

◆ 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 유지

매매가격 +0.12% 상승, 전세가격 +0.14% 상승

한국감정원 2020년 7월 3주(7.20일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.15% → +0.12%)

▶ 수도권(+0.16% → +0.13%) : 상승폭 축소

• 서울(+0.09% → +0.06%) 상승폭 축소 / 6.17대책 시행 및 7.10 보완대책

발표(다주택자, 단기거래 세제 강화) 등으로 전체적으로 매수문의 감소하고 관망세

• **강북14개구(+0.07%)** : 마포(0.09%) 도화·신공덕동, 은평(0.08%) 응암·불광동, 용산(0.08%) 이촌·신계동, 도봉(0.09%)·노원(0.08%) 중저가 단지 위주

• **강남11개구(+0.06%)** : 강남(0.06%) 개포·수서동, 서초(0.06%) 반포, 송파(0.06%) 방이·문정동 위주 상승했으나, 지난주 대비 상승폭 축소

강동(0.04%) 고덕·둔촌·암사 위주 상승했으나, 보유세, 단속 강화 등 매수세 감소

• **경기(+0.23% → +0.19%) 상승폭 축소** / 하남(0.49%, 미사위례신도시 신축), 김포(0.31%, 가격대 낮은 단지), 구리(0.30%, 교통호재 및 정비사업) 위주 상승했으나 상승폭 축소 수원(0.24% → 0.14%), 시흥(0.12% → 0.05%), 안산(0.06% → 0.03%) 상승폭 축소

• **인천(+0.06% → +0.05%) 상승폭 축소** / 규제지역지정 이후 매수세 감소, 관망세

▶ 지방(+0.13% → +0.12%) : 상승폭 축소

5대광역시(0.11%), 8개도(0.10%), 울산(0.18%), 부산(0.06%), 세종(0.97%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 유지(+0.14% → +0.14%)

▶ 수도권(+0.16% → +0.16%) : 상승폭 유지

• 서울(0.12%) 주거, 교육, 교통환경 양호하거나, 정비사업 이주 수요 있는 지역 위주

▶ 지방(+0.12 → +0.13%) : 상승폭 확대

• 울산(0.54%), 광주(0.04%), 세종(0.99%), 8개도(0.09%)

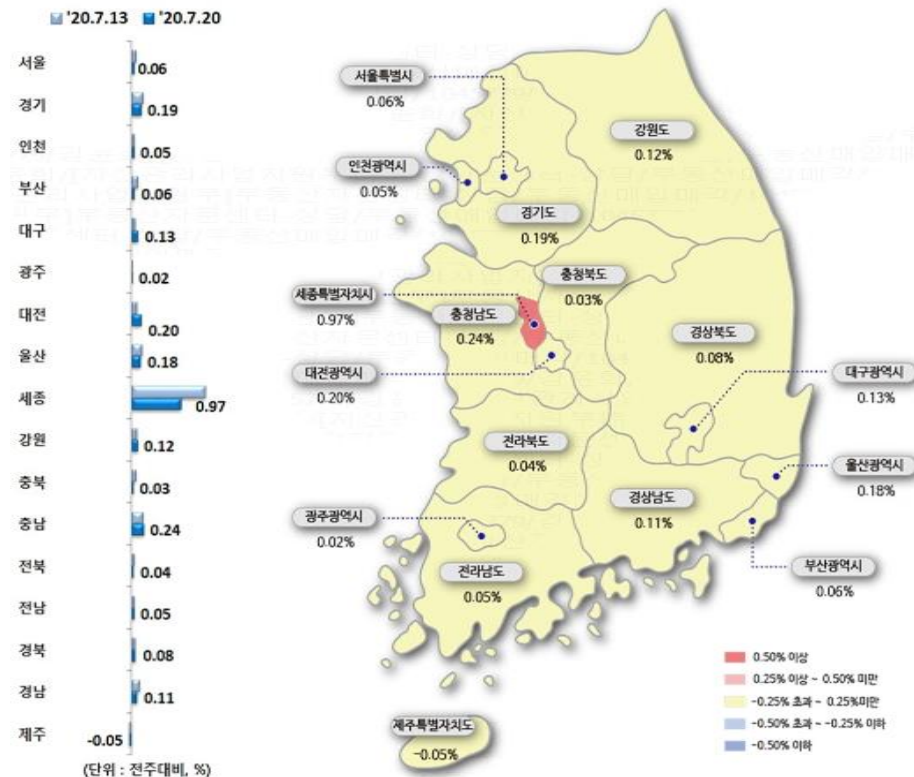
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



