



월간 주택시장 동향

2020. April
Vol. 89



알투코리아부동산투자자문(주)

www.R2korea.co.kr

Contents

2020 Residential Market Report

Page 03	최근 부동산 ISSUE
Page 07	아파트 시장현황 가격동향
Page 08	아파트 시장현황 수급동향
Page 10	3월 동향 종합 및 4월 전망

[최근 부동산 ISSUE]

■ 주택거래 자금조달계획서 제출 대상지역 확대

- 자금조달계획서 신고항목 구체화 및 증빙자료 제출 규정 도입
- 부동산시장불법행위대응반, 가격 급등지역 집중 모니터링

❖ 자금조달계획서 제출 대상지역 확대

- 이상거래, 불법 행위에 대한 점검을 강화하기 위해 투기과열지구 및 조정대상지역 3억원, 비규제지역 6억원 이상의 주택 거래 신고시 자금조달계획서 제출 의무화
- (기존) 투기과열지구 3억 원 이상 주택

[투기과열지구 및 조정대상지역 지정 현황]

구분	투기과열지구	조정대상지역
서울	전지역('17.08.03)	전지역('16.11.03)
경기	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명/하남('18.8.28)	과천/성남/하남/고양(7개지구*)/남양주(별내·다산동)/동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리/안양동안/광교지구('18.8.28), 수원팔달/용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통·권선·장안/안양만안/의왕('20.2.21)
대구	대구수성('17.9.6)	-
세종	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)

* (고양시 7개 지구) 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)

❖ 자금조달계획서 증빙자료 내역

- '투기과열지구 9억원 초과 주택' 거래 신고시 다음과 같은 증빙자료 제출 의무화

[자금조달계획서 항목별 증빙자료]

	항목별	증빙자료
자기 자금	금융기관 예금액	예금잔액증명서 등
	주식·채권 매각대금	주식거래내역서, 잔고증명서 등
	증여·상속	증여·상속세 신고서, 납세증명서 등
	현금 등 그 밖의 자금	소득금액증명원, 근로소득원천징수영수증 등 소득 증빙 서류
차입금 등	부동산 처분대금 등	부동산매매계약서, 부동산임대차계약서 등
	금융기관 대출액 합계	금융거래확인서, 부채증명서, 금융기관 대출신청서 등
	임대보증금 등	부동산임대차계약서
	회사지원금·사채 등 또는 그 밖의 차입금	금전 차용을 증빙할 수 있는 서류 등

❖ 부동산 시장 불법행위 등 집중 단속

- 국토교통부 “부동산시장불법행위대응반”과 한국감정원 “실거래상설조사팀”은 자금조달계획서 조사를 통해 전국적으로 불법행위 및 투기 행위 단속

[최근 부동산 ISSUE]

■ 민간택지 분양가 상한제 적용대상 경과조치 연장

- 재개발·재건축조합 및 주택조합의 민간택지 분양가 상한제 경과조치 6개월→ 9개월로 연장
- 민간택지 분양가 상한제를 피하기 위해 조합총회가 불가피하며, 그로인한 코로나19 집단감염 위험이 있어 연기 결정

❖ 기존 민간택지 분양가 상한제 적용대상 경과 조치

- 2019년 10월 28일 까지 관리처분인가를 신청한 조합 중 2020년 4월 28일 까지 입주자 모집 공고를 신청한 경우 분양가 상한제 미적용대상 이었으나, 입주자 모집공고 신청일을 2020년 7월 28일 까지 연기
- 조합이 관리처분계획 변경 등을 위한 총회를 개최할 경우 코로나19 집단감염 및 지역사회 확산 우려가 있기 때문에 아래와 같은 민간택지 분양가 상한제 경과조치 유예기간 연장을 결정

[기존 민간택지 분양가 상한제 적용대상 경과조치]

민간택지 분양가 상한제 경과조치 적용대상	→	유예기간 연장
<ul style="list-style-type: none"> • 적용대상 : 2019년 10월 28일 까지 재개발·재건축 조합 및 사관리처분인가 신청 주택조합 (리모델링 주택조합 제외) • 해당요건 : 2020년 4월 28일 까지 입주자 모집 공고 신청 		경과조치 연기 ('20.04.28 → '20.07.28)

