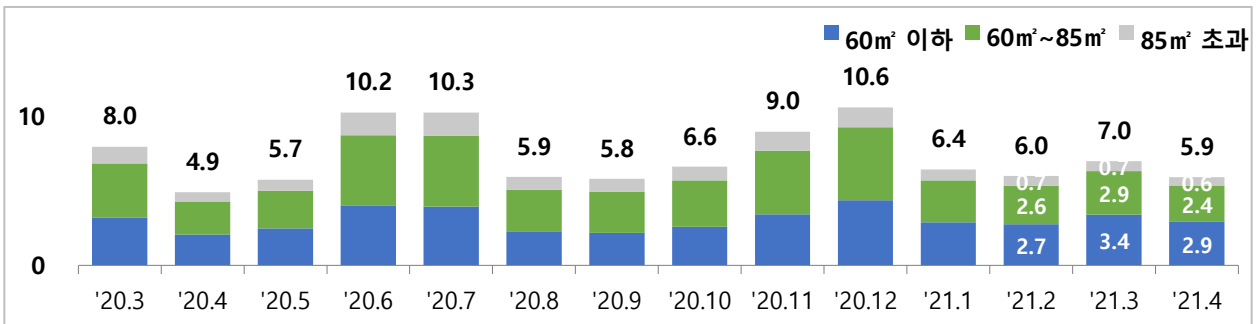
대형: 거래량 감소(△28.6%)

▪ '21.4월 매입자 거주지별 거래비중은 관할시도내와 관할시도외_기타 지역 전월비

소폭 증가 반면, 관할시군구내와 관할시도외_서울 지역은 전월비 소폭 감소

아파트 규모별 거래량

(단위: 만건)

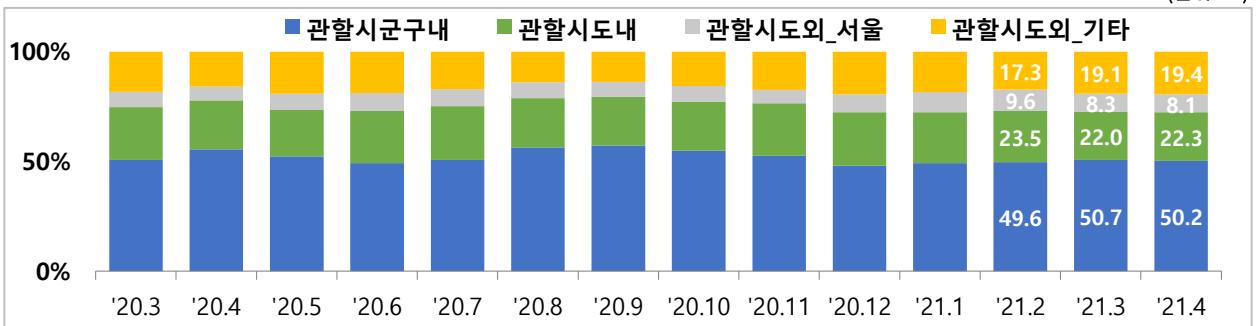


*출처: 국토교통부

주)*출처시점: '21.05.31

매입자 거주지별 거래비중

(단위: %)



*출처: 국토교통부

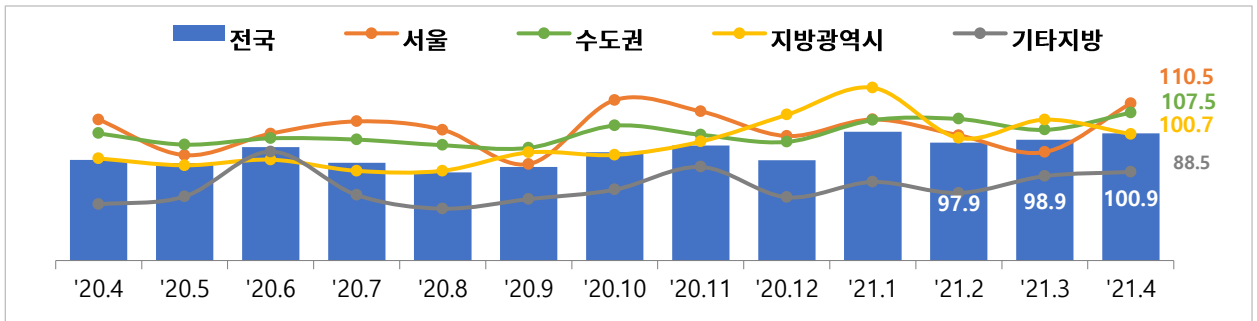
주)*출처시점: '21.05.31

3. 경매

- '21.4월 전국 아파트 경매 매각가율 전월비 상승(2.0%p), 매각률 전월비 하락(Δ 1.50%p)
 - 지난2월 이후매각가율지속적으로상승한반면,매각률은하락함
 - '21.4월매각률은세종(25.0%p),경북(13.17%p),전북(13.16%p)에서전월비상승 반면,대전(Δ 31.35%p),광주(Δ 31.28p),제주(Δ 27.86%p)등에서크게하락함
- 매각가율은 서울(15.6%p), 제주(10.8%p) 등에서 상승, 세종(Δ 58.0%p), 대전(Δ 26.1%p) 등에서는 크게 하락함

아파트 경매 매각가율

(단위: %)

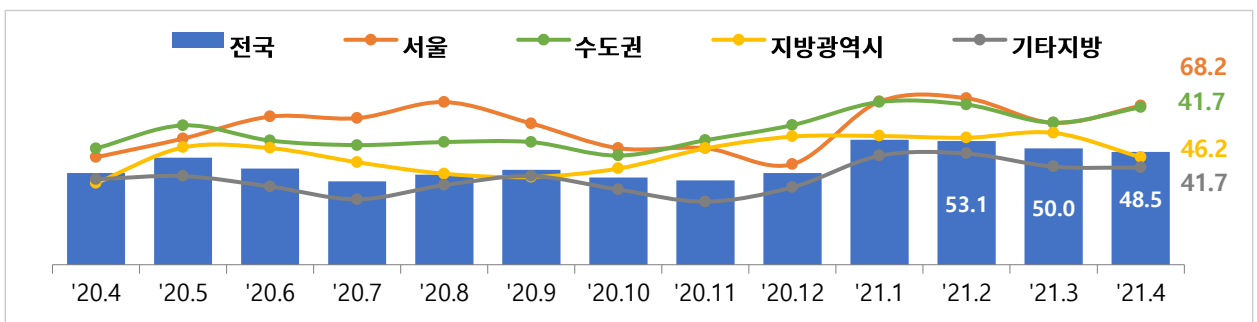


*출처: 대법원

주) '21.04월 경매통계

아파트 경매 매각률

(단위: %)



*출처: 대법원

주) '21.04월 경매통계

4. 입주

▪ '21.4월 전국 입주물량은 11.4천호로 전월비 △7.6천호 감소함

- 전월비 수도권과 기타지방의 입주물량 크게 감소하며 전국 입주물량 감소

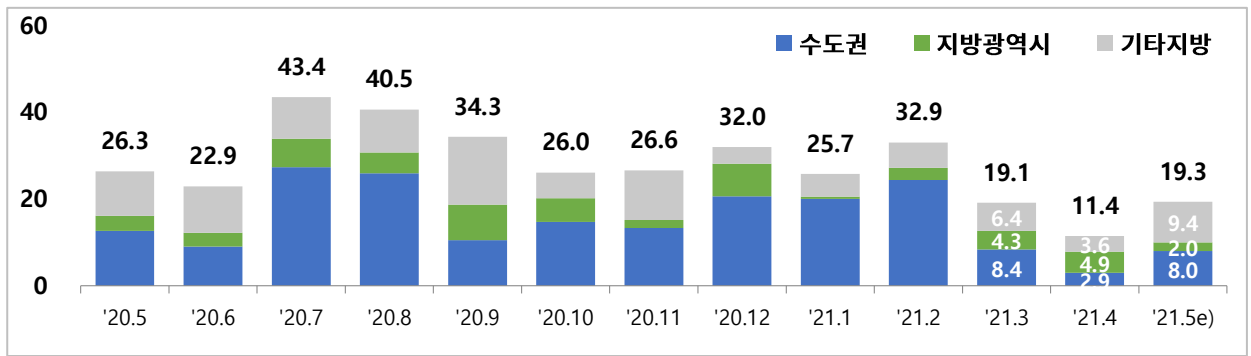
수도권: 8.4천호 → 2.9천호 (△5.4천호 감소)

