

6월호: 건설/부동산 월보 No. 20

이상우 애널리스트의 부동산 라이프

- 상반기 쌓였던 상승여력을 한꺼번에 표출한 5월 전국 주택가격

Overweight(유지)

- 문재인 정부에서 우선적으로 고려중인 '도시재생 뉴딜' 및 '가계대출 규제'에 대한 윤곽이 서서히 드러나는 중
 - 서울시의 역세권 청년주택 등 서울시와 중앙정부간의 부동산시장 공감대 형성으로 주거/상업지역 모두 '재생'중심으로 사업전개 전망
 - DSR, 신DTI 등 부동산 대출관련 이슈 또한 7월 이전엔 명확해 질 것으로 전망
- 6월 부동산 시장: 대선 직후 확인된 수도권 시장 분위기가 전국으로 확산될지 관심
 - 서울(DMC), 인천 청라, 송도, 고양 삼성, 지축, 성남 판교 등 인기지역에 공급되는 분양가 및 경쟁률을 확인해야 할 것
 - 서초 푸르지오 써밋(907호), 대치 SK뷰(239호) 등 강남 핵심지역 신규공급에 따른 주변 가격에 미칠 영향 확인

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

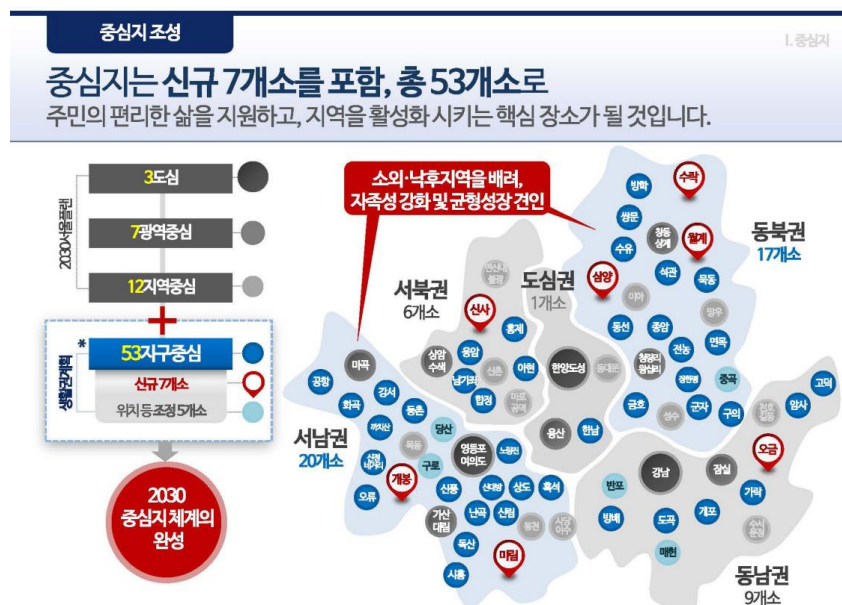


Summary

5월 부동산 이슈

- **문재인 정부의 도시재생 방향성 윤곽(5/25)**: 문재인정부의 도시재생은 서울주택도시공사(SH공사)가 적극적으로 참여할 것으로 전망한다. 서울시의 역세권청년주택 등 강북 도심재생과 맥을 함께하고 있기 때문이다. 서울형 자율주택정비사업 등 주거 및 상업지역의 재생사업을 본격화하며 비강남권, 특히 서울 서남/동북 등 낙후지역의 본격개선에 나설 것으로 전망한다. 서울시는 이미 서울시생활권계획을 통해 상업지역 확대지정을 발표했으며, 전체 확대지정 면적의 87%(117만²)를 서울 동북/서북/서남에 배정해 놓은 상태다.
- **부동산 관련 정책 불확실성은 7월까지 이어질 것 (5/23)**: 부동산 시장과 관련된 문재인정부의 방향성은 7월까지 불확실할 것으로 전망된다. LTV/DTI 행정지도가 일몰되는 7월 이전까지는 어떤 정책이든 제시돼야 하지만, 장관 선임 등 과정이 순탄치만은 않기 때문이다. 또한 DSR, 신DTI 등 대출 관련한 사항 역시 경제부총리, 국토부장관 후보자, 금융위원회 등이 신중론을 언급하고 있어 현 단계에서 예상하는 것은 무의미하다.
- **강북 재건축바람(5/2)**: 강북 재건축이 활발해질 전망이다. 해당지역은 주로 상계/공릉 등 서울 동북지역이다. 하지만, 진정한 시장의 관심은 '한강변'이다. 이촌동 한강맨션(660호), 한남3구역(5,826호) 외에도 이태원동 청화(578호), 원효로4가 산호(554호), 옥수동 한남하이츠(535호) 등도 재건축 진행과정을 밟고 있다. 강북 재건축/재개발은 결국 경제성 이슈다. 강남권과는 달리, 재건축/재개발의 사업성이 명확하지 않은 지역이 많기 때문이다. 따라서, 정부의 도심재생정책에 편승한 투자는 어디까지나 각 지역, 단지별 심도 높은 수익성 분석이 필요하다.
- **강남 재건축, 서울시 요구를 대부분 수용하면 속도가 빨라짐(5/17)**: 강남 재건축은 서울 도시계획위원회에서 지적된 사항을 얼마만큼 '적극적으로' 수용하는지에 따라 재건축 속도가 결정될 전망이다. 가락동 가락프라자(672호→1,166호), 개포주공5단지(940호→1,307호) 등의 속도가 빠른 반면, 잠실주공5단지는 진행속도가 더디다. 1)단지내 도시계획도로 신설, 2)비주거지역 MICE 기능확대, 3)단지 중앙의 타워형 아파트동(棟), 굴뚝보존 등 요구조건에 대한 대응이 미온적이었기 때문이다. 최근 조합은 적극적인 움직임을 보이고 있으며, 연말 일몰예정인 초과이익환수제를 회피하기 위한 교육책으로 판단된다.

서울시, 상업지역 확대지정 전망



6월 분양시장: 수도권에서 확인한 5월 관심도가 과연 지방까지 전파될 수 있을 것인가?

- 6월 주택시장은 5월(14,832호) 대비 211.1% 증가한 46,149호가 공급될 것으로 전망한다. 수도권/지방을 중심으로 한 공급증가가 예정되고 있으며, 모두 5월 정치 불확실성을 염두에 둔 소극적 분양전개 방향을 급히 전환시키는데 관심이 주목된다.
- 6월 서울 주택 분양시장은 2,958호가 공급(+126.0%MoM)될 것으로 전망한다. 이미 5월 보라매 SK뷰, 고덕 롯데캐슬 베네루체 등 정치적 불확실성이 종료된 시점 이후의 시장의 관심도는 이미 확인된 상태이기 때문에, DMC 등 서울 서북지역의 분양 및 신정동, 월계역 등 차선호 지역의 분양결과에 관심이 집중된다. 특히 DMC는 과거 가재울뉴타운의 분양결과가 양호하지 못했던 경험 때문에, 책정 분양가 수준 및 경쟁률에 따라 향후 지역 내 분양시장에 미칠 영향도 클 것으로 예상되기 때문이다.
- 6월 수도권 분양(24,903호)은 5월 대비 190.5% 증가할 것으로 전망한다. 인천에서도 청라, 송도 등 경제자유지역(IFEZ)에 대규모로 공급되는 아파트들의 청약경쟁률에 관심이 집중된다. 송도는 이미 과거와는 달리 시장에서 충분히 신규공급이 소화되고 있음이 확인되고 있기 때문이다. 또한, 고양 삼송, 지축 등 서울 인접지역 및 한류월드라는 선호지역에 계속된 공급이 성공적인 결과를 이끌어내는 사실 또한 주목해야 한다. 경기 동북에서는 남양주 다산신도시에 마지막 공급이 진행, 경기 동남에서는 성남 판교에 더샵퍼스트파크가 공급된다. 장기간 공급이 없었던 인기지역에 보일 시장 관심이 주목된다.
- 6월 전체 입주는 10,636호다. 이 중, 서울 입주는 1,377호다. 5월 입주는 서울 강남권 입주가 예정되어 있다. 바로 서초 푸르지오써밋(907호) 및 대치SK뷰(239호)다. 특히 이 중 서초 푸르지오 써밋은 907호라는 규모 외에도 59m²(5,000만원/3.3m²), 84m²(4,200만원/3.3m²) 수준에서 거래되고 있어, 서초동 주택가격을 이끌어내고 있는 상황이다.

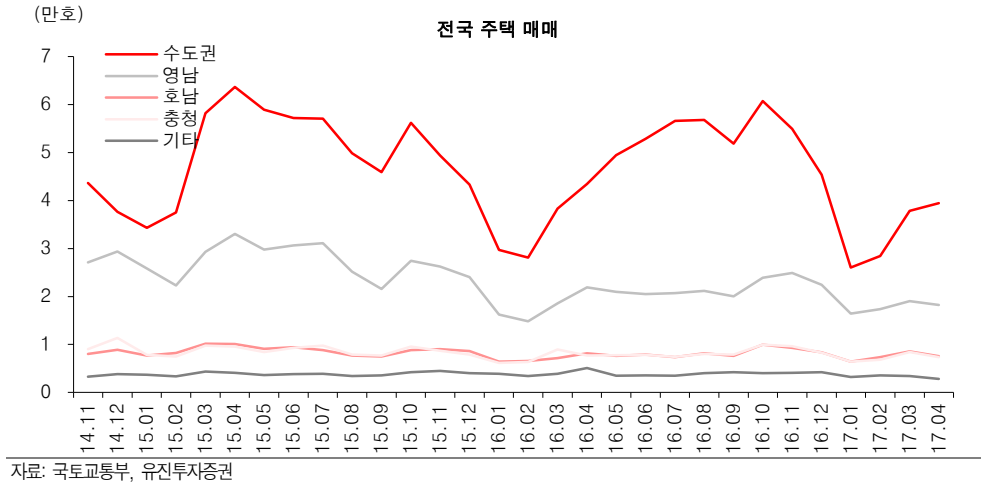
6월, 서초 푸르지오 써밋(서초삼호 재건축) 입주



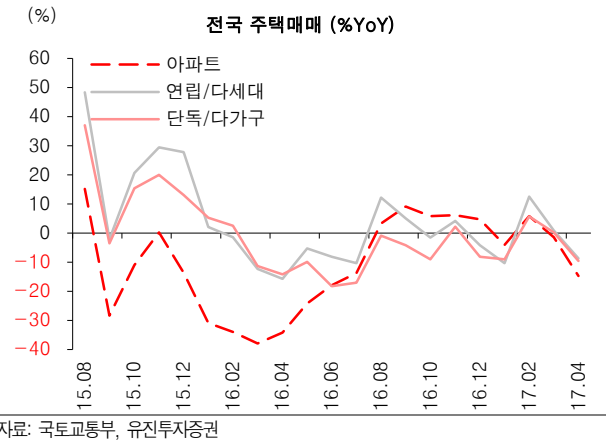
자료: 대우건설

Key Chart

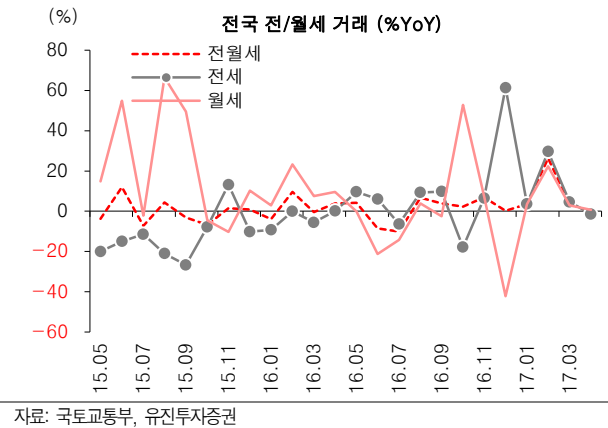
주택 매매: 전년대비 감소



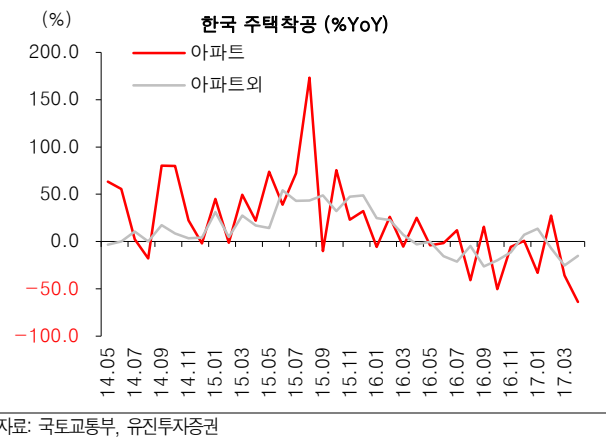
모든 유형별 매매거래 감소



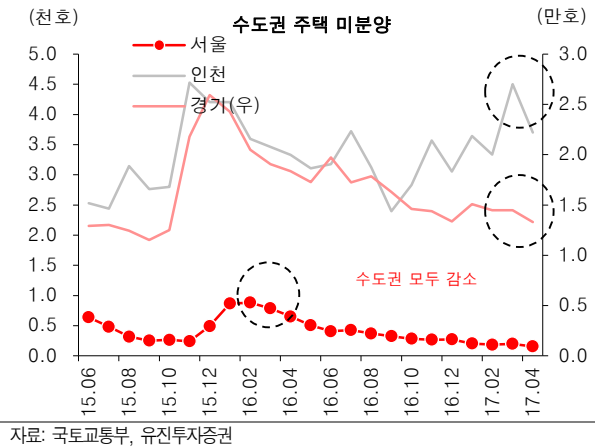
전세 감소, 월세 소폭 증가



주택 착공 감소 추세



서울의 미분양은 감소





Contents

Summary	2
I. 최근 부동산 이슈	6
1. 문재인정부의 부동산 대표정책인 도시재생, 윤곽이 나오고 있음	
2. 서울시, 균형발전을 위한 상업지역 확대지정	
3. 향후 부동산 관련 대출정책, 어떻게 변할까?	
4. 문재인정부의 도심재생바람을 탄 강북 재건축/재개발	
5. 강남권 재건축, 서울시 요구를 대부분 수용	
6. 지역주택조합, 시세보다 “싼” 집을 쉽게 사기란 그렇게 쉽지 않다	
7. 방이동 올림픽션수촌, 무상지분을 200% 요구	
II. 5월 분양: 대선이후 분양시장 테스트	13
1. 주택 매매	
2. 전월세	
3. 분양	
4. 착공/준공	
5. 미분양	
III. 주택지표	45
1. 전체: 34,820 호(서울 2,259 호, 수도권 21,066 호, 지방 11,495 호)	
2. 서울: 신길뉴타운, 신안산선으로 일어난 시장의 관심	
3. 수도권: 김포한강메트로자이에 관심	
4. 지방: 부산/대구 소규모 분양 증가전망	
5. 입주: 용산/서울숲 고가주택 입주	
IV. 6월 주택시장: 대선 이후 부동산시장 설명전망	55
1. 전체: 46,149 호(서울 2,958 호, 수도권 24,903 호, 지방 18,288 호)	
2. 서울: DMC, 가재울의 실패를 극복할 수 있는가?	
3. 수도권: 인천 청라, 송도, 고양 삼송, 지축, 남양주 다산, 성남 판교	
4. 지방: 대선 이후 일반분양 성공 가능성은?	
5. 입주: 서초, 대치에 입주하는 신축아파트의 프리미엄은?	
V. 월간 강남 주택시장	77
1. 강남구	
2. 서초구	
3. 송파구	
4. 양천구	
5. 영등포구	



I. 최근 부동산 이슈

1. 문재인정부의 부동산 대표정책인 도시재생, 윤곽이 나오고 있음

새 정부의 '도시재생 뉴딜'을 성공적으로 추진하기 위한 방안을 찾기 위해 정부부처, 지자체, 학계 전문가들이 머리를 맞댄다. 국토교통부는 도시재생 정책과 관련한 릴레이 의견수렴과 통합토론회를 진행한다고 25일 밝혔다. 도시재생 뉴딜은 문재인 대통령의 주요 대선 공약 중 하나다. 연간 10조원씩 임기동안 총 50조원을 투입해 전국 500여곳의 노후지역을 재생한다는 구상이다. 뉴타운 해제지역 등 부분적으로만 추진됐던 도시재생사업이 전 국민이 체감할 수 있는 정책으로 확대될 전망이다.

(‘도시재생 뉴딜: 어떻게? ... “밤부처, 지자체 머리 맞댄다”, 머니투데이, 2017/5/25)

문재인정부의 도시재생은 서울주택도시공사(SH공사)가 적극적으로 참여할 것으로 전망한다. 서울시의 역세권청년주택 등 강북 도심재생과 맥을 함께하고 있기 때문이다.

SH공사는 '서울형 자율주택정비사업'을 통해 소규모 저층주택 정비사업의 예를 제시했다. 4층 이하 저층주거지인 단독, 다세대주택을 소규모로 묶어 아파트 수준의 생활편의시설을 갖춘 주택단지로 개발하는 도시재생사업이다. 2012년 도시 및 주거환경 정비법이 도입되며 추진되었으며, 과거 이명박/오세훈 서울시장도 도입한 뉴타운 개발의 대안으로 마련되었다. 하지만, 지금까지 개선지역으로 진행된 곳은 없었다. 지금까지, 소규모정비사업은 '가로주택정비사업'밖에 없었다. 면적(1만²m²)내의 20가구 이상 단독/다세대주택을 한 구역으로 7층이하 저층아파트를 짓는 것이었지만, 구역의 한 면이 폭 6m이상 도로에 접해있어야 했다. 당초에는 4개면 모두 폭 6m이상 도로에 접해있어야 했던 것보다는 완화된 것이지만, 충족지역이 별로 없었기 때문이다. 가로주택정비사업이 보통 2~3년 소요되는 것과는 달리 건축 인허가 후 1년 이내에 준공되기 때문에 현재 서울시 주거지역 면적(313km²)중 관리가 필요한 저층주거지(111km²)를 효율적으로 개선시키겠다는 것이 서울시 목표다.

주거지역 외에도 상업지역 재생도 본격화되고 있다. 서울형 도심활력프로젝트의 일환으로 다동, 무교동(11만²m²)에서 1호 사업을 시작한다. 지역주체의 개발동력이 '소규모'로 빠르게 활력을 더하는 다양한 재생프로그램을 도입한다는 것이다. 또한, 서울시는 5월 28일, 서울시 골목길 재생 기본계획 수립용역을 공고했다. 과거 경제성장기 전면철거 정비사업으로 다양한 골목길이 파괴되었기 때문에 이제부터는 보존할 의미가 있는 지역은 보존하겠다는 취지다. 1단계로 도시재생활성화 13곳(창신, 송인, 창동, 상계 등)을, 2단계로 17곳을 추가 선정해 사업을 진행 중이다. 골목길 재생은 과거 면(面)단위로 재생했던 것에서 선(線)차원으로 진행하겠다는 것이다. 주민이 쉽게 체감하고 공감할 수 있는 소규모 재생이 요구된다는 것이다. 이미, **중립동 도시재생사업에 178억원을 투입하는 등 도심 낙후지역의 재생에 본격적으로 뛰어들었다.** 옛 모습을 그대로 유지하면서도 활력을 가져온다는 관점에서, 1)경제적으로 활력있는 역사관광 마을, 2)서울 중(中)심에서 상생하는 역사의 림(林)이라는 비전 아래 3)걷는 서울의 시작, 4)시민과 만나는 역사, 5)주민과 함께하는 서울, 6)살아나는 지역산업, 7)장소의 재발견 등 5대 목표, 9개 사업으로 추진된다.

2. 서울시, 균형발전을 위한 상업지역 확대지정

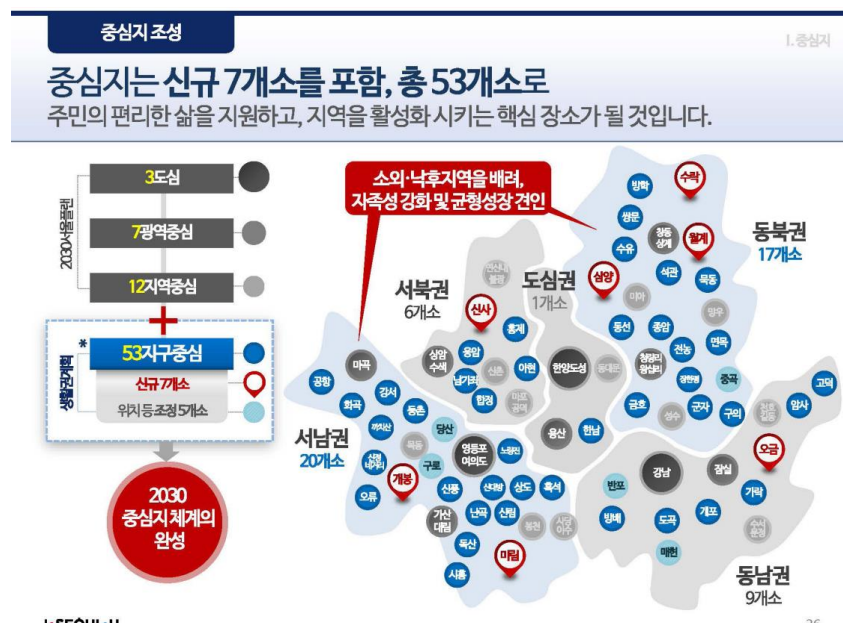
서울시가 상대적으로 낙후된 서울 동북·서북·서남권 지역에 생활중심지(지구중심지) 43개를 지정하는 도시계획 방안을 15일 내놴다. 또 서울광장 45개 규모(192만㎡)의 상업 지역을 늘려 지역 경제 활성화를 유도하기로 했다. 이번 서울시 생활권계획은 지역 간 불균형이 심화되는 배경에 제도적 요인이 있다는 판단에서 출발했다. 서울시에 따르면 강남, 송파구 등이 포함된 서울 동남권의 1인당 상업지구 면적은 2.74㎡다. 이에 비해 동북권 지역은 1.05㎡ 수준이다.

(서울 균형발전 위해 서울광장 45개 크기 상업지역 확대. 중앙일보, 2017/5/16)

서울시는 균형발전촉진 생활중심지 53곳을 추가 지정하며 이 지역들에 상업지역으로 확대지정(192만 m^2)했다. 서울 동북/서북/서남에 전체 면적이 87%(117만 m^2)를 배정하며 균형적인 지역개발을 유도했다는 것이 서울시의 의견이다. 상업지역 토지는 주거지역에 비해 용적률이 4배 이상 높기 때문에, 활용도가 높다. 하지만, 서울 동남권 평균용적률(411%)과 달리 동북권(251%) 등 낙후지역이 지금까지 개발격차가 벌어진 이유를 바로 용적률에서 찾은 것이다. 현재 서울 상업지역은 2,572만 m^2 으로 서울 전체면적의 4.2%이다.

이 중 강남4구가 포함된 동남권은 할당량(17만²m²)이 적어 각 자치구별로 면적 확보경쟁이 치열할 전망이다. 삼성동 한국전력부지(7만²m²)를 제외하면 실제 10만²m²밖에 되지 않기 때문이다. 이중 서초구가 가장 발빠르다. 5월 17일 서초구청은 양재역 일대 상업지역 확충을 위한 양재지구 중심 지구단위계획 재정비용역에 착수했다. 양재역 주변(82,550m²), 양재1동 일대(49,035m²), 서초구청사 부지(24,591m²), 양재전화국 일대(39,086m²) 등 총 195,262m²에 대한 개발계획을 수립한다는 방침이다.

도표 1 동남권 신규 상업지역 선정을 위한 각 지자체간 경쟁치열



자료: 서울시



3. 향후 부동산 관련 대출정책, 어떻게 변할까?

초임 연봉이 낮은 신입사원들도 내년부터는 15년차 차장급 소득에 준하는 한도로 주택담보대출을 받을 수 있게 된다. '신DTI(총부채상환비율)'가 내년 초부터 은행 주택담보대출에 적용되기 때문이다. 신DTI가 시행되면 30세 전후 사회초년생 대출 한도가 많게는 현재보다 두 배 이상 늘게 된다. 반면 성과급 비중이 높은 급여소득자나 은퇴를 목전에 둔 50대 대출 한도는 줄어들 수 있다.

(젊은 셀러리맨 대출한도 확 늘어난다, 매일경제, 2017/5/23)

5월 30일, 국토교통부 장관후보로 김현미 의원이 내정되며, LTV/DTI 환원에 대한 의견이 확대되고 있다. 김현미 후보자는 현재의 가계부채 문제를 낳은 요인이 바로 LTV/DTI 완화 때문이라고 언급했기 때문이다. **향후 부동산시장에 대한 대책방향에 대해서는 '경제부처가 총괄적으로 모여 결정하는 방식으로 하는게 바람직하다'라고 즉답은 피한 상태다.**

오히려 반대되는 움직임도 나타났다. 5월 25일, 금융위원회는 신DTI도입방안을 포함한 국정과제 구현방안을 국정기획자문위원회에 보고했다. 이후 금융감독원, 금융연구원, 시중은행 등과 함께 태스크포스(TF)를 통해 신DTI가이드북을 연내 은행권에 제시하기로 했다. 신DTI(Debt-To-Income)는 30대 전후 사회초년생 대출한도를 늘어나게 할 것으로 전망한다. 15년차 직장인 소득에 준하는 대출한도가 부여될 것으로 전망되기 때문이다. 현행 DTI는 장래 소득확대 가능성과는 상관없이 일률적으로 60%를 기준으로 대출 최대한도를 결정했다. 하지만, 신DTI는 차주의 장래소득증가 가능성, 소득 안정성, 보유자산 등을 상환여력에 반영해 차주별로 DTI를 탄력적으로 적용한다는 것이다. 현재 최장인 35년 대출기간중 발생하는 실제 소득을 DTI에 반영하는 것이다.