■ 주택 예비당첨자 확대로 무주택 실수요자 당첨기회 확대

- 수도권 비규제지역 및 광역시의 무순위 청약에 대한 기준 강화
- 비규제지역의 예비당첨자 비율을 300%로 확대하여(종전 40%) 무순위 청약 개선

❖ 예비입주자 선정비율 개선

- 현재 서울 등 투기과열지구에서 예비당첨자 비율을 전체 공급물량의 500%까지 선정하고 있음
- 이에 따라 비청약과열지구, 수도권 및 지방광역시에도 300%까지 확대

[예비입주자 선정비율 개선(안)]

기존	개선안	비고
<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구: 500% • 그 외 지역: 40% 	<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구 : 500% • 청약과열지역* : 300% • 수도권(인천, 경기) : 300% • 지방 광역시 : 300% (부산, 대구, 대전, 광주, 울산) • 그 외 지역 : 40% 	<ul style="list-style-type: none"> • 금번에 확대된 지역 중 투기과열지구와 중복된 경우에는 강화된 500% 비율 적용

❖ 예비입주자 선정비율 개선을 통한 무순위 청약 물량 최소화

- 예비당첨자 확대로 최초 당첨자의 계약포기나 부적격 물량이 나올 경우 후순위 신청자가 기회를 갖게 되어 계약률을 높이고 무순위 청약물량을 최소화

[최근 부동산 ISSUE]

■ 리츠 자산 운용 규모의 성장 및 상품의 다양화

- 저금리 기초 속에 안정적인 수익률과 다양한 세제혜택으로 최근 리츠(부동산투자회사)에 대한 관심 증가
- 전형적인 투자자산인 상업용 부동산에서 주택, 물류 등 투자 상품이 다양화 됨

❖ 리츠 개요

- 리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권, 현금 80% 이상(부동산 70% 이상)의 자산을 구성하여 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구임



❖ 리츠의 종류

- 리츠는 자기관리리츠, 위탁관리리츠, 기업구조조정리츠가 있음. 위탁관리부동산투자회사는 명목회사로 운영이 가능하여 주식회사에 대한 규제를 피할 수 있고 법인세 면제혜택이 있어 가장 많이 설립되는 형태임
- 2019년 9월 국토교통부 ‘공모형 부동산간접투자 활성화 방안’에 따라 배당소득에 대하여 분리과세, 공모리츠 현물출자 과세특례 적용기간 연장 등 세제혜택을 부과하고 과밀권역 취득세 중과배제 타당성 및 공모에 대한 취득세 추가 감면 등을 검토 중에 있음

[부동산투자회사(리츠) 종류 및 특징]

