이슈브리프 Issue Brief

NO. 04
2025.08.20.

2025년 인천 부동산 시장 진단

배덕상 | 경제환경연구부 연구위원

배경과 목적

- 경기불황 등으로 인천시 세원 근간인 취득세 징수에 위기가 고조되며 재정 리스크 발생 가능성이 높아지고 있어 정확한 현황 진단이 필요함.
- 정책 효과성을 높이고, 시민에게 정확한 인천 부동산 시장 정보를 전달함으로써 인천 부동산에 대한 각종 정보 왜곡(유튜브/인터넷)에 따른 가치 변동성을 최소화하는 데 기여하는 것이 본 연구의 목표임.
- 송도, 청라, 부평의 주거용 부동산 및 상업용 부동산 현황을 진단함. 한국부동산원에서 지역별 부동산 현황 데이터를 제공하지만, 권역이 넓어 세밀한 분석 데이터를 제공하지 못함. 본 연구는 보다 지역 특화적으로 세밀하게 연구를 수행하여 실제 현황과 연구 결과가 일치하도록 하는 것을 목표로 함.

정책제안

- 주기적으로 인천 부동산 시장 진단이 필요함. 한국부동산원에서 주기적으로 지역별 부동산 현황 데이터를 제공하고 있지만 표본조사의 한계와 군·구 등 넓은 지역을 대상으로 하고 있어 미시적 접근이 어려움. 부동산은 군·구 지역 내에서도 동별, 단지별 격차가 클 수 있으므로 정책 입안을 위해서는 세밀한 데이터 접근이 필요하며, 이 연구와 같은 미시적 접근 분석 결과가 필요할 수 있음.
- 상업용 부동산의 불황 해소와 민간의 창의적 아이디어 활용을 위해 「인천광역시 도시계획 조례」 일부 개정 필요함. 조례에는 준주거지역 및 상업지역의 활성화를 위해 주거 공급을 제한하고 있음. 현재, 상업 공급 규모 확대에 따라 공실 문제 및 상업용 부동산 매매 불황이 가속화되고 있음. 활성화에 저해 요소로 작용할 수 있으므로, 신규 건축물 주변 일정 반경 내 공실률 확인 후 공급 규모를 확정하는 등의 조치가 필요함.

주제어 : 인천 부동산, 2025년, 아파트, 상업용 부동산, 가격진단

1 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

❍ 2023년부터 최근까지 부동산 경기 하락 및 금리 인상, 국내 경기 성장 연착륙, 건설경기 불황 등이 이어지면서 지역 경기 활성화 전략 마련이 필요함.

❍ 행정안전부에서는 SOC사업 관련 PF에 대한 과도한 채무보증행위를 억제하고자 지방자치단체의 보증채무 및 예산 외 의무 부담이 포함된 사업에 대하여 중앙투자심사를 의무화하여 시행하고 있음.

❍ 경기불황 등으로 인천시 세원 근간인 취득세 징수에 위기가 심화되며, 재정 리스크 발생 가능성도 커지고 있음. 또한, 부동산 리스크 관련한 보도가 연일 이어지면서 시민 생활에 미칠 잠재적 영향이 점차 확대되고 있음.

❍ 위기 대응을 위한 첫걸음은 현재 상황을 객관적 관점에서 면밀하게 파악하는 것임. 본 연구는 거시경제 동향분석과 이를 연계한 인천 부동산 시장 진단을 목적으로 함.

- 인천의 권역을 대표할 수 있는 송도, 청라, 부평 지역의 아파트를 대상으로 2025년 상반기 기준 부동산 시장을 진단함. 아파트는 부동산 시장의 현황을 살펴볼 수 있는 바로미터로서 활용 가치가 높음.
- 한국부동산원 등에서 제공하는 시·구 단위 자료가 아니라, 실제 거래가 활발한 아파트 단지를 기준으로 분석하여 지역의 부동산 현황을 보다 밀접하게 파악하고자 함.

2. 연구 내용 및 방법

❍ 연구 내용: 부동산 시장은 거시경제 및 투자동향 등에 밀접하게 연관되어 있음. 특히, 인천 부동산 시장은 서울과 관계성뿐만 아니라, 지역 경제 경기 침체 지표로 볼 수 있는 기업체 어음 부도율과도 밀접한 상관관계를 가짐. 이에 본 연구는 아래 사항을 중 중점적으로 다룸.

- 거시경제 및 아시아태평양 부동산 투자 동향
- 국내 부동산 동향
- 인천(송도, 청라, 부평) 부동산 시장 진단

❍ 연구 방법: 국내·외 문헌조사 및 자료를 분석함. 아울러, 부동산 시장 다양한 시장 진단 기법(벌집모형, 스프레드 분석 등)을 이용하여 지역 내 부동산 시장 현황을 검토함.

2 거시경제 및 아시아태평양 부동산 투자 동향

1. 거시경제: 단기 안정적 장기 불확실성 상존

■ 미국 장단기 금리차: 불확실성 상존

❍ 장단기 금리차 정의

- 장단기 금리차(10년 장기 채권 시장금리에서 2년 단기 채권 시장금리 차이)는 미래의 경기 상황을 가늠하는 주요 지표로서 금융시장에서 활용되고 있음.
- 특히, 역전 금리차가 발생할 경우 시장 침체의 전조로 간주되고 있으며(KBThink(2025), 이에 따라 시장 현황을 면밀히 관찰하고 투자 및 경제 활동을 보다 신중히 수행해야 함.

❍ 아래 [그림 1] 의 '미국 장단기 금리차'는 과거와 현재의 금리차를 도식화함.

- 그림에서 꺾은선은 장단기 금리차를, 음영 구간은 경제위기 구간을 나타냄. 꺾은선이 0 이상이면 정상, 0 이하면 역전으로 구분함.
- 우선, 2007년 리만브라더스 사태로 촉발된 세계 금융위기 발생 직전 장단기 금리차가 0에 근접하였음. 2000년 초 IT 버블시기, 1990년 월스트리트 금융위기, 1980년 초 제2차 석유파동 시기에도 금리 역전이 발생한 바 있음.
- 코로나 팬데믹 직전에도 동일하게 역전 현상이 발생하였음. 이후, 금리는 정상 구간을 회복하였으나, 미국 인플레이션 고조에 따른 금리 위기 여파 및 그로 인한 단기 유동성 부족으로 금리 역전 현상이 심화됨. 현재는 시장금리가 일부 안정되며 역전 현상 해소되었으나 국제 경기 불확실성은 여전히 지속되고 있음.

❍ 역전 발생 시 위기가 도래했던 과거 사례를 돌이켜볼 때, 현재 역전 현상이 해소되었더라도 중장기적 관점에서는 금융 리스크가 여전히 상존함.

- 특히, 코로나 팬데믹 이후 통화 팽창으로 인한 인플레이션 및 금리 상승, 트럼프 대통령 취임 이후 미국발 통상 위기 등 여러 거시경제적 불안 요소가 지속적으로 나타나고 있음. 이러한 불확실한 거시경제 환경 속에서는 중장기적 투자 결정이 어려운 상황임.

■ 한국 신용디폴트스왑(5Yr KOR CDS): 안정적 흐름

❍ CDS(Credit Default Swap)은 글로벌 투자은행(Chase 등)이 국채 원리금 보장을 목적으로 시중에 판매하는 일종의 보험 성격을 가짐, CDS 지수는 일종의 보험료(보험프리미엄)로 간주할 수 있으며, 5년 국채에 대한 CDS는 단기 금융시장 안정성을 측정하는 지표로 활용됨.

❍ 한국 CDS 추세는 국내 경제 현황에 민감하게 반응함.

- 한국은 2020년 초 코로나 전까지는 CDS 하향하는 등 경기가 안정적 추세였으나(22 bps), 코로나 팬데믹 여파로 52 bps로 상승함. 이후, 점차 안정화되다가 2022년 중반 레고랜드 사태로 53 bps까지 상승하였고 이후 싱가폴에서 국내 한 금융기관의 영구채 차환에 문제가 생겨 71 bps까지 급상승함.
- 이후 2024년 연말 비상계엄으로 일부 상승하였고 현재는 안정적 추세를 유지 중임.

❍ 국제적으로 인플레이션 및 관세 위기, 러시아-우크라이나 전쟁 지속, 중동 분쟁 등 다양한 리스크가 여전히 존재하고 있음. 그러나 국내 CDS가 안정적인 것은 한국의 견실한 경제 펀더멘털이 뒷받침된 결과로 이해하는 것이 타당하다고 볼 수 있음.

❍ 장단기 금리차와 달리 CDS가 안정적인 모습을 보임에 따라, 단기 투자 시장은 장기 대비 상대적으로 양호한 상황임.

■ 한국 국가신용등급

❍ IMF 전 한국 신용등급은 AA-였으나, IMF 시기에는 BB+까지 하락함. 이후, 빠르게 회복하여 현재 AA0 수준에 위치함. 레고랜드 사태에 따른 지방채 발행 경색 및 신용 위기, 계엄 등 정치적 위기가 발생하였음에도 불구하고 신용도는 동일하게 유지되고 있음.

❍ 이는 한국 경제의 펀더멘털이 견고함을 나타냄. 단기적으로는 한국에 IMF와 같은 경제위기가 발생할 확률이 상당히 낮음을 의미함.

■ 미국 및 한국 장기금리 추이

❍ “저위험저수익 고위험고수익”의 투자 대원칙을 고려할 때, 한국보다는 미국 경제가 견실하고 신용 리스크 발생 가능성이 작으므로 한국의 금리가 높아야 함.

- 2005년부터 2022년 4분기까지 한국의 장기 금리가 미국 대비 일반적으로 높음. 2022년부터 미국 인플레이션 제어를 위한 기준금리 인상 등의 사유로 미국 금리는 급격히 상승함. 근래, 실질 성장률 0%에 직면하여 한국 정부는 기준금리를 낮췄으며 이에 따라 장기금리가 하락함.

❍ OECD는 2025년 4분기 미국의 장기금리는 3.9%, 한국 금리는 2.9%로 예측함. 2024년 말 미국은 4.2%, 한국은 3.6%인 점을 고려해볼 때 금리 역전 현상 심화로 이해할 수 있음. 상대적 낮은 투자 위험, 높은 금리를 제공하는 미국으로 투자 유입이 가속화될 수 있음을 의미함. 한국 투자 매력도가 과거대비 상대적으로 낮아질 수 있음을 시사함.

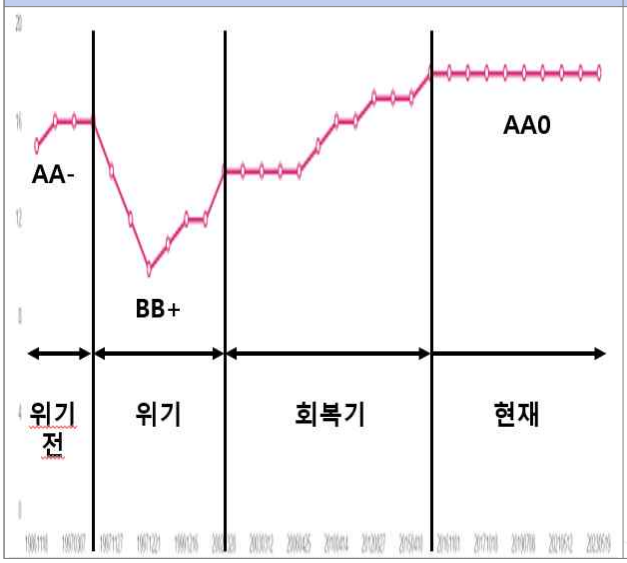
❍ 단, 미국 및 한국의 금리 하향세는 부동산 시장에 긍정적 영향을 끼칠 것으로 보임.

[그림 1] 거시경제 지표

미국 장단기 금리차

한국 신용디폴트 스왑

한국 국가신용등급



미국 및 한국 장기금리 추이

자료: FRED(2025)(1), CBONDS(2025), 통계청(2025), OECD(2025)

2. 아시아태평양 부동산 투자 동향: 한국 안정적 수익률 유지

❍ CBRE(2025) 아시아태평양 부동산 투자 동향 리포트를 참고함.

❍ 부동산투자자들의 아태 지역 투자 전략을 살펴보면, 한국은 핵심 자산부터 기회 자산(Core to Opportunistic)까지 투자 접근이 가능한 시장으로 전망됨. 타켓 자산군은 오피스 및 건식물류센터임.

