

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.27% 상승, 전세가격 +0.20% 상승

한국부동산원 2021년 7월 3주(7.19일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.24% → +0.27%)

▶ 수도권(+0.32% → +0.36%) : 상승폭 확대

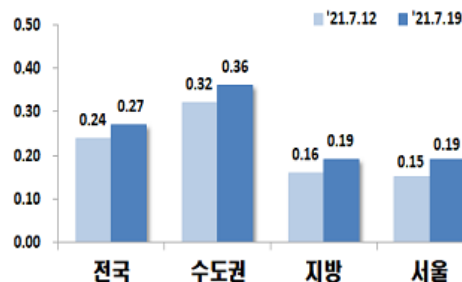
- 서울(+0.15% → +0.19%) 상승폭 확대 / 주택가격 고평가 논란 및 코로나 확산 등 하락 우려가 있지만, 노도강 등 중저가 지역이나, 강남권 외곽 단지 위주로 상승
- **강북14개구(+0.20%)** : 노원(0.35%, 상계·중계 등 구축 위주), 도봉(0.27%, 창동·도봉동 등 재건축 기대감 있는 단지 위주), 은평(0.17%, 교통개선 기대감)
- **강남11개구(+0.18%)** : 송파(0.18%, 오금, 가락동 위주), 서초(0.18%, 내곡, 반포동), 강남(0.20%, 일원, 자곡동 위주), 강동(0.16%, 길, 상일, 암사동 위주), 강서(0.20%, 마곡동 역세권 및 가양, 염창동 위주), 영등포(0.21%, 공공재개발 기대감 있는 신길동)
- **경기(+0.40% → +0.44%) 상승폭 확대** / 안양 동안(0.87%, 평촌, 관양동 위주), 군포(0.77%), 안성(0.89%, 금광면, 공도읍 위주), 평택(0.66%, 가재, 철원동 위주)
- **인천(+0.44% → +0.46%) 상승폭 확대** / 계양(0.48%, 동양동 위주), 연수(0.59%, 연수·옥련동 위주), 서구(0.45%, 청라 국제도시 위주), 부평(0.50%, 십정, 청천동 위주)
- ▶ **지방(+0.16% → +0.19%) : 상승폭 확대** / 5대광역시(0.20%), 8개도(0.18%)
대전(0.28%), 광주(0.22%), 세종(+0.05%, 거래량 미미, 가격은 하락에서 상승 전환)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.16% → +0.20%)

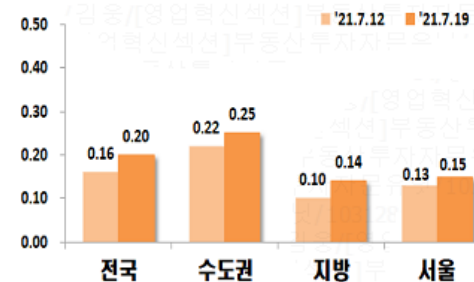
▶ 수도권(+0.22% → +0.25%) : 상승폭 확대

- 서울(0.13% → 0.15%), 경기(0.24% → 0.29%), 인천(0.34% → 0.35%)
- ▶ **지방(+0.10% → +0.14%) : 상승폭 확대**
• 5대광역시(0.15%), 8개도(0.15%), 울산(0.17%), 대전(0.27%), 세종(-0.03%)

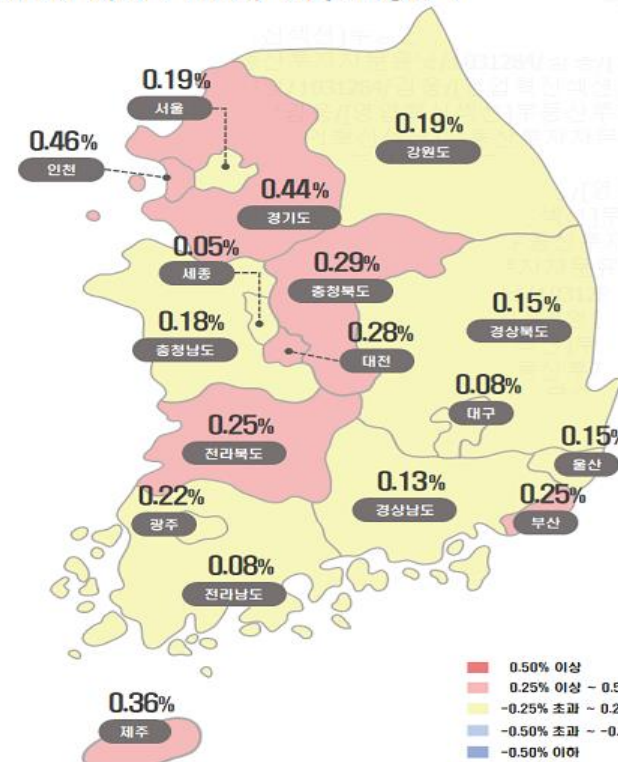
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 수도권은 '완판' 지방은 '미달'...청약 '양극화' 갈수록 심화 (7/20, 뉴시스)
 - 상반기 서울 아파트 청약경쟁률 124대 1...역대 최고
 - 지난해 하반기 평균(97.1대 1) 대비 큰 폭 상승, 최저 평균 가점 60.9점까지 상승
 - 반면, 상반기 전국 아파트 1순위 청약 평균 경쟁률 18.5대 1로 지난해 대비 큰 폭 하락
 - 최근 수도권 규제 강화로 지방의 공급 물량 증가가 주요 요인, 당분간 양극화 유지 전망