지방광역시: 4.3천호 → 4.9천호 (0.6천호 증가)

기타지방: 6.4천호 → 3.6천호 (△2.8천호 감소)

아파트 입주물량 추이

(단위: 천호)



*출처: 부동산114 Reps

주) *출처시점: 21.05.21

▪ '21.5월 입주예정물량은 총 19.3천호로 확인됨 (전월비 7.9천호 증가)

- '21.5월 입주예정물량은 수도권 8.0천호, 지방광역시 2.0천호, 기타지방 9.4천호로 확인됨

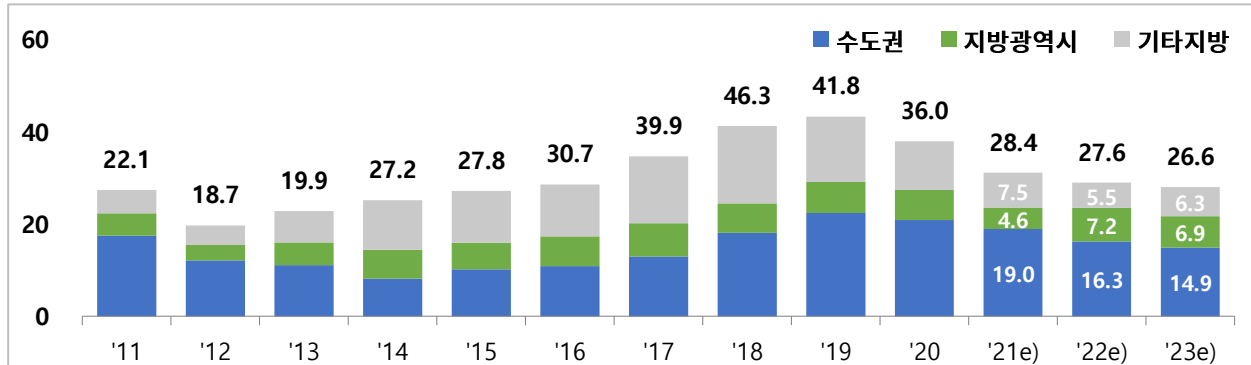
- 수도권과 기타지방의 입주물량 증가한 반면, 지방광역시의 입주물량 감소 예상

(수도권 5천호 증가, 기타지방 5.8천호 증가, 지방광역시 △2.9천호 감소)

- 한편, '23년까지 연도별 입주예정물량은 감소세가 지속될 것으로 보임

연도별 아파트 입주물량

(단위: 만호)



*출처: 부동산114 Reps

주) *출처시점: 21.05.21

4. 입주

‘21년 5월 주요 입주단지

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: '21.05.21

‘21년 6월 주요 입주예정 단지

시도	아파트명	총세대수
서울특별시	[서울특별시 서초구] 서초그랑자이	1,446
	[서울특별시 서초구] 디에이치라클라스	848
	[서울특별시 동작구] 이수푸르지오더프레티움	514
인천광역시	[인천광역시 서구] 검단신도시호반베르디움(Ab15-2)	1,168
경기도	[경기도 성남시분당구] 판교더샵퍼스트파크	1,223
	[경기도 용인시기흥구] 신동백두산위브더제니스	1,187
	[경기도 의왕시] 의왕더샵캐슬	941
	[경기도 김포시] e편한세상김포로얄하임(B6)	574
광주광역시	[광주광역시 북구] 임동2구역중흥S-클래스고운라피네	654
대구광역시	[대구광역시 동구] 방촌역세영리첼	403
세종특별시	[세종특별시 세종시] 세종리더스포레(나릿재마을2단지)	845
경상북도	[경상북도 경산시] 경산하양지구우미린(A2)	737
충청남도	[충청남도 서산시] 예천센텀파크뷰서희	653

*출처: 부동산114

*시점: '21.05.21

5. 재정비사업

▶ 대상 지역



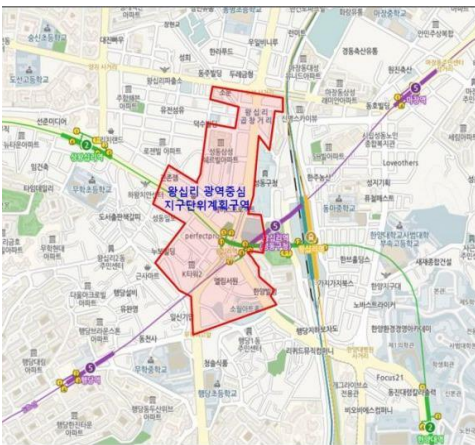
*출처: 서울시

■ 관악구, 봉천·신림 지구단위계획 재정비 추진

- 신림지구중심(신림동 1428번지 일대, 면적 약 50만 m²)은 서남권 신림역 일대를 상업·문화 중심지로 강화하고, 경전철 신설 역세권 주변을 근린상업 중심지로 육성하는 방안임
- 봉천지역중심(봉천동 822-5번지 일대, 면적 약 64만 m²)은 남부순환로 일대 상업·업무 기능 육성, 사로수길 구역 편입, 정비구역 해제 지역 등 미개발 노후 블록에 대한 도시환경 정비 방안 마련 등을 추진하는 방안임

- 지난 4월 신림지구중심, 5월 봉천지역중심의 용역 업체 선정을 완료,
2022년 11월까지 2개 구역에 대한 용역을 마무리할 계획임

▶ 대상 지역



*출처: 서울시

■ 성동구, 왕십리역 일대 지구단위계획 재정비

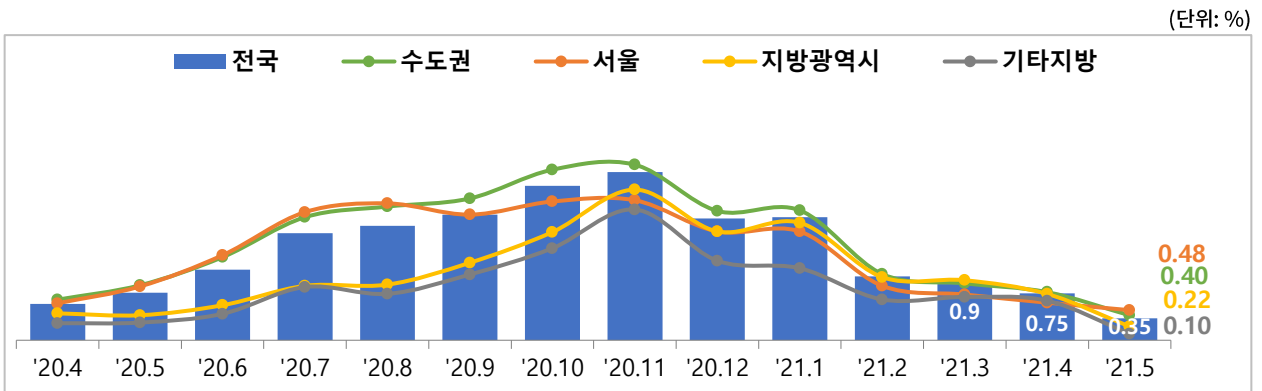
- 성동구(구청장 정원오)는 왕십리역 주변 행당동, 도선동, 홍익동, 하왕십리동 일대 21만 8000m² 규모의 '왕십리 광역중심 지구단위계획구역'에 대해 지구단위계획 재정비 용역에 착수, 재정비에 나섬
- 대상지는 2025년 개통 예정인 동북선 경전철을 포함, 총 5개의 노선이 지나가는 쿼터플 역세권의 교통 요지이자 '2030 서울플랜'의 중심지 체계상 광역중심에 해당되는 지역으로 2022년 말 지구단위계획 변경 결정을 목표로 계획안을 작성,
주민의견수렴을 거쳐 도시·건축공동위원회 심의 등 절차를 이행할 계획임

6. 전월세

□ '21.5월 전국 아파트 전세가격 상승 폭은 전 지역에서 둔화 지속

- 서울(4월0.6%→5월0.48%,△0.12%p 하락)
- 수도권(4월0.77%→5월0.40%,△0.37%p 하락)
- 지방광역시(4월0.74%→5월0.22%,△0.52%p 하락)
- 기타지방(4월0.63%→5월0.1%,△0.53%p 하락)

