Weekly Report (Real Estate)

◆ **매매가격 상승폭 유지, 전세가격 상승폭 확대**

매매가격 0.16% 상승, 전세가격 0.07% 상승

한국감정원 2020년 3월 2주(3.9일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 유지 (+0.16%→ +0.16%)

▶ **수도권(+0.27% → +0.28%) : 상승폭 확대**

- **서울**(+0.01%→ +0.02%) **상승폭 확대 /** 부동산 대책과 코로나19 영향으로 매수심리 위축, 중저가 단지 상승폭 유지, 강남권 고가단지 및 재건축 매수세 감소
  - **강북(+0.05%)** : 노원구(+0.09%) 월계동 위주(광운대 역세권사업), 강북(+0.09%) 미아동 대단지 위주, 광진구(+0.00%) 보합 유지
  - **강남(0.00%)** : 강남구(-0.06%), 서초구(-0.06%) 중대형 등 초고가 하락세 지속, 송파구(-0.06%) 호가대비 낮은 실거래가로 하락폭 유지
- **경기**(+0.39%→ +0.41%) **상승폭 확대 /** 수원(+0.76%) 2.20대책 발표와 코로나19 확산으로 거래활동 위축 및 상승폭 축소
- **인천**(+0.42%→ +0.38%) **상승폭 축소 /** 교통망 확축 기대감으로 상승세 유지됨

▶ **5대광역시(+0.07% → +0.06%) : 상승폭 축소**

대전(+0.40%), 대구(-0.04%), 세종(+0.98%), 8개도(+0.00%)

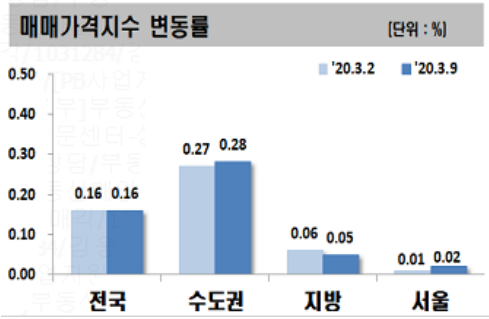
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.06%→ +0.07%)

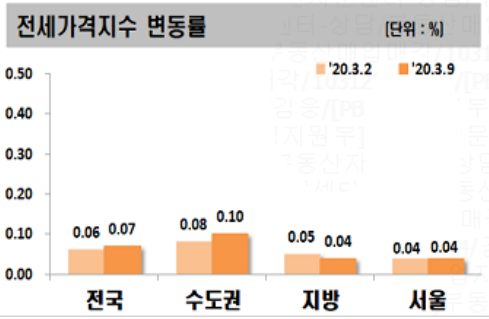
▶ **수도권(+0.08%→ +0.10%) : 상승폭 확대**

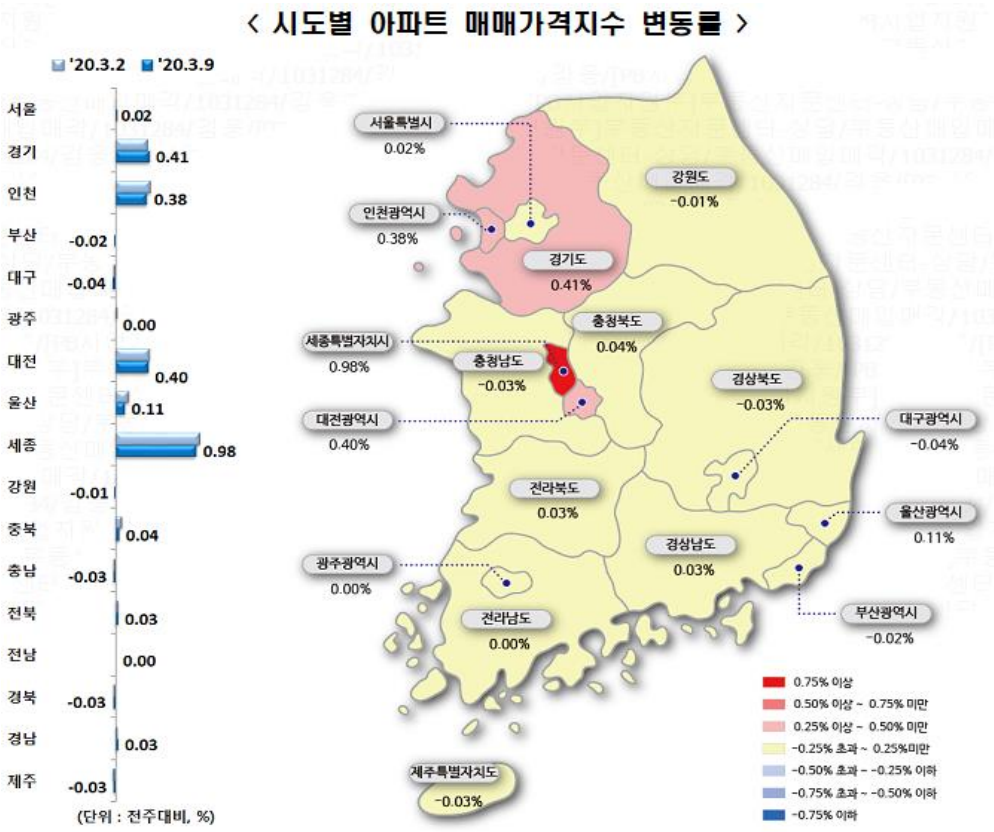
- 서울(+0.04% →+0.04%), 인천(+0.15% →+0.18%), 경기(+0.08% →+0.11%)

