

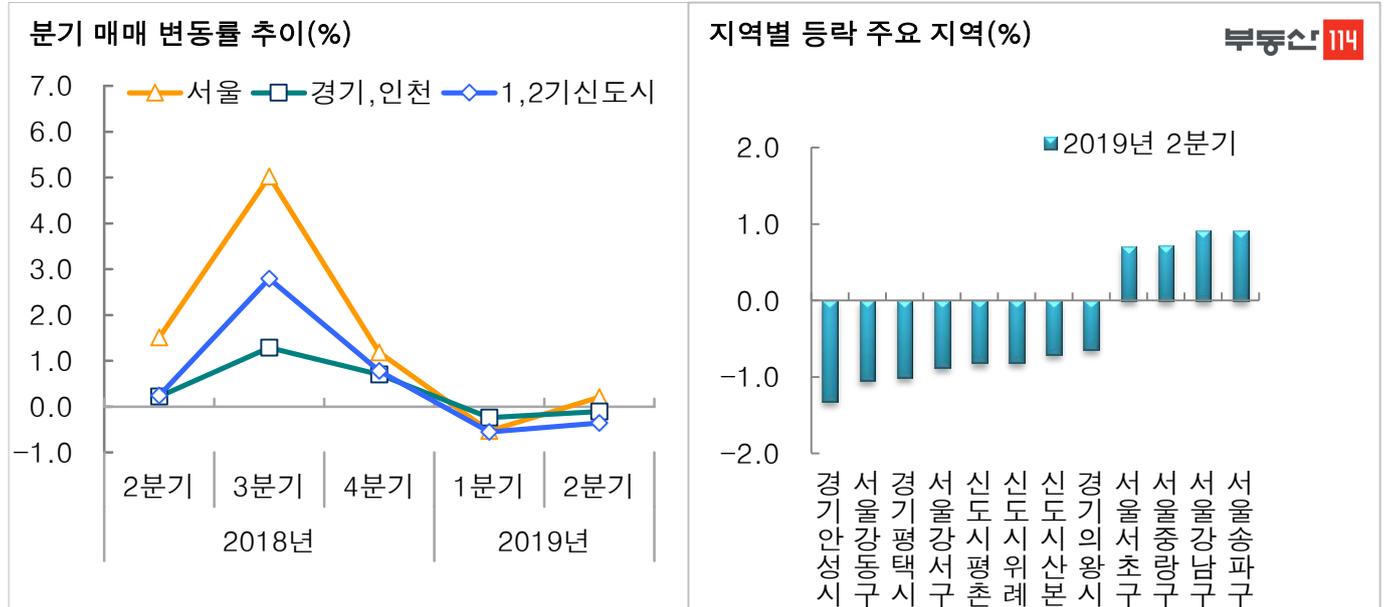


### 서울 아파트값 상승 반전, 추가 규제 나오나

- 수도권: 서울 아파트값 한 분기 만에 '상승 반전'  
<서울, 경기, 인천>
- 부울경: 조선업 회복세에 부·울·경 아파트값 하락폭 일제히 둔화  
<부산, 울산, 경남>
- 대경권: 대구 수요 감소로 상승세 둔화, 경북 지역 경기 침체로 하락세 지속  
<대구, 경북>
- 충청권: 청약 호조, 비규제지역, 개발 기대감... 대전 아파트 '상승세'  
<세종, 대전, 충남, 충북>
- 전라권: 대규모 입주 영향, 광주 아파트값 상승폭 축소  
<전남, 전북, 광주>
- 강원권: 역대급 입주에 하락폭 확대
- 제주권: 주택 수요 심리 위축으로 거래 소강상태

□ 수도권 | 서울, 경기, 인천

■ 매매 - 서울 아파트값 한 분기 만에 '상승 반전'



<지역별>

9.13 대책 여파로 지난 1 분기(-0.53%) 하락세를 보였던 서울 아파트 가격이 2 분기에는 0.21% 올라 상승 전환했다. 하락 기간이 한 분기에 그친 것이다. 보유세 과세 기준일(6 월 1 일)이 지나고 매물 출시가 줄어들며 3 기 신도시 후보지가 확정되면서 불확실성이 걷혔기 때문으로 풀이된다. 마땅한 대체 투자처가 없는 상황에서 기준금리 인하 가능성이 제기되고 있는 점도 서울 집값 반등에 일조하는 모습이다. 다만 경기·인천과 신도시는 각각 0.11%, 0.36% 하락하며 2 분기 연속 약세를 나타냈다.

서울은 2 분기 송파구(0.91%)와 강남구(0.91%)가 상승 반전을 이끈 가운데 중랑구(0.72%), 서초구(0.70%), 금천구(0.41%), 동대문구(0.23%) 순으로 올랐다. 9.13 대책 발표 이후 하락폭이 상대적으로 높았던 재건축 아파트를 중심으로 저가 매수세가 유입됐고 급매물 해소 이후에는 시세 수준에서도 거래가 체결되는 분위기다. 송파구 잠실동 주공 5 단지와 문정동 올림픽훼밀리타운 등의 주요 재건축이 7,000 만원-1 억 6,000 만원 가량 상승했다. 강남구는 개포동 주공 1 단지와 대치동 은마 등이 5,000 만원-2 억 2,500 만원 올랐다.

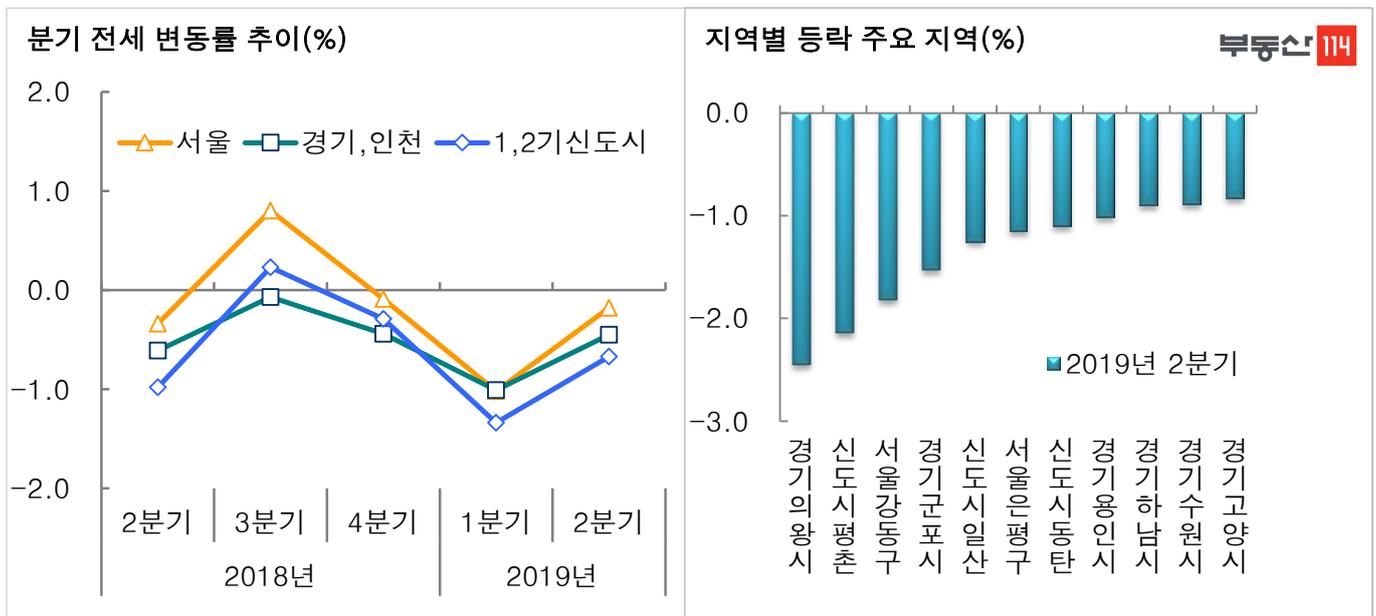
신도시는 평촌(-0.82%), 위례(-0.81%), 산본(-0.71%), 일산(-0.47%), 동탄(-0.36%), 분당(-0.30%) 순으로 하락폭이 컸다. 과거 상승폭이 크게 나타났던 평촌, 위례 등 서울 인근 신도시 중심으로 약세가 두드러졌다. 평촌은 호계동 무궁화경남·금호, 초원성원·부영 등이 1,000 만원-3,500 만원 떨어졌다. 위례는 학암동 위례롯데캐슬, 창곡동 위례자연앤래미안 e 편한세상, 위례호반베르디움 등이 1,500 만원-3,500 만원 하락했다.