권역별 아파트 전세가격 변동률



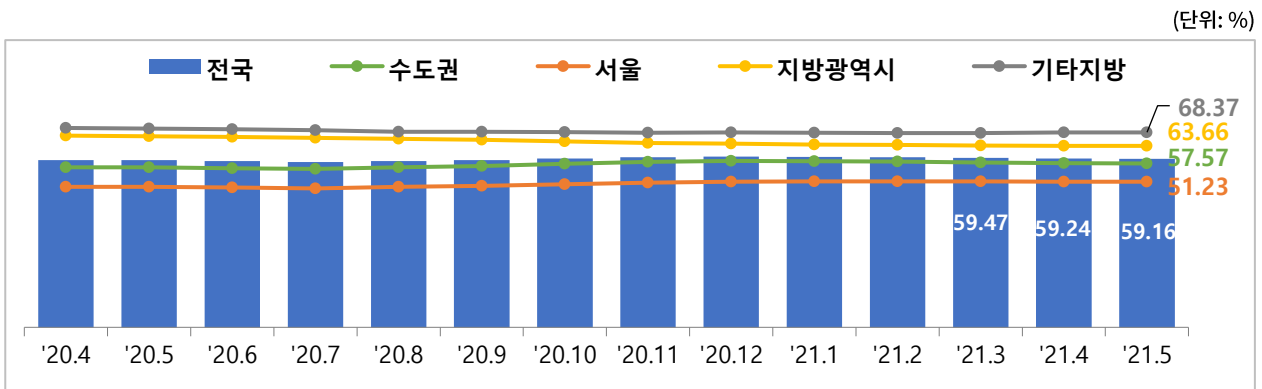
*출처: 부동산114 Reps

주) 발표시점: '21.05.28

□ '21.5월 전국 전세가율은 59.16% 기록, '20.12월 이후 꾸준히 하락(전월비 △0.08%p 하락)

-전세가격상승세가둔화됨에따라전세가율역시하락경향보임

권역별 아파트 전세가율 추이



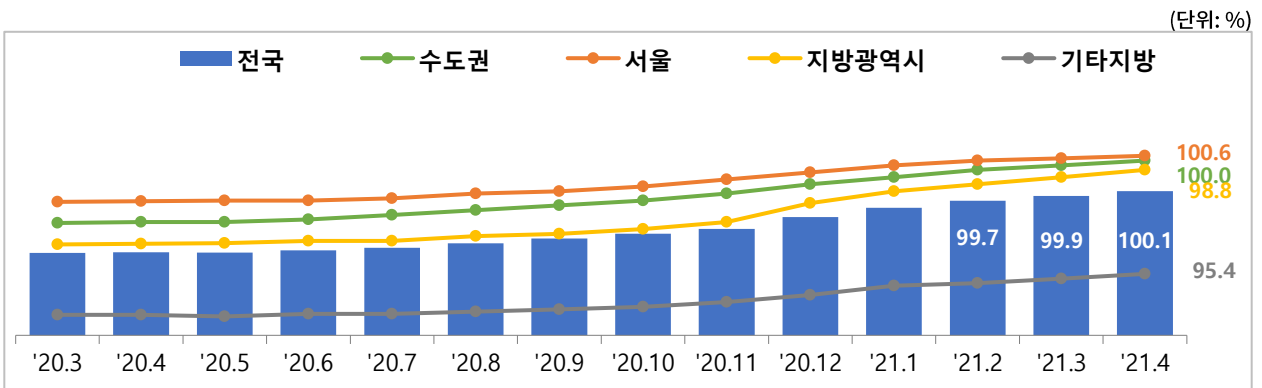
*출처: 부동산114 Reps

주) 발표시점: '21.05.28

6. 전월세

- '21.4월 전국 아파트 월세가격지수(100.1)는 전월비 0.2%p 상승, 기준치 상회
- '20년 하반기부터 상승세가 계속되며 월세가격지수는 매월 최고치 경신
- 서울101.6(0.1%p상승), 수도권101.4(0.2%p상승), 지방광역시101(0.3%p상승), 기타지방96.6(0.2%p상승)
- 으로 전권역의 월세가격지수 전월비 상승

권역별 아파트 월세가격지수

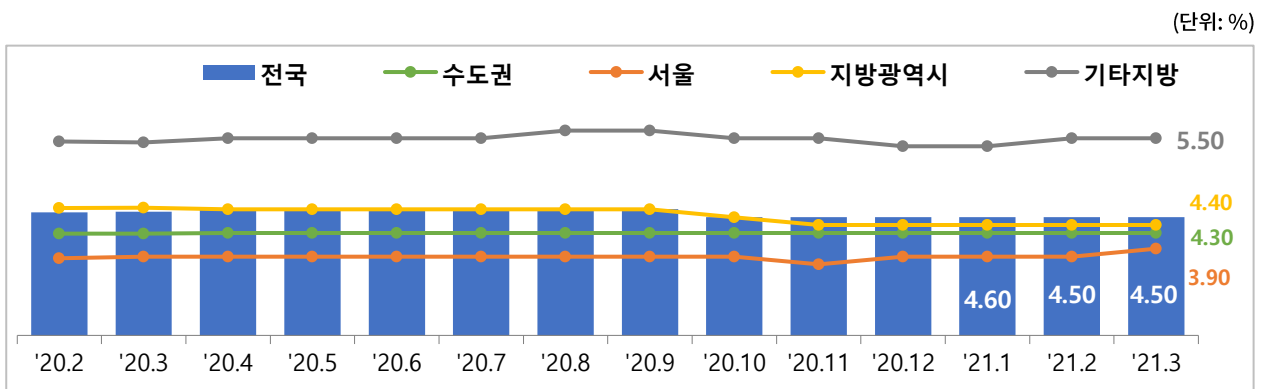


*출처: 한국부동산원

주) 발표시점: '21.05.21

- '21.3월 전국 아파트 전월세전환율은 4.50% 수준 지속
- '21.3월 기준 서울(0.1%p상승)을 제외한 모든 권역에서 변동없이, 전월 수준의 전월세전환율이 유지됨

전월세전환율 추이



*출처: 한국부동산원

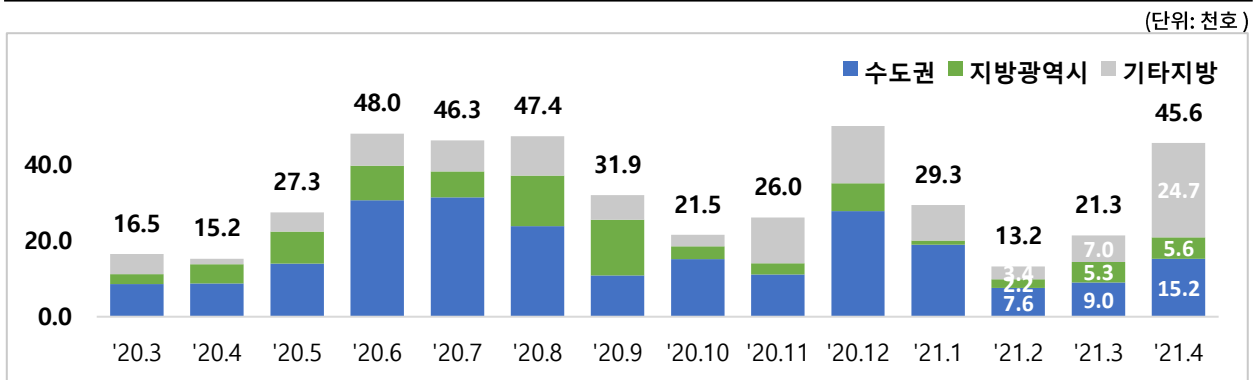
주) 발표시점: '21.05.21

1. 신규분양

▪ '21.4월 전국 아파트 분양물량은 45.6천호로 조사됨 (지난 달 대비 2배 이상 증가)

