

◆ 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소

매매가격 +0.23% 상승, 전세가격 +0.13% 상승

한국부동산원 2021년 4월 1주(4.5일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.24% → +0.23%)

▶ 수도권(+0.28% → +0.27%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.05% → +0.05%) 상승폭 유지 / 시종금리 상승 및 세 부담 강화, 2.4 공급 대책 구체화 등으로 매수세 위축과 관망세 지속되면 지난주 상승폭 유지
- 강북14개구(+0.04%) : 노원(0.09%, 재건축 기대감 있는 상계 중계동 위주), 성북(0.04%, 정릉동 위주), 은평(0.02%, 구산 갈현동 위주)
- 강남11개구(+0.06%) : 송파(0.10%, 방이동 재건축과 문정·신천동 역세권 단지 위주), 강남(0.08%, 압구정·개포동), 서초(0.08%, 방배 서초동 주요 단지 위주)
- 경기(+0.36% → +0.34%) 상승폭 축소 / 시흥(0.86%, 은계지구 위주), 부천(0.45%, 중·상동 구축 대단지 위주), 의왕(0.83%, 오전·고천동 위주)
- 인천(+0.48% → +0.49%) 상승폭 확대 / 연수(0.95%, 교통개선 기대 연수·청학동), 부평(0.41%, 주거환경 및 교통 개발호재 부개·산삼동 위주)

▶ 지방(+0.19% → +0.19%) : 상승폭 유지 / 5대광역시(0.21%), 8개도(0.18%)

세종(0.15%), 대전(0.30%), 대구(0.24%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.14% → +0.13%)

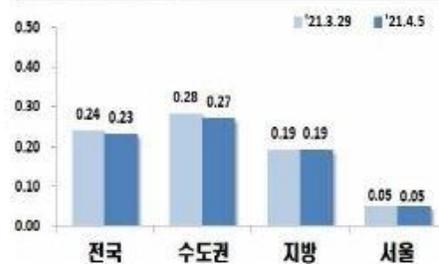
▶ 수도권(+0.11% → +0.11%) : 상승폭 유지

- 서울(0.03%), 인천(0.27%), 경기(0.12%)

▶ 지방(+0.16% → +0.15%) : 상승폭 축소

- 5대광역시(0.16%), 8개도(0.13%), 대전(0.28%), 울산(0.19%), 세종(0.15%)

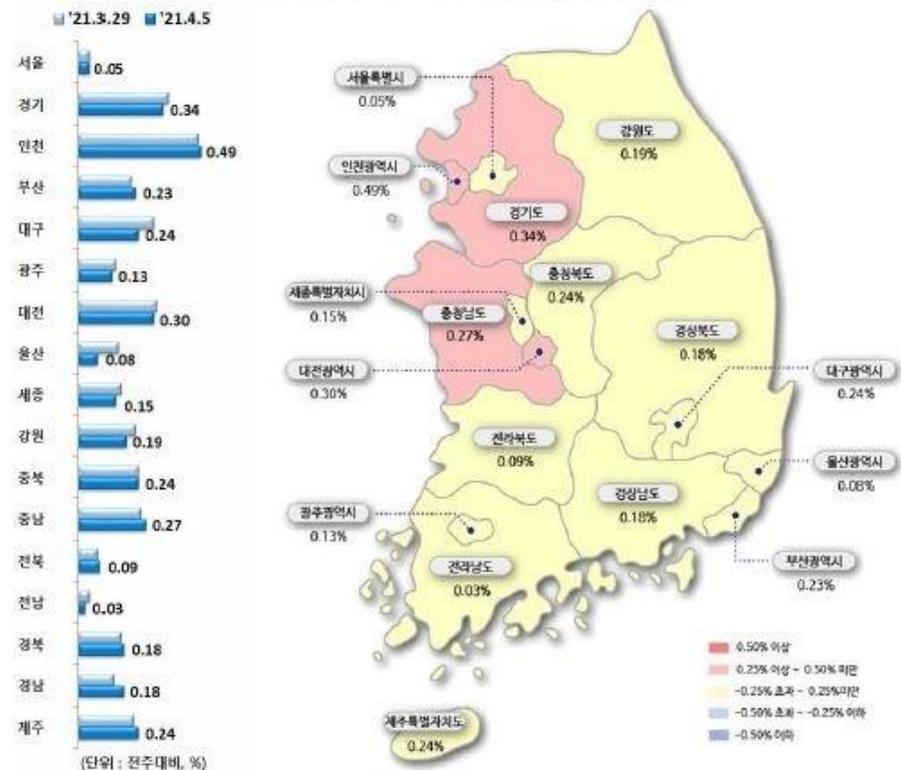
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