경기·인천도 대부분 지역이 약세를 벗어나지 못했다. 안성시(-1.32%), 평택시(-1.01%), 의왕시(-0.65%), 안양시(-0.52%), 군포시(-0.41%), 고양시(-0.35%) 순으로 떨어졌다. 안성은 아양동 아양주공 1·2 차, 공도읍 쌍용스윗닷홈, 삼성 등이 250 만원~1,750 만원 하락했다. 평택은 서정동 롯데캐슬과 이충동 현대 등이 1,000 만원~2,000 만원 떨어졌다.

<면적별>

서울은 66㎡미만 소형아파트가 1.11% 상승했다. 이어 99~132㎡미만(0.29%), 165㎡이상(0.17%), 132~165㎡미만(0.11%) 순으로 상승폭이 크게 나타났다. 반면 경기·인천은 66㎡미만이 0.28%, 66~99㎡미만 구간이 0.20% 떨어졌다. 신도시는 66㎡미만(-0.82%), 66~99㎡미만(-0.61%), 99~132㎡미만(-0.30%) 순으로 하락했다.

■ 전세 - 입주물량 영향, 전세가격 안정세 유지



<지역별>

2019년 1분기 서울 아파트 전세가격은 0.18% 하락했다. 3분기 연속 하락세다. 하반기 본격화될 1만 1,139 가구의 강동구 입주물량이 서울 전세가격 약세 흐름에 영향을 미쳤다. 경기·인천도 0.45% 하락했다. 신도시는 0.67% 떨어졌다. 여름 휴가철이 포함된 3분기도 입주물량이 많은 지역들을 중심으로 하향 안정 기조가 이어질 전망이다.

서울은 강동구(-1.82%), 은평구(-1.15%), 양천구(-0.60%), 종로구(-0.59%), 관악구(-0.58%), 중구(-0.41%), 도봉구(-0.35%), 강남구(-0.29%) 순으로 떨어졌다. 강동구는 하반기 대규모 입주여파로 전세가격 약세가 두드러졌다. 암사동 롯데캐슬퍼스트와 고덕동 고덕 IPARK, 명일동 한양 등이 1,500 만원~8,500 만원 떨어졌다. 은평구는 진관동 은평뉴타운상림 7 단지푸르지오와 은평뉴타운박석고개 12 단지 등이 500 만원~3,000 만원, 응암동 힐스테이트백련산 4 차가 3,500 만원~4,500 만원 하락했다.

신도시는 평촌(-2.14%), 일산(-1.25%), 동탄(-1.10%), 산본(-0.63%), 광고(-0.62%), 위례(-0.62%) 순으로 하락했다. 평촌은 호계동 샘대우한양, 비산동 샛별한양 6 단지, 평촌동 초원대림 등이 500만원-4,000만원 떨어졌다. 일산은 주엽동 강선 19 단지우성과 대화동 성저 1 단지동익 등이 500만원-2,500만원 하락했다.

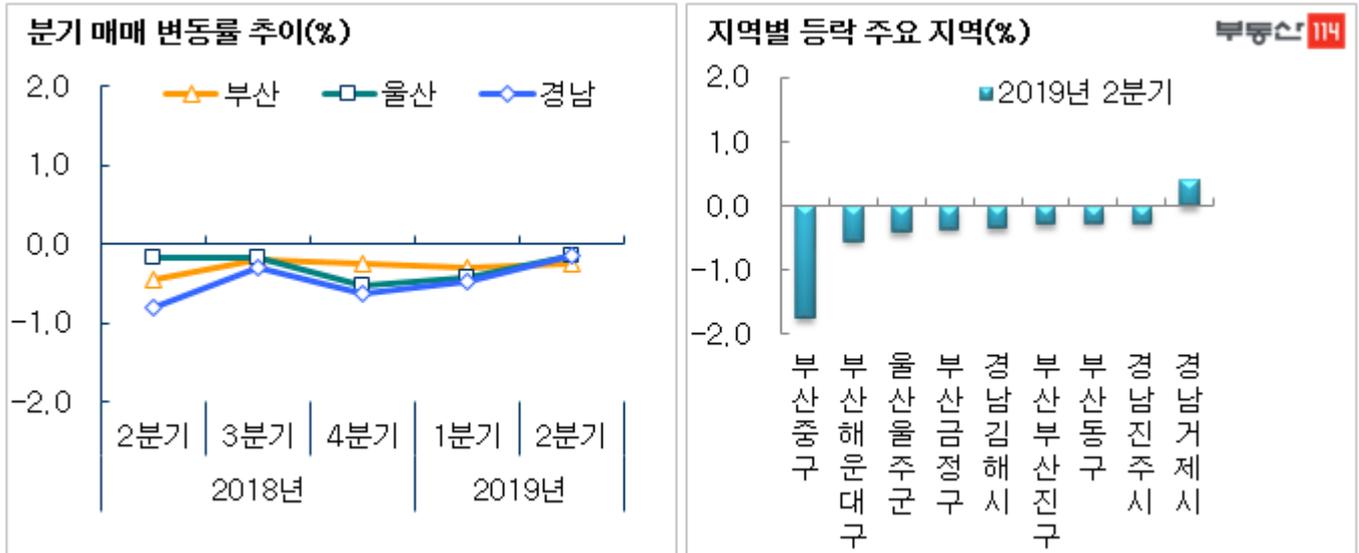
경기·인천은 의왕시(-2.45%), 군포시(-1.53%), 용인시(-1.01%), 하남시(-0.90%), 수원시(-0.89%), 고양시(-0.83%), 오산시(-0.82%) 순으로 떨어졌다. 올해 의왕시에서만 5,742 가구가 입주하면서 전세가격이 큰 폭으로 하락했다. 내손동 포일자이와 내손 e 편한세상 등이 500만원-3,000만원, 청계동 휴먼시아청계마을 4 단지가 2,000만원 떨어졌다. 군포는 당정동 당정마을엘지, 대야미동 대야미 IPARK, 금정동 쌍용스윗닷홈이 1,000만원-4,000만원 하락했다.

#### <면적별>

서울은 99-132㎡미만이 0.27%, 66㎡미만 구간이 0.23% 떨어져 하락폭이 상대적으로 컸다. 경기·인천은 99-132㎡미만이 0.50%, 66-99㎡미만이 0.45% 떨어졌다. 신도시는 중소형 면적의 약세가 두드러졌다. 66㎡미만이 0.98%, 66-99㎡미만이 0.89% 하락했다.

□ 부울경권 | 부산, 울산, 경남

## ■ 매매 - 조선업 회복세에 부·울·경 아파트값 하락폭 일제히 둔화



## &lt;지역별&gt;

2019년 2분기 부산 아파트 매매가격 변동률은 -0.26%를 나타냈다. 직전 분기(-0.31%) 대비 하락폭이 다소 줄었다. 지역별로는 중구(-1.75%), 해운대구(-0.55%), 금정구(-0.36%), 부산진구(-0.29%), 동구(-0.27%), 사상구(-0.26%) 등 대부분의 지역이 내림세를 보였다. 기존 아파트 시장은 거래 부진과 시세 하락이 이어졌으나 신규 청약시장은 회복세가 감지됐다. 실제로 지난 5월 조정대상지역인 동래구에서 분양한 '힐스테이트 명륜 2 차'는 3.1 대 1의 경쟁률로, 부산에서 올해 첫 1순위 마감을 기록했다. 이어 6월에 분양한 부산진구 '래미안 어반파크'의 경우, 1만명 이상의 청약자가 몰리면서 평균 13 대 1의 경쟁률을 기록했다. 분양 호조에 불구하고 재고아파트 시장의 약세 기조는 이어질 전망이다. 하반기에도 1만 2,000 가구 이상의 입주물량이 공급되는데다 소비자들의 가격 하락 전망이 우세하기 때문이다. 주로 구축 단지를 중심으로 가격 조정이 예상된다.

울산은 0.14% 떨어져 1분기(-0.43%)에 비해 아파트값 하락폭이 3분의 1 수준으로 둔화됐다. 울주군(-0.40%)의 하락폭이 가장 컸고, 그간 하락세를 이끌었던 북구(-0.11%)와 동구(-0.10%)는 낙폭이 눈에 띄게 줄었다. 매매거래량은 2분기 들어 늘어나는 추세다. 올 4-5월 울산의 아파트 매매거래량은 1,963건으로 전년동기(1,532건) 대비 28.1% 증가했다. 지역 주력산업인 자동차 및 조선업 경기가 호전되면서 주택시장도 회복 조짐을 보이고 있는 것으로 풀이된다.