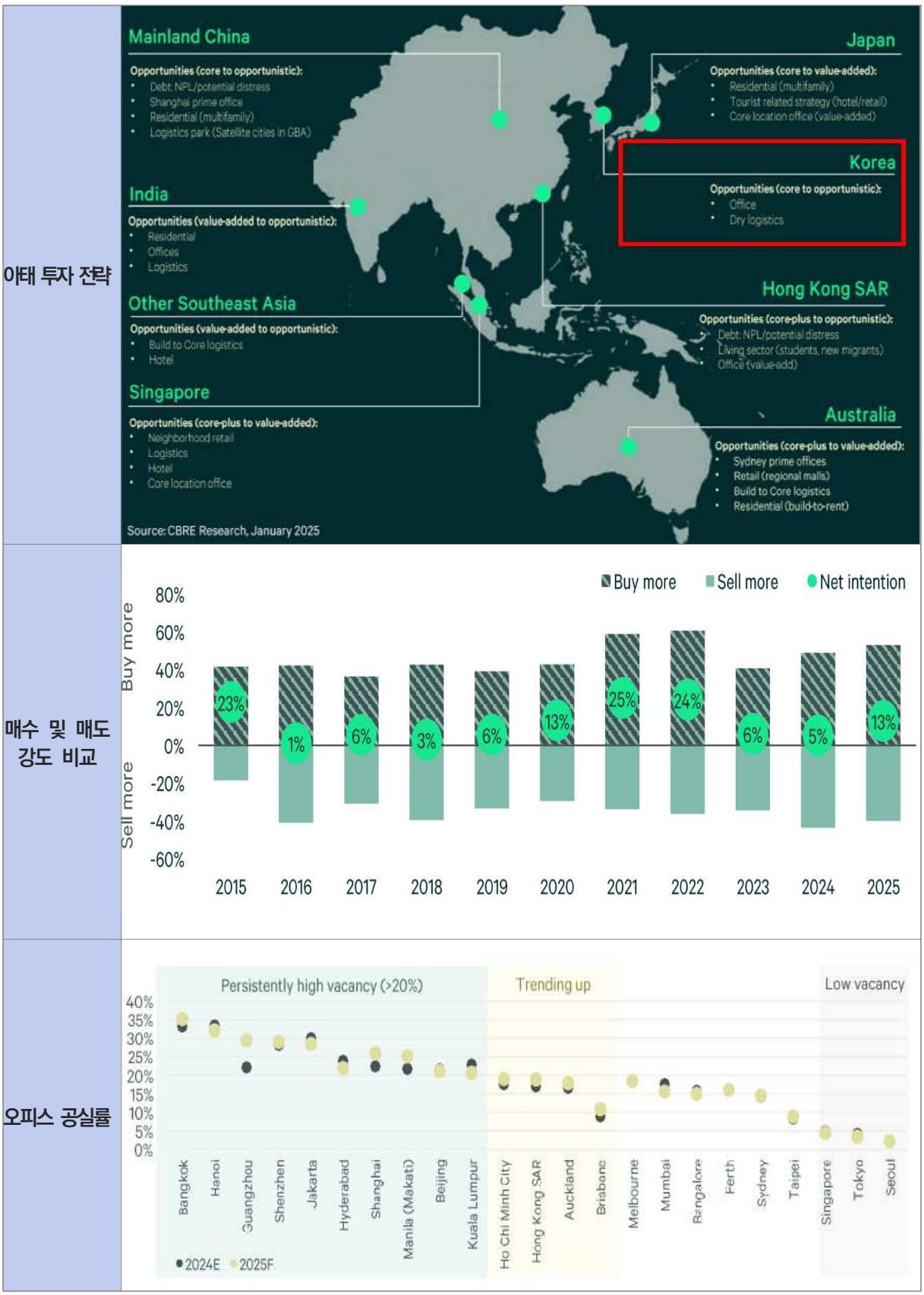
- 핵심 자산은 입지적으로는 서울 도심(시청, 여의도, 강남)의 업무시설(오피스)을 의미하며, 기회 자산은 수도권 인근 건식물류센터를 의미함. 서울 도심의 공실률은 0%에 가까워 자연적으로는 만실이며 투자 매력도가 높음.
- 물류센터의 경우 임차인 확보 리스크가 있지만 신용도 갖춘 책임임대차 계약만 확보된다면 오피스 대비 높은 수익률 확보가 가능함. 인터넷 거래 활성화로 물류센터 수요는 증가하고 있으나, 인허가 및 대규모 토지 확보에 어려움이 존재함. 제한적 공급으로 투자 매력도를 갖춤.
- 일본은 한국과 유사하게 기회 자산부터 가치추가 자산(리모델링 등)까지 투자 가능한 것으로 예상하였으며, 타켓 자산군은 임대주택, 호텔, 핵심지 오피스의 리모델링 등임.

❍ 아태지역 전체적으로 매수 및 매도 강도 추세를 확인해 볼 때, 저금리 시절인 2021년부터 2022년까지 매수 강도가 매도 강도보다 약 20% 높게 나타남. 이후, 미국발 금리 급상승 영향으로 매수 강도는 매도 대비 약 5% 수준까지 하락하였으나, 2025년에는 13%로 반등할 것으로 예상함.

- 2023년 말부터 점진적으로 미국 등 주요국의 장기금리 인하 추세는 부동산 시장 반등에 긍정적임.

❍ 주요 도시 오피스공실률 비교 시, 0% 대의 가장 낮은 공실률을 가짐. 서울 오피스는 공급이 제한적인 반면, 수요는 꾸준히 지속되는 것으로 분석됨. 특히, 주요 경쟁 도시인 싱가포르 및 도쿄보다 낮은 공실률을 가짐. 따라서, 서울 핵심지역에서는 신규 오피스 개발과 기존 건물의 거래가 다른 부동산 자산군에 비해 상대적으로 활발할 것으로 전망됨.

[그림 2] 아태지역 부동산 투자 동향



자료: CBRE(2025)

3. 아시아태평양 부동산 투자 동향: 한국 안정적 수익률 유지

❍ 아래 그림은 한국 및 미국 HPI(Housing Price Index, 주택가격지수) 성장률 및 미국 HPI와 미국 국채 10년물의 상관관계를 나타냄.

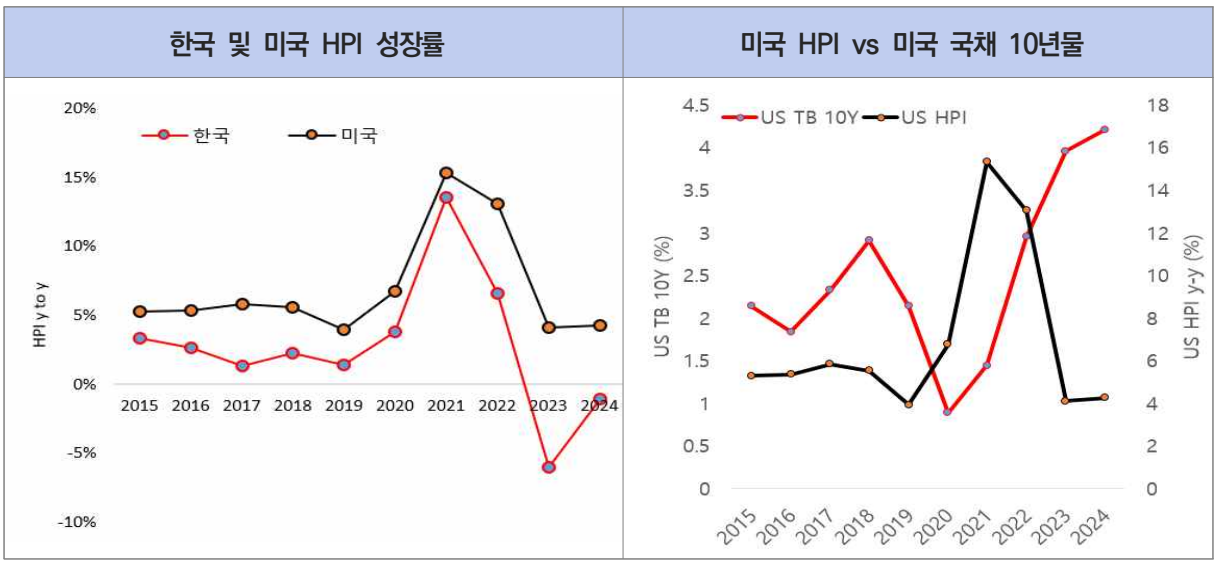
❍ 한국과 미국의 HPI 성장률은 서로 동조화되는 경향을 보임. 두 국가 모두 2015년부터 2019년까지는 5% 내외의 안정적 성장세를 유지함. 코로나로 인한 경제위기로 기준금리 0%에 근접하는 최저금리가 형성되었고 이에 따라 한국 및 미국의 HPI지수는 급상승함.

- 2023년 한국의 지수는 마이너스로 전환된 반면, 미국은 2020년 전의 수준인 5% 정도로 회귀함.
- 이후, 한국 지수는 0에 근접한 성장률을 가졌으며 미국은 전년과 유사한 상승률 가짐.
- 2020년 이후 데이터를 보면, 성장기에는 미국의 상승률이 한국보다 높고 하락기에는 한국의 하락 폭이 더 크게 나타남. 이에 따라 미국은 한국 대비 부동산 선도시장으로 간주될 수 있음.
- 미국 부동산 시장의 안정적 성장은 한국의 반등을 위한 전제조건 중 하나로 볼 수 있음.

❍ 미국HPI는 미국 국채 10년물과 역의 관계를 가짐. 2015년부터 2019년까지 금리는 2~3% 정도로 유지되고 있었으나 2020년 코로나 사태에 따른 경제위기로 1%로 금리가 하락했으며, 이에 대한 반대급부로 미국 HPI 급상승 추세 모멘텀이 형성됨. 2022년말 금리 위기로 HPI는 급하락함.

❍ 미국 금리는 미국 HPI에 직접적인 영향을 미치며, 궁극적으로 한국 HPI에도 파급효과를 주는 것으로 확인됨. 현재 금리 약세 추이는 미국과 한국 부동산 시장 모두에 긍정적 신호로 작용할 가능성이 있음.

[그림 3] 한국 및 미국 HPI 비교 등



자료: FRED(2025)(2), FRED(2025(3)

3 국내 부동산 동향

1. PF채권 발행 추이: 금리 및 발행량 회복 추세

❍ 부동산 개발은 PF채권 발행을 통해 재원을 조달하며, PF채권 시장의 추세 파악은 부동산 시장 진단에 있어 의미 있는 인사이트를 제공함.

- 본 보고서의 PF채권 분석은 금융투자협회 채권정보센터 제공 데이터를 기초로 함. PF채권은 금융기관을 통해서 시장 유통 목적으로 발행되는 것도 있지만 개인 간 거래도 빈번하므로 채권정보센터 데이터가 PF전체 시장을 대변하지는 않음. 단, PF시장 추세 확인 목적으로는 활용 가능함.
- PF채권 중에서 대출채권 및 신용등급 A2등급을 대상으로 분석함. A2 등급은 만기 1년 이내 회사채에 부여되는 단기 등급이며, 1년 이상 만기의 장기채 등급 A등급과 매칭됨.
- A2(장기 A)등급은 10대 건설사(국토부 토목건축 시공 순위 기준)에 해당함.

❍ PF개발 채권 발행량은 월별로 차이가 있지만 2023년 1월부터 5월까지는 월간 1조 정도가 발행됨. 2023년 중반부터 발행량은 5천억 미만으로 급감하였으며 그 추세가 약 1년간 유지됨. 2024년 중반부터 PF발행량이 회복하였으며 현재는 기존 발행량 수준으로 회복함.

- PF채권 총 발행량은 신규 발행과 기존 발행분의 차환을 합한 규모임. PF신규 발행분을 별도로 확인할 수는 없으나 추세상 2023년부터 국내 부동산 개발 경기가 급격히 하강하였고, 2024년에는 회복세로 전환된 것으로 확인됨.
- 참고로, 2023년 초 PF발행량이 1조 정도로 유지되었는데 이는 기존 발행량의 차환으로 인해 발행량이 유지된 것으로 보임.