또한, 5월 28일 국정기획자문위원회에서는 **LTV, DTI 규제환원에 신중해야할 것이라는 의견을 금융위원회에서 제시한 것으로 알려져있다.** 현행 LTV(70%)를 기존 LTV(5~60%)으로 환원된다는 의견은 올해 7월 일몰 예정이기 때문에, 시장에서는 다양한 추측들이 거론되고 있지만, 아직까지 확정된 것은 없다. LTV/DTI는 행정지도 형태이며, 적용 의무사항은 아니다.

현재의 부동산시장은 정책불확실성이 팽배해진 상태다. 아직 내각이 구성된 상태가 아니기 때문에, 이런 상황은 7월까지도 지속될 것으로 전망한다. LTV/DTI 행정지도는 7월 일몰예정이기 때문이다.



4. 문재인정부의 도심재생바람을 탄 강북 재건축/재개발

서울 강남발 재건축 열기가 강북권으로 옮겨 붙고 있다. 2000년 이후 강남3구에만 집중되던 재건축 호조세가 이제는 강북권에도 영향을 미치는 모양새다. 올 연말 부활하는 '재건축 초과이익환수제'가 강북권 재건축까지 자극한 것으로 시장에서는 '강북 재건축 르네상스'로 해석하고 있다.

([강북재건축 '르네상스'] 北친다, 강남발 재건축바람, 아시아경제, 2017/5/2)

강북의 대표적 아파트 지역인 노원 상계동 일대의 도시정비사업이 본격화된다. 부동산114에 따르면, 현재 강북권에서 재건축을 추진중인 단지는 40여곳 18,500여호로 집계된다. 이 중 연내 관리처분계획 인가가 확실한 단지는 상계동 주공8단지(830호), 공릉동 태릉현대(632호) 재건축, 상계4구역(762호), 상계6구역(924호) 재개발 등이다.

하지만, **강북 재건축의 진정한 관심지역은 '한강변'이다. 바로 용산구 이촌동 한강맨션(660호)이 대표적이다.** 5월 22일 주민총회에서 주민동의율 88%를 확보하며 한강변 28동을 제외한 채 사업을 진행하기로 결정했다. 이외에도 이태원동 청화(578호), 원효로4가 산호(554호), 옥수동 한남하이츠(535호) 등도 추진위 설립단계로 진행 중이다. 마포구 성산시영(3,710호)도 신탁방식으로 재건축을 진행하기로 결정했다. 성산시영은 정밀안전진단을 앞두고 비용분담 부담 때문에 신탁방식으로 추진한 것으로 알려졌다. 한남3구역(5,826호) 역시 추진이 본격화되고 있다. 또한, 은평구 수색, 중산 재정비촉진지구도 지구지정 12년만에 첫 분양이 6월 중 진행될 전망이다. 바로 수색4구역 재개발로 진행중인 롯데건설의 DMC롯데캐슬 더퍼스트(1,192호)다. 일반분양(454호)은 3.3㎡당 분양가 1,600만원 선에서 진행될 예정이다. 하지만, 인근 가재울뉴타운에서 발생했던 미분양 여파로 인해 분양에 대한 의문 역시 존재하고 있다.

강북 재건축/재개발은 결국 경제성 이슈다. 강남권과는 달리, 재건축/재개발의 사업성이 명확하지 않은 지역이 많기 때문이다. 따라서, 정부의 도심재생정책에 편승한 투자는 어디까지나 각 지역, 단지별 심도높은 수익성 분석이 필요하다.

도표 2 이촌동 한강맨션, 재건축 본격화되나



자료: 아시아경제



5. 강남권 재건축, 서울시 요구를 대부분 수용

대선 전후로 주춤하던 서울 강남3구 재건축 사업장들이 잇따라 건축 심의를 통과하면서 재걸음을 시작했다. 서울시에 따르면 16일 서초구 신반포3차·경남아파트 재건축(특별건축구역 지정·건축심의) 정비사업 계획안 심의를 조건부로 의결했다. 송파구 잠실 진주아파트와 미성아파트도 이날 건축 심의에서 재건축 설계안이 통과됐다. 강남구에서는 17일 대치쌍용2차아파트가 사업인가 총회를 열었다.

(강남3구 재건축 건축심의 잇따라, 매일경제, 2017/5/17)

강남권 재건축속도가 지역별로 상이하다. 기존 관심지역들의 사업진척이 지연되고 있는것과는 달리, 관심밖 지역들의 재건축 진행속도가 매우 빠르기 때문이다. 송파구 가락동 가락프라자(672호→1,166호)는 2016년 1월 재건축동의를 받기 시작해 6개월만에 정밀안전진단을 통과했으며, 도시계획위원회 심의도 한번에 통과했다. 추가분담금이 적기 때문에 사업추진이 빨랐다는 후문이다. 이외에도 가락극동(555호→1,139호), 가락삼환(628호→1,070호), 가락현대1차(512호→920호), 가락삼익맨션(936호→1,650호), 가락미릉(435호) 등도 재건축에 속도를 내고 있다. 극동, 삼환, 현대1차, 삼익맨션은 재건축심의를 준비중이며, 미릉은 재건축추진위원회를 발족했다. 또한, 방이동 올림픽선수촌(5,540호) 역시 추진위원회를 설립했다.

5월 29일, 방배13구역(2,296호)은 사업시행인가를 신청했다. 2016년 8월 재건축조합설립을 인가 받은 이후 이례적으로 빠른 속도로 사업추진 중이다. 사업시행인가를 받게 되면 7~8월 시공사를 선정할 예정이다. 연내 관리처분신청을 통해 초과이익환수제를 회피하고자 하는 노력의 결과다. 방배5구역(2,557호)은 새로운 시공사선정을 8월 진행할 예정이다. 기수주 업체인 프리미엄사업단(GS건설, 포스코건설, 롯데건설)과의 계약을 3월 해지하며 시공사 교체를 진행하고 있기 때문이다. 이 과정에서 기존 지분제방식을 도급제로 변경할 예정이다. 조합이 신규 제시한 입찰조건은 입찰보증금(400억원) 및 시공사선정 45일 이내 1,100억원을 현금으로 납부해야 한다. 입찰보증금 400억원 중 350억원은 보증보험으로 대체하긴 하지만, 업체별로 부담으로 생각할 가능성은 크다. 하지만, 시공사 재선정과정에서 발생할 잠재손실에 대한 소송이 업체와 조합간에 일어나고 있다. 프리미엄사업단은 방배5구역 재건축조합에 3,200억원 손해배상청구소송을 제기한 상태다. 또한, 5월 23일, 방배삼익(408호→698호) 및 신반포3차/23차/경남(2,396호→2,938호)의 정비계획 변경안이 통과되었다.

5월 17일, 개포주공5단지(940호→1,307호)의 재건축계획이 서울시 심의를 통과했다. 그동안 용적률 문제로 특별히 재건축 수요가 발생하지 않았던 개포주공5~7단지의 재건축 속도가 빨라지고 있는 것이다. 인근 개포 2, 3단지 재건축으로 인한 가격상승이 집주인들의 마음을 움직인 것이다. 개포주공9단지는 재건축 계획안 승인에 실패했다. 5월 10일 8차 도시건축공동위원회에서 결정이 보류되었기 때문이다. 2중주거지역이기 때문에, 서울시 도시기본계획(2030서울플랜)에 의거한 층수는 25층 이하로 규제받고 있지만, 최고 29층으로 신청했기 때문에 이미 한차례 보류됐다. 이후 25층 이하로 재신청했지만, 재차 보류된 것이다.

5월 26일, 잠실주공5단지는 서울시 요구인 단지 내 도로를 신설하기로 하는 재건축 조치계획서를 송파구에 제출했다. 대신 준주거 지역에 최고 50층 주상복합(6동) 및 40층 호텔/오피스(1동)을 짓기로 하는 계획이다. 초고층 건물은 50층 일변도가 아니라 35~50층으로 높이를 다양화 해 스카이라인을 중시하기로 했다. **그동안 1)단지내 도시계획도로 신설, 2)비주거지역 MICE 기능확대, 3)단지 중앙의 타워형 아파트동(棟), 골뚝보존 등으로 서울시와 갈등을 빚어왔으나 폭 15m 도로를 내기로 결정한 것이다.** 하지만, 타워형 아파트동 및 골뚝보존 요구에는 응하지 않은 것으로 알려져 있다.



6. 지역주택조합, 시세보다 “싼” 집을 쉽게 사기란 그렇게 쉽지 않다

“아파트를 시세보다 20% 싸게 사겠다고 20%밖에 안 되는 성공 확률의 도박에 전 재산을 거는 것과 다를 바 없다.” 한 부동산 전문가는 1일 지역주택조합 아파트에 대해 묻자 이렇게 답했다. 최근 지역주택조합 아파트에 대한 관심이 커지고 있지만 선불리 투자해선 안 된다는 게 그의 결론이다. 실제로 국민권익위원회에 따르면 지난 2005~2015년 설립인가를 받은 지역주택조합 155곳 가운데 최종 입주에 성공한 곳은 단 34곳(21.9%)에 불과했다. 지역주택조합 5곳 중 4곳은 사업이 사실상 실패한 셈이다.

(《지역주택조합원의 눈물》〈중〉 10년간 입주까지 성공한 조합은 34곳뿐, 한국일보, 2017/5/2)

최근 주택가격 상승으로 지역주택조합 설립이 활발하다. 시세보다 싼 가격에 내집을 마련할 수 있다는 매력에 부각되는 것이다. 2016년 지역주택조합 설립인가를 받은 조합은 104곳(69,150호)이다. 2010년(7곳, 3,697호)과 비교하면 15배 수준이다. 특히 2005~2015년 설립인가를 받은 지역주택조합 155곳 중 최종 입주에 성공한 곳은 34곳(21.9%)에 불과했다.

하지만, 시장가보다 싼 집을 그렇게 쉽게 갖게 되는 것 만은 아니다. 이론적으로 사업부지의 토지를 보유한 상태로 조합원 자격으로 참여하는 지역주택조합은 사업추진과정에서 사업주체인 조합원 외에도 업무대행사, 시공사, 신탁사들이 차례로 선정돼 참여하게 된다. 업무대행사는 사업추진과 관련된 행정절차 등을 지원하는 것으로 되어있지만, 최근 진행되는 단지들은 대행사가 이끌어가는 경우도 많기 때문이다. 이 과정에서 벌어지는 문제는 바로 '허위, 과장'광고다. 사기, 자금횡령 등 불법행위 없는 대행사는 법적인 책임이 없기 때문이다.

실제로, 지역주택조합사업은 주택조합 설립인가 이전에도 조합원 모집이 가능하다. 이 과정에서 보통 조합원당 수천만원대의 계약금이 필요하게 된다. 문제는 각 사업이 과연 진행가능하나인가를 확인하기 힘들다는 것이다. 지금까지 건축 자체가 불가능한 부지에서 조합원을 모집하는 경우도 적지 않았기 때문이다. 또한, 조합원 모집과정에서 홍보되는 시공사가 자주 교체되기도 한다. 공사계약 체결 이전에는 시공사는 아무런 책임이 없기 때문이다.

사업이 지연될만한 요인이 많기 때문에, 예상보다 더딘 사업과정에서 참여가 결정된 조합원은 조합원 자격을 탈퇴하기란 거의 불가능에 가깝다. 국토교통부의 '지역, 직장주택조합 표준규약서'에 따르면 조합원의 개입사정에 따라 탈퇴가 빈번하게 이뤄질 경우 사업추진에 지장을 줄 수 있다며 임의 탈퇴를 불허하고 있기 때문이다. 또한, 부득이한 사유로 탈퇴가 가능하다 하더라도 업무추진비등 비용을 공제하기 때문이다.

국토교통부는 주택법 개정안을 6월 3일부터 시행했다. 조합원 탈퇴시 납부금액의 환급시기와 절차를 조합규약에 명기하도록 한 것이다. 하지만, 조합규약에 존재하더라도 이행자체에 대한 강제성이 적기 때문에, 결국 법적 절차를 밟을 수 밖에 없다. 결국, 조합원이 되는 결정을 신중하게 결정할 수 밖에 없는 것이다.



7. 방이동 올림픽선수촌, 무상지분을 200% 요구

서울 강남권 재건축시장의 공룡인 송파구 방이동 ‘올림픽선수기자촌’ 아파트가 무상지분을 200%를 목표로 재건축을 추진한다. 추가 부담금 없이 무상으로 대지 지분의 두 배를 배정받는 것으로 가장 큰 평형의 경우 30억원이 넘는 이익(재건축초과이익환수금 제외)을 기대할 수 있게 된다. 특히 이 단지는 최고 층수를 서울시 기준으로 35층에 맞춰 사업이 지연되지 않도록 할 계획이다

(올림픽선수촌 ‘무상지분 200%’ 재건축, 서울경제, 2017/5/15)

방이동 올림픽선수촌(5,540호) 아파트가 무상지분을 200%를 목표로 재건축이 추진된다. 5월 14일 올림픽선수촌 재건축 준비위원회에 따르면 사업비(연면적 기준 660만원/3.3m²), 일반분양가 3,800만원/3.3m²을 전제로 한 소유자 대상 재건축 설명회를 진행하고 있다. 현재 용적률(137%)이 낮아 재건축 사업성이 높을 것으로 전망되기 때문이다.

1988년 완공되어 2018년 준공 30년을 맞는 방이동 올림픽선수촌 아파트는 초고층 재건축 등 무리수를 두지 않더라도 서울시 규정인 35층 규제를 적용한다 하더라도 충분한 사업성 확보가 가능할 전망이다. 법적 상한용적률(300%)를 고려해 용적률 242%(임대주택 용적률 25% 및 기부채납비를 고려)할 경우, 향후 10,000호 규모로 재건축될 것으로 전망한다. 기존평형의 1.76배를 배정받은 후, 일반분양 3,800만원/3.3m²선에서 진행한다면 무상지분을 200%가 가능하다는 해석이다. 이 경우, 재건축 사업이익은 **공급면적 82㎡는 12억2,000만원, 161㎡는 24억2,000만원, 211㎡는 31억6,000만원으로 추산**된다(재건축초과이익환수금 제외). 재건축 진행은 내년 6월 재건축 연한이 되면 곧바로 안전진단 실시, 정비계획 수립 및 정비구역 지정 등의 절차에 돌입한다는 방침이다. 소유자의 동의가 신속히 이뤄질 경우 재건축 사업은 약 7~10년 소요될 것으로 전망한다.

도표 3 방이동 올림픽선수촌 아파트, 무상지분을 200% 적용 가능할까?



자료: 나무위키



II. 5월 분양: 대선이후 분양시장 테스트

1. 전체: 14,832호 공급, 131,292명 청약 (총 경쟁률 8.9대1)

2017년 5월 분양시장은 대통령 선거라는 초대형 정치이벤트가 종료된 직후 진행된 정상화의 시작 정도로 해석할 수 있다. 전국 아파트 분양시장은 4월(12,273호) 대비 20.9% 증가한 14,832호였다. 지역적으로는 서울(466호→1,309호, +180.9%MoM), 수도권(3,850호→8,571호, +122.6%MoM), 지방(7,957호→4,952호, -37.8%MoM) 등 서울/수도권 중심으로 1H17 극도로 부진했던 신규분양 물량 재개를 위한 움직임이 나타났다. 오히려, 상반기 분양시장을 이끌었던 지방분양이 전월대비 감소한 것은 건설사들이 2017년 분양시장에 대한 온도 감지를 위한 시도를 수도권에서 진행했을 뿐이라는 설명을 강화시킨다.

도표 4 5월 청약결과: 14,832호 공급에 131,292명이 청약 (경쟁률 8.9대1)

월	대지역	소지역	(세대) 공급	청약 계	1순위	%경쟁률 계	1순위
5월	계		14,832	131,292	130,092	8.9	8.8
	서울	계	1,309	23,069	23,069	17.6	17.6
		강남	0	0	0		
		도심	0	0	0		
		서북	0	0	0		
		동북	0	0	0		
		서남	580	14,813	14,813	25.5	25.5
		동남	729	8,256	8,256	11.3	11.3
	수도권	계	8,571	30,138	30,138	3.5	3.5
		인천권	5,942	26,482	26,482	4.5	4.5
		경기서북	0	0	0		
		경기동북	1,540	980	980	0.6	0.6
		경기서남	1,089	2,676	2,676	2.5	2.5
		경기동남	0	0	0		
	지방	계	4,952	78,085	76,885	15.8	15.5
		부산	1,834	19,879	19,874	10.8	10.8
		울산	0	0	0		
		경남	1,132	2,339	2,141	2.1	1.9
		대구	289	45,654	45,654	158.0	158.0
		경북	0	0	0		
		광주	458	8,780	8,780	19.2	19.2
		전남	127	37	32	0.3	0.3
		전북	198	400	148	2.0	0.7
		대전	0	0	0		
		세종	0	0	0		
		충남	0	0	0		
		충북	867	989	254	1.1	0.3
		강원	0	0	0		
		제주	47	7	2	0.1	0.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권



2. 서울: 비인기지역의 인기지역 전환 확인

5월 서울분양은 1,309호를 기록하며 전월대비 공급이 급증(+180.9%MoM)했다(466호→1,309호). 4월에서 이연된 5월 공급 예정단지들 중 대형단지인 보라매SK뷰, 고덕 롯데캐슬 베네루체가 예정대로 분양이 진행된 결과다. 보라매SK뷰는 신길5구역 재개발을 통해 공급되었으며, 서울지역이라는 특성을 감안했을 때에도 27.7대1이라는 높은 청약경쟁률을 기록했다. 특히, 신길지역에서 분양가가 공급면적 기준 2,000만원/3.3m²에 육박했다는 점이 높게 평가되었다. 고덕주공 7단지 재건축으로 공급된 롯데캐슬 베네루체는 전년 고덕 그라시움의 분양열기를 이어가는 결과를 보여줬다. 그라시움 대비 입지적 열위에도 불구하고, 공급가 기준 2,325만원/3.3m²수준에서 11.3대1의 경쟁률을 기록했다는 것은, 현재 이후로도 공급이 지속될 것으로 예상되는 고덕주공 재건축 단지들의 향후 분양가 상승 및 분양결과가 양호할 가능성을 암시하고 있다.

도표 5

5월 서울 분양시장: 신길, 고덕 등 비인기지역의 인기지역 전환 확인

월	지역	단지	청약일	분양	청약		%경쟁률		분양가(만원/3.3m ²)	
					계	1순위	계	1순위	공급	전용
5월	계			1,309	23,069	23,069				
	강남									
	도심									
	서북									
	동북									
	서남	보라매 SK뷰 (신길5구역 재개발)	2017-05-24	527	14,589	14,589	27.7	27.7	1,955	2,685
		영등포 휴젠스 아파트	2017-05-30	53	224	224	4.2	4.2	2,409	3,237
	동남	고덕 롯데캐슬 베네루체 (고덕주공7단지 재건축)	2017-05-31	729	8,256	8,256	11.3	11.3	2,325	3,099

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 6 보라매 SK뷰



자료: SK건설

도표 7 보라매SK뷰 청약경쟁률

	(m ²)		(만원)	(만원/3.3m ²)	(세대)	(대1)	
평형	면적		공급가	단가	공급	경쟁률	
	공급	전용				계	1순위
				1,955	743	27.7	27.7
59A	83.7	59.0	57,100	2,250	22	105.1	105.1
59B	84.6	59.0	57,100	2,227	42	81.8	81.8
70	113.0	70.0	57,200	1,670	2	106.0	106.0
84A	112.4	84.0	68,600	2,014	376	29.7	29.7
84B	113.4	84.0	66,100	1,924	42	10.1	10.1
84C	114.0	84.0	67,400	1,950	183	14.8	14.8
100	129.4	100.0	74,200	1,893	36	14.4	14.4
117	147.0	117.0	80,400	1,805	36	3.6	3.6
130	174.6	130.0	96,000	1,814	2	7.5	7.5
136	181.4	136.0	110,000	2,001	2	4.5	4.5

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 8 보라매 SK뷰 입지



자료: SK건설



도표 9 고덕 롯데캐슬 베네루체



자료: 롯데건설

도표 10 고덕 롯데캐슬 베네루체 청약경쟁률

평형	(m ²) 면적	(만원) 공급가	(만원/3.3m ²) 단가	(세대) 공급	(대1) 경쟁률	1순위
	공급	전용			계	
			2,325	867	11.3	11.3
59A	83.4	59.0	62,200	2,461	66	65.8
84A	111.3	84.0	79,100	2,346	398	11.2
84B	112.3	84.0	77,700	2,282	379	4.1
122.0	152.4	122.0	102,000	2,209	24	3.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 11 고덕 롯데캐슬 베네루체 입지



자료: 롯데건설



3. 수도권: 이제, 김포를 달리 바라보는 시각이 확대중

2017년 5월 수도권 분양은 전월 대비 122.6% (3,850호→8,571호) 증가했다. 이번 5월 수도권 분양 키워드는 '김포 분양 성공'이다. 바로 김포 한강메트로자이다. 김포한강신도시 인근의 걸포에 공급한 분양가 1,222~1,234만원/3.3m² 수준에서 5.6~10.4대1이라는 양호한 청약경쟁률을 기록했기 때문이다. 특히 한강메트로자이는 1,2단지 합계 3,226호라는 초대형단지라는 점을 감안한다면, 그 동안 미분양을 대표하던 김포의 위상이 과거와는 다르다는 점이 시장에 널리 알려졌다는 것을 확인할 수 있다. 물론, 김포라는 약점을 충분히 극복할 수 있는 '고품질', '브랜드'라는 특성이 양념처럼 더해진 영향을 무시할 수는 없다. 하지만, 같은 인천권 내에서 인천의 저조한 결과와는 분명히 구분된다.