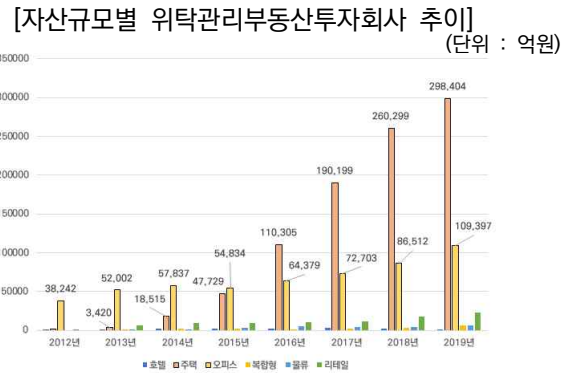
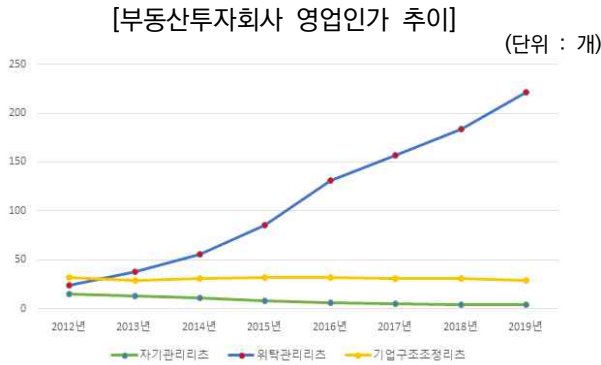
구분	자기관리부동산투자회사	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립인가	국토교통부 (공모, CR리츠는 금융위원회 사전협의)		
설립주체	발기인(발기설립)		
감독	국토교통부, 금융위원회		
회사형태	실체회사	명목회사(Paper Company)	명목회사(Paper Company)
최저자본금	70억원	50억원	50억원
주식공모	주식 총수의 30%이상	주식 총수의 30%이상	의무사항 아님
투자대상	부동산 / 개발사업	일반부동산 / 개발사업	기업구조조정용 부동산
자산구성 (매분기말)	부동산, 부동산 관련증권 및 현금 80%이상(부동산 70% 이상)	부동산, 부동산 관련증권 및 현금 80%이상(부동산 70% 이상)	부동산, 부동산 관련증권 및 현금 80%이상(부동산 70% 이상)
자산운용 전문인력	5인(리츠 상근 고용)	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용
세제혜택	세제혜택 없음	배당가능이익의 90%이상을 배당한 경우 법인세 면제	배당가능이익의 90%이상을 배당한 경우 법인세 면제
배당	90%이상	90%이상 의무배당(초과배당 가능)	90%이상 의무배당(초과배당 가능)
처분제한	1년	1년	1년
개발사업 후 분양하는 경우에는 처분 제한기간 없음			

자료 : 부동산투자회사법, 법인세법

[최근 부동산 ISSUE]

❖ 위탁관리부동산투자회사 영업인가 추이

- 2012년 이후 위탁관리부동산투자회사 영업인가 건수는 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있음
- 2016년 뉴스테이 사업증가, 임대주택리츠에 대한 주식의 공모·분산의무 면제기준을 완화 영향으로 주택관련 위탁관리 부동산 투자회사가 급증하였으나 최근 공급이 감소하면서 완만한 성장세를 보임



자료 : 국토교통부 리츠정보시스템 리츠통계

❖ 2020년 1분기 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 공고 현황

- 2020년 1분기에 국토교통부 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사는 총 13개소로 이 중 8개 업체는 공동주택을 일정기간 운영하고 매각하는 형태의 리츠임

인가공고 시기	상호	설립자본금	목적
1월	디디아이와이에스40위탁관리부동산투자회사	5억원	토지를 매입하여 도시형생활주택 등을 개발 및 운영
2월	우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사	3억원	공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 임대운영
	케이원제5호위탁관리부동산투자회사	5억원	물류센터 매입, 운용 후 매각 후 이익배당 및 잔여재산 분배
	한신대한제1호위탁관리부동산투자회사	3억원	공공지원 민간임대주택을 개발 및 임대운영
	제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사	3억원	공공지원 민간임대주택을 개발 및 임대운영
	제이알글로벌위탁관리부동산투자회사	3억원	회사 주식을 취득하여 운용
	미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사	3억원	광고센터풀프리지오시티 내 상업시설 및 문화시설을 매입하여 임대운영 후 매각
	디디아이에스280위탁관리부동산투자회사	3억원	지식산업센터 저층부 내 일부 상업시설을 선매입한 후 임대 운영, 매각
	엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	3억원	오피스 빌딩을 매입하여 임대운영 후 매각
3월	수원청년주택대우케이원제9호위탁관리부동산투자회사	3억원	공동주택용지를 매입하여 공동주택 및 근린생활시설을 건설하고 8년간 임대 운영
	계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	3억원	공공지원민간임대주택 및 근린생활시설을 매입하여 8년간 임대 운영 후 매각
	엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	3억원	공공지원민간임대주택 및 근린생활시설을 건축하여 10년간 임대 운영 후 매각
	제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	3억원	공공지원민간임대주택(아파트) 및 근린생활시설을 건축하여 10년간 임대, 운영 및 매각

[아파트 시장현황 | 가격동향]

