

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.21% 상승, 전세가격 +0.27% 상승

한국감정원 2020년 11월 2주(11.9일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.13% → +0.17%)

▶ 수도권(+0.15% → +0.15%) : 상승폭 유지

- 서울(+0.02% → +0.02%) 상승폭 유지 / 보유세 부담 있는 강남권 고가 단지는 가격 하향 조정되고 관망세 보이고 있으나, 그 외 지역은 역세권, 중저가 단지 위주로 상승
- **강북14개구(+0.02%)** : 상승폭 유지 / 중랑(0.04%, 면목동 일부 구축), 강북(0.04%, 번.미아동), 노원(0.03%, 석계역 인근 구축 단지),
- **강남11개구(+0.01%)** : 상승폭 유지 / 강남(0.00%, 고가 단지 위주 하락, 전체 보합) 강동(+0.01%, 명일동 역세권 대단지), 송파(0.00%), 관악(0.03%), 구로(0.02%),
- **경기(+0.23% → +0.23%) 상승폭 유지** / 김포(1.94%, 교통개선 기대감 및 상대적 저평가 지역 위주 상승), 고양 덕양(0.38%, 도내, 동산동 위주), 남양주(0.29%, 다산신도시, 진건, 진접읍 중정가 위주), 여주,이천(0.03%, 마북,상하동 중저가 단지)
- **인천(+0.15% → +0.16%) 상승폭 확대** / 남동구(0.22%, 간석,논현동 등 역세권 위주), 부평구(0.18%, 교통호재 있는 삼산,청천동 위주), 계양(0.18%), 동구(0.16%)

▶ 지방(+0.19% → +0.27%) : 상승폭 확대

부산(0.56%), 세종(0.25%), 대구(0.39%), 8개도(0.16%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.23% → +0.27%)

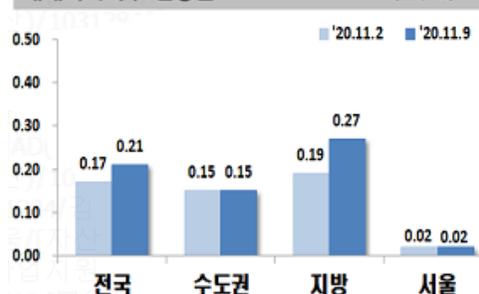
▶ 수도권(+0.23% → +0.25%) : 상승폭 확대

- 서울(0.12% → 0.14%), 경기(0.24% → 0.23%), 인천(0.48% → 0.61%)

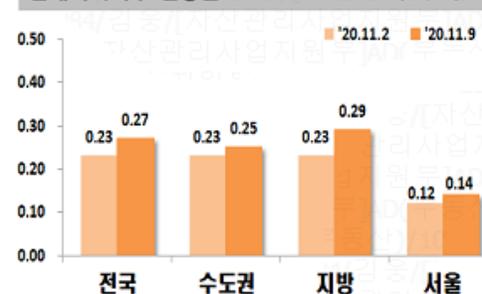
▶ 지방(+0.23% → +0.29%) : 상승폭 확대

- 5대광역시(0.33%), 8개도(0.22%), 세종(1.16%), 울산(0.56%), 광주(0.12%)

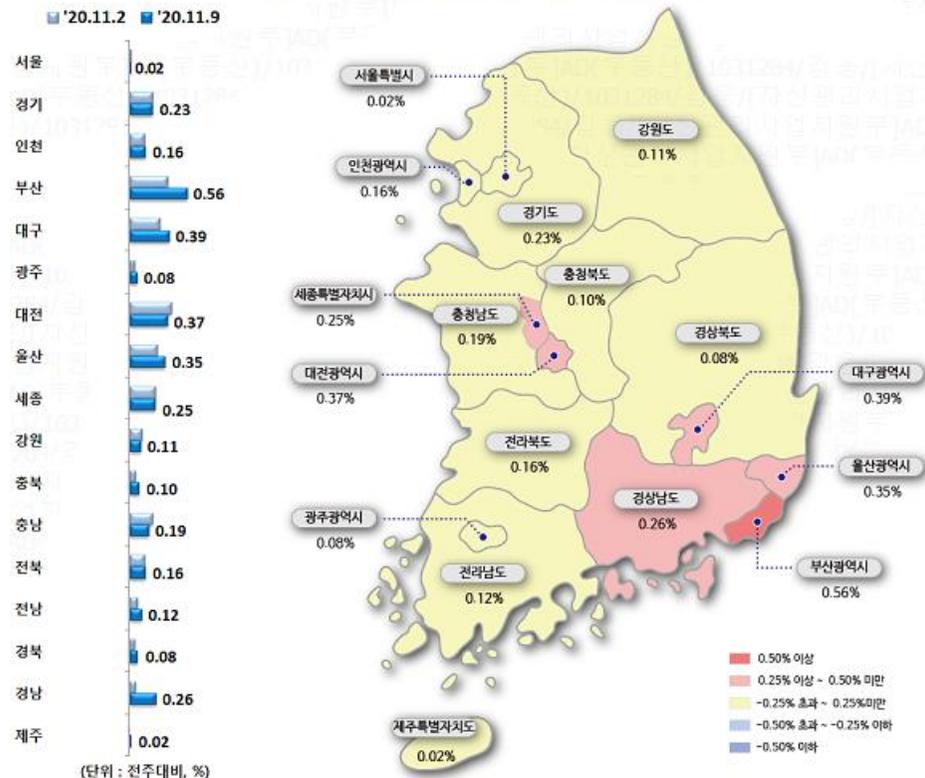
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