- 수도권과기타지방의분양물량(24.7천호)이전월비크게증가한특징
- 5월~6월에도역대최대물량이분양할것으로전망됨

전국 아파트 분양물량



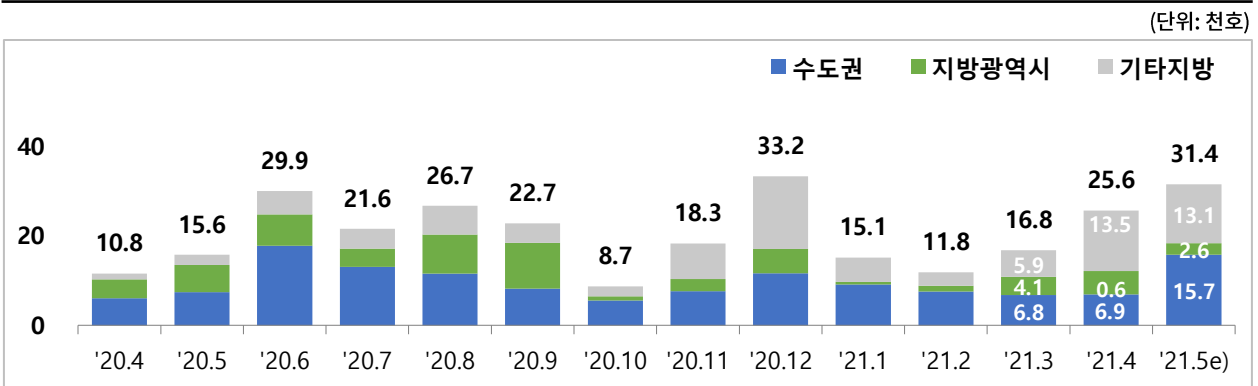
*출처: 부동산114 REPS

주) *출처시점: '21.05.21

▪ '21.5월 전국 민간아파트 일반분양(예정)물량은 31.4천호로 조사됨

- 지난 12월과 유사한 물량으로 수도권 분양 예정 물량이 집중될 것으로 조사됨 (수도권 분양물량: 15.7천호)
- : 수도권(8.8천호 증가), 지방광역시(△2.6천호 감소), 기타지방(△0.4천호 감소)

민간 아파트 일반분양물량



*출처: 부동산114 REPS

주) *출처시점: '21.05.21

1. 신규분양

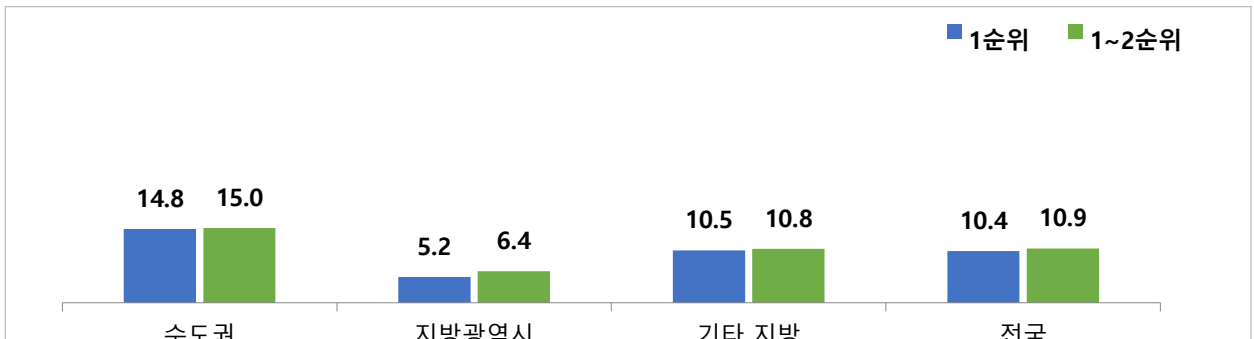
▪ '21.4월 전국 총 19,607호 일반공급에 1순위 20만 4,049구좌가 접수되며

10.41대1의 경쟁률을 기록함

- 지역별 1순위 청약률은 수도권이 4,922호 일반공급에 7만 2,853구좌가 접수되며 1순위 경쟁률 14.80대1을 기록
- 규모별로는 수도권 85㎡ 초과면적이 강세를 보임(21.53대1)
- 지역별로는 서울 217.89대1, 인천 23.52대1, 경남 15.68대1 순으로 강세를 보임
- 단지별 1순위 청약률은
관악중앙하이츠포레 217.89대1,
파주운정디에트르라포레(A37) 36.95대1,
덕소강변스타힐스 30.04대1을 기록함

지역별 청약률

(단위: N대1)

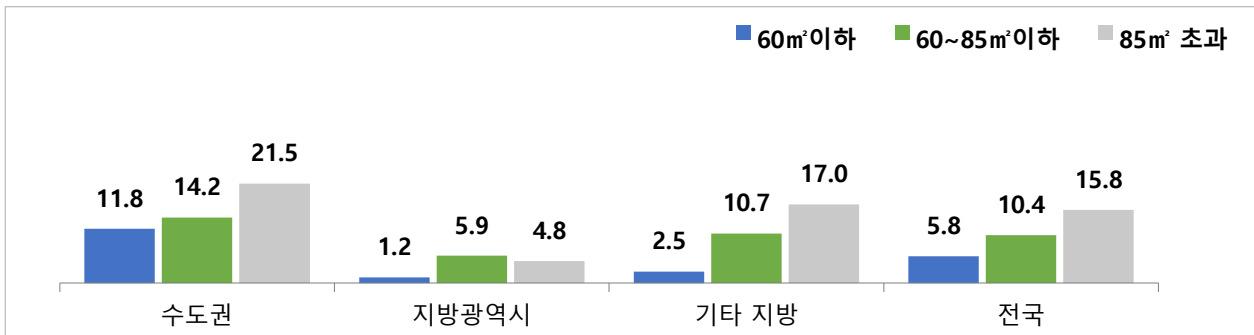


*출처: 금융결제원

주) *출처시점: '21.05월

규모별 청약률(1순위 기준)

(단위: N대1)



*출처: 금융결제원

주) *출처시점: '21.05월

1. 신규분양

'21년 4월 민간분양 단지 청약률

구분	일반분양	청약자(명)		청약률(N:1)	
	세대수(호)	1순위	1~2순위	1순위	1~2순위
전국	11,796	202,277	211,006	17.1	17.9
수도권	2,380	43,370	43,370	18.2	18.2
관악중앙하이츠포레	18	3,922	3,922	217.9	217.9
덕소강변라운프라이빗	97	946	946	9.8	9.8
덕소강변스타힐스	137	4,115	4,115	30.0	30.0
용인드마크데시앙	637	4,977	4,977	7.8	7.8
파주운정디에트르더클래스(A35)	285	6,855	6,855	24.1	24.1
파주운정디에트르라포레(A37)	166	6,134	6,134	37.0	37.0
호반써밋그랜빌(A2)	492	8,213	8,213	16.7	16.7
화성태안우미린센트포레1차(B1)	274	4,384	4,384	16.0	16.0
화성태안우미린센트포레2차(B2)	274	3,824	3,824	14.0	14.0

*출처: 금융결제원

*시점: '21.05.21

1. 신규분양

'21년 4월 민간분양 단지 청약률

구분	일반분양	청약자(명)		청약률(N:1)	
	세대수(호)	1순위	1~2순위	1순위	1~2순위
전국	11,796	202,277	211,006	17.1	17.9
지방	9,416	158,907	167,636	16.9	17.8
지방광역시	5,471	49,944	54,973	9.1	10.0
사상역경보센터리안3차	136	234	399	1.7	2.9
한양수자인더팰리시티	572	10,209	10,209	17.9	17.9
대구안심파라곤프레스티지(B4)	712	207	384	0.3	0.5
동대구역골드클래스	279	828	1,349	3.0	4.8
동대구역엘크루에비뉴원	179	294	545	1.6	3.0
대구역SD아이프라임	78	60	168	0.8	2.2
수성해모로하이엔	532	603	977	1.1	1.8
힐스테이트만촌역	500	4,532	5,732	9.1	11.5
호반써밋수성	230	1,327	1,932	5.8	8.4
힐스테이트달성공원역	257	1,286	1,889	5.0	7.4
대구역한라하우젠트센터로	125	253	542	2.0	4.3
검단신도시우미린파크뷰1단지(AA8)	156	3,568	3,568	22.9	22.9
검단신도시에미지퍼스트포레(AB3-2)	681	16,908	16,908	24.8	24.8
검단신도시우미린파크뷰2단지(AB1)	341	7,235	7,235	21.2	21.2
봉선로르오네뜨	64	277	663	4.3	10.4
울산뉴시티에일린의뜰1차(B1)	629	2,123	2,473	3.4	3.9