5월 분양은 경기 서남권에 분양이 집중되었지만, 화성 봉담을 제외한, 안양 시흥 은계의 분양결과는 양호했다. 현재 시장의 우려가 경기 서남권 입주증가에서 시작되지만, 막상 화성, 평택을 제외한 안양, 시흥등의 분양은 여전히 양호하다는 점을 주목해야 한다

도표 12 5월 수도권 분양시장: 김포, 대단지, 고분양가라도 충분히 분양 성공

월	지역		청약일	분양	청약	%경쟁률		분양가(만원/3.3㎡)		
					계	1순위	계	1순위	공급	전용
5월	계			8,571	30,138	30,138				
	인천권	인천 영종하늘도시 KCC스위첸	2017-05-25	748	56	56	0.1	0.1	983	1,296
		인천 논현 푸르지오	2017-05-25	728	836	836	1.1	1.1	1,159	1,550
		김포 한강메트로자이 1단지	2017-05-25	1,037	10,781	10,781	10.4	10.4	1,222	1,673
		김포 한강메트로자이 2단지	2017-05-25	2,189	12,268	12,268	5.6	5.6	1,234	1,657
		김포 한강신도시 Ab-04BL 에미지 (뉴스테이)	2017-05-31	1,240	2,541	2,541	2.0	2.0	235	322
경기서북										
경기동북	의정부 민락2지구 A6블록 (공공분양)		2017-05-10	1,540	980	980	0.6	0.6	872	1,277
경기서남	시흥 은계지구 B1블록 (공공분양)		2017-05-11	653	1,970	1,970	3.0	3.0	1,027	1,368
	안양 명학역 반도유보라 더스마트		2017-05-24	200	652	652	3.3	3.3	1,382	1,903
	화성 봉담 한신더휴 에듀파크 (주주택)		2017-05-25	236	54	54	0.2	0.2	924	1,288
경기동남										

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 13 김포 한강 메트로자이 1,2단지



자료: GS건설

도표 14 김포 한강 메트로자이 1,2단지 청약경쟁률

평형	(m ²) 면적 공급	(만원) 공급가 전용	(만원/3.3m ²) 단가	(세대) 공급	(대1) 경쟁률 계	1순위
1단지						
59	85.7	59.0	33,900	1,222	1,142	10.4
74	104.7	74.0	38,480	1,305	72	93.5
84A	112.5	84.0	41,490	1,213	402	8.5
84B	111.8	84.0	41,330	1,217	40	15.5
84C	113.5	84.0	41,110	1,219	80	9.5
99	130.3	99.0	46,710	1,195	436	3.7
				1,183	112	3.1
2단지						
59.95	83.5	59.9	33,000	1,234	2,456	5.6
68T	93.9	68.1	32,790	1,305	502	13.7
74.91	103.3	74.9	37,980	1,153	61	7.5
84A	113.3	84.9	41,780	1,213	428	4.7
84B	112.7	84.9	41,630	1,217	605	4.3
84C	112.6	84.9	41,630	1,219	168	3.8
84D	113.6	85.0	41,140	1,219	168	3.8
84T	112.8	84.5	41,490	1,195	360	2.6
99A	112.8	84.5	41,490	1,195	360	2.6
99B	117.3	84.2	37,680	1,213	93	1.4
117.3	115.3	84.2	37,680	1,213	93	1.4
129P	132.2	99.8	47,370	1,079	42	4.9
134P	131.7	99.8	47,220	1,183	62	2.5
	179.7	134.3	79,010	1,183	59	4.1
				1,183	68	10.3
				1,451	3	24.0
				1,451	5	22.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권

도표 15 김포 한강 메트로자이 1,2단지 입지



자료: GS건설



도표 16 인천 영종하늘도시 KCC스위첸



자료: KCC건설

도표 17 인천 영종하늘도시 KCC스위첸 청약경쟁률

	(㎡)		(만원)	(만원/3.3㎡)	(세대)	(대1)	
평형	면적		공급가	단가	공급	경쟁률	
	공급	전용				계	1순위
				983	752	0.7	0.1
60	82.1	60.5	24,800	996	64	1.0	0.3
73A	95.0	73.4	28,100	976	54	1.0	0.1
73B	95.0	73.4	28,700	997	54	1.1	0.1
84A	111.8	84.7	33,700	994	237	0.9	0.0
84B	111.8	84.9	33,700	995	144	0.2	0.0
84C	111.7	84.8	34,400	1,016	110	0.3	0.0
84D	111.9	85.0	32,900	970	83	0.3	0.0
84T	112.1	84.9	32,900	968	2	5.5	5.5
84T	112.1	85.0	32,200	948	2	1.5	1.5
84T	112.2	84.4	32,900	968	2	3.5	3.5
				983	752	0.7	0.1

자료: 금융결제원, 유진투자증권

도표 18 인천 영종하늘도시 KCC스위첸 입지



자료: KCC건설



도표 19 안양 명학역 반도유보라 더스마트



자료: 반도건설

도표 20 안양 명학역 반도유보라 더스마트 청약경쟁률

평형	(m ²)		(만원)	(만원/3.3m ²)	(세대)	(대1)	
	면적	전용	공급가	단가	공급	경쟁률	1순위
	공급					계	
				1,382	200	3.3	3.3
59A	81.7	59.0	33,910	1,370	75	1.9	1.9
59B	81.3	59.0	34,100	1,384	25	2.0	2.0
61	83.6	61.0	35,220	1,391	100	4.6	4.6

자료: 금융결제원, 유진투자증권

도표 21 안양 명학역 반도유보라 더스마트 입지



자료: 반도건설



도표 22 인천 논현 푸르지오



자료: 대우건설

도표 23 인천 논현 푸르지오 청약경쟁률

평형	(m ²) 면적		(만원) 공급가	(만원/3.3m ²) 단가	(세대) 공급	(대1) 경쟁률	
	공급	전용				계	1순위
				1,159	754	1.8	1.1
61A	82.2	61.0	29,170	1,171	375	1.4	1.4
61B	82.6	61.0	28,870	1,154	78	3.1	0.4
61C	82.1	61.0	28,870	1,160	81	1.9	0.3
70A	92.2	70.0	32,670	1,169	112	1.9	1.9
70B	92.4	70.0	31,970	1,142	108	2.3	0.8

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 24 인천 노원 푸르지오 입지



자료: 대우건설



도표 25 화성 봉담 한신디휴 에듀파크



자료: 한신공영

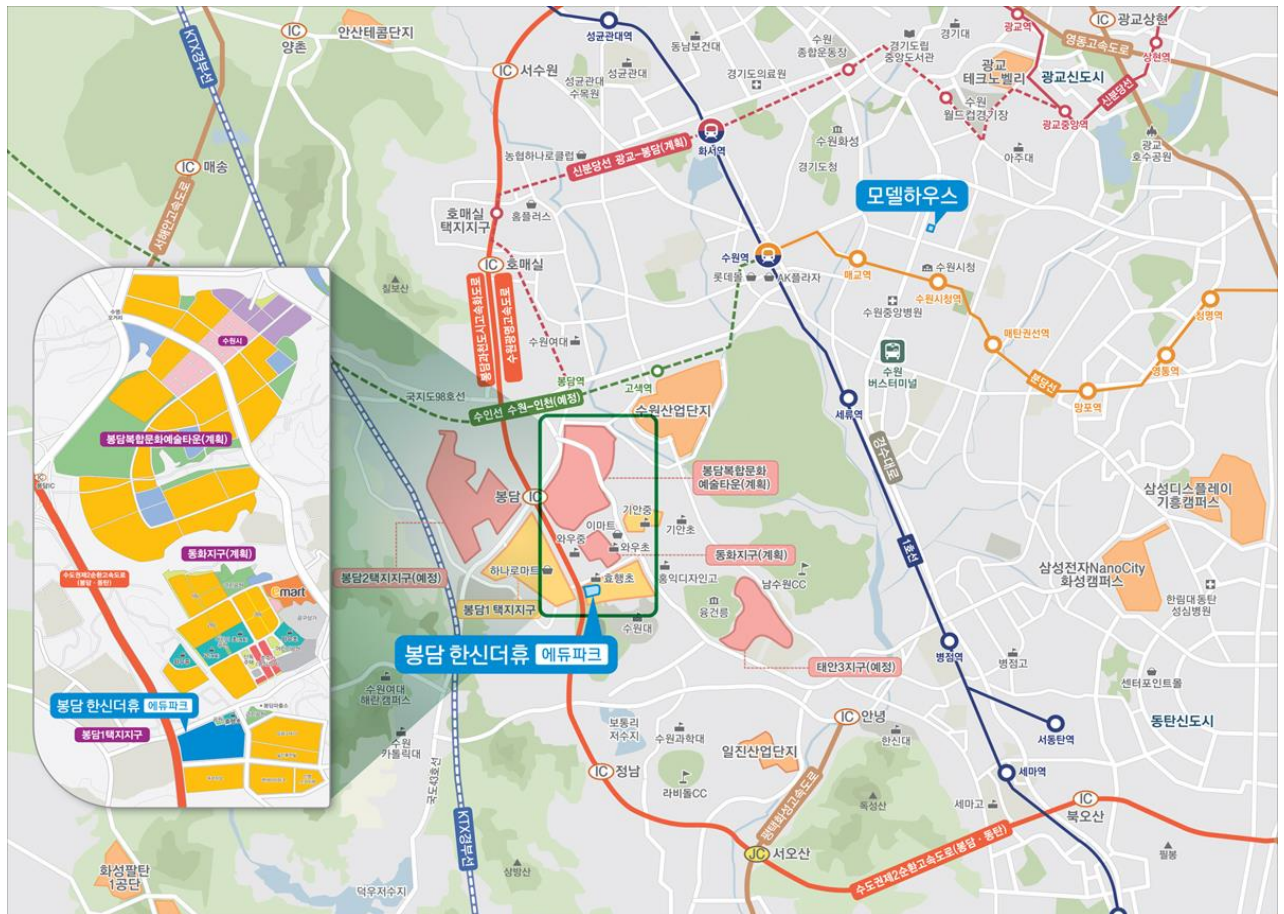
도표 26 화성 봉담 한신디휴 에듀파크 청약경쟁률

평형	(㎡)		(만원)	(만원/3.3㎡)	(세대)	(대1)	1순위
	면적	전용	공급가	단가	공급	경쟁률 계	
	공급						
				924	240	0.6	0.2
59A	85.5	59.0	24,970	964	15	1.9	1.9
59B	85.8	59.0	24,460	941	14	1.5	0.9
84A	111.8	84.0	30,080	888	119	0.9	0.1
84B	112.3	84.0	30,730	903	92	0.0	0.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 27 화성 봉담 한신더휴 에듀파크 입지



자료: 한신공영



도표 28 의정부 e편한세상 추동공원 2차



자료: 대림산업

도표 29 의정부 e편한세상 추동공원 2차 청약경쟁률

평형	(㎡)	전용	(만원)	(만원/3.3㎡)	(세대)	(대1)	1순위
	면적		공급가	단가	공급	경쟁률	
	공급					계	
				989	1,773	1.6	1.0
59A	85.9	59.0	25,160	967	330	1.5	0.8
59B	86.3	59.0	25,030	957	111	1.1	0.5
59C	86.4	59.0	24,860	949	107	1.1	0.7
74A	99.7	74.0	28,160	932	477	1.4	1.1
74B	100.6	74.0	27,860	914	145	1.8	0.4
74C	101.4	74.0	27,450	893	190	1.5	0.5
84A	110.8	84.0	30,890	920	208	1.9	1.0
84B	111.5	84.0	31,790	941	201	2.1	2.1
140	186.9	140.0	80,820	1,427	4	7.8	7.8

자료: 금융결제원, 유진투자증권

도표 30 의정부 e편한세상 추동공원 2차 입지



자료: 대림산업



4. 지방: 부산은 지역과 관계없이 분양결과 양호

2017년 5월 지방 분양시장은 4,952호를 기록, 전월대비 37.8% 감소(7,957호→4,952호)했다. 4월까지 쉼 없이 달려왔던 지방분양은 막상 대선 이후 수도권 장세에 집중하는 듯한 대형 건설사들의 움직임 속에 공급이 감소되는 모습으로 나타났다. 하지만, 5월 분양이 수도권 못지 않은 견조한 모습을 기록했기 때문에, 6월부터의 지방 공급 역시 다시 재개될 것으로 전망된다.

이번 5월 분양에서는 지속적으로 나타나고 있는 높은 경쟁률이다. 특히 부산, 대구, 광주 등 지역 거점도시에서의 청약경쟁률은 수도권 이상이다. 즉, 수도권 이상열기라고 최근 언급중인 분양상황은 오히려 수도권보다 지방 청약시장 분위기가 훨씬 관심을 이끌고 있다는 것을 수치로 확인할 수 있다. 단순히 청약경쟁률뿐 아니라 분양가 역시 지속적인 상승추세라는 점을 감안한다면, 현재의 주택 신규분양시장은 수도권, 특히 강남권에 한하는 것이 아닌 전국적으로 유사하게 나타나고 있다고 설명 가능하다. 물론, 비인기지역의 분양은 철저히 외면 받고 있는 것 또한, 시장의 합리성을 여실히 보여주고 있다.

5월 분양 중 눈여겨볼 사항은 대구 범어네거리 서한이다음 및 부산 일광지구 공공분양이다. 대구는 2015년까지의 분위기와는 달리 2016년 공급증가에 따른 가격부진이 염려되던 지역이지만, 핵심지역에 공급되는 신규분양에 나타나는 시장관심은 여전하다는 것이 확인되었기 때문이다. 부산 일광지구는 부산에서도 외곽인 기장에 신규조성되고 있는 택지이지만, 공공분양임에도 불구하고, 공급면적 기준 분양가는 1,000만원/3.3m² 수준이 책정되고 있으며, 충분히 시장에서 소화되고 있다는 점이다.

도표 31 5월 지방분양: 부산 일광지구 분양결과와 기대 이상임

월	지역	단지	청약일	분양	청약 계	1순위	%경쟁률 계	1순위	분양가(만원/3.3m ²) 공급	전용
5월	계			4,952	78,085	76,885				
	부산	부산 동래 보해이브	2017-05-02	59	201	201	3.4	3.4	958	1,268
		부산 정원센텀뷰 남천	2017-05-10	99	340	340	3.4	3.4	1,299	1,656
		부산 범천동 스타파크	2017-05-11	55	136	131	2.5	2.4	1,233	1,658
		부산 온천천 경동리인타워 2차	2017-05-25	141	4,198	4,198	29.8	29.8	1,230	1,736
		부산 일광지구 e편한세상 (공공분양)	2017-05-31	668	3,185	3,185	4.8	4.8	1,000	1,366
		부산 일광지구 자이푸르지오 1단지 (공공분양)	2017-05-31	366	2,207	2,207	6.0	6.0	985	1,297
		부산 일광지구 자이푸르지오 2단지 (공공분양)	2017-05-31	446	9,612	9,612	21.6	21.6	1,000	1,327
	울산									
	경남	김해 을하 시티프라자(S3블록)	2017-05-18	1,064	2,312	2,116	2.2	2.0	1,168	1,476
		창원 마산회원구 석전동 다움아파트	2017-05-23	68	27	25	0.4	0.4	878	1,202
	대구	대구 범어네거리 서한이다음	2017-05-17	154	43,129	43,129	280.1	280.1	1,534	2,055
		대구 죽전역 인터볼고 라비다	2017-05-25	135	2,525	2,525	18.7	18.7	1,115	1,500
	경북									
	광주	광주 효천1지구 중흥S클래스 (뉴스테이)	2017-05-30	458	8,780	8,780	19.2	19.2	322	447
	전남	영암 현대삼호3차 (국민)	2017-05-17	127	37	32	0.3	0.3	232	292
	전북	전주 태평동 대양아리스타	2017-05-04	198	400	148	2.0	0.7	731	990
	대전									
	세종									
	충남									
	충북	충주 호암 힐데스하임	2017-05-18	867	989	254	1.1	0.3	719	918
	강원									
	제주	서귀포 화순 블루팰리스	2017-05-11	47	7	2	0.1	0.0	939	1,187

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 32 부산 온천천 경동 리인타워 2차



자료: 경동건설

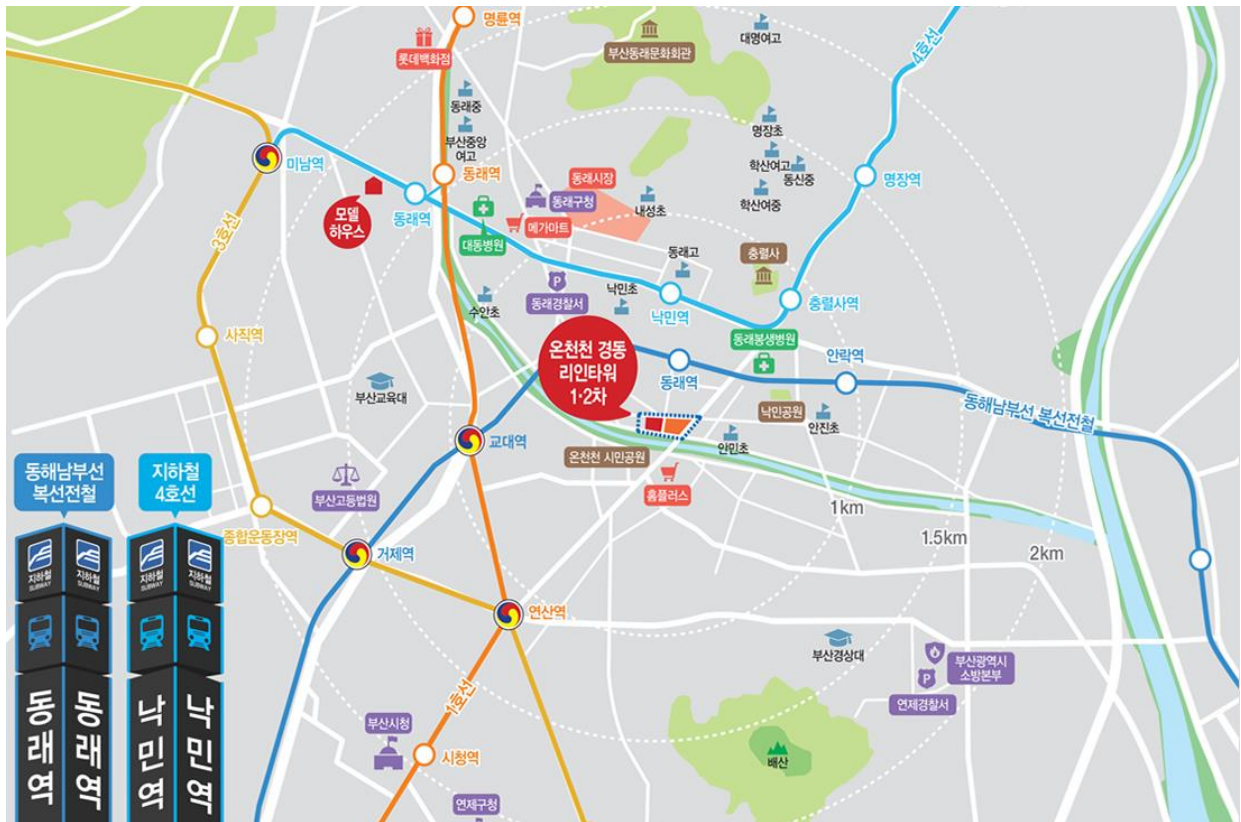
도표 33 부산 온천천 경동 리인타워 2차 청약경쟁률

평형	(m ²)		(만원)	(만원/3.3m ²)	(세대)	(대1)	1순위
	면적	전용	공급가	단가	공급	경쟁률 계	
	공급						
			1,230	1,736	176	29.8	29.8
84A	118.8	84.0	1,251	1,768	88	36.2	36.2
84B	118.1	84.0	1,252	1,761	44	24.4	24.4
84C	118.7	84.0	1,251	1,768	43	19.8	19.8
84D	118.7	84.0	1,166	1,646	1	114.0	114.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 34 부산 온천천 경동 리인타워 2차 입지



자료: 경동건설



도표 35 부산 일광지구 e편한세상 (공공분양)



자료: 대림산업

도표 36 부산 일광지구 e편한세상 (공공분양) 청약경쟁률

평형	(m ²) 면적	(만원) 공급가	(만원/3.3m ²) 단가	(세대) 공급	(대1) 경쟁률 계	1순위
	공급	전용				
			1,000	913	4.8	4.8
74	100.8	74.0	30,179	988	194	4.1
74	100.6	74.0	30,114	988	187	1.7
79.	107.9	79.0	32,298	988	150	2.9
84	113.0	84.0	33,823	988	379	7.4
84	116.9	84.0	37,241	1,051	3	62.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 37 부산 일광지구 e편한세상 (공공분양) 입지



자료: 대림산업

도표 38 부산 일광지구 자이푸르지오 (공공분양)



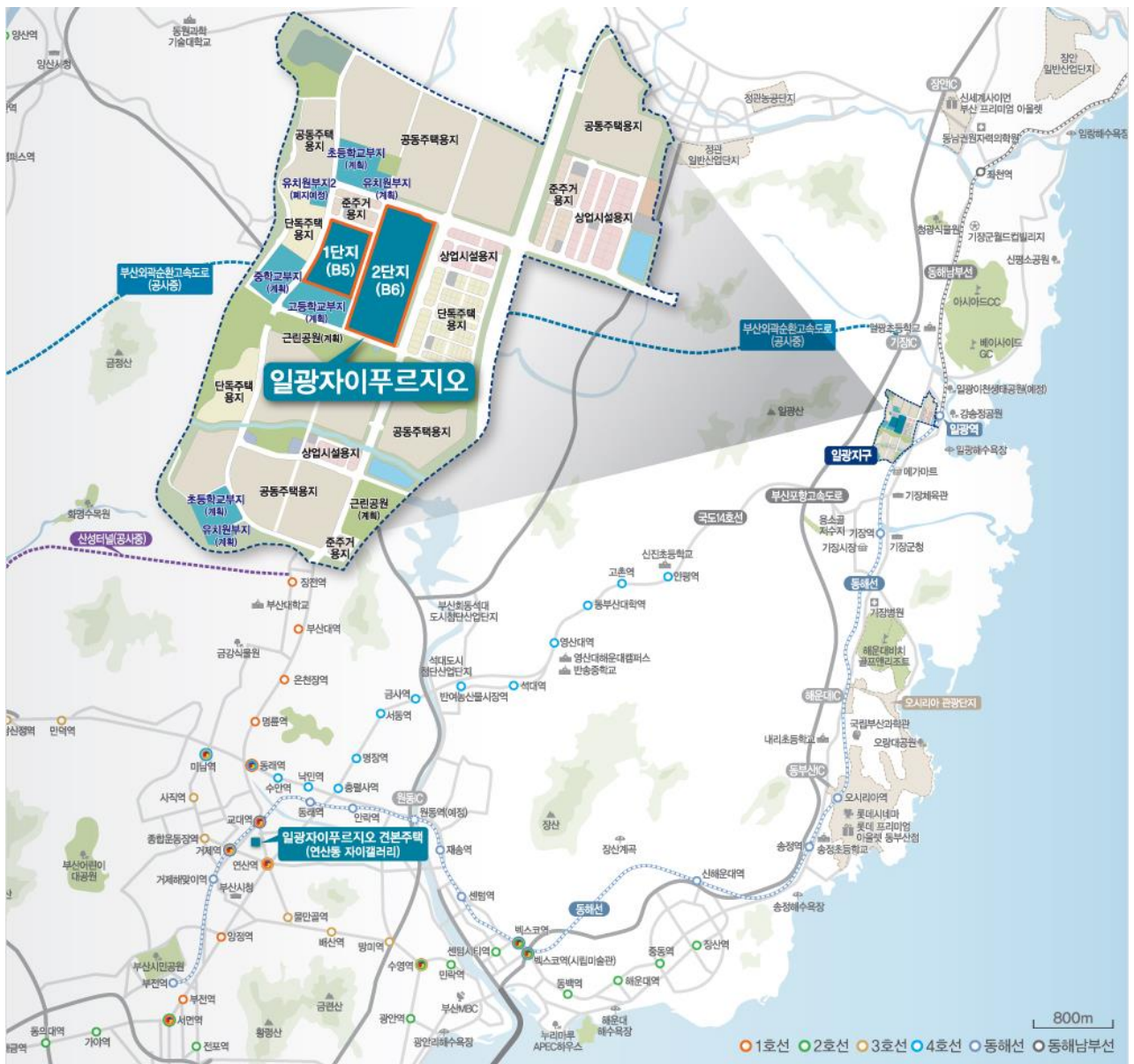
자료: GS건설/대우건설

도표 39 부산 일광지구 자이푸르지오 (공공분양) 청약경쟁률

평형	(m ²) 면적 공급	(만원) 전용 공급가	(만원/3.3m ²) 단가	(세대) 공급	(대1) 경쟁률 계	1순위
1단지			985	488	6.0	6.0
63	83.9	63.0	25,430	1,000	34	15.7
75	98.5	75.0	29,560	991	34	9.4
84A	110.1	84.0	32,410	971	187	6.9
84B	110.3	84.0	32,470	971	102	4.3
84C	110.6	84.0	33,210	990	131	2.9
2단지			1,000	1,059	21.6	21.6
63	84.6	63.0	25,900	1,010	25	26.7
75	99.1	75.0	30,330	1,010	139	12.5
84A	110.8	84.0	32,950	981	370	31.2
84B	111.0	84.0	33,000	981	117	7.1
84C	111.4	84.0	34,080	1,010	275	20.9
84D	111.4	84.0	33,780	1,000	75	20.2
84E	111.6	84.0	34,160	1,010	58	40.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권

도표 40 부산 일광지구 자이푸르지오 (공공분양) 입지



자료: GS건설/대우건설

도표 41 김해 을하 시티프라디움



자료: 시티건설

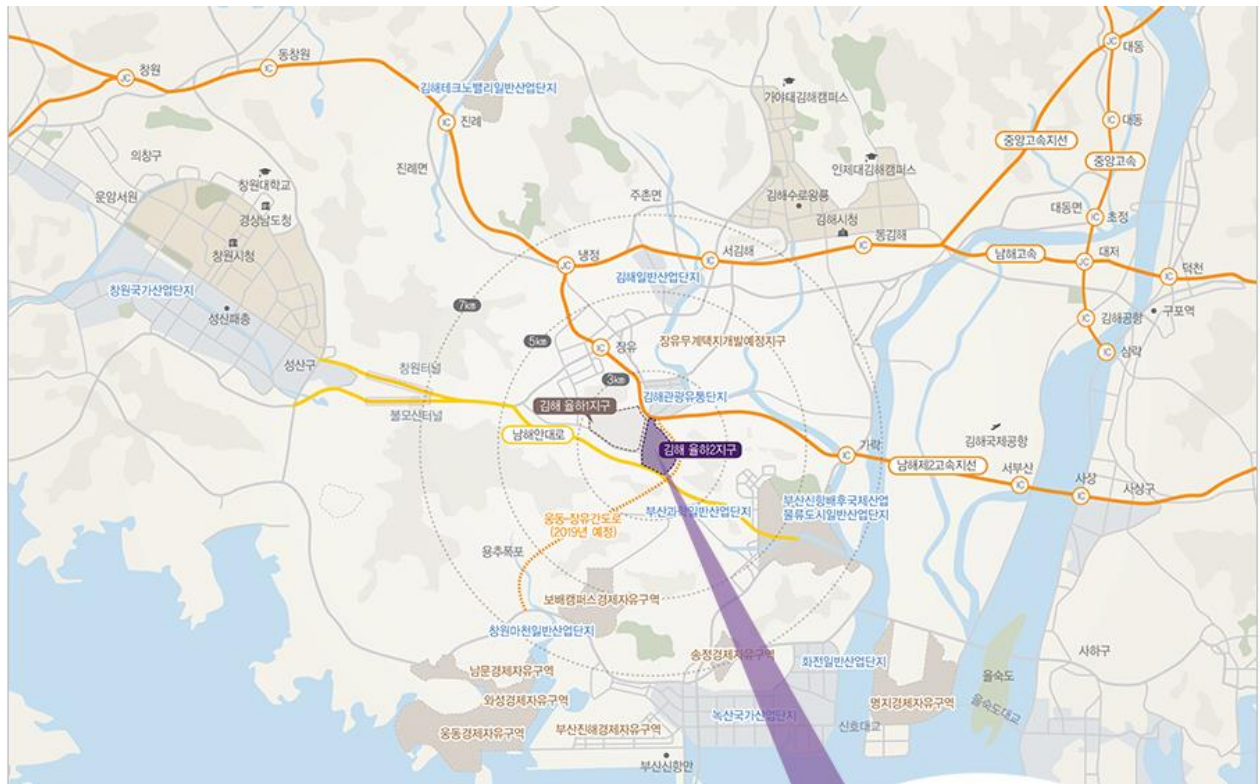
도표 42 김해 을하 시티프라디움 청약경쟁률

평형	(m ²)		(만원)	(만원/3.3m ²)	(세대)	(대1)	1순위
	면적	전용	공급가	단가	공급	경쟁률 계	
	공급						
				1,168	1,081	2.2	2.0
84A	109.2	84.0	38,490	1,163	350	3.7	3.7
84B	109.3	84.0	38,490	1,162	266	2.2	2.2
128	152.6	128.0	54,490	1,178	465	1.1	0.7

