

◆ 매매가격, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.12% 상승, 전세가격 +0.21% 상승

한국감정원 2020년 10월 3주(10.19일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.09% → +0.12%)

▶ 수도권(+0.07% → +0.09%) : 상승폭 확대

- 서울(+0.01% → +0.01%) 상승폭 유지 / 7.10대책 이후 대체적으로 매수세 둔화된 가운데, 신규 분양물량 감소와 상대적 전세물량 부족 등의 영향으로 9억 이하 단지나 소형 평형 위주로 거래되며 상승세 지속

- **강북14개구(+0.01%)** : 중랑(0.04%, 상봉·면목동 중저가 단지 위주), 중구(0.02%, 접근성 양호한 소형 위주), 노원(0.02%, 상계·월계동 위주 상승)

- **강남11개구(+0.01%)** : 시장안정화 정책(7.10·8.4 등)에 따른 보유세 부담 등의 영향으로 강남4구 전체 관망세, 일부 단지 매물 누적되며 보합
- 관악(0.03%, 상대적 저평가 단지), 강서(0.02%, 중소형), 양천(0.02%, 저가·구축)

- **경기(+0.10% → +0.14%) 상승폭 확대** / 김포(0.51%), 고양 덕양(0.31%)

- **인천(+0.08% → +0.12%) 상승폭 확대** / 부평(0.17%), 미추홀(0.16%), 연수(0.15%)

▶ 지방(+0.11% → +0.14%) : 상승폭 확대

- 5대광역시(0.21%), 8개도(0.07%), 세종(0.25%), 울산(0.27%), 대구(0.26%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.16% → +0.21%)

▶ 수도권(+0.16% → +0.21%) : 상승폭 확대

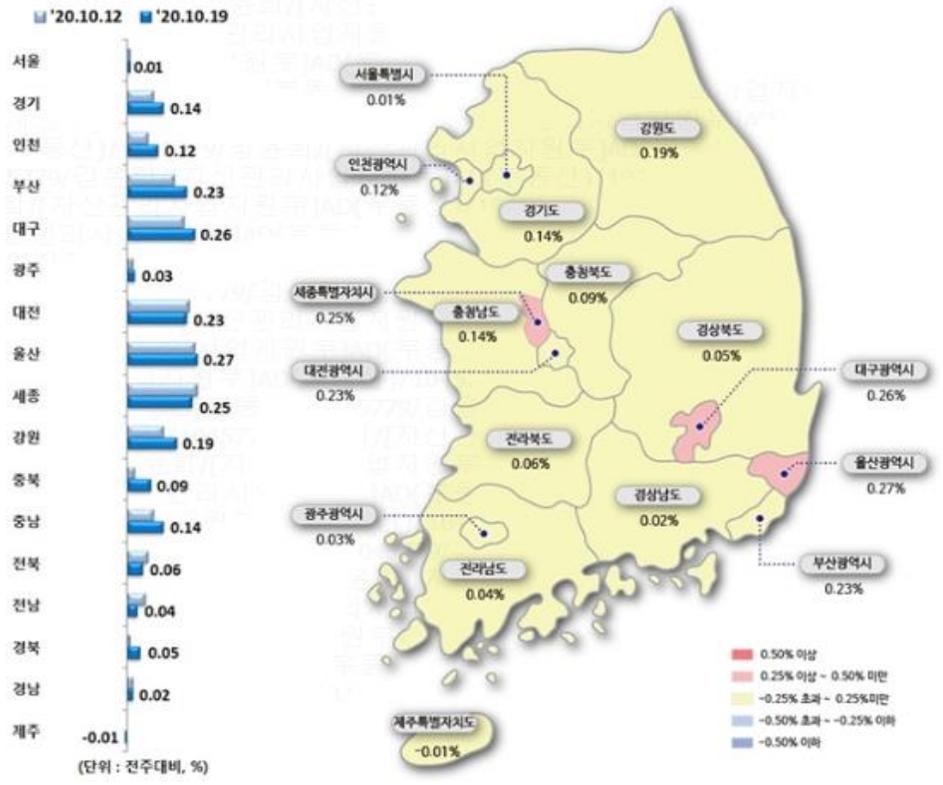
- 서울(0.08%), 경기(0.24%), 인천(0.39%)

▶ 지방(+0.16% → +0.21%) : 상승폭 확대

- 5대광역시(0.23%), 8개도(0.17%), 세종(1.26%), 울산(0.50%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