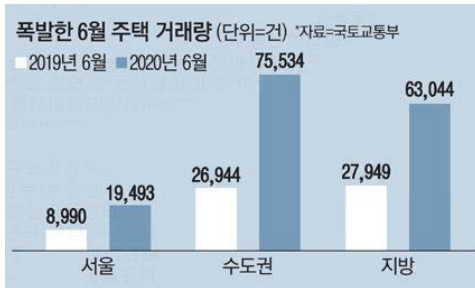
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 6월 서울 주택 거래 두 배 폭증...실수요자 '패닉 바잉' 잇따라 (7/22, 매일경제)

- 올해 6월 서울과 수도권, 지방 할 것 없이 주택 매매가 폭발적으로 늘어나
- 수도권은 7.5만건을 넘어 지난해 같은 기간 보다 2배 가까이 증가, 서울만 2만건 육박
- 앞으로 집을 사기 더 어려워질 것이라는 불안감에 '패닉 바잉(공포매수)'이 나타난 것
- 대책의 영향이 점점 짧아지고 있어



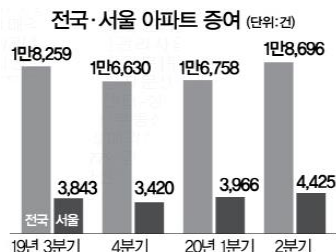
■ 내국인 묶인 사이...대출 규제 상관없는 외국인들, 강남 아파트 쇼핑 (7/22, 매일경제)

- 부동산규제로 내국인의 경우 LTV 등 규제가 강해졌으나, 상대적으로 규제에서 자유로운 외국인은 현지대출, 송금 등이 가능,중과규정도 없어
- 역세규제 속 또 다른 '풍선 효과'로 이어지고 있어
- 싱가포르, 캐나다 등처럼 외국인 취득세율을 올릴 필요성 대두



■ 출구없는 다주택자 '파스니 물려주자'...아파트 증여 역대 최고 (7/22, 서울경제)

- 2분기 전국 아파트 증여 건수 1만 8,696건, 서울만 강남 3구 중심 4,425건 달해
- 현재 중부세율과 양도세율이 같이 올라가면서 출구가 없는 상황으로, 세금폭탄 피해 증여 계속 이어질 것



◆ 위클리 이슈

: 문제는 공급

서민 주거 안정을 필두로 하여 거둬들인 정부의 대책은 아이러니하게도 높아진 세금부담을 바탕으로 증여와 임대사업자 등록으로 다주택자를 내몰면서 거래절벽을 야기했다. 매물이 묶이면서 거래가 어려워지자 부동산 가격은 상승했고, 청약 로또를 기대하며 전세로 머무는 수요와 경쟁하면서 무주택 실수요자들은 또 다시 높아진 전세 보증금에 한숨을 쉬어야 했다. 이는 아직 끝나지 않은 이야기다.

매물 호가와 실거래가 상승, 전세시장 급등, 로또 분양 등 이 모든 문제의 본질은 결국 도심지 내 공급과 맞물린다. 지금이 아니면 더 어려워질 거라는 불안, 비용 상승을 대비한 호가 조정, 차익을 노린 투자수요 양상 등 이들 부작용을 해결하기 위해서는 공급확대가 반드시 수반되어야 한다.

문 대통령의 발언으로 일단락되기는 했으나 그린벨트 해제까지 거론되며 도심 공급대책에 대한 이슈가 대두된 바 있다. 그동안 수도권 공급이 충분하다는 의견으로 일관해오던 정부의 입장을 생각하면 다행스러운 일이 아닐 수 없다.

최근 발표된 주택공급확대 TF 또한 도심 고밀개발과 3기신도시, 유희부지 활용 등 도심 공급에 대한 방안이 담겨있다. 토지보상 이슈를 동반하고 있어 유동성 확대라는 양날의 검으로 작용할 여지는 있으나, 주택가격 급등으로 패닉에 빠진 실수요들에 다소간의 위안을 줄 수는 있을 것으로 보인다.

아직 충분하다고는 할 수 없으나 공급이슈로 눈을 돌린 것만으로도 개선의 여지는 있어 보인다. 나아가 재건축, 재개발 완화, 용적을 상향, 도심 고밀도 개발 등 복합적인 대안 마련을 통해 공급에 대한 확신을 주고, 시장 참여자들로 하여금 급히 서두르지 않아도 기회가 온다는 시그널을 주는 것만으로도 작금의 패닉 상황은 벗어날 수 있을 것이다.

해결해야 할 과제는 아직도 많아 보인다. 적체되어가는 도심 노후물량, 분양가 상한 규제에 따른 로또분양 양산에 따른 부작용, 또 다른 풍선효과로 거론되는 외국인 투자자의 유입 등이 그것이다. 정부의 깊은 고민이 느껴진다.