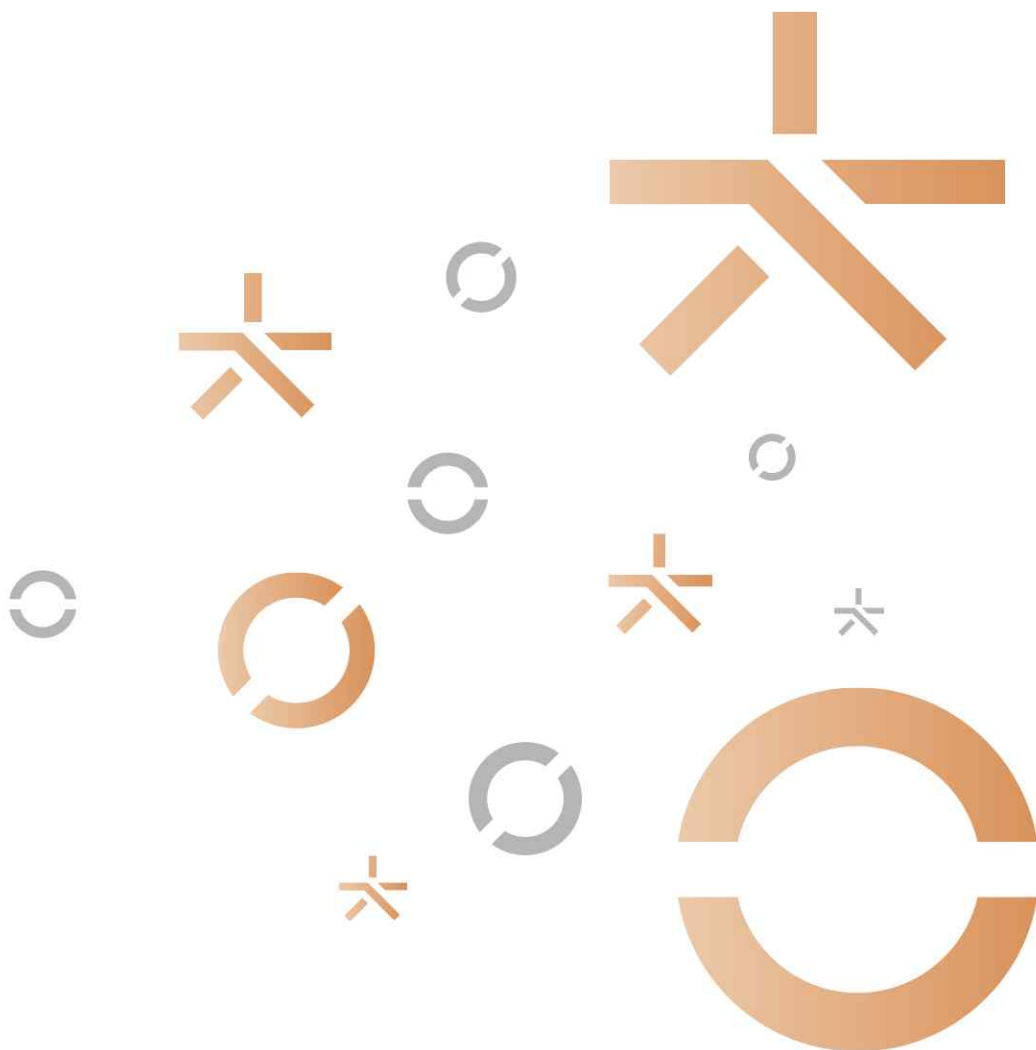


2024년 인천 부동산시장 진단

배덕상 / 인천공공투자관리센터 연구위원
유민 / 인천공공투자관리센터 전임연구원
032-260-2683
dsbae@ii.re.kr



차례

- 1 서론
- 2 국내외 부동산시장 동향
- 3 인천 부동산시장 동향
- 4 결론 및 정책제언

TABLE OF CONTENTS

본 연구 결과는 연구진의 견해로서
인천광역시의 정책과는 다를 수 있습니다.

- 최근 부동산 경기 하락 및 금리 인상, 태영건설 워크아웃 등 부동산시장 변동성이 점차 높아짐. 본 연구는 인천 부동산시장 현황 다각도 검토를 통해 인천시의 민간투자사업 대응력 제고를 목적으로 함.
- 아시아태평양 지역의 부동산시장 동향, 한국 및 미국의 부동산시장 및 금리와의 상관관계 등 거시 환경을 살펴봄. 변동성 크에 따라 “Low Risk Low Return” 전략이 우세하며 일본 시장이 한국 대비 우세임. 또한, 국내 시장 반등을 위해서는 미국 시장 반등이 전제되어야 함을 확인함.
- 국내 부동산시장 검토를 위해 PF금리 및 발행량 추세를 살펴봤으며 사업성이 좋은 사업장에 대해 선택적으로 PF 추진됨을 알 수 있음. 시도별 부동산 등락폭 및 PIR(소득대비 자산가격) 등의 지표를 분석하였으며, 인천은 전국 추세의 평균을 추종함.
- 지역 내 주요 지역인 송도, 청라, 부평의 부동산가격을 살펴봄. 각 지역의 거래량이 많은 대단지를 기준으로 자산수익률, 매매/전세가 추이, 벌집이론 추세 등을 살펴봄. 송도, 청라, 부평 순으로 급지 형성되었으며 송도와 청라의 급지 격차가 좁혀지고 있음. 부평의 반등은 현재까지는 식별되지 않음.
- 동/구 단위가 아닌 단지 기준 정도로의 미세 수준으로 부동산시장 분석을 통해 시정대응력 향상이 필요함. 연구 결과를 실무에 적용하여 민간투자사업 협상 등에 활용할 수 있을 것임.

제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

- 변동성 높아진 지역 내 부동산시장 현황 검토를 통해 인천시의 재정 대응력 제고
 - SOC사업 관련 동향 체크 등을 인천공공투자관리센터에 주문(시의회 행정 안전위원회(2024.01.31.))
 - 2024년 국내외 건설경기 등 경제동향 분석 및 이와 관련한 인천지역 부동산시장 진단 과제 의뢰(市재정관리담당관실(2024.03.31.))

2. 연구의 범위

- 공간적 범위: 인천광역시 송도, 청라, 부평
- 시간적 범위: 2024년 (과거 추이 검토 후 2024년 초 시장 검토)
- 내용적 범위:
 - 국내외 부동산시장 현황
 - 인천 부동산시장 현황
 - 결론 및 정책제언

3. 주요 연구내용

- 국내외 부동산시장 동향: 글로벌(아시아태평양) 부동산시장 동향, 국내PF 시장동향, 금리 등 거시경제 측면 동향, 국내 부동산 시장동향 검토
- 인천 부동산시장 동향: 자산수익률(Cap Rate) 및 별집이론 등을 적용하여 송도/청라/부평 등 지역 내 부동산시장 현황분석
 - 배덕상(2023)의 “2023년 인천 부동산 시장 진단”의 후속 성격으로 동일 연구 방법론 적용

