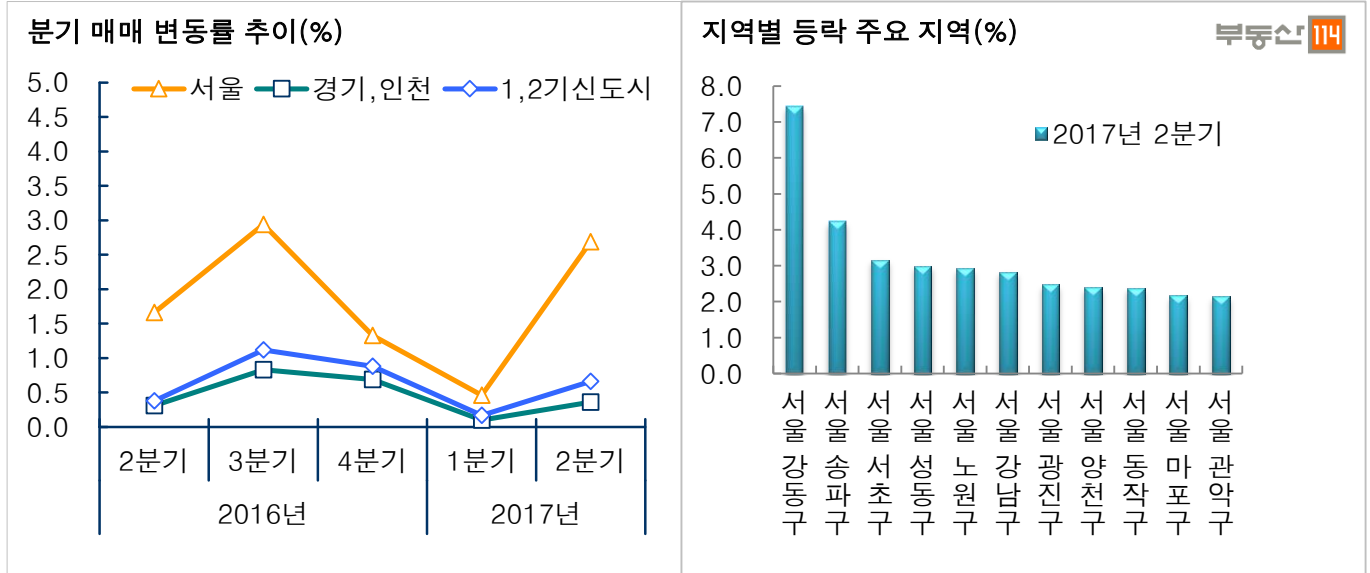




- 수도권: 지난해 11.3대책 수준으로 돌아가, 재건축·갭투자 수요 늘어
<서울, 경기, 인천>
- 부울경: 조선업 침체 직격탄, 경남 아파트값 전국에서 가장 큰 낙폭 기록
<부산, 울산, 경남>
- 대경권: 대구 아파트 시장 반등, 경북은 침체 지속
<대구, 경북>
- 충청권: 세종시 매매가격 '나 홀로 급등'
<세종, 대전, 충남, 충북>
- 전라권: 광주 아파트값 상승세는 주춤, 분양시장은 호조
<전남, 전북, 광주>
- 강원권: 아파트 공급과잉 우려되는 원주 등 '상승폭' 둔화
- 제주권: 악성 미분양 늘면서 적신호 켜진 제주 아파트 시장

□ 수도권 | 서울, 경기, 인천

■ 매매 - 지난해 11.3 대책 수준으로 돌아가, 재건축·갭투자 수요 늘어



<지역별>

2017년 2분기 수도권 아파트 매매시장은 지난 5월 새 정부 취임 이후 단기 급등해 지난해 11.3 대책 이전 수준의 변동률을 보였다. 서울 2분기 매매 변동률은 2.69%를 기록했다. 직전 분기(0.46%) 대비 약 6 배 오른 수치다. 재건축 초과이익환수제를 피하는 강남권 재건축은 물론 노원구 일대 재건축 가능연한이 도래한 아파트로 투자 수요가 옮겨가면서 서울 아파트값이 강세를 나타냈다. 경기·인천(0.36%)과 신도시(0.66%)도 1분기 대비 상승률이 커졌다.

정부는 단기 과열된 주택시장을 잡기 위한 6.19 대책을 내놓았지만 상승률 둔화세는 2 주 정도에 그쳤다. 이번 대책 효과는 투기과열지구 등의 강력한 규제 없이 신규 분양시장에 집중돼 제한적으로 나타나고 있다. 수도권 아파트값 상승 기대감으로 매도자들이 매물을 거둬들이고 있어 이상 과열 현상이 재현될 것으로 우려되고 있다.

서울 구별로는 강동구(7.43%), 송파구(4.24%), 서초구(3.16%), 성동구(2.99%), 노원구(2.92%), 강남구(2.83%), 광진구(2.48%), 양천구(2.40%), 동작구(2.38%), 마포구(2.17%) 지역이 2% 이상의 상승률을 기록했다. 강동구는 2006년 4분기(15.77%) 이후 최대 상승률을 기록한 것이다. 지난 6월 고덕동 고덕센트럴푸르지오가 3.3㎡당 2,653만 원으로 지역 내 최고가로 분양하며 인근 아파트 시장에 영향을 미치고 있다. 상일동 고덕주공 3단지, 둔촌동 현대 1차, 상일동 고덕주공 6단지, 둔촌주공 2단지 등 재건축 아파트들이 일제히 올랐다.

신도시는 분당, 일산, 평촌 등 지역에서 저평가된 아파트 중심으로 상승했다. 분당(1.48%), 일산(0.94%), 평촌(0.80%), 판교(0.60%), 산본(0.42%) 지역이 상승했다. 분당은 3.3㎡당 지역 평균 매매가(1,628만원)보다 낮은 서현동(2.78%), 구미동(2.70%), 야탑동(2.32%), 수내동(1.93%) 일대

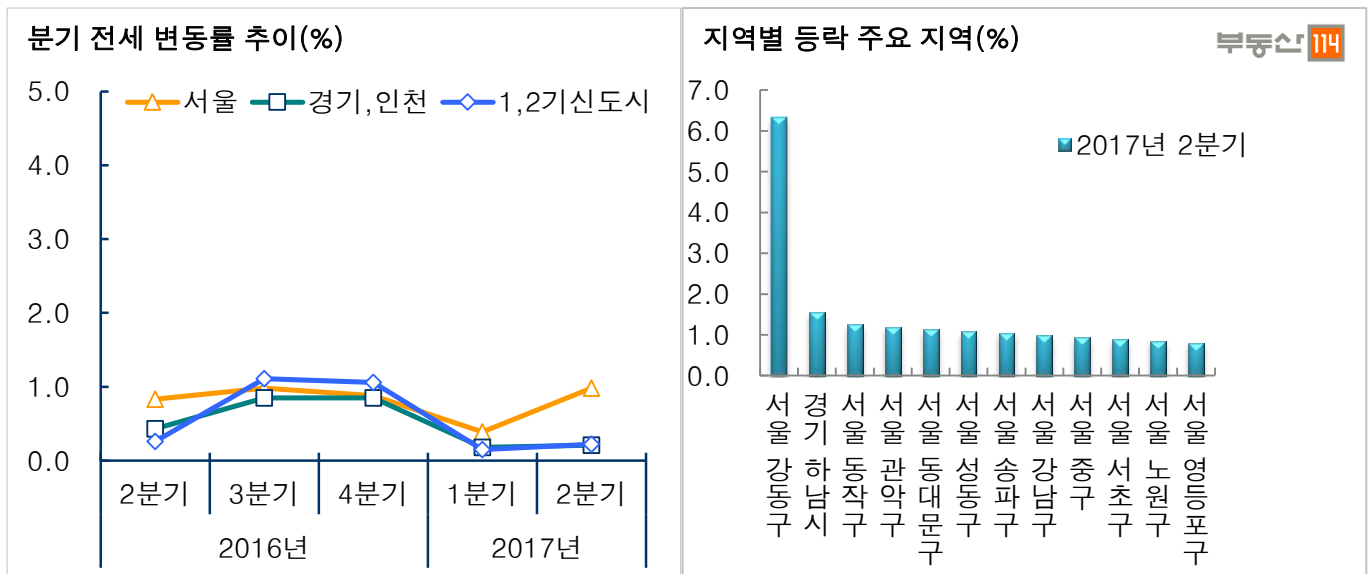
중심으로 상승을 주도했다. 일산은 대화동(0.61%)과 장항동(0.32%) 일대 아파트 상승률이 높았다. 반면 동탄은 동탄 2 신도시 입주영향으로 매매가격이 2014년 2분기(-0.15%) 떨어진 이후 3년 만에 0.05% 하락했다.