*출처: 금융결제원

*시점: '21.05.21

1. 신규분양

'21년 4월 민간분양 단지 청약률

구분	일반분양	청약자(명)		청약률(N:1)	
	세대수(호)	1순위	1~2순위	1순위	1~2순위
전국	11,796	202,277	211,006	17.1	17.9
지방	9,416	158,907	167,636	16.9	17.8
기타지방	3,945	108,963	112,663	27.6	28.6
리치먼드힐철원	183	2	4	0.0	0.0
형성벨라시티	205	55	87	0.3	0.4
E편한세상거제유로스카이	683	9,911	9,911	14.5	14.5
김해울하더스카이시티제니스&프라우	709	15,590	15,590	22.0	22.0
김해푸르지오하이엔드2차	1,084	21,088	21,088	19.5	19.5
진해남문리젠시빌란트더웰(A5-1)	415	273	441	0.7	1.1
창원푸르지오더플래티넘	478	8,710	8,710	18.2	18.2
디엘본S136	128	185	247	1.5	1.9
선우H타운	60	14	26	0.2	0.4
한화포레나포항	1,798	9,932	10,915	5.5	6.1
광양푸르지오더센트럴(2-2BL)	494	701	1,266	1.4	2.6
힐스테이트모종네오루체(D1-1)	514	31,491	31,491	61.3	61.3
천안한양수자인에코시티	2,966	5,839	7,715	2.0	2.6
E편한세상진천로알하임	308	1,036	1,036	3.4	3.4
증평송산지구칸타빌	163	1,334	1,334	8.2	8.2
e편한세상연동센트럴파크(1단지)	102	2,117	2,117	20.8	20.8
e편한세상연동센트럴파크(2단지)	102	685	685	6.7	6.7

*출처: 금융결제원

*시점: '21.05.21

2. 미분양

▪ '21.3월 전국 미분양은 약 1.5만호로 전월비 $\Delta 516$ 호 감소,

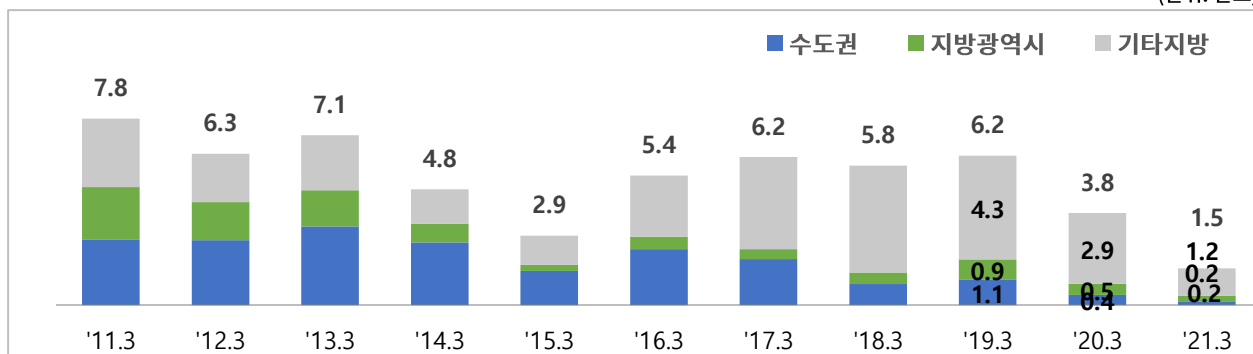
'11~'20년 평균(5.6만호) 대비 $\Delta 73.2\%$ 수준 감소

- 부산,충북,전남을제외한전국모든권역의미분양물량이전월비감소함

- 지역별로는경남($\Delta 457$ 감소),강원($\Delta 277$ 호감소),충남($\Delta 155$ 호감소)등의순으로미분양물량이큰폭으로감소함

최근 10년간 3월 미분양

(단위: 만호)

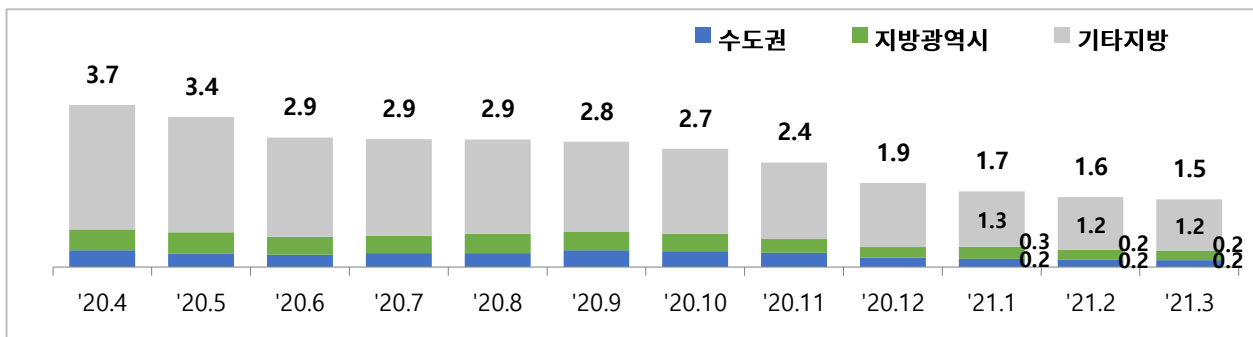


*출처: 국토교통부

주) *출처시점: '21.05.21

권역별 미분양

(단위: 만호)



*출처: 국토교통부

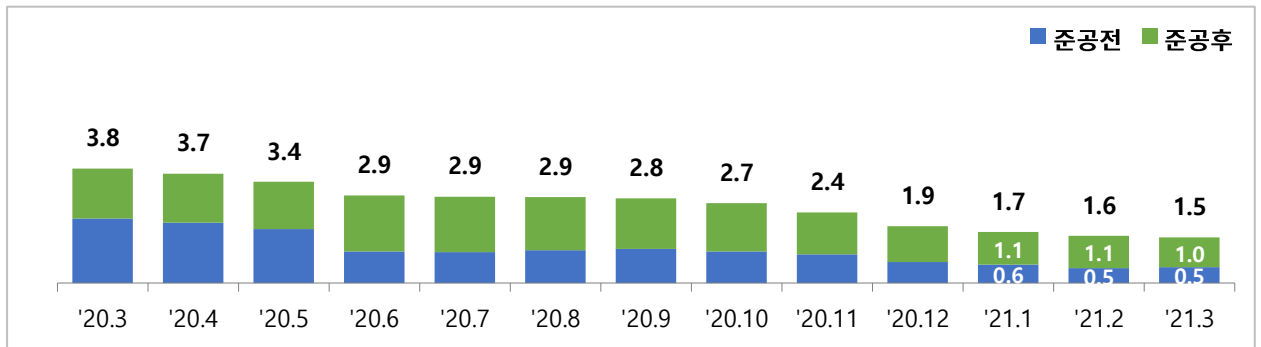
주) *출처시점: '21.05.21

2. 미분양

- '21.3월 전국 준공 전 미분양 물량은 전월비 298호 증가,
준공 후 미분양 물량은 전월비 $\Delta 814$ 호 감소하며 미분양 물량 감소세 지속됨
- 준공전미분양은전월비5.95%증가함
충북(558호증가),전남(97호증가),경북(67호증가)등에서증가한것으로조사됨
반면,강원($\Delta 222$ 호감소)과충남($\Delta 83$ 호감소)등에서는전월비미분양물량감소함
- 준공후미분양은전월비 $\Delta 7.55\%$ 감소,지역별로경남($\Delta 421$ 호),제주($\Delta 90$ 호),경기($\Delta 83$ 호)순으로감소

유형별 미분양

(단위: 만호)



*출처: 국토교통부

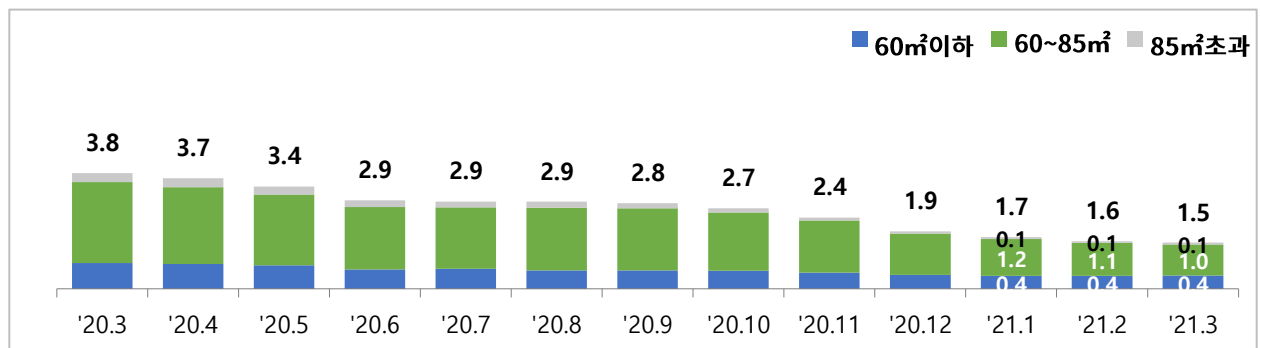
주) *출처시점: '21.05.21

- 규모별로는 전용 60~85㎡이하의 면적의 미분양 물량이 전월비 가장 크게 감소
($\Delta 597$ 호 감소)

