

## ◆ 매매가격 상승폭 유지, 전세가격 상승폭 축소

매매가격 +0.08% 상승, 전세가격 +0.15% 상승

한국감정원 2020년 9월 1주(9.7일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.10% → +0.08%)

▶ 수도권(+0.07% → +0.06%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.01% → +0.01%) 상승폭 유지 / 7.10대책 영향 및 코로나 재확산에 따른 경기 위축 우려 등으로 매수세 감소 및 관망세 지속
- **강북14개구(+0.01%)** : 마포구(0.02%, 도화·마포동 일부 중소형), 용산구(0.02%, 역세권 대단지), 동대문구(0.02%, 장안·이문동 대단지), 중랑구(0.02%)
- **강남11개구(+0.01%)** : 강남구(0.01%, 일부 신축), 강동구(0.01%, 9억 이하), 송파(0.00%)·서초구(0.00%)는 상승·하락 등 혼조세 보이고 관망세 짙어지며 보합
- **경기(+0.11% → +0.09%) 상승폭 축소** / 안정화 대책 등의 영향으로 상승폭 축소 광명(0.25%, 광명뉴타운 추진 등 정비사업), 성남 분당(0.19%, 학군 및 중소형), 파주(0.00%, 구도심 위주 매수세 감소되며 보합 전환), 안산(-0.01%)

▶ **인천(+0.03% → +0.04%) 상승폭 확대**

미추홀(0.10%, 교통 및 주거 인프라), 부평(0.09%, 7호선 연장 호재)

▶ **지방(+0.11% → +0.11%) : 상승폭 유지**

5대광역시(0.15%), 8개도(0.06%), 세종(0.47%), 대전(0.31%), 대구(0.18%)

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 유지(+0.15% → +0.15%)

▶ 수도권(+0.16% → +0.16%) : 상승폭 유지

• 서울(0.09% → 0.09%), 경기(0.21% → 0.21%), 인천(0.13% → 0.14%)

▶ **지방(+0.14% → +0.14%) : 상승폭 유지**

• 5대광역시(0.15%), 8개도(0.11%), 세종(0.87%), 대전(0.21%), 울산(0.42%)

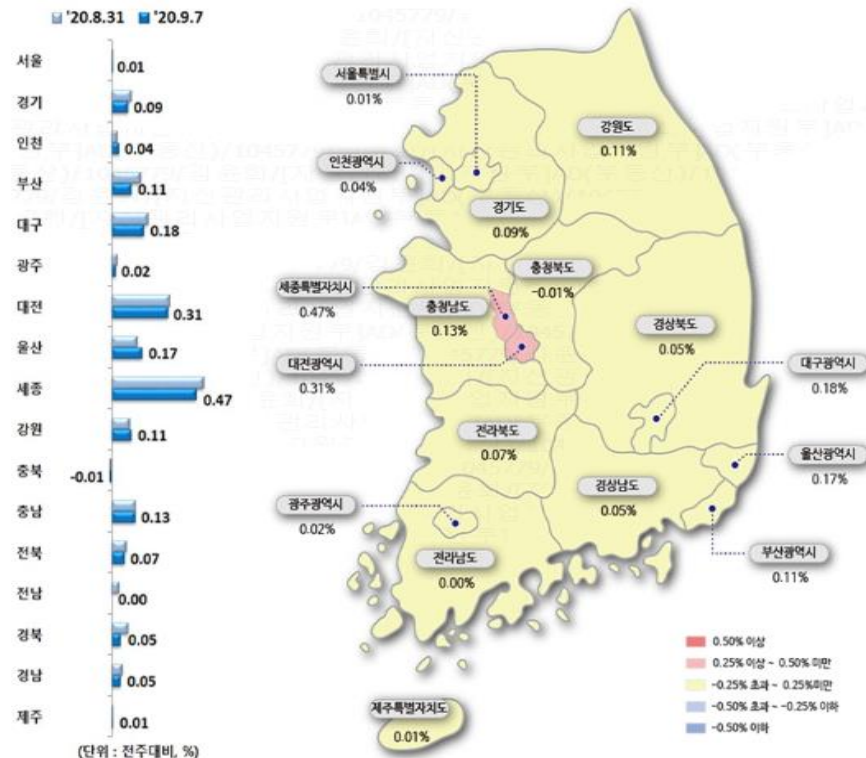
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



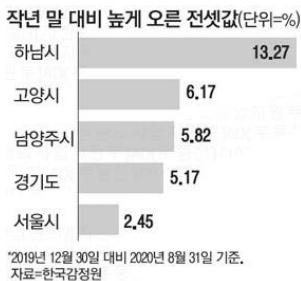
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



## ◆ 주간 주요 뉴스

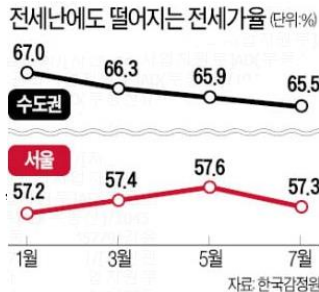
### ■ 사전청약 1순위 요건 채우려... 주변 전셋값은 이미 뛰었다 (9/8, 매일경제)