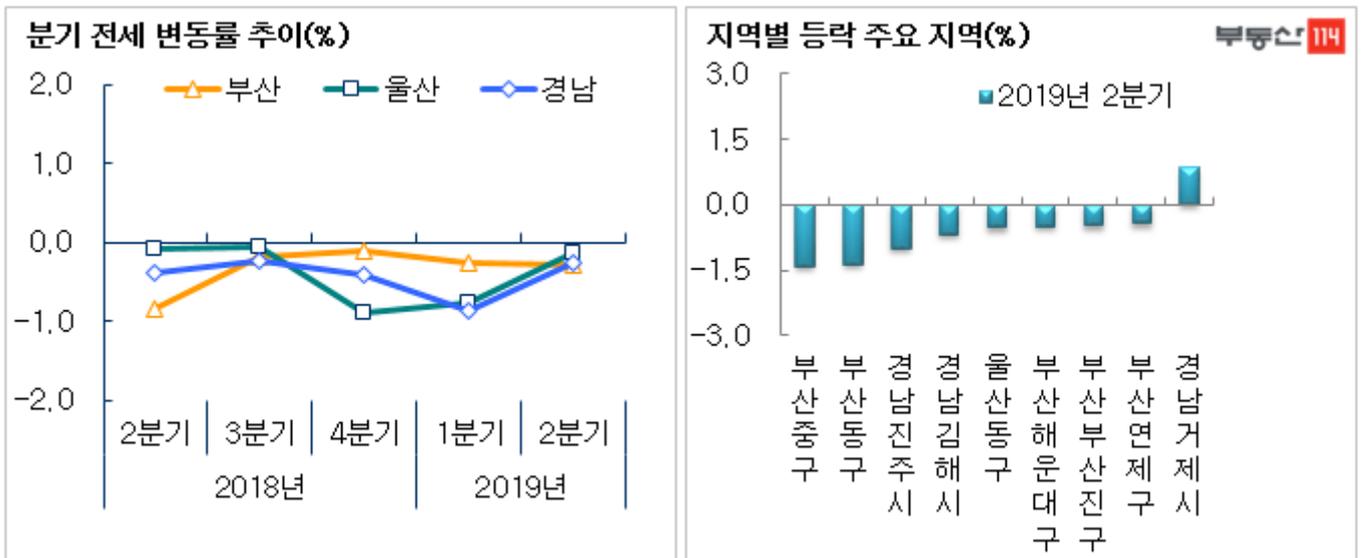
경남 역시 0.16% 하락에 그치면서 지난 2017년 1분기(-0.16%) 이후 가장 적은 하락폭을 기록했다. 지역별로는 김해시(-0.35%), 진주시(-0.27%), 창원시(-0.12%), 양산시(-0.10%), 통영시(-0.02%) 순으로 떨어졌다. 반면, 거제시는 0.41% 올랐다. 이는 지난 2015년 4분기(0.15%) 이후 14분기 만에 반등한 것이다. 거제시는 올 상반기 신규 입주물량이 없는데다 조선업황 회복세에 힘입어 오랜 침체에서 벗어나는 모습이다. 경남 주택시장은 이전에 비해 다소 완만한 하락세를 보일 것으로 예상되나

매매 거래량이 예년에 비해 여전히 낮은 수준인데다 미분양 물량 적체도 상당해 본격 회복까지는 시간이 걸릴 전망이다.

<면적별>

부산은 66-99 m<sup>2</sup>미만 구간이 0.37% 떨어져 하락세를 이끌었다. 울산 역시 66-99 m<sup>2</sup>미만 구간이 -0.29%로 하락폭이 가장 컸고 66 m<sup>2</sup>미만 소형은 0.63% 오른 것으로 집계됐다. 경남은 66 m<sup>2</sup>미만 면적대가 0.33% 떨어졌다.

■ 전세 - 경남 거제시 전셋값 3년 만에 반등



<지역별>

2019년 2분기 부산 아파트 전세가격은 0.28% 하락했다. 지역별로는 중구(-1.41%), 동구(-1.36%), 해운대구(-0.49%), 부산진구(-0.48%), 연제구(-0.42%), 동래구(-0.41%) 등의 순으로 하락했다. 세입자 구하기가 어려운데다 매매가격의 지속적 하락으로 전셋값도 약세를 이어가는 중이다. 중구는 영주동 금호 아파트 등 구축 위주로 전셋값이 떨어졌고, 동구는 범일동 두산위브포세이돈이 하락세를 이끌었다. 부산진구는 범전동 골든뷰센트럴파크(1,272 가구) 등 2분기 입주물량이 늘면서 하락폭을 키웠다. 휴가철 비수기 영향으로 3분기에도 전셋값 동반 약세가 예상된다.

울산은 -0.13%의 변동률로 전 분기(-0.77%)에 비해 하락폭이 크게 줄었다. 동구(-0.52%), 울주군(-0.14%), 남구(-0.08%), 북구(-0.04%) 순으로 하락했고, 중구(0.05%)는 소폭 올랐다. 울산은 매매와 마찬가지로 2분기 들어 전월세 거래가 늘어난 모습이다. 국토부 자료를 보면 5월 울산지역 주택 전월세 거래량은 2,327 건으로 1년전과 비교해 10% 가량 증가한 것으로 나타났다.

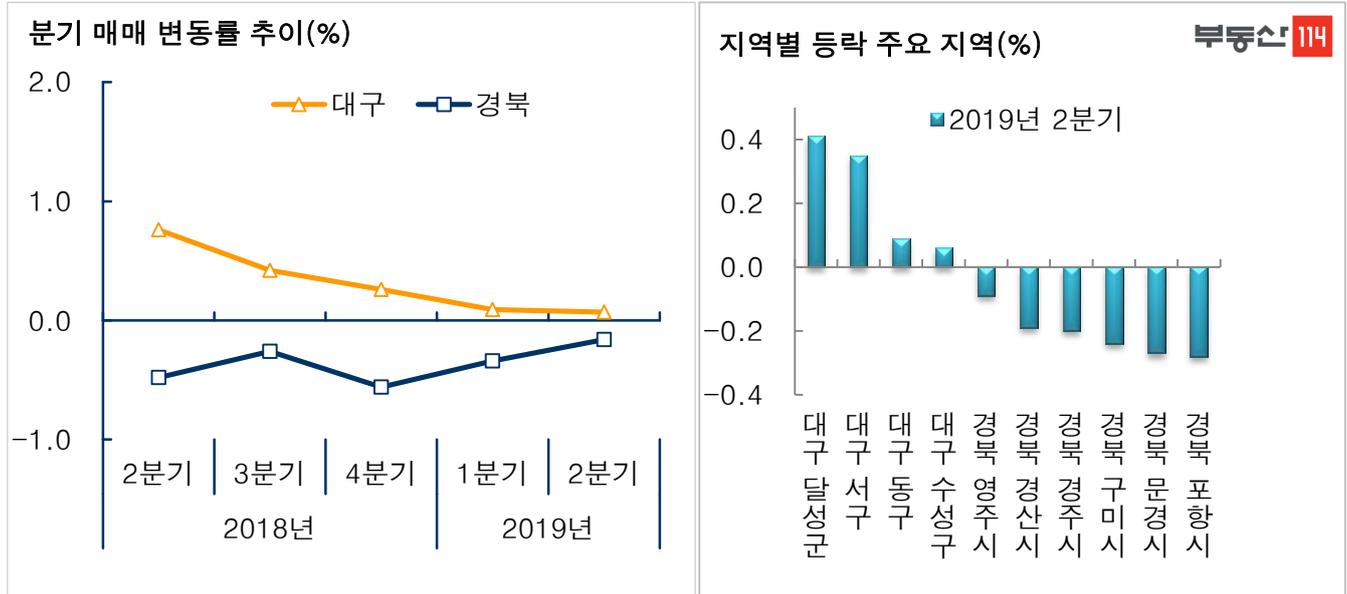
경남 역시 -0.27%로 전셋값 낙폭이 둔화됐다. 진주시(-0.99%), 김해시(-0.67%), 통영시(-0.28%), 창원시(-0.07%) 등이 하락했다. 반면, 거제시는 0.86% 올라 3년 만에 하락세에서 벗어났다. 선박 수주 물량 증가로 조선업 근로자들의 복귀가 이뤄지면서 주택수요가 늘어난 모습이다.

**<면적별>**

신규 공급이 많은 중소형 위주로 전셋값 약세가 이어졌다. 부산은 99-132 m<sup>2</sup>미만 구간이 -0.35%로 가장 많이 떨어졌다. 울산은 66 m<sup>2</sup>미만 구간이 0.46% 하락했다. 경남 역시 66 m<sup>2</sup>미만 소형 면적이 0.60% 떨어져 하락세를 주도했다.

