

◆ 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소

매매가격 +0.10% 상승, 전세가격 +0.16% 상승

한국감정원 2020년 8월 4주(8.24일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.11% → +0.10%)

▶ 수도권(+0.08% → +0.08%) : 상승폭 유지

- 서울(+0.02% → +0.01%) 상승폭 축소 / 부동산 3법 시행(지방세법 등, 8.12), 코로나 재확산 우려 영향 등으로 거래 감소하며 상승세 둔화
- 강북14개구(+0.02%) : 상승폭 유지 / 동대문(0.02%), 중랑(0.03%/상봉, 신내 위주) 성북구(0.02%/하월곡동과 길음뉴타운 신축 위주로 상승)
- 강남11개구(+0.01%) : 상승폭 축소 / 부유세 부담 및 상승 피로감으로 관망세 지속 강동(0.01%/강일·길동 일부 단지 위주), 강남(0.01%/저평가 단지 위주 소폭상승), 서초(0.00%), 송파(0.00%) 관망세 짙어지며 보합 유지, 영등포구(0.02%)
- 경기(+0.12% → +0.12%) 상승폭 유지 / 시장 안정화 대책 영향 등으로 수요 감소 구리(0.26%/태릉CC, 갈매역세권 개발기대감), 기흥(0.43%)·수지(0.30%) 매물 부족, 역세권/중저가 단지 상승, 광명(0.28%/정비사업 기대감 있는 지역), 안산(-0.01%)
- 인천(+0.03% → +0.03%) 상승폭 유지 / 7.10 대책 이후 안정세 유지, 부평(0.08%)

▶ 지방(+0.13% → +0.12%) : 상승폭 축소

5대광역시(0.16%), 8개도(0.06%), 세종(0.66%), 대전(0.32%), 울산(0.13%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.17% → +0.16%)

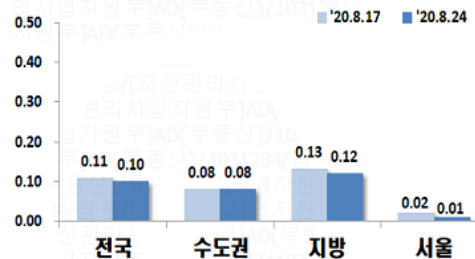
▶ 수도권(+0.17% → +0.16%) : 상승폭 축소

- 서울(0.12% → 0.11%), 경기(0.23% → 0.22%), 인천(0.05% → 0.06%)

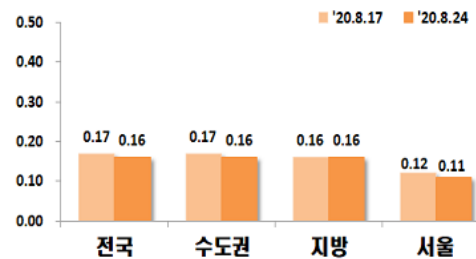
▶ 지방(+0.16% → +0.16%) : 상승폭 유지

- 5대광역시(0.17%), 8개도(0.11%), 세종(1.46%), 대전(0.37%), 울산(0.43%)