경기·인천은 안양시(1.29%), 구리시(1.25%), 광명시(1.18%), 과천시(1.05%), 성남시(0.76%), 하남시(0.70%), 파주시(0.68%) 지역이 상승했다. 구리시는 지난 6월 30일 개통된 구리~포천고속도로 진입이 수월한 토평동 토평한일, 교문동 한가람 LG 대림 등의 아파트 가격이 상승했다. 광명시는 재건축 가능연한 30년을 갖춘 철산동 주공 12 단지를 비롯해 하안동 주공 2,4 단지 등 노후 아파트 가격이 올랐다. 최근 단기 급등한 광명시는 6.19 대책에서 조정대상지역으로 추가 지정됐다. 지난 11.3 대책에서 조정대상지역으로 지정된 과천시와 함께 광명시 신규주택 구입자는 LTV·DTI 대출 비율이 기존보다 10%p 낮아져 강화된 담보대출 조건을 적용 받는다. 과천시는 강남권 재건축 가격 상승 영향을 받아 별양동 주공 5 단지, 부림동 주공 8 단지, 중앙동 주공 10 단지 등 재건축 아파트 가격이 올랐다.

<면적별>

서울은 재건축 아파트값 강세로 소형 아파트 상승률이 높았다. 면적별로 66㎡미만이 5.89%, 66-99㎡미만이 3.33%, 99-132㎡미만이 2.56% 상승했다. 경기·인천은 66㎡미만이 0.82%, 66-99㎡미만이 0.50% 상승했다. 신도시는 66㎡미만이 1.14%, 66-99㎡미만이 0.92% 올랐다.

■ 전세 - 서울은 재건축 이주수요 영향 상승, 신도시·경기는 안정



<지역별>

2017년 2분기 수도권 아파트 전세시장은 재건축 이주수요가 발생하면서 서울을 중심으로 상승률이 커졌다. 서울은 0.98% 올랐다. 경기·인천은 0.21%, 신도시는 0.22%의 상승률을 기록했다. 서울은 이주수요가 이어지면서 국지적인 전셋값 상승세가 지속되겠으나 하반기에 아파트 입주물량이 집중된 경기·인천은 전세가격 하락 지역이 늘어나며 상승폭 둔화세가 이어질 것으로 보인다.

서울은 재건축 이주수요에 따른 전셋값 강세가 이어졌다. 강동구는 2 분기 6.33% 단기 급등했다. 7 월부터 본격적인 이주를 앞둔 둔촌동 둔촌주공 1~4 단지(5,930 가구)의 이주수요에 따른 전세가격 상승세가 이어졌다. 그 뒤로 동작구(1.25%), 관악구(1.19%), 동대문구(1.14%), 성동구(1.08%), 송파구(1.05%), 강남구(0.99%) 지역이 올랐다.

신도시는 위례(0.75%), 분당(0.66%), 평촌(0.57%), 일산(0.44%), 산본(0.36%), 파주(0.35%) 지역이 상승했다. 위례는 송파구 장지동 위례 IPARK1 차, 창곡동 위례사랑으로부영 55 단지, 학암동 신안인스빌아스트로 등의 아파트 전세가격이 올랐다. 분당은 소형아파트 전세 매물이 부족하자 정자동 상록우성, 수내동 파크타운서안 등 중대형 아파트로 수요가 이동하며 가격이 상승했다. 동탄(-1.58%)과 김포(-0.15%)는 입주물량이 늘어나면서 하락세가 이어지고 있다.

경기·인천은 하남시(1.55%), 안양시(0.77%), 광명시(0.72%), 평택시(0.58%), 구리시(0.50%), 파주시(0.43%) 지역이 올랐다. 하남시는 강동구 일대 재건축 이주수요가 유입되면서 망월동 미사강변파밀리에, 창우동 꿈동산신안, 신장동 백조현대 등이 상승했다. 안양시는 지역 내 재개발 이주수요 발생으로 안양동 삼성, 한승美메이드 등의 아파트 전세가격이 올랐다. 광명시는 광명동 제일풍경채, 광명신원, 상우 1 단지, 현대 아파트 전세가격이 상승했다.

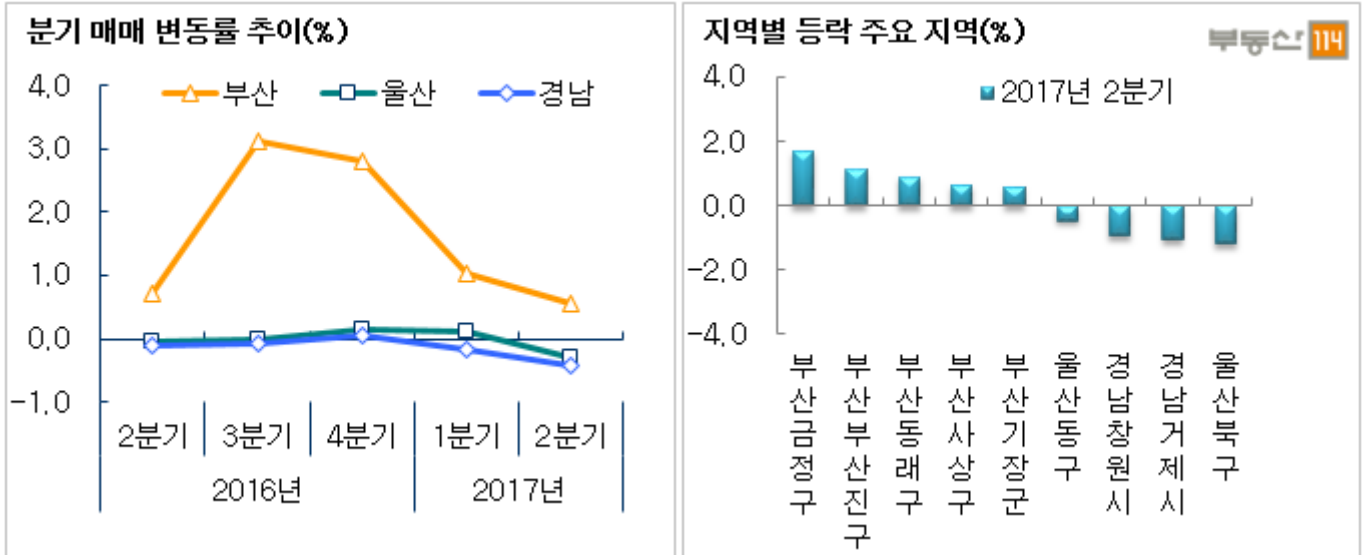
전세가격 하락지역은 과천시(-3.96%), 양주시(-0.56%), 김포시(-0.39%), 수원시(-0.07%), 광주시(-0.04%) 등이 하락했다. 과천시는 안전진단 단계인 재건축 아파트 주공 4,5,8,9 단지들이 일제히 하락했다.

<면적별>

서울은 중대형 아파트 전세가격 상승률이 높았다. 66 m²미만이 0.64%, 66-99 m²미만이 0.97%, 99-132 m²미만이 1.04%, 132-165 m²미만이 0.84 %, 165 m²이상이 1.07% 올랐다. 경기·인천은 66 m²미만이 0.48%, 66-99 m²미만이 0.26% 올랐다. 신도시는 66 m²미만이 0.49%의 상승률을 기록했다.