제2장 국내외 부동산시장 동향

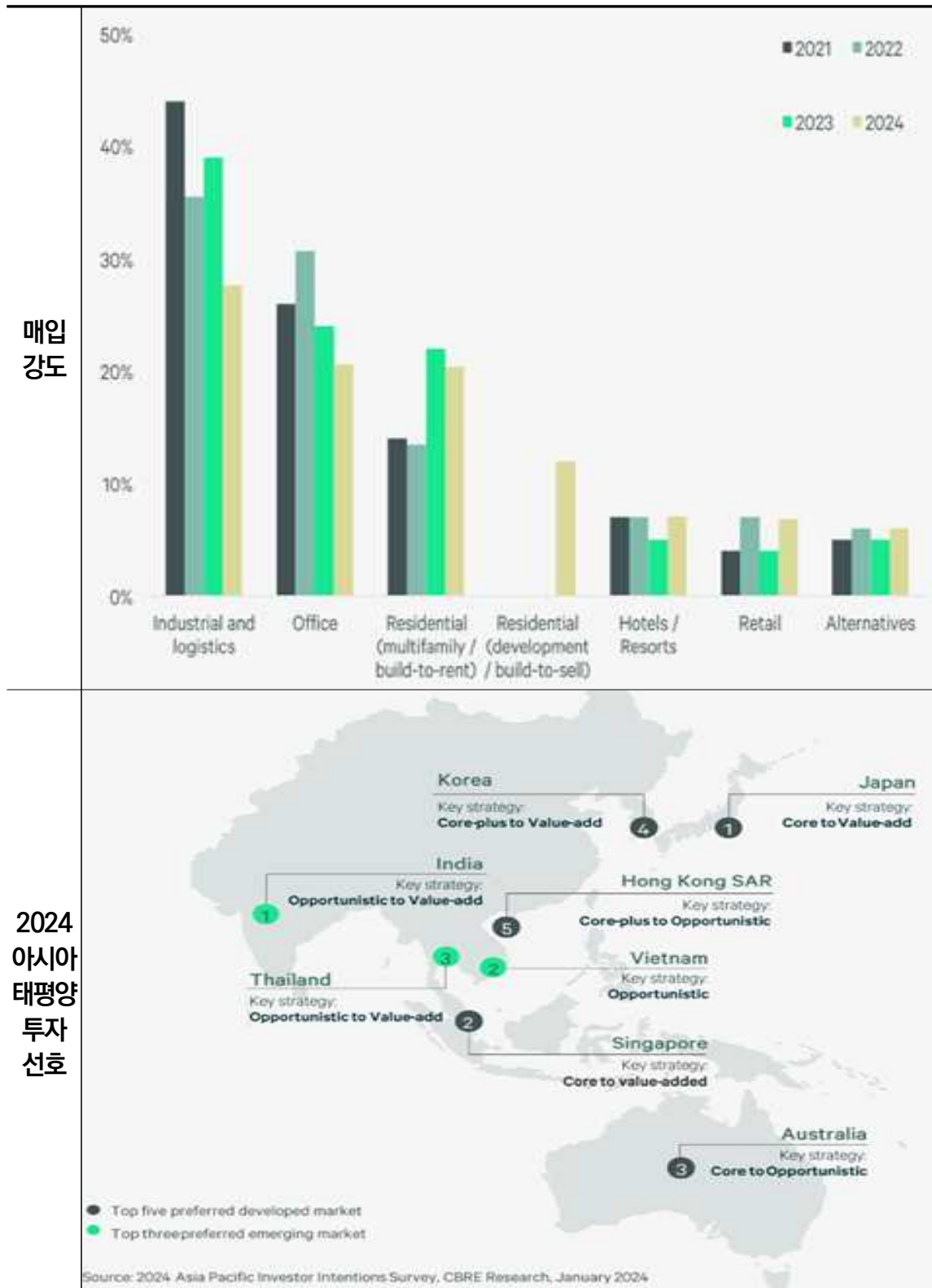
1. 글로벌 부동산시장 동향

❖ 글로벌 투자자 동향: Low Risk-Low Return

- 아래 [그림 2-1]의 상단은 자산별 연차별 매입 강도를 나타냄. 그림에서 글로벌 투자자의 투자 성향은 “리스크 억제 및 분산”으로 보임.
 - 해외 유명 부동산 컨설팅사인 CBRE(2024) 보고서를 참조하여 글로벌 투자자 성향을 살펴봄. 이 보고서의 데이터는 글로벌 투자자에게 설문을 통해 확보한 자료임. 일부 실제상황과 편이 발생을 배제할 수 없으나 거시적 동향을 살펴본다는 관점에서 참고할만한 가치가 있음.
- 부동산 경기가 활황인 2021년 물류자산 및 오피스자산의 매입 강도가 최고조에 달함. 반면 수익률이 안정적인 주거자산의 투자 비중은 상대적으로 낮았음. 이러한 상반 패턴은 위험 감수를 하더라도 수익을 극대화하는 “고위험 고수익(High Risk-High Return)” 전략을 시사함.
- 반면, 2022년 말부터 시작된 기준금리 대폭 인상에 따른 금융시장의 경색 및 변동성 상승으로 글로벌 투자자의 투자 비중은 저위험 저수익 전략 추구로 변경됨.
 - 2021년 초 저금리 시기에서는 차입금리가 낮아 금융비용에 대한 부담이 축소하였으며 이는 고수익 전략 추구에 기반이 됨.
 - 그러나, 금리 상승기에는 금융비용이 높아져 역마진 사태(금융비용 > 배당 수익)가 발생할 우려가 상당한 점, 그리고 자산 매각 시 부동산 경기 하락에 따른 매각손실 발생 가능성이 커지므로 저위험 전략을 취하는 것이 합리적임.

- 위와 같은 설명은 아래 그림에서 구체적으로 확인 가능함.
 - 물류(Industrial and Logistics) 자산의 경우 2021년 부동산 경기 활황 시 매입 강도가 최고조에 도달하였으며 이후 그 비중은 점차 축소 중임. 오피스(Office) 자산의 패턴도 물류 자산과 유사함.
 - 호텔(Hotels/Resorts), 상업(Retail), 그 외 자산(Alternative)의 매입강도 비중은 연차별 관계없이 타 자산 대비 낮음.
 - 반면, 주거자산의 경우 물류 및 오피스 자산 대비 2023년에 매입 비중이 확대됨. 이러한 상반 매입 패턴 변화는 고위험 전략에서 저위험 전략으로 투자 비중이 변경됨을 시사함.
- 아래 그림의 하단은 2024년 아시아 태평양 투자 선호 지역을 나타냄. 선진국 중 1위는 일본, 2위는 싱가포르, 3위는 호주, 4위는 한국, 5위는 홍콩임. 개발도상국 기준 1위는 인도, 2위는 베트남, 3위는 태국임.
- 지역 투자 선호도에서도 저위험 저수익 전략이 유효함이 확인됨.
 - 선진국 관점에서 한국을 제외한 나머지 지역은 기축통화(일본 엔화 등)를 갖거나 1인당 GDP가 5만 달러를 상회하는 지역임. 따라서, 한국 대비 경제환경이 더 안정적임을 간접적으로 확인 가능함.
 - 홍콩의 경우 정세 불안정이 가속화되고 있는 점, 세계 거시경제 경색에 따라 홍콩의 주력 산업인 금융시장의 성장이 둔화하고 있는 점, 세계 최고 수준의 면적당 주거비용 및 자산가 등을 고려했을 시 한국 대비 경제환경 변동성 및 자산가치 상승분이 제한된 것으로 볼 수 있음.
 - 종합해 볼 때, 투자자의 투자 선호 매력 지역 관점에서 일본이 상위 랭크된 것은 저위험 저수익 전략이 현재 유효함이 확인됨.

[그림 2-1] 글로벌 투자자 동향

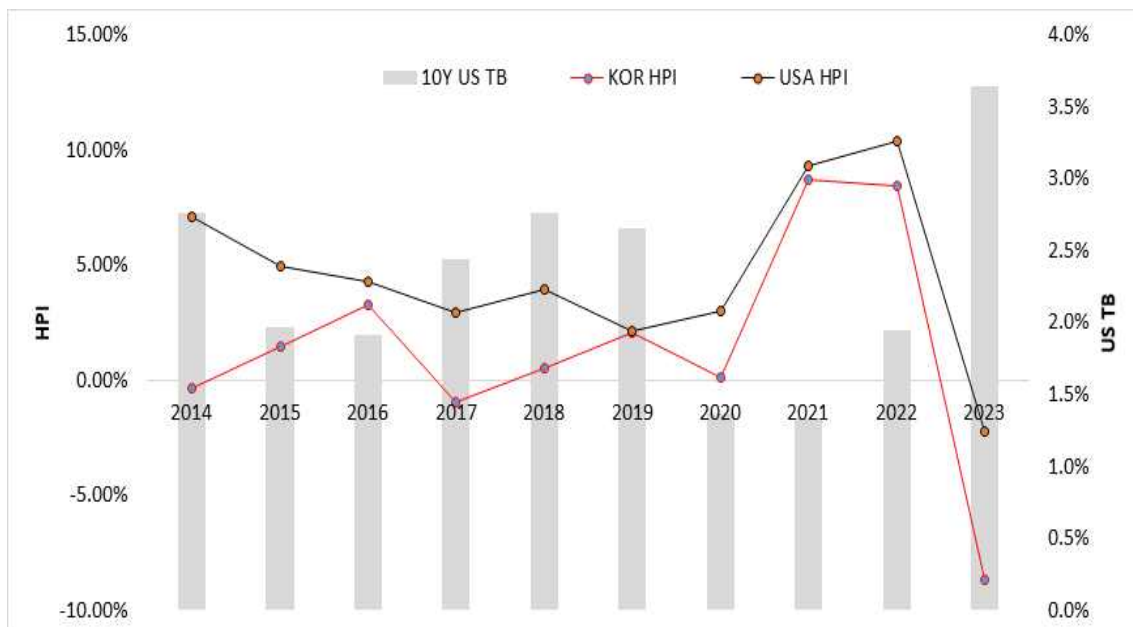


자료(출처): CBRE(2024) 등

❖ 한국 VS 미국 금리 및 주택지수

- 한국경제의 성격은 개방형 자본시장이며, 한국은 세계 경제 중심인 미국 경제환경에 크게 영향받음. 따라서, 한국의 부동산시장 환경 검토를 위해서는 미국 금융시장 및 부동산시장 동향을 살펴봐야 함.
- 아래 그림에서 막대그래프는 미국 10년 국채 금리(10Y US TB)이며, 빨간색 꺾은 선은 한국 주택지수(KOR HPI), 검은색 꺾은 선은 미국 주택지수(US HPI)임. 2014년부터 2019년 말까지 금리 및 주택지수에서 추세 경향은 목격되지 않음.
- 저금리 기조가 본격화된 2020년부터 미국 및 한국의 주택지수는 가파르게 상승함. 2022년 말부터 시작된 고금리 기조에 의해 미국 및 한국의 주택가격은 가파르게 하락함. 하락 강도는 미국보다 한국이 더 높음.
- 종합할 때, 한국의 주택시장 안정화는 ① “고금리 추세 안정화”, ② “미국 부동산시장 회복” 등의 선행조건이 만족할 때 가능함을 알 수 있음.

