

◆ 매매가격 및 전세가격 상승폭 축소

매매가격 0.06% 상승, 전세가격 0.03% 상승

한국감정원 2020년 4월 1주(4.6일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

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

▶ 수도권(+0.14% → +0.12%) : 상승폭 축소

- 서울(-0.02%→ -0.04%) 하락폭 확대 / 코로나19 확산과 정부 규제 영향으로 관망세 확대되고 거래 위축됨에 따라 서울 주요지역은 대체로 급매물 위주로 거래되며 지난주 대비 하락폭 확대
- 강북(0.00%) : 마포(-0.04%) · 용산(-0.04%) · 광진구(-0.03%) 하락폭 확대 노원(+0.03%) · 도봉(+0.03%) 상승폭 축소
- 강남(-0.08%) : 강남(-0.24%) · 서초(-0.24%) · 송파(-0.18%) 불확실성 확대와 보유세 부담 등으로 하락폭 확대, 강동구 고가 단지 위주 내림세 보이며 소폭 하락
- 경기(+0.19%→ +0.17%) 상승폭 축소 / 코로나19 확산, 규제 확대 등으로 경기 전체 상승폭 4주 연속 축소된 가운데 수원 권선·영통 보합 전환, 안산(+0.48%), 군포(+0.48%), 구리(+0.46%) 상승폭 축소
- 인천(+0.34%→ +0.29%) 상승폭 축소 / 남동(+0.46%), 연수(+0.34%)
- ▶ 지방(+0.00% → -0.01%) : 하락 전환 / 대전(+0.11%), 대구(-0.04%), 세종(+0.24%), 8개도 (-0.02%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.04%→ +0.03%)

▶ 수도권(+0.05%→ +0.05%) : 상승폭 동일

- 서울(0.03%) 상승폭 동일, 인천(0.14%) 상승폭 확대, 경기(0.04%) 상승폭 유지

▶ 지방(+0.02%→ +0.01%) : 상승폭 축소

- 대전(+0.03%), 울산(+0.04%), 세종(0.21%), 8개도(0.00%)

매매가격지수 변동률

[단위 : %]

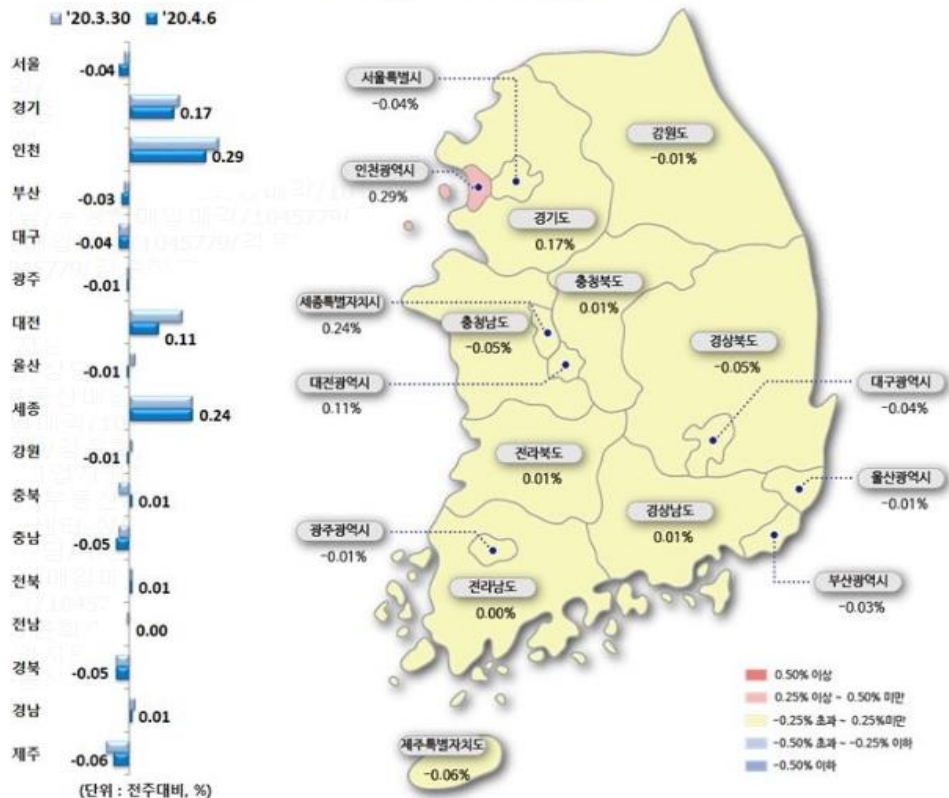


전세가격지수 변동률

[단위 : %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ ‘법원도 멈춰 세운 코로나19’ 법원경매 입찰기일 변경비율 68.3% (4/6, 파이낸셜뉴스)