□ 부울경권 | 부산, 울산, 경남

■ 매매 - 조선업 침체 직격탄, 경남 아파트값 전국에서 가장 큰 낙폭 기록



<지역별>

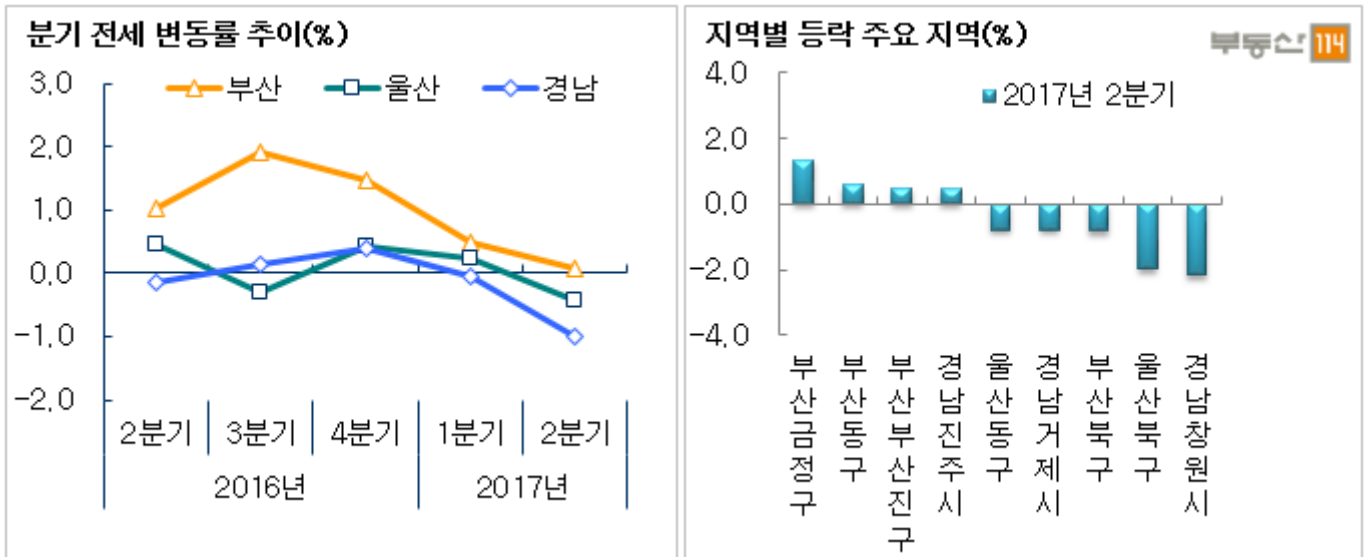
2017년 2분기 부산 아파트 매매가격 변동률은 0.57%로 상승폭이 지속적으로 둔화되는 추세다. 새 정부 출범 기대감 및 기장군 일광신도시 청약 열기가 확산되면서 오름세를 이어가던 부산은 '6.19 부동산 대책' 발표를 기점으로 매수심리가 위축되는 양상이다. 부산진구와 기장군이 조정대상지역으로 추가되는 등 규제가 강화된데다 정부의 부동산 투기 세력 단속 방침이 영향을 미치고 있는 것으로 보인다. 지역별로는 금정구(1.70%), 부산진구(1.13%), 동래구(0.89%), 사상구(0.66%), 기장군(0.60%) 등의 순으로 오름세를 나타냈다. 부산은 올 3 분기에 아파트 준공물량이 급증하면서 조정국면으로 접어들 가능성이 있다.

울산(-0.30%)은 하락세로 돌아섰다. 공급이 많은 북구(-1.18%)가 가장 큰 낙폭을 보였고 이어 동구(-0.48%), 중구(-0.40%), 울주군(-0.02%) 등 대부분의 지역이 마이너스 변동률을 기록했다. 남구(0.04%)만 유일하게 소폭 오름세를 이어갔다. 조선 등 지역 주력산업 부진 여파가 부동산 시장으로 전이된데다 입주물량이 계속 증가하면서 아파트값 하방 압력이 갈수록 커지는 상황이다. 경기부진과 주택 구매력 감소에 따른 아파트값 약세 현상은 당분간 지속될 전망이다.

경남은 -0.44%의 변동률로 전국에서 가장 큰 낙폭을 기록했다. 주력산업인 기계와 조선업의 불황이 지속되고 있는데다 6.19 부동산 대책에 따른 규제 강화, 금리인상 가능성 확대 등이 악재로 작용한 탓이다. 지역별로 보면 거제시(-1.07%), 창원시(-0.95%), 통영시(-0.42%), 김해시(-0.29%) 등의 하락세가 장기화되고 있다. 반면 사천시(0.40%)와 진주시(0.37%) 등은 오름세를 보였다. 경남 매매시장은 당분간 반등을 기대하기 힘들어 보인다. 당장 여름 비수기로 주택수요가 더욱 줄어들 것으로 예상되고, 침체된 거제지역 조선경기의 회복 시기마저 불투명하기 때문이다.

<면적별>

부산은 66 m²미만 구간이 1.11%의 변동률로 가장 많이 올랐다. 울산과 경남은 모든 면적대가 하락했다. 울산의 경우 66 m²미만의 소형이 -1.88%로 하락폭이 가장 컸다. 경남은 99-132 m²미만 구간이 0.53% 내린 것으로 집계됐다.

■ 전세 - 역전세난 현실화? 울산·경남, 매매보다 전셋값 하락폭 더 커**<지역별>**

2017년 2분기 부산 아파트 전세가격은 0.08% 오르는데 그쳤다. 부동산 규제 여파로 관망세가 확대되면서 전세시장 움직임도 확연히 줄어든 모습이다. 지역별로는 금정구(1.35%), 동구(0.60%), 부산진구(0.49%) 등 주로 재건축·재개발 사업이 진행 중인 지역 위주로 전세가격이 꾸준히 오르고 있다. 반면 북구(-0.82%), 해운대구(-0.28%), 기장군(-0.16%) 등은 마이너스를 기록했다. 하반기부터 2019년까지 대량 입주가 이어지는데다 그 동안 가파르게 오른 전세가격에 대한 저항감이 더해진 것으로 풀이된다.

울산 전세가격은 -0.43%의 변동률로 매매시장과 함께 동반 하락세로 돌아섰다. 중공업 산업 침체로 근로자 수요가 줄어들면서 임차수요도 감소한 탓이다. 남구(0.24%)를 제외하고 북구(-1.99%), 동구(-0.77%), 중구(-0.73%), 울주군(-0.05%) 등이 모두 내림세를 나타냈다.

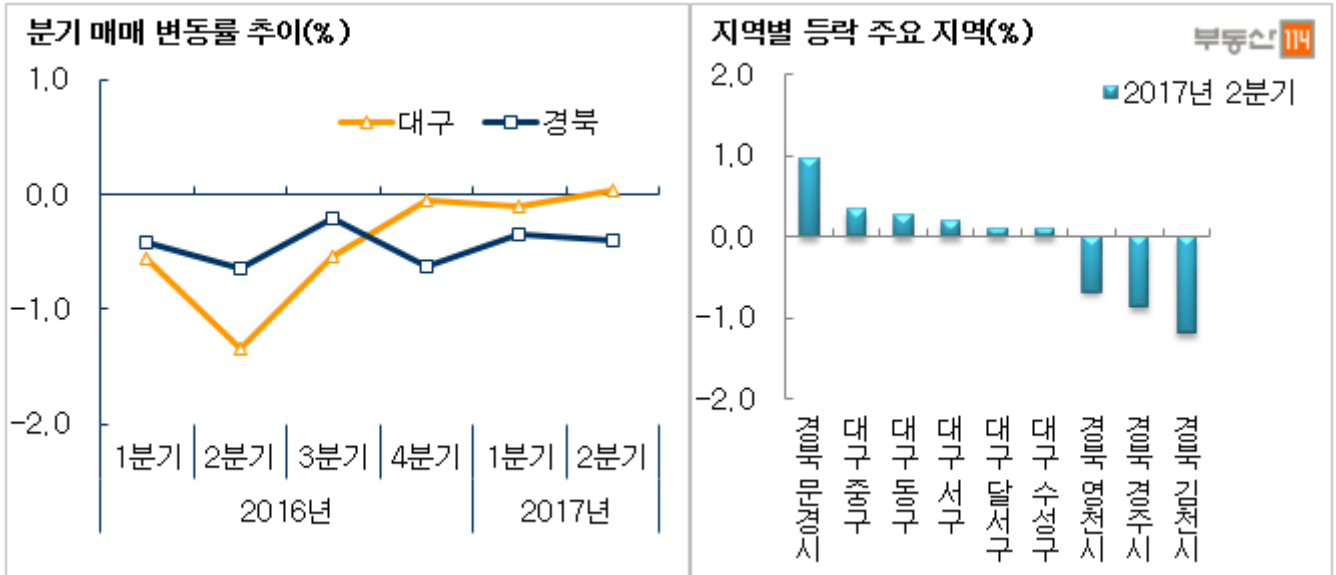
경남 전세가격 변동률은 -1.01%로 하락폭이 크게 확대됐다. 이는 같은 기간 매매가격 하락폭을 두 배 이상 웃도는 수준이다. 적체된 아파트 물량이 많다 보니 역전세난을 우려한 수요자들의 전세시장 유입도 미미한 상황이다. 창원시(-2.16%), 거제시(-0.79%), 김해시(-0.43%), 양산시(-0.34%) 등 매매가격이 약세를 보이는 지역의 전세금 하락세가 두드러졌다.

<면적별>

부산은 대형 면적 위주로 전세금이 올랐다. 132-165 m²미만과 165 m²이상 구간이 각각 0.27% 올랐다. 반면 66-99 m²미만은 -0.04%로 내림세를 나타냈다. 울산은 그 동안 강세를 나타냈던 66 m²미만 소형이 -1.07%의 변동률로 하락세가 두드러졌다. 경남은 99-132 m²미만과 66-99 m²미만 구간이 각각 1.19%, 1.05% 떨어졌다.

□ 대경권 | 대구, 경북

■ 매매 - 대구 아파트 시장 반등, 경북은 침체 지속



<지역별>

대구·경북 아파트 2 분기 매매시장은 상반된 모습을 보였다. 대구는 2017년 2분기 0.04% 상승하며 2015년 4분기 이후 계속 되어 오던 하락세를 멈추고 반등했다. 지난 1년간 하락폭이 컸던 대구는 내릴 만큼 내렸다는 분위기가 형성되며 급매물 위주로 수요가 모이면서 매매가격이 상승했다.