❍ PF금리 추이를 살펴볼 때, 2023년 1월 평균 금리는 약 10%, 최저 4.5%~최대 16%이며, 국채 10년물 금리는 약 4% 정도임. 금리는 점차 낮아졌으며 현재 PF 평균 금리는 약 4%, 최저 2.8%~최대 7.6%, 국채 10년물 금리는 2.8%임.

- 국채 및 PF금리간 차이인 스프레드는 2023년 1월 6% 정도였으며, 현재는 1.2%로써 스프레드가 축소됨. 또한, PF금리의 최저 최대 금리 차이는 2023년 1월 11.5%였으나 현재(2025년 7월) 4.8%로 축소됨.

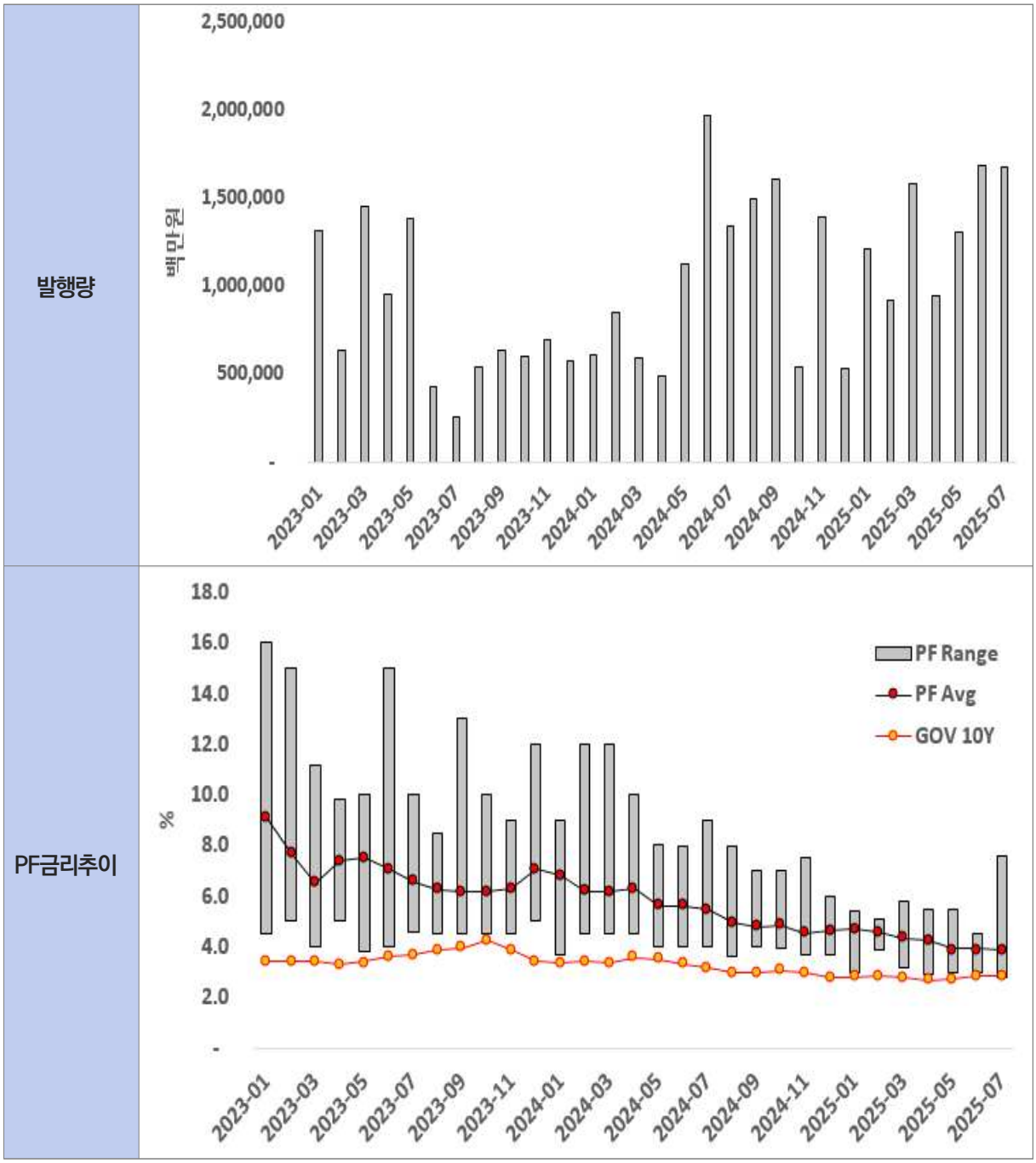
❍ 발행량 회복 및 국채와의 스프레드의 및 PF최소 최대 금리 축소는 PF시장의 리스크가 2023년 대비 축소되고 있음을 시사함. 이는 부동산 시장의 안정화를 나타내는 지표로 볼 수 있음.

- 다만 신용도 A등급의 건설사는 10위권 밖 건설사 대비 수도권 이내 주요 입지에서 개발사업을 추진할 가능성이 높음.

- 위에서 분석한 PF시장 회복 신호는 전국 단위가 아닌 사업성이 좋은 일부 수도권 시장에 한정하여 해석해야 함.

❍ 종합하면, PF 발행량과 금리 수준을 고려할 때 부동산 개발 시장은 회복된 것으로 판단되나, 이는 전국 단위가 아닌 일부 지역에 국한된 결과로, 지방 시장 진단에는 한계가 있음을 유의할 필요가 있음.

[그림 4] PF발행량 및 금리추이



자료: 금융투자협회 채권정보센터(2025)

2. 지역 비교

❍ 인천 부동산 시장 현황 진단을 위해 서울 및 세종 지역과 주택가격 누적 증감률 및 소득 대비 주택가격지수인 PIR(Price Income Ratio)을 기준으로 각각 비교함.

❍ 누적 증감률 산정을 위한 기준연도를 2016년으로 설정함. 서울의 주택가격은 2018년까지 연간 10% 정도 급상승하였으며, 2018년 이후 상승 추세가 일부 꺾인 상태로 지속 상승함. 2023년에 최고점을 달성하였으며 2016년 대비 33.5%가 상승함. 이후, 2024년 급하락 후 2025년 일부 반등세를 보임.

- 세종은 2020년까지 변동성이 작았으나 2020년부터 2022년 중반까지 연 25% 이상 급상승함. 이후 2022년부터 2024년까지 연 18% 급하락함. 2024년에서 2025년 중반까지는 하락 추세가 일부 완화됨.
- 인천은 세종과 유사하게 2020년까지 변동성이 작았으나, 2020년부터 2022년까지 연 20% 상승함. 2022년부터 2024년까지 연 10% 하락한 뒤 이후 일부 반등세를 보임.

❍ 누적 증감률을 종합적으로 분석했을 때, 서울이 먼저 상승하고 이후 인천 및 세종이 상승함. 하락 추세에서는 세종과 인천이 먼저 하락하고 그 후 서울이 하락함. 2024년에서 2025년 반등 시에는 반등의 강도 순위는 서울, 인천, 세종 순임.

❍ 변동성 순위는 세종, 인천, 서울 순으로, 부동산 리스크 발생 시 인천이 서울보다 더 큰 충격을 받을 것으로 예상됨.

❍ 소득 대비 주택가격 지수를 살펴볼 때, 2018년 인천 평균 주택가격은 33천만원, PIR은 6배이며, 2024년 평균 주택가격은 46천만원 PIR은 7배임. 서울은 2018년 주택가격 70천만원 PIR은 11배였으며 2024년 주택가격은 130천만원, PIR은 17배임. 세종은 2018년 주택가격 40천만원 PIR은 6배, 2024년 주택가격은 65천만원 PIR은 7배임.

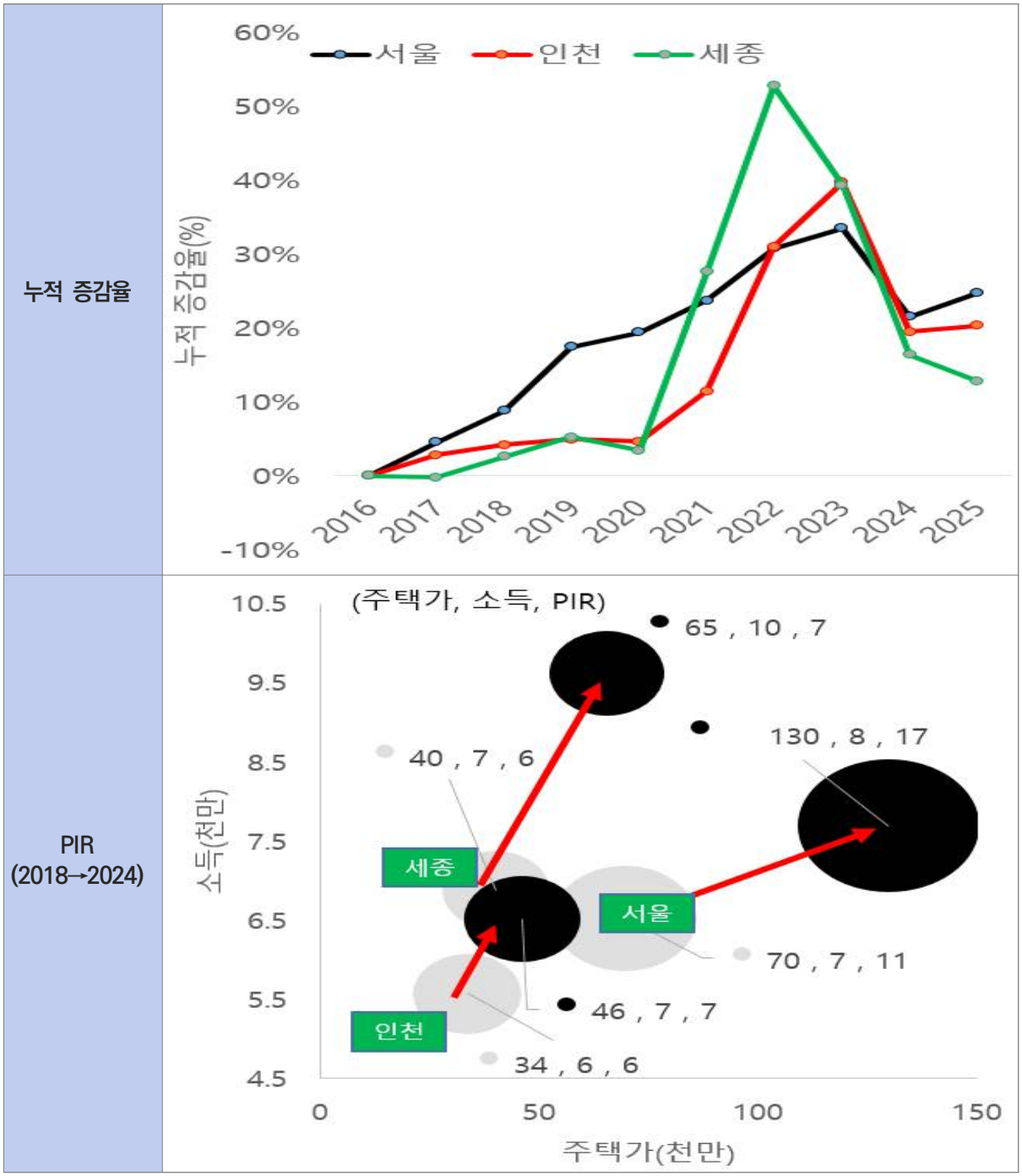
❍ 서울은 PIR이 11배에서 17배로 커짐. 서울은 소득 대비 상대적으로 고평가되었음을 확인할 수 있으며 최고 선호 주거 지역으로 간주될 수 있음.

- 주택가격 수준에서 볼 때, 세종은 약 50% 성장하였지만 인천은 30% 정도 성장함. 세종 및 인천은 연도와 관계없이 PIR 6~7 정도로 변동은 제한적이며, 소득 수준은 인천은 가구당 6천만원에서 7천만원으로 상승한 것과 비교하여 세종은 7천만원에서 1억원으로 급격히 상승함.
- 인천 대비 세종의 소득 상승이 부동산 가격의 상승으로 이어졌음을 확인할 수 있음.

❍ 종합 할 때, PIR을 고려 시 서울의 거주 선호도가 가장 높은 것으로 볼 수 있음. 세종의 사례를 고려해 볼 때 소득 상승이 주택 가격의 상승을 이끄는 원동력임을 확인할 수 있음.