■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 3월 전국 아파트 매매가는 전월대비 0.32%, 전년 동월 대비 6.79% 상승함
- 서울과 경기도 아파트 매매가는 상승세를 유지하고 있으며, 서울은 0.18%로 전월대비 0.01%p 상승, 경기도는 0.65%로 전월대비 0.21%p 상승함
- 전국적으로 매매가는 상승세를 이어갔으며, 경기도(0.65%)와 인천시(0.52%)의 매매가상승률이 높게 나타남
- 서울은 강북구(1.32%), 노원구(1.13%), 도봉구(0.79%)의 매매가상승률이 가장 높았고, 송파구(△0.29%), 강남구(△0.14%), 서초구(△0.08%)는 하락세로 전환함
- 경기도는 군포시(1.16%), 의왕시(1.32%)의 상승률이 높게 나타났고, 그 외 지역은 보합세로 나타남

■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 3월 전국 아파트 전세가는 전월대비 0.18%, 전년 동월대비 2.45% 상승함
- 전국적으로 전세가는 강보합세를 보이며, 세종(0.58%), 대전(0.46%), 서울(0.22%)의 상승률이 높게 나타남
- 서울은 강북구(0.77%), 동대문구(0.51%), 관악구(0.47%) 등 전 지역의 전세가가 소폭 상승
- 경기도는 수원시(0.61%), 오산시(0.35%) 등 21개 시·군에서 전세가 소폭 상승하거나 보합세를 보였고, 과천시(△0.16%)는 하락세를 보임

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 3월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 60.76%로 전월대비 0.43%p 하락함
- 지역별로는 경기(△0.96%p), 인천(△0.83%p), 대전(△0.35%p) 등의 전월대비 전세/매매비율이 하락하였으며, 전남(0.35%p), 세종(0.26%p) 등 일부 지역은 상승함

[전국 매매가 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[전국 전세가 변동률]

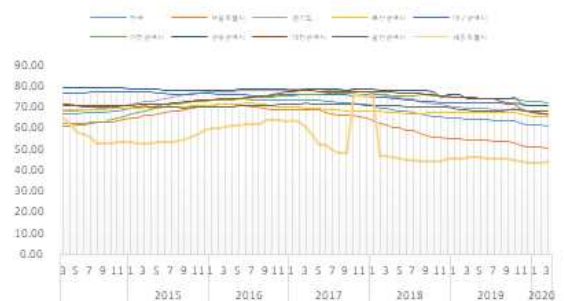
(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 공급동향

❖ 아파트 입주물량

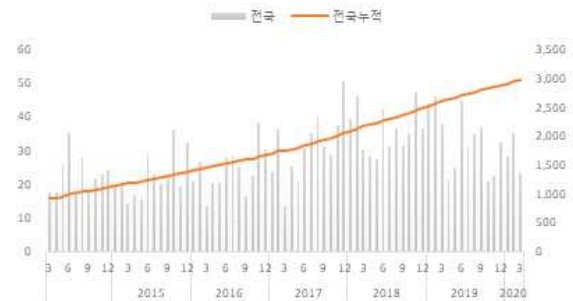
- 3월 아파트 입주물량은 19,803호로 전월(35,211호) 대비 15,408호 감소함. 수도권 지역 9,469호(47.81%), 수도권 외 지역은 10,334호(52.19%)가 공급됨
- 지역별로는 경기 5,185호(26.2%), 서울 4,284호(21.6%), 광주 2,750호(13.9%), 대구 1,627호(8.2%) 순으로 많이 공급됨
- 서울 내 3월 주요 입주단지는 양천구 목동센트럴 아이파크위브 3,045호, 은평구 백년산해모로 760호, 구로구 서울향동제일풍경채 345호, 성북구 H-House장위 134호 등이 있음
- 경기도의 주요 입주단지는 용인시 더샵동천이스트포레 980호, 고양시 DMC중흥S클래스더센트럴 951호, 양주시 계룡건설더파크포레 901호, 태영건설더파크포레619호, 하남시 하남강일스윗시티 669호 등이 있음