반면 경북은 6개 분기 연속 매매가격이 하락해 -0.39%의 변동률을 기록했다. 공급과잉 리스크에 새 정부의 대출규제 강화, 신고리 5·6 호기 공사 중단의 악재로 경주, 김천, 영천 등 중소도시 아파트를 중심으로 떨어졌다.

대구에는 중구(0.34%), 동구(0.27%), 서구(0.20%), 수성구(0.11%), 달서구(0.11%) 순으로 매매가격이 상승했다. 공급물량 부담을 다소 해소하고 조정기를 거치며 저가 아파트가 많은 지역을 중심으로 매수세가 살아났다. 일부 저평가 아파트 대상으로 갭투자 수요도 포착됐다. 반면 북구는 물량 부담을 덜지 못한 채 대구에서 유일하게 0.39% 하락했다.

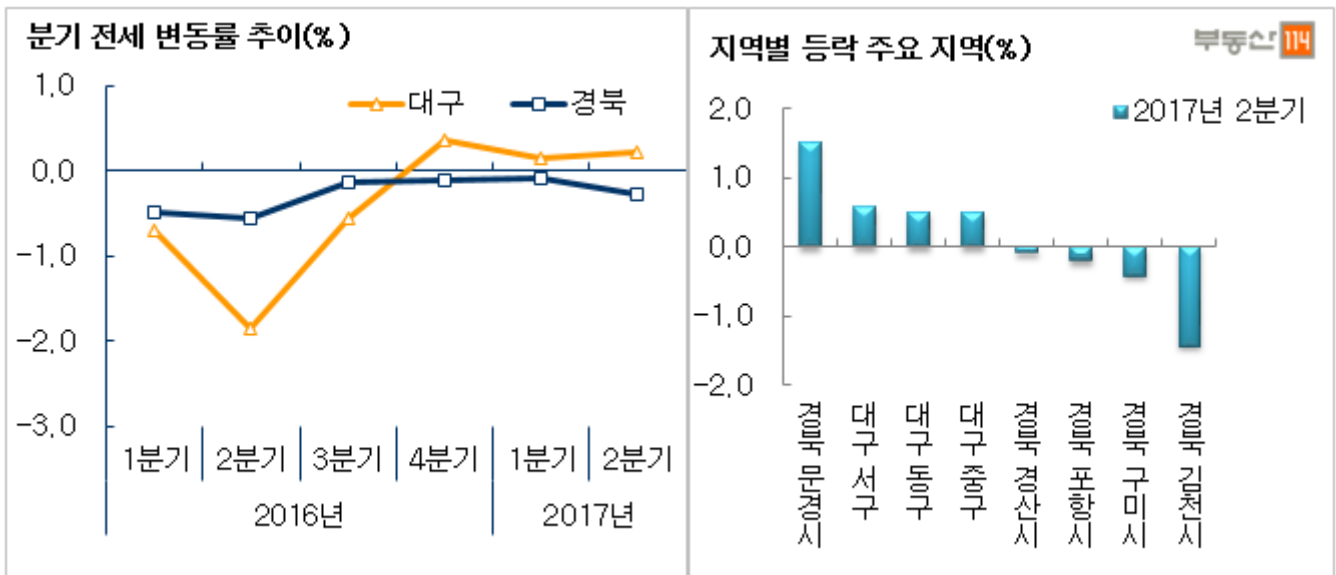
경북은 김천시(-1.18), 경주시(-0.86%), 영천시(-0.68%), 구미시(-0.53%), 경산시(-0.42%), 포항시(-0.28%) 등 대부분 지역 아파트값이 떨어졌다. 공급과잉에 지역 경기 침체가 겹치면서 매수심리가 좀처럼 살아나지 못했다. 지속된 가격 하향조정으로 저가 매물에 대한 매매수요는 있으나 매수자와 매도자 간 가격 괴리감이 커 실제 거래되는 경우는 많지 않았다. 반면 문경시(0.97%), 상주시(0.06%) 등 북부지역 중소 도시는 투자수요로 아파트 매매가격이 상승해 대조를 보였다.

<면적별>

대구는 중대형 면적대 아파트가 매매가격 상승을 이끌었다. 수성구 일대 대형 아파트 매매가격이 오르면서 165㎡ 이상이 0.30% 올랐다. 그 외 면적대는 99-132㎡미만(0.13%), 132㎡ 이상-165㎡미만(0.06%) 면적대 아파트값이 상승했다. 반면 66㎡미만(-0.34%), 66-99㎡미만(-0.19%) 면적구간은 소형 재건축 아파트가 약세를 보이며 하락했다.

경북은 모든 면적대에서 매매가격이 떨어졌다. 66㎡미만(-0.63%), 66-99㎡미만(-0.61%), 132-165㎡미만(-0.34%), 99-132㎡미만(-0.25%), 165㎡ 이상(-0.01%) 순으로 매매가격이 하락했다.

■ 전세 - 대구 아파트 공급부담 덜며 전셋값 상승세 이어가



<지역별>

대구·경북 아파트 전세시장도 지역별로 분위기가 갈렸다. 대구(0.23%)는 신규 아파트가 많고 저가 매물이 많은 지역으로 전세수요가 유입돼 3개 분기 연속 전셋값이 올랐다. 반면 경북(-0.28%)은 여전히 공급물량 부담으로 전세매물이 쌓이면서 2015년 4분기 이후 6개 분기 연속 전셋값 하락세가 지속됐다.

대구는 서구(0.57%), 동구(0.51%), 중구(0.51%), 달서구(0.37%), 달성군(0.31%) 순으로 전세가격이 올랐다. 저렴한 전세 아파트가 많은 서구가 가장 많이 올랐고 동구는 혁신도시 새 아파트 위주로 전셋값 상승을 주도했다. 중구와 달서구는 하락한 아파트 전셋값이 회복세를 보이며 올랐다. 반면 2017년 입주물량이 6,400여 가구에 달하는 북구는 전세수요가 신규 아파트로 쏠리면서 기존 재고 아파트 전셋값이 0.09% 하락했다.

경북은 김천시(-1.44%), 경주시(-1.04%), 구미시(-0.43%), 포항시(-0.20%), 경산시(-0.09%) 순으로 전셋값이 하락했다. 봄 이사시즌에도 전세수요 대비 공급이 많아 수요자 우위 시장이 형성되며 전셋값이

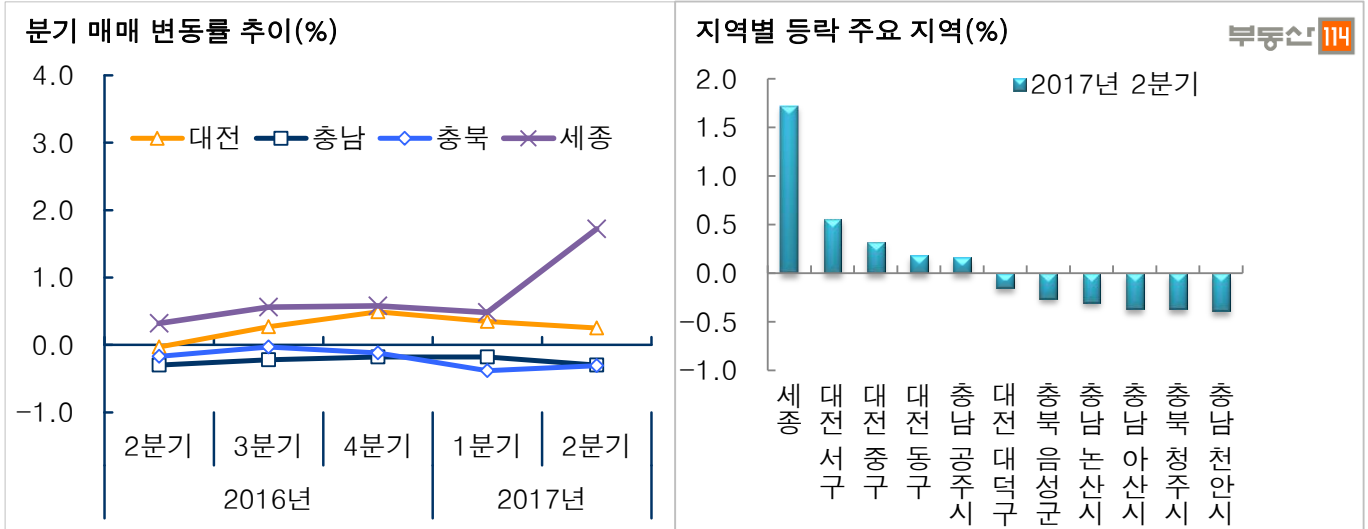
약세를 보였다. 최근 신규 아파트 공급이 많았던 김천과 경주의 하락폭이 컸다. 구미와 포항, 경산은 지역 기반 산업의 불황이 아파트 시장에도 영향을 미치며 전셋값이 하락했다.