○ 결론적으로, 인천은 소득 성장이 세종보다 낮고 거주 선호도 또한 서울보다 낮아, 부동산 시장 성장을 위해서는 고급 일자리 창출과 정주 여건 개선을 통한 거주 선호도 제고가 필요할 것으로 사료됨.

[그림 5] 지역별 부동산가격 누적증감율 및 PIR



자료: 한국부동산원(2025), 통계청(2025)

3. 어음부도율: 부도율 상승으로 경기 불확실성 상승

❍ 부동산 시장은 지역 경기에 밀접하게 관계됨. 어음부도율로 지역 경기 침체 추세를 확인함.

❍ 2009년부터 전국, 서울 대비 인천의 어음부도율은 상대적으로 높음. 인천의 부도율 변동성 또한 높은 것으로 보임. 부도율의 강도 및 변동성의 강도 모두 높게 나타난 현상을 고려해볼 때 인천은 타 지역 대비 경기 변동에 취약한 것으로 볼 수 있음.

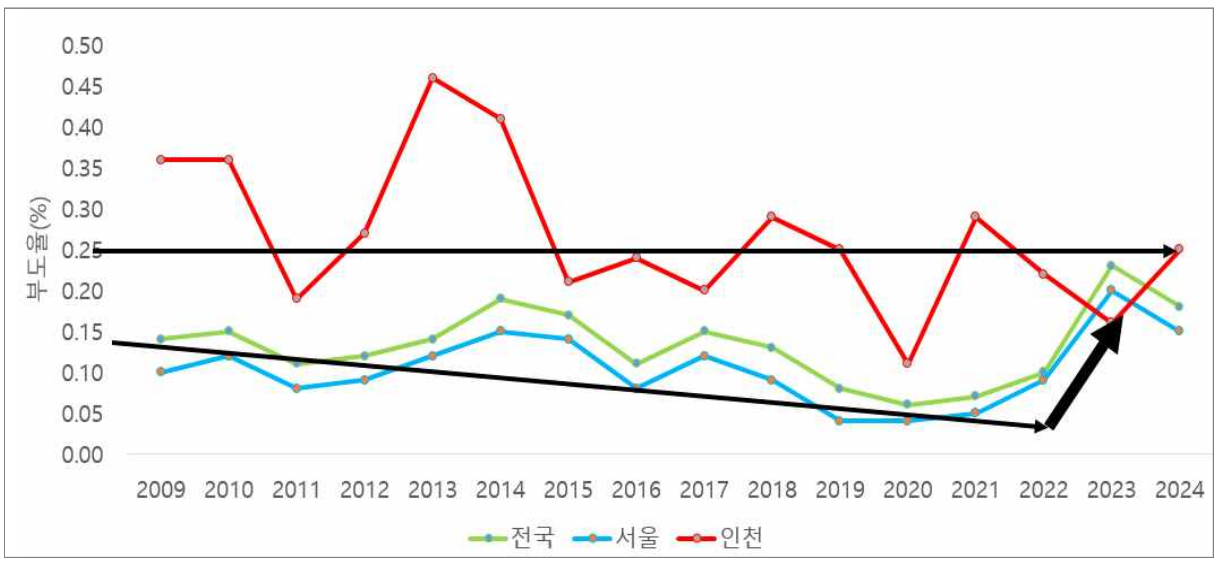
❍ 다만, 인천의 어음부도율은 점차 낮아지고 있으나 전국 및 서울은 2022년 말 기점으로 급상승하였고 2024년 현재 어음부도율 강도가 서로 교차하여 인천이 전국 및 서울 대비 낮게 형성됨.

❍ 인천 경제 체질이 상대적으로 개선되었고 코로나 여파 및 금리 위기가 전국 및 서울에 좀 더 큰 타격을 받은 것으로 해석 가능함. 다만, 인천의 어음부도율은 과거 변동폭 내에 위치해 일시적 현상으로 해석될 수 있는 반면, 전국 및 서울은 과거 변동폭을 넘어선 신고점을 형성했다는 점에서 주목할 필요가 있음.

❍ 인천 경제는 서울에 밀접하게 관련되므로 서울 불황 시 인천은 큰 타격을 입게 됨. 따라서, 부도율 관점 인천이 서울 보다 개선되었다고 해서 인천이 서울 대비 경기 호황이라 간주할 수는 없음. 특히, 어음부도율의 경우 코로나로 인한 지역 상권 축소 및 체감경기 악화로 소상공인의 체력이 약화되어 상승했다고 보는 시각이 일반적임.

- 따라서, 부동산 중 상권 투자는 좀 더 신중하게 접근할 필요가 있는 것으로 사료되며, 인천도 예외는 아닌 것으로 간주해야 함.

[그림 6] 지역별 어음부도율



자료: 통계청(2025)

4 인천 부동산 시장 진단

■ 분석 대상: 송도, 청라, 부평

❍ 인천 부동산 시장은 다극화 체계(다수의 지역 도심과 부도심)를 구성하며, 각 극지마다 독특한 시장 패턴을 가짐. 부동산 시장의 특성을 잘 나타낼 수 있는 주거용 부동산(아파트) 및 상업용 부동산(집합상가)를 기준으로 분석을 수행함.

- 인천 지역 내에서 부동산 거래가 상대적으로 빈번하고 외지인에게 인천의 부동산 시장을 잘 나타낼 수 있는 송도, 청라, 부평을 진단 지역으로 설정함.

❍ 주거용 부동산 시장 분석을 위해 최근 3개월간 지역 내 거래가 빈번한 대단지 아파트 1개소를 선정하고, 해당 단지의 거래량과 거래가를 분석하여 지역별 시장 현황을 유추함.

- 가격은 외부적(거시경제, 입지 환경 변화) 및 내부적(재건축·재개발·리모델링) 요소로 결정됨. 1개 아파트 단지가 지역 부동산 시장 대변 전제는 내부적 요건을 고려하지 않는 것을 뜻함.
- 거래가 및 거래량 왜곡을 최소화하기 위해, 아파트 단지 내 단일 평형의 세대만을 기준으로 분석함. 계절적 왜곡 최소화를 위해 3개월 이동평균을 적용함.

❍ 상업용 부동산 시장 분석을 위해 국토부 실거래가 상업용 부동산 데이터를 활용하였으며 각 동의 전체 거래데이터 기준으로 분석 수행함.

- 동일 상권이더라도 입지에 따라 매매가와 임대료의 가격 차이가 크게 발생함. 본 연구에서는 입지 분석은 배제하고 법정동 내에서 거래된 현황을 분석함으로써 상업용 부동산 분위기를 간접적으로 진단할 수 있도록 함.

■ 분석 방법

❍ [주거용 부동산] 매매가 대비 전세가율, 벌집 모형, 스프레드 등 3가지의 방법론을 적용하여 현재 부동산 시장을 진단함.

- 특히, 스프레드(부동산 임대수익률-5년 국고채 금리)는 시장의 과열을 진단할 수 있는 기법임. 스프레드가 0 이하인 경우 과열로 간주함.

❍ [상업용 부동산] 거래량 VS 매매가, 면적 당 가격, 임대료 추세 등을 분석함.

- 전세가율(전세가/매매가): 전세는 현재의 거주 가치만을, 매매가는 거주 가치와 투자가치 합산으로 도출됨. 전세가율이 높으면 저평가, 전세가율이 낮으면 고평가된 것으로 볼 수 있음. 재건축 대상 아파트의 경우 오래된 연식으로 인해 거주 가치가 현격히 낮을 수 있음.

2. 송도

■ 주거용 부동산

❍ 아래 그림에서 거래가 VS 거래량 추세(벌집모형)는 연 단위임. 벌집모형에서 거래량과 거래가가 함께 상승하는 기간은 시장의 상승기, 거래량과 거래가가 모두 하락하는 기간을 시장의 하락기로 정의함.

- 2018년부터 2019년까지는 완만한 상승, 2019년부터 2020년까지는 급격한 상승 추세가 목격됨,
- 2020년부터 2021년까지는 가격은 상승하고 거래량은 축소되는 등 상승 정점에 도달하는 패턴이 목격됨. 2021년부터 2024년까지는 비정형적 시장 하락기 모습이 식별되었으며, 2024년부터 2025년 기간에는 일부 회복 추세가 이어짐.

❍ 매매가 및 전세가 비교 차트에서, 매매가와 전세가는 2021년 정점을 기록한 뒤 2022년 말까지 급락함. 이후, 전세가는 2023년 하반기까지 최저점이 지속되었으며 이후 상승 추세가 목격되고 있음. 매매가는 급하락 시점 이후 큰 변동 없이 완만하게 추세 흐름이 이어졌으며 2024년 초부터 약한 가격 상승 추세가 목격됨.

❍ 송도의 경우 재개발·재건축 등을 시행할 수 있는 연식이 도래되지 않아 내재가치보다는 인프라 개선 등의 주거 가치와 경기·금리 등 실물경제 여건 개선이 투자가치를 형성하는데 영향도가 높을 수 있음. GTX-B 착공 기대감 등 정주 여건 개선이 송도의 전세가 반등의 주요 요인으로 판단됨.

- 2022년 말부터 시작된 금리 쇼크가 점차 완화 추세에 있으므로 전세 보증금 대출 금리 인하와 급하락한 매매 수요 감소에 의한 반대급부로 전세 수요 증가가 전세가 반등에 긍정적 영향을 끼친 것으로 보임.
- 전세가와 매매가 추세 패턴이 동조화된 점을 고려해 볼 때 전세가 반등은 매매가 반등에 일정 정도 영향을 끼칠 수 있음.

❍ 하단 차트는 스프레드(자산 소득수익률(연 월세/자산가격)-국고채5년 금리), 국고채5년 금리, 매매가 추이를 나타냄. 실물자산의 투자위험도가 국채 대비 높으므로 일반적 관점에서 스프레드는 “양”의 크기를 갖고 있어야 함. “음”은 자산 소득수익률이 국채보다 낮은 경우이므로 자산이 고평가되어 있음을 뜻함.

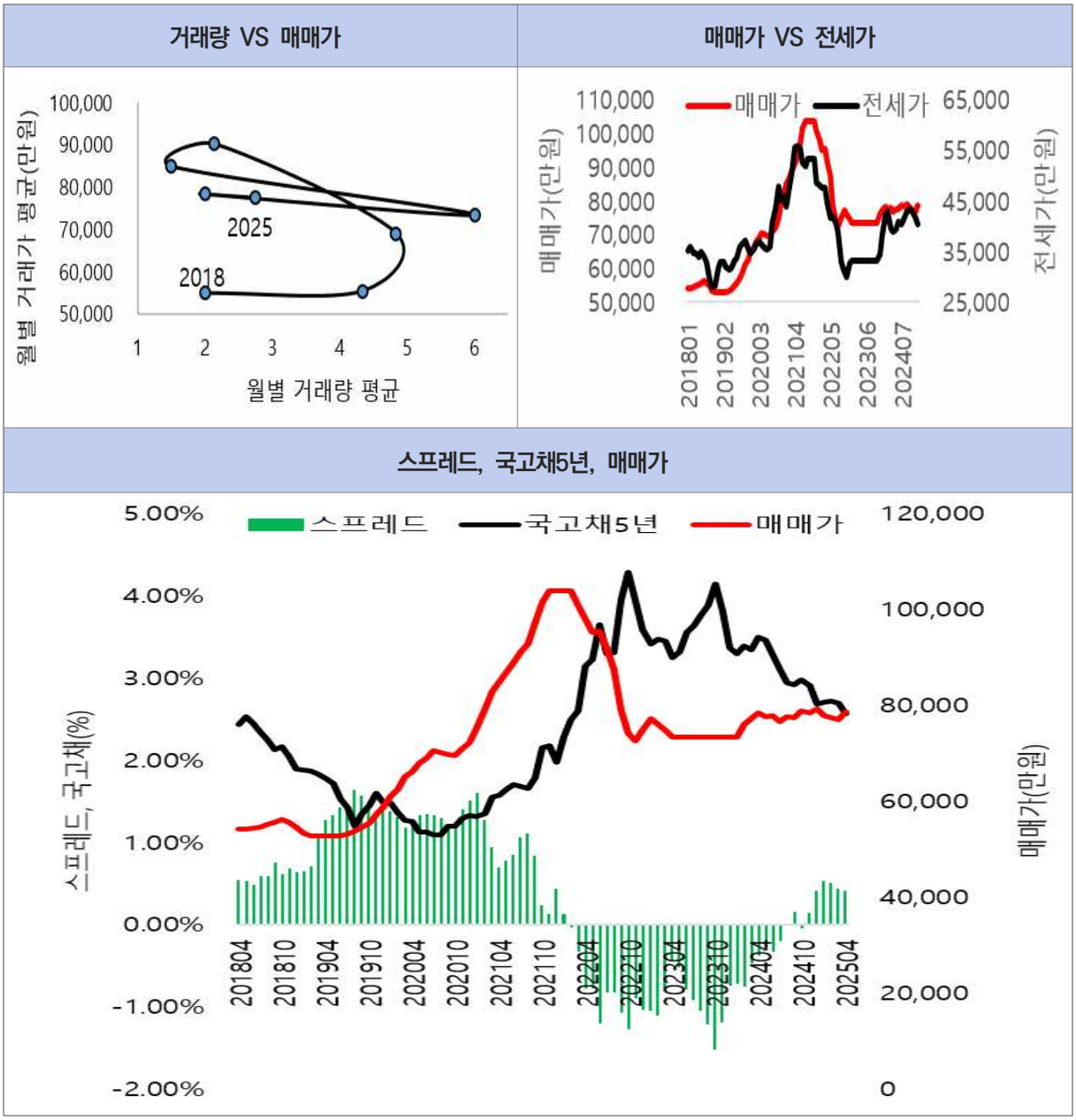
- 2018년 이후 스프레드는 “양”이었으나 2021년 하반기 “음”으로 반전되었고 이때 매매가는 최고조로 상승함. 이후, 매매가는 급격히 하락하였고 “음”의 스프레드는 지속됨. 2024년 중반부터 “음”의 스프레드가 점차 축소되었고 2024년 말 “양”으로 반전됨.