□ 대경권 | 대구, 경북

■ 매매 - 대구 수요 감소로 상승세 둔화, 경북 지역 경기 침체로 하락세 지속



<지역별>

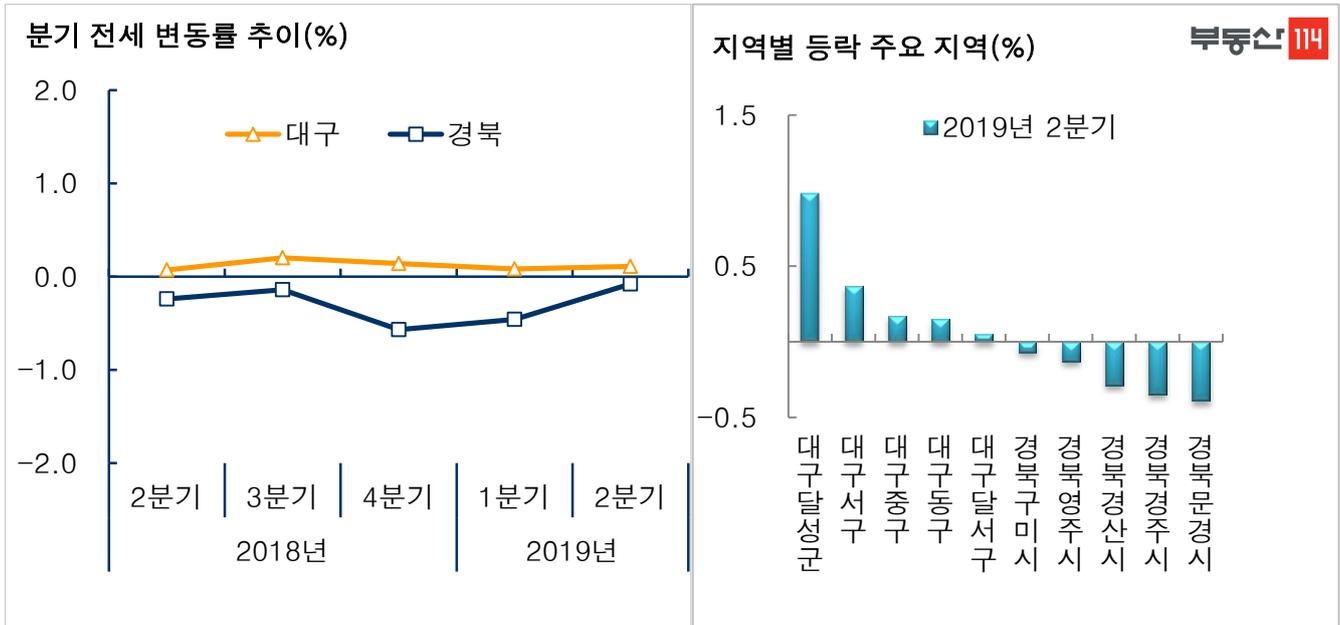
2019년 2분기 대구 아파트 매매가격 변동률은 0.07%로 집계됐다. 매수 심리 위축으로 상승세가 둔화됐다. 반면 분양시장은 2분기 11.02 대 1의 평균 청약 경쟁률을 기록하며 호조세가 이어졌다. 특히 대구 달성군은 34.63 대 1의 높은 청약률을 보이기도 했다. 지역별로 달성군(0.41%)이 가장 높은 상승률을 기록했고 이어 서구(0.35%), 동구(0.09%), 수성구(0.06%), 중구(0.04%) 순으로 올랐다. 달성군은 대구산업철도 예타 면제 확정으로 기대감이 높아진 가운데 분양시장의 호조세도 집값 상승에 한 몫 했다. 서구는 재개발·재건축 등 정비사업과 서대구고속철도역 개발 호재로 아파트값이 올랐다. 반면 수요가 감소한 남구(-0.11%), 달서구(-0.02%)는 하락했다. 대구는 오름세가 둔화됐지만 정비사업이 추진되는 곳과 분양시장 열기가 이어지는 곳을 중심으로 국지적인 가격 상승이 예상되고 있다. 반면 5월 기준 대구 지역의 미분양 물량은 1,814 가구로 꾸준히 늘고 있어 적체 해소가 더딘 지역에서는 집값 하방 요인으로 작용할 전망이다.

경북은 0.16% 떨어져 하락폭이 줄었지만 14분기 연속 하락했다. 경북은 대규모 아파트 입주와 미분양 물량 적체, 지역 경기 침체 등이 맞물리면서 하락세가 장기간 이어지고 있다. 경북은 올해 상반기에만 1만 3,477 가구의 새 아파트가 입주했고, 7,866(5월 기준)가구에 달하는 미분양 물량도 쉽게 해소되지 못하고 있는 실정이다. 제조업 침체가 여전한데다 구미와 포항에 위치한 대기업의 구조조정 여파도 이어졌다. 지역별로는 포항시(-0.28%), 문경시(-0.27%), 구미시(-0.24%), 경주시(-0.20%), 경산시(-0.19%), 영주시(-0.09%) 순으로 하락했다. 반면 울진군(1.11%), 영천시(0.36%), 안동시(0.33%) 등은 상승했다. 울진군은 2021년 경북도민체전 개최지 선정과 '스마트축산 ICT 시범단지 조성 지역' 공모 선정 등의 기대감이 반영됐다. 경북은 입주여파와 미분양 물량 적체, 지역 경제 침체 등의 영향으로 당분간 약세가 예상된다.

<면적별>

대구는 모든 면적대가 오른 가운데 66-99㎡ 미만 면적 구간이 0.01% 올라 상승폭이 가장 작았다. 경북은 66㎡ 미만 면적대가 0.43% 떨어져 낙폭이 가장 컸고 이외 다른 면적대도 모두 하락했다.

■ 전세 - 대구, 달성군 입주물량 급감 및 서구 일대 정비사업 이주로 전셋값 상승



<지역별>

2분기 대구 아파트 전세시장은 0.07% 올라 11분기 연속 상승했다. 올해 아파트 공급이 줄어든 지역이 전셋값 상승을 이끌었다. 지역별로는 달성군(0.98%), 서구(0.37%), 중구(0.17%), 동구(0.15%), 달서구(0.05%) 순으로 상승했다. 달성군은 △2016년(1만4,800가구), △2017년(1만1,707가구), △2018년 3,586가구)까지 대규모 아파트가 입주했으나 올해는 1,230가구로 입주물량이 크게 줄었다. 서구는 2011년 이후 아파트 공급이 크게 줄어든데다 올해는 40가구 만이 공급되고 중구는 올해 입주물량이 없다. 대구 전세시장은 신규 입주물량 부족 지역과 정비사업에 따른 이주 수요로 매물이 부족한 지역을 중심으로 오름세가 이어질 전망이다.

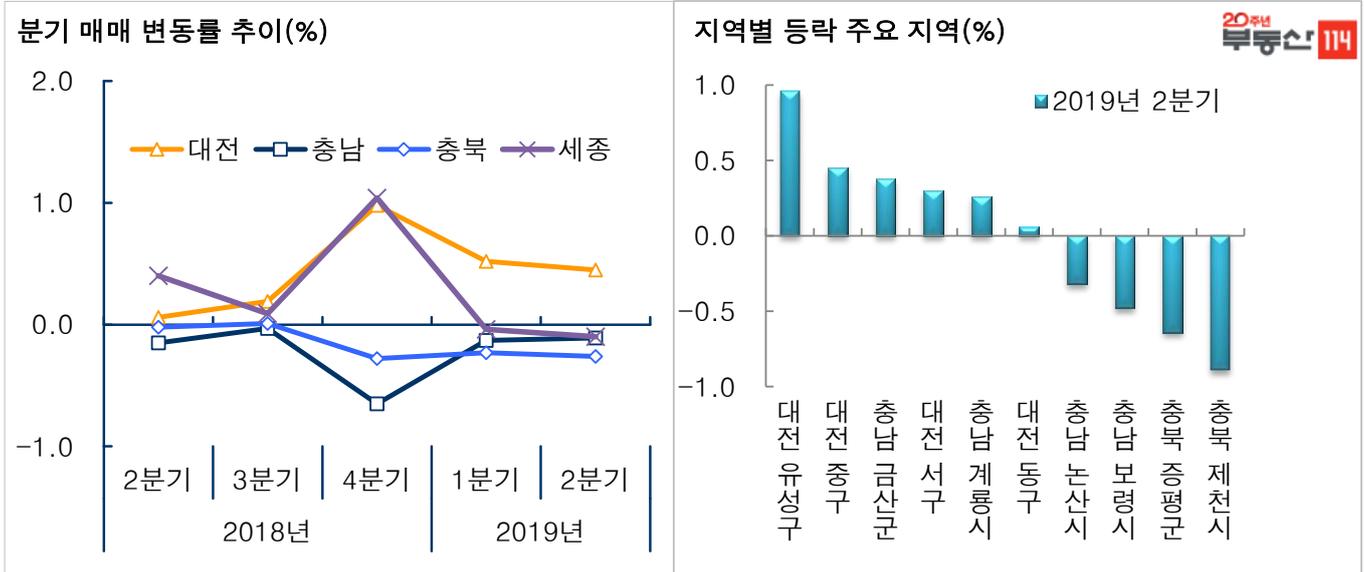
경북은 0.08% 떨어졌다. 수년간 지속된 대규모 아파트 공급 탓에 하락세가 이어지고 있다. 지역별로는 문경시(-0.39%), 경주시(-0.35%), 경산시(-0.29%), 영주시(-0.13%), 구미시(-0.07%) 포항시(-0.07%) 순으로 떨어졌다. 문경시는 전세 수요가 줄면서 전셋값이 하락했고 경주시는 1분기에 아파트 1,671가구가 입주한 여파가 이어졌다. 7~8월 본격적인 여름 비수기 영향과 지역 경기 부진으로 3분기에도 약세가 계속될 전망이다.