<면적별>

대구는 66㎡미만(-0.82%)만 하락했고 이외 면적대는 전셋값이 올랐다. 99-132㎡미만(0.49%), 165㎡이상(0.15%), 132-165㎡미만(0.09%), 66-99㎡미만(0.01%) 순으로 상승했다. 반면 경북은 대형 면적대 아파트만 전셋값 변동률이 보합이고 이외 면적대 아파트는 약세를 보였다. 66㎡미만(-0.93%)이 가장 큰 하락폭을 보였고 66-99㎡미만(-0.37%), 132-165㎡미만(-0.23%), 99-132㎡미만(-0.19%) 순으로 전셋값이 하락했다.

□ 충청권 | 세종, 대전, 충남, 충북

■ 매매 - 세종시 매매가격 '나 홀로 급등'



2017년 2분기 충청권 매매가격은 세종시가 나 홀로 급등한 가운데 대전, 충남, 충북은 1분기와 비슷한 흐름을 이어갔다. 문재인 정부가 추진하는 국회이전과 완전한 행정수도 이전 추진 등을 호재로 세종시에 투자수요가 유입되고 있어 충청권은 하반기에도 세종시 주도의 상승흐름이 지속될 것으로 예상된다.

대전은 2분기에 0.25% 상승해 1분기(0.35%) 대비 상승폭이 둔화됐다. 지역 내 뚜렷한 호재요인이 부족한 가운데 유성구(-0.04%)에서만 2분기 동안 2,889 가구가 입주해 가격 상승을 제한했다. 또한 인접한 대덕구(-0.15%)도 하락했다. 유성구 봉명동 도안휴먼시아 6 단지센트럴시티가 2,250만원, 관산동 대덕테크노밸리 10 단지가 1,250만원 떨어졌다.

충남은 0.30% 떨어져 직전 분기 대비 하락폭이 커졌다. 지역 내 아파트 단지가 밀집한 천안시(-0.39%)와 아산시(-0.37%)의 가격 하락이 두드러졌다. 천안시 쌍용동 현대 IPARK 홈타운 1 단지가 250만원-3,000만원, 신부동 경남아너스빌이 250만원-1,000만원, 아산시 배방읍 금호어울림 2 단지가 500만원-1,000만원, 권곡동 청솔이 350만원 떨어졌다.

충북은 0.31% 하락하며 직전 분기와 비슷한 흐름을 이어갔다. 청주시(-0.37%), 음성군(-0.26%), 제천시(-0.12%) 하락에 따른 영향으로 나타났다. 청주시 사직동 푸르지오캐슬이 500만원-1,500만원, 봉명동 봉명주공 1 단지가 1,150만원-1,500만원, 음성군 맹동면 LH 이노밸리가 750만원, 제천시 청전동 덕일한마음이 500만원 떨어졌다.

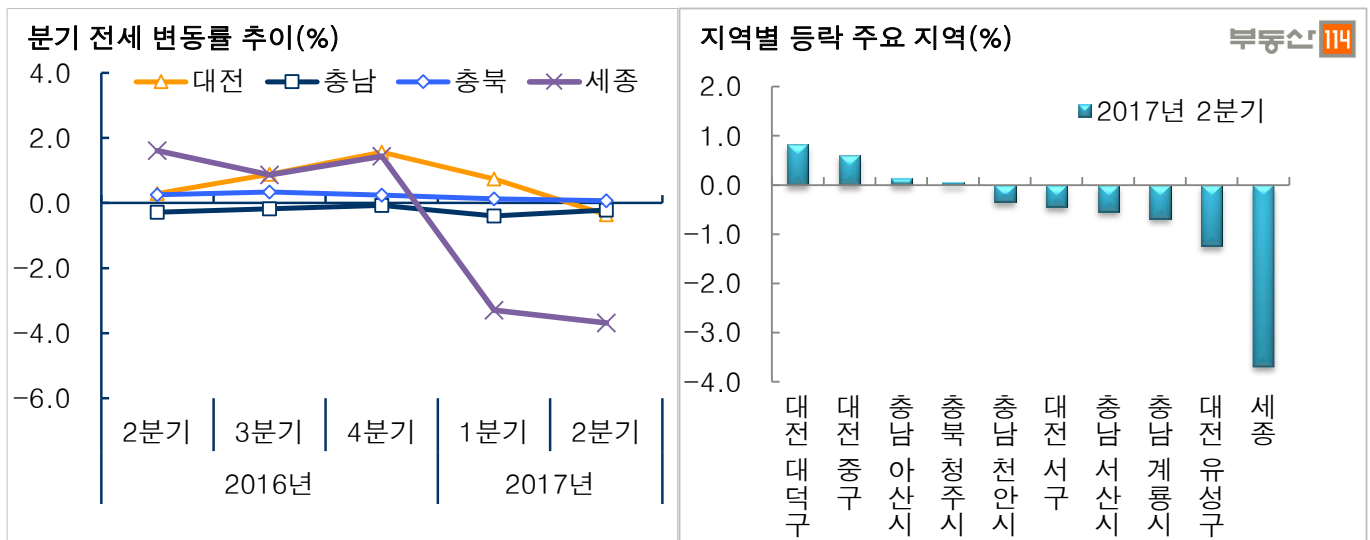
세종시는 2분기 1.72% 상승했다. 2012년 4분기(2.39%) 이후 역대 2번째로 높은 상승률이다. 지난 5월 10일 문재인 정부가 출범한 이후 국회이전과 완전한 행정수도 이전 추진 공약에 따른 정책호재로 외부 투자수요가 늘어나고 있다. 게다가 공공기관 중심의 지역경제도 안정되고, 공공택지에 대한

희소가치도 가격 상승을 이끌고 있다. 2 분기 신규 입주물량은 7,481 가구로 다소 많았지만 입주단지 대부분이 분양가 대비 1 억 원 수준의 차익이 발생했다. 한솔동 첫마을퍼스트프라임 1 단지가 1,500 만원-5,000 만원, 종촌동 가재마을 11 단지세종한신휴플러스가 2,500 만원-3,000 만원, 보람동 호려울마을 4 단지 EGthe1 센트럴파크(L1)가 1,000 만원-2,000 만원 상승했다.

<면적별>

대전은 66-99 m²미만이 0.54%, 99-132 m²미만이 0.19% 상승했다. 충남은 모든 면적이 하락한 가운데 66-99 m²미만이 -0.38% 변동률을 기록했다. 충북은 66 m²미만이 0.68%, 66-99 m²미만이 0.37% 하락하며 중소형 면적이 매매가격을 끌어 내렸다. 세종은 132-165 m²미만 대형이 3.33% 변동률로 상승폭이 가장 크게 나타났다.

■ 전세 - 세종시 전세가격 2개 분기 연속 급락



<지역별>

2017년 2분기 충청권 전세가격은 세종시 전세가격이 2개 분기 연속으로 급락하며 전반적인 하락을 나타냈다. 2분기 충청권 아파트 입주물량은 총 1만 8,072 가구로 1분기(1만 1,370 가구) 대비 6,702 가구나 늘어나며 집주인들의 세입자 유치 경쟁이 치열한 상황이다.

대전은 0.36% 하락하며 직전 분기(0.74%)와는 상반된 흐름을 나타냈다. 2분기에만 2,889 가구가 입주한 유성구(-1.24%)의 하락이 두드러졌다. 서구(-0.44%), 동구(-0.01%)도 떨어졌다. 유성구 원신흥동 어울림하트가 3,500 만원-4,500 만원, 지족동 노은꿈에그린 1 단지가 2,000 만원-3,000 만원, 서구 도안동 도안 IPARK가 1,000 만원-2,000 만원, 둔산동 크로바가 500 만원-2,000 만원 하락했다.

충남은 -0.22% 변동률로 6개 분기 연속 약세를 보였다. 계룡시(-0.68%), 서산시(-0.54%), 천안시(-0.35%), 보령시(-0.26%) 등 주요 지역 대부분이 하락했다. 계룡시 엄사면 엄사동아가 500 만원-

1,000 만원, 금암동 주공이 1,000 만원, 서산시 죽성동 삼성 1 차가 750 만원, 천안시 두정동 세광엔리치빌 2 차가 2,000 만원, 보령시 동대동 광명샤인빌이 1,000 만원 떨어졌다.

충북은 0.07% 변동률도 별다른 움직임을 나타내지 못했다. 청주시(0.06%)는 상승한 반면 음성군(-0.27%)은 하락했다. 그 외 지역은 대부분 보합(0.00%)을 나타냈다. 청주시 사직동 푸르지오캐슬이 500-1,500 만원, 복대동 금호어울림 1,2 단지가 1,000 만원 상승했다. 반면 음성군은 대소면 부영사랑으로가 500 만원 떨어졌다.

