

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.09% 상승, 전세가격 +0.08% 상승

한국감정원 2020년 6월 1주(6.1일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.08% → +0.09%)

▶ 수도권(+0.10% → +0.12%) : 상승폭 확대

- 서울(-0.02% → 0.00%) 보합 전환 / 기준금리 인하, 보유세 기준일(6.1) 이후 급매물 소진된 15억 초과 단지 위주로 하락세 진정, 9억 이하 중저가 단지의 상승세 전환 등 3월 5주 하락 이후 9주 만에 보합 전환

- 강북(0.00%) : 마포(-0.03%), 용산(-0.02%) / 9억 초가 구축 위주로 하락세 유지 동대문(0.03%), 노원구(0.01%)는 중저가 단지 위주로 상승하며 강북 전체 보합
- 강남(-0.01%) : 강남(-0.03%), 서초(-0.04%), 송파(-0.03%) / 개발호재 있는 일부 단지(GBC인근) 위주로 급매물 소화되며 하락폭 축소

- 경기(+0.15% → +0.17%) 상승폭 확대 / 오산(+0.45%), 안산(+0.43%), 하남(0.37%) 정비사업 기대감이나 교통호재가 있는 지역 위주로 상승

- 인천(+0.19% → +0.21%) 상승폭 확대 / 서구(+0.24%), 부평(+0.23%), 남동(+0.26%) 7호선 연장 호재 등 서울 접근성 좋은 역세권 단지 위주 상승세 지속

▶ 지방(0.07% → 0.07%) : 상승폭 유지 / 5대광역시(+0.08%), 8개도(+0.05%) 대전(+0.46%), 부산(-0.01%), 세종(+0.28% → +0.44%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 상승폭 확대(+0.07% → +0.08%)

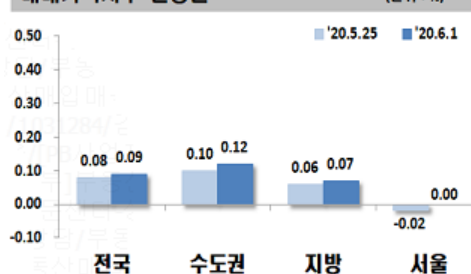
▶ 수도권(+0.08% → +0.11%) : 상승폭 확대

- 서울(+0.02% → +0.04%), 인천(+0.10% → +0.11%), 경기(+0.12% → +0.16%)

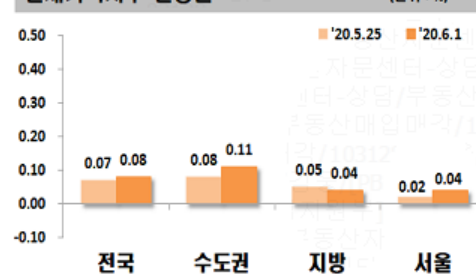
▶ 지방(+0.05% → +0.04%) : 상승폭 하락

- 5대광역시(+0.06% → +0.06%), 세종(+0.11% → +0.02%), 8개도(+0.05% → +0.03%)