[그림 2-2] 한국 및 미국 금리 및 주택지수 비교



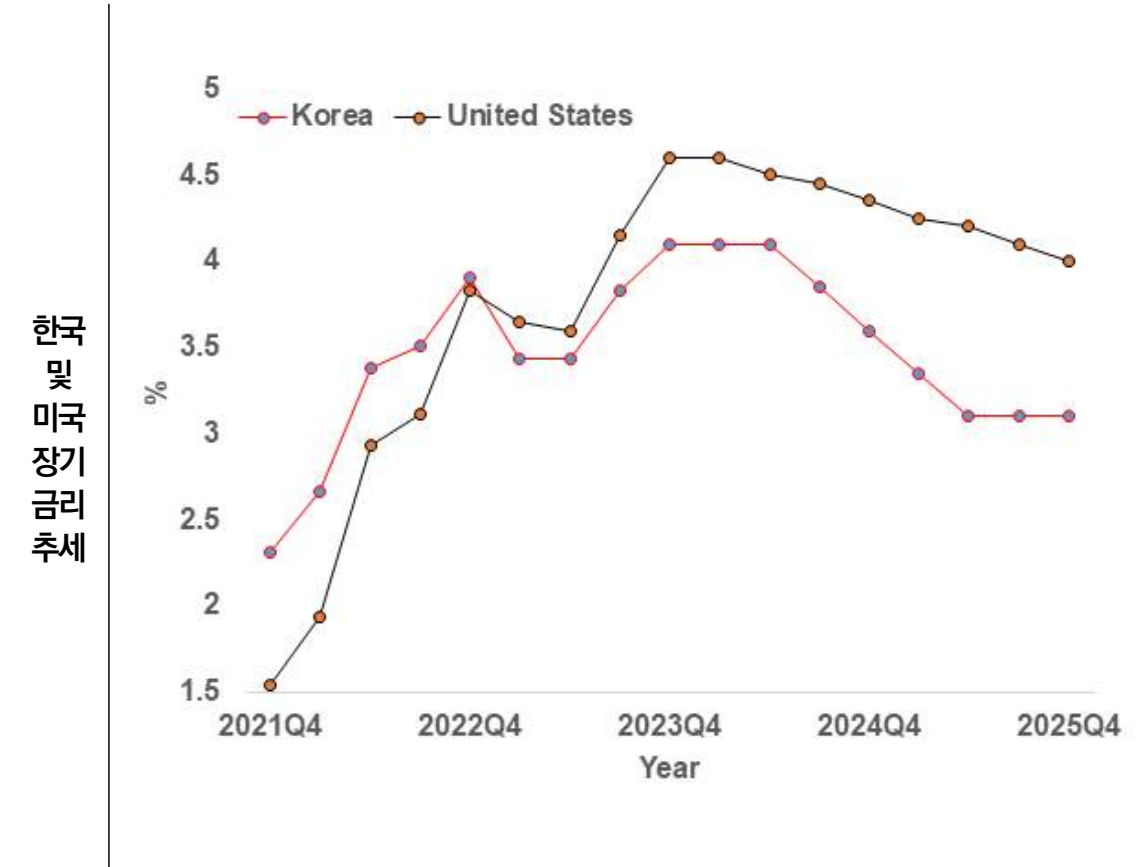
자료(출처): FRED(2024)

2. 국내 부동산시장 동향

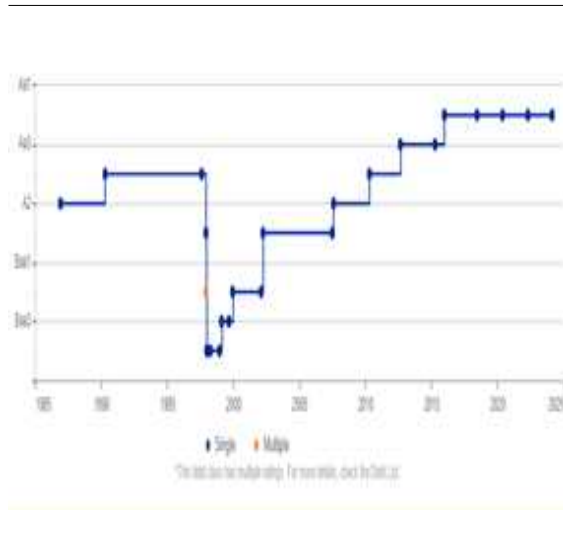
❑ 거시경제 환경

- 부동산가격은 거시경제 환경에 밀접하게 연관됨. 경제환경 지표로서 한국 및 미국 장기금리 추세, 한국 신용등급, 한국 신용부도스와프를 살펴봄.
 - 장기금리 추세와 부동산가격은 서로 역의 방향으로 움직임. 신용등급 하향 시 거시경제 환경 침하로 부동산시장이 더욱 침체할 수 있음.
 - 또한, 신용부도스와프는 단기 지표로서 신용부도스와프의 수준 상승은 단기 유동성 및 신용도 저하 징후이며 이는 부동산시장에 악영향을 끼침.
- [한국 및 미국 장기금리 추세] 2021년 하반기 한국 장기금리는 약 1% 후반 미국 금리는 1% 중반대였음. 2022년 이후 급격한 금리 상승으로 2023년 4분기에 미국과 한국의 장기금리는 각각 4% 수준이 됨.
 - 이와 같은 금리 상승으로 미국 및 한국의 부동산시장은 침체하였으며 현재까지 고금리 기조는 유지 중임.
- OECD(2024)는 2024년 말부터 한국 및 미국의 금리가 하락할 것으로 예상하였으며 하락의 폭은 미국보다 한국의 폭이 더 클 것으로 예상함. 부동산가격과 금리 추세는 서로 역의 방향에 있으므로 금리 하락은 부동산 경기를 부양하는 데 있어 일정부분 도움을 줄 수 있을 것임.
- [한국 신용등급] 한국 신용등급은 무디스 기준 AA0이며 변화 양상 등이 목격되지 않고 있음. 따라서, 신용등급 변동에 따른 부동산시장 영향도는 제한적일 것으로 예상됨.
- [한국 신용부도스와프] 신용부도스와프는 시장의 수급 상황에 따라 변동성이 발생하고 있으나 1년 평균을 살펴볼 때 50bps 수준으로 유지되고 있음. 따라서, 단기적 거시경제 이슈 등에 따른 신용부도스와프 변동, 그 결과로 인한 부동산시장의 영향은 제한적일 것으로 보임.

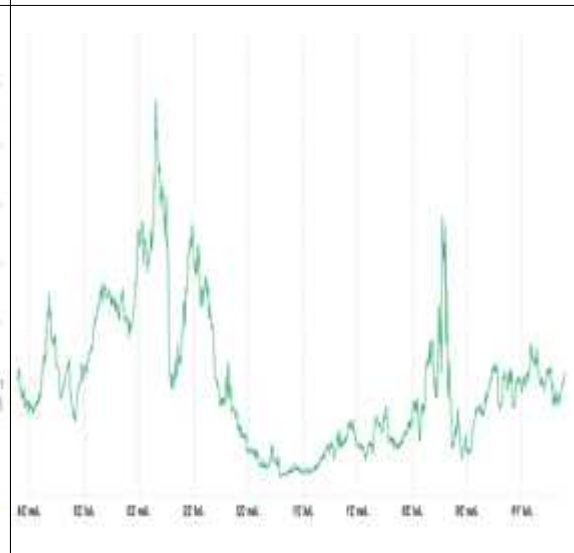
[그림 2-3] 한국 및 미국 장기금리 추세 등



한국 신용등급



한국 신용부도스왑(CDS)

