

◆ 매매가격 및 전세가격 상승폭 축소

매매가격 0.07% 상승, 전세가격 0.04% 상승

한국감정원 2020년 3월 5주(3.30일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.11% → +0.07%)

▶ 수도권(+0.21% → +0.14%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.00% → -0.02%) 하락 전환 / 코로나19 사태로 촉발된 대·내외 경제 불확실성과 자금출처 증빙 강화, 보유세 부담증가 등으로 매수심리 크게 위축 '19년 7월 1주차 상승 이후 39주만에 하락 전환
- 강북(+0.01%) : 마포(-0.02%) · 용산(-0.01%) · 성동(-0.01%) 하락 전환 노원(+0.04%) · 도봉(+0.05%) · 강북(+0.05%) 상승폭 축소
- 강남(-0.04%) : 강남(-0.16%) · 서초(-0.17%) · 송파(-0.12%) 15억 초과단지 위주로 하락폭 확대, 강동(-0.01%) 중대형 단지 위주로 매물 증가 및 하락 전환
- 경기(+0.28% → +0.19%) 상승폭 축소 / 코로나 사태에 따른 경기위축 우려 등으로 매수심리 위축. 용인(+0.11%), 수원(+0.15%), 군포(+0.55%), 시흥(+0.53%)
- 인천(+0.42% → +0.34%) 상승폭 축소 / 남동(+0.47%), 연수(+0.43%)

▶ 지방(+0.02% → +0.00%) : 상승폭 축소 / 대전(+0.20%), 부산(-0.02%), 세종(+0.24%), 8개도 (-0.02%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.05% → +0.04%)

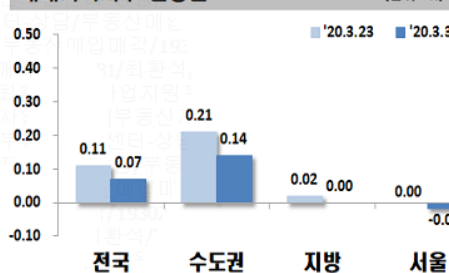
▶ 수도권(+0.07% → +0.05%) : 상승폭 축소

- 서울(0.03%) 상승폭 축소, 인천(0.19%) 상승폭 축소, 경기(0.04%) 상승폭 확대

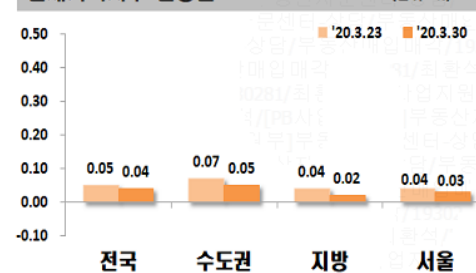
▶ 지방(+0.04% → +0.02%) : 상승폭 축소

- 대전(+0.05%), 울산(+0.05%), 세종(0.20%), 8개도(+0.02%)

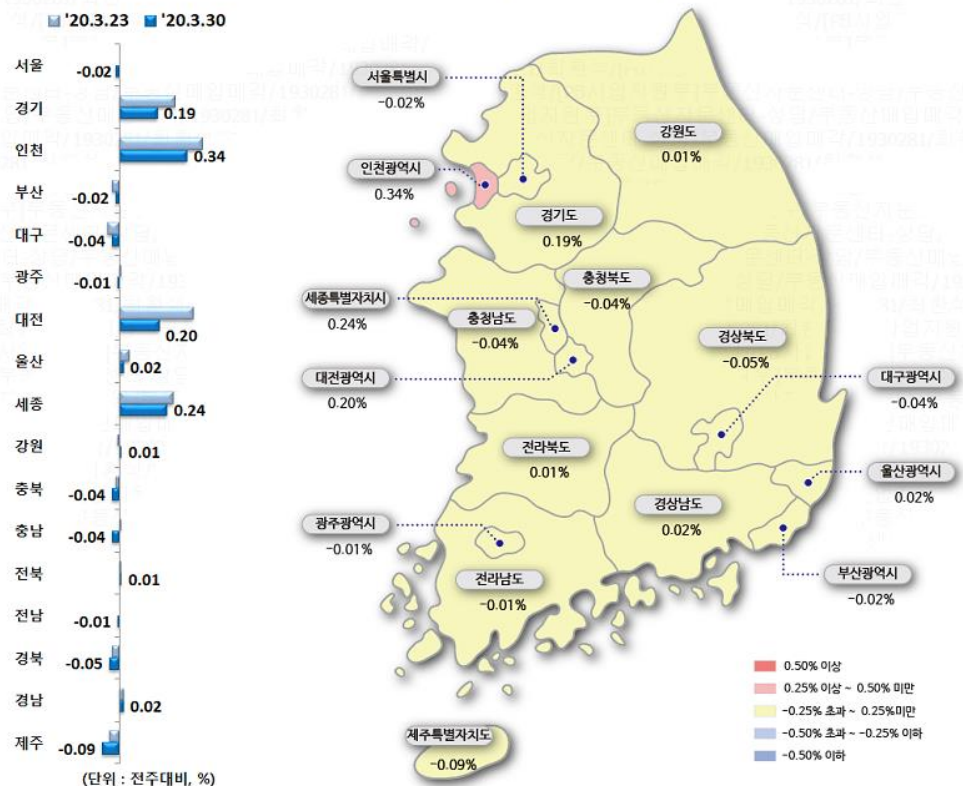
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 코로나에 오피스 시장도 내려앉았다 (03/31, 파이낸셜뉴스)