〈 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 〉



◆ 주간 주요 뉴스

■ "서울 전세 너무 비싸" 경기도 아파트 매입 역대 최고 (11/11, 파이낸셜뉴스)

- 서울 거주자, 올해 1~9월 경기도 아파트 3만3695가구 매입, 2006년 이래 역대 최고치
- 고양시 매입 건수 4246가구, 전년대비 92.78% ↑
- 김포시 2995가구 매입, 전년대비 264.2% ↑
- 서울 주택가격 및 전세가 상승이 주된 원인
- 고양선과 별내선, GTX-A, B 등 교통호재도 한몫



■ 낙찰가율 111.8%... 10월 서울 아파트 경매 역대 최고 (11/10, 동아일보)

- 서울 아파트 낙찰가율 111.8%, 집계 시작한 2001년 이후 최고치
- 아파트 경매에 대한 관심이 서울 지역에 편중됨.
- 공급이 부족한 반면 투자 수요가 많고, 규제에 비교적 자유로워.
- (경매낙찰시 자금조달계획서나 토지거래허가서 불필요)



■ "계약갱신 거절 시, 임대인 실거주 입증" 조정 사례 나와 (11/10, 뉴시스)

- 전세 만료 3개월전 보증금을 약 40.4% 증액 요구하였으나 임차인이 반발하자 실거주 사유로 계약갱신요구 거절, 임차인이 주택임대차분쟁조정위원회에 분쟁 조정 신청
- 위원회 조정에 따른 합의금액으로 보증금 증액 완료
- 법시행후 3개월간 임대차 관련 상담 건수는 전년 동기 대비 42.2% 증가.

■ 규제 심한 아파트 대신 교마빌딩으로...상반기에만 거래액 10조 (11/11, 아주경제)

- 매매가 200억원 이하 교마빌딩 거래량 상반기 1483건으로 전년대비 9.6% 증가.
- 거래액도 지난해 동기 대비 6.2% 증가한 10조3000억원.
- 코로나19 영향에도 주택 대비 규제 덜한 상업용 빌딩의 수요증가가 주요 요인으로 분석

■ 블록체인 부동산 거래 플랫폼 카사, 가입자 수 2만 명 돌파 (11/6, 매일경제)

- 카사(Kasa) 투자 준비 회원 가입자 수 2만 명, 누적 앱 다운로드 수는 4만 건 돌파.
- 첫 공모 및 상장 빌딩은 강남 역삼동의 장기 임차 완료된 100억원대 신축 상업용 빌딩
- 개인투자자 1인 당 연 2000만원, 소득적격투자자 연 4000만원 한도 투자 가능

◆ 위클리 이슈

: 바이든 당선인 시대, 국내 부동산에 미치는 영향은?

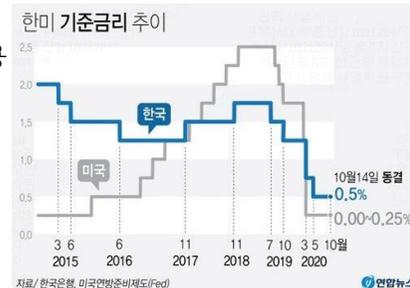
도널드 트럼프 대통령이 선거결과에 불복하며 소송으로 대응하고 있지만, 조 바이든 후보가 미국 대통령 선거의 승리요건을 갖추면서 미국의 제 46대 대통령으로 취임할 가능성이 높아졌다.

미국의 대선 결과가 국내 부동산에 직,간접적인 영향을 미치는 부분은 금리 변수이다. 미국의 기준금리의 향방에 따라 국내 기준금리와 시중 은행의 대출금리에 영향을 미치며 국내 부동산의 경우 대체로 대출을 활용하여 구입하기 때문에 금리에 민감하게 반응하는 경향이 있어서다.

미 언론에 따르면 바이든 당선인은 코로나19로 어려워진 미국 경제를 회복시키기 위해 내년부터 국채발행을 통해 대규모 경기부양책을 추진할 것으로 알려졌다. 이에 따라 재정 정책을 확대하기 용이한 저금리 기조를 유지할 것으로 예상되기 때문에 금리가 국내 부동산에 미치는 영향은 제한적이란게 대체적인 관측이다. 미국이 지속적인 저금리 정책을 펼친다면 코로나19 재확산이 우려되는 상황에서 국내도 저금리 기조를 유지할 수밖에 없는 상황이기 때문이다.

현재 국내 부동산은 3기 신도시 대기 수요 및 분양가상한제 등의 영향으로 전세 가격이 상승함에 따라 가계부채가 악화되고 있는 추세이다. 향후 금리가 상승할 경우 부동산 시장에 악재로 작용할 가능성이 대두되고 있으나 당분간은 저금리에 따른 현 상황이 지속 될 것으로 예상된다.

조 바이든의 시대가 다가옴에 따라 국,내외 정세에 많은 변화가 있을 것으로 예상되지만, 국내 부동산 만큼은 긍정적인 영향을 받기를 기대해 본다. ㅎ



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