- "음"의 스프레드가 축소 시점 이후부터 매매가는 일부 상승함. 스프레드의 반전과 매매가 상승이 동반되고 있음이 목격되고 있으며 이는 매매 시장이 최저점 후 반등함을 시사함.

○ 종합해 볼 때, 거래가 및 거래량 패턴에서는 일부 회복 시그널이 목격되고 있는 점, 전세가 반등만큼 매매가가 반등하지 못한 점, 매매가가 상승하였음에도 스프레드가 "양"으로 반전되어 유지되고 있는 점을 볼 때 매매가는 최저점을 지나 반등하고 있는 것으로 판단됨.

- 다만, 현재 반등의 강도가 기존 2020년 초 부동산 강세 기간 정도의 강도는 아니므로 과거 사례 등을 참고 시 향후 매매가는 보합세 또는 약한 상승 추세가 이어질 것으로 예상됨.

[그림 7] 송도 부동산 시장 진단(2025년 상반기)



■ 상업용 부동산

❍ 상업용 부동산은 주거용 부동산보다 더 다양한 요인에 의해 가격이 결정되므로 분석이 상대적으로 어려움. 특히, 유동인구 접근성과 같은 입지, 종목 등에 크게 좌우되므로 균질화된 상품군을 갖고 있는 주거용 부동산 대비 가격 모니터링 및 진단이 쉽지 않음.

❍ 한국부동산원에서 공실률과 같은 상권정보를 제공하지만 샘플에 기초하고 있고, 일정 주기가 경과되면 샘플군 자체가 변동되는 경우가 많으므로 균질화된 추세 데이터를 확보하는데 한계가 발생함.

❍ 본 보고서의 상업용 부동산 분석에는 국토교통부의 2020년부터 2024년까지의 송도동의 실거래 데이터를 기준으로 거래량 VS 매매가, 용도지역 구성, 면적당 거래단가를 분석함. 국토교통부 자료는 임대료 데이터는 지원하지 않으므로, 한국부동산원의 데이터를 적용함.

- 분석 균질성 확보를 위해 집합건물, 상가 1층, 판매·근린 1종 및 2종을 대상으로 분석함. 지분거래 및 해제사유 발생한 거래는 제외함.

❍ 거래량 VS 매매가에서 2020년부터 2021년까지는 거래량은 증가하면서 매매가는 유지되었으며, 2021년에는 거래량이 줄면서 거래가가 상승하는 전형적 상승기 가격 패턴이 시현됨.

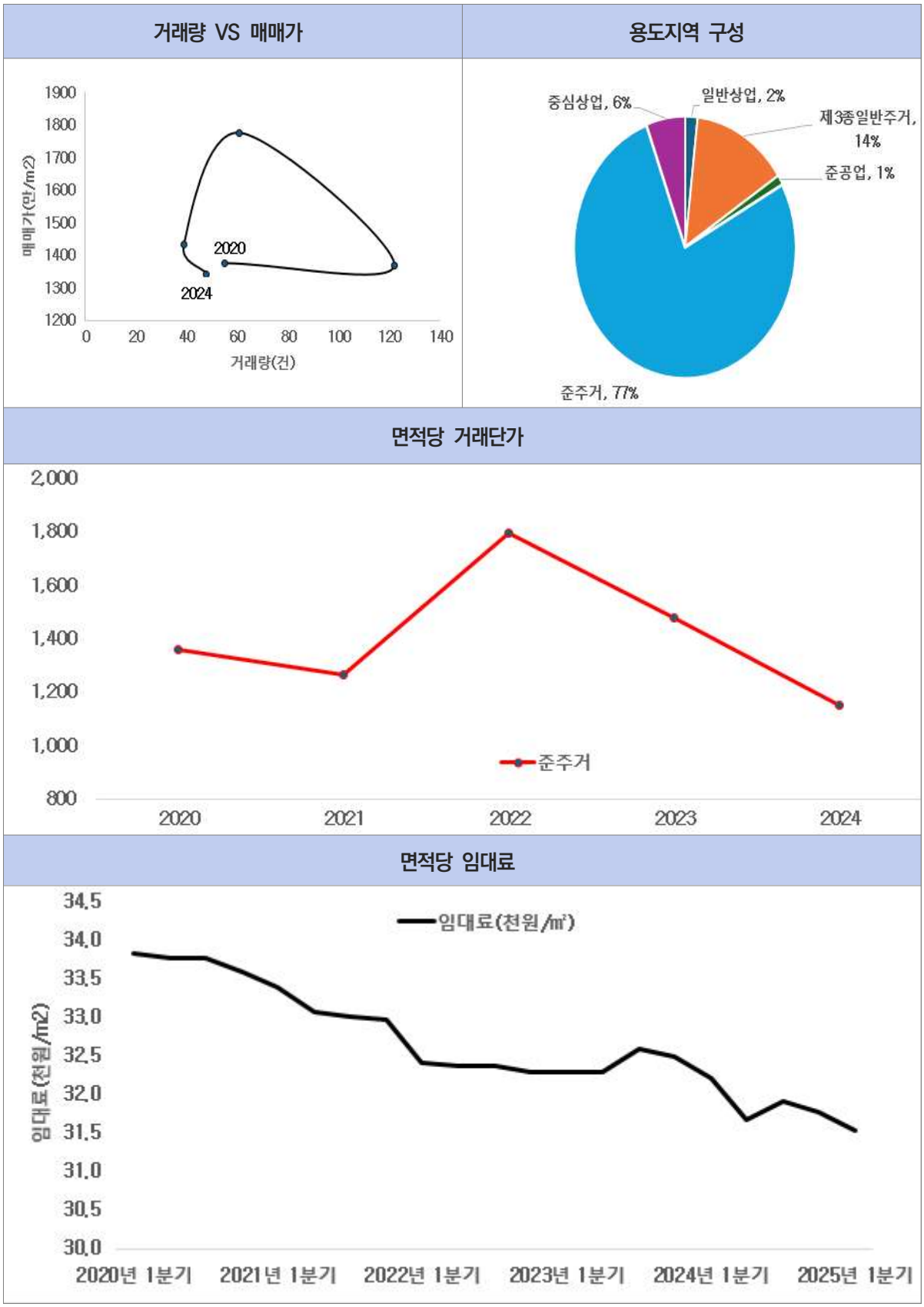
- 이후 2023년까지 거래량 및 거래가는 급격히 하락하는 전형적 하락기 패턴이 식별되며, 2023년부터 2024년까지는 거래가는 하락했지만 거래량은 일부 회복함.
- 거래된 상업용 부동산의 용도지역 위치는 준주거 77%, 제3종 일반주거 14%, 중심상업 6% 등임. 준주거를 기준으로 면적당 거래단가를 분석해 볼 때 2021년부터 2022년까지 급격 상승 후 급격 하락하는 추세임. 가격 추세만 볼 때 아직 상업용 부동산 시장이 회복기에 접어들었다고 판단하기는 조심스러움.

❍ 송도 상업용 부동산 시장의 임대료 전체 추세는 지속 하락하고 있는 것으로 보임. 상업용 부동산 매입 목적이 임대료 수취에 있으므로 임대료 하락은 투자 매력도를 악화시킬 수 있음.

❍ 종합적으로, 송도 상업용 부동산 시장은 거래량이 예전 대비 일부 증가한 점을 고려해 볼 때 침체기의 끝단에 위치한 것으로 보임. 다만, 본격 반등을 위해서는 임대료의 상승 추세 반전이 필요함.

- 공급 물량 축소로 상업용 부동산의 수요와 공급의 균형을 맞추거나 또는 유동인구 및 정주인구 증가를 통해 판매 매출 상승을 촉발시켜 임대료 부담 여력을 강화하는 방안 강구 필요.

[그림 8] 송도 상업용 부동산 시장(2025년 상반기)



3. 청라

■ 주거용 부동산

❍ 청라의 거래량 VS 매매가는 2019년부터 2021년까지는 거래량 및 가격 모두 급격히 상승하였으며, 이후 거래량과 거래가가 모두 침체된 하락기 패턴이 목격됨.

- 하락기 구간인 2023년부터 2025년까지 현황을 볼 때, 거래량이 감소하면서 가격이 상승하는 추세 패턴이 식별됨. 거래량이 지지하는 가격 회복이 아님. 이러한 패턴은 가격 하락 리스크가 발생할 위험 요소가 내재한 것으로 이해할 수 있음.

❍ 매매가 및 전세가 비교 차트에서, 매매 및 전세 모두 2021년 중반까지는 정점까지 상승한 후 급하락하였고 하락 추세는 2023년 초까지 이어짐. 2023년 초부터 말까지 매매가가 전세가 대비 먼저 일부 반등하였고 전세가 후행하는 추세가 식별됨. 이후, 매매가와 전세가는 큰 변동 없이 유지 중임.