❖ 입주예정물량

- 4월 아파트 입주예정 물량은 18,348호로 3월 입주물량(19,803호) 대비 1,455호 감소함. 수도권에서 7,665호(41.8%), 수도권 외 지역에서 10,683호(58.2%)가 입주예정임
- 지역별로는 경기 6,444호(35.1%), 충남 2,586호(14.1%), 대구 1,397호(7.6%), 강원 1,388호(7.6%) 순으로 입주예정물량이 많은 것으로 나타남
- 서울 주요 입주예정단지로는 서초구 신반포센트럴자이 757호, 강동구 e편한세상강동에코포레 366호, 구로구 승윤노블리안 98호 등이 있음
- 전국 기준 4월 입주예정물량이 가장 많은 경기도는 과천시 과천푸르지오써밋 1,571호, 부천시 e편한세상온수역 921호, 의정부시 의정부고산대광로제비앙 722호 등이 입주 예정임

[아파트 공급물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2020년		
	4월	5월	6월
전국	18,348	20,596	21,087
서울특별시	1,221	4,010	3,181
경기도	6,444	3,623	6,484
부산광역시	1,051	-	1,638
대구광역시	1,397	348	1,794
인천광역시	-	815	-
광주광역시	544	1,196	-
대전광역시	650	1,611	-
울산광역시	-	-	485
강원도	1,388	1,437	2,636
경상남도	1,132	1,637	1,738
경상북도	111	897	-
전라남도	-	370	1,108
전라북도	826	2,363	820
충청남도	2,586	1,319	502
충청북도	998	970	550
제주도	-	-	151
세종특별시	-	-	-
수도권	7,665	8,448	9,665
수도권 외	10,683	12,148	11,422

[서울, 경기도 4월 입주예정 물량]

시도	시군구	읍면동	아파트	세대수
서울	강동구	길동	e편한세상강동에코포레	366
	구로구	구로동	승윤노블리안	98
	서초구	잠원동	신반포센트럴자이	757
경기	김포시	감정동	김포센트럴헤센	700
	과천시	중앙동	과천푸르지오써밋	1,571
	부천시	괴안동	e편한세상온수역	921
	의정부시	신곡동	의정부고산대광로제비앙	722

자료 : 부동산 114

[아파트 시장현황 | 수급동향]

■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 3월 전국 아파트 분양물량은 15,921호로 전월(8,328호) 대비 7,593호, 전년 동월(14,167호) 대비 1,754호 증가함. 수도권이 8,004호, 수도권 외 지역은 7,917호가 분양됨
- 지역별로는 경기도 3,403호(21.4%), 인천 3,359호(21.1%), 전남 2,099호(13.2%), 대구 1,821호(11.4%), 충북 1,368호(8.6%) 순으로 분양물량이 많은 것으로 나타남

[아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산 114

❖ 분양예정물량

- 4월 전국 아파트 분양예정물량은 52,898호로 전월 분양물량(15,921호) 대비 36,977호 증가함
- 지역별로는 경기 19,332호(36.5%), 인천 7,993호(15.1%), 서울 7,256호(13.7%), 대구 5,026호(9.5%) 순으로 분양예정물량이 많음
- 수도권 주요 분양예정단지는 서울 동작구 흑석3구역 1,772호, 노원구 상계6구역 1,163호, 광진구 자양1구역 878호, 경기도 성남시 산성역센트럴파크자이&푸르지오 4,774호, 화성시 신동탄포레자이 1,297호, 양주시 양주옥정신도시제일풍경채레이크시티 1,245호 등이 있음

[지역별 분양예정 물량]

(단위 : 호)

지역	2020년		
	4월	5월	6월
전국	52,898	36,738	24,879
서울특별시	7,256	2,928	195
경기도	19,332	5,927	2,886
부산광역시	2,444	6,665	4,028
대구광역시	5,026	1,909	4,869
인천광역시	7,993	5,134	849
광주광역시	741	1,327	741
대전광역시	2,581	570	-
울산광역시	-	2,903	1,935
강원도	1,022	-	-
경상남도	2,189	1,605	4,432
경상북도	90	-	-
전라남도	775	704	1,672
전라북도	-	2,103	-
충청남도	2,123	1,554	2,700
충청북도	1,326	3,381	572
제주도	-	28	-
세종특별시	-	-	-
수도권	34,581	13,989	3,930
수도권 외	18,317	22,749	20,949