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 43 김해 읍하 시티프라다임 입지



자료: 시티건설



도표 44 대구 범어네거리 서한이다음



자료: 서한

도표 45 대구 범어네거리 서한이다음 청약경쟁률

평형	(m ²)		(만원)	(만원/3.3m ²)	(세대)	(대1)	1순위
	면적	전용					
	공급		공급가	단가	공급	경쟁률 계	
				1,534	202	280.1	280.1
84A	112.6	84.0	54,330	1,593	35	618.0	618.0
84B	113.2	84.0	54,180	1,580	35	241.8	241.8
84C	112.6	84.0	53,610	1,571	33	283.5	283.5
84D	113.2	84.0	52,140	1,520	32	150.0	150.0
98A	131.0	98.0	57,090	1,438	34	129.3	129.3
98B	130.0	98.0	59,160	1,502	33	273.6	273.6

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 46 대구 범어네거리 서한이다음 입지



자료: 서한



도표 47 대구 죽전역 인터불고 라비다



자료: 인터불고건설

도표 48 대구 죽전역 인터불고 라비다 청약경쟁률

평형	(m ²)		(만원)	(만원/3.3m ²)	(세대)	(대1)	1순위
	면적	전용	공급가	단가	공급	경쟁률 계	
	공급						
				1,115	148	18.7	18.7
68	91.4	68.0	29,800	1,076	30	7.2	7.2
78A	104.3	78.0	35,900	1,136	58	15.9	15.9
78B	106.0	78.0	36,300	1,130	30	16.6	16.6
79	106.0	79.0	35,900	1,117	30	39.0	39.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 49 대구 죽전역 인터불고 라비다 입지



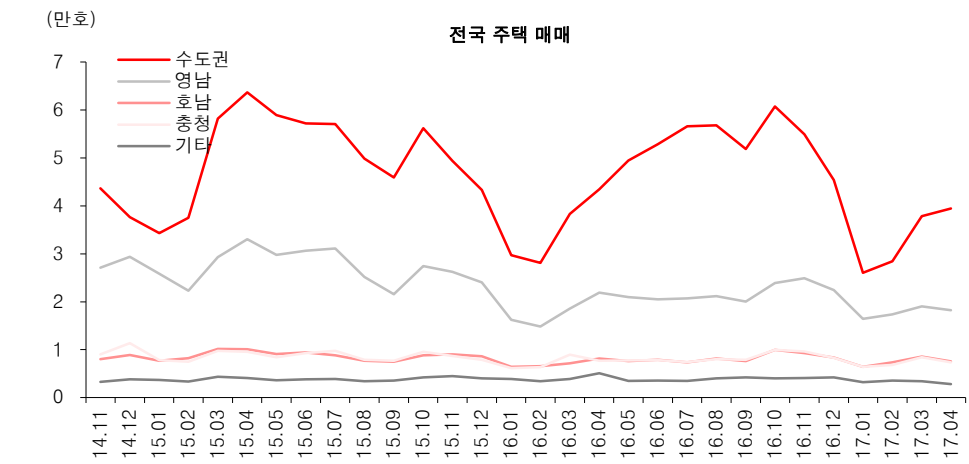
자료: 인터불고건설

III. 주택지표

1. 주택 매매

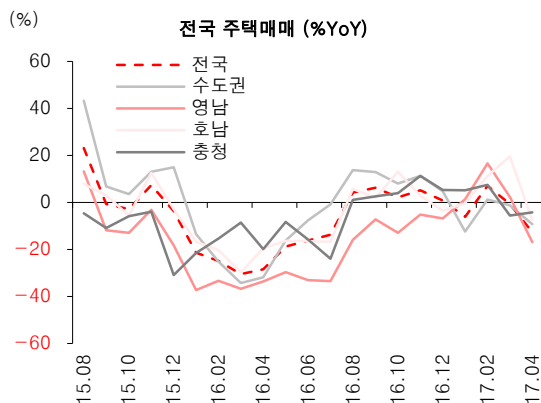
4월 전국 주택매매는 75,381건(-12.7%YoY)이었다. 수도권(39,467건, -9.2%YoY)을 비롯한 영남(18,233건, -16.9%YoY), 호남(7,541건, -7.4%YoY), 충청(7,344건, -4.2%YoY) 전국 모두 감소했다. 또한, 거래 유형별 구분 없이 모두 감소했다. 아파트 매매거래(46,811건, -14.7%YoY)가 가장 큰 폭으로 감소한 가운데, 아파트의 주택 매매거래(28,570건, -9.1%YoY) 또한 감소했다. 이와 같은 전국적 매매거래 감소는 5/9에 있던 대선으로 인한 매수 관망세로 풀이된다.

도표 50 주택 매매: 전년대비 감소



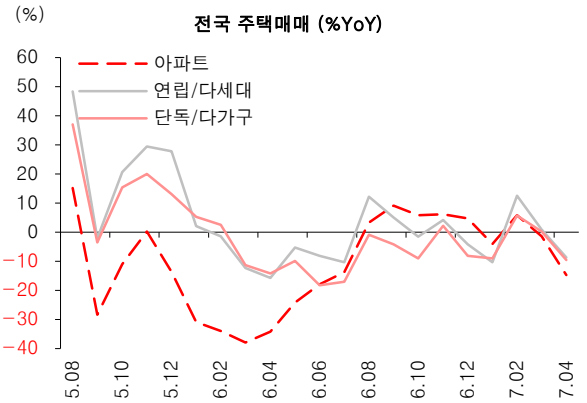
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 51 모든 지역 주택매매 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 52 모든 유형별 매매거래 감소



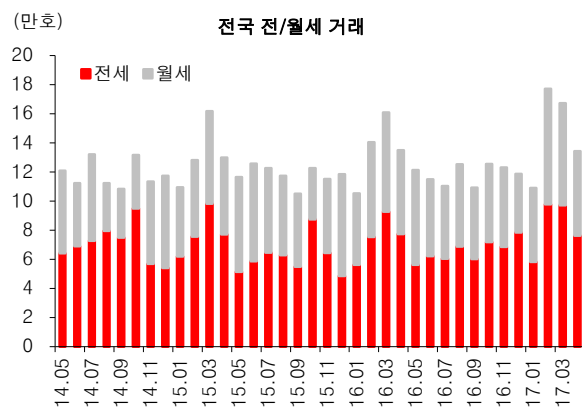
자료: 국토교통부, 유진투자증권

2. 전월세

4월 전국 전월세 거래량(134,383건, $-0.5\%YoY$)은 9개월만에 감소 전환했다. 반면, 서울(43,096건, $+0.8\%YoY$) 전월세 거래량은 전년 동월대비 9개월 연속 증가 중이다. 이는 2017년 주택수요가 강함을 대변하고 있다. 최근 9개월간 전년 동월대비 평균 5.9%의 꾸준한 증가세를 유지한 전월세 거래량 추세는 주택임대 수요가 2017년 강해지고 있으며, 특히 주택수요가 기타지역보다 서울이 더 강함을 보여준다. 유형별로는 전세($-1.1\%YoY$)가 감소하고, 월세($+0.4\%YoY$)는 증가했다. 거래대상별로는 아파트(58,930건, $-1.4\%YoY$)는 감소하고, 아파트외 주택(75,453건, $+0.2\%YoY$)은 소폭 증가했다.

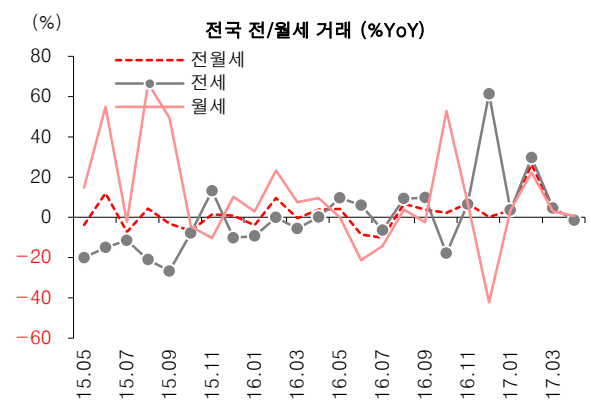
특이사항으로, 3월 전월세 통계부터 대법원과 정보 공유를 통해 전월세 거래량에 대한 대법원 보유자료가 추가 반영되었다(4/18). 전월세 확정일자자는 지자체(주민센터 등) 또는 지방법원(등기소)에서 부여 받을 수 있어, 각각 별도의 시스템으로 관리되어, 그간 지자체 DB로 전월세 거래량 통계를 발표해 왔었다. 전체 중 대법원 거래량 비중은 10% 내외로 이전 데이터와의 변동이 있을 예정이다.

도표 53 서울 전월세 전년동기대비 9개월 연속 증가



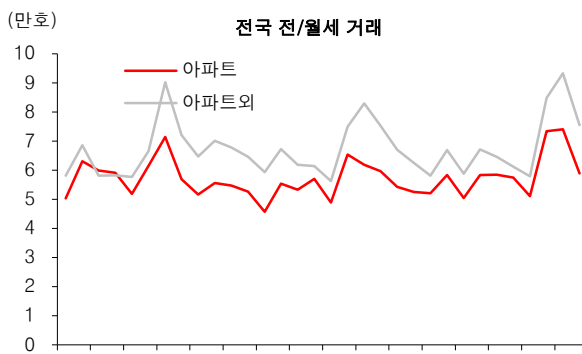
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 54 전세 감소, 월세 소폭 증가



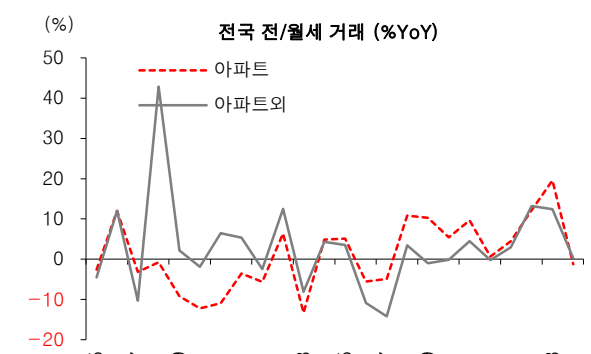
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 55 아파트 외 주택임대 거래가 많음



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 56 아파트 감소 전환



자료: 국토교통부, 유진투자증권

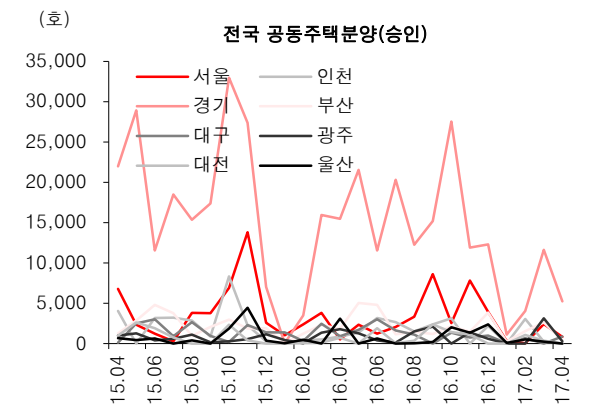
3. 분양

4월 인허가 43,568호(-27.0%YoY), 분양승인 13,794호(-68.4%YoY)

4월 전국 인허가는 43,568호로 전년대비 27.0% 감소했다. 수도권 주택 인허가(-20.0%YoY)물량이 10개월 연속 감소했으며, 지방(-14.4%YoY) 역시 4개월 연속 감소했다. 수도권 전체 인허가는 서울(7,628호, -29.1%YoY), 경기(12,643호, -18.2%YoY)가 감소했으나, 인천(1,086호, +14.7%YoY)이 큰 폭으로 증가했다. 4월 전국 인허가가 감소한 이유는 5월 장미대선에 따른 연기로 풀이된다.

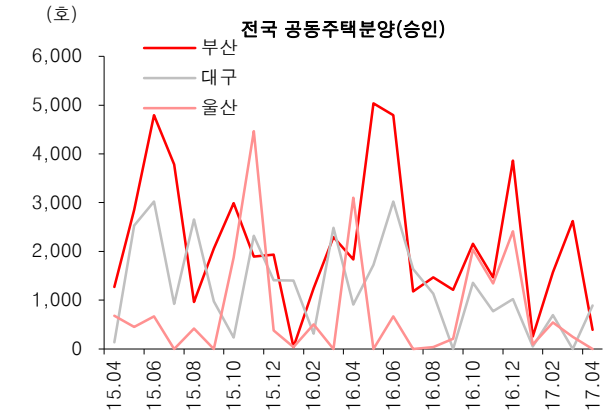
4월 분양 승인은 13,794호로 전년 동월대비 68.4% 감소했다. 수도권 또한 전년 동월대비 64.0% 감소했다. 서울(831호, +51.6%YoY) 증가한 반면, 경기(5,256호, -66.0%YoY)와 인천(0호, -874호YoY)등 거의 모든 지역이 감소했다. 5월 장미대선을 앞두고 공사사들이 대선 이후로 기존의 분양일정을 미룬 영향 때문으로 판단된다.

도표 57 대선 일정이후로 주택 분양 연기



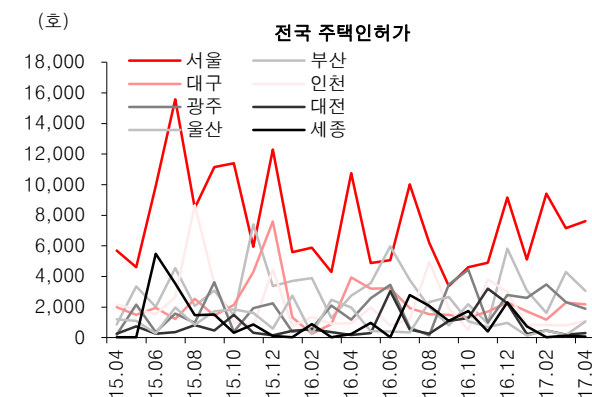
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 58 지방 주요 도시 분양 또한 감소



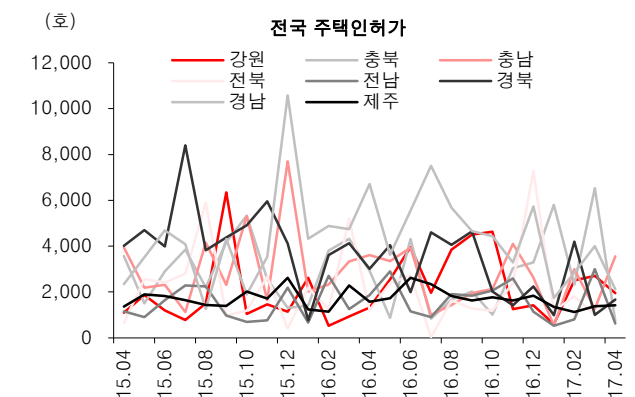
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 59 서울 인허가 물량 감소 전환



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 60 경남 주택 인허가 6개월 연속 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

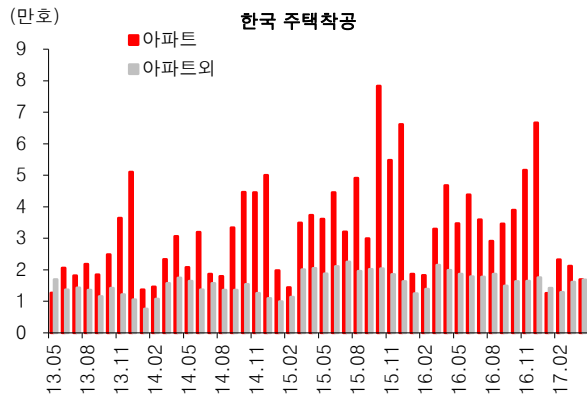
4. 착공/준공

4월 착공 33,756호(-49.3%YoY), 준공 49,554호(-0.8%YoY)

4월 착공은 33,756호(-49.3%YoY)로 2개월 연속 감소했다. 이번 4월도 아파트(16,906호, -63.8%YoY) 및 아파트외 주택 감소(16,850호, -15.2%YoY)로 설명된다. 특히 아파트 착공은 2013년 4월(35,651호)와 비견될 정도로 크게 근래 최저치다.

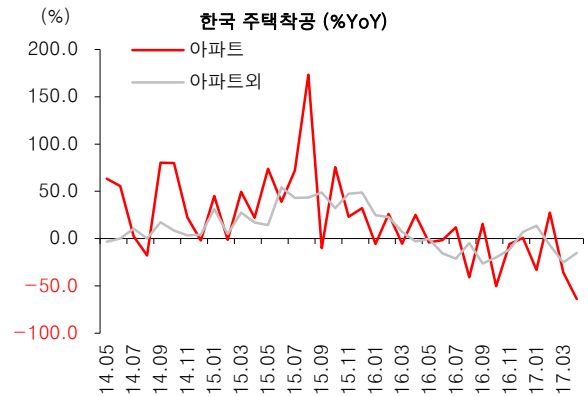
4월 준공은 49,554호(-0.8%YoY)였다. 아파트(35,152호, +1.4%YoY)는 증가, 아파트외(14,402호, -5.9%YoY)는 감소했다. 수도권(18,226호, -23.2%YoY)에서는 서울(6,834호, -3.0%YoY), 경기(10,589호, -34.3%YoY)가 감소한 반면, 인천(803호, +38.2%YoY)이 증가했다.

도표 61 아파트, 아파트외 모두 감소



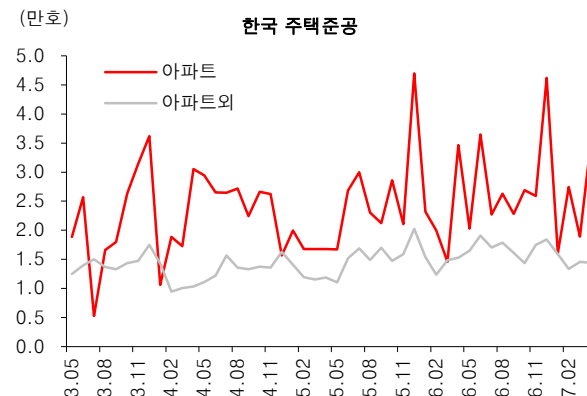
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 62 주택착공 감소 추세



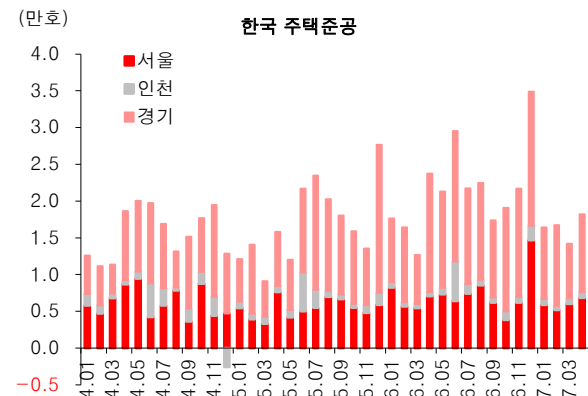
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 63 아파트 주택 준공 소폭 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 64 서울, 경기 전년동기대비 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

5. 미분양

1) 4월 미분양 60,313호(-2.2%MoM), 준공후미분양 9,587호(+5.1%MoM)

4월 미분양은 60,313호로 전월 대비 2.2% 감소했다. 3개월 연속 증가에서 감소 반전했다. 전국적으로, 광주(1,392호, +100.0%MoM), 강원(3,297호, +7.6%MoM), 충북(5,755호, +30.4%MoM), 전북(2,130호, +2.1%MoM), 제주(914호, +24.4%MoM)를 제외한 지역들은 모두 감소했다. 특히 제주도의 경우 4개월 연속 증가했는데 이는 사드 영향으로 제주 부동산 투자가 위축되었기 때문이다. 서울(157호, -21.5%MoM)은 200호가 안되는 미분양만이 남아있는 상황으로 서울에서의 수요가 아직도 견조함을 확인할 수 있다.

준공후미분양(9,587호, +5.1%MoM)은 5개월 연속 감소에서 증가 전환했다. 서울의(87호, -26.9%MoM) 준공후 미분양이 다시 100호 미만을 기록했다. 이는 최근 서울에서의 분양 흥행을 반영하고, 그만큼 시장의 주택수요가 강함을 의미한다. 즉, 현재 주택상황을 여실히 설명하고 있는 지표는 바로 준공후미분양이다.

도표 65 건설중 미분양 감소

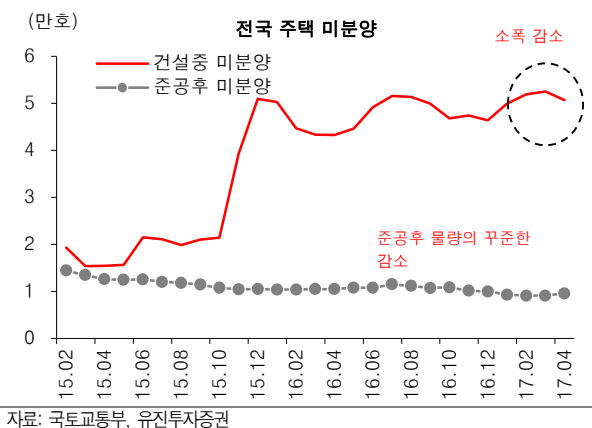


도표 66 대형평형 미분양은 감소 추세

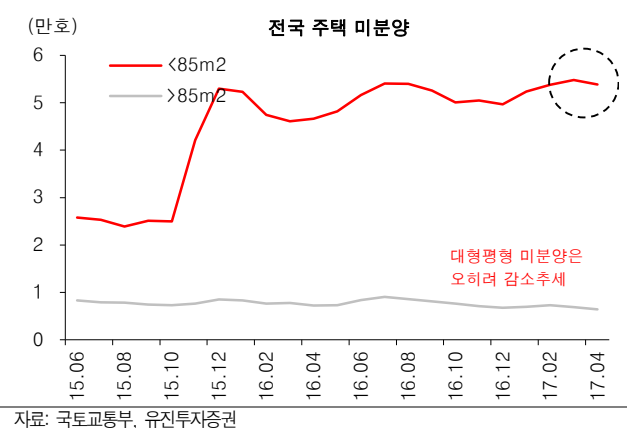
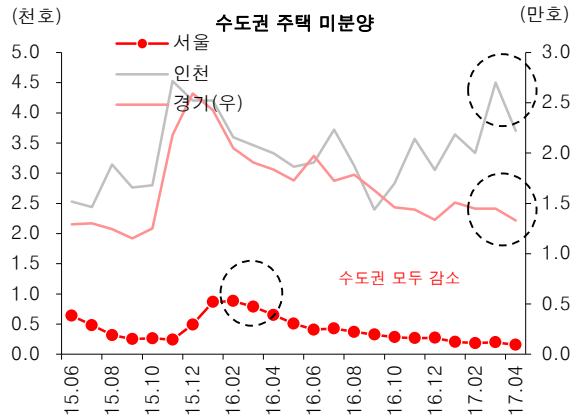
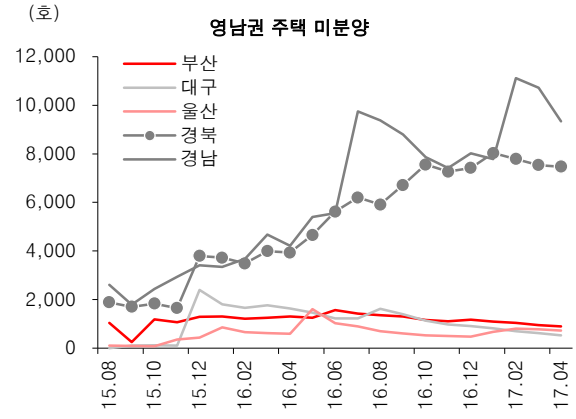


도표 67 서울의 미분양은 감소



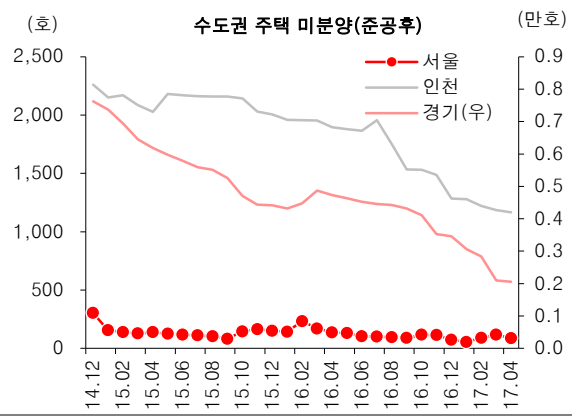
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 68 경남/경북 미분양 감소



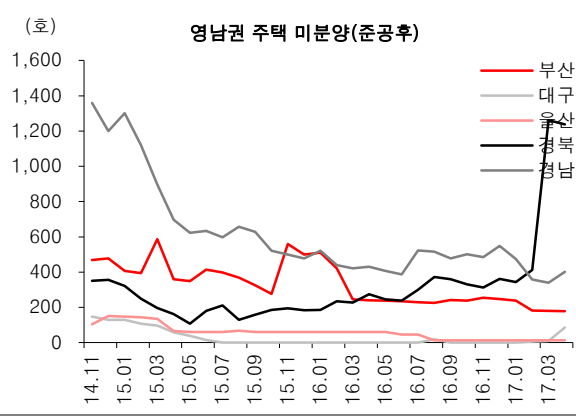
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 69 경기/인천 준공후미분양 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 70 경북 준공후 미분양 소폭 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권



2) 서울: 미분양 우려가 크게 없음

서울 미분양은 트리마제(두산중공업) 외에는 특별한 미분양은 존재하지 않는다. 특히 트리마제는 대부분 대형평형(57PY, 전용면적 140m²)에서 미분양이며, 2017년 5월 입주 예정으로, 분양가 24.2억원/호에 공급된 고가 아파트의 준공이전 분양여부가 주목된다.