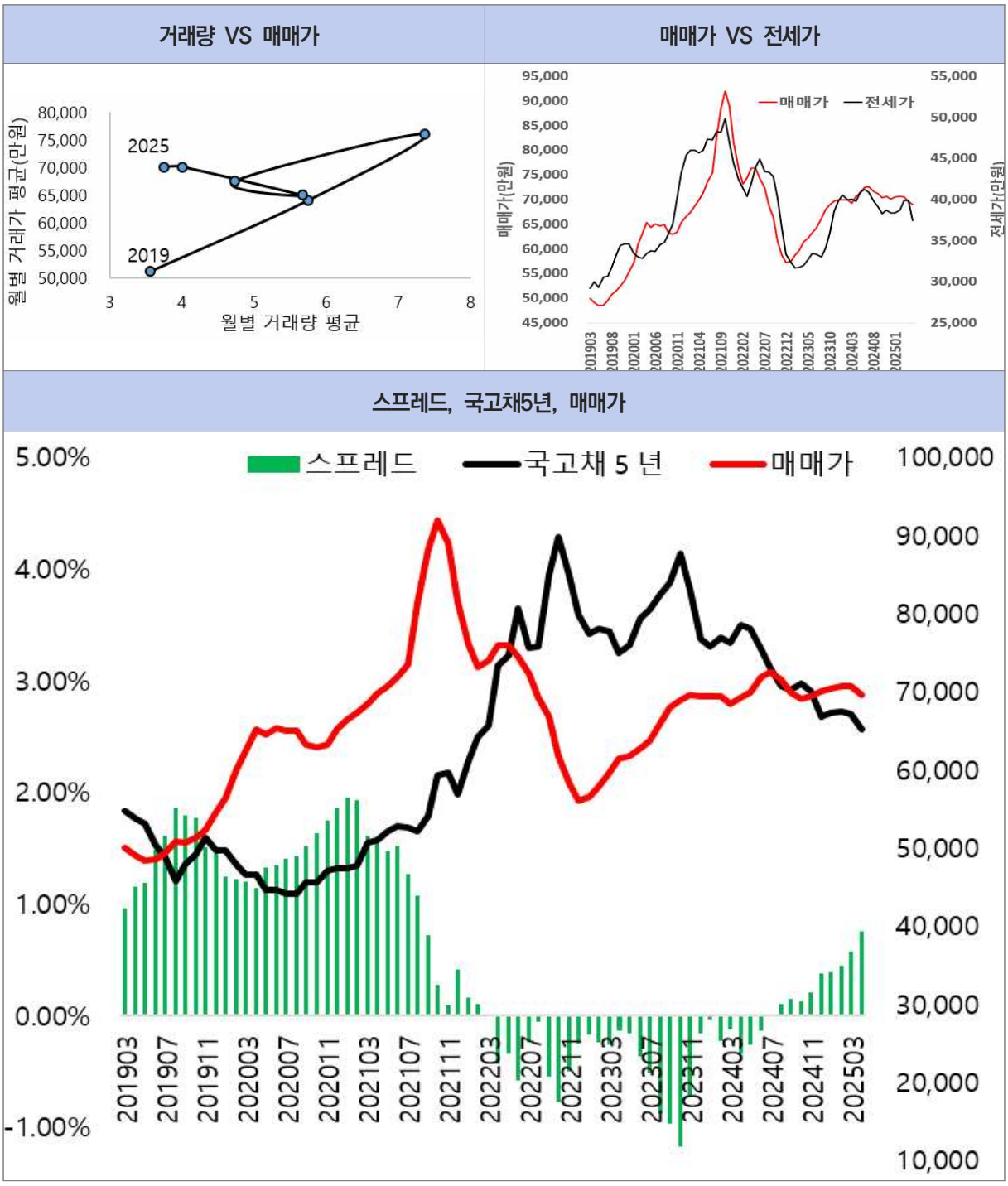
- 전세가와 매매가가 동반 반등한 송도와 다르게 청라는 매매가가 전세가 대비 먼저 반등하였으며 이는 2022년 말 시작된 금리 쇼크에 의한 부동산 매매가 조정이 시장 기대 대비 큰 폭이었음을 시사함. 현재 매매가와 전세가는 모두 2021년 초중반의 가격과 유사함.
- 신도시이므로 송도와 동일하게 내재가치보다는 외부적 영향으로 가격이 형성됨. 청라스타필드, 청라아산병원, 청라하나금융타운 등 호재가 지속되어 전세 수요가 상승하고, 이에 따라 매매가도 동반 상승할 수 있음.
- 청라의 매매가 및 전세가 패턴은 송도 대비 변동성의 폭과 상승·하락· 반등 시기가 유사하므로 서로 부동산가격 측면에서 동조화된 시장으로 사료됨.

❍ 2018년 이후 스프레드는 “양”이었으나 2021년 하반기 “음”으로 반전되었고 이때 매매가는 최고조로 상승함. 이후, 매매가는 급격히 하락하였고 “음”의 스프레드는 지속됨. 2024년 중반부터 “음”의 스프레드가 점차 축소되었고 2024년 중반 “양”으로 반전됨.

- 송도의 “음” 스프레드 강도는 약 -1% 수준이나, 청라의 강도는 평균적으로 -0.5% 정도로 상대적으로 강도가 약함. 스프레드 관점에서 송도 대비 청라의 가격 변동폭이 적고, 경기 하강 시 매매 지지력이 형성되고 있음을 시사함. 위에서 언급한 청라의 여러 호재 등이 주요 원인으로 사료됨.
- 2023년 중반부터 말까지 스프레드가 -1% 이상 하락하였고 매매가격은 약 7억원 수준으로 회복하여 유지됨. 2024년 초 스프레드의 강도가 2023년 초 수준으로 회귀한 점 이후 스프레드가 축소되는 점을 고려해 볼 때 일시적 현상이며 유의할 수준은 아닌 것으로 보임.
- 2023년 초부터 2025년 초까지 가격 일부 상승 추세가 목격되며, 이때 스프레드는 양의 스프레드로 반전되었으며 스프레드의 크기는 점차 커짐. 한국 거시경제 현황 대외 현황과 청라 인프라 관련 변화가 없다면 당분간 이와 같은 추세가 유지될 것으로 전망함.

○ 종합해 볼 때, 거래량 및 매매가에서는 가격 하락 위험이 내포된 것으로 보임. 다만, 매매가 및 전세가 비교에서는 비교적 안정적 추세가 유지되고 있는 점 및 스프레드 "양"으로 반전된 이후에도 매매가가 큰 변동 없이 유지되고 있는 점을 고려할 때 당분간 현재 가격 수준을 유지할 것으로 전망함.

[그림 9] 청라 부동산 시장 진단(2025년 상반기)



■ 상업용 부동산

❍ 송도 상업용 부동산 데이터 수집 및 분석 방법론을 동일하게 적용함.

❍ 거래량 VS 매매가에서 2020년부터 2021년까지는 거래량은 증가하면서 매매가는 일부 하락함. 2021년에서 2022년까지 거래량에 큰 변화는 없었으나 거래가는 급격히 상승함. 2022년부터 2023년까지 거래량과 가격이 동시 하락함. 이후, 거래가는 지속 하락하였으나 거래량에서 일부 반등 목격됨.

- 지난 추세를 고려해 볼 때 현재 청라 상업용 부동산 시장은 침체된 것으로 보임. 거래량이 일부 증가했다는 점에서 반등의 여지가 있다고 볼 수 있지만 가격 하락이 유지되고 있어 본격 회복기에 진입했다고 판단하기는 어려움.

❍ 거래된 청라의 상업용 부동산은 일반상업 44%, 준주거 16%, 중심 상업 14% 등으로 구성됨. 가장 비중이 높은 일반상업을 대상으로 면적당 거래단가를 확인할 시 2020년부터 2022년까지 약 20% 급성장 후, 2022년부터 2024년까지 연 10% 이상 급하락함. 하락 추세가 지속되고 있어 당분간 상업용 부동산 시장 침체는 이어질 것으로 전망됨.

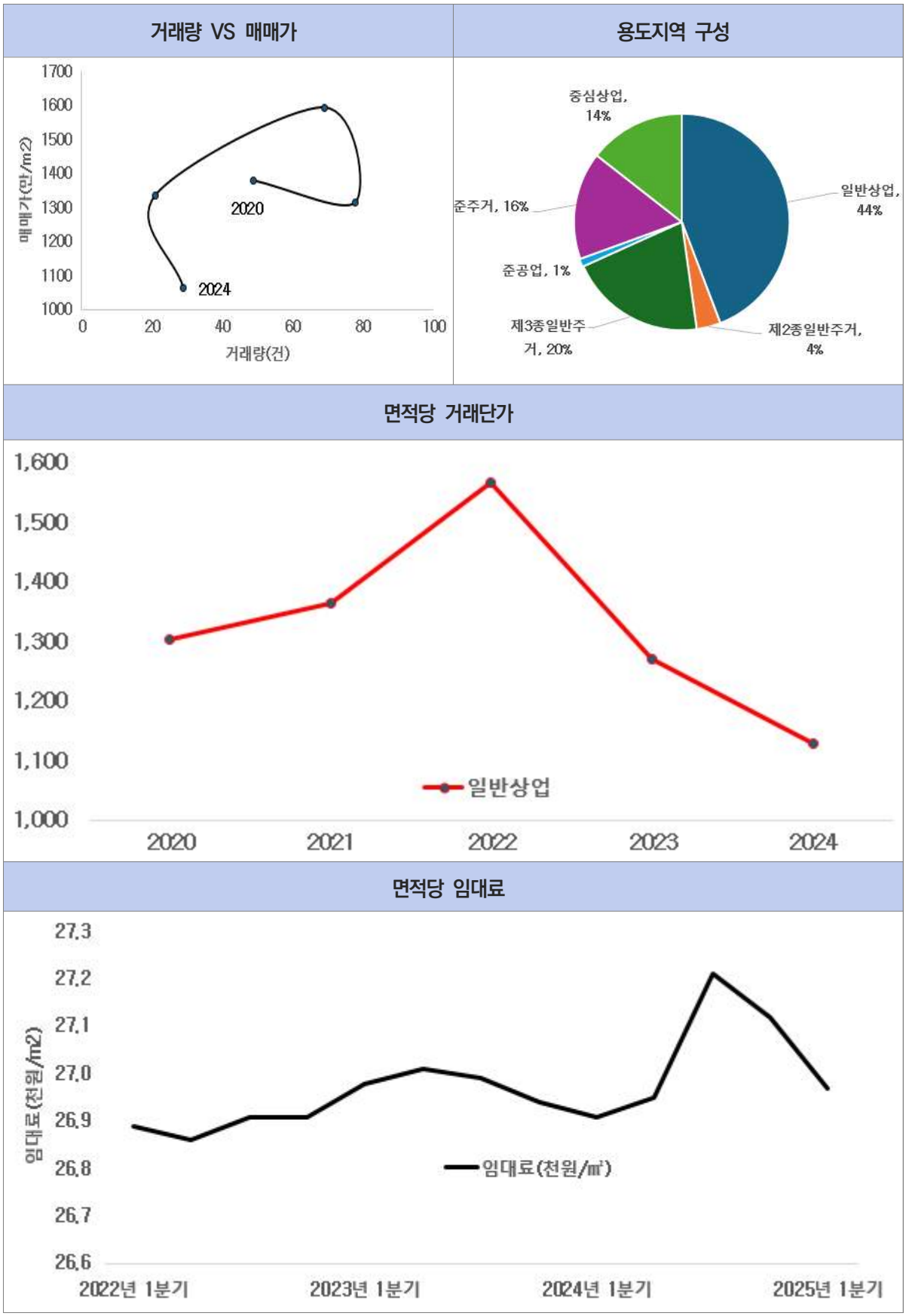
❍ 면적당 임대료는 면적당 거래단가와 다르게 일정 수준 유지 또는 상승 패턴이 식별됨.

- 일반적으로 상업용 부동산의 임대료와 거래가는 서로 비례함. 그러나, 청라 부동산에서는 임대료는 유지 또는 상승하나 거래가는 하락하는 반비례 현상이 나타나고 있음.
- 현재 임대 중인 부동산은 일정 수준의 매매가를 유지하나, 공실 상가는 매매가 하락이 심화되어 전체 평균으로는 하락 추세가 형성된 것으로 추론됨.

❍ 종합적으로, 청라 상업용 부동산 시장은 거래량이 예전 대비 일부 증가하였지만 하락 추세가 가파른 점을 고려할 때 본격 반등 시기에 진입하지 못한 것으로 보이며 추가 조정되거나 현 상태가 유지될 것으로 보임.

- 상업용 부동산 시장 반등을 위해서 기업 유치, 지하철 7호선 교통인프라 개선 등 유동인구 확보 노력이 필요함.

[그림 10] 청라 상업용 부동산 시장(2025년 상반기)



4. 부평

■ 주거용 부동산

❍ 부평의 거래량 VS 매매가는 송도, 청라와 동일하게 2021년까지 가격이 상승하였으나 거래량은 하락하는 모습이 보임. 2021년 대비 2022년의 가격은 유사했으나 거래량은 더욱 축소됨. 2022년부터 2023년까지는 가격은 하락했으나 거래량은 일부 회복했으며, 2023년부터 2025년까지는 가격대는 유사한 가운데 거래량이 회복하는 모습을 보임.

- 벌집모형의 상승기, 하락기, 회복기의 전형적 패턴이 부평 부동산 시장에서 목격됨. 2023년부터 2025년까지 거래량은 상승하였으나 거래가는 유지되고 있어 부동산 호재 등이 발생하지 않는 한 현재의 회복기가 당분간 유지될 것으로 전망할 수 있음.

❍ 매매가 및 전세가 비교 차트에서, 매매의 경우 2022년 초까지는 정점까지 상승한 후 2023년 초까지 하락함. 전세의 경우 2019년 말 2억원에서 2020년 말 2억8천만원까지 가격이 급상승하였고 2022년 중반까지 가격대 유지되다가 급하락함. 2023년 초 예전의 2억원으로 회귀하였으며 2024년부터 전세가 상승 추세가 형성됨.