- 전용60㎡이하면적의미분양물량전월비105호증가한0.44만호
- 전용60~85㎡이하면적의미분양물량전월비 $\Delta 597$ 호감소한1.03만호
- 전용85㎡초과면적의미분양물량전월비 $\Delta 24$ 호감소한0.06만호

규모별 미분양

(단위: 만호)



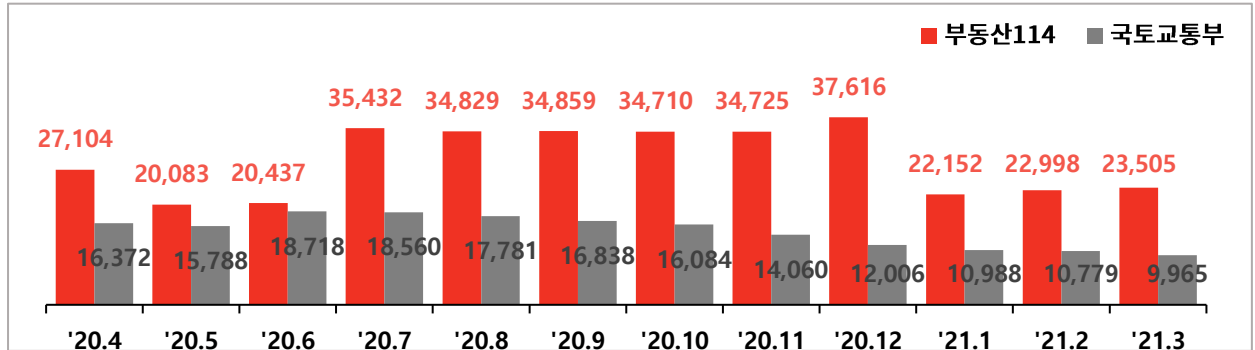
*출처: 국토교통부

주) *출처시점: '21.05.21

2. 미분양

준공후 미분양 (국토교통부, 부동산114 비교)

(단위: 호)

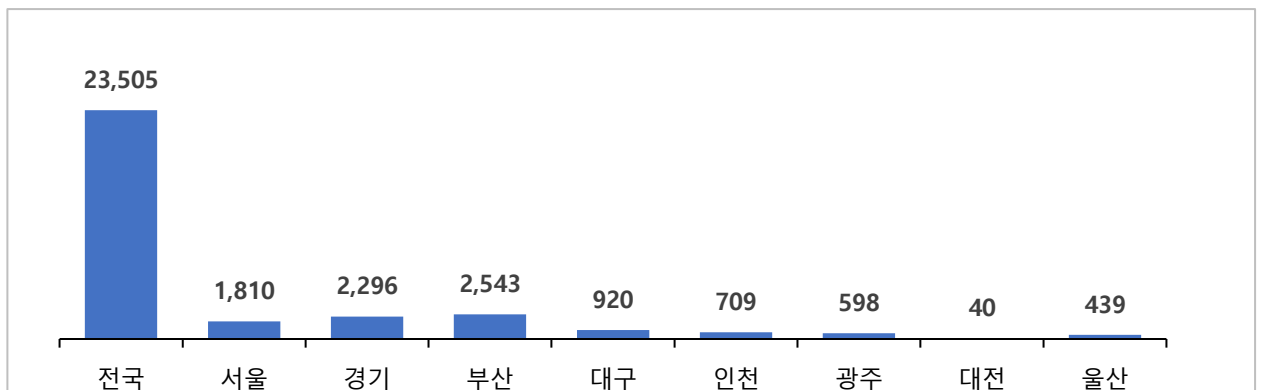


*출처: 국토교통부

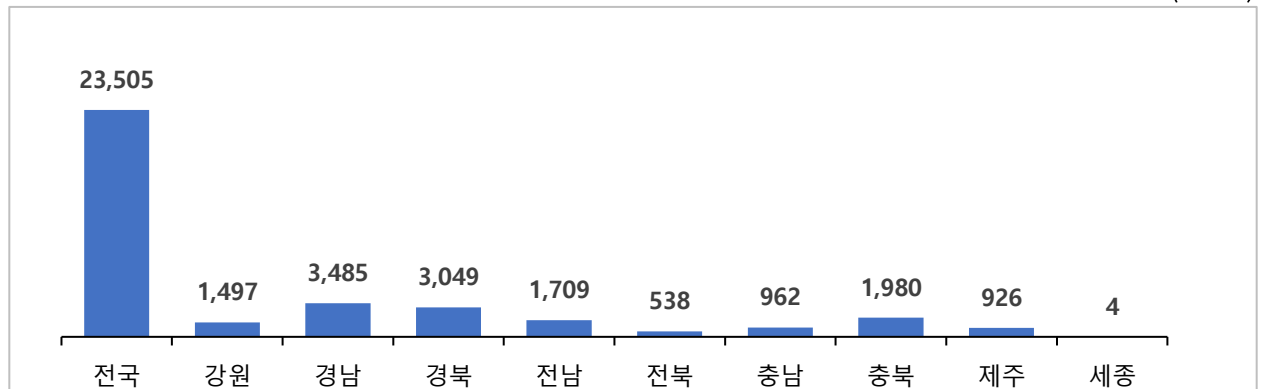
주) *출처시점: '21.04.16

지역별 준공후 미분양 현황_2021년 3월 (부동산114)

(단위: 호)



(단위: 호)



*출처: 부동산114 REPS

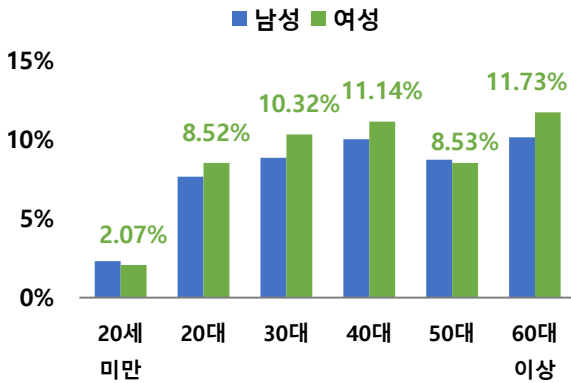
1. 거주자 기본 현황 (서울시 강남구)

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

- 연령별구성비는 20대(16.17%), 30대(19.17%), 40대(21.17%), 50대(17.25%), 60대이상(21.87%)임
- 직업군은 기타 39.72%, 소기업급여가 37.49%, 일반자유업 11.55% 등의 순임

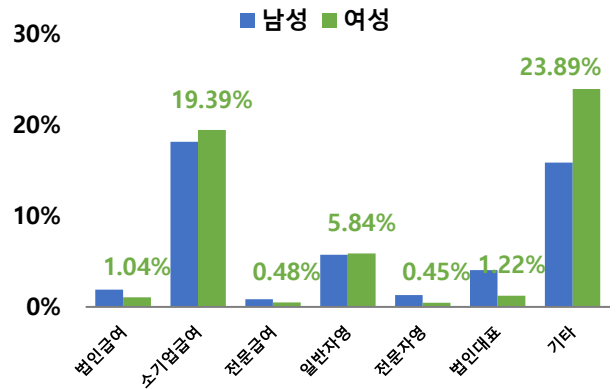
■ 서울시 강남구 거주자의 40.4%는 연소득이 5천만원 이상, 16.9%의 연소득은 4~5천만원임
한편, 서울시 강남구 거주자의 67.61%는 대출 잔액이 0원임