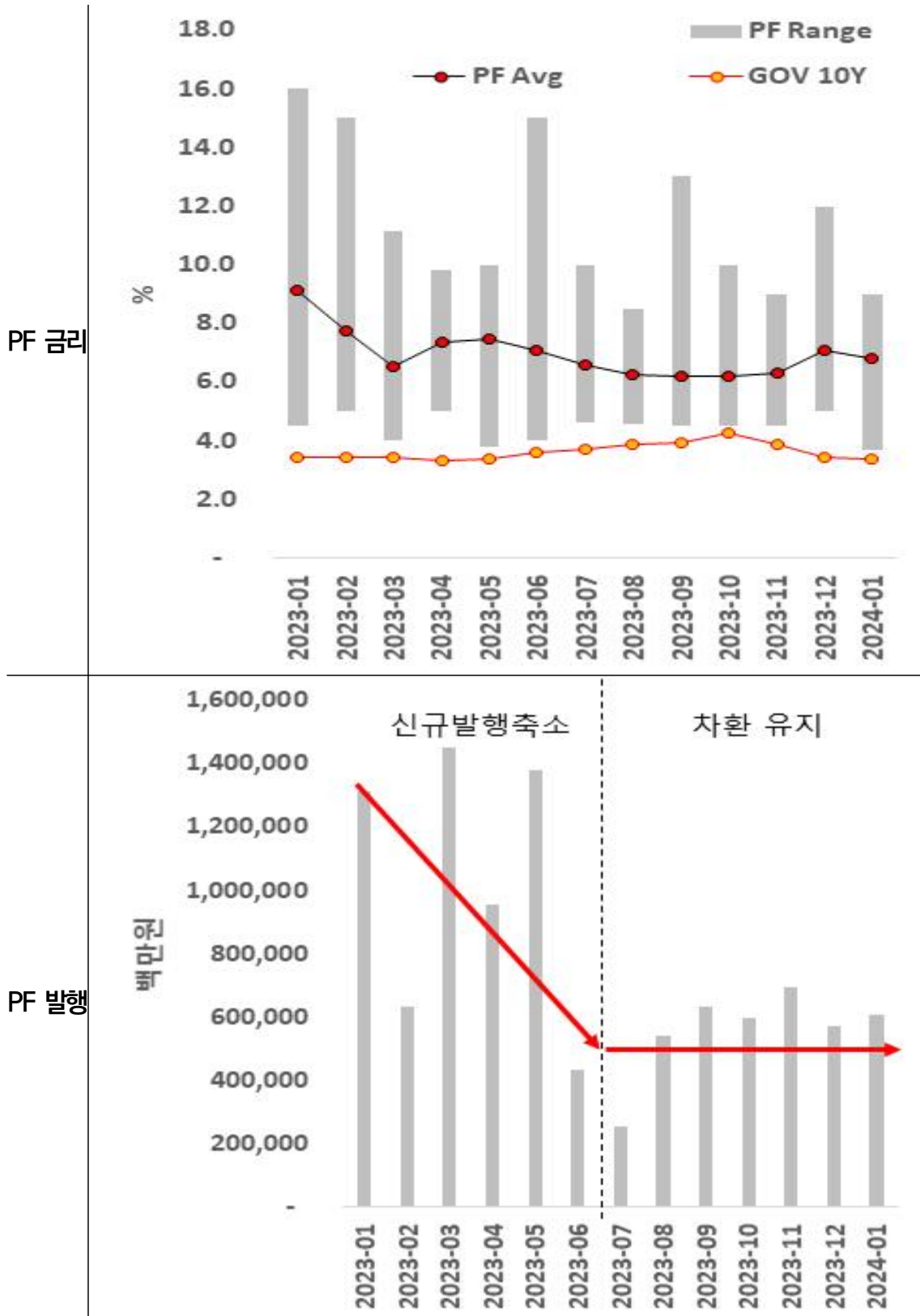


자료(출처): Moody's(2024), C-Bonds(2024), OECD(2024)

❖ PF 금융시장

- PF(Project Financing)금리는 2022년 후반~2023년 초 단기 급상승(평균 10%~최대 16%, A2급) 후 안정세(평균 6~7%) 유지 중임. PF 채권과 국공채 간 금리 차이는 약 2% 전후에서 유지 중임.
 - 금리 급상승 기인 2023년 초 정부채 금리는 약 3~4% 수준이었지만 PF금리는 기존 5%대에서 10% 수준으로 급상승함. 이에 따라 금융기관 및 시행사에서는 역마진(영업이익 대비 금융비용이 높아 적자 발생) 목격됨.
 - 이후, 금융시장이 점차 안정화됨에 따라 PF금리 수준이 낮아졌으며 현재는 6~7% 수준임.
- PF 대출 규모(신규+차환)는 2023년 1월 1조3천억 원에서 2024년 1월 6천억 원 수준으로 대폭 축소됨.
- 위 금리 수준과 대출 규모 데이터를 종합해 볼 때, 현재 PF 신규 사업은 사업성이 담보된 곳에서만 추진 가능함을 뜻함. 이는 전국 일부 지역(서울 강남권) 제외한 나머지 지역에서는 PF 착수 환경이 어려워지고 있음을 뜻하며 부동산시장 침체는 당분간 계속될 수 있음을 시사함.
 - PF채권 특성상 만기는 1년 이내이며 공사 기간 중 계속 차환됨. 따라서, 새로운 사업장이 발생하지 않는다면 PF채권 발행량 감소로 이어짐.
 - 2023년 6월까지 신규 발행량이 점차 축소되었고 이후 발행량이 유지되는 점을 고려해 볼 때 일부 신규 PF 사업장이 발생하는 것으로 보임. 이는 사업성이 좋은 사업장에서만 선택적으로 PF가 일어나는 것을 뜻함.
 - 더불어 사업성이 좋은 사업장에서만 PF 채권이 발행되고 있으므로 PF 금리는 타 사업성이 저조한 사업장 대비 유리할 수 있음. PF금리와 정부채 간 금리 차이가 좁혀짐을 뜻함.