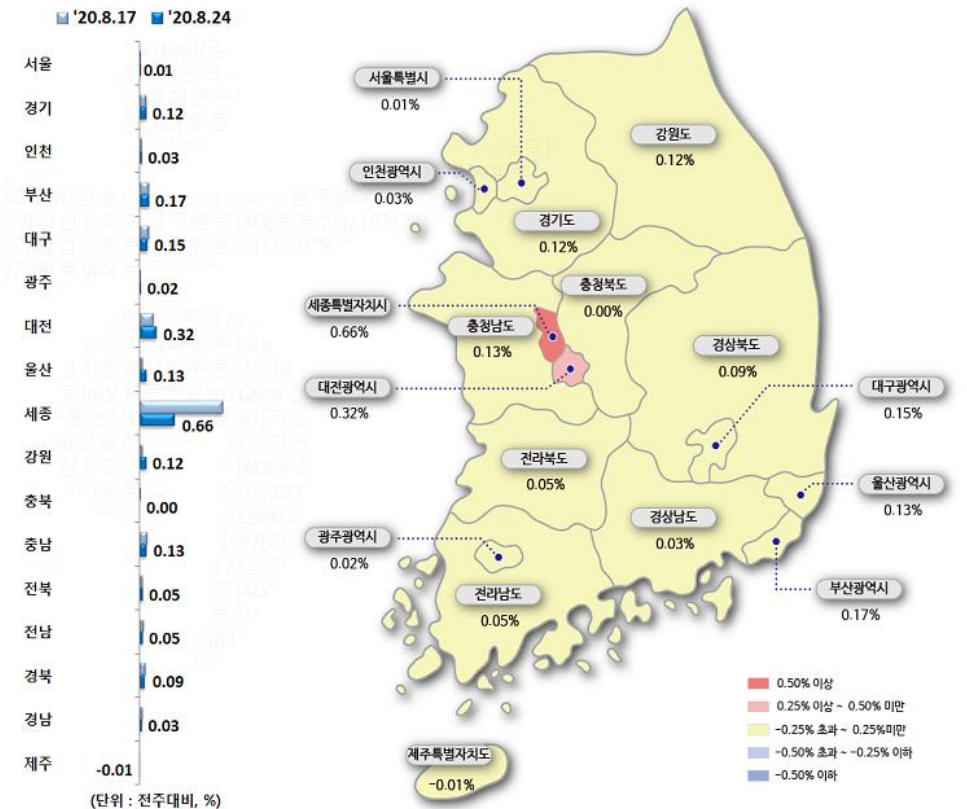
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

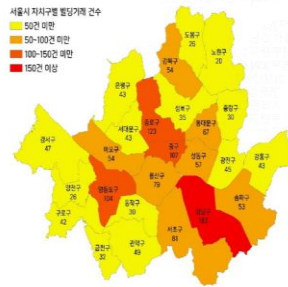
■ 수색중산 DMC센트럴자이 당첨 가점 최고 80점 (8/27, 동아일보)

- 수색중산뉴타운 'DMC센트럴자이'
전용 59㎡C 평균 가점 74.6점 (최저 74점, 최고 80점)
- 'DMC아트포레자이'와 'DMC파인시티자이'
전용 84㎡A와 59㎡A-C에서 주택형별 최고 가점 74점
- 'DMC SK뷰 아이파크 포레'
전용 84㎡A-B, 102㎡ 최고 가점 74점 (평균 70.67~74점)



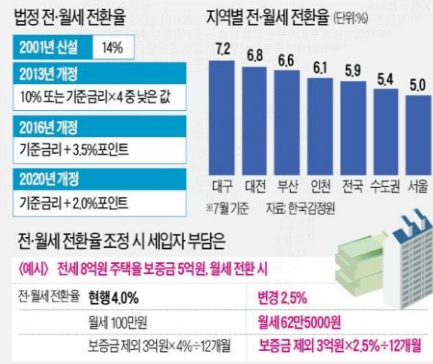
■ 올 상반기 서울·경기 빌딩거래 '활기'...50억 미만 교마빌딩 주도 (8/25, 아이뉴스)

- 부동산플래닛, '2020 상반기 서울·경기 빌딩 거래 동향' 분석
올 상반기 서울, 경기 빌딩거래 전년 상반기 대비 10% 상승
- 서울 빌딩 거래 1,473건: 전년동기(1,349건) 대비 9.2% ↑
금액 10조2,000억원: 전년동기(9조7,000억원) 대비 5.2% ↑
- 50억 미만 빌딩 거래 전체 70.0%를 차지하는 1,001건 기록
- 막대한 유동성과 저금리 기조의 영향으로 분석.
당분간 투자자들이 빌딩 투자 유입은 이어질 것으로 예상.