인구 구성비



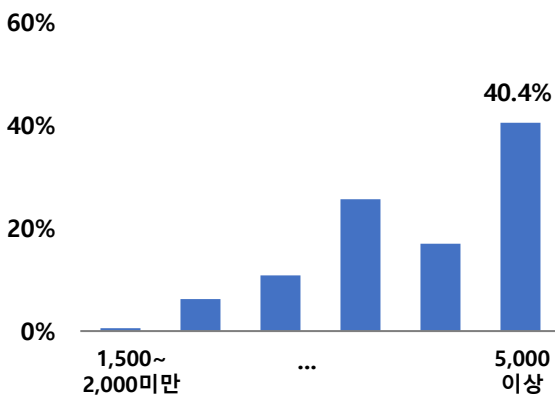
*출처: K-Atlas

직업군 분류



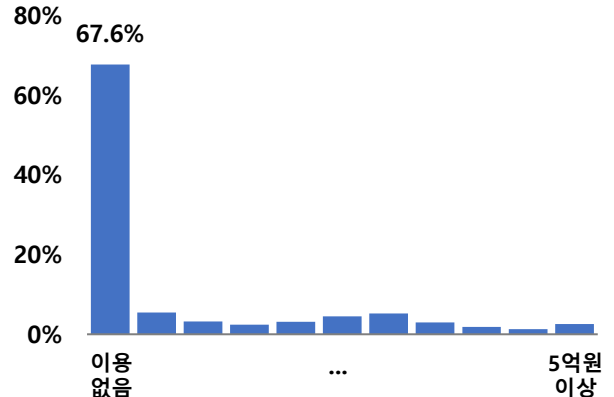
*출처: K-Atlas

연 소득 금액대



*출처: K-Atlas

총 대출잔액대

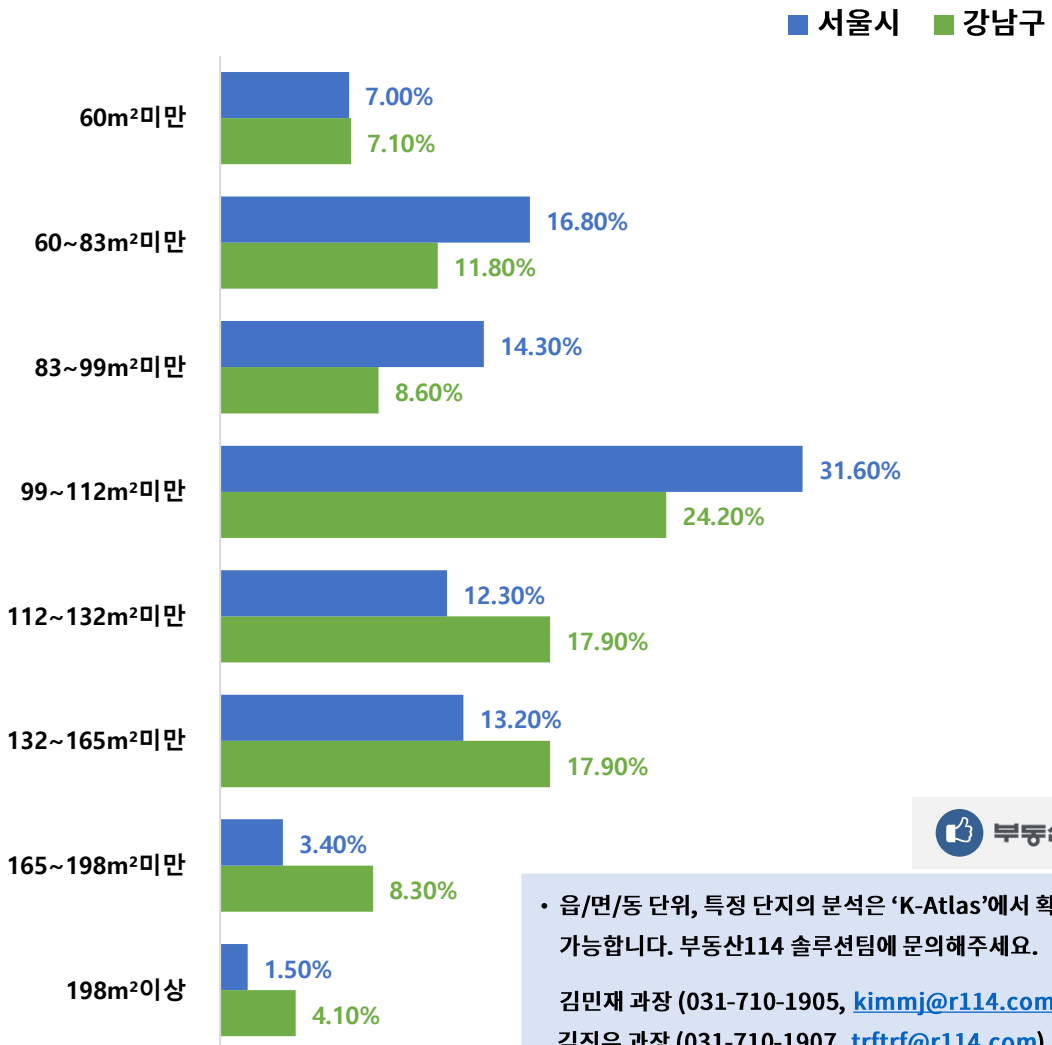


*출처: K-Atlas

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,서울시강남구아파트는소형면적(40~~)의구성비가서울시전체평균(00%)대비낮음

면적별 가구 비중



• 읍/면/동 단위, 특정 단지의 분석은 'K-Atlas'에서 확인 가능합니다. 부동산114 솔루션팀에 문의해주세요.
 김민재 과장 (031-710-1905, kimmj@r114.com)
 김진우 과장 (031-710-1907, trftrf@r114.com)
 전성현 과장 (031-710-1908, lookyjun@r114.com)

*출처: K-Atlas

2. 거주자 금융 현황 (서울시 강남구)

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



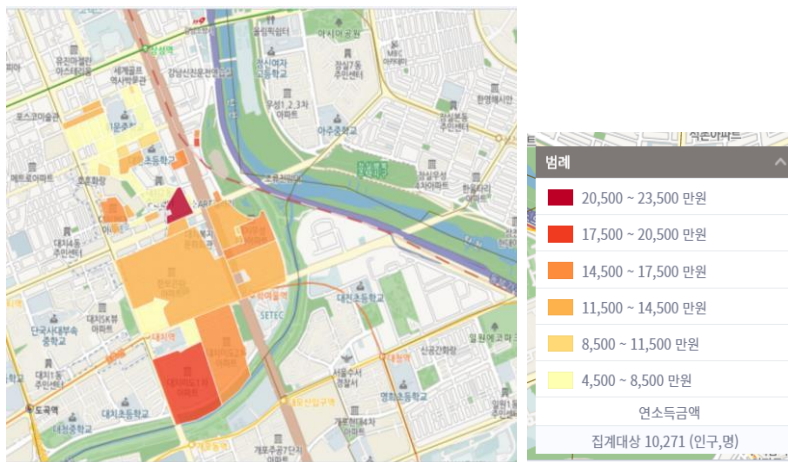
- 읍/면/동 단위, 특정 단지의 분석은 'K-Atlas'에서 확인 가능합니다. 부동산114 솔루션팀에 문의해주세요.

김민재 과장 (031-710-1905, kimmj@r114.com)

김진우 과장 (031-710-1907, trftrf@r114.com)

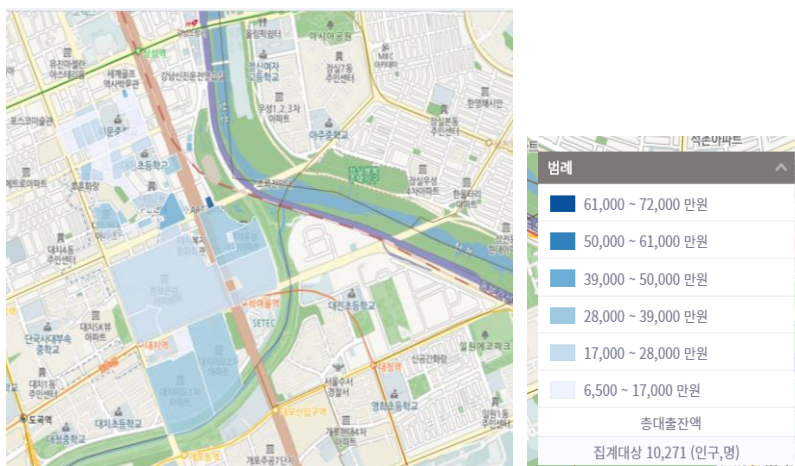
전성현 과장 (031-710-1908, lookyjun@r114.com)

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 주담대잔액은

• 읍/면/동 단위, 특정 단지의 분석은 'K-Atlas'에서 확인 가능합니다. 부동산114 솔루션팀에 문의해주세요.