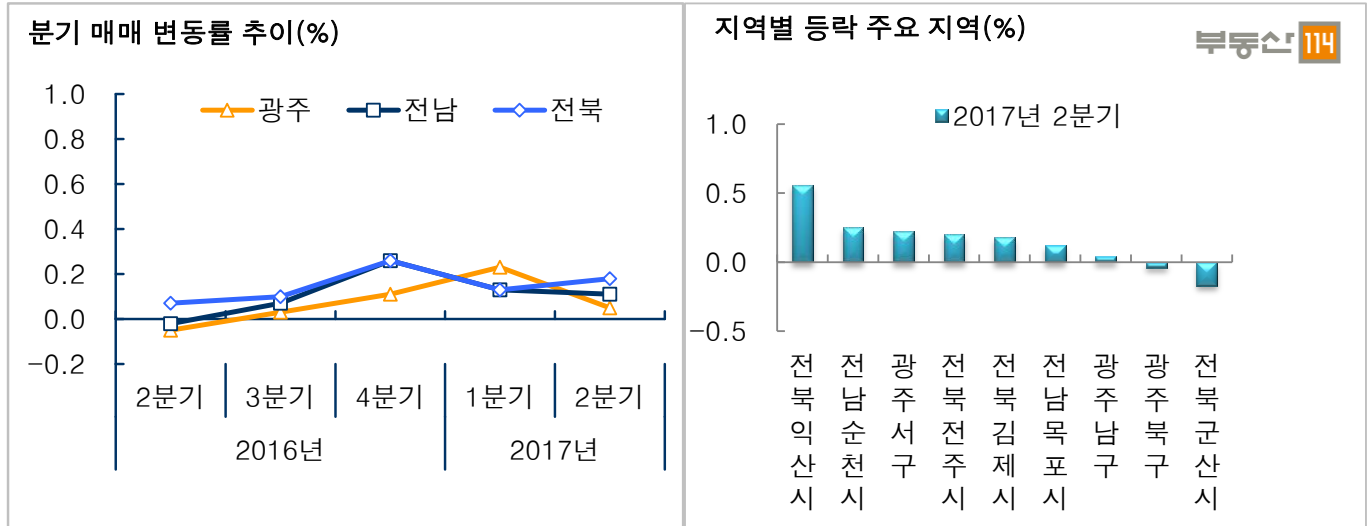
세종시는 -3.69% 변동률로 1 분기(-3.29%)에 이어 2 개 분기 연속 급락했다. 세종시 지역 내 재고물량이 꾸준히 늘어나는 가운데 2 분기에도 7,481 가구가 입주한 영향이다. 재계약 시점이 도래한 2011 년에서 2013 년 사이 입주 아파트 대상으로 전세가격이 큰 폭으로 조정되고 있다. 한솔동 첫마을퍼스트프라임 1 단지가 1,000 만원-5,000 만원, 첫마을힐스테이트 6 단지가 2,000 만원-3,000 만원, 아름동 범지기마을 8 단지세종푸르지오가 1,000 만원, 종촌동 가재마을 11 단지세종한신휴플러스가 1,500 만원-2,000 만원 하락했다.

<면적별>

대전은 99-132 m²미만이 0.65%, 66 m²미만이 0.40% 하락했다. 충남은 99-132 m²미만이 -0.47% 변동률을 나타냈다. 반면 충북은 165 m²이상이 1.40%, 132-165 m²미만이 0.97% 상승했다. 세종시는 132-165 m²미만이 -7.12%, 99-132 m²미만이 -3.49%, 66-99 m²미만이 -2.32% 변동률을 기록했다.

□ 전라권 | 광주, 전남, 전북

■ 매매 - 광주 아파트값 상승세는 주춤, 분양시장은 호조



<지역별>

광주 아파트 매매시장은 2분기 0.05% 올라 직전 분기(0.23%) 보다 상승폭이 둔화됐다. 봄 이사철 이후 매수 수요가 줄어든데다 계속된 새 아파트 입주 영향으로 오름폭이 크게 줄었다. 광주 지역의 경우 지난해 1만 769 가구가 입주를 마쳤고 올해도 1만 1,829 가구가 공급된다. 반면 기존 아파트 시장과 달리 분양 시장은 호조세가 이어졌다. 특히 2분기 평균 청약경쟁률은 28.57 대 1로 지난 2015년 2분기(62.59 대 1)이후 최고 청약경쟁률을 기록하기도 했다. 지역별 아파트 매매가격은 서구(0.22%)와 남구(0.04)가 올랐고 북구(-0.04)와 광산구(-0.02%)는 하락했다. 올 2분기에는 북구(802 가구)와 광산구(783 가구)에서만 새 아파트가 입주가 있었다.

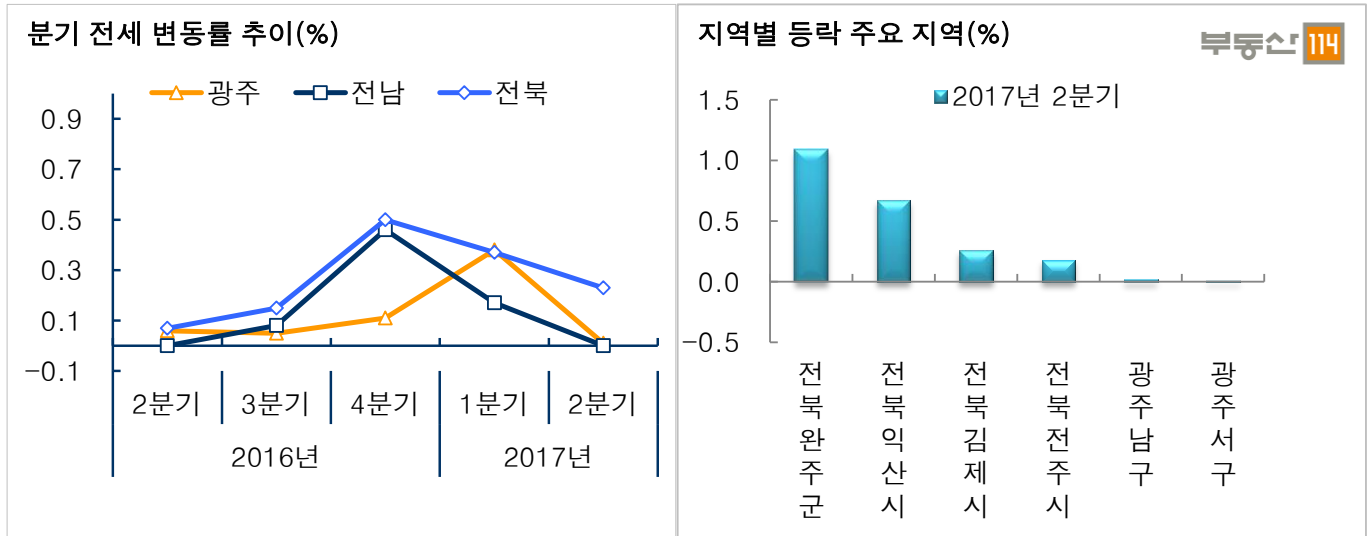
전남 아파트 매매시장은 2분기 0.11% 올라 직전 분기(0.13%)와 비슷한 오름세를 이어갔다. 봄 이사철 이후 수요가 크게 줄었지만 순천시(0.25%)와 목포시(0.12%) 등 아파트 공급이 부족한 지역은 가격이 올랐다. 반면 이외 지역은 큰 변동이 없었다. 전남은 2013년부터 새 아파트 입주가 이어지고 있지만 순천시와 목포시는 올 상반기까지 신규 아파트 공급이 뜸해 2분까지 매물 품귀 현상이 나타났다.

전북은 2분기 0.18% 올라 5개 분기 연속 상승세가 이어졌다. 2분기 들어 수요가 줄었지만 개발 호재가 있거나 아파트 공급이 부족한 지역 중심으로 상승세가 이어졌다. 지역별로는 익산시(0.56%), 전주시(0.20%), 김제시(0.18%) 등이 올랐고 군산시는 0.17% 하락했다. 이외 지역은 보합세를 나타냈다. 익산시는 공급 가뭄이 계속되면서 오름폭이 컸다. 익산시는 2016~2018년까지 3년 동안 900가구 정도가 입주한다. 전주시는 아파트 분양시장의 호조 속에 일부 단지의 고분양가 논란이 일면서 주변 재고 아파트에도 영향을 미쳤다. 김제시는 새 정부의 새만금 개발 약속에 따른 기대감이 작용했다. 새만금 개발은 대선기간 문재인 대통령의 선거 공약이기도 했다. 반면 군산시는 군산조선소 폐업이 예고되면서 아파트값이 하락했다.