〈 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 〉



◆ 주간 주요 뉴스

- 낙후된 도심산업공간 문래동 확 바뀐다** (04/08, 이데일리)
 - 소단위 관리형, 일반 정비형 사업을 통해 개발 예정
 - 문래동 1~3가 일대 도시정비형 재개발구역 가결
 - 이번 정비계획 변경으로 정비구역을 5개소로 세분화함
 - 지식산업센터 등의 입지로 도심 경쟁력 강화 예정
- 오세훈 장기전세 '시프트' 살아나나** (04/08, 이데일리)
 - 상생주택 통해 5년내 7만가구 공급 예정, 청년과 신혼부부들이 장기전세주택에 큰 기대
 - 무주택자가 최장 20년까지 살 수 있도록 주변 시세의 80%이하로 공급됨
- 35층 해제 결정권 원 도시계획위원회 인선** (04/08, 매일경제)
 - 오시장 당선 후 정비계획 결정, 용도지역 변경 등 막강한 권한을 원 도시계획위원회의 인선에 관심이 쏠리고 있음.
 - 서울 모든 지역에 35층 밑으로 짓게 하는 규제를 담은 '2030 서울플랜' 을 바꿀 전망
 - 전임시장, 은마아파트와 잠실 주공5단지가 제출한 심의 안 보류
- 서울 소형아파트값 평균 7.7억원** (04/07, 노컷뉴스)
 - 부동산통계에 따르면 소형아파트 평균 매매가격은 1년 전과 비교해 약1.4억원 상승
 - 1년 전에 집 구입을 미룬 세대라면 구매 부담이 23%정도 상승한 상황임
 - 소형 아파트의 기준은 전용면적 60제곱미터 이하(25평형)이며 신혼부부들 주로 거주
- 공시가격 지자체로 업무 이양?** (04/06, 머니S)
 - 국토부, 공시가 산정 업무를 지자체에 이양하는 것은 아직은 시기상조라는 입장
 - 서초구가 실거래가보다 공시가격이 높게 책정됐다는 지적에 해당 실거래가격이 적절한 시세가 아니라는 입장
- 8개월 새 갭투자 99%가 사라졌다... 대출규제 영향?** (04/06, 머니S)
- 집값 상승폭 축소에 서울 거래 절벽 지속** (04/05, 문화일보)



◆ 위클리 이슈

： 부동산 가을 위기설 - 위험 신호, 금리

- 코로나 사태로 부실 관리를 위해 단행했던 대출 만기 연장과 이자상환 유예조치가 올 9월 종료된다 일부는 재연장을 기대할 수 있지만 당국은 무분별한 부채 연장을 지속하기 힘들다는 입장.
- 이런 상황에서 금융권의 자금조달비용 증가와 시장금리 상승이 빠르게 이뤄지고 있어, 부채 위험이 수면아래 잠자고 있는 상황임
- 전통적으로 부동산 시장에 영향을 주는 요인 중에 금리는 단연 최대 변수 이다 0.50%인 사상 최저 금리는 현재 10개월째 지속되고 있음.
- 미국 통화 당국의 유동성 확대로 저금리 장기화가 당분간 계속될 전망이었지만 최근 백신접종이후 경제회복 기대감이 커지자 미국 국채 금리 상승, 국내 은행도 연쇄 반응을 일으키며 시장금리를 올리는 추세
- 금리 상승 가능성이 높아진 가운데 주택 관련 대출의 절반 이상은 변동금리 사용.
- 지난해 말 기준으로 은행권 주택담보대출과 전세자금 대출 중 변동금리 비중은 50.3%
- 한국은행에 따르면 올2월 기준 은행의 가계대출 잔액은 1003조 1000억원으로 이중 주택담보대출은 733조 3000억원에 달함.
- 올 1월말 금융권이 합의한 대출 만기연장 규모는 121조 1602억원으로 금리가 상승하게 될 경우 중소기업과 취약계층 부터 시작하여 대출 부실이 드러나게 될 것임.

금리 1%포인트 상승 시 이자 증가 예상

기준 : LTV 40%, 현 금리 3.5%, 20년 만기, 자료 : 금융감독원



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