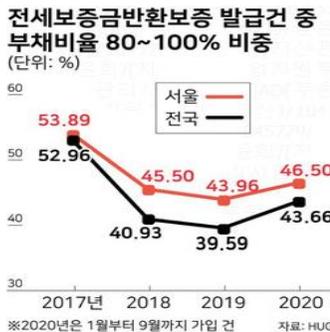
■ 규모별 서울 아파트 가격 상승률 (10/21, 연합뉴스)

- 21일 한국감정원의 '서울 아파트 평형별 평균 매매시세 현황' 자료를 분석한 결과 서민층이 많이 찾는 전용면적 40~62.8㎡의 중소형 시세가 2017년 5월 3억 7,218만원에서 올해 7월 6억 1,741만원으로 66.9%(2억 4,523만원) 상승한 것으로 집계됨



■ 늘어나는 '빛 많은' 전셋집... 고개 드는 '깡통전세' 공포 (10/21, 한국일보)

- 집주인의 대출과 전세보증금 합이 집값의 80%를 초과하는 '빛 많은 전세주택' 계약이 올해 들어 다시 급증
- 저금리로 대출 확대, 전셋값까지 오르자 부채비율이 높은 집들이 증가한 것에 더해 전세 가뭄으로 수요가 많아진 탓
- 임대인이 빛을 못 갚아 주택이 경매에 넘어가면 낙찰금에 대한 권리는 세입자보다 은행 같은 근저당권자가 우선, 그나마 세입자가 전세보증금반환보증을 발급 받으면 HUG의 대위변제 등을 통해 전셋돈을 보호받을 수 있으나 부채비율이 80%를 초과하면 보증료율이 오르고 100%를 넘기면 보증 자체가 불가



■ 계속되는 2030 '패닉바잉' (10/21, 한국경제)

- 2030세대의 '패닉바잉(공황 구매)'이 계속되며 지난달 서울 아파트 매입에 30대 비중이 역대 최대치를 경신
- 지난달 연령별 매입 비중은 30대>40대>50대>60대 순이며, 서울 25개 자치구 중 중구의 30대 매입 비중이 가장 높아
- 20대 이하 서울 아파트 비중도 상승세로, 올 들어 2~3%대에 머물다 지난달 4.3%로 높아져



◆ 위클리 이슈

: '영끌'에 나선 30대 패닉바잉 멈출 수 있을까

2030세대의 패닉바잉이 지속되고 있다. 사실상 청약 시장에서 경쟁우위를 차지하기 힘든 가점을 보유한 2030세대가 말 그대로 공황상태의 구매를 지속하고 있는 모양새다.

이들 젊은 층의 수요를 감안해 정부는 신혼부부 및 생애최초 특별공급 비중을 늘리는 내용을 담은 7.10대책을 내놓은 바 있으며, 연말께에는 위례, 과천 등 주요 수도권에 공공분양 1만 3000가구가 공급되는 큰 장이 열릴 것으로 예정되어 소폭이나마 공황상태의 수요를 진정시킬 수 있지 않을까 기대하고 있다.

이들 지역의 경우 20평대 기준 5~6억대의 합리적인 가격이 책정될 것으로 예상하고 있고, 집값의 70%까지 대출이 가능해 자금조달이 여의치 않은 신혼부부 및 사회 초년생들에게 좋은 주택구입 기회가 될 전망이다.

다만 대출 이상 맞벌이 부부의 소득을 감안할 때 현재 소득 기준에 부합하는 수요는 그리 많지 않아 실제로 시장에 미치는 파급력은 제한될 가능성이 높아 보인다.

서울 아파트의 전체 거래량은 7월 1만 6002건, 8월 6880건, 9월 4795건으로 감소세를 보이고 있다. 그러나 이러한 감소세를 집값 안정 신호로 보기는 어렵다.

따라서 확실히 안정된다는 신호가 나타나지 않는 한 '영끌'에 나선 30대의 패닉바잉이 쉽사리 멈추지 않을 것으로 보인다.

시장 참여자들에게 확신을 줄 수 있는 보다 확실한 공급 대책이 필요해보이는 시점이다. ☞

수도권 주요 공공분양(단위=가구)

종류	단지	가구 수	분양 시기
임대 희망 타운	위례 A1-5	1,282	11월
	위례 A1-12	394	
신혼 희망 타운	과천지정타 S3	365	12월
	과천지정타 S7	280	
	위례 A2-6	294	
	성남대장 A10	707	

자료=국토교통부

공공분양과 신혼희망타운 소득 기준

구분	항목	소득 기준(세전)
임대 희망 타운	신혼특공	666만원
	생애최초	555만원
신혼 희망 타운	분양가 6억원 미만	722만원
	분양가 6억원 이상이고 생애최초 주택 구입	777만원

※2인 이하 맞벌이 기준, 자료=국토교통부

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