<면적별>

광주는 66㎡미만 구간이 1.42% 올라 상승폭이 가장 컸고 99-132㎡미만 구간과 132-165㎡미만 면적대는 소폭 하락했다. 전남은 66㎡미만 구간이 포함세를 나타냈고 66-99㎡미만 구간은 0.08% 하락했다. 이외 면적대는 소폭 상승했다. 전북은 66㎡미만 면적대와 165㎡이상 구간이 각각 0.01%, 0.03% 하락했고 이외 다른 면적은 모두 상승했다.

■ 전세 - 광주, 전남 봄 이사철 이후 아파트 전셋값 안정세



<지역별>

광주 아파트 전세시장은 2분기 0.01% 상승하는데 그쳐 직전 분기(0.38%)에 비해 상승폭이 둔화됐다. 봄 이사철 이후 수요가 줄어든데다 새 아파트 입주가 꾸준히 공급된 영향이 컸다. 지역별로는 남구(0.02%)와 서구(0.01%)가 소폭 올랐고 이외 지역은 변동이 없었다.

전남 2분기 아파트 전셋값은 포함세(0.00%)를 나타냈다. 지난 1분기 0.17% 오른 것에 비해서는 움직임이 크게 둔화됐다. 지역별로도 전남 23개 시군 모두 포함세를 보였다. 전남은 2016년 1분기부터 올해 2분기까지 분기 기준으로 2,000가구 이상 대규모 아파트 입주가 꾸준히 이어졌다.

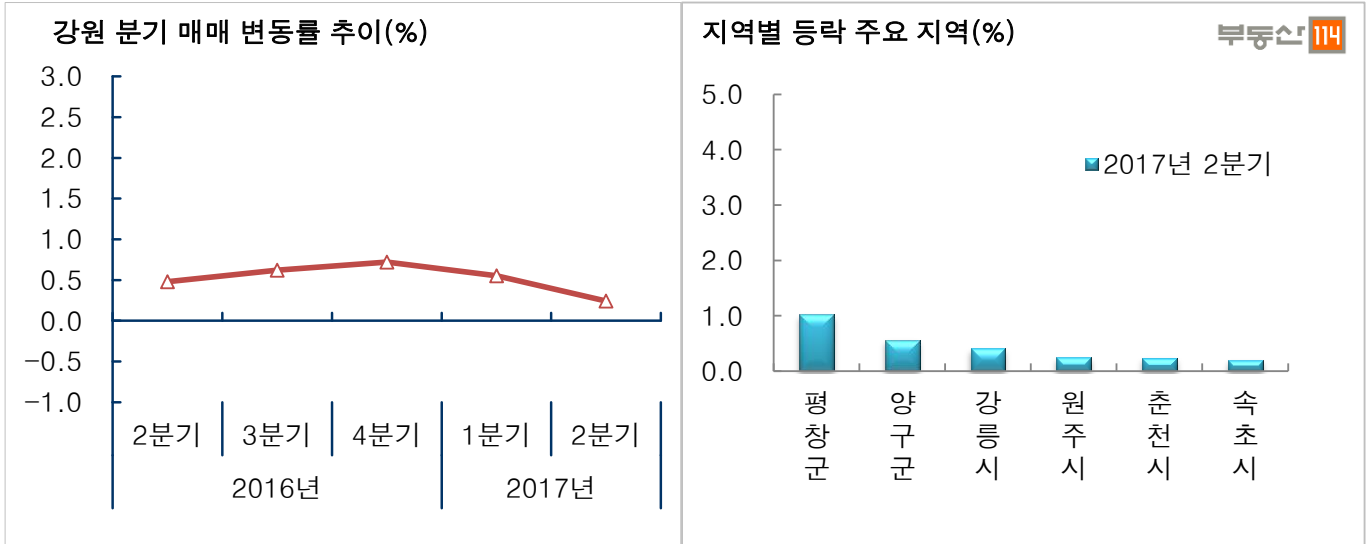
전북은 2분기 0.23% 올라 상승세가 이어졌다. 지역별로는 완주군이 1.09% 올라 상승폭이 가장 컸다. 이어 익산시(0.67%), 김제시(0.26), 전주시(0.18%) 등이 상승했다. 완주군은 완주테크노밸리산업단지 조성과 마을 협동조합, 마을회사 등 농촌 및 사회적경제와 관련한 업체와 일자리가 증가하면서 전세 수요가 늘었다. 올해 아파트 공급이 18가구로 급감한 김제시도 상승세가 이어졌다

<면적별>

광주 2 분기 아파트 전셋값은 66㎡미만 면적대와 66-99㎡미만 구간이 소폭 올랐고 이외 면적은 변동이 없었다. 전북은 모든 면적대가 보합세를 나타냈다. 전북은 99-132㎡미만 구간이 0.37% 올라 상승폭이 가장 컸고 66㎡미만 면적대와 165㎡이상 면적 구간은 변동이 없었다.

□ 강원권

■ 매매 - 아파트 공급과잉 우려되는 원주 등 '상승폭' 둔화



<지역별>

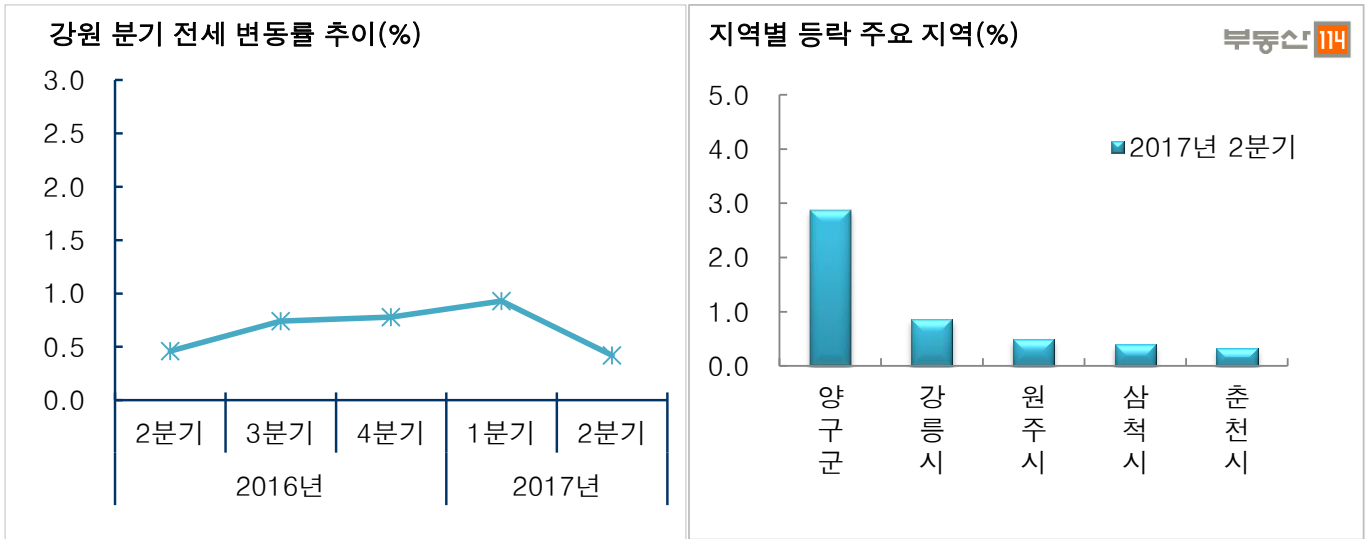
2017년 2분기 강원도 아파트 매매시장은 0.24% 상승했다. 강원도는 2018년 평창 동계올림픽, 서울~양양고속도로 개통 등의 교통망 개선 호재로 상승폭이 지난해 4분기까지 확대됐다. 하지만 최근 들어 가격 상승 부담과 공급과잉 우려의 목소리가 나오면서 관망세를 보이며 상승폭이 둔화됐다. 지난해 4분기부터 1% 이상의 상승률을 기록한 평창군은 2분기에는 소폭 둔화된 1.03%를 기록했다. 평창군 아파트 매매가 변동률은 지난해 4분기 1.14%, 1분기 1.16%를 기록했다.

그 뒤로 양구군(0.56%), 강릉시(0.41%), 원주시(0.25%), 춘천시(0.24%), 속초시(0.20%) 지역이 상승했다. 지난 6월 서울~양양고속도로 개통으로 수혜를 받는 속초시는 지난 1분기 0.10% 대비 두 배 오른 수치다.

강원도 아파트 매매시장은 교통망 개선과 평창동계올림픽 등의 호재가 이어지면서 투자수요 관심은 이어지겠으나 분양 및 입주 물량 증가로 기존 아파트 상승세는 주춤해질 전망이다. 강원도 하반기 아파트 입주물량은 상반기(875가구) 대비 약 6배 늘어난 5,084가구가 대기 중이다.