반포1동 아파트 소유자의 연소득, 주담대잔액 대비 높음

- 연소득: 반포자이 소유자(실거주자: 1.42억원, 비거주자: 1.06억원) >

반포1동 아파트 소유자(실거주자: 1.23억원, 비거주자: 8천6백만원)

- 주담대잔액: 반포자이 소유자(실거주자: 4.86억원, 비거주자: 3.76억원) >

반포1동 아파트 소유자(실거주자: 4.1억원, 비거주자: 3.31억원)

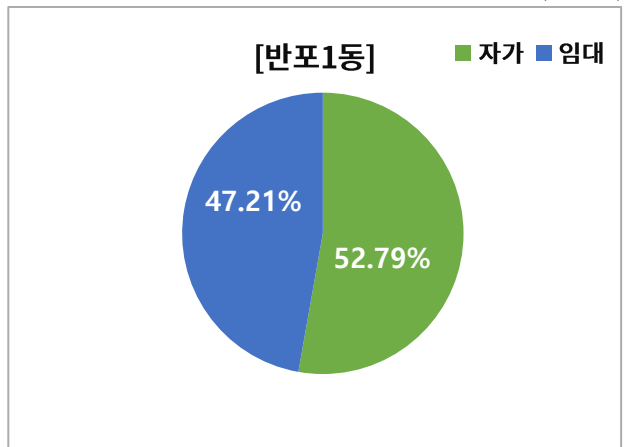
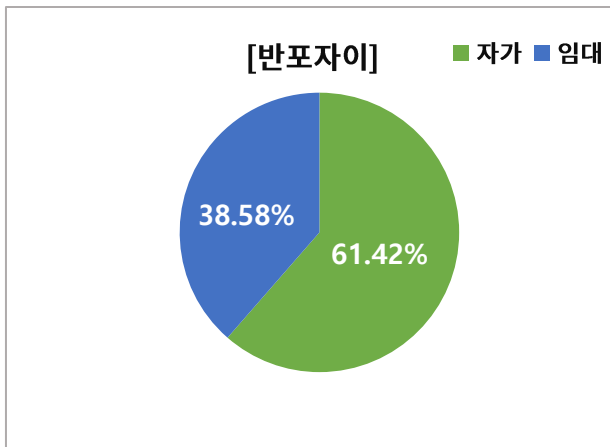
김민재 과장(031-710-1905, kimmj@r114.com)

김진우 과장(031-710-1907, trftrf@r114.com)

전성현 과장(031-710-1908, lookyjun@r114.com)

자가 vs. 임대 비율

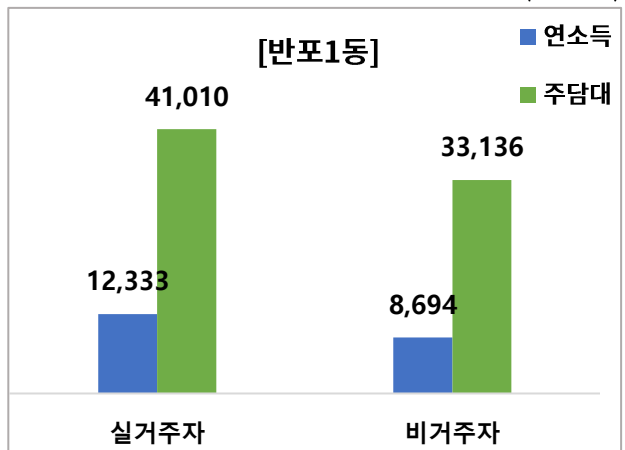
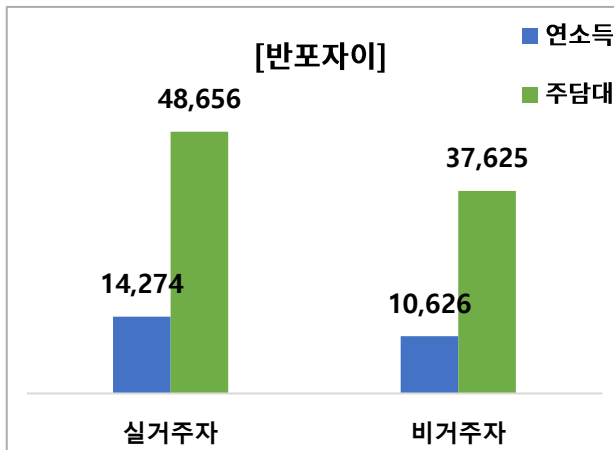
(단위: %)



*출처: K-Atlas

실 소유자 연 소득 금액 및 주담대잔액

(단위:만원)



*출처: K-Atlas

부동산114 사업 영역 소개

장기간 축적된 노하우와 방대한 부동산 데이터베이스, 네트워크 망을 활용하여
부동산 데이터 솔루션 제공 및 시장·분양 환경 평가 등 종합 컨설팅 서비스를 제공합니다.

□ 데이터 솔루션

부동산 통계
분석 솔루션

REPS

- 전국 아파트의 장기 시계열 정보
- 전국 분양계획 및 입주물량 정보
- 오피스텔 분양/입주/시세 정보
- 재건축·재개발 정보
- 거래량 및 실거래 매핑 데이터 정보
- 엑셀 데이터 다운로드 기능 제공

사내 구축형
통합 SI 솔루션

RIS

- 사내 시스템 구축형 솔루션으로 전사 사용 가능
- REPS 서비스
- GIS기반 부동산 개발 및 종합 정보
- 분양가 산정 및 사내 리포트 서비스

GIS 기반 부동산
금융 분석 솔루션

K-Atlas

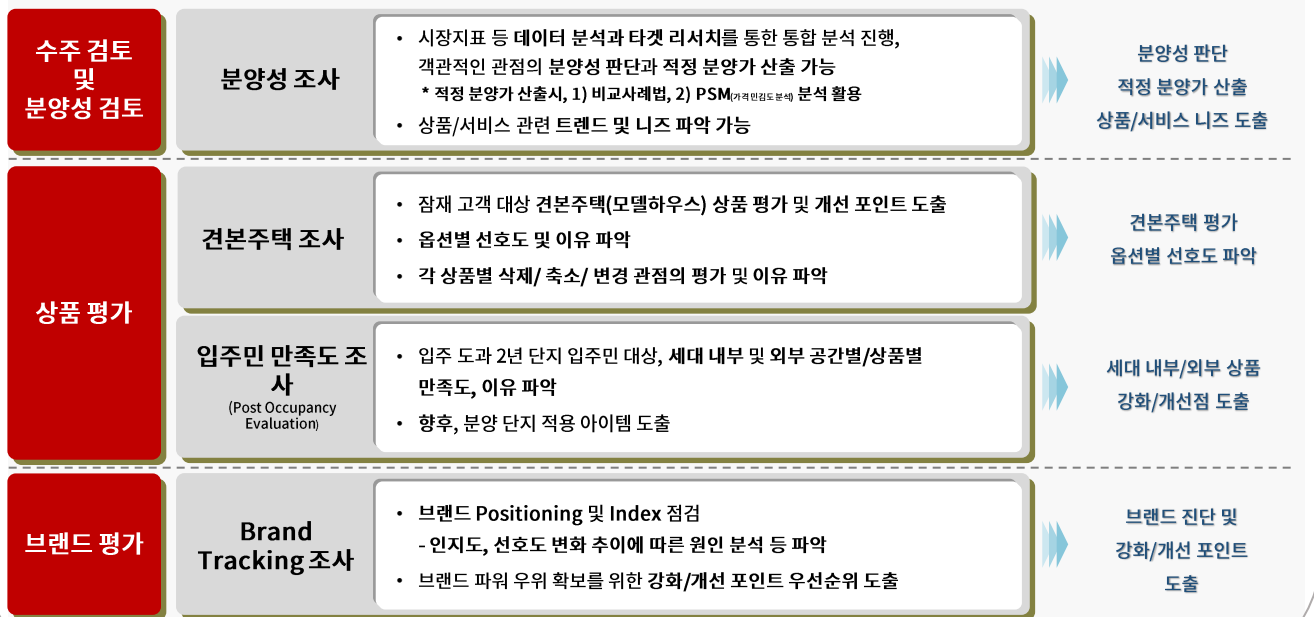
- GIS 기반 연소득·전입·통근 분석
- 실소유자 및 거주자 특성 분석
- 카드 사용 및 매출 분석

상업용 부동산
분석 솔루션

MABS

- 전국 상업시설(상가) 분양 정보
- 매물 정보 및 실거래 정보
- GIS 기반 매출, 인구, 업종 정보

□ 컨설팅 서비스



감사합니다



본 보고서와 관련한 문의 사항 및 정기 리포트 신청 관련
사항은 아래의 연락처로 문의해주시기 바랍니다.

***담당: 부동산114 데이터사업부 솔루션팀**

김민재 과장 (031-710-1905, 010-2987-1401, kimmj@r114.com)

김진우 과장 (031-710-1907, 010-7417-0619, trftrf@r114.com)

전성현 과장 (031-710-1908, 010-3839-0403, lookyjun@r114.com)