- 청라와 유사하게 전세가 먼저 반등 후 매매가가 상승하였으며, 청라와 다르게 매매가 하락기에 전세가는 높은 가격대를 유지하다가 하락함.
- 급하락기 이후 전세가는 반등되었으나 매매가는 유지되고 있음. 전세가와 매매가가 모두 반등한 송도 및 청라와 다른 패턴임. 이러한 부평의 전세가와 매매가의 독립 개별 추세는 상대적으로 매매가치보다는 거주가치(전세)가 높음을 시사함.
- 다만, 전세가가 상승하고 있으므로 매매가에 상승 압력을 주고 있는 것으로 보이며 향후 매매가는 현재 대비 지속 유지 또는 일부 반등할 가능성이 있음.

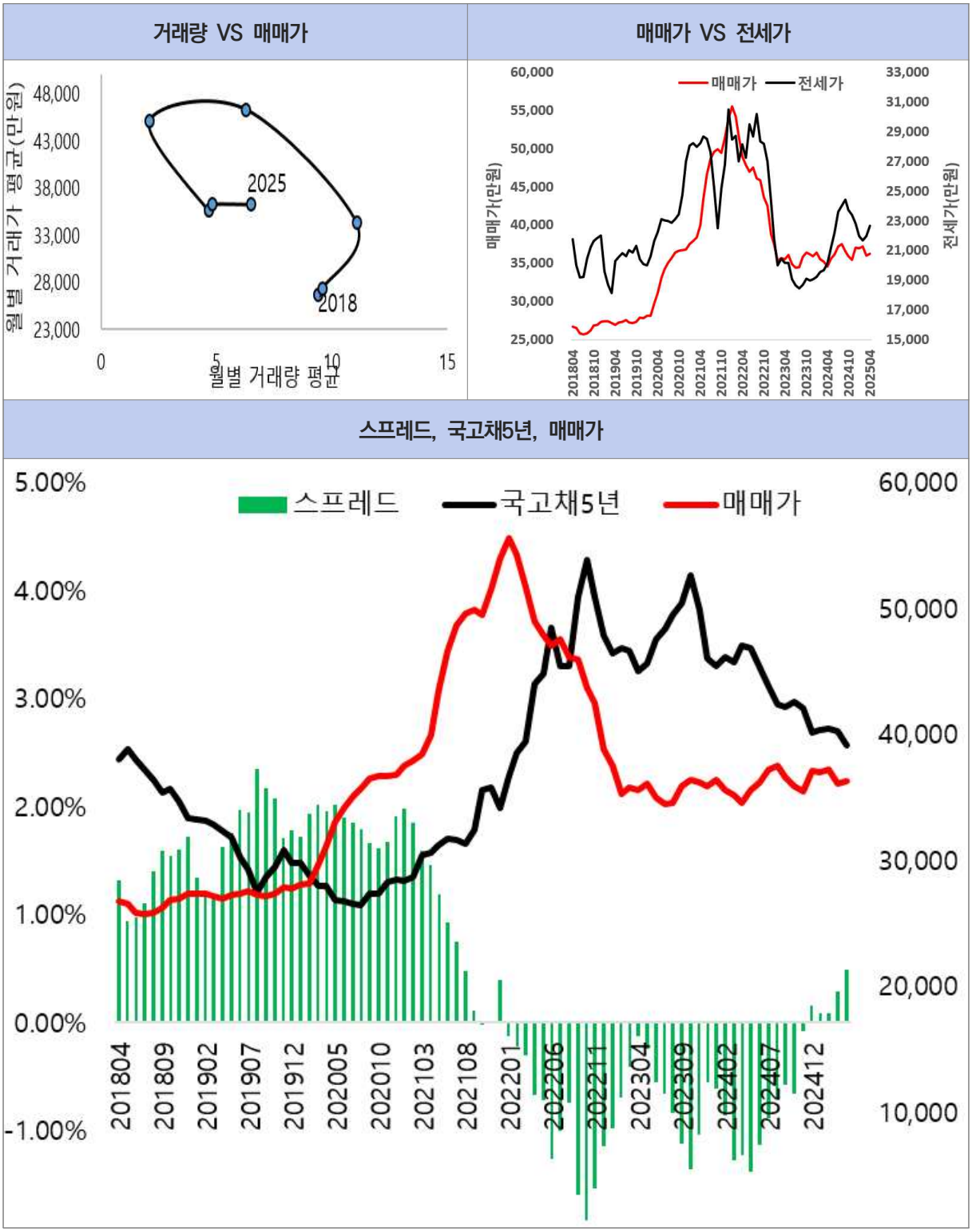
❍ 2018년 이후 스프레드는 “양”이었으나 2022년 초 “음”으로 반전됨. 매매가도 동일하게 2022년 초를 기점으로 급속히 하락함. “음”의 스프레드는 2024년 말까지 이어졌으며 이후 “양”으로 반전함. 같은 기간 매매가는 큰 변화 없이 유지 중임.

- “음” 스프레드 강도는 약 -1% 수준으로써 그 강도는 청라보다는 높고 송도와 유사한 수준임.
- 스프레드가 “양”으로 반전된 이후에도 매매가에서는 의미있는 변동이 목격되지 않음. “양”으로 반전된 후에도 안정적 가격을 유지하는 점을 고려해 볼 때 급하락 후의 가격에서 더 하락할 것으로 보이지는 않음.

❍ 종합해 볼 때, 거래량 및 매매가에서는 회복기로써 가격 하방 안전성이 확보된 것으로 보임. 다만, 매매가 및 전세가 비교에서는 전세가가 상승하였으나 매매가는 유지되고 있는

점을 볼 때 투자가치가 시현되지 않고 있고, "양"의 스프레드에서도 가격이 동일하게 유지되는 점을 고려해 볼 때 당분간 현재 가격이 유지될 것으로 보임.

[그림 11] 부평 부동산 시장 진단(2025년 상반기)



■ 상업용 부동산

❍ 송도 상업용 부동산 데이터 수집 및 분석 방법론을 동일하게 적용함.

❍ 거래량 VS 매매가에서 2020년부터 2021년까지는 거래량과 거래가가 동반 상승하였고, 2021년부터 2022년은 거래량은 감소하면서 거래가는 상승함. 2022년부터 2024년까지는 거래량은 일부 감소하였지만 거래가가 대폭 하락하는 패턴이 목격됨.

- 추세를 고려해 볼 때 부평 상업용 부동산 시장은 침체기에 위치한 것으로 보임. 2023년 및 2024년 거래가 및 거래량에서 유의미한 변화가 목격되지 않고 있음. 2025년 국내 GDP 실질 성장률 0%로 예측되었으며 소비자의 소비심리가 회복되지 않고 있음.

❍ 거래된 부평의 상업용 부동산은 일반상업 88%, 준주거 8% 등으로 구성됨. 가장 비중이 높은 일반상업을 대상으로 면적당 거래단가를 확인한 결과 2020년부터 2022년까지 약 20% 급성장 후, 2022년부터 2023년까지 약 30% 급하락함. 2023년부터 2024년의 하락세는 2022년부터 2023년까지 하락 강도 대비 약해짐.

- 하락 추세가 완화되었다는 점에서 긍정적이나, 앞에서 거래량 VS 매매가에서 거래량 또한 2023년 수축된 상태를 유지하고 있다는 점에서 현재를 회복시점으로 간주하기는 어려움.

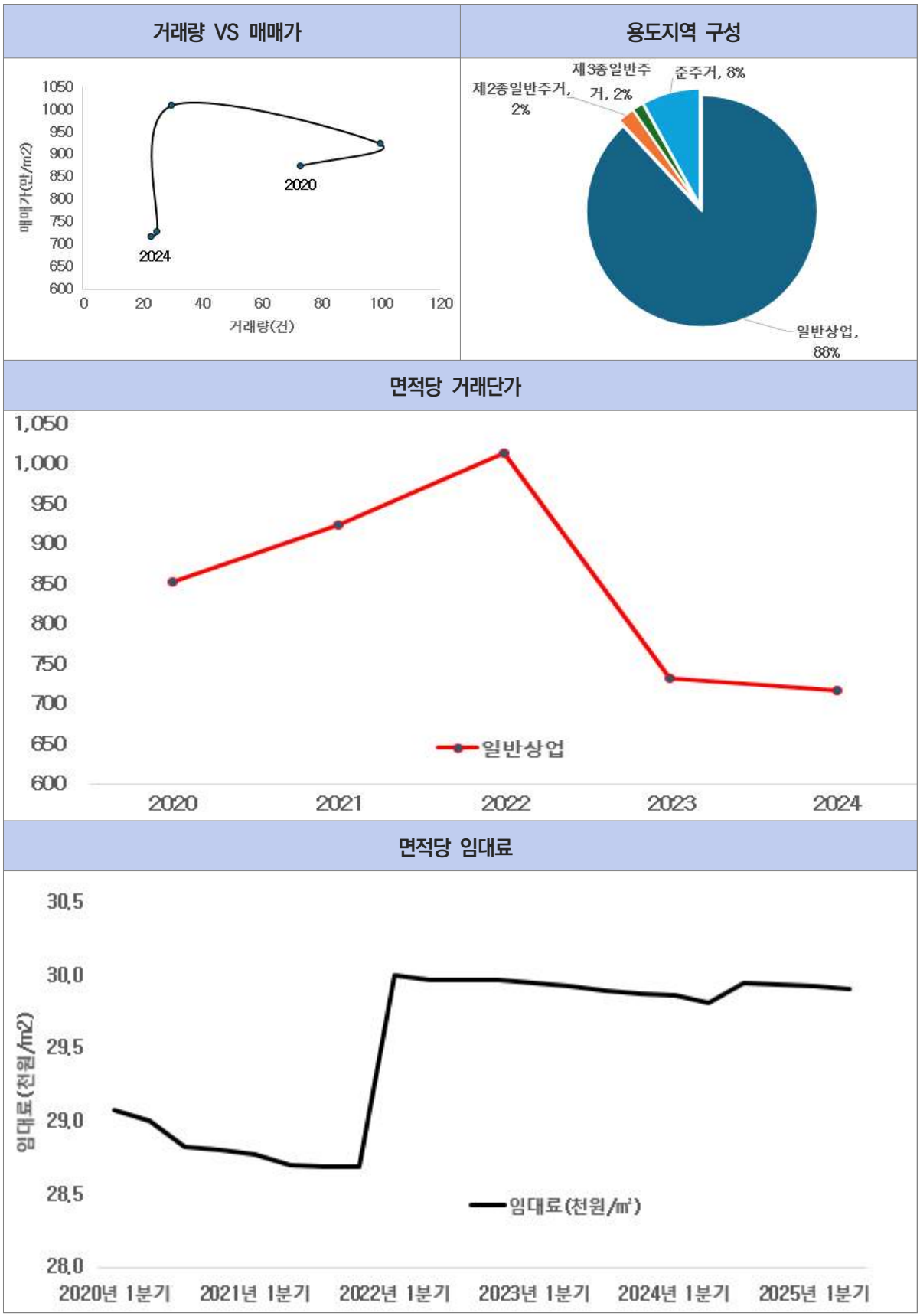
❍ 청라와 동일하게 면적당 임대료는 면적당 거래단가와 다르게 일정 수준 유지 또는 상승 패턴이 식별됨.

- 입지가 양호한 사업장에서는 매출이 유지되고 있고 임대가가 유지되고 있어 매매가가 양호하나, 공실 사업장에서는 매매가의 급락이 발생하여 전체적 관점에서 매매가가 하락한 것으로 볼 수 있음.

❍ 종합적으로, 부평 상업용 부동산 시장은 거래량 및 거래가가 최하락시점인 2023년 수준을 지속 유지하거나 일부 하락한 패턴이 목격되고 있음. 본격 반등에는 좀 더 시간이 소요될 것으로 보임.

- 부평 상업용 부동산 시장 반등을 위해서는 원도심 개발 등으로 환경 개선을 통해 집객 경쟁력 강화와 더불어 GTX-B 개통으로 유동인구를 창출하여 상권 활용 수요 촉진이 필요함.