<면적별>

대구는 165㎡ 이상 면적대가 유일하게 0.02% 떨어졌고 이외 다른 면적 구간은 모두 상승했다. 경북은 모든 면적대가 하락했고 66㎡ 미만 면적 구간이 0.19% 떨어져 하락폭이 가장 컸다.

□ 충청권 | 세종, 대전, 충남, 충북

■ 매매 - 청약 호조·비규제지역·개발 기대감... 대전 아파트 '상승세'



<지역별>

청약시장 호조와 비규제지역 반사이익의 영향으로 2019년 2분기 대전 아파트 매매가격은 2016년 2분기 이후 12분기 연속 상승세를 유지했다. 연초 저조했던 거래심리가 2분기 들어 되살아나면서 4-5월 거래건수는 3,724건으로 전년 동기(3,033건) 대비 22.8% 증가했다. 2분기 매매가격 변동률은 0.45%로 전국 17개 시도 가운데 가장 높게 나타났다. 지역별로는 유성구(0.96%), 중구(0.45%), 서구(0.30%) 순으로 올랐다. 유성구는 연내 첫 삽을 뜬 유성광역복합환승센터 개발 호재로 관평동 대덕테크노밸리 5·6·7·10 단지가 2,000만원~4,500만원 올랐다. 재건축 재개발 기대감이 높은 중구는 문화동 삼익이 1,500만원~3,000만원 상승했다.

충남은 0.11% 하락해 15분기 연속 내림세가 이어졌다. 지난 5월 기준 미분양 물량이 6,355가구로 많은데다 '악성'으로 불리는 준공 후 미분양 물량도 2,630가구에 달해 침체 분위기는 지속될 전망이다. 지역별 집값은 보령시(-0.48%), 논산시(-0.32%), 천안시(-0.15%), 아산시(-0.12%), 서산시(-0.08%) 순으로 떨어졌다. 보령시는 보령명천택지지구의 입주가 임박해지면서 명천동 코아루가 750만원~1,000만원 내렸다. 천안은 구도심 봉명동 봉명청솔과 목천읍 천안목천동우 1차가 150만원~500만원 떨어졌다.

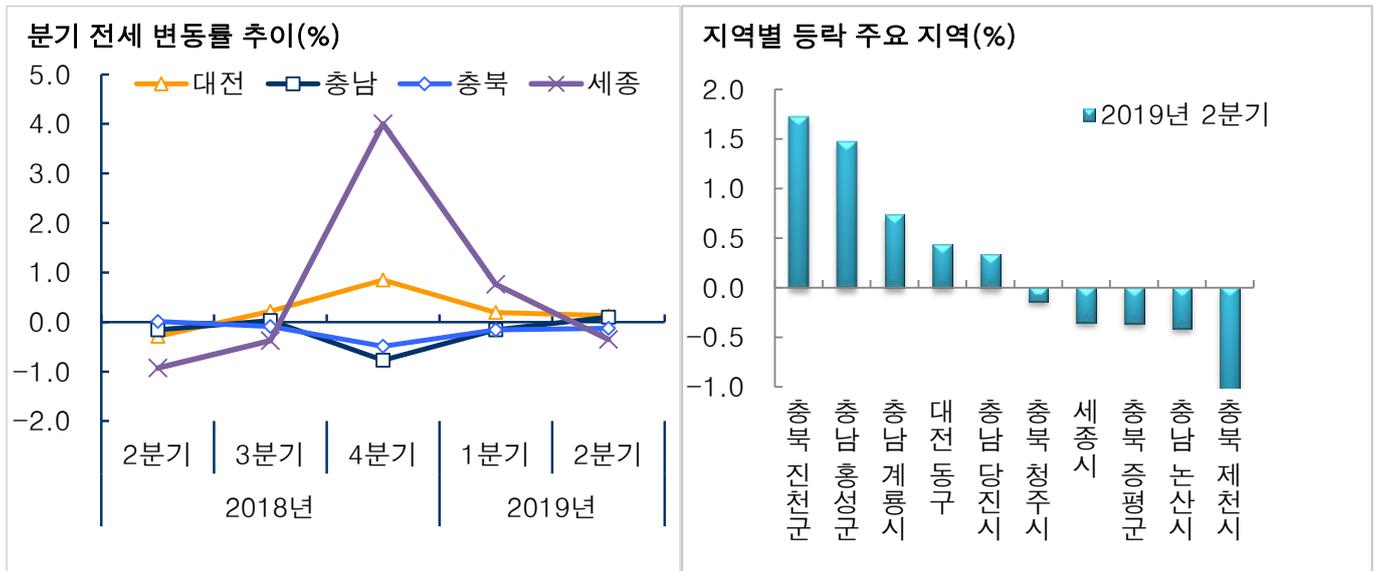
충북은 부동산 경기 침체가 장기화되면서 매매가격 변동률은 전분기(0.23%)에 비해 하락폭이 확대된 -0.26%를 기록했다. 지역별로는 제천시(-0.89%), 증평군(-0.64%), 청주시(-0.28%) 순으로 하락했다. 제천시는 청전동 주공 1차와 두진백로가 100만원~500만원 떨어졌다. 증평군은 증평읍 증평주공 4단지 250~500만원이 빠졌으며 청주시는 금천동 뉴타운과 응암동 해누리주공이 500만원 떨어졌다.

세종은 0.10% 떨어져 1 분기(-0.04%)에 비해 하락폭이 커졌다. 투기과열지구 지정으로 대출규제를 받으면서 거래심리가 위축된 영향이다. 4-5 월 기준으로 2019 년 세종시 아파트 매매 거래건수는 457 건으로 전년 같은 기간(638 건)에 비해 28.4% 감소했다. 거래절벽이 이어지면서 한솔동 첫마을푸르지오 5 단지, 대평동 해들마을 2 단지세종베아체, 새롬동 새뜸마을 2 단지 메이저시티, 고운동 가락마을 15 단지중흥 S 클래스파크뷰가 500 만원-3,000 만원 떨어졌다.

<면적별>

대전은 전 면적대가 모두 올랐다. 132-165 m<sup>2</sup>미만(0.72%), 66 m<sup>2</sup>미만(0.71%), 165 m<sup>2</sup>이상 (0.58%) 순으로 상승했다. 충북과 충남은 66 m<sup>2</sup>미만 매매가격이 각각 0.78%, 0.30% 하락했다. 세종은 66-99 m<sup>2</sup>미만이 0.21% 떨어졌다.

■ 전세 - 세종, 7,500 여가구 입주폭탄에 전셋값 '하락'



<지역별>

2019 년 2 분기 대전 아파트 전세가격은 0.13% 상승했다. 지역별로는 동구(0.44%), 유성구(0.25%), 중구(0.14%), 대덕구(0.09%) 순으로 올랐다. 1 분기 -0.37% 변동률을 기록했던 동구는 정비사업 입주수요로 인해 전세가격이 반등했다. 직주근접 수요가 많은 유성구와 교통이 편리한 중구는 전세 수요가 꾸준했다. 반면 직전 분기 전세가격 상승률(0.38%)이 가장 높았던 서구는 6-8 월 사이 2 천여 가구가 입주하면서 0.01% 하락 전환됐다.