- 고공행진을 이어온 오피스 매매시장 거래 감소세로 코로나19의 영향으로 분석

- 1/4분기 오피스 거래금액 1조 9,838억으로 집계
전년 4분기 대비 -10.4% 전년 동기 대비 -15.2%

- 매매가격 588만 7,000원(㎡ 당)으로 전분기 대비 -11.8%로 급등세 진정



■ 투기과열지구 1순위 청약 거주요건 1년→2년... 적용 시기는? (04/01, 머니S)

- 서울·과천 등 수도권 투기과열지구, 3기 신도시 등 대규모 택지개발지구에서 분양하는 아파트 청약 1순위 거주요건 1년에서 2년으로 강화 예정

- 4.1일 '주택공급에 관한 규칙' 개정안 가결. 빠르면 4.20일 쯤 입주자모집공고부터 적용
- 분양가상한제·투기과열지구 내 청약당첨자 재당첨제한 10년으로 강화 (조정지역 7년)

■ 목동·의왕도... 공시가 집단민원 비강남·수도권 확산 (04/02, 헤럴드경제)

- 목동 신시가지 7단지 입주자대표회의 단체연명으로 이의신청 준비중
공시가격 전년대비 27~28% 가량 상승, 현실화율 강남보다 높아 공정성에 의문 제기
- 강남권 이어 이의신청 확산세, 종선 맞물려 하이슈로 부상

■ 서울 아파트값 39주 만에 하락...규제보다 더 센 코로나 위력 (04/02, 서울경제)

- (한국감정원) 서울 아파트 매매가격 변동률 2주간의 보합세 끝에 -0.02% 기록
- 2019년 7월 1주차 이후 처음 하락, 강남4구에 이어 마용성(마포·용산·성동)도 하락 전환
- 강남3구 가장 큰 낙폭, 강동구도 -0.01%로 하락전환, 풍선효과 컸던 수·용·성도 주춤

■ 서울시 공급절벽 우려?...

압구정3구역 등 재건축 일몰기한 연장 (04/02, 서울경제)

- 4.1일 도시계획위원회 재건축사업 일몰기한 연장에 동의
- 서울시 주민 30% 연장동의 또는 구청 요청시 적극 검토예정
- 일몰제 예정 총40곳 중 24개 구역 연장신청

일몰제 연장된 정비사업 구역

구역명	소유자 동의율(%)
강남 압구정 3구역	33.62
강남 압구정 4구역	35.43
강남 압구정 5구역	31.18
서초 신반포2차	66.29
서초 삼호기든5차	55.95
송파 한양2차	47.78
용산 신동아	39.29
성동 성수1 단독주택	64.7

자료:서울시

◆ 위클리 이슈

: 혼란한 시장, 코로나19 부동산 하락의 신호탄 될까?

4월 2일 발표된 한국감정원 주간 아파트 매매가격 동향(3.30일 기준)에 따르면 서울 아파트 가격 주간변동률은 -0.02%로 9개월 만에 하락 전환한 것으로 나타났다. 감정원은 코로나19 사태로 촉발된 대·내외 경제불확실성과 자금출처 증빙 강화, 보유세 부담증가 등으로 크게 위축된 매수심리를 주요 원인으로 꼽았다.

한편, 현장에서는 급급매로 수익원이 하락한 가격에 거래가 되는 아파트가 있는 반면 일부 고액 아파트는 신고가를 갱신하는 등 부동산 시장 또한 코로나19 사태로 인한 혼란이 가중되는 양상이다.

과연 코로나19사태는 부동산 하락의 신호탄이 될 수 있을까?

3월에 나타난 아파트 시장의 흐름은 코로나 사태로 인한 하락의 신호라기 보다 '다주택자 양도소득세 중과 유예' 조치에 따른 조정장세로 보는 것이 더 타당할 듯 하다. 이는 강남4구의 하락폭은 유지되는 가운데 준강남으로 분류되는 마·용·성은 하락 전환 된 반면, 노·도·강과 경기·인천권은 상승폭이 축소됐을 뿐 여전히 상승하고 있는 모습에서도 알 수 있다. 과민하게 반응하고 있는 언론과 달리 아직은 코로나 사태에 따른 하락의 신호탄이라고 확대 해석하기에는 무리가 있다고 보는 이유이다. 다만 월말이 가까워 질수록 코로나 사태의 장기화 우려에 따른 불안감이 시장에 서서히 반영되는 모습을 보이고 있다.

이후 부동산 시장은 코로나 사태에 의한 부정적 영향이 커짐에 따라 단기적으로는 보합 또는 약보합 흐름이 나타날 가능성이 커 보이며, 사태가 종식 된 이후 다시 회복하는 V자형 흐름을 보일 것으로 예상된다. 수요와 공급의 불균형, 유동성 공급 과잉, 저금리 등 경제위기와 같이 극단적인 상황이 발생하지 않는 한 아직까지는 부동산에 우호적인 요인들이 더 우세하기 때문이다.

물론 코로나 사태가 빨리 종식될지 아니면 장기화 될지에 따라 부동산 시장 또한 영향을 받을 수 밖에 없기 때문에 시장의 흐름을 예측하기 힘든 변동성이 내재되어 있다. 하지만 현재 시장을 가장 불안하게 만들고 있는 것은 언제 끝날지 모른다는 과도한 공포감이 아닐까 싶다. 냉철한 판단력과 이성이 어느때보다도 필요한 이유이다.