도표 71 4월 서울시 아파트 미분양 현황

지역	단지	건설사	세대	%분양률	16.11	16.12	17.01	17.02	17.03	17.04
서울	트리마제	두산중공업	422	85.3	85	80	77	76	71	62
	펠리스타운빌	에스비종합건설	50	48.0	0	0	0	0	35	26
	성삼연립 재건축	에이치에스건설	40	47.5	31	31	31	34	34	21
	양천 중앙하이츠	중앙건설	241	98.8	3	3	3	3	3	3
	데뜨아르	청어람건설	22	27.3	16	16	16	16	16	16
	송파 두산위브	두산건설	269	97.0	0	40	25	21	10	8

자료: 서울시, 유진투자증권

도표 72 트리마제 초기 청약경쟁률

평형	(m ²)	전용	(만원)	(만원/3.3m ²)	(세대)	(대1)	1순위
	면적		공급가	단가	공급	경쟁률	
	공급					계	
				3,847	688	0.1	0.0
25	39.2	25.3	38,680	3,257	76	0.2	0.0
35	53.8	35.4	53,120	3,256	38	0.1	0.0
49	74.1	49.7	72,680	3,237	38	0.1	0.1
69	95.5	69.7	110,800	3,828	76	0.1	0.0
84A	126.7	84.8	141,730	3,693	97	0.1	0.0
84B	124.1	84.8	135,670	3,607	75	0.0	0.0
84C	128.9	84.5	144,650	3,703	78	0.0	0.0
136	185.8	136.6	239,070	4,246	76	0.0	0.0
140	189.0	140.3	242,100	4,227	78	0.0	0.0
152	204.5	152.2	274,640	4,432	52	0.0	0.0
216	292.3	216.6	428,200	4,834	4	0.0	0.0

자료: 금융결제원, 유진투자증권



3) 인천권/경기북부: 남양주 일부외엔 큰 문제 없음

인천권은 이제 미분양이 무시할만한 수준이다. 김포한강 Ab-21 호반베르디움을 제외하면 미분양은 대부분 해소되었기 때문이다. 이 조차도 분양율 74%를 기록하는 등, 견조한 모습을 보여주고 있으며, 월별 미분양 감소속도 또한 빠르기 때문이다. 경기 서북권은 현재 시장에 존재하는 미분양이 대부분 준공후 물량이기 때문에, 시장에 물량부담으로 작용하지는 못한다. 경기 동북지역은 남양주에 공급된 다수 단지에서 미분양이 발생중이지만, 미분양 수준은 빠르게 감소중이다.

도표 73 4월 인천권/경기북부 아파트 미분양

지역	지역	단지	건설사	세대	%분양률	16.11	16.12	17.01	17.02	17.03	17.04
인천권	부천	부천 중동 센트럴파크 푸르지오	대우건설	999	99.8	65	35	30	23	9	2
		김포 한강 Ab-18 호반베르디움	호반건설	344	100.0	37	29	24	14	3	0
		김포 한강 Ab-19 호반베르디움	호반건설	336	98.2	128	96	72	42	16	6
		김포 한강 Ab-21 호반베르디움	호반건설	266	84.6	128	127	123	97	69	41
경기서북	고양	고양참송 동일스위트2차	동일건설	834	99.6	3	3	3	3	3	3
		요진와이시티	요진건설산업/요진개발	2,404	99.3	17	17	17	17	17	17
		요진 Y-HAUS	요진건설산업/요진개발	258	63.2	95	95	95	95	95	95
		임광진흥아파트	임광토건/진흥기업	905	98.5	14	14	14	14	14	14
		일산아이파크 1단지	현대산업개발	693	99.1	6	6	6	6	6	6
		일산아이파크 5단지	현대산업개발	863	99.5	4	4	4	4	4	4
		덕이 하이파크시티 2BL	신동아건설	1,208	87.3	153	153	153	153	153	153
		덕이 하이파크시티 3BL	신동아건설	432	96.8	20	20	14	14	14	14
		덕이 하이파크시티 4BL	신동아건설	1,676	93.5	133	133	109	109	109	109
		탄현 두산위브더제니스	두산건설	2,700	99.1	24	24	24	24	24	24
	파주	파주힐스테이트 1차	현대건설	631	99.8	1	1	1	1	1	1
			벽산건설/한미건설	1,145	99.7	10	6	4	4	4	4
			한양	1,016	98.6	42	42	42	42	14	14
	연천	연천 전곡 가림재	서호건설	114	83.3	14	14	14	13	9	19
경기동북	남양주	사랑으로 부영	부영주택	390	21.5	352	346	337	325	311	306
		사랑으로 부영	부영주택	249	2.4	247	247	245	243	243	243
		창현 도무토	포스코A&C	446	95.7	24	23	22	22	21	19
		마석 푸르지오	대우건설	620	97.4	28	23	18	18	17	16
		마석역 우병아이유셀	우병산업	808	97.2	33	30	25	23	23	23
		남양주 리온프라이빗 (1-1BL)	리온건설	373	85.8	92	83	79	77	65	53
		남양주 리온프라이빗 (1-2BL)	리온건설	469	97.7	44	38	35	32	17	11
		남양주 리온프라이빗 (2-1BL)	리온건설	283	86.9	51	45	41	39	39	37
		남양주 리온프라이빗 (3-1BL)	리온건설	356	88.2	89	84	76	64	47	42
		남양주 리온프라이빗 (4-1BL)	리온건설	520	75.8	164	154	149	144	131	126
	의정부	남양주 평내 호평역 오네뜨센트럴	남해주택건설	616	82.5	0	0	0	271	185	108
			진산건설	84	88.1	17	15	14	13	13	10
	양주	의정부 e편한세상 녹영역	삼호	416	82.7	7	1	0	0	88	72
		덕계신도 브레뉴	신도종합건설	249	99.2	2	2	2	2	2	2
		양주 양주신도시 푸르지오 2차 3회	대우건설	744	99.2	6	5	6	6	6	6
		양주 e편한세상 양주3차 옥정택지개발 A15	대림산업	1,566	44.8	0	0	0	0	0	865
		양주 벨라시티	GS건설	499	92.6	82	69	65	60	51	37

자료: 경기도, 유진투자증권

4) 경기서남: 평택에서 벌어지는 미분양 증가

경기 서남권 미분양은 화성을 중심으로 설명의 여지가 존재한다 바로 미분양이 거의 존재하지 않는 동탄2신도시에 존재하는 A99, A100 아이파크다. 특히 빠르게 미분양이 감소하고 있는 A99와는 달리 A100은 감소속도가 더디다. 신안이 분양과정에서 분양을 포기한 이후, 현대산업개발이 이 자리를 이어받아 분양했지만, 여전히 분양결과는 좋지 못한 상황이다. 송산그린시티는 여전히 미분양 부담이 존재하고 있다.

평택은 업체별로 결과가 상이하다. 대체로 미분양을 감소시켜나가는 가운데, e편한세상 용이(신흥지구)는 입주가 완료되었음에도 불구하고, 미분양이 증가하고 있기 때문이다. 최근 분양인 평택 비전 레이크푸르지오는 초기 분양이 저조했지만, 분양율 94.4%까지 상승한 상태다.

도표 74 4월 경기서남 아파트 미분양

지역	지역	단지	건설사	세대	%분양률	16.11	16.12	17.01	17.02	17.03	17.04
경기서남	안양		신원건설	48	8.3	44	44	44	44	44	44
		안양 한양수자인 에듀파크	한양	348	93.1	24	24	24	24	24	24
	의왕	연천 로하스	태원건설	91	85.7	29	25	24	21	13	13
시흥	시흥 센트럴 푸르지오 (오피스텔)	대우건설	2,003	95.0	0	0	232	150	125	100	
	시흥 e편한세상 시흥	대림산업	659	99.2	0	0	125	75	5	5	
안산	안산 e편한세상 상록 (주상복합)	대림산업	559	54.2	342	315	312	292	263	256	
오산	오산 센트럴 푸르지오	군인공제회/대우건설	887	68.4	414	368	331	320	298	280	
	오산 시티자이2차	GS건설	1,090	19.8	0	0	0	0	1,008	874	
화성		동양건설산업	278	89.2	30	30	30	30	30	30	
		부영주택	718	93.3	49	48	48	48	48	48	
	화성 e편한세상 동탄	대림산업	1,526	99.1	17	11	8	17	15	14	
	화성 동탄2신도시 A99블록 아이파크	현대산업개발	470	95.1	0	0	242	315	111	23	
	화성 동탄2신도시 A100블록 아이파크	현대산업개발	510	41.8	0	0	273	495	345	297	
	양우내인예	양우건설	120	98.3	4	4	3	3	3	2	
	동광뉴엘	동광건설	673	94.7	61	52	43	38	38	36	
	휴먼빌	일신건설	750	99.2	7	7	7	6	6	6	
	요진와이시티	요진건설산업	680	97.4	26	20	18	18	18	18	
	화성 송산그린시티 대방노블랜드 2차	대방건설	426	20.0	0	0	302	357	346	341	
	화성 송산그린시티 대방노블랜드 3차	대방건설	872	50.7	0	0	479	499	477	430	
	화성 송산그린시티 세영리첼 에듀파크	세영개발	533	38.1	0	0	362	336	328	330	
	평택	평택 청북지구 B-11 브라운스톤 청북	이수건설	581	89.5	27	23	23	23	66	61
		평택 송담지구 79-1BL 자연하임	문장건설	707	93.2	39	37	37	36	53	48
		평택 소사빌 우미린 레이크파크	우미건설	761	95.0	23	22	22	22	40	38
		평택 소사빌 다산	포스코건설	817	86.8	141	127	115	103	119	108
		평택 효성 해링턴플레이스 A1BL	효성	710	63.9	204	180	165	157	307	256
평택 효성 해링턴플레이스 A2BL		효성	2,530	77.1	706	646	591	565	703	579	
평택 비전 푸르지오 2차 (A4-1BL)		대우건설	528	72.3	166	163	161	157	150	146	
평택 비전 레이크 푸르지오		대우건설	621	94.4	0	0	0	0	272	35	
평택 비전 3차 푸르지오		대우건설	977	86.3	206	196	176	161	145	134	
평택 자이더익스프레스 3차		GS건설	2,307	89.4	249	191	173	160	288	244	
평택 자이더익스프레스 2차(4BL)		GS건설	684	99.7	2	2	2	2	2	2	
평택 자이더익스프레스 2차(5BL)		GS건설	775	99.6	3	3	3	3	3	3	
평택 힐스테이트 평택(세교도시개발 1-2블록)		현대건설	832	95.4	21	21	19	19	40	38	
평택 힐스테이트 평택 2차		현대건설	1,443	97.4	24	24	21	21	42	38	
평택 힐스테이트 평택 3차		현대건설	542	85.2	0	294	290	216	125	80	
평택 e편한세상 평택용이 (신흥지구 1BL)		대림산업	949	87.8	84	80	79	77	77	116	
평택 e편한세상 평택용이 (신흥지구 2BL)		대림산업	399	82.7	50	48	48	46	46	69	
평택 지제역 동문 굿모닝힐 맘시티(A1BL)	동문건설	852	91.2	242	188	158	141	114	75		
평택 지제역 동문 굿모닝힐 맘시티(A2BL)	동문건설	1,030	91.3	321	258	207	179	169	90		
평택 지제역 동문 굿모닝힐 맘시티(A4BL)	동문건설	921	90.0	369	267	239	213	184	92		
안성	안성 이양 시티프라다움	중흥종합건설	688	93.9	131	129	125	73	52	42	
	안성 원곡 제일오피스텔	제일건설	796	99.9	35	35	15	1	1	1	
	안성 당왕 삼정 그린코아 데베스트	삼정	1,657	84.8	375	346	325	302	275	252	
	안성 공도 서해 그랑블	서해종합건설	976	41.6	761	706	667	632	611	570	
	안성 이양택지지구 광신프로그레스	광신종합건설	545	23.1	508	502	496	479	447	419	

자료: 경기도, 유진투자증권

5) 경기동남: 용인 동부가 미분양 우려의 핵심지역

경기 동남권 미분양은 광주 미분양 일부를 제외하면 대부분 용인에 존재한다. 용인에서도 성북, 동천 등 서부지역 보다는 처인구 등 동부지역에 집중되어 있다. 시장에서 우려하는 경기 미분양은 용인 처인구에 존재하는 것이다. 시장 우려만큼 미분양이 소진되지 못하고 있어, 우려는 여전히 존재하고 있었지만, 최근들어 의미있는 변화가 나타나고 있다. 바로 성북 자이/힐스테이트 등 대형평수로 구성된 장기 준공후 미분양 물량이 급속도로 감소하고 있는 것이다.

도표 75 4월 경기동남 아파트 미분양

지역	지역	단지	건설사	세대	%분양률	16.11	16.12	17.01	17.02	17.03	17.04
경기동남	하남	하남 심한팰리체	삼한건설	36	50.0	18	18	18	18	18	18
	광주	태전1지구 A1 태전C 호성해링턴플레이스	호성	702	85.9	162	157	152	144	137	99
		태전1지구	호성	394	93.1	253	184	119	86	61	27
		태전9지구	신영그린시스	181	76.8	42	42	42	42	42	42
		태전11지구 C11	현대건설	706	96.0	284	167	82	68	48	28
		e편한세상 테라스오포	대림산업	189	86.2	29	26	26	26	26	26
		e편한세상 테라스오포	대림산업	211	99.5	1	1	1	1	1	1
		e편한세상 테라스오포	대림산업	173	98.3	4	3	3	3	3	3
		e편한세상 태재 1단지	대림산업	480	92.1	55	38	38	38	38	38
		e편한세상 태재 2단지	대림산업	144	93.1	11	10	10	10	10	10
		광주 경남아너스빌2단지	경남기업	450	99.8	1	1	1	1	1	1
		광주 송정 우림필유	우림건설	368	99.7	1	1	1	1	1	1
		광주 오포 문형 양우내안배	양우건설	1,028	90.6	157	146	141	141	141	97
		광주 오포추자지구 서희스타힐스	서희건설	262	39.7	0	0	0	0	166	158
	수원	한화 꿈에그린파크	한화건설	212	95.3	10	10	10	10	10	10
용인	성북자이	1단지	GS건설	719	93.7	74	74	74	57	51	45
		2단지	GS건설	783	91.2	155	155	155	85	79	69
		용인성북 힐스테이트 1단지	현대건설	645	92.6	88	88	88	67	60	48
		용인성북 힐스테이트 2단지	현대건설	689	90.6	131	131	131	76	70	65
		용인성북 힐스테이트 3단지	현대건설	823	93.8	97	97	97	67	62	51
	광교산 한양수자인 더그린포크		대한토지신탁/한양건설	294	83.0	58	58	51	51	51	50
			알메븐건설/포스코건설	330	99.4	32	32	2	2	2	2
	용인 동천 파크자이		GS건설	371	99.7	0	0	50	8	1	1
			알메븐건설/포스코건설	980	86.8	0	0	352	355	244	129
	상현 더샵 파크사이드		알메븐건설/포스코건설	479	92.1	68	68	45	42	39	38
			KB부동산신탁/신세계건설	235	84.7	68	60	45	44	40	36
	기흥 호성해링턴 플레이스		호성	1,679	98.2	33	33	33	33	33	31
			동광건설	21	38.1	13	13	13	13	13	13
	지음재		도시공감	80	73.8	28	28	27	27	21	21
			롯데건설	1,902	92.0	152	152	152	152	152	152
	신동백 롯데캐슬 에코 1단지		롯데건설	868	99.2	7	7	7	7	7	7
			롯데건설	284	66.5	172	98	97	96	96	95
	용인 하우스디 동백 카바나		롯데건설	1,597	99.1	278	218	199	135	79	15
			호성건설	970	44.1	0	0	782	782	782	542
	용인 보라 호성 해링턴플레이스		양우건설	1,098	66.7	547	484	460	439	384	366
			양우건설	737	93.9	58	50	50	47	45	45
	용인 행정타운 두산위브 1단지		두산중공업	199	63.3	199	199	199	199	73	73
			두산중공업	624	89.6	449	449	449	449	65	65
	용인 행정타운 두산위브 2단지		두산중공업	470	51.7	466	466	466	466	227	227
			동원개발	842	58.3	314	312	312	312	366	351
	용인 역북 명지대역 동원로얄듀크		우미건설	1,260	99.0	12	12	12	12	12	12
			신원종합개발	245	60.8	195	199	58	58	96	96
	용인 역북 신원아침도시		대림산업	1,784	84.3	321	308	303	289	289	280
			대림산업	2,336	86.2	351	340	338	327	327	322
	용인 e편한세상 용인한솔시티 6BL		대림산업	710	99.2	12	10	8	6	6	6
			대림산업	1,449	85.9	223	216	215	213	213	204
	용인 e편한세상 용인한솔시티 5BL		대림산업	446	96.9	15	15	15	15	15	14
			대림산업	487	93.8	40	37	33	31	31	30
	용인 e편한세상 용인한솔시티 4BL		신일	155	99.4	2	2	2	2	1	1
			신원종합개발	450	94.9	40	28	24	24	24	23
	용인 e편한세상 용인한솔시티 3BL		대원	346	99.4	0	51	28	25	2	2
			대원								

자료: 경기도, 유진투자증권



IV. 6월 주택시장: 대선 이후 부동산시장 설명 전망

1. 전체: 46,149호(서울 2,958호, 수도권 24,903호, 지방 18,288호)

6월 주택시장은 5월(14,832호) 대비 211.1% 증가한 46,149호가 공급될 것으로 전망한다. 수도권/지방을 중심으로 한 공급증가가 예정되고 있으며, 모두 5월 정치 불확실성을 염두에 둔 소극적 분양전개 방향을 급히 전환시키는데 관심이 주목된다. 6월 서울 분양시장은 서북에서 공급되는 특히 DMC인근 단지들에 관심이 집중되며, 수도권은 고양 한류월드, 안산, 성남 판교 등 시장관심이 주목되는 지역의 신규분양 결과에 주목해야 한다.

도표 76 6월 신규분양: 46,149호

월	대지역	소지역	(세대) 공급
6월	계		46,149
	서울	계	2,958
		강남	0
		도심	0
		서북	941
		동북	583
		서남	1,196
		동남	238
	수도권	계	24,903
		인천권	5,961
		경기서북	3,393
		경기동북	3,021
		경기서남	6,170
		경기동남	6,358
	지방	계	18,288
		부산	1,930
		울산	864
		경남	2,138
		대구	541
		경북	1,676
		광주	762
		전남	1,663
		전북	649
		대전	0
		세종	0
		충남	3,604
		충북	2,509
		강원	1,914
		제주	38

자료: 금융결제원, 유진투자증권



2. 서울: DMC, 가재울의 실패를 극복할 수 있는가?

6월 서울 주택 분양시장은 2,958호가 공급(+126.0%MoM)될 것으로 전망한다. 이미 5월 보라매 SK뷰, 고덕 롯데캐슬 베네루체 등 정치적 불확실성이 종료된 시점 이후의 시장의 관심도는 이미 확인된 상태이기 때문에, DMC 등 서울 서북지역의 분양 및 신정동, 월계역 등 차선호 지역의 분양결과에 관심이 집중된다. 특히 DMC는 과거 가재울뉴타운의 분양결과가 양호하지 못했던 경험 때문에, 책정 분양가 수준 및 경쟁률에 따라 향후 지역 내 분양시장에 미칠 영향도 클 것으로 예상되기 때문이다.

도표 77 6월 서울 분양: DMC의 청약경쟁률에 관심

월	대지역	소지역	단지	위치	(세대) 공급	(만원/3.3m ²) 공급가	청약일
6월	서울	계			2,958		
		강남					
		도심					
	서북	DMC 에코자이 (가재울6구역 재개발)	서울특별시 서대문구 남가좌동 224	552			
		DMC 롯데캐슬 더퍼스트(수색4구역 재개발)	서울특별시 은평구 수색동 361-10	389			
	동북	월계역 인덕 아이파크 (월계2 인덕마을 재건축)	서울특별시 노원구 월계동 633-31	583			
	서남	신정뉴타운 아이파크위브 (신정1-1구역 재개발)	서울특별시 양천구 신월동 551-10	777	1,772	2017-06-14	
		구로 향동지구 중흥S-클래스 (1블록)	서울특별시 구로구 향동 향동지구 1블록	419			
	동남	송파 오금지구 2단지 (공공분양)	서울특별시 송파구 오금동 99 송파오금지구 B2블록	238			

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 78 DMC에코자이(가재울6구역 재개발)



자료: GS건설

도표 79 DMC에코자이(가재울6구역 재개발) 입지



자료: GS건설

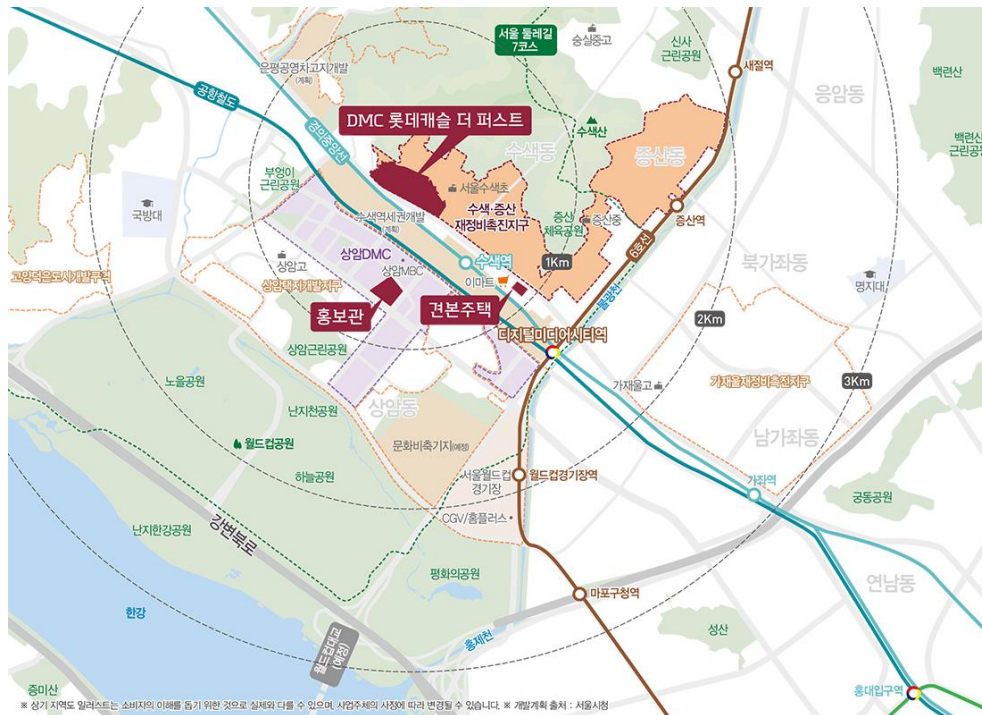


도표 80 DMC 롯데캐슬 더퍼스트 (수색4구역 재개발)



자료: 롯데건설

도표 81 DMC 롯데캐슬 더퍼스트 (수색4구역 재개발) 입지



자료: 롯데건설

도표 82 인덕 아이파크 (월계2 인덕마을 재건축)



자료: 현대산업개발

도표 83 인덕 아이파크 (월계2 인덕마을 재건축) 입지



자료: 현대산업개발



도표 84 신정뉴타운 아이파크워브 (신정1-1구역 재개발)



자료: 현대산업개발/두산건설

도표 85 신정뉴타운 아이파크워브 (신정1-1구역 재개발) 입지



자료: 현대산업개발/두산건설

3. 수도권: 인천 청라, 송도, 고양 삼송, 지축, 남양주 다산, 성남 판교

6월 수도권 분양(24,903호)은 5월 대비 190.5% 증가할 것으로 전망한다. 인천에서도 청라, 송도 등 경제자유지역(IFEZ)에 대규모로 공급되는 아파트들의 청약경쟁률에 관심이 집중된다. 송도는 이미 과거와는 달리 시장에서 충분히 신규공급이 소화되고 있음이 확인되고 있기 때문이다. 또한, 고양 삼송, 지축 등 서울 인접지역 및 한류월드라는 선호지역에 계속된 공급이 성공적인 결과를 이끌어내는 사실 또한 주목해야 한다. 경기 동북에서는 남양주 다산신도시에 마지막 공급이 진행될 것으로 전망되며, 경기 동남에서는 성남 판교에 더샵퍼스트파크가 공급되며, 장기간 공급이 없었던 인기지역에 보일 시장 관심이 주목된다.