충남은 전세가격이 0.10% 상승했다. 지역별로 홍성군(1.47%) 계룡시(0.74%), 당진시(0.34%), 아산시(0.22%) 순으로 올랐다. 직전 분기 하락폭이 컸던 아산은 입주물량이 소화되면서 전세가격이 회복세를 보였다. 반면 올 상반기 도내 입주물량(4,258 가구) 중 53.6%(2,284 가구)가 집중됐던 천안시는 -0.07% 변동률로 약세를 나타냈다.

충북은 -0.13%의 변동률로 4 분기 연속 하락했다. 지역별로는 제천시(-1.15%), 청주시(-0.14%), 음성군(-0.13%) 순으로 떨어졌다. 제천시는 하소동 하소현대, 주공 1.2 단지가 250 만원-500 만원 내렸다. 청주시는 신봉동 주공과 분평동 우성 1 차가 1,000 만원씩 하락했고, 3 분기에는 4,929 가구의 입주가 이어질 예정이어서 당분간 전셋값 약세를 피하기 어려울 전망이다.

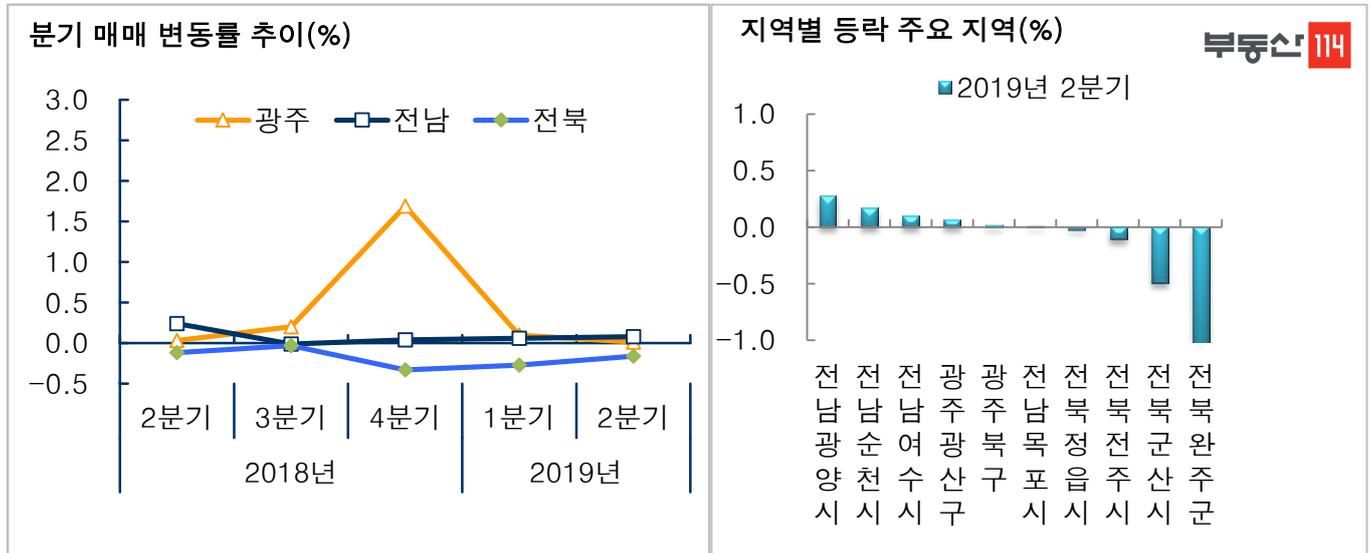
세종시는 상반기 7,580 가구 입주 여파로 전셋값이 0.35% 내렸다. 한솔동 첫마을퍼스트프라임 3 단지가 2,000 만원, 종촌동 가재마을 2 단지세종호반베르디움이 1,500 만원 하락했다.

#### <면적별>

대전은 66 m<sup>2</sup>미만이 0.40%, 132~165 m<sup>2</sup>미만이 0.34% 올랐다. 충남은 전 분기 1.50% 떨어졌던 66 m<sup>2</sup>미만의 상승폭(0.21%)이 가장 컸다. 반면 충북은 66 m<sup>2</sup>미만이 -0.96%로 가장 많이 떨어졌다. 세종은 66-99 m<sup>2</sup>미만이 0.57%, 99-132 m<sup>2</sup>미만이 0.31%, 132-165 m<sup>2</sup>미만이 0.14% 하락했다.

□ 전라권 | 광주, 전남, 전북

■ 매매 - 대규모 입주 영향, 광주 아파트값 상승폭 축소



<지역별>

2019년 2분기 광주 아파트 매매시장은 0.01% 올라 직전 분기(0.10%)보다 상승폭이 줄었다. 지난해 아파트값 급등에 따른 상승 피로감과 대규모 아파트 입주 영향이 컸다. 특히 올해 상반기 광주에서는 9,031 가구가 입주해 지난 2009년 상반기 9,138 가구 공급된 이후 반기 기준으로 가장 많은 아파트가 입주했다. 지역별로는 광산구(0.07%), 북구(0.02%)가 올랐고 동구(-0.11%)와 남구(-0.05%)는 하락했다. 서구는 포함세(0.00%)를 보였다. 반면 상승세가 한풀 꺾인 기존 아파트 시장과 달리 분양시장은 호조세가 이어졌다. 올해 2분기 광주의 아파트 평균 청약 경쟁률은 44.95 대 1로 전국에서 가장 높은 경쟁률을 보였다. 하반기에도 새 아파트 입주가 꾸준해 집값 안정세가 예상되는 가운데 청약시장 열기는 규제지역 지정 여부 등이 변수가 될 전망이다.

전남은 0.08% 올라 세 분기 연속 오름세가 이어졌다. 산업단지를 배후로 두고 있는 광양·순천·여수 등이 가격 상승을 이끌었다. 광양·순천·여수는 택지개발 및 도시개발이 활기를 띠면서 부동산시장이 상승세를 타고 있다. 광양은 성황도이지구와 황금지구 개발, 순천은 원도심 개발, 여수는 죽림지구, 웅천지구 등에서 개발이 진행되고 있다. 지역별로는 광양시(0.28%), 순천시(0.17%), 여수시(0.10%) 목포시(0.01%) 순으로 올랐다. 전남은 2분기 가격 상승을 이끈 광양·순천·여수 지역에서 하반기 신규 분양이 예정되어 있어 당분간 이들 지역을 중심으로 상승세가 이어질 전망이다.

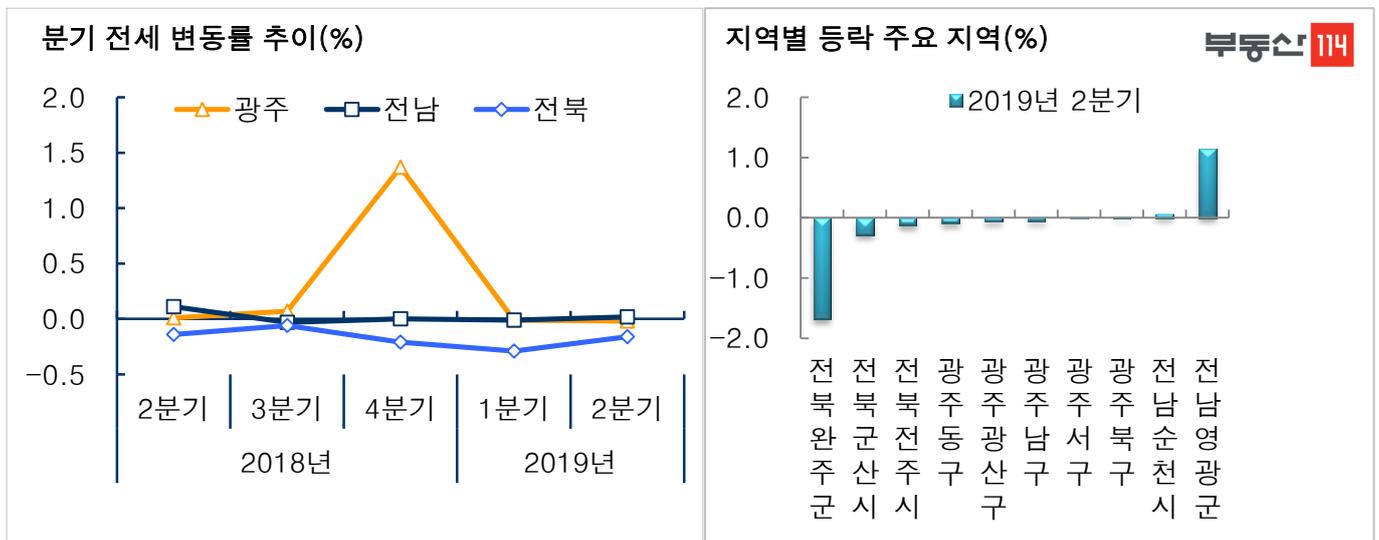
전북은 2분기 0.16% 떨어져 여섯 분기 연속 하락했다. 계속된 대규모 아파트 입주와 지역 경제 불황으로 약세가 이어졌다. 지역별로는 완주군(-1.05%), 군산시(-0.49%), 전주시(-0.11%) 정읍시(-0.02%) 등이 떨어졌고 익산시(0.10%), 김제시(0.07%)는 올랐다. 완주군과 전주시는 전주에코시티 등에서 공급되는 대규모 입주 영향이 컸다. 전주시는 지난해 9,103가구에 이어 올해도 1만142가구가 입주 예정이어서 전주시는 물론 인접한 완주군에서도 공급 부담이 이어지고 있다. 군산은 현대중공업 군산조선소 가동