자료 : 부동산 114

❖ 미분양 추이

- 2020년 2월 전국 미분양 아파트는 39,456호로 전월대비 3,812호 감소하여 7개월 연속 감소세를 보임. 수도권 미분양 아파트는 4,233호, 지방은 35,223호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월대비 668호 감소하였고, 수도권 외 지역은 전월대비 3,144호 감소함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	2019년								2020년	
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
미분양(호)	62,741	63,705	62,529	62,385	60,062	56,098	53,561	47,797	43,268	39,456
전월대비(호)	700	964	-1,176	-144	-2,323	-3,964	-2,537	-5,764	-4,529	-3,812
수도권	10,218	11,608	10,789	10,331	9,666	8,003	8,315	6,202	4,901	4,233
수도권 외	52,523	52,097	51,740	52,054	50,396	48,095	45,246	41,595	38,367	35,223

자료 : 국토교통부

[3월 동향 종합 및 4월 전망]

■ 3월 동향 종합

- (매매시장) 전국 아파트 매매가는 상승세가 지속되고 있음. 서울아파트 매매가는 전월대비 0.18% 상승하였고 특히 강북구(1.32%), 노원구(1.13%)에서 상승폭이 두드러짐. 반면 15억 원 초과 아파트 대출금지, 공시가격 상승에 따른 보유세 부담, 거래규제 강화 등의 영향으로 서울 강남3구의 매매가가 1년 만에 하락세로 전환됨
- (전세시장) 코로나 19 확산에 따른 매매거래 위축, 기준금리 인하 등의 영향으로 전세수요가 확대됨에 따라 전국 아파트 전세가는 전월대비 0.18% 상승하여 9개월 연속 상승세를 유지함
- (공급시장) 3월 전국 입주물량은 19,803호로 감소함. 경기도는 전체 입주물량의 26.2%인 5,185호가 공급되었고, 서울 4,284호(21.6%), 광주 2,750호(13.9%)가 공급됨
- (분양시장) 3월 전국 분양물량은 15,921호로 경기도(3,403호)와 인천(3,359호)에 분양물량이 집중됨. 코로나 19 영향으로 분양계획물량대비 실 분양물량은 감소하였으나, 서울, 부산, 인천 등 인기지역 중심으로 높은 청약률을 기록함

■ 4월 전망

- (매매시장) 2.20 부동산 대책, 자금조달계획서 제출 대상지역 확대의 영향으로 투기과열지구와 조정대상지역의 거래량은 감소하고, 비규제지역 거래량은 증가할 것으로 예상됨. 하지만 코로나 19확산에 부동산 규제도 지속되고 있어 매수자 관망세, 심리적 위축으로 전국적인 오름세는 축소될 것으로 보임
- (전세시장) 봄 이사철에도 불구하고, 매매시장 위축, 금리인하로 인한 수급불균형에 따른 전세가 상승이 불가피할 것으로 전망됨
- (공급시장) 4월 전국 입주예정물량은 18,348호로 경기도는 전국 입주예정물량의 35.1%인 6,444호가 공급 예정이고, 수도권 외 지역은 충남, 대구, 부산 순으로 입주예정물량이 많음
- (분양시장) 4월 말 분양가 상한제 시행 예정 영향으로 4월 분양예정물량이 52898호로 집중되어있으나, 분양가 상한제 유예기간 연장, 총선의 영향으로 분양물량이 분산될 전망이다
- (소비자 심리지수) 향후경기전망CSI는 62P로 전월 대비 14P 하락하였으며, 주택가격전망CSI는 3월 기준 112P를 보임

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



주) 지수 : 2017.11 = 100
 자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주) 6개월 후의 자산가치 전망을 보여주는 지표
 6개월 후의 자산가치 전망(CSI)100 : 긍정적, CSI<100 : 부정적
 자료 : 한국은행