도표 86 6월 수도권 분양: 김포에 대규모로 공급되는 메트로자이의 공급결과에 주목

월	대지역	소지역	단지	위치	(세대) 공급	(만원/3.3㎡) 공급가	(만원/3.3㎡) 창약일
6월	수도권	계			24,903		
	인천권	인천 구월 자갈사티 푸르지오	인천광역시 남동구 구월동 1139-8		711	1,127	2017-06-07
		인천 청라 한나더휴 호수공원	인천광역시 서구 경서동 청라지구 A30블록		888		2017-06-30
		인천 송도 센트리아다샵 (지역주택조합)	인천광역시 연수구 송도동 308-1 송도국제도시 6, 8공구 A1블록		880		2017-06-30
		인천 송도 국제도시 M1-1블록 랜드마크시티 센트럴다샵	인천광역시 연수구 송도동 송도국제도시 8공구 M1-1블록		2,230		2017-06-30
		인천 송도 국제도시 M1-2블록 랜드마크시티 센트럴다샵 (오피스텔)	인천광역시 연수구 송도동 송도국제도시 8공구 M1-2블록		1,242		2017-06-30
		인천 할스데이트 송도 더파크스 (오피스텔)	인천광역시 연수구 송도동 316 송도국제도시 6, 8공구 R1블록		0		2017-06-30
	경기서북	고양 삼송지구 원흥역 푸르지오시티 (오피스텔)	경기도 고양시 원흥동 삼송지구 C1블록		1,208		2017-06-30
		고양 지축지구 센트럴푸르지오	경기도 고양시 지축동 고양지축지구 B4블록		852		2017-06-30
		파주 문산역 동문로모빌	경기도 파주시 문산읍 선유리 668-9		409		2017-06-30
		고양 일산한류월드 반도유보라다스타 (오피스텔)	경기도 고양시 장항동 고양원래문화단지 01블록		924		2017-06-30
	경기동북	구리 수택 6번재세상 (수택지구역 재개발)	경기도 구리시 수택동 406-6		733		2017-06-30
		남양주 별내 라쉬빌 (뉴스타이)	경기도 남양주시 별내동 별내지구 A1-5블록		491		2017-06-30
		남양주 다산신도시 신안인빌 퍼스트포레	경기도 남양주시 지금동 지금지구 B3BL		1,282		2017-06-30
		의정부 장안다샵 (장안지구역 재개발)	경기도 의정부시 장안동 34-1		515		2017-06-30
	경기서남	화성 송산그린시티 금강센트럴홈 센트럴파크 III (EAB7블록)	경기도 화성시 기산동 송산그린시티 동측지구 EAB7블록		690	928	2017-06-08
		안산 그랑시티자이 2차 (안산시동 90블록) 1회	경기도 안산시 시동 1639 (90블록 주거복합1구역)		1,051	1,361	2017-06-08
		안산 그랑시티자이 2차 (안산시동 90블록) 2회	경기도 안산시 시동 1639 (90블록 주거복합1구역)		1,628	1,302	2017-06-09
		군포 송장지구 S1블록 (공공분양)	경기도 군포시 도매동 송장지구 S1블록		860		2017-06-30
		시흥 장항지구 B1블록 (공공임대)	경기도 시흥시 장항동 B1블록		620		2017-06-30
		안성 공도 우방아이유셀	경기도 안성시 공도읍 1		674		2017-06-30
		평택 이안평택 한덕 (지역주택조합)	경기도 평택시 한덕면 인명리 405 (한덕지역주택조합)		227		2017-06-30
		의왕 백운밸리 A3블록 골드클래스 (민간임대)	경기도 의왕시 학의동 819 의왕백운지구 A3블록		420		2017-06-30
	경기동남	성남 판교 더샵퍼스트파크	경기도 성남시 백현동 516 (한국식품입부지 A블록)		1,223		2017-06-30
		용인 교동 두산위브	경기도 용인시 교동 신20-2		971		2017-06-30
		하남 할스데이트 마시역 (11-1블록) (오피스텔)	경기도 하남시 망월동 1099 마시역변도시 중심상업 11-1블록		680		2017-06-30
		하남 할스데이트 마시역 (12-1블록) (오피스텔)	경기도 하남시 망월동 1100 마시역변도시 중심상업 12-1블록		1,344		2017-06-30
		화성 동탄2신도시 A7블록 (공공분양)	경기도 화성시 동탄2신도시 A7블록		806		2017-06-30
		화성 동탄2 파주군 (오피스텔)	경기도 화성시 동탄2신도시 C9블록		0		2017-06-30
		하남 위례신도시 A2-13블록 사당으로 부영 (공공임대)	경기도 하남시 창곡동 위례신도시 A2-13블록		566		2017-06-30
		성남 고동 호반베르디움	경기도 성남시 고동동 성남고동지구 S2블록		768		2017-06-30

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 87 인천 구월 지웰푸르지오



자료: 대우건설

도표 88 인천 구월 지웰푸르지오 입지



자료: 대우건설

도표 89 인천 송도 랜드마크더샵



자료: 포스코건설

도표 90 인천 송도 랜드마크더샵 입지



자료: 포스코건설



도표 91 고양 일산 한류월드 반도유보라 더스마트(오피스텔)



자료: 반도건설

도표 92 고양 일산 한류월드 반도유보라 더스마트(오피스텔) 입지



자료: 반도건설

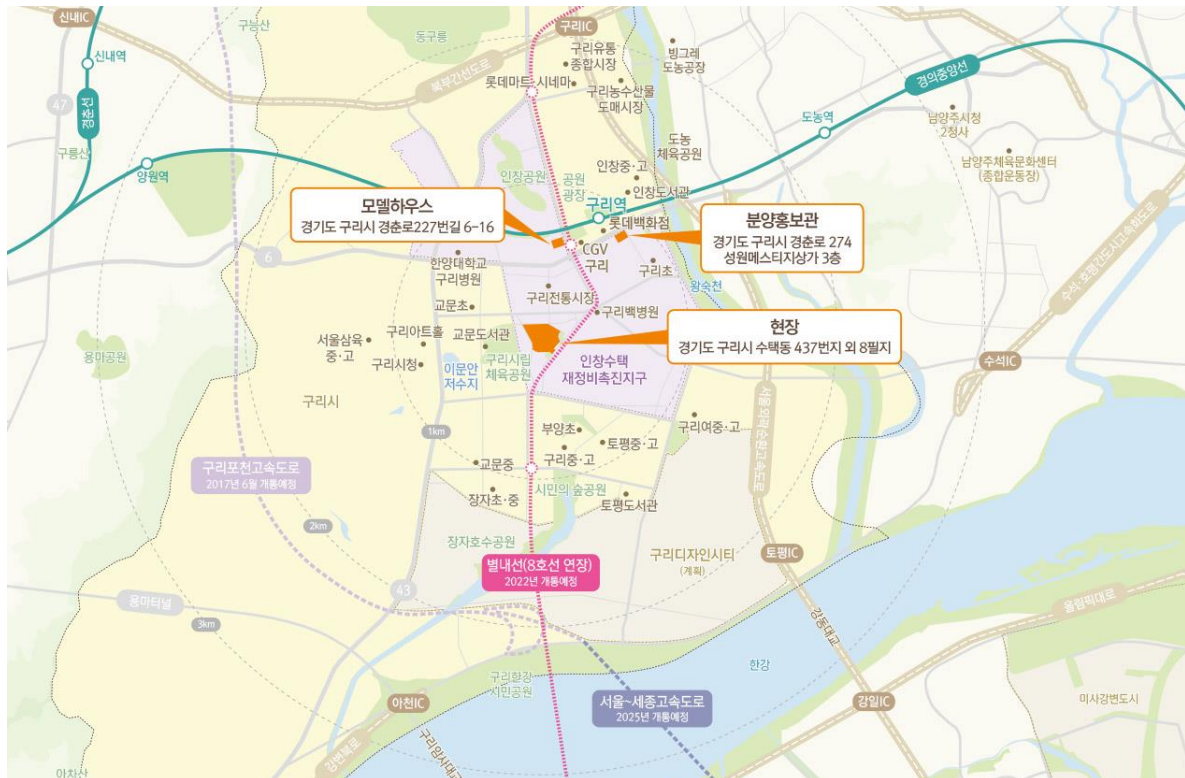
도표 93

구리 e편한세상 수택 (수택E구역 재개발)



자료: 대림산업

도표 94 구리 e편한세상 수택 (수택E구역 재개발) 입지



자료: 대림산업



도표 95 남양주 다산신도시 신안인스빌 퍼스트포레



자료: 신안

도표 96 남양주 다산신도시 신안인스빌 퍼스트포레 입지



자료: 신안

도표 97

의정부 장암디샵(장암4구역 재개발)



자료: 포스코건설

도표 98 의정부 장암디샵(장암4구역 재개발) 입지



자료: 포스코건설



도표 99 화성 송산그린시티 금강센테리움 센트럴파크



자료: 금강주택

도표 100 화성 송산그린시티 금강센테리움 센트럴파크 입지



자료: 금강주택



도표 101 안산 그랑시티자이 2차



자료: GS건설

도표 102 안산 그랑시티자이 2차 입지



자료: GS건설



도표 103 성남 판교 더샵퍼스트파크



자료: 포스코건설

도표 104 성남 판교 더샵퍼스트파크 입지



자료: 포스코건설



4. 지방: 대선 이후 일반분양 성공 가능성은?

6월 지방분양(18,288호)는 대선이후의 부동산 청약시장을 설명할 것으로 전망한다. 5월은 지방분양이 저조했기 때문이다. 따라서, 대선이후 개선이 확인된 수도권 분양시장의 분위기를 지방까지 전파할 수 있는지에 주목해야 한다. 이번달에는 부산 분양이 관심이다. 분양가도 시장예상보다 높아 결과에 주목되기 때문이다.

도표 105

6월 지방 분양: 진주, 원주 등 내륙 혁신도시에 분양 집중

월	대지역	소지역	단지	위치	(세대) 공급	공급가	(만원/3.3㎡) 창의밀
6월	지방	계			18,288		
		부산	부산수영더클래스 동진	부산광역시 수영구 망미로7번길 45	38	1,871	2017-06-07
			부산장전역 서하스드힐스	부산광역시 금정구 부곡동 65-70	51	1,719	2017-06-07
			부산기장교리경보아파트스힐 아파트	부산광역시 기장군 기장읍 교리226	37	960	2017-06-08
			부산가야센트럴빌(주상복합)	부산광역시 부산진구 가이동 161	212	1,172	2017-06-14
			부산브라운스톤 동대신(동대신구역 재개발)	부산광역시 서구 동대신동3가	298		2017-06-30
			부산e편한세상 오천테라스	부산광역시 수영구 만락동 113-14	1,017		2017-06-30
			부산센텀 하우스토리	부산광역시 연제구 연신동 산7	277		2017-06-30
		울산	울산태화강아파트(오피스텔)	울산광역시 남구 신정동	444	0	2017-06-30
			울산송정 자월푸르지오	울산광역시 북구 송정동 송정자구 B6블록	420		2017-06-30
		경남	밀양쌍용에가더퍼스트	경상남도 밀양시 내이동 378-1	400	797	2017-06-07
			시천 KCC스위첸	경상남도 시천시 정동면 예수리 산64	1,738		2017-06-30
		대구	대구봉곡 화성파크드림(봉곡2동기변지구 재건축)	대구광역시 남구 봉곡동 871-6	181	1,168	2017-06-13
			대구앞산태왕아파트스힐(봉곡3-20 재건축)	대구광역시 남구 봉곡동 1361-5	360		2017-06-30
		경북	포항두호동 SK뷰푸르지오1단지(두호주공차 재건축)	경상북도 포항시 두호동 1022, 1058	369	925	2017-06-08
			포항두호동 SK뷰푸르지오2단지(두호주공차 재건축)	경상북도 포항시 두호동 1022, 1058	269	921	2017-06-08
			영천문화나트럴타운(공공분양)	경상북도 영천시 문화동 122	543	700	2017-06-15
			안동센트럴빌	경상북도 안동시 수성동 590-11	421		2017-06-30
			포항정성 경성힐튼 스위트	경상북도 포항시 장성동 1496-1	74		2017-06-30
		광주	광주농성 SK뷰 Central	광주광역시 서구 농성동 260	90	1,076	2017-06-08
			광주본촌 힐스테이트	광주광역시 북구 본촌동 312	166	885	2017-06-08
			광주운암산 대광로제비앙	광주광역시 북구 동림동 627	506		2017-06-30
		전남	고흥녹동 오션뷰	전라남도 고흥군 도양읍 봉암리 3212	105	579	2017-06-15
			나주광주전남혁신도시 사랑으로 부영(B6BL)	전라남도 나주시 빛가람동 B6BL	1,558		2017-06-30
		전북	전주반월동 세움힐드피아2차	전라북도 전주시 덕진구 반월동 222-5	502	739	2017-06-08
			정읍연지동 2차 영무에디움	전라북도 정읍시 연지동 46-9	147		2017-06-30
		대전					
		세종					
		충남	천안두정동 효상해랑컨플렉스	충청남도 천안시 두정동 58-38	2,497	0	2017-06-30
			천안역사라이크엔	충청남도 천안시 외촌동 106-14	1,107		2017-06-30
		충북	청주동남지구 C1 대원컨트리빌 더테라스 1단지	충청북도 청주시 상당구 운동동 동남택지개발지구 C1블록	657	884	2017-06-08
			청주동남지구 B3 대원컨트리빌 더테라스 2단지	충청북도 청주시 상당구 운동동 동남택지개발지구 B3블록	694	896	2017-06-08
			청주오송역 동아라이크엔	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송비이오폴리스지구 B6블록	970	820	2017-06-15
			충주봉방이안(지역주택조합)	충청북도 충주시 봉방동 180-10	188	0	2017-06-30
		강원	강릉유전 B-2블록(공공분양)	강원도 강릉시 유전동 흥제동 일원	316	759	2017-06-08
			원주원주혁신도시 C-3블록 중흥S-클래스	강원도 원주시 반곡동 원주혁신도시 C3블록	551	804	2017-06-16
			양양유원 디오션(공공분양)	강원도 양양군 강현면 양양 물차지구 2블록	192		2017-06-30
			원주강원혁신도시 B1블록(공공분양)	강원도 원주시 반곡동 강원혁신도시 B1블록	855		2017-06-30
		제주	제주나이스6차아파트	제주특별자치도 제주시 구좌읍 세하리 1555-1	38	883	2017-06-12

자료: 금융결제원, 유진투자증권



도표 106 부산 가야센트레빌



자료: 동부건설

도표 107 부산 가야센트레빌 입지



자료: 동부건설

도표 108 포항 두호동 SK뷰푸르지오



자료: SK건설/대우건설

도표 109 포항 두호동 SK뷰푸르지오 입지



자료: SK건설/대우건설



도표 110

부산 e편한세상 오션테라스



자료: 대림산업

5. 입주: 서초, 대치에 입주하는 신축아파트의 프리미엄은?

6월 전체 입주는 10,636호다. 이 중, 서울 입주는 1,377호다. 5월 입주는 서울 강남권 입주가 예정되어 있다. 바로 서초 푸르지오써밋(907호) 및 대치SK뷰(239호)다. 특히 이 중 서초 푸르지오 써밋은 907호라는 규모 외에도 59m²(5,000만원/3.3m²), 84m²(4,200만원/3.3m²) 수준에서 거래되고 있어, 서초동 주택가격을 이끌어내고 있는 상황이다.

도표 111 6월 입주예정단지: 대치, 서초 등 강남 선호지역 입주

입주월	지역	주소	단지	세대			
				계	<60m ²	60<<85m ²	>85m ²
2017년 6월	계			10,636	5,523	4,046	1,067
	서울			1,377	207	712	458
		강남구 대치동	대치 SK뷰	239	4	104	131
		서초구 서초동	서초 푸르지오 써밋	907	192	388	327
		은평구 진관동	은평 지웰테라스 1~15BL	220	0	220	0
		수요자 맞춤형	국민임대(연극인 전용 1호)	11	11	0	0
	인천			832	206	600	26
		계양구 용중동	코아루 센트럴파크	724	150	574	0
		남구 용현동	용마루아파트	26	0	26	0
		부평구 부평동	세인트뷰	26	0	0	26
		인현지구	1블록 영구임대	28	28	0	0
		만석지구	1블록 영구임대	28	28	0	0
	경기			8,427	5,110	2,734	583
		성남시 수정구	위례신도시 보미리존빌 C2-1	131	0	0	131
		수원시 권선구	권선동 수원 IPARK CITY E1, E2	550	309	241	0
		용인시 기흥구	영통로 효성 해링턴플레이스	640	457	183	0
		용인시 수지구	상현동 레이크포레 수지	235	0	231	4
		평택시 신장동	송탄역 클래식(도시형)	287	287	0	0
		평택시 지산동	이한렉스빌 플러스	299	299	0	0
		평택시 포승읍	스마트빌 포레(도시형)	291	291	0	0
		평택시 평택동	동우자인체 센트럴	299	299	0	0
		화성시 동탄면	동탄2신도시 호반베르디움 A41	1,695	0	1,247	448
		화성시 영천동	동탄2신도시 2차 푸르지오 A1	832	0	832	0
		양주옥정	A8 국민임대(영구임대)	1,550	1,550	0	0
		양주옥정	A16 국민임대(영구임대)	1,618	1,618	0	0

자료: 국토교통부, 유진투자증권



도표 112 서초 푸르지오 써밋



자료: 대우건설

도표 113 대치 SK뷰



자료: SK건설



V. 월간 강남 주택시장

1. 강남구

도표 114 강남구 20PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	%YTD	전세 %MoM	%YTD
강남구													
압구정		한양1차	936	561	0.6	66.1	50.0	111,000	41,000	3.7	11.0	0.0	1.2
청담		삼성청담공원	391	400	1.0	82.6	59.9	77,000	52,500	1.3	2.7	0.0	2.9
		삼성청담래미안	217	300	1.4	86.0	60.0	82,000	55,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		청담현대3차	317	400	1.3	89.3	59.9	83,000	54,000	7.8	10.7	2.9	0.9
		청담자이	708	905	1.3	70.8	49.6	115,000	80,000	12.2	19.2	0.0	3.2
삼성		상아2차	478	480	1.0	79.3	71.9	110,000	29,500	3.3	10.0	-4.8	-7.8
		삼성동롯데	339	500	1.5	79.3	59.4	83,000	57,500	0.6	3.1	0.0	0.0
		서광	304	395	1.3	79.3	59.7	86,500	58,000	3.6	4.8	0.9	0.0
		풍림1차	252	252	1.0	79.3	59.7	90,500	51,000	2.8	4.6	0.0	2.0
		풍림2차	112	112	1.0	79.3	59.9	93,000	52,500	5.7	7.5	5.0	7.1
역삼		역삼래미안	1,050	1,054	1.0	79.3	59.4	91,000	70,000	5.2	5.2	1.4	1.4
		역삼해운한세상	840	860	1.0	79.3	59.6	94,000	70,000	5.6	6.8	0.0	1.4
		역삼푸르지오	738	753	1.0	79.3	59.9	90,000	71,000	2.3	4.7	0.7	1.4
		래미안그레이트(진달래3차)	476	585	1.2	85.6	60.0	88,000	70,500	1.7	2.3	0.0	0.0
		래미안그레이트(진달래2차)	464	624	1.3	86.0	59.8	87,500	70,500	1.2	2.3	-0.7	-0.7
		개나리래미안	438	438	1.0	76.0	60.0	92,500	72,000	3.9	6.9	0.0	1.4
		개나리푸르지오	332	332	1.0	79.3	59.7	96,500	78,000	0.0	4.3	0.0	4.7
도곡		도곡렉슬	3,002	4,435	1.5	86.0	60.0	90,000	70,000	5.3	7.1	4.5	4.5
		도곡동 삼성래미안	732	1,116	1.5	81.4	60.0	87,500	67,000	0.0	0.0	-0.7	-0.7
		개포한신	620	500	0.8	76.0	52.7	90,500	39,500	2.3	4.6	0.0	0.0
		도곡한신(MBC)	421	470	1.1	79.3	58.5	76,000	51,500	7.0	19.7	5.1	6.2
		역삼우성	390	468	1.2	92.6	76.4	80,500	53,000	0.0	0.6	0.0	0.0
		도곡경남	348	348	1.0	82.6	59.8	68,000	55,000	4.6	7.9	0.0	0.0
대치		은마	4,424	3,097	0.7	102.5	76.8	117,750	49,500	1.5	5.1	2.1	2.6
		래미안대치팰리스1단지 (청실)	1,278	2,454	1.9	88.2	60.0	122,500	93,500	7.9	7.9	0.0	2.7
		래미안대치팰리스2단지 (청실)	330	634	1.9	118.8	85.0	161,000	125,000	5.6	7.3	0.0	6.4
		대치삼성 래미안	960	1,253	1.3	86.0	59.9	86,000	64,500	0.0	0.0	1.6	1.6
		대치아이파크 (도곡주공2차)	768	1,181	1.5	78.7	60.0	102,500	83,500	1.0	3.5	0.0	3.1
		대치현대	630	720	1.1	86.0	59.8	75,000	53,500	2.7	3.4	-0.9	0.0
개포		개포5차	940	940	1.0	76.0	54.0	98,500	38,000	14.9	15.9	0.0	0.7
		개포6차	1,060	1,024	1.0	76.0	53.1	98,500	37,500	13.2	14.5	0.0	0.0
		개포7차	900	900	1.0	76.0	53.5	98,500	38,000	14.5	14.5	1.3	1.3
		대치	1,753	811	0.5	69.4	49.9	72,500	39,750	2.1	2.1	0.0	2.6
		대청	822	500	0.6	72.7	51.1	72,500	39,750	2.1	2.1	0.0	2.6
일원		푸른마을	930	930	1.0	82.6	59.8	76,000	48,000	3.4	4.1	4.3	4.3
		한솔마을	570	1,140	2.0	76.0	63.8	88,000	50,500	8.6	12.1	0.0	3.1
		상록수	740	849	1.1	89.3	74.5	100,000	58,500	1.5	1.0	0.0	1.7
		가람	496	496	1.0	89.3	75.2	96,500	57,500	1.0	1.6	0.0	0.0
		청솔빌리지	291	160	0.5	79.3	59.8	76,000	42,500	0.0	0.0	0.0	0.0
		우성7차(개포)	802	645	0.8	89.3	68.4	94,000	51,500	4.4	4.4	0.0	-1.9
		개포한신	364	179	0.5	89.3	82.3	88,000	46,000	4.8	4.8	0.0	-1.1
		래미안 루체하임(일원현대)	465	465	1.0	86.0	76.7						
		수서1단지	720	-	-	72.7	51.8	56,000	36,500	1.8	0.9	0.0	0.0
수서		까치마을	1,410	1,200	0.9	69.4	49.5	65,650	40,350	3.2	1.1	0.0	4.3
		삼성	680	764	1.1	76.0	59.9	74,000	52,000	0.7	0.7	0.0	0.0
		동익	330	330	1.0	72.7	60.0	69,500	41,500	0.7	0.7	0.0	0.0
		신동아	1,162	325	0.3	69.4	50.0	65,500	32,000	0.0	-1.5	0.0	0.0
		삼익	645	650	1.0	72.7	49.2	65,000	34,500	1.2	2.8	0.7	3.0

자료: KB부동산, 유진투자증권



도표 115 강남구 30PY대 주택시세 (1)