[그림 2-4] PF 금융시장

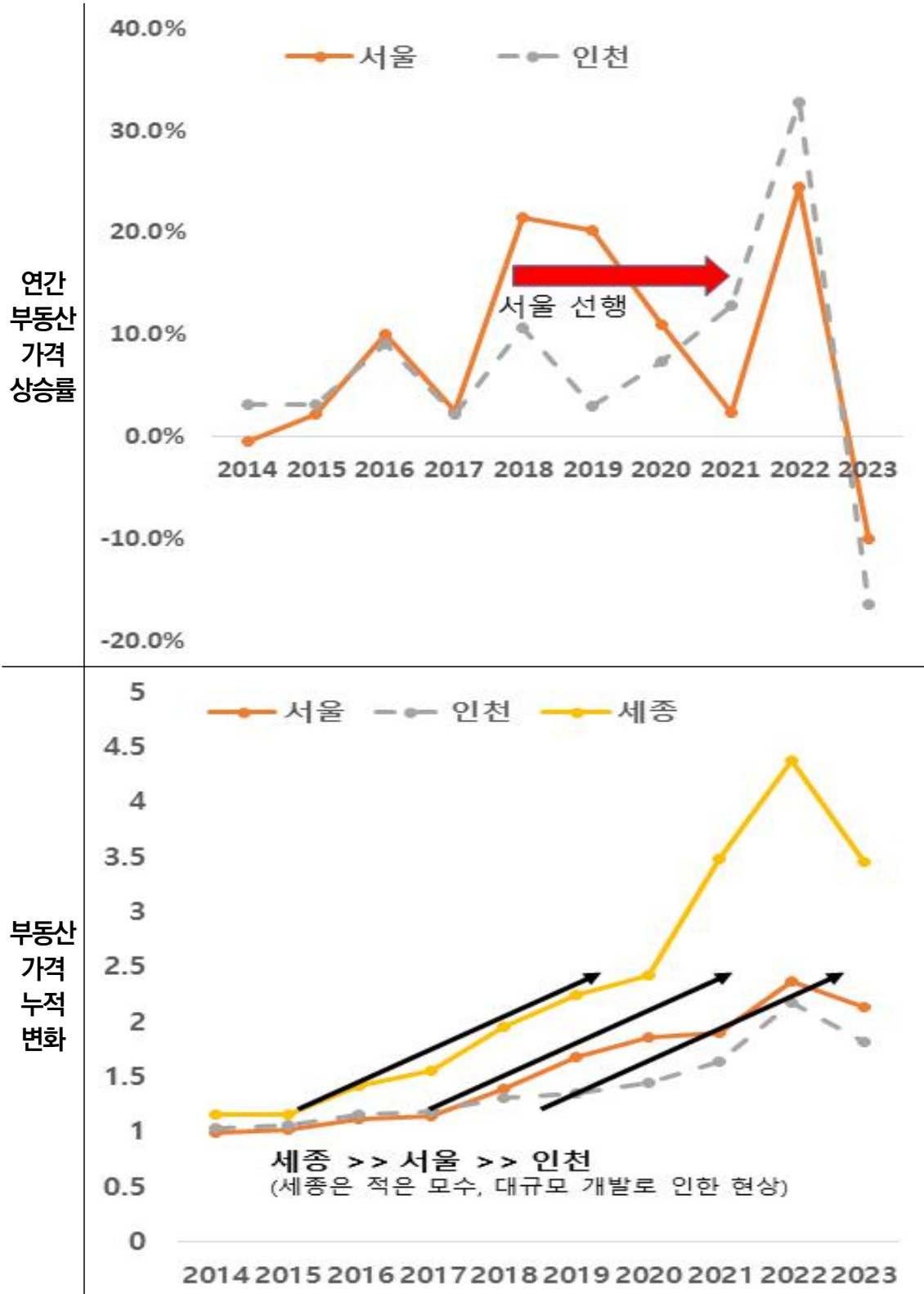


자료(출처): KOFIA BOND(2024) 참고 및 가공

❖ 국내 부동산시장

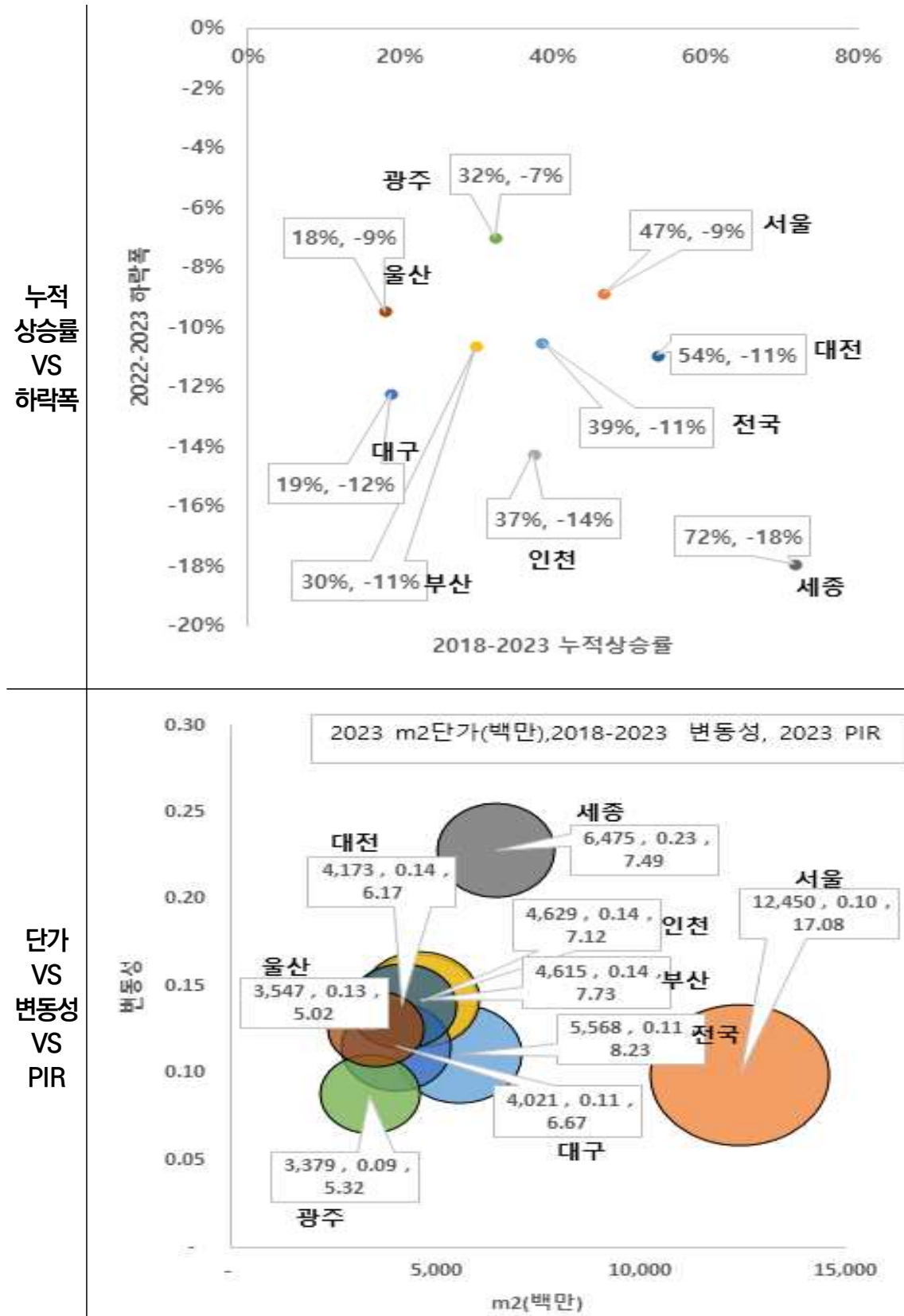
- 연간 부동산 가격 상승률 및 부동산가격 누적 변화율 검토 시 서울 부동산 경기 회복 후 각 지역으로 확산함. 세종/서울/인천 순으로 부동산가격 변동성이 높음.
 - 연간상승률 비교 시 서울 가격 상승 후 상승 여력이 다른 지역 전파됨. 대표적으로 서울이 2017년 대폭 상승 시 인천 시장의 움직임은 크지 않았지만 이후 2021년 인천 부동산시장 상승률이 서울을 앞지름.
 - 이후, 2022년 말부터 서울 및 인천 가격은 모두 하락하였으며 하락의 폭은 인천이 더 큼.
- “선 서울 상승 후 인천 상승, 인천의 하락 폭이 서울 대비 큼” 현상을 볼 때 서울이 인천 대비 상급지임이 확인됨. 따라서, 인천의 부동산 침체 해소는 자산이 갖는 내외부 가격 개선 요소 제외(재개발/재건축 호재 또는 교통 등 인프라 대폭 개선) 시 서울 가격 상승에 달려있음을 뜻함.
- 부동산가격 누적 변화율 검토 시 세종의 변동성 가장 높음을 알 수 있음. 부동산 자산 모수가 상대적으로 타 도시 대비 작은 점, 인위적 대규모 개발이 지속 추진 중인 점 등이 주요 사유로 보임.
- 누적 상승률과 하락 폭 비교 시 세종의 변동률(누적 상승률(2018~2023년) 72%, 하락 폭(2022~2023년) -18%)이 가장 높음. 전국 평균은 각각 39%, -11%이며, 인천의 경우 각각 37%, -14%로 전국 평균을 추종함.
- m²당 단가와 변동성 PIR(Property Income Ratio, 자산 가격/연봉) 비교 시, 서울의 PIR은 17.08년으로써 가장 높음. 인천은 7.12년 수준으로써 전국 수준(8.23년) 및 세종/부산 등과 유사한 수준임.
- 변동성(2018~2023년의 연간상승률 기준 표준편차) 관점 서울은 0.1, 인천은 0.14이며 전국 및 부산과 유사 수준임. 서울 대비 인천 등이 경기예 조금 더 민감한 것으로 보임.