■ 전·월세 전환율 2.5% 시대, 세입자 부담 덜어줄 수 있을까 (8/26, 매일경제)

- '제3차 부동산시장 점검 관계장관 회의'에서
전·월세 전환율 4% -> 2.5%로 하향조정 예고
- 입법예고 등을 거쳐 10월부터 시행할 계획
- 계약기간 내 또는 계약 갱신 때 전세보증금의
전부 또는 일부를 월세로 전환하는 경우 적용
- 신규 계약을 체결하거나 임차인이 바뀌는 계약
월세를 전세로 전환하는 경우 적용되지 않음.
- 강제성이 낮아 전·월세 전환율의 효과가 떨어
진다는 한계로 실효성이 제한적이라는 분석



항목	현행 4.0%	변경 2.5%
전·월세 전환율	4.0%	2.5%
월세 100만원	보증금 제외 3억원 × 4% = 12개월	보증금 제외 3억원 × 2.5% = 12개월

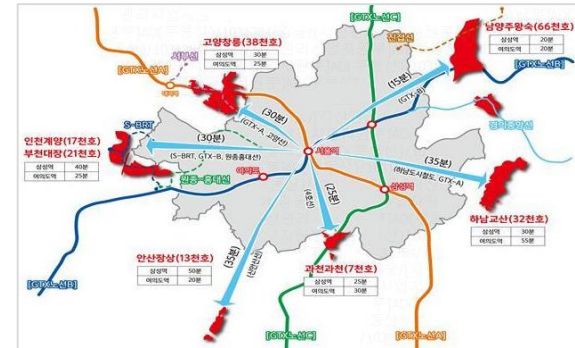
◆ 위클리 이슈

■ 내년부터 쏟아지는 3기 신도시 사전청약... 이번에는 내집 마련 해볼까

서울 등 수도권에 '내 집 마련'을 계획 중인 실수요자의 요즘 최대 관심사는 3기 신도시다. 정부가 '8·4 공급대책'을 통해 당초 9,000가구였던 사전청약 물량을 6만가구까지 늘리고 내년과 내후년에 각각 3만가구씩 사전청약한다는 방침을 발표하면서 먼 얘기로 느껴졌던 3기 신도시가 '가시권'에 다가왔기 때문이다.

[3기 신도시]

- △남양주 왕숙 1·2 △하남 교산 △과천 △인천 계양 △고양 창릉 △부천 대장 △안산 장상 등
- 7개 지구 3,651만㎡(1,104만평)
- 총 19만3,000가구 공급 예정.
- △ 이 중 10만4,200가구가 공공주택
- 공공임대 6.1만, 공공분양4.32만



3기 신도시의 가장 큰 장점은 가격이다. 인근 단지의 최근 1년 거래가를 계산한 후 약 75~85%를 분양가로 적용하기 때문에 상한제 적용을 받는 민간분양 단지보다 더 낮은 것으로 예상된다. 입지나 개발 계획 등도 호평을 받고 있고, 일자리를 갖춘 자족형 도시에 교통기반을 먼저 갖추는 방식으로 개발될 예정이어서 30대의 이른바 '패닉바잉(공황구매)' 열풍을 상당부분 잠재울 수 있을 것으로 보고 있다.

이러한 장점들이 많은 만큼 특별공급 대상자라면 사전청약을 노려볼 만 하다. 2025년 정도에 첫 입주 that 이뤄질 전망이어서 입주까지 3~4년 여유를 감안하면 종잣돈이 부족한 실수요자에게 좋은 기회가 될 수 있다.

다만 수도권 공공분양 아파트에는 3~5년 거주 의무가 부여된다는 점은 고려해야 한다. 정부와 실수요자에게 관심과 기대를 한 몸에 받고 있는 3기 신도시의 행보가 기대된다. ☺

* 위클리 이슈는 작성자 개인의 사견이며, 회사의 의견과 다를 수 있습니다.