면적별로는 66㎡미만은 0.27%, 66-99㎡미만은 0.17%, 99-132㎡미만은 0.28%. 132-165㎡미만은 0.27%, 165㎡이상은 0.06% 각각 올랐다.

■ 전세 - 입주물량 증가로 소폭 둔화

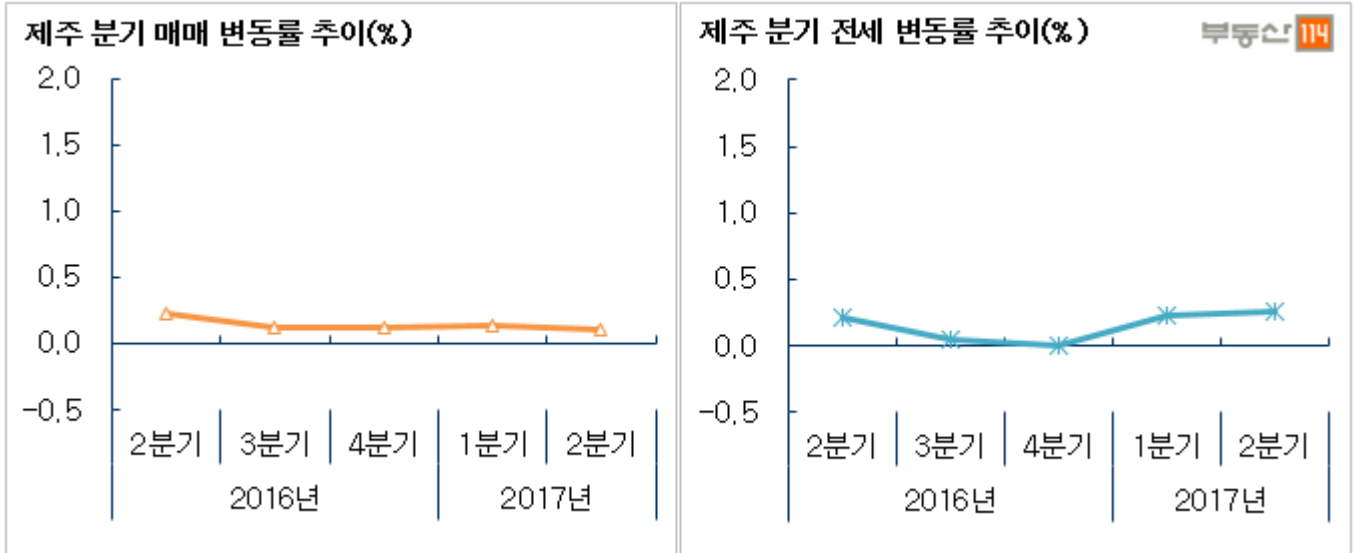


2017년 2분기 강원도 아파트 전세시장은 아파트 입주물량 증가와 이사철 수요 마무리로 직전 분기(0.93%) 대비 상승률이 둔화된 0.42%를 기록했다. 양구군(2.88%), 강릉시(0.85%), 원주시(0.49%), 삼척시(0.39%), 춘천시(0.33%) 등의 지역이 상승했다.

중대형 면적 아파트 중심으로 전세가격이 올랐다. 66㎡미만은 0.36%, 66-99㎡미만은 0.30%, 99-132㎡미만은 0.56% 각각 올랐다.

□ 제주권

■ 매매 - 악성 미분양 늘면서 적신휘 커진 제주 아파트 시장



<지역별>

2017년 2분기 제주 아파트 매매가격 변동률은 0.10%로 집계됐다. 서귀포시가 0.13% 올랐고 제주시는 0.09% 오르는 데 그쳤다. 2015년에 분기당 1% 안팎의 상승률을 기록했던 제주는 2016년 3분기 이후 줄곧 0.1%대의 소폭 오름세에 그치고 있다. 장기간 이어진 가격 상승 피로감과 인구 유입 감소, 중국 자본 투자 둔화 등이 작용한 탓이다. 상승세가 한풀 꺾인 가운데 신규 공급 증가로 미분양 주택은 급증하는 양상이다. 5월 기준 제주 미분양 주택은 971호로 집계됐고 특히 악성으로 분류되는 준공후 미분양은 294호로 3개월 연속 40% 이상의 증가세를 나타냈다. 공급과잉 악재까지 더해져 제주 아파트가격이 조정 국면에 접어들 가능성이 커졌다.

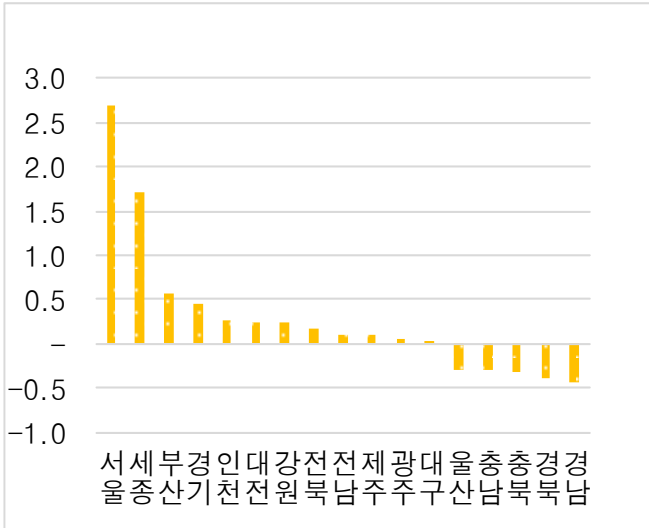
■ 전세 - 여름 비수기 접어들며 전세가격 안정세 이어갈 전망

<지역별>

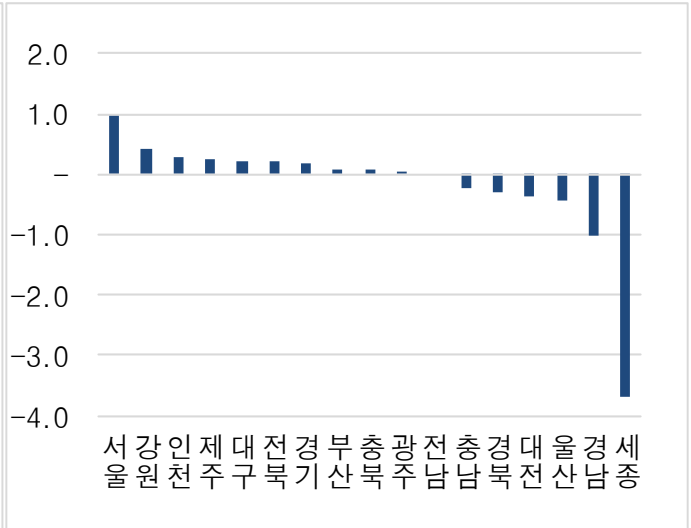
제주 아파트 전세가격 변동률은 0.25%로 집계됐다. 서귀포시가 0.58%, 제주시가 0.20% 올랐다. 면적별로는 99-132㎡미만 구간이 0.55% 오른 반면 66㎡미만 소형은 0.37% 하락했다. 전세시장의 계절적 비수기인 여름철에 접어드는 만큼 가격 안정세를 유지할 것으로 예상된다.

□ 분기 통계

[그림1] 2017년 2분기 아파트 매매



[그림1] 2017년 2분기 아파트 전세 (단위: %)



[표1] 2017년 2분기 아파트 변동률

지역	매매	전세
서울	2.69	0.98
경기	0.45	0.20
인천	0.27	0.29
경기, 인천	0.36	0.21
신도시	0.66	0.22
수도권	1.57	0.58
부산	0.57	0.08
대구	0.04	0.23
광주	0.05	0.01
대전	0.25	-0.36
울산	-0.30	-0.43
광역시	0.26	0.08
강원	0.24	0.42
경남	-0.44	-1.01
경북	-0.39	-0.28
전남	0.11	0.00
전북	0.18	0.23
충남	-0.30	-0.22
충북	-0.31	0.07
제주	0.10	0.25
세종	1.72	-3.69
지방	-0.15	-0.42
전국	1.09	0.34

(주) 단위: %

[표2] 아파트 입주물량

지역	2017.2Q	2017.3Q
서울	6,030	6,690
경기	14,697	44,766
인천	724	3,242
수도권	21,451	54,698
부산	3,675	8,598
울산	1,620	3,108
경남	17,517	9,657
부울경권	22,812	21,363
대구	2,904	4,407
경북	4,453	9,410
대경권	7,357	13,817
대전	2,889	1,258
충남	3,671	6,883
충북	4,031	1,619
세종	7,481	1,674
충청권	18,072	11,434
광주	1,585	3,295
전남	2,151	602
전북	1,961	480
전라권	5,697	4,377
강원	730	194
제주	309	64
전국	76,428	105,947

(주) 단위: 가구