[그림 2-5] 국내 부동산 흐름



자료(출처): 한국부동산원(2024) 참고 및 가공

[그림 2-6] 누적 상승률/PIR/변동성 지역 비교



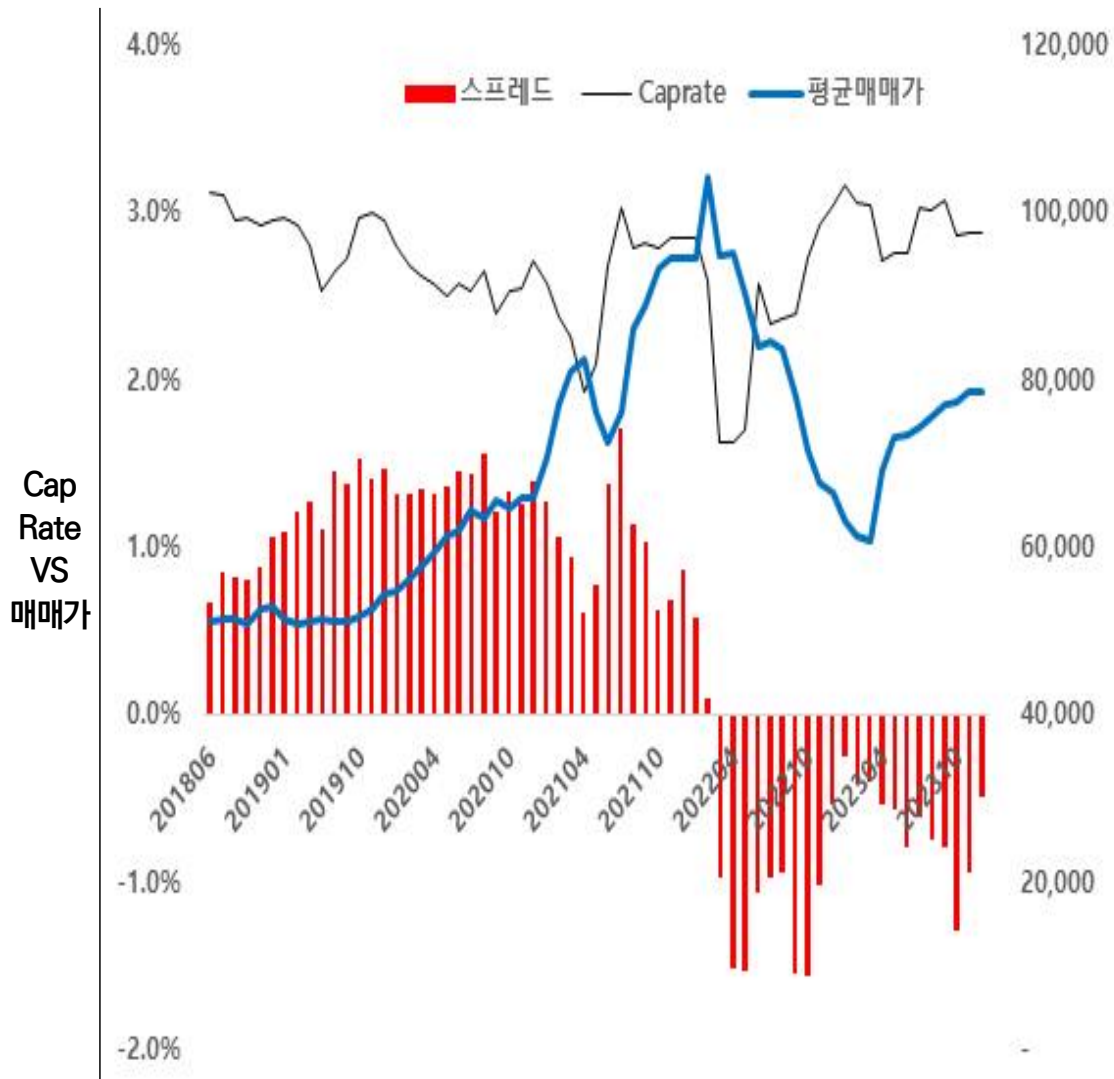
자료(출처): 한국부동산원(2024) 가공

제3장 인천 부동산시장 동향

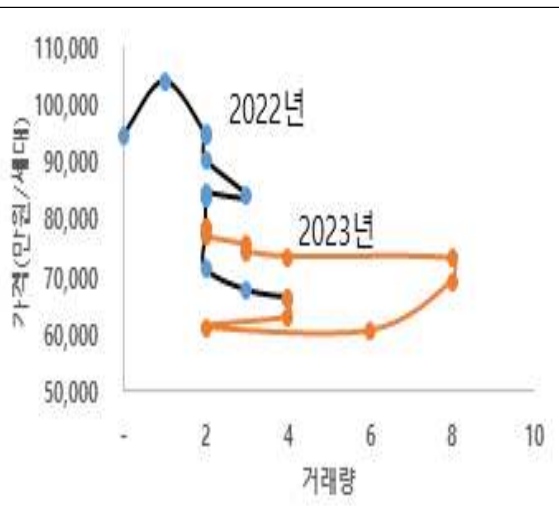
1. 송도

- 고점 및 저점을 시사하는 대표적 지표로써 자산수익률(Cap Rate=연간임대료수입/자산가격)와 국고채 간 금리차(스프레드)가 주로 활용됨.
- 상단의 빨간 막대그래프가 스프레드임. 2021년 1월 정점(1.7%)이후 연초부터 스프레드가 점차 축소되었으며 2022년 상반기 음(-1.5%)으로 반전됨.
 - 음의 스프레드로 반전되는 2022년 상반기 평균 매매가(10억 원)는 최대치였으며 이후 급격히 하락함. 따라서, 스프레드와 매매가는 서로 역의 관계에 있음이 확인됨.
- 이후, 자산 가격이 반등하는 2023년 10월 음의 스프레드(-1.3%)가 확장되었으며, 2023년 말부터 음의 스프레드(-0.5%)는 점차 축소되는 패턴이 목격됨. 매매 저점은 통과한 것으로 보임.
- 별집이론 추세를 볼 때, 2022년(검은색 꺾은 선) 가격 직 하강 후 2023년(주황색 꺾은 선) 거래량이 상승하면서 매매가가 약 7억 원 중반까지 상승하였으나 이후 거래가는 유지되면서 거래량이 축소됨. 저점 통과했으나 추가 상승력이 제한적임을 알 수 있음.
- 매매, 전세 반등추세에서 매매가가 및 전세가가 2023년 상반기까지 하락 후, 2023년 상반기 이후 매매가 및 전세가가 모두 일부 반등함. 전세가가 매매가의 최하방 지지선임을 고려 시, 현재 매매가 반등은 저점 통과 후 상황으로 간주하는 것이 합리적임.
- 종합해 볼 때, 2023년 상반기 이후 가격의 저점이 통과된 것으로 보이나 추가 상승력은 제한적임을 알 수 있음. 또한, 경기 악화 시 추가 하락할 가능성도 배제하기 힘들.

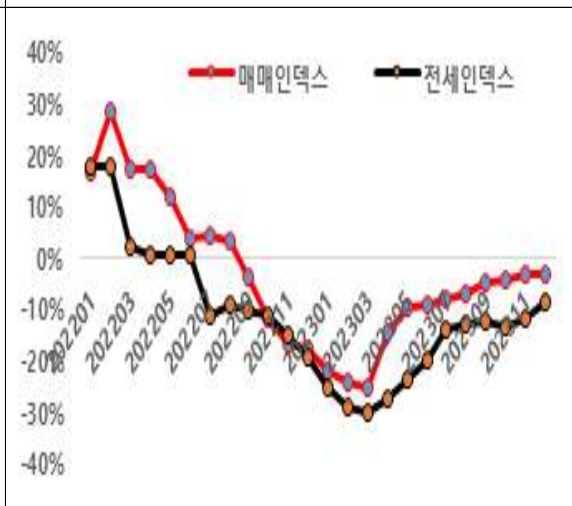
[그림 3-1] 송도지역 흐름



별집이론 추세



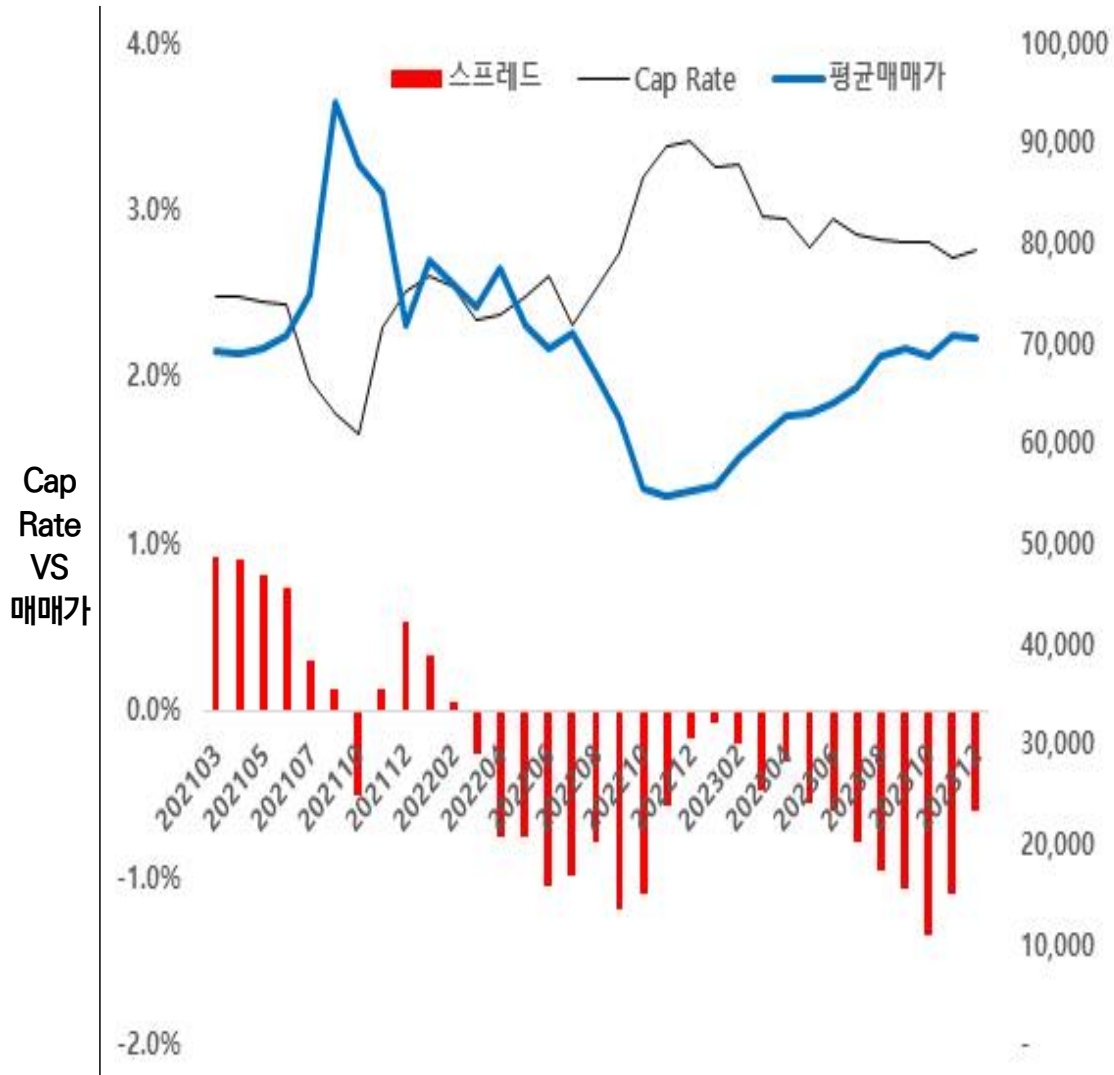
매매, 전세 반등 추세(2021.03=0)



2. 청라

- 2021년 하반기 부동산가격은 최고점 도달하였으며 이후 급격히 하락함.
 - 단, 청라의 경우 송도 대비 급격히 상승하고(2021년 하반기) 바로 하락하여 스프레드 추세 식별이 뚜렷하지 않은 특징이 있음.
- 별집이론 추세에서 2022년(파란색 꺾은 선) 거래가는 하락(초 8억 원→말 5.5억 원)하였지만, 거래량은 일부 증가한 패턴이 목격됨. 2023년(주황색 꺾은 선) 거래량이 축소되면서 거래가가 회복(5.5억 원→7억 원)되는 패턴이 목격됨.
- 매매가 및 전세가 추세에서 2022년 말까지 매매가 및 전세가가 동반 하락하였으며 이후 두 지표 모두 일부 반등함.
- 종합해 볼 때, 매매가 저점 이후 음의 스프레드가 축소(2023년 10월 -1.3%→2023년 12월 -0.6%)되고 있어 매매가 저점 통과된 것으로 보이며, 매매 및 전세가가 반등하였으므로 현재 반등한 매매가는 일시적인 현상이 아닌 것으로 보임.
- 다만, 별집이론 추세에서 일반적 부동산 경기 확장 국면은 거래량이 증가하면서 거래가가 증가하는 것이지만, 청라의 경우 거래량 하락과 동반하여 매매가가 상승하고 있으므로 부동산 경기 확장 국면에는 부합하지 않음.
- 대외적 경기 변동성으로 부동산시장에 악영향이 미치면 청라의 반등한 부동산가격이 다시 하락할 가능성을 배제하기는 힘들.
- 국내 경기 환경이 급격히 개선되거나 청라 자체 내 입지 환경 개선 요소가 없다면, 현재 반등한 가격이 보합 형태로 유지될 가능성이 클 것으로 보임.