- 코로나19로 전국 지방법원이 멈추며 지난달 법원경매 입찰 기일 변경 비율 68.3%로 역대 최고치 기록
- 다만 3월 3주 이후 인천, 의정부 등 수도권 일부 법원은 비규제지역을 중심으로 아파트 경매에 수십 명이 몰리며 높은 경쟁률을 기록, 감정가를 훌쩍 넘겨 낙찰되는 등 인기

구분	2020년 3월	2020년 2월	증감률	2019년 3월	증감률
진행건수	3,876	11,727	-66.9%	9,779	-60.4%
낙찰건수	1,364	4,252	-67.9%	3,317	-58.9%
낙찰률	35.2%	36.3%	-1.1%p	33.9%	1.3%p
낙찰가율	70.1%	70.9%	-0.8%p	66.9%	3.2%p
평균응찰자 수	4.8	4.5	0.3	3.7	1.1

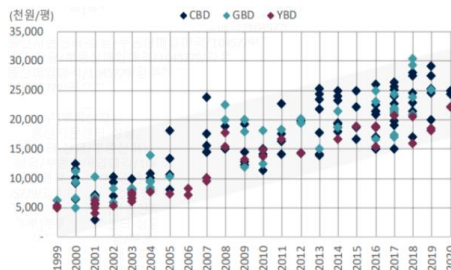
■ 강남 재건축, 금융위기때 30% 빠져...‘금리·공급·전세’ 그때와 달라 (4/7, 매일경제)

- “똥값... 장기 하락세 길목”
- ① 경제위기·전염병 사태 겹쳐
- ② 장기간 이어진 급등 피로감
- ③ 분양가상한제 등 겹겹 규제
- “다르다...단기 조정 후 반등”
- ① 저금리·풍부한 시중 유동성
- ② 서울 입주물량 내년엔 절반
- ③ 전세가를 15%p 이상 높아



■ 코로나로 커진 불확실성...“오피스가격, 오르기 어렵다” (4/7, 조선비즈)

- 세빌스코리아는 7일 ‘코로나 바이러스 펜데믹에 따른 한국 부동산 시장의 영향’ 보고서에서 오피스 시장 투자 규모 축소 전망
- 코로나 사태 장기화시, 리테일 업계의 직·간접 임대료 인하가 오피스 시장에도 나타날 것
- 향후 오피스 투자 시장은 투자자들의 관망세 속 거래 기간이 늘어나고 매물도 감소
- 안전자산 선호 현상은 더 뚜렷해져 코어 오피스나 물류시설 매물은 관심을 끌 것



◆ 위클리 이슈

: 전세가 상승 지속, 계약갱신청구권 도입 실효성 있나

서울 아파트 전셋값이 46주 연속 상승세를 이어가면서 전세입자들의 부담도 커질 전망이다. 이에 따라 ‘계약갱신청구권’ 도입 시기가 빨라질 것으로 예상되는데, 실효성에 대한 의문도 가중되고 있다.

서울 아파트 전셋값은 지난해 5월 1주부터 46주 연속 상승했다. 2022년까지 입주물량이 줄어든 것으로 전망되고 있어 이러한 상승기조는 이어질 것으로 보인다, 지난 12.16 부동산대책으로 담보대출 기준이 강화되면서 집주인들의 자가입주율이 높아졌고, 청약 1순위 거주요건이 2년으로 늘어남에 따라 전세로 머무는 예비 청약자들도 전셋값 상승을 야기하고 있는 원인으로 꼽을 수 있다.

전셋값이 이렇게 고공행진을 이어감에 따라 정부는 ‘계약갱신청구권’ 등의 제도 도입을 앞당길 것이라는 전망이 나오고 있으며, 이에 대한 실효성 논란도 이어지고 있다.

전월세 계약갱신청구권이란 임차인이 2년 임차계약 만료 후 갱신을 요구할 경우 임대인은 별다른 이유 없이 갱신을 거절할 수 없도록 하는 제도이다. 10년간 계약갱신을 요구할 수 있는 상가임대차보호법과 같은 제도를 주택에도 적용하는 것으로, 계약갱신청구권 도입 시 임차인은 최장 4년까지 계약을 연장할 수 있다. 갱신 시점에 전세금 5%를 초과하는 인상이 불가능한 상한도 주어진다.

그러나 이러한 안전장치에 상응하는 리스크 요인도 상존한다.

우선, 관련 법의 소급 적용이 어렵기 때문에 상한을 감안한 임대인이 계약갱신청구권 제도가 시행되기 전 임대료를 미리 올려 단기적인 전셋값 급등이 나타날 수 있다. 전세 물량이 감소할 것으로 보여지는 현 상황에서는 이러한 불안심리가 임대료 인상을 불러올 가능성이 상당히 높다. 또한 최근의 매매거래 감소 및 전셋값 급등 상황에서 전세 품귀로 이어질 수 있어 실수요를 더욱 압박하는 상황으로 이어질 수 있다.

현 상황에서는 규제를 강화하기 보다는 자율적인 시장기능을 회복할 수 있도록 보다 적극적인 임대주택 공급과 임대료 보조 정책이 더욱 유효할 것으로 보인다.