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
강남구													
압구정		미성1차	322	500	1.6	112.4	84.9	164,000	58,500	2.5	5.8	0.0	0.0
		미성2차	911	1,093	1.2	105.8	74.4	142,500	58,500	0.0	0.0	0.0	0.0
		신현대(현대 9,11,12차)	1,924	3,000	1.6	115.7	84.6	187,500	65,000	2.7	2.7	0.0	0.0
		현대3차	432	420	1.0	109.1	82.5	154,000	57,500	1.0	-3.8	0.0	-2.5
		현대5차	224	224	1.0	115.7	82.2	182,500	65,000	0.0	1.4	0.0	0.0
		현대8차	515	515	1.0	115.7	107.6	161,500	57,500	0.0	1.6	0.0	0.0
		현대10차	144	192	1.3	115.7	108.2	170,000	64,000	4.6	4.6	0.0	0.0
		현대사원(현대13,14차)	622	-	-	105.8	84.9	175,000	67,000	0.3	-0.3	0.0	0.0
		한양1차	936	561	0.6	115.7	83.0	156,000	55,000	1.6	5.1	0.0	0.0
		한양3차	312	156	0.5	128.9	117.3	178,500	77,500	0.0	0.6	0.0	0.0
		한양4차	286	143	0.5	109.1	101.1	154,500	57,500	2.3	5.5	0.0	0.0
		한양5차	343	172	0.5	105.8	102.4	151,500	54,500	1.0	5.6	0.0	0.0
		한양6차	227	136	0.6	115.7	106.7	165,000	60,000	0.9	4.8	0.0	0.0
		한양7차	239	120	0.5	115.7	106.2	175,000	57,500	2.9	6.1	0.0	4.5
청담		진흥	630	600	1.0	109.1	83.6	133,000	62,000	1.9	3.5	0.0	0.0
		삼성청담공원	391	400	1.0	105.8	85.0	100,000	70,000	7.5	14.9	0.0	0.0
		삼성청담래미안(3차)	217	300	1.4	105.8	84.9	92,000	70,000	0.0	0.0	3.7	3.7
		청담현대2차	214	220	1.0	105.8	84.9	93,500	55,500	0.5	3.9	0.0	-4.3
		청담현대3차	317	400	1.3	105.8	85.0	104,000	69,000	6.7	8.6	0.0	2.2
		건영	240	240	1.0	125.6	84.6	110,000	61,000	7.3	7.3	0.0	0.0
		청담삼익	888	888	1.0	115.7	104.6	162,500	24,000	6.6	6.6	0.0	11.6
		청담자이	708	905	1.3	119.6	89.4	187,500	130,000	0.5	2.7	0.0	0.0
논현		논현신동아	644	684	1.1	102.5	84.5	87,500	62,500	1.2	6.7	4.2	4.2
		동현	548	1,096	2.0	109.1	84.9	94,500	51,000	0.0	5.0	2.0	2.0
		아크로힐스논현 (경복)	368	671	1.8	109.7	84.1	120,000	95,000	0.0	3.0	0.0	0.0
삼성		삼성동힐스테이트1단지	1,144	3,423	3.0	109.1	84.2	132,500	93,500	0.0	0.0	0.0	-1.6
		삼성동힐스테이트2단지	926	1,184	1.3	109.6	84.2	135,000	94,000	0.0	0.0	0.0	-1.1
		롯데캐슬 프리미어	713	1,335	1.9	105.8	84.5	124,000	92,500	1.2	1.2	0.0	0.0
		진흥	630	1,260	2.0	109.1	83.6	134,500	61,000	1.5	3.5	0.0	0.8
		삼아2차	478	480	1.0	95.9	91.5	124,500	38,500	1.2	3.8	-2.5	-3.8
		삼성동롯데	339	500	1.5	112.4	84.9	103,000	75,000	10.8	13.8	0.0	0.0
		서광	304	395	1.3	109.1	84.9	100,000	73,000	3.1	3.6	0.0	-0.7
		래미안삼성2차	275	533	1.9	112.4	84.9	117,500	93,500	0.0	4.4	0.0	0.0
		청구	167	167	1.0	115.7	85.0	108,750	60,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		홍실	384	384	1.0	102.5	96.3	130,000	44,500	2.0	2.0	0.0	0.0
		래미안삼성1차 (102,103번지)	169	283	1.7	102.5	84.7	127,500	75,000	3.2	14.3	0.0	2.0
		래미안삼성1차 (104번지)	77	106	1.4	105.8	85.0	126,000	77,000	3.3	13.5	1.3	3.4
		래미안삼성1차 (105번지)	112	229	2.0	109.1	85.0	127,500	75,500	3.2	14.3	0.0	2.0
		풍림1차	252	252	1.0	109.1	84.8	110,000	66,000	0.0	4.8	0.0	0.0
		풍림2차	112	112	1.0	125.6	93.8	117,500	66,000	0.0	9.3	0.0	0.0
		삼성동금호어울림	68	70	1.0	102.5	84.8	94,500	64,000	3.3	6.8	0.0	0.0
역삼		역삼래미안	1,050	1,054	1.0	109.1	80.9	116,500	91,000	3.1	4.5	1.1	2.2
		역삼논현한세상	840	860	1.0	105.8	85.0	121,000	91,000	3.9	5.2	1.1	2.2
		역삼푸르지오	738	753	1.0	105.8	84.9	116,500	90,000	4.5	7.9	0.0	1.7
		래미안그레이튼(진달래3차)	476	585	1.2	113.5	85.0	120,000	95,000	4.8	5.7	2.7	3.3
		래미안그레이튼(진달래2차)	464	624	1.3	109.2	84.9	111,000	91,500	5.2	5.2	0.0	0.0
		개나리래미안	438	438	1.0	109.1	84.9	120,000	92,500	4.3	6.7	0.0	0.0
		개나리 SK VIEW	240	416	1.7	113.0	85.0	131,000	100,000	0.8	2.3	0.0	1.5

자료: KB부동산, 유진투자증권

도표 116 강남구 30PY대 주택시세 (2)

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
도곡		도곡렉슬	3,002	4,435	1.5	109.1	85.0	135,000	99,000	0.7	3.3	1.3	-1.5
		역삼역키	1,094	1,641	1.5	112.4	85.0	94,000	70,000	3.9	3.9	0.0	1.4
		도곡동 삼성래미안	732	1,116	1.5	115.2	84.9	118,500	89,000	0.0	0.0	0.6	0.6
		개포한신	620	500	0.8	105.8	83.9	128,500	55,500	1.6	3.6	0.0	0.0
		개포4차우성(양재우성)	459	459	1.0	112.4	84.6	132,000	55,500	1.9	6.5	0.0	0.0
		도곡한신(MBC)	421	470	1.1	102.5	84.7	89,000	67,500	0.6	4.7	0.0	0.0
		역삼우성	390	468	1.2	102.5	84.8	88,500	58,500	0.0	1.7	0.0	0.0
		도곡경남	348	348	1.0	105.8	84.9	83,500	66,500	3.7	6.4	0.0	6.4
		주북	1,297	3,709	2.9	115.7	84.2	115,000	96,000	0.0	0.0	0.0	0.0
대치		주북	813	1,099	1.4	125.6	92.8	97,500	87,500	0.0	0.0	0.0	2.9
		은마	4,424	3,097	0.7	112.4	84.4	135,250	56,250	2.9	8.0	0.9	1.4
		래미안대치팰리스1단지 (청실)	1,278	2,454	1.9	113.3	85.0	165,000	125,000	6.5	7.1	0.0	2.0
		래미안대치팰리스2단지 (청실)	330	634	1.9	122.7	91.9	176,500	142,500	4.4	7.0	0.0	3.6
		미도맨션1차	1,204	1,402	1.2	112.4	84.5	140,000	73,500	2.6	2.6	5.0	5.0
		미도맨션2차	1,232	998	0.8	115.7	85.0	137,500	73,500	0.0	0.0	1.4	1.4
		대치삼성 래미안	960	1,253	1.3	105.8	84.6	114,000	94,000	0.0	0.0	2.7	2.7
		대치아이파크 (도곡주공2차)	768	1,181	1.5	111.3	85.0	133,500	107,500	1.5	2.5	1.9	4.4
		개포우성1차	690	1,368	2.0	102.5	84.8	155,000	82,500	2.3	2.3	0.0	0.0
개포		개포우성2차	450	1,386	3.1	102.5	94.7	155,000	85,000	2.3	2.3	0.0	3.0
		대치선경 1차	644	768	1.2	102.5	94.9	157,500	82,500	5.7	5.7	0.0	0.0
		대치선경 2차	390	472	1.2	102.5	84.6	153,500	82,500	2.3	2.3	0.0	0.0
		대치선경 3차	54	54	1.0	102.5	76.6	97,500	65,000	2.6	2.6	0.0	8.3
		대치현대	630	720	1.1	112.4	85.0	106,000	85,000	8.2	8.2	3.0	3.0
		쌍용대치 1차	630	910	1.4	102.5	96.0	130,000	61,500	6.1	6.1	0.0	2.5
		쌍용대치 2차	364	300	0.8	102.5	95.5	127,500	61,500	4.1	4.1	0.0	2.5
		대치 우성1차	476	476	1.0	102.5	95.3	125,000	61,500	4.2	4.2	0.0	2.5
일원		개포	940	940	1.0	102.5	74.3	123,500	50,000	9.5	9.5	0.0	0.0
		개포6차	1,060	1,024	1.0	102.5	73.0	124,500	50,500	10.7	9.7	1.0	1.0
		개포7차	900	900	1.0	102.5	73.3	124,500	50,000	9.7	9.7	0.0	0.0
		개포현대1차	416	624	1.5	102.5	84.0	103,500	60,000	3.5	3.5	0.0	0.0
		개포현대2차	558	900	1.6	105.8	84.8	110,000	61,500	4.8	4.8	0.0	0.0
		개포현대3차	198	396	2.0	105.8	84.9	120,000	70,000	0.0	0.0	12.0	9.8
		개포경남1차	408	813	2.0	105.0	97.0	122,500	66,000	4.3	6.5	0.0	0.0
		개포경남2차	270	405	1.5	99.2	91.9	117,500	65,000	4.4	5.9	0.0	0.0
		일원	930	930	1.0	102.5	84.9	96,000	67,500	3.8	5.5	1.5	1.5
수서		푸른마을	650	963	1.5	122.3	99.8	115,000	80,000	0.0	2.2	0.0	0.0
		샘터마을	628	800	1.3	119.0	102.0	115,000	81,000	2.2	2.2	1.3	1.3
		한솔마을	570	1,140	2.0	99.2	84.7	112,500	64,000	3.7	3.7	0.0	0.0
		상록수	740	849	1.1	102.5	85.0	117,000	67,500	7.8	8.8	2.3	2.3
		가람	496	496	1.0	102.5	85.0	115,000	67,500	3.1	2.2	0.0	0.0
		우성7차(개포)	802	645	0.8	105.8	83.7	108,500	60,000	3.3	3.8	0.0	0.0
		개포한신	364	179	0.5	115.7	107.6	109,000	56,000	10.7	10.7	0.0	1.8
		래미안 루체하임(일원현대)	465	465	1.0	105.8	92.4						
		수서단지	720	0	-	86.0	60.0	64,500	41,500	3.2	0.8	0.0	0.0
세곡/자곡		수서	680	764	1.1	102.5	85.0	92,250	65,000	0.8	0.8	0.0	0.0
		동익	330	330	1.0	102.5	84.5	81,500	50,500	0.6	0.6	0.0	0.0
		강남테시아포레	787	0	-	114.9	84.9	95,000	67,500	0.0	-1.6	0.0	1.5
		삼익	645	650	1.0	112.4	84.5	84,500	52,750	2.1	2.7	1.9	3.4
		수서한아름	498	900	1.8	122.3	97.6	90,500	63,500	1.7	1.7	1.6	2.4
세곡/자곡		래미안강남힐즈	1,020	1,546	1.5	118.8	92.0	103,000	68,500	0.0	0.0	0.0	4.6
		래미안포레	1,070	1,157	1.1	119.5	85.0	85,000	60,000	0.0	4.3	0.0	13.2
		강남한양수자인	1,304	1,637	1.3	114.8	85.0	85,000	60,000	0.0	3.0	0.0	11.1

자료: KB부동산, 유진투자증권



도표 117 강남구 40PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(㎡) 공급	(㎡) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	%YTD	전세 %MoM	%YTD		
강남구 압구정		미성2차	911	1,093	1.2	155.4	118.6	195,000	85,000	4.0	4.0	0.0	0.0		
		현대1차	660	660	1.0	142.1	131.5	197,500	77,500	3.9	3.9	0.0	0.0		
		현대4차	170	170	1.0	145.5	117.9	252,500	81,500	5.2	5.2	0.0	0.0		
		현대6차	728	728	1.0	158.7	144.2	242,500	107,500	7.8	7.8	0.0	0.0		
		현대7차	560	560	1.0	158.7	144.2	237,500	110,000	3.3	3.3	2.3	2.3		
		한영1차	936	561	0.6	138.8	103.0	170,500	66,500	0.6	6.9	0.0	0.0		
		한영2차	296	150	0.5	162.0	147.4	225,000	95,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		한영5차	343	172	0.5	132.2	115.2	182,500	72,500	0.0	4.3	0.0	3.6		
		한영7차	239	120	0.5	152.1	137.6	232,500	85,000	0.0	8.1	0.0	0.0		
청담		진흥	630	600	1.0	145.5	126.5	169,500	82,500	1.2	1.8	0.0	1.2		
		삼성청담공원	391	400	1.0	132.2	107.2	115,000	80,000	4.5	4.5	0.0	0.0		
		청담대우유목가운티	196	392	2.0	142.8	121.5	123,500	92,500	0.8	0.8	0.0	2.8		
		삼성청담래미안(3차)	217	300	1.4	145.5	114.8	107,500	87,500	0.0	2.4	0.0	0.0		
		청담현대3차	317	400	1.3	142.1	109.5	138,000	90,000	2.6	2.6	0.0	2.9		
		청담삼익	888	888	1.0	152.1	138.5	205,000	31,500	8.8	8.8	0.0	0.0		
		청담래미안 로이뷰	177	216	1.2	136.1	110.2	155,000	125,000	6.9	8.8	0.0	0.0		
		청담이피크(청구)	108	216	2.0	137.3	110.2	140,000	115,000	7.7	12.0	0.0	7.0		
		논현신동아	644	684	1.1	138.8	114.3	103,500	71,000	1.0	8.4	0.0	0.0		
논현		동현	548	1,096	2.0	148.8	120.6	120,000	65,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		이크로힐스논현 (경복)	368	671	1.8	147.7	113.2	154,000	121,500	0.3	0.7	0.0	1.3		
	삼성		삼성동힐스테이트단지	1,144	3,423	3.0	142.1	114.5	160,000	120,000	1.6	4.9	0.0	0.0	
			롯데캐슬 프리미어	713	1,335	1.9	142.1	121.9	156,750	120,000	0.3	0.3	0.0	0.0	
		신아2차	478	480	1.0	132.2	121.1	154,000	47,000	0.0	10.8	0.0	-5.1		
		래미안삼성2차	275	533	1.9	148.8	119.3	150,000	120,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		홍실	384	384	1.0	115.7	108.1	147,500	50,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		래미안삼성1차 (102,103번지)	169	283	1.7	135.5	114.2	147,000	91,000	2.4	6.9	0.0	2.8		
		래미안삼성1차 (104번지)	77	106	1.4	125.6	101.3	132,500	82,500	2.3	7.3	0.0	1.2		
		래미안삼성1차 (105번지)	112	229	2.0	145.5	122.9	152,000	93,000	3.4	7.0	0.0	2.8		
		풍림1차	252	252	1.0	142.1	113.0	124,000	75,000	2.1	7.8	0.0	0.0		
역삼		역삼이피크	541	943	1.7	145.5	116.3	140,000	112,500	0.0	1.8	0.0	0.0		
		개·리 SK VIEW	240	416	1.7	160.2	127.3	170,000	136,500	0.0	0.0	0.0	5.0		
		래미안 펜타빌	288	230	0.8	158.7	136.3	147,500	120,000	0.0	1.7	0.0	0.0		
도곡		도곡캐슬	3,002	4,435	1.5	142.1	115.0	165,000	133,000	0.9	0.9	0.0	-1.8		
		역삼역키	1,094	1,641	1.5	148.8	124.7	125,000	95,000	4.2	8.7	5.6	13.8		
		도곡동 삼성래미안	732	1,116	1.5	158.1	122.8	147,500	122,500	0.0	0.0	0.0	0.0		
		개포4차우성(양재우성)	459	459	1.0	152.1	126.5	162,500	80,000	1.6	3.8	0.0	0.0		
		도곡쌍용에프 (동신)	384	439	1.1	133.1	108.3	102,500	90,000	3.5	6.2	0.6	5.9		
	주목		대림이크로빌	490	882	1.8	178.5	130.5	117,500	105,000	2.2	2.2	7.7	7.7	
		주목		티유펠리스1차	1,297	3,709	2.9	165.3	120.8	144,000	115,000	0.0	0.0	0.0	0.0
				티유펠리스2차	813	1,099	1.4	158.7	115.6	145,000	130,000	0.0	1.8	0.0	2.0
	주목		티유펠리스3차	480	1,500	3.1	175.2	124.6	152,500	135,000	0.0	0.7	0.0	0.0	
대치			래미안대치팰리스 단지 (청실)	1,278	2,454	1.9	149.6	114.2	212,500	190,000	1.2	1.2	0.0	0.0	
		미도맨션1차	1,204	1,402	1.2	152.1	128.0	190,000	100,000	4.1	4.7	2.6	2.6		
		미도맨션2차	1,232	998	0.8	135.5	115.1	165,000	92,500	3.1	4.8	6.9	6.9		
		대치삼성 래미안	960	1,253	1.3	132.2	108.5	130,000	111,000	0.0	0.0	4.7	4.7		
		동부센트레빌	805	1,800	2.2	151.4	121.7	200,000	150,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		대치이피크 (도곡주공2차)	768	1,181	1.5	148.0	115.0	170,000	145,000	1.5	1.5	0.0	1.8		
		개포우성1차	690	1,368	2.0	148.8	127.6	210,000	117,500	3.7	3.7	0.0	0.0		
		개포우성2차	450	1,386	3.1	148.8	137.4	205,000	125,000	5.1	6.5	0.0	4.2		
		대치선경 1차	644	768	1.2	158.7	136.7	207,500	115,000	2.8	2.8	0.0	0.0		
		대치선경 2차	390	472	1.2	148.8	127.8	207,500	117,500	9.2	9.2	0.0	0.0		
		대치현대	630	720	1.1	142.1	114.6	131,500	105,000	7.3	7.3	5.0	5.0		
		쌍용대치 1차	630	910	1.4	152.1	141.2	162,500	80,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		쌍용대치 2차	364	300	0.8	142.1	132.1	155,000	80,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		대치 우성1차	476	476	1.0	135.5	125.2	145,000	77,500	1.8	3.6	0.0	0.0		
		래미안 하이스턴(대치 우성2차)	354	354	1.0	142.5	110.4	136,500	120,000	0.0	0.0	0.0	0.0		
		롯데캐슬 리베(대치 진달래)	144	270	1.9	148.8	121.1	141,500	122,500	1.8	1.8	0.0	0.0		
	개포		개포현대1차	416	624	1.5	155.4	128.6	142,500	77,500	3.6	3.6	0.0	0.0	
			개포현대2차	558	900	1.6	158.7	131.8	149,000	75,500	1.7	1.7	0.0	0.0	
			개포현대3차	198	396	2.0	158.7	131.8	154,000	81,500	1.7	1.7	7.2	9.0	
			개포경남1차	408	813	2.0	148.8	123.3	155,000	80,000	1.6	5.1	0.0	0.0	
			개포경남2차	270	405	1.5	158.7	149.2	155,000	80,000	1.6	5.1	0.0	0.0	
일원		개포자이	212	487	2.3	158.7	134.3	129,000	100,000	3.2	3.2	0.0	0.0		
		목련타운	650	963	1.5	158.7	134.7	132,500	92,500	0.0	0.0	0.0	0.0		
		샘터마을	628	800	1.3	158.7	134.4	132,500	91,000	0.0	0.0	1.1	1.1		
수서		수서한아름	498	900	1.8	152.1	129.5	105,500	74,000	3.9	7.7	0.7	4.2		
세곡/자곡		래미안강남힐즈	1,020	1,546	1.5	130.9	101.9	114,000	80,000	0.0	0.0	0.0	3.2		
		강남한영수자인	1,304	1,637	1.3	153.5	114.5	100,000	70,000	0.0	2.6	0.0	19.7		

자료: KB부동산, 유진투자증권

2. 서초구

도표 118 서초구 20PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
서초구													
반포		반포자이	3,410	3,410	1.0	84.7	60.0	117,500	87,000	2.2	4.4	0.0	0.0
		반포래미안퍼스티지	2,444	4,355	1.8	86.6	60.0	131,000	95,500	0.0	0.0	0.0	0.0
		주공1단지 (AID차관)	1,490	2,086	1.0	72.7	72.5	159,000	40,000	2.6	10.4	0.0	0.0
		반포미도2차	435	348	0.8	79.3	59.1	82,000	49,500	6.5	9.7	9.4	10.0
		반포경남	1,056	528	0.5	79.3	73.5	126,000	37,500	7.2	8.6	-6.3	-6.3
		반포리체(삼호가든 1,2차)	1,119	1,655	1.5	84.7	59.9	110,000	84,000	5.3	8.4	0.0	0.6
		한신서래	414	400	1.0	92.2	64.5	80,000	46,500	4.6	12.7	0.0	2.2
		반포힐스테이트	397	699	1.8	86.6	59.7	114,000	91,500	2.2	5.1	0.0	0.0
잠원		신반포 한신2차	1,572	1,415	0.9	82.6	79.4	124,500	43,000	4.6	3.8	0.0	-1.1
		신반포 한신9차	286	172	0.6	82.6	76.9	119,000	46,000	6.7	9.2	1.1	2.2
		신반포 한신10차	876	964	1.1	82.6	77.1	117,500	46,000	5.9	7.3	0.0	0.0
		신반포 한신11차	398	398	1.0	82.6	76.4	107,500	43,500	1.4	1.4	0.0	0.0
		신반포 한신12차	324	312	1.0	82.6	76.4	108,000	44,000	2.4	3.8	0.0	0.0
		신반포 한신16차	396	396	1.0	89.3	83.0	106,500	44,000	1.4	1.4	0.0	0.0
		신반포 한신17차	216	250	1.2	89.3	80.3	112,500	45,000	1.9	1.9	0.0	0.0
		신반포 한신19차	242	242	1.0	89.3	80.3	108,000	51,000	1.9	1.9	0.0	0.0
		동아	991	991	1.0	79.3	59.8	92,500	61,000	2.2	4.5	0.0	1.7
		잠원한강	450	450	1.0	92.6	76.7	94,000	58,500	4.4	4.4	0.0	6.4
		강변	360	324	0.9	89.3	66.3	91,500	55,000	0.5	0.0	-0.9	2.8
		신반포청구	347	347	1.0	95.9	59.9	87,000	60,000	1.8	1.2	0.0	4.3
서초		한신티워	256	250	1.0	86.0	59.4	77,500	50,000	1.3	4.7	0.0	4.2
		서초우성1차	786	786	1.0	95.9	96.0	103,500		0.0	0.0		
		무지개	1,074	1,074	1.0	82.6	61.8	96,000		3.2	3.2		
		신동아1차	893	982	1.1	82.6	75.9	88,500	39,500	1.7	4.1	0.0	6.8
		서초우성5차	408	490	1.2	82.6	59.9	81,000	56,000	0.0	0.6	0.9	4.7
		래미안서초스위트	392	505	1.3	79.3	60.0	90,000	74,000	3.4	5.9	2.1	3.5
방배		방배롯데캐슬아르떼	744	1,488	2.0	84.3	60.0	94,000	75,500	0.0	3.9	0.0	2.7
		방배우성	468	468	1.0	99.2	80.2	79,500	51,500	1.3	1.3	0.0	0.0
		방배1차현대	644	966	1.5	82.6	59.9	73,500	54,000	2.8	5.0	1.9	1.9
		방배2차현대	384	576	1.5	82.6	59.9	73,500	54,000	2.8	2.8	0.0	0.0
		삼호1차	420	294	0.7	86.0	80.3	68,500	36,000	1.5	5.0	0.0	2.9
		방배서리폴레편한세상	496	977	2.0	83.7	59.9	87,500	77,500	0.0	2.9	0.0	4.7
		임광3차	316	316	1.0	92.6	65.9	59,500	39,000	2.6	2.6	0.0	0.0
		방배삼익	408	408	1.0	95.9	89.1	83,500	40,000	2.5	9.2	0.0	1.3