■ 140만 임대사업자 '대란' 오나.대출 많거나 깡통전세 "보험가입 안돼" (7.20, 머니투데이)

- 내달 18일부터 모든 임대사업자 보증보험 가입 의무화, 보험 사각지대 발생 우려
- 보증보험 거부 및 임대차 신고 회피 사업자 증가 예상. 세입자 보호 대책 마련 필요

임대보증금 보증보험 가입 불가

- 1 임대사업자 대출금+전세보증금) 주택시세
- 2 임대사업자 대출금) 주택시세의 60%
- 3 기타: 신용불량, 채무불이행(파산) 등



■ 실거래가 띄우기로 1억 차익...남양주·청주·창원 등서 12건 적발 (7/22, 뉴시스)

- 22일 국토부, 부동산 거래 허위신고 기획조사 결과 발표
- 법령 위반 의심사례 69건...자전거거래·허위신고 12건
- '신고가 허위 신고 후 해제' 방식으로 집값 시세 조작
- 확인된 거래건에 대해 경찰 수사의뢰 및 세무조사 예정



■ 2030세대 "빌라라도 사자"...투자수요도 일부 가세 (7/22, 뉴시스)

- 6월 서울 다세대·연립주택 매매 건수 총 5147건, 아파트 매매 건수 대비 약 1.5배 격차
- 올해 1월부터 아파트 거래량 추월 후 6개월째 역전 현상 유지
- 서울 집값 상승에 따른 저렴한 주택 수요 증가 및 20~30대 매수세 풀림 현상이 원인
- 아파트에 비해 환금성 떨어지는 빌라 추격매수는 신중을 기해야 함

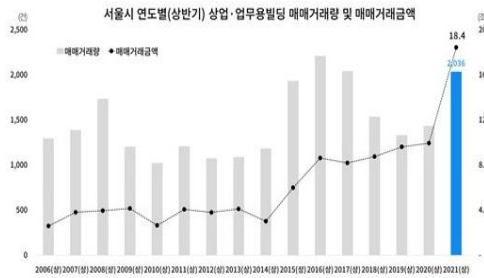
- 국토부 부동산 재산등록 의무화, 모든 직원으로 확대 (7/19, 동아일보)
- '재건축 2년 실거주 의무' 폐지...전세난 해소 '단비' 될까? (7/22, 뉴시스)
- "임대차 3법 도입 후 서울아파트 10채 중 8채 임대차 갱신" (7/21, 한국경제)

◆ 위클리 이슈

■ 상반기 서울 상업용 빌딩 매매액 18.4兆...통계조사 이래 최대치

국토교통부 실거래 통계를 분석한 결과 올 상반기 서울시 상업·업무용 빌딩 매매 거래 금액이 18조 4,000억원을 기록하면서 지난 2006년 관련 통계 작성 이후 역대 최대치를 기록했다. 거래량도 전년 대비 42% 증가한 2036건으로 역대 거래량이 가장 많았던 2016년도와 비슷한 수준이다.

월별 거래량은 1월부터 증가 추세였다가 4월 부터 감소세로 돌아섰다. 4월 말 발표된 비주택 부동산 대출 규제가 5월 17일부터 적용된 영향을 받았다는 분석이다.



코로나19로 공실률이 증가하고 있는 상황에서 상업용 빌딩의 거래량이 증가하고 있는 이유로는 지속적인 저금리와 시장 유동성 확대, 주택 규제 로 인한 풍선효과 등으로 분석된다.

10억 미만	277
10억 ~50억 미만	955
50억~100억 미만	400
100억~300억 미만	302
300억 이상	102

자료: 부동산블로그

하반기에는 상가 공실률이 증가하면서 상업용 빌딩의 임대 수익률이 감소할 것으로 보여 투자에 대한 불확실성이 커질 것으로 보인다.

점점 낮아지는 임대수익률과 주요 상권을 중심으로 한 높은 공실률로 인해 임대수익을 기대하는 잠재 투자자에게 상업용 빌딩이 과거에 비해 매력도가 떨어질 수 있기 때문이다.

이러한 불확실성 때문에 시간이 지날수록 몰뚝한 한 채에서 시작한 주택시장의 양극화 현상이 상업용 빌딩 시장에도 나타날 것으로 보인다.

갈수록 어려워지는 상업용 빌딩 투자.. 전문가의 손길이 필요한 시점이라 하겠다.ㅎ

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