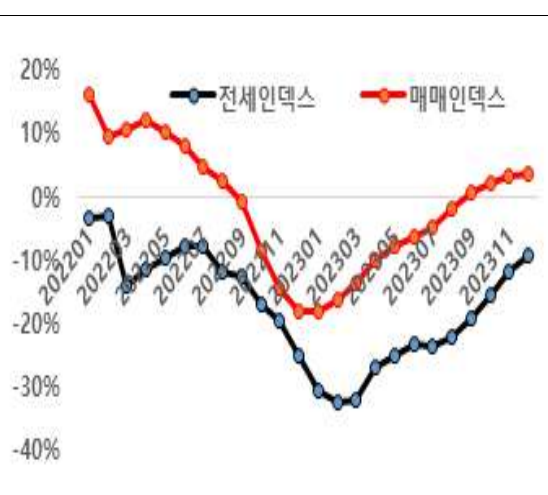
[그림 3-2] 청라지역 흐름



별집이론 추세



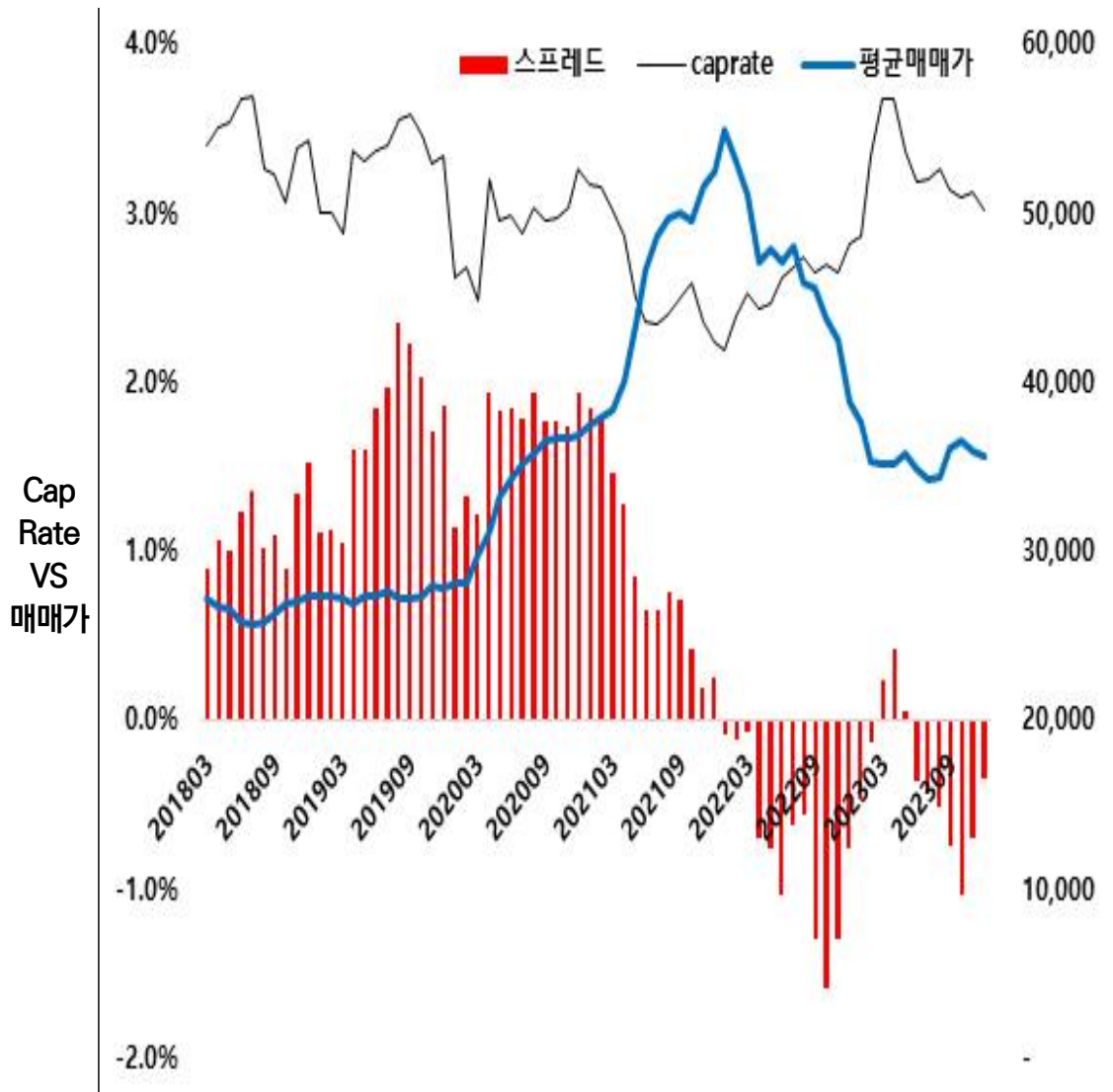
매매, 전세 반등 추세(2021.03=0)



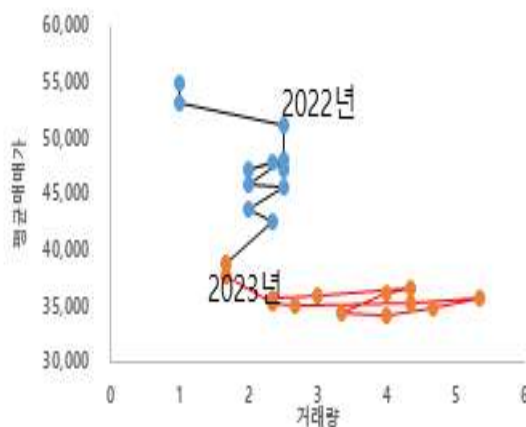
3. 부평

- 다른 지역과 유사하게 2021년 하반기 부동산가격이 최고점 도달하였으며 이후 급격히 하락함. 이후, 음의 스프레드가 지속되었으며 현재 다른 지역과 유사하게 음의 스프레드가 축소되는 패턴이 식별됨.
- 별집이론 추세에서 2022년(파란색 꺾은 선) 거래가 하락 모습이 목격됨. 이후, 2023년(주황색 꺾은 선) 거래량 및 거래가에 혼조세가 있는 것으로 보임. 최저점 저지선에서 본격적 반등은 보이지 않음.
- 매매가 및 전세가 추세에서 2022년 말까지 매매가 및 전세가가 동반 하락하였으며 이후 두 지표 모두 반등 없이 유지됨.
- 종합해 볼 때, 매매가 저점 이후 음의 스프레드가 축소되고 있어 매매가 저점 통과된 것으로 보임. 이후, 전세가 및 매매가가 저점을 계속 유지하고 있어 송도 및 청라와 같이 저점 통과 반등의 상황으로 보기는 힘들.
- 송도 및 청라 등지에서 부동산 반등이 본격적으로 시작되거나 부평 자체적 호재(군부대 이전, GTX 개통) 또는 아파트 자체 호재(재개발/재건축) 등의 이벤트가 있을 시 반등이 가능할 것으로 보임.
- 대외적 경기 변동성으로 부동산시장에 악영향이 미치면 시장에 따라 하락과 반등의 패턴이 목격된 과거 사례를 볼 때 부평 시장가격은 변동성에 노출될 것으로 보임.