중단과 한국GM의 공장 폐쇄 등의 지역 경제 불황 여파가 여전했다. 전북은 지역 경제 회복이 요원한데다 하반기 4,664가구 추가적으로 입주 예정이어서 당분간 약세가 계속될 전망이다.

<면적별>

광주는 132-165 m<sup>2</sup> 미만 구간이 0.13% 올라 상승폭이 가장 컸고 66-99 m<sup>2</sup> 미만 구간과 99-132 m<sup>2</sup> 미만 면적대는 각각 0.04% 하락했다. 전남은 165 m<sup>2</sup> 이상 면적 구간이 보합세(0.0%)를 나타냈고 이외 면적대는 모두 상승했다. 전북은 모든 면적 구간이 하락한 가운데 66-99 m<sup>2</sup> 미만 면적대가 0.24% 떨어져 하락폭이 가장 컸다.

■ 전세 - 광주·전북 대규모 아파트 입주 영향으로 전셋값 하락 지속



<지역별>

광주 아파트 전세가격은 대규모 아파트 입주 여파로 지난 1분기(-0.01%)에 이어 2분기에도 0.02% 하락했다. 광주 지역의 아파트 입주 물량은 올해 1분기 5,229 가구에 이어 2분기에도 3,802 가구가 입주를 마쳤다. 지역별로는 동구(-0.09%), 광산구(-0.06%), 남구(-0.05%)가 떨어졌고 상대적으로 2분기 입주물량이 적었던 북구(0.02%)와 서구(0.01%)는 소폭 올랐다. 3분기 아파트 전세시장은 7~8월 본격적인 여름 비수기 접어드는데다 아파트 입수도 계속되고 있어 약세가 예상된다.

전남은 2분기 0.02% 올랐다. 그 동안 새 아파트 입주가 적었던 영광군이 1.14% 상승해 오름폭이 가장 컸고 이어 순천시가 0.07% 상승했다. 영광군은 지속적으로 인구 감소가 진행되고 있지만 최근 10년(2009~2018년) 동안 아파트 공급이 총 1,076 가구 공급에 그치면서 새 아파트의 희소성이 높아졌다. 전남은 올 상반기 아파트 입주가 2,721 가구로 다소 줄었으나 하반기에는 두 배 가까이 늘어난 5천여 가구가 입주를 앞두고 전세시장에 안정에 크게 기여할 것으로 보인다.

전북은 0.16% 하락해 여섯 분기 연속 떨어졌다. 전북은 매매시장과 마찬가지로 아파트 입주물량이 많은 지역과 지역 경제가 침체된 지역을 중심으로 하락했다. 지역별로는 완주군(-1.68%)과 군산시(-0.28%),

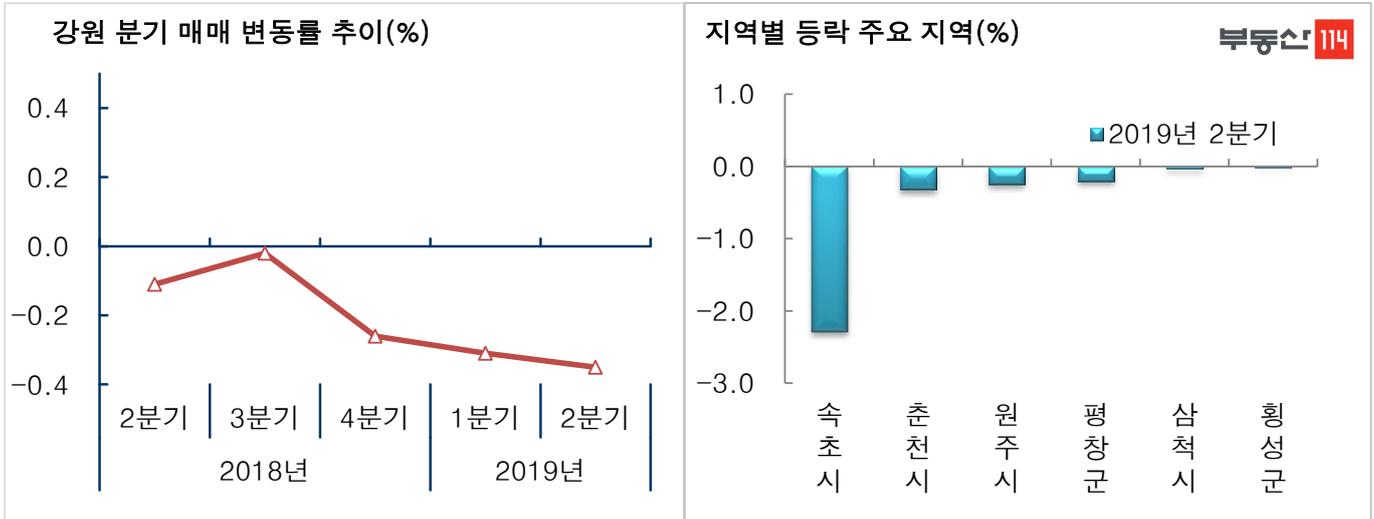
전주시(-0.12%) 등이 떨어졌고 고창군(0.14%) 상승했다. 전북 아파트 전세시장은 아파트 공급이 꾸준히 이어지고 있는 전주시 중심으로 약세가 예상된다.

#### <면적별>

광주는 66㎡미만 구간과 99-132㎡이상 면적대가 각각 0.54%, 0.08% 떨어졌고 이외 면적 구간은 모두 상승했다. 전남은 66㎡미만 구간과 99-132㎡이상 면적대가 올랐고 이외 면적 구간은 포함세(0.00%)를 나타냈다. 전북은 66㎡ 미만 구간이 유일하게 0.04% 올랐고 다른 면적대는 하락 또는 포함세(0.00%)를 보였다.

□ 강원권

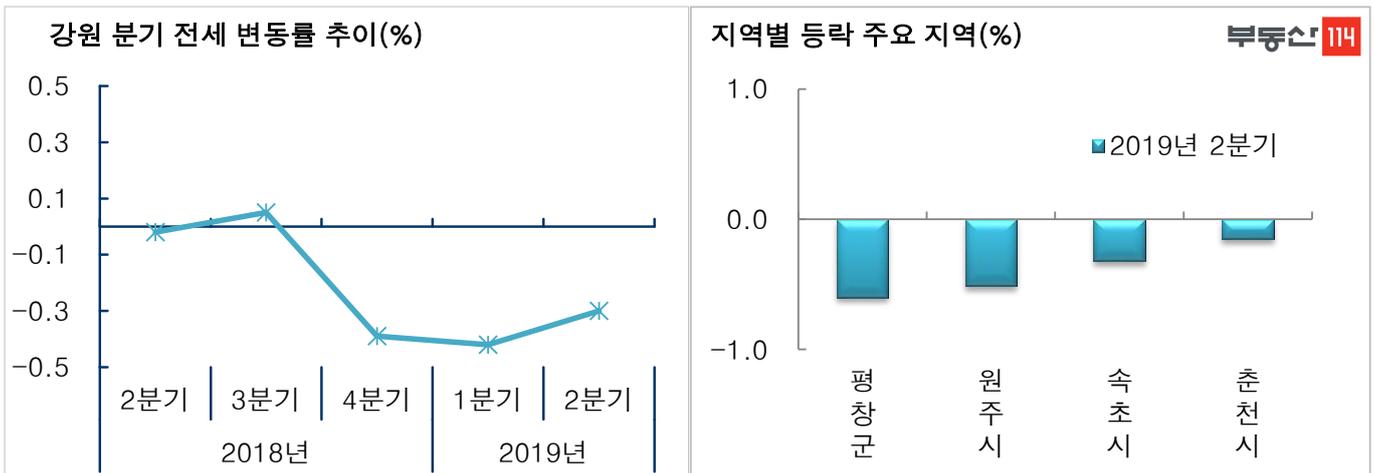
■ 매매 - 역대급 입주에 하락폭 확대



<지역별>

2019년 2분기 강원도 아파트 매매시장은 0.35% 떨어져 7분기 연속 하락했다. 2018년 1만 7,882 가구, 2019년 1만 7,051 가구(2분기 3,114 가구)의 역대급 입주가 진행 중이다. 속초시(-2.28%), 춘천시(-0.32%), 원주시(-0.24%) 순으로 떨어졌다. 면적별로는 66-99㎡미만이 0.95%, 66㎡미만 구간이 0.22% 하락했다.