- 정부가 3기 신도시 사전청약을 발표하면서 대상지인 하남, 고양, 남양주 등의 전셋값이 더 폭등할 것이란 우려
- 이미 해당 지역들은 3기 신도시 청약 기대감에 전세 수요가 급증하면서 전세가격 상승률이 전국 상위권을 차지하며 과열
- 사전청약 1순위 요건을 채우기 위한 수요 급증과 임대차3법 통과에 따른 매물 감소 영향이 맞물려 더 가파른 상승세를 나타낼 수 있어



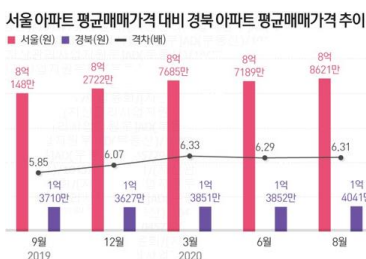
### ■ ‘뛰는’ 전셋값 위에 ‘나는’ 매매가...전세가율 2014년 이후 가장 낮아 (9/9, 한국경제)

- 수도권 아파트의 매매가 대비 전세가 비율(전세가율)이 65.5%로 2014년 이후 가장 낮은 수준으로 하락
- 정부의 실거주 요건 강화 등으로 전셋값이 고공행진 하고 있으나 매매가가 더 빠른 속도로 올랐기 때문
- 7월 전세가율이 낮은 곳은 용산구, 강남구, 송파구, 세종시, 경기 과천시, 서초구, 경기 광명시, 강동구, 마포구, 경기 구리시 등 대부분 인기 주거지로 나타남



### ■ 경북 아파트 6채 이상 팔아야 서울서 1채 산다, 더 심해진 양극화 (9/8, NEWS1)

- 서울과 지방 아파트 가격 격차 더 벌어져 양극화 심화
- 전국 평균 매매가격이 가장 낮은 경북의 아파트 6채 이상을 팔아야 서울 아파트 1채를 살 수 있어
- 최근 1년간 서울의 평균 매매가격이 10.6% 오르는 동안 경북은 2.4%에 그쳐 가격격차 심화됨
- 다주택자 규제를 강화하면서 주택수를 줄이는 대신 규모나 가치를 높이는 톨돌한 한채를 선택한 탓



## ◆ 위클리 이슈

### : 수도권 사전청약

(수도권 공공분양 6만호 내년 7월부터 사전청약) 3기신도시와 수도권 공공택지에 들어서는 공공분양 아파트 6만가구에 대한 사전청약이 내년 7월부터 시작된다. 2022년까지 인천 계양, 하남 교산, 고양 창릉 등 3기신도시와 성남, 시흥, 서울 용산 정비창 용지 등 수도권 주요 공공택지의 공공분양이 대상이며, 사전청약 6만가구는 3기신도시 공공분양 2만2천여 가구와 서울 및 수도권 공공분양 3만8천여 가구로 구성된다. 이 중 서울에서 나오는 사전청약 물량은 용산 정비창 용지 3천여 가구 등 총 5천여 가구로 예정되었으며, 실수요자인 3040 위해 특별공급 비율도 높인다.

(태릉CC·과천청사 발표서 빠지고 청약시기도 불확실) 수요의 관심이 높은 핵심지역인 태릉CC와 과천청사는 주민반발로 무산되었으며, 향후 청약시기도 불확실한 상황이다. 실수요를 위해 30평대 중형 비중을 15%에서 최대 50%로 크게 늘리고, 사전청약때 발표되는 예상 분양가는 주변 시세보다 30% 가량 저렴할 것으로 예상된다.

사전청약은 재당첨 제한에 해당되지 않으며, 사전청약때보다 소득이 늘어도 본청약 때 취소되지 않는다. 또한 최대 2년 의무거주기간은 본청약 시점까지 채우면 된다.

(사전청약 진단) 입지적 한계로 인해 서울 핵심지 수요를 대체하기에는 역부족일 것으로 보이며, 사전청약 대기수요가 늘어나면 전세시장은 오히려 더 불안해질 수 있어 ‘패닉 바잉’을 달래는데 그치는 수준이 될 가능성이 높다. ✎



| 주요 입지   | 규모(공씨는 3기신도시, 관호안은 기구수) | 사전청약시점(계획)   |
|---|-------------------------|--------------|
| 1 인천계양(1100), 남양주진접(21400), 성남북정1·2(1000) 등   |                         | 2021년 7~8월   |
| 2 남양주왕숙(1500), 시흥하중(1000), 의정부우정(1000) 등  |                         | 2021년 9~10월  |
| 3 남양주왕숙(2400), 부천대장(2000), 고양창릉(1600), 하남교산(1100), 과천과천(1800·2018년 발표지구), 군포대야미(1000), 시흥거모(2700), 안산장상(1000), 안산신길2(1400), 남양주양정역세권(1300) 등                  |                         | 2021년 11~12월 |
| 4 남양주왕숙(4000), 인천계양(1500), 고양창릉(2500), 부천대장(1000), 남양주왕숙(1000), 하남교산(2500), 용산정비창(3000), 남양주양정역세권(1500), 광명학온(1100), 안산장상(1200), 검암역세권(1000), 용인플랫폼시티(3300) 등 |                         | 2022년        |

\* 위클리 이슈는 작성자 개인의 사견이며, 회사의 의견과 다를 수 있습니다.