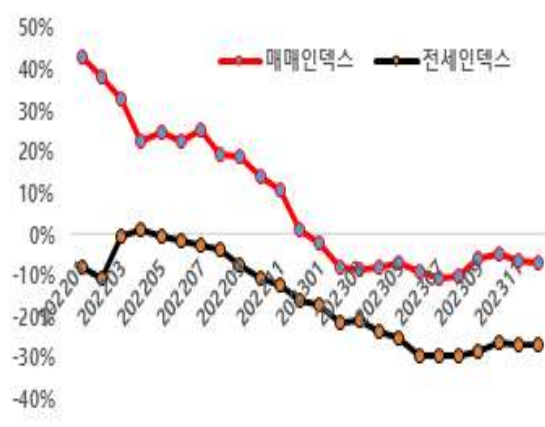
[그림 3-3] 부평지역 흐름



별집이론 추세



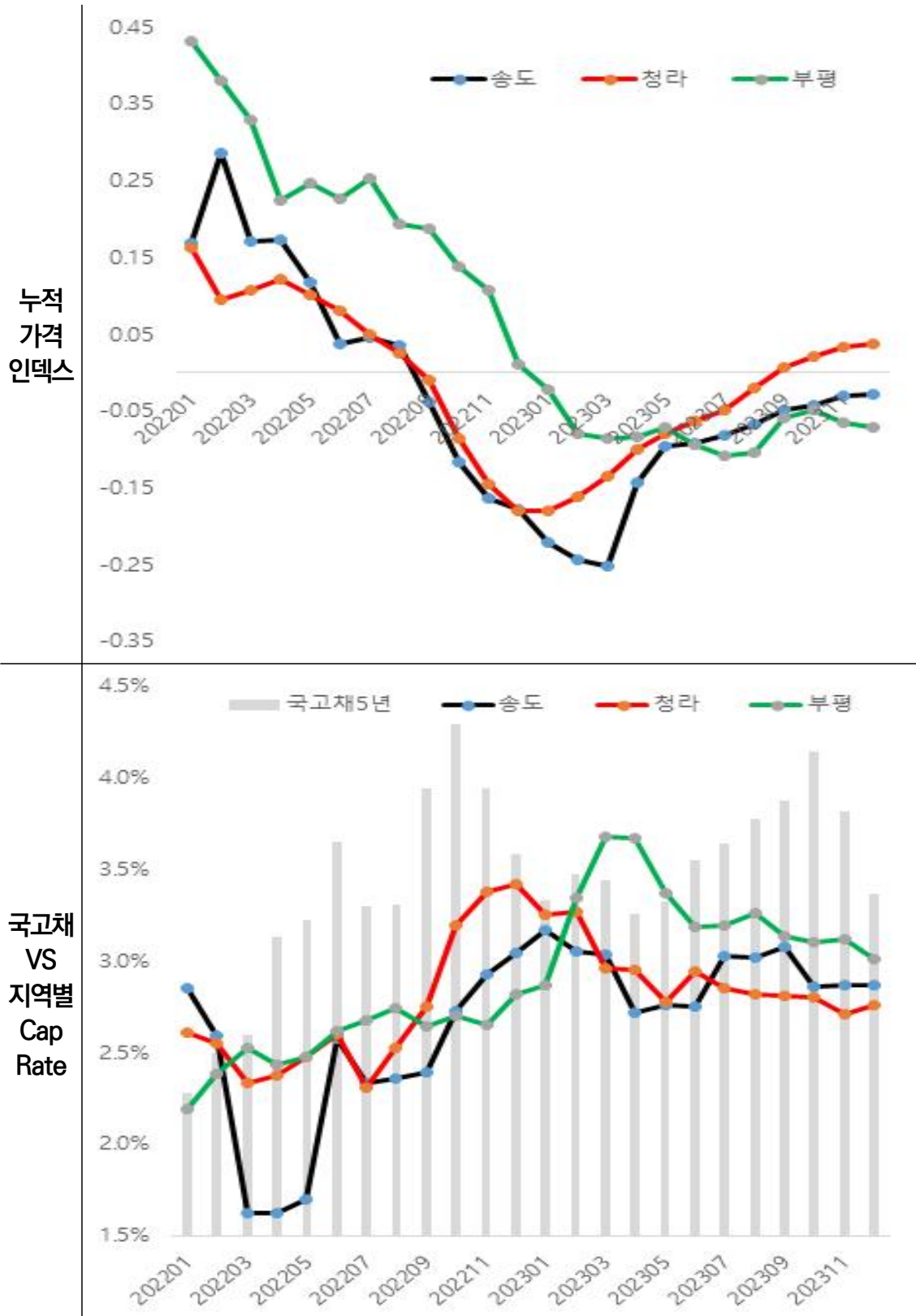
매매, 전세 반등 추세(2021.03=0)



4. 소결

- 아래 그림은 송도/청라/부평의 지가 변동 폭을 비교함.
- 우선, 상단의 누적 가격 인데스에서 3지역 모두 하락 및 반등 시기에서 일부 차이가 있음을 확인할 수 있음.
- 송도의 하락 종말 시점은 2023년 5월 정도 중반이며, 이후 반등함. 청라의 경우 2023년 2월 정도에서 하락 추세가 멈췄으며 이후 반등 시작함.
 - 반면, 부평의 경우 송도와 유사하게 2023년 5월 중반까지 하락하였으나 다른 두 지역에서 확인된 반등추세가 보이지 않으며 횡보세가 유지됨.
- 하락의 시점과 종점, 이후 반등의 시점과 종점에 의해 부동산 급지가 결정된다는 점에서 송도와 청라는 부평보다는 상위 급지에 있는 것으로 보임. 송도, 청라 본격 반등 후 부평 반등 추세가 뒤따를 것으로 예상됨.
 - 송도와 청라의 반등세는 급격한 하락 이후 일부 반등한 패턴이며, 본격화된 반등이라고 보기는 힘들. 따라서, 부평의 횡보세가 현재까지 유지됨.
- 하단 그림은 국고채 및 지역별 자산수익률(Cap Rate)를 비교함. 재건축 등 자산 자체적 부의 증식 효과 없이 대외 환경변수로 수익률이 산정되는 경우 자산수익률이 낮을수록 상위 급지, 높을수록 하위 급지로 간주함.
 - 예를 들어, 수도권 외곽일수록 매매가 대비 전세가율이 높으며 핵심 입지일수록 낮음. 전세가가 월세가를 대변하므로, 핵심 입지의 자산수익률이 비핵심 입지 대비 낮다는 것을 뜻함.
- 대체적으로 송도, 청라, 부평 순으로 자산수익률이 낮음.
 - 송도 및 청라의 자산수익률 격차는 2023년 1월 이후 그 격차가 감소한 것으로 보이며 교통 호재(GTX, 공항철도 9호선 직결 등) 및 개발 호재(스타 필드, 아산병원, 하나금융타운) 등의 실현 가능성 증가 등의 사유로 보임.

[그림 3-4] 송도/청라/부평 누적 가격 인덱스 등



자료(출처): 한국부동산원(2024) 가공

제4장 결론 및 정책제언

1. 결론

- 저위험 저수익(Low Risk Low Return) 투자 강화
 - 일본 투자 매력도 상승 중, 반면 한국의 매력도는 수익률 대비 높은 조달 비용으로 매력도 저하됨.
 - 미국 등 선진국의 부동산 경기 선 회복 후 국내 부동산 본격 반등 가능
- 한국 거시경제 체력 미손상되었으나 위기에 노출되어 있음은 자명
 - 한국 CDS, 국제신용등급 모두 안정적 기조임. 다만, PF는 사업성 좋은 사업장에만 선택적으로 추진되고 있으며, 건설사 위기도 불거지고 있음.
 - 이러한 국내 리스크 증가는 인천 등 지역부동산 반등에 악영향 요소임.
- 부동산시장 측면 인천은 전국 추세 평균 유지
 - 인천의 상승률 및 하락률 및 가격 상승 변동률은 전국 평균과 유사하며, 다른 지역과 유사하게 서울의 부동산가격 추세에 직접적 영향 받음.

2. 정책제언

- 부동산시장 모니터링 강화
 - 부동산시장 불황 장기화 시 신규 부동산 개발 축소 및 기존 주택시장에서의 거래 감소로 취득세 수입 하락은 불가피함.
 - 인천시는 한국부동산원의 부동산통계 데이터를 기반으로 월간 시장 현황을 분석함. 한국부동산원의 수집 단위는 최소 구/동 이상으로써 수집 단위가 넓음. 좀 더 좁게 분석하는 플랫폼 개발을 통해 대응력을 높여야 함.
- 민간투자사업 관련 민간사업자와 협상 시 수익성 분석 예측자료로써 본 연구 결과물 활용

참고문헌

■ 단행본/연구보고서

배덕상(2023). 2023년 인천 부동산시장 진단. 인천연구원.

■ 전자문서자료/홈페이지

금융투자협회 채권정보센터. 단기금융시장-전자단기사채. <https://www.kofiabond.or.kr/>(2024.02.01. 접속)

한국부동산원(2024). 부동산통계정보. <https://www.reb.or.kr/reb/main.do>(2024.02.01. 접속)

CBRE(2024). "2024 Asia Pacific Investor Intentions Survey". <https://www.cbre.com/insights/reports/asia-pacific-investor-intentions-survey-2024>(2024.02.01. 접속)

Cbonds(2024). "CDS 5Y Korea" <https://cbonds.com/indexes/13895/>(2024.02.01. 접속)

FRED(2024). Economic Data. <https://fred.stlouisfed.org/>(2024.02.01. 접속)

Moody's(2024). South Korea Credit Rating. <https://www.moody.com/credit-ratings/Korea-Government-of-credit-rating-440230?lang=ko&cy=kor>(2024.02.01. 접속)

OECD(2024). Long Term Interest Rates Forcast. <https://data.oecd.org/interest/long-term-interest-rates-forecast.htm#indicator-chart>(2024.02.01. 접속)