[그림 12] 부평 상업용 부동산 시장(2025년 상반기)



5 결론 및 정책제언

1. 결론 및 연구의 한계

■ 결론

❍ 미래의 경기 현황을 보여주는 주요 지표로써 美국채 장단기가 사용됨. 금리 역전 현상이 근래 발생하였고 현재 "양"으로 돌아섰지만, 위기감이 해소되지 않고 있음. 장기 측면 투자는 쉽게 집행하기 어려운 상황임.

- 단, 한국 CDS와 한국신용등급은 안정적이며 2022년 말 시작된 금리쇼크가 현재 완화되고 있어 단기 측면의 투자는 안정적으로 집행될 수 있을 것으로 보임.

❍ 한국 및 미국 주택가격지수는 현재 안정세 유지 중이며, 국내PF 흐름도 안정적 유지 중임.

❍ 다만, 서울 및 전국의 어음부도율 상승은 부동산 시장에 악영향을 미칠 수 있음. 또한, 타 지역 대비 인천의 임금 상승이 더뎌 부동산 저평가가 지속될 가능성 배제할 수 없음.

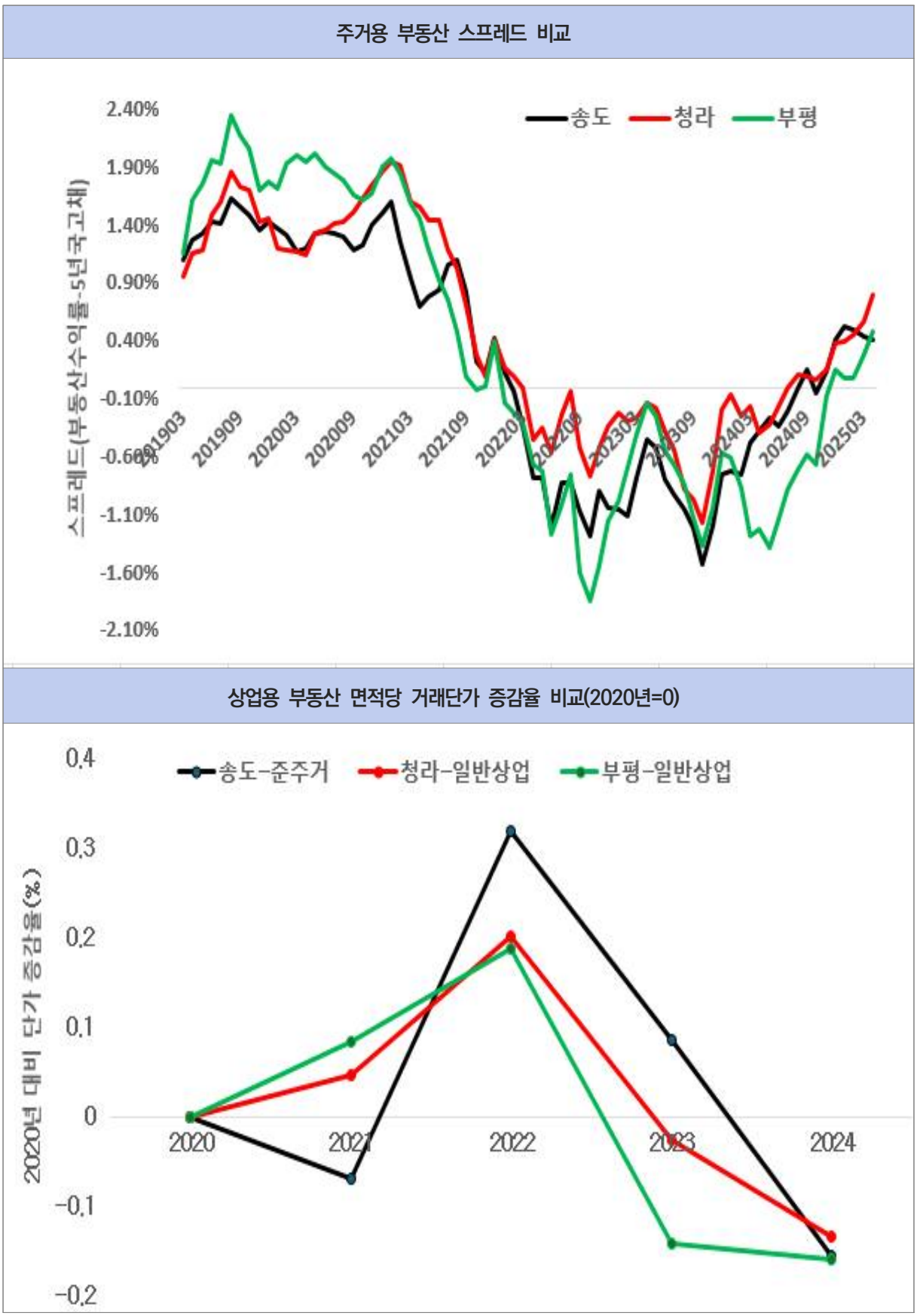
❍ 송도, 청라, 부평의 주거용 부동산 시장 검토 시 3곳 모두 급하락 후 현재 유지 또는 일부 반등 추세가 목격되고 있음. 아래 3곳의 스프레드 비교 시 현재 모두 "양"으로 반등하여 유지 중임.

- 스프레드의 변동성은 부평이 가장 높고(1.257%), 송도(0.975%), 청라(0.875%) 순임. 높은 변동성은 리스크에 취약함을 뜻함. 스프레드 하락은 부평 시작 후 송도, 청라가 뒤이었고 반등은 청라, 송도, 부평 순임.

❍ 상업용 부동산 면적당 거래단가 2020년 대비 증감률 비교 시, 송도의 변동성이 가장 크며, 청라 및 부평의 변동성은 상대적으로 약한 것으로 보임. 3곳 모두 2022년 이후 매매 단가의 약세가 지속되고 있어 부동산 가격 회복에는 좀 더 시간이 필요할 것으로 보임.

- 유동인구 창출을 위한 교통·정주 인프라 개선, 상업용 부동산 공급 축소, 상권 활성화를 위한 다양한 프로그램 창출 등의 노력 등이 필요할 것으로 보임.

[그림 13] 인천 주거용 및 상업용 부동산 시장 비교



■ 연구의 한계

❍ 주거와 관련하여 특정 3개 지역의 각 1개의 아파트 단지만 분석하였으며, 상업 부문은 법정도 단위로 묶어 분석함.

- 인천에서 거래량이 많은 3개 지역을 참고하면 인천시 부동산 분위기를 살펴보는 데 길잡이 역할을 할 수 있음.
- 주거 관련, 1개 아파트 단지만 분석하였으나 대규모 거래가 발생하는 단지를 분석하였으며, 단지 개별 요인보다는 지역 측면에서 유사하게 추세가 형성되고 있으므로 의미 있는 결과 도출 가능함.
- 상업 관련, 입지를 고려하지 않고 법정동 단위로 분석함. 국토부 실거래가를 참고하기 위함임. 전반적 동네의 상권 분위기를 진단하는 데 활용 가능함.

❍ 가격에 결정적 요소 중 하나인 매수·매도 심리를 반영하지 못하는 한계를 가짐.

- 다만, 심리는 주관적이므로 조사 시마다 다른 결과가 도출될 수 있어 결과의 품질을 보장하기 어려움. 또한, 심리 탐문 설문조사 수행에 따른 과도한 연구비용이 소요됨.
- 공개된 데이터를 기반으로 분석을 수행함으로써 결과의 균질성을 확보할 수 있음.

2. 정책제언

■ 주기적 인천 부동산 시장 진단

❍ 한국부동산원에서 주기적으로 각 시·도 및 군·구의 부동산 시장 현황 지표를 발간하고 있으나 샘플링의 한계, 그리고 군·구 이상의 단위를 묶어 진단하여 미시적 접근 제한을 가짐.

- 서울 대비 정보의 부족으로 상대적 정보 빈곤에 놓여 있는 현황을 타파함과 동시에 좀 더 시민 밀착형 정책 수립을 위해서 지역 내 미시적 관점에서의 부동산 시장 진단을 주기적으로 수행할 필요가 있음.
- 연구 플랫폼화(S/W 시스템 구축 및 전담 센터 확보)로 시스템적 접근이 가능하며 이와 관련하여 국토연구원 부동산시장연구센터의 기능 및 역할, 조직 구성 등 참고 가능함.

■ 시청 및 관계 관청 간 주기적 대화 채널 개통

❍ 특히, 현재와 같은 거시경제와 부동산 시장의 위기 상황에서는 주기적 대화 채널을 통해 부동산 동향을 공유하고 함께 대응하는 것이 매우 중요함.

■ 상업지역 공실률 해소 및 활성화, 민간의 창의적 아이디어 활용을 위한 조례 제·개정

❍ 송도, 청라, 부평 등 모두 상업용 부동산 매매가가 침체되어 유지 중이며, 이는 다양한 사회적 문제를 초래할 수 있음. 우선 상업용 부동산 공급의 완급 조절이 필요할 수 있으며, 정책적으로 관련 조례 개정을 통해 단기적으로 성과 확보 가능함.

❍ 「인천광역시 도시계획 조례」 "[별표2] 준주거지역과 상업지역에서 주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률"에 따르면 위 용도지역에 건축물 내 주택 등의 면적 비율이 상승하면 할수록 허용 용적률이 낮아짐.

- 예를 들어, 준주거지역에서 주택 등의 연면적 비율이 10% 미만일 경우 허용 용적률은 500%이며, 주택 등의 면적이 80% 이상일 경우 허용 용적률은 300%로 낮아짐.
- 준주거 및 상업지역은 그 지역 내 핵심 입지이므로 상업시설 확보를 통한 상권 활성화를 목적으로 이와 같이 조례를 제정한 것으로 보임.
- 다만, 이와 같은 조례는 공실로 인해 운영되지 않는 상가로 인해 상가 매매가가 저하되고, 이는 상권 부실화를 가속화 할 수 있음. 현재와 같이 대규모 상가 투자 동력 침체 시기에서는 개발하고자 하는 건축물 인근 상권의 현황을 우선 진단 후 현행 조례를 적용하는 방안 구축이 필요함.
- 이를 위해서는 조례에 한시적으로 "상권 진단 후 별표2 적용"이라는 단서 조항 포함이 필요할 수 있음. 정책의 효과성에 관해서는 별도 연구를 통해 검증되어야 함.

[표 1] 인천광역시 도시계획 조례 [별표2]

생활숙박 및 주택 등의 연면적 비율(%)	준주거	중심상업	일반상업	근린상업 및 유통상업
10미만	500	1,300	1,000	700
....	...	...	...	...
80이상	300	550	500	340

참고문헌

[웹사이트]

국토부 실거래가(2025) 국토교통부 실거래가 공개시스템. https://rt.molit.go.kr/

금융투자협회 채권정보센터(2025) 전자단기사채정보(PF AB+대출채권+A2). https://www.kofiabond.or.kr/

통계청(2025) 무디스 국가신용 점수 추이. https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1070

통계청(2025) KOSIS 국가통계포털. https://kosis.kr/index/index.do

한국부동산원(2025) 부동산통계정보시스템. https://www.reb.or.kr/r-one/portal/stat/easyStatPage.do

CBONDS(2025). CDS 5Y Korea. https://cbonds.com/indexes/13895/

CBRE(2025) Asia Pacific Real Estate Market Outlook

FRED(2025)(1) 10-Year Treasury Constant Maturity Minus 2-Year Treasury Constant Maturity. https://fred.stlouisfed.org/series/T10Y2Y (접속일자: 2025/08/01)

FRED(2025)(2) Residential Property Prices for Republic of Korea, and USA. https://fred.stlouisfed.org/series/QKRN628BIS

FRED(2025)(3) Market Yield on U.S. Treasury Securities at 10-Year Constant Maturity, Quoted on an Investment Basis. https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10

OECD(2025) Long-term Interest Rate Forecast US, KOR. https://www.oecd.org/en/data/indicators/long-term-interest-rates-forecast.html?oecdcontrol-68a15c79cc-var3=1971&oecdcontrol-68a15c79cc-var4=2025

[조례]

"인천광역시 도시계획 조례"(시행 2025.07.18. 인천광역시조례 제7558호)

발행처 인천연구원 **발행인** 박호군
주소 인천광역시 서구 심곡로 98 **전화** 032.260.2600 **www.ii.re.kr**

• 출처를 밝히지 않고 이슈브리프를 무단전재 또는 복제하는 것을 금합니다.
• 본 이슈브리프의 내용은 연구책임자의 개인적 의견이며, 연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.