자료: KB부동산, 유진투자증권



도표 119 서초구 30PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(㎡) 공급	(㎡) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	%YTD	전세 %MoM	%YTD
서초구													
반포	반포	반포자이	3,410	3,410	1.0	116.9	84.9	157,500	122,500	0.0	-0.6	0.8	0.8
		반포래미안퍼스트지	2,444	4,355	1.8	113.1	84.9	170,000	135,000	1.5	3.0	0.7	0.7
		주공1단지 (AID차분)	1,490	2,086	1.0	105.8	106.3	258,000	65,000	3.6	6.4	0.0	0.0
		반포도1차	1,260	1,386	1.1	112.4	85.0	114,000	64,000	4.6	4.1	4.1	9.4
		반포도2차	435	348	0.8	95.9	71.5	90,000	51,000	3.2	5.3	6.3	6.3
		반포경남	1,056	528	0.5	105.8	97.8	156,500	46,000	5.0	5.7	-3.2	-3.2
		신반포 한신3차	1,140	1,140	1.0	109.1	99.5	162,000	47,500	2.9	5.9	-2.1	-2.1
		반포국제(삼호) 1,2차	1,119	1,655	1.5	113.2	85.0	137,500	109,000	1.5	3.8	0.0	-0.9
		가든맨션(삼호) 1,3차	424	424	1.0	115.7	82.7	128,000	0.8	1.6			
		반포힐스테이트	397	699	1.8	115.5	84.8	150,000	125,000	1.7	2.7	0.0	0.0
잠원	잠원	신반포 한신2차	1,572	1,415	0.9	115.7	107.3	159,000	62,000	1.3	4.3	0.0	-2.4
		신반포 한신4차	1,212	1,212	1.0	109.1	96.5	137,500	57,500	0.0	1.1	0.0	1.8
		신반포 한신5차	555	444	0.8	109.1	101.9	127,500		4.1	4.1		
		신반포 한신6차	560	560	1.0	115.7	84.8	147,000		0.0	3.9		
		신반포 한신7차	320	320	1.0	115.7	107.3	140,000	58,000	2.2	2.2	2.7	2.7
		신반포 한신11차	398	398	1.0	115.7	110.4	136,000	61,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		신반포 한신12차	324	312	1.0	115.7	106.2	132,500	55,000	1.9	4.3	0.0	4.8
		신반포 한신13차	180	180	1.0	115.7	106.7	117,500	52,000	0.9	1.3	0.0	-1.9
		신반포 한신14차	178	142	0.8	115.7	104.7	130,000	63,000	0.0	4.0	0.0	0.0
		신반포 한신17차	216	250	1.2	119.0	108.0	135,000	60,000	1.1	1.1	0.0	0.0
		신반포 한신18차	308	314	1.0	115.7	111.8	122,500	55,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		신반포 한신19차	242	242	1.0	119.0	107.0	132,500	63,500	1.1	1.1	0.0	0.0
		신반포 한신21차	108	119	1.1	132.2	117.1	132,500	69,500	1.9	1.9	0.0	0.0
		신반포 한신22차	132	196	1.5	115.7	105.6	126,500	55,000	2.0	2.0	0.0	0.0
		신반포 한신24차	154	154	1.0	132.2	117.1	145,000		0.0	0.0		
		신반포 한신25차	169	156	0.9	115.7	84.5	124,000	58,500	2.1	8.3	0.0	5.1
		신반포 한신26차	66	92	1.4	132.2	115.8	137,500	72,500	1.9	5.8	0.0	2.1
		신반포 한신27차	156	78	0.5	115.7	84.5	125,500	60,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		동아	991	991	1.0	105.8	84.9	112,000	79,000	1.8	0.9	0.0	1.9
		잠원한신	540	540	1.0	109.1	84.5	121,500	77,000	2.1	2.1	2.0	2.0
		잠원한강	450	450	1.0	102.5	84.5	108,000	67,500	2.9	2.9	3.8	9.8
		반포우성	408	285	0.7	112.4	101.9	139,500	50,000	0.7	4.9	0.0	0.0
		신반포자이(반포한강)	372	298	0.8	115.7	103.0						
		강변	360	324	0.9	102.5	84.5	106,500	66,500	1.4	4.9	2.3	3.9
		신반포창구	347	347	1.0	128.9	84.9	110,000	76,500	3.3	3.3	0.0	4.1
		잠원 한신헤마리	288	230	0.8	112.4	84.8	98,500	65,000	1.5	1.5	0.0	4.0
		롯데캐슬 갤럭시(1차)	256	460	1.8	138.8	106.2	130,000	102,000	4.8	7.9	2.0	2.0
		한신트윈	256	250	1.0	109.1	-	100,000	67,500	3.6	7.5	0.0	3.8
		녹원한신	256	250	1.0	119.0	84.8	123,500	75,000	8.8	12.3	0.0	3.4
		잠원현대	238	286	1.2	115.7	84.9	100,000	70,000	1.5	2.3	2.2	14.3
		한신로얄	208	208	1.0	112.4	81.2	100,500	51,000	2.6	7.5	2.0	4.1
서초	서초	서초심풍	2,390	4,780	2.0	112.4	79.5	122,000	72,500	0.0	0.8	3.6	9.8
		서초래미안	1,129	1,838	1.6	112.4	85.0	107,500	85,000	5.4	5.4	0.0	0.0
		롯데캐슬클래식	990	1,485	1.5	112.4	85.0	110,500	89,000	2.8	3.8	3.5	3.5
		서초우성1차	786	786	1.0	109.1	100.4	112,500		0.9	-1.3		
		무지개	1,074	1,074	1.0	109.1	82.2	115,000		4.5	2.2		
		신동아차	893	982	1.1	109.1	101.6	108,500	54,000	0.9	3.3	2.9	8.0
		진흥	615	615	1.0	109.1	101.3	112,500	55,000	1.4	2.3	0.0	1.9
		서초유원	590	590	1.0	119.0	84.8	93,000	70,000	0.5	4.5	0.0	4.5
		서초우성5차	408	490	1.2	112.4	84.9	95,500	70,000	0.0	0.5	0.0	2.9
		래미안버초스위트	392	505	1.3	112.4	85.0	111,000	86,500	3.3	3.3	0.0	0.0
방배	방배	방배롯데캐슬아르페	744	1,488	2.0	109.7	84.9	113,500	95,000	1.3	3.2	0.0	1.1
		방배우성	468	468	1.0	109.1	85.0	79,500	51,500	1.3	1.3	0.0	0.0
		방배1자한대	644	966	1.5	109.1	85.0	97,000	76,000	0.0	0.0	1.3	3.4
		방배2자한대	384	576	1.5	109.1	84.9	94,000	73,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		삼호1차	420	294	0.7	125.6	116.1	90,000	53,500	2.9	5.3	0.0	1.9
		방배삼호 (신삼호, 삼호4차)	529	264	0.5	115.7	105.4	109,500	60,000	0.0	3.3	0.0	0.0
		방배서리풀(편한세상)	496	977	2.0	110.5	85.0	117,500	100,000	0.0	1.3	0.0	1.5
		래미안방배아트힐	786	786	1.0	135.5	114.1	101,500	82,500	0.0	2.5	0.0	13.8
		신동아	493	986	2.0	112.4	105.9	103,500	58,000	3.5	13.1	0.0	3.6
		방배경남	450	630	1.4	115.7	105.5	107,000	40,000	1.9	4.4	0.0	-5.9
		임광1,2차	418	418	1.0	115.7	84.8	85,500	54,000	1.2	4.3	0.0	6.9
		임광3차	316	316	1.0	115.7	82.3	76,000	46,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		방배래미안트윈	344	641	1.9	124.7	102.9	85,250	71,250	0.6	0.9	1.1	1.8
		대우호령	364	364	1.0	105.8	84.9	75,500	60,000	1.3	7.1	0.0	3.4
		롯데캐슬헤론	337	778	2.3	112.4	95.7	89,000	75,000	4.1	7.9	3.4	7.1
		쌍용에기클래식	216	151	0.7	115.7	89.8	84,000	72,500	0.0	1.2	0.0	0.0

자료: KB부동산, 유진투자증권

도표 120 서초구 40PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
서초구													
반포		반포자이	3,410	3,410	1.0	165.6	132.4	208,500	175,000	0.0	0.0	0.0	1.7
		반포래미안퍼스트지	2,444	4,355	1.8	145.5	115.7	222,500	183,500	1.1	2.8	0.8	0.8
		주공1단지 (AID차관)	1,490	2,086	1.0	138.8	140.1	304,500	77,500	2.0	5.9	0.0	0.0
		반포경남	1,056	528	0.5	142.1	131.9	200,000	62,500	8.1	9.6	-3.8	-3.8
		신반포 한신3차	1,140	1,140	1.0	148.8	132.9	206,000	67,500	3.8	4.3	-1.5	-1.5
		반포리체(삼호가든 1,2차)	1,119	1,655	1.5	132.4	106.1	154,000	124,000	0.7	2.7	0.0	2.1
		가든맨션(삼호가든3차)	424	424	1.0	148.8	136.7	161,500		1.3	2.2		
		한신서래	414	400	1.0	142.1	115.0	114,000	69,000	0.9	9.1	0.0	7.8
잠원		신반포 한신2차	1,572	1,415	0.9	148.8	136.0	194,000	76,000	4.0	6.0	0.0	-0.7
		신반포 한신4차	1,212	1,212	1.0	148.8	137.1	184,000	82,500	0.0	0.0	3.1	3.1
		신반포 한신7차	320	320	1.0	152.1	140.0	180,000	77,500	0.8	1.4	0.0	0.0
		신반포 한신11차	398	398	1.0	155.4	143.0	167,500	80,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		신반포 한신13차	180	180	1.0	155.4	141.5	151,000	70,000	0.0	0.0	0.0	-3.4
		신반포 한신17차	216	250	1.2	162.0	143.8	175,000	81,500	0.0	9.7	0.0	9.7
		신반포 한신18차	308	314	1.0	162.0	143.8	180,000	66,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		신반포 한신20차	112	112	1.0	162.0	144.0	170,000	85,000	0.0	9.7	0.0	9.7
		신반포 한신21차	108	119	1.1	148.8	129.5	136,500	72,500	1.9	1.9	0.0	0.0
		신반포 한신22차	132	196	1.5	128.9	117.2	137,500	65,000	3.0	3.0	0.0	0.0
		신반포 한신24차	154	154	1.0	158.7	142.0	182,500		0.0	0.0		
		신반포 한신25차	169	156	0.9	128.9	117.1	149,000	71,500	3.8	8.4	0.0	3.6
		신반포 한신26차	66	92	1.4	162.0	142.5	152,500	77,500	1.7	3.4	0.0	0.0
		반포우성	408	285	0.7	158.7	144.3	170,000	67,500	0.9	2.1	0.0	0.0
		롯데캐슬 갤럭시(2차)	428	856		138.84	110.11	129,500	95,000	2.0	4.4	0.0	1.1
서초		서초래미안	1,129	1,838	1.6	145.5	111.3	126,500	102,500	0.0	0.0	2.5	2.5
		롯데캐슬클래식	990	1,485	1.5	148.8	120.2	139,000	108,500	3.3	3.7	0.0	0.0
		서초우성1차	786	786	1.0	142.1	127.2	134,500		0.7	-1.1		
		무지개	1,074	1,074	1.0	148.8	139.8	137,500		1.9	0.0		
		신동아차	893	982	1.1	145.5	132.1	127,000	63,500	0.4	0.8	0.0	3.3
		진흥	615	615	1.0	142.1	131.0	137,000	72,500	0.7	2.2	2.1	4.3
방배		방배롯데캐슬아르떼	744	1,488	2.0	151.3	121.7	140,000	112,500	0.0	0.0	0.0	0.0
		방배우성	468	468	1.0	138.8	117.2	93,000	65,000	1.1	1.1	0.8	2.4
		방배1차현대	644	966	1.5	138.8	114.8	110,000	81,500	0.0	2.3	0.0	2.5
		방배2차현대	384	576	1.5	142.1	114.7	110,000	80,500	0.0	0.0	0.0	0.0
		삼호2차	264	264	1.0	142.1	131.4	90,000	57,500	1.7	4.0	0.0	4.5
		삼호3차	216	216	1.0	155.4	129.8	110,000	67,500	2.8	4.8	0.0	2.3
		방배서리폴리펀트힐	496	977	2.0	148.8	121.5	155,000	127,500	0.0	1.6	0.0	0.0
		래미안방배아트힐	786	786	1.0	152.1	127.6	110,500	87,500	0.0	3.8	0.0	9.4
		신동아	493	986	2.0	152.1	127.5	133,500	77,500	0.8	12.7	0.0	2.0
		임광1,2차	418	418	1.0	162.0	136.4	109,000	70,000	0.9	4.8	0.0	3.7
		임광3차	316	316	1.0	138.8	100.8	80,000	53,000	1.3	1.9	0.0	0.0
		방배삼익	408	408	1.0	165.3	151.5	126,500	65,000	1.2	7.7	0.0	0.0
		방배래미안트위	344	641	1.9	157.6	134.4	97,000	81,750	1.0	1.0	0.9	0.9
		롯데캐슬헤론	337	778	2.3	148.8	124.3	102,500	85,000	2.5	4.1	0.0	6.3
		쌍용에기블클래식	216	151	0.7	148.8	121.1	96,000	79,000	0.0	0.5	0.0	0.0

자료: KB부동산, 유진투자증권



3. 송파구

도표 121 송파구 20PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
송파구													
잠실		리센츠(주공2단지)	5,563	6,457	1.2	79.3	60.0	94,500	71,500	1.1	1.1	0.0	0.0
		트리자움	3,696	4,822	1.3	84.7	59.9	93,500	70,000	1.1	2.7	0.0	0.0
		레이크팰리스	2,678	4,106	1.5	86.0	60.0	90,000	69,000	3.7	3.4	0.0	-0.4
		우성 1,2,3차	1,842	1,842	1.0	86.0	82.1	95,000	44,500	2.2	3.8	0.0	0.0
신천		파크리오	6,864	0	-	86.8	60.0	87,500	69,250	2.9	2.9	2.6	2.6
		장미(1차)	2,100	2,100	1.0	92.6	85.9	92,000	41,500	4.5	4.5	0.0	3.8
		진주	1,507	3,014	2.0	82.6	78.0	88,500	38,000	3.5	2.9	4.1	5.6
		장미(2차)	1,302	1,302	1.0	92.6	71.2	90,000	42,250	2.9	2.9	0.0	0.6
		미성	1,230	1,230	1.0	79.3	72.5	88,500	35,000	3.5	4.1	0.7	0.7

자료: KB부동산, 유진투자증권

도표 122 송파구 30PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
송파구													
잠실		잠실엘스(주공1단지)	5,678	7,707	1.4	109.1	84.8	117,500	81,500	4.4	4.4	-4.1	-2.4
		리센츠(주공2단지)	5,563	6,457	1.2	109.1	85.0	117,500	87,000	3.1	3.1	1.8	1.8
		잠실주공(5단지)	3,930	3,930	1.0	112.4	76.5	148,500	46,000	0.7	6.1	5.7	5.7
		트리자움	3,696	4,822	1.3	109.1	84.8	112,500	85,500	0.9	3.7	0.0	1.2
		레이크팰리스	2,678	4,106	1.5	112.4	84.8	113,000	85,500	3.2	3.2	0.0	0.0
		우성 1,2,3차	1,842	1,842	1.0	105.8	96.7	117,000	56,000	2.6	3.5	-1.8	-1.8
		아시아선수촌	1,356	1,500	1.1	126.0	99.4	158,500	81,000	4.6	5.7	3.2	3.2
		갤러리아팰리스	741	1,482	2.0	109.1	84.4	88,250	74,500	0.0	0.6	0.0	0.0
신천		파크리오	6,864	0	-	108.8	84.8	100,750	81,500	2.8	2.8	2.2	2.5
		장미(1차)	2,100	2,100	1.0	109.1	103.3	102,000	50,000	4.1	4.1	0.0	0.0
		진주	1,507	3,014	2.0	109.1	101.2	110,000	48,500	3.3	4.3	4.3	4.3
		장미(2차)	1,302	1,302	1.0	109.1	100.9	101,000	50,000	2.5	2.5	0.0	0.0
		미성	1,230	1,230	1.0	105.8	95.8	105,500	42,500	2.7	4.2	1.8	1.8
방이		올림픽선수기자촌	5,540	0	-	112.4	83.1	105,000	60,500	8.8	12.9	0.8	3.4
		코오롱	758	758	1.0	109.1	85.0	61,500	49,000	1.7	1.7	0.0	1.0
		대림	480	600	1.3	102.5	84.9	76,000	48,000	3.4	5.6	0.0	0.0

자료: KB부동산, 유진투자증권



도표 123 송파구 40PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
송파구													
잠실		잠실엘스(주공1단지)	5,678	7,707	1.4	148.8	119.9	157,500	117,500	2.3	4.0	0.0	2.2
		리센츠(주공2단지)	5,563	6,457	1.2	158.7	124.2	150,000	117,500	1.0	1.0	4.4	4.4
		트리지움	3,696	4,822	1.3	142.1	114.7	131,000	109,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		레이크팰리스	2,678	4,106	1.5	142.1	116.2	127,500	107,500	1.4	1.4	0.0	-0.5
		우성 1,2,3차	1,842	1,842	1.0	142.1	131.1	145,000	71,000	2.1	2.8	0.0	0.0
		아시아선수촌	1,356	1,500	1.1	155.7	122.8	165,000	85,000	4.8	4.8	3.0	3.0
		갤러리아팰리스	741	1,482	2.0	158.7	123.3	125,000	100,000	2.0	4.2	0.0	8.1
신천		파크리오	6,864	0	-	149.9	121.6	132,250	103,000	2.3	2.5	1.0	1.0
		장미(1차)	2,100	2,100	1.0	152.1	142.7	132,000	60,000	6.0	9.1	0.0	0.0
		진주	1,507	3,014	2.0	155.4	140.5	144,500	60,000	5.1	8.2	0.0	0.0
		장미(2차)	1,302	1,302	1.0	152.1	141.8	132,000	61,000	2.7	5.6	0.0	0.0
		장미(3차)	120	180	1.5	162.0	134.2	136,000	64,500	3.0	3.0	0.0	0.0
		크로바	120	240	2.0	142.1	126.0	127,000	50,500	2.4	5.8	0.0	0.0
방이		올림픽선수기자촌	5,540	0	-	132.2	100.3	118,500	70,000	6.8	10.7	0.7	0.7
		대림	480	600	1.3	148.8	125.1	91,500	61,000	2.8	7.0	0.0	6.1

자료: KB부동산, 유진투자증권



4. 양천구

도표 124 양천구 20PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m2) 공급	(m2) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
양천구													
목동		목동신시가지(1단지고층)	1,182	1,104	0.9	89.3	65.3	79,000	43,500	1.9	0.6	2.4	-1.1
		목동신시가지(2단지)	1,640	1,306	0.8	89.3	65.8	81,000	47,500	1.3	1.3	0.0	-2.1
		목동신시가지(3단지)	1,588	1,199	0.8	89.3	65.0	79,000	43,000	3.3	3.3	0.0	-2.3
		목동신시가지(4단지)	1,382	757	0.5	89.3	65.3	79,000	44,000	0.0	0.6	0.0	-2.2
		목동신시가지(5단지)	1,848	1,444	0.8	89.3	65.1	88,500	49,000	0.6	-0.3	0.0	-2.0
		목동신시가지(6단지)	1,362	783	0.6	89.3	65.1	81,500	49,000	1.2	1.2	0.0	0.0
		목동신시가지(7단지저층)	480	480	1.0	89.3	74.1	100,000	55,000	5.8	5.8	0.0	0.0
		목동신시가지(7단지고층)	2,070	2,070	1.0	89.3	66.6	86,500	45,500	1.8	1.8	0.0	0.0
신정		목동신시가지(8단지)	1,352	617	0.5	89.3	71.8	74,000	46,000	1.7	1.7	0.0	0.0
		목동신시가지(9단지)	2,030	1,466	0.7	89.3	71.4	76,500	45,500	0.0	-1.9	0.0	0.0
		목동신시가지(10단지)	2,160	1,397	0.6	89.3	70.2	73,500	44,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		목동신시가지(11단지저층)	80	0	-	89.3	75.7	75,750	34,500	11.4	11.4	0.0	0.0
		목동신시가지(11단지고층)	1,515	1,595	1.1	89.3	66.2	66,500	32,500	4.7	3.9	-3.0	-1.5
		목동신시가지(12단지저층)	420	873	2.1	89.3	72.8	73,400	42,150	1.5	0.4	-3.4	-3.8
		목동신시가지(12단지고층)	1,440	0	-	89.3	71.6	70,200	41,050	3.2	3.1	-2.6	-4.5
		목동신시가지(13단지)	2,280	1,625	0.7	89.3	70.7	71,500	43,000	2.5	1.4	0.0	0.0
		목동신시가지(14단지)	3,100	1,879	0.6	89.3	74.2	70,000	42,000	2.9	2.9	0.0	-1.2

자료: KB부동산, 유진투자증권

도표 125 양천구 30PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m2) 공급	(m2) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
양천구													
목동		목동신시가지(1단지저층)	700	0	-	115.7	98.1	103,500	66,500	0.0	0.0	0.0	0.0
		목동신시가지(1단지고층)	1,182	1,104	0.9	115.7	91.3	104,000	65,000	5.1	5.1	1.6	1.6
		목동신시가지(2단지)	1,640	1,306	0.8	115.7	97.9	108,500	67,500	0.0	-1.4	0.0	3.8
		목동신시가지(3단지)	1,588	1,199	0.8	115.7	95.0	110,500	67,500	2.3	1.8	1.5	1.5
		목동신시가지(4단지)	1,382	757	0.5	115.7	95.3	108,500	64,500	0.9	1.4	0.0	-0.8
		목동신시가지(5단지)	1,848	1,444	0.8	115.7	95.3	119,000	70,750	0.8	0.2	0.0	0.0
		목동신시가지(6단지)	1,362	783	0.6	115.7	95.3	112,500	70,500	2.7	2.7	0.0	-1.4
		목동신시가지(7단지고층)	2,070	2,070	1.0	115.7	89.1	104,500	65,000	1.0	1.0	0.0	0.0
신정		목동신시가지(8단지)	1,352	617	0.5	115.7	92.9	82,500	52,750	0.0	-2.9	0.0	15.9
		목동신시가지(9단지)	2,030	1,466	0.7	125.6	106.4	106,500	69,500	0.0	-1.8	0.0	-2.8
		목동신시가지(10단지)	2,160	1,397	0.6	125.6	105.6	104,500	64,000	0.0	-0.5	0.0	0.0
		목동신시가지(13단지)	2,280	1,625	0.7	115.7	98.6	93,000	59,500	3.6	1.6	1.7	1.7
		목동신시가지(14단지)	3,100	1,879	0.6	125.6	108.3	103,500	63,000	3.5	3.5	0.0	0.0

자료: KB부동산, 유진투자증권



도표 126 양천구 40PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(㎡)	(㎡)	(만원)	(만원)				
						공급	전용	매매	전세	매매	전세	%MoM	%YTD
양천구													
목동		목동신시가지(1단지저층)	700	0	-	148.76	125.44	126000	79000	0.0	0.0	0.0	0.0
		목동신시가지(1단지고층)	1,182	1,104	0.9	148.76	116.29	125000	78500	3.7	2.9	1.3	0.6
		목동신시가지(2단지)	1,640	1,306	0.8	148.76	122.31	132500	82500	1.9	0.4	0.0	3.1
		목동신시가지(3단지)	1,588	1,199	0.8	148.76	116.12	133500	82500	4.7	4.7	0.0	0.0
		목동신시가지(4단지)	1,382	757	0.5	148.76	108.06	121500	75000	0.4	0.8	0.0	0.0
		목동신시가지(5단지)	1,848	1,444	0.8	148.76	122.46	140750	80250	0.5	0.5	0.0	0.0
		목동신시가지(6단지)	1,362	783	0.6	148.76	115.19	130000	82500	5.3	5.3	0.0	-1.2
신정		목동신시가지(9단지)	2,030	1,466	0.7	148.76	126.02	125000	78000	0.0	-0.4	0.0	-1.9
		목동신시가지(10단지)	2,160	1,397	0.6	148.76	124.51	116000	71500	0.0	0.0	0.0	-0.7
		목동신시가지(13단지)	2,280	1,625	0.7	148.76	122.3	116500	69000	1.3	1.3	0.0	0.0
		목동신시가지(14단지)	3,100	1,879	0.6	148.76	129.33	117500	66500	3.1	3.1	0.0	0.0

자료: KB부동산, 유진투자증권



5. 영등포구

도표 127

영등포구 20PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
영등포구													
여의도		시범	1,584	689	0.4	79.3	79.2	86,500	35,000	3.6	4.8	0.0	0.0
		삼부	866	900	1.0	89.3	70.7	93,000	44,000	0.5	0.0	2.3	2.3
		대교	576	576	1.0	86.0	95.5	85,500	44,000	1.8	0.0	0.0	-2.2
		미성	564	600	1.1	86.0	92.6	91,000	46,000	1.1	1.1	0.0	-5.2
		진주	376	150	0.4	86.0	72.0	74,750	45,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		공작	373	190	0.5	92.6	92.0	104,000	42,500	1.0	5.1	0.0	0.0
		수정	329	329	1.0	76.0	74.6	82,250	37,000	2.8	2.8	0.0	0.0
		목화	312	156	0.5	66.1	67.1	74,000	35,500	4.2	4.2	0.0	0.0
		순복음(초원)	154	0	-	89.3	66.9	44,000	24,500	0.0	4.8	0.0	8.9

자료: KB부동산, 유진투자증권

도표 128

영등포구 30PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
영등포구													
여의도		시범	1,584	689	0.4	119.0	118.1	116,000	50,000	2.7	9.4	0.0	0.0
		삼부	866	900	1.0	125.6	106.4	127,500	60,000	2.0	5.8	0.0	0.0
		광장	744	0	-	112.4	102.4	100,000	57,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		한양	588	588	1.0	115.7	105.7	86,500	55,000	4.8	6.8	0.0	0.0
		대교	576	576	1.0	122.3	133.7	103,000	63,000	2.0	3.5	0.0	-2.3
		미성	564	600	1.1	109.1	101.3	100,500	56,500	0.5	1.0	0.0	-4.2
		진주	376	150	0.4	109.1	94.3	81,500	52,500	0.0	1.9	0.0	5.0
		공작	373	190	0.5	125.6	126.0	133,500	60,000	0.8	8.1	0.0	4.3
		대우트럼프월드	258	458	1.8	125.6	104.7	89,000	72,500	0.0	2.6	0.0	0.0
		장미	196	196	1.0	125.6	133.7	106,000	63,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		화랑	160	130	0.8	119.0	104.5	96,000	59,000	0.0	0.0	0.0	-1.7

자료: KB부동산, 유진투자증권

도표 129

영등포구 40PY대 주택시세

지역	구분	단지	세대수	주차	주차/세대	(m ²) 공급	(m ²) 전용	(만원) 매매	(만원) 전세	매매 %MoM	매매 %YTD	전세 %MoM	전세 %YTD
영등포구													
여의도		시범	1,584	689	0.4	158.7	157.0	145,000	60,000	3.6	11.1	0.0	0.0
		삼부	866	900	1.0	132.2	135.8	122,500	55,000	3.4	6.1	0.0	0.0
		광장	744	0	-	148.8	138.3	123,500	72,000	2.1	2.1	0.0	0.0
		GS자이	580	1,392	2.4	155.4	126.7	135,500	99,000	0.0	0.7	0.0	0.0
		대교	576	576	1.0	165.3	151.7	130,500	73,500	2.4	4.0	0.0	0.0
		미성	564	600	1.1	155.4	140.8	132,500	75,000	1.5	1.5	0.0	0.0
		롯데캐슬아이비	445	1,200	2.7	138.8	103.9	80,000	69,500	0.0	0.0	0.0	0.0
		롯데캐슬엠티어	406	0	-	143.4	107.6	83,500	73,000	0.0	0.0	0.0	0.0
		삼익	360	360	1.0	132.2	123.3	91,500	57,000	0.5	1.7	0.0	0.0
		은하	360	360	1.0	132.2	121.5	92,500	59,500	0.5	1.1	0.8	0.8
		여의도금호리첸시아	248	517	2.1	142.1	111.0	92,000	80,000	0.0	2.2	0.0	3.2
		대우트럼프월드(2)	218	0	-	152.1	123.8	106,000	82,500	0.0	2.4	0.0	12.2

자료: KB부동산, 유진투자증권



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 당사에게 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	3%
• BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +20%이상 ~ +50%미만	82%
• HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 0%이상 ~ +20%미만	14%
• REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 0%미만	1%

(2017.03.31 기준)