▶ **지방(+0.05%→ +0.04%) : 상승폭 축소**

- 울산(+0.10%), 대전(+0.22%), 세종(+0.57%)





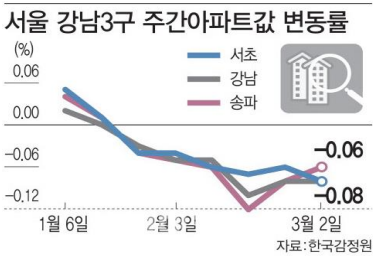


◆ 부동산 시장 침체.. "하락 신호탄인가, 급매물에 의한 착시효과인가"

- 부동산 시장 침체 영향.. 강남지역 고가 아파트 중심으로 억대 급매물 출현, 매수심리 위축 및 코로나19 확산까지 더해져 거래량도 급감
- 전문가별 전망 엇갈리면서 시장 혼선 가중

■ 2억 내린 급매도 출현…코로나19에 주택시장도 '흔들' (03/12, 이데일리)

- 23억 반포래미안퍼스티지, 20억대 급매 등장
- 12·16대책 이어 코로나19 충격..시장 불확실성 커져"
- 코로나19가 장기화된다면 경제적 충격이 상당해져 부동산도 수요 위축과 거래시장 하방압력 부담증가
- 재건축 단지들도 코로나19의 직격탄 4월말 시행되는 민간택지 분양상한제 연기 요구



■ 아파트 거래 10분의 1토막, 부동산 '잔인한 3월' (03/11, 조선일보)

- 전국 아파트 거래량 작년 12월 6만7957건에서 지난달 5만972건으로 25% 감소, 3월 1일~9일까지 5,668건
- 서울의 아파트 거래량 작년 12월 9598건에서 지난달 5,469건으로 43% 감소, 3월 1일~9일까지 281건
- 하루 평균 거래량 기준 309건에서 31건으로 격감
- 당분간 거래량이 급감하면서 급매물 위주로 거래 전망

■ 대구 부동산 시장 '대 혼돈'..."이런 난리는 처음" (03/09, 데일리안)

- 한국감정원 3월 2주 아파트 가격 동향에 따르면 지방 아파트 매매가는 0.05% 상승했음에도 불구하고, 대구 지역의 아파트 매매가는 0.04% 하락.
- 2월 아파트 거래량(2046건) 역시 1월(3855건)의 절반 수준으로 감소.
- 분양시장도 안갯속. 3월 예정이었던 '대구 봉덕 새길 재건축'(345가구), '대구 황금동 주상복합 1·2차'(338가구), '중동 푸르지오'(714가구), '대구 다사역 금호어울림'(869가구) 등의 분양 시기가 잠정 연기됨
- 코로나19의 확산으로 당분간 대구 부동산 시장의 혼돈은 지속될 것으로 예상

■ 12·16 대책 후폭풍…1분기 서울 신축아파트 전세가율 급등 (03/09, 헤럴드경제)

- 직방 빅데이터분석, 1분기(1월~3월) 서울 아파트 평균 전세가율 59.9%로 집계.
- 신축 아파트 전세가율 54.2%→65%
- 9억원 초과 단지 주택담보대출비율(LTV) 하락, 15억원 초과는 대출 금지 규제로 고가 신축 아파트의 매매가격 하향 조정이 나타난 결과로 분석.

- 전세가율은 매매가격 하향조정의 영향으로 당분간 오름세가 지속될 것으로 전망
- 노원 · 도봉 · 강북구(일명 노도강) 등에서 대출규제가 덜한 9억원 이하 아파트 중심으로 갭투자 수요가 급증하고 있는 것으로 파악

■ 13일부터 주택거래신고 강화…시장 침체 우려 커져 (03/12, 헤럴드경제)

- 13일부터 비규제지역에서 6억원 초과, 조정대상지역에서 3억원 초과 주택 매입 시 자금조달계획서를 제출
- 투기과열지구 내 9억원 초과 고가주택 매입시 잔액 잔고증명서, 주식거래내역서, 증여·상속신고서나 납세증명서, 소득금액증명원이나 원천징수영수증, 부동산 매매계약서와 임대차계약서, 부채증명서 등 15종에 달하는 증빙 서류 제출
- 시장에서는 사실상의 주택거래 허가제나 다름없다는 주장 제기, 코로나19 확산과 더불어 거래 감소 및 주택시장 위축 우려

■ "주택임대차보호법 개정, 세입자 보호 하려면…촘촘한 '예외' 필요" (3/11, 아시아경제)

- 법무부는 최근 발표한 올해 업무계획을 통해 주택임차인의 계약갱신요구권, 상가임차인 우선입주요구권 · 퇴거보상청구권 등을 담은 주택임대차보호법 개정 추진
- 주택임차인 계약갱신요구권 도입시 임대인에게 계약 갱신을 통해 4년간 거주 가능
- 시장에서는 취지 공감하지만 정책 패키지 도입 초기 임대차 시장의 불안 우려
- 법무부 용역 결과 계약갱신청구권 도입시 초기 임대료 추정 상승률이 8.32%로 분석
- 임대료 통제가 임대주택 공급과 시설 개선에 악영향을 끼칠수 있어 이를 방지하기 위한 다양한 예외규정을 적용해야 한다고 조언