■ 전세 - 3~4분기 7천가구 입주 예정

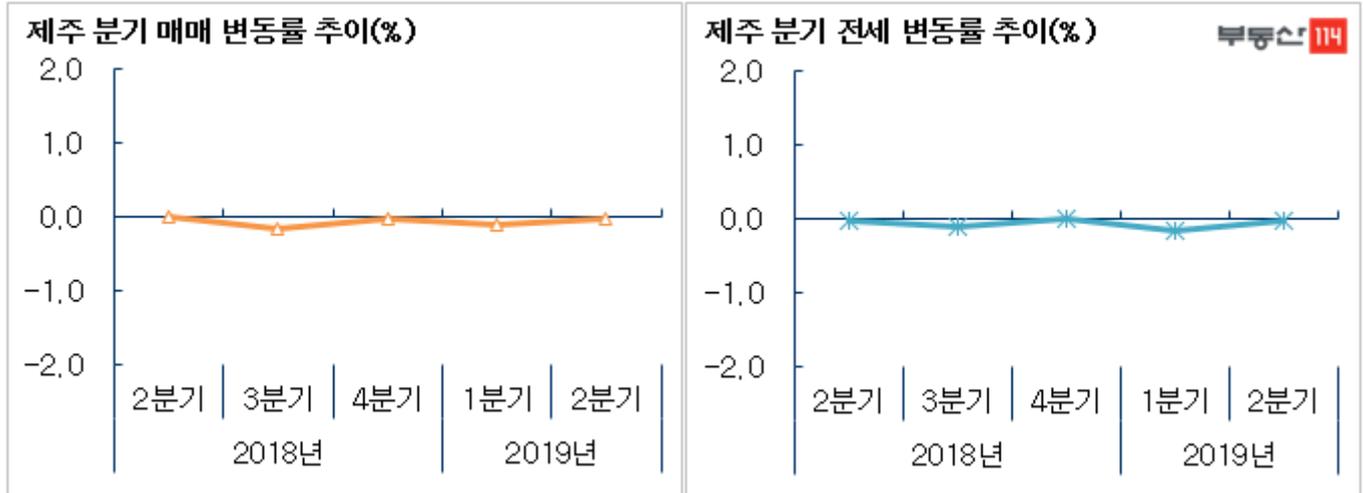


<지역별>

강원도 아파트 전세가격은 0.30% 하락했다. 3분기와 4분기에 7천여 가구의 입주물량이 예정됐다. 평창군(-0.60%)의 하락폭이 가장 크게 나타났고 원주시(-0.51%), 속초시(-0.32%), 춘천시(-0.15%) 등이 약세를 나타냈다. 면적별로는 66-99㎡미만이 0.45%, 66㎡미만이 0.32%, 99-132㎡미만이 0.31% 떨어졌다.

## □ 제주권

## ■ 매매 - 주택 수요 심리 위축으로 거래 소강상태



## &lt;지역별&gt;

2019년 2분기 제주 아파트 매매가격 변동률은 -0.01%로 집계됐다. 제주시가 0.01% 떨어졌고 서귀포시는 다섯 분기 연속 보합(0.00%)에 머물렀다. 면적별로는 99-132㎡ 미만 구간만 0.02% 하락했고 나머지는 변동이 없었다. 4-5월 제주 아파트 매매거래량은 전년 동기간 대비 30% 가량 급감했다. 1,000가구를 웃도는 미분양 물량과 단기 급등한 신규 분양가 문제, 수요자들의 가격 하락에 대한 기대심리 및 관망세로 인해 당분간 지리한 거래 소강상태가 이어질 전망이다.

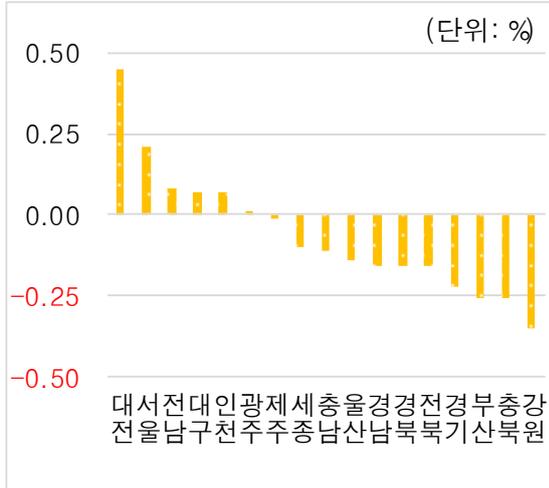
## ■ 전세 - 미분양 증가로 전셋값 하방 압력↑

## &lt;지역별&gt;

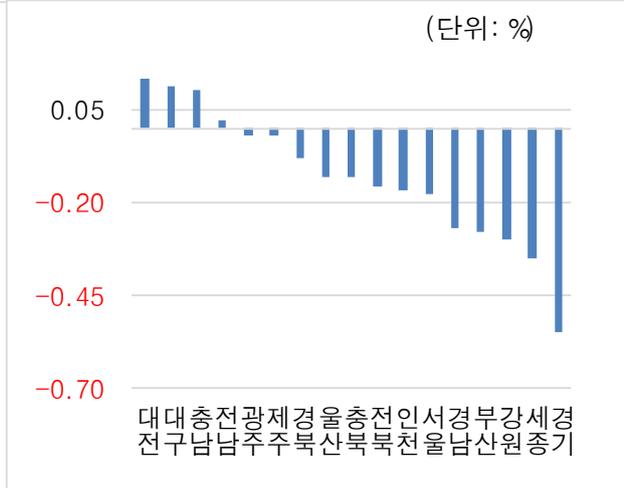
제주 전세가격은 0.02% 하락했다. 제주시가 0.02% 떨어졌고 서귀포시(0.00%)는 변동이 없었다. 면적별로는 99-132㎡ 미만 구간이 0.04% 내렸다. 이사수요 감소에다 미분양 물량이 늘어나며 전세 공급이 증가한 것도 전셋값 하락을 부추겼다. 주택 공급물량 과다로 역전세난 우려가 커지고 있다.

□ 분기 통계

[그림1] 2019년 2분기 아파트 매매



[그림2] 2019년 2분기 아파트 전세



[표1] 2019년 2분기 아파트 변동률

지역	매매	전세
서울	0.21	-0.18
경기	-0.22	-0.55
인천	0.07	-0.17
경기, 인천	-0.11	-0.45
신도시	-0.36	-0.67
부산	-0.26	-0.28
대구	0.07	0.11
광주	0.01	-0.02
대전	0.45	0.13
울산	-0.14	-0.13
광역시	-0.01	-0.09
강원	-0.35	-0.30
경남	-0.16	-0.27
경북	-0.16	-0.08
전남	0.08	0.02
전북	-0.16	-0.16
충남	-0.11	0.10
충북	-0.26	-0.13
제주	-0.01	-0.02
세종시	-0.10	-0.35
지방	-0.16	-0.14
전국	0.00	-0.27

(주) 단위:%

[표2] 아파트 입주물량

지역	2019.2Q	2019.3Q
서울	7,549	11,414
경기	36,460	41,933
인천	2,509	4,313
서울, 경기, 인천	46,518	57,660
부산	5,957	6,342
울산	1,925	2,063
경남	11,247	4,153
부울경권	19,129	12,558
대구	3,269	1,874
경북	4,633	1,023
대경권	7,902	2,897
대전	1,881	1,102
충남	2,237	2,739
충북	905	4,916
세종	3,304	3,283
충청권	8,327	12,040
광주	3,802	1,472
전남	569	4,209
전북	1,597	1,030
전라권	5,968	6,711
강원	3,114	1,946
제주	206	0
전국	91,164	93,812

(주) 단위:가구