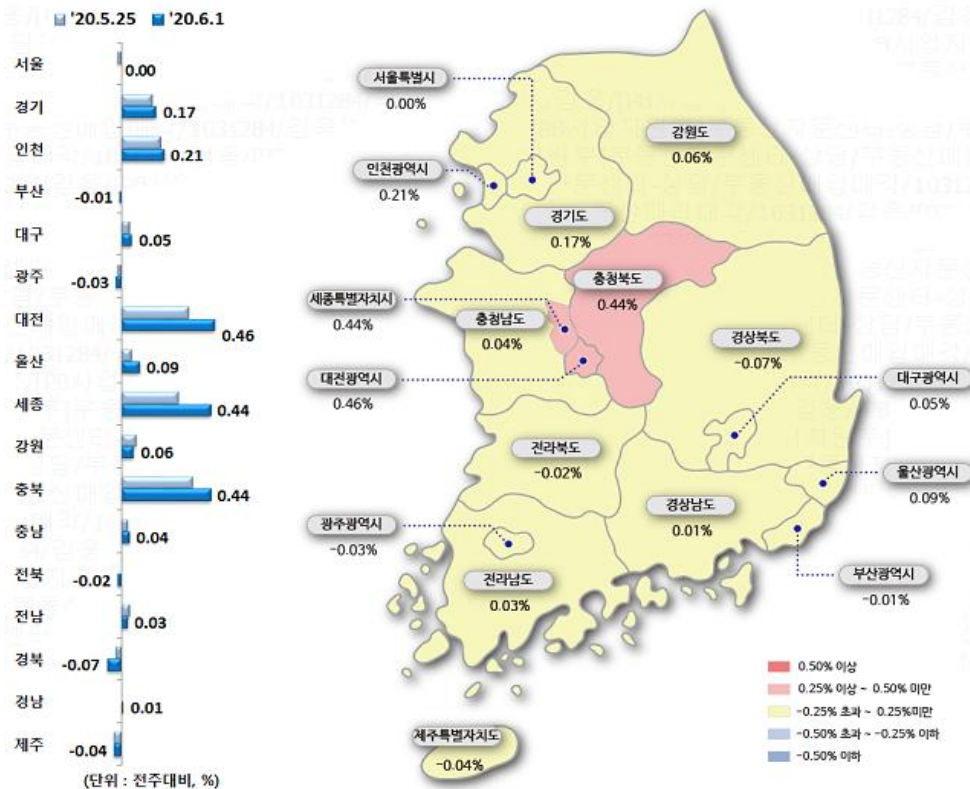
매매가격지수 변동률 (단위: %)



전세가격지수 변동률 (단위: %)



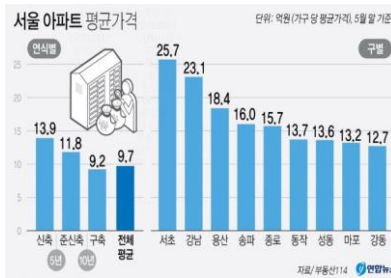
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 서울 신축 아파트값 평균 14억원 육박...서초구 25억원 '최고' (6/4, 연합뉴스)

- 부동산114 서울 아파트 연식별 평균가격 조사결과 신축(입주 1~5년차) 아파트 : 13억8천743만원
- 준신축(입주 6~10년) 아파트 : 11억7천997만원
- 구축(입주 10년 초과) 아파트 : 9억1천642만원
- 서초구 25억7천286만원으로 가장 높은 가격 유지
- 이는 최근 반포동과 잠원동 일대 재건축을 통한 신축 아파트 공급이 증가한 것이 원인으로 분석됨.



■ 서울 분양 아파트 치솟는 청약 커트라인 '서울 56점' ...30대 청약은 '넘사벽' (6/4, 뉴시스)

- 주택 시장에 대한 정부의 강력한 규제 및 분양 아파트 가격 통제 등의 영향으로 '로또 분양' 인식이 커지면서 청약 커트라인 상승세.
- 작년에 40점 이하로도 당첨이 가능했으나 올해는 청약 가점 만점자(84점)까지 나오는 등 60점 이상으로 상향
- 민간택지 분양가 상한제, 분양권 전매제한 강화 등 8월부터 새로운 규제가 시행됨에 따라 시행 전까지 청약 열기는 지속될 것으로 예상됨.

서울 분양 아파트 당첨자 가점

단지	자치구	청약시기	가점 커트라인
홍제역 해링턴플레이스	서대문구	2019년2월	36
길음롯데캐슬클라시아	성북구	2019년5월	54
등촌두산위브	강서구	2019년8월	47
이수푸르지오더프레티움	동작구	2019년6월	58
꿈의숲한신더휴	강북구	2019년11월	52
호반새빛목동	양천구	2020년4월	61
우정산술아이파크	강서구	2020년4월	56
흑석리버파크자이	동작구	2020년5월	59

자료: 리얼투데이 20.06.04 전진우 그래픽 기자 619@news1.com

■ 강남재건축 초긴장...현실화된 초과이익 환수 (6/2, 매일경제)

- 국토교통부 '재건축초과이익 환수법 시행령 및 환수 업무처리지침' 개정안 7월 12일까지 입법예고 (재건축 추진위 구성시점과 입주시점의 이익금액이 3000만원을 초과할 경우 이익의 10~50%를 조합에 부과하는 제도)
- 2018년 1월 재시행에 반발하여 헌법소원 제기한 결과 작년 말 합헌 결정. 이에 따른 후속조치
- 은마아파트 및 서초 반포주공아파트 등의 조합원 1인당 수억 원대 부담금 예상됨

재건축 초과이익환수 예정 주요단지

단지	가구 수
은마아파트	4,424
잠실주공5단지	3,930
개포주공6·7단지	1,960
반포주공1단지 3주공	1,490
개포주공5단지	940
대치쌍용2차	364

※ 자료=경비업계 종합

◆ 위클리 이슈

： 또 다시 내린 기준금리...부동산시장 영향은

한국은행은 지난 3월 16일 '빅컷'(1.25%→0.75%)을 단행한 지 2개월 만에 추가 금리 인하를 단행, 5월 28일 기준금리를 0.5%로 0.25%포인트 낮췄다. 통상 금리 인하는 예금이자 하락, 이자부담 감소, 화폐가치 하락 등의 영향으로 부동산 시장에 호재로 작용하는 경우가 많다. 그러나 최근 여러 요인들로 인해 분야별로 온도차가 있는 것으로 분석된다.

▲ 서울 아파트값.. 9주 연속 하락했지만 낙폭 계속 줄어...강남 급매 소진, 호가 상승
서울 아파트값은 지난 3월30일부터 9주 연속 하락세를 유지했으나 지난 4월 27일 0.07% 하락한 이후 차츰 낙폭을 좁히고 있다. 전주(-0.04%) 대비 낙폭은 절반으로 줄었다. 6월 1일 보유세(재산세+종부세) 부과 기준일을 앞두고 4월부터 쏟아진 절세를 위한 급매 물이 대부분 소진되면서 하락세가 둔화한 것으로 분석된다.

금액대별로는 15억원이 넘는 투기과열지구 초고가주택은 대출이 금지되고 공시가격 현실화로 보유세부담이 늘어나 금리인하에도 급반등은 어려울 것으로 분석된다. 반면 비규제지역 9억원 이하의 중소형·중저가 주택은 금리인하의 영향으로 거래량 및 가격이 상승할 것으로 예상된다.



▲ 서울 아파트 전셋값.. 금리 인하 등의 영향으로 지속적 상승 전망

한국감정원의 5월 넷째 주 아파트 전셋값 동향을 보면 서울의 전셋값 상승률은 +0.04%로 전주 대비 0.02% 상승했으며, 지난해 7월 첫째 주 이후 11개월째 상승세를 지속하고 있다. 이는 지속적인 저금리 기조로 전세를 월세로 전환하는 집주인과 코로나19 사태에 따른 집값 하락을 기대하는 대기 수요가 증가하면서 전세 가격이 상승하는 것으로 분석된다. 내년 서울 신규 아파트 입주 예상 물량은 총 2만3217가구로, 이는 올해의 절반 수준에 머무르는 수치여서 내년에는 지금보다 더욱 심각한 '전세 대란'이 예상된다. 정부와 국회는 전세시장 불안을 조기에 차단하기 위해 세입자 주거안정대책을 강화하는 '주택임대차보호 3법'(전월세 신고제·전월세 상한제·계약갱신청구권) 도입을 추진할 계획이지만 수요에 비해 공급이 부족한 상황여서 당분간 전셋값 강세는 유지될 전망이다.