

# Real Estate Weekly

2017. 7. 16

## 아파트 가격 상승폭 확대 지속

**아파트 매매가 2주 연속으로 상승폭 확대:** 6·19 부동산대책 발표 이후 급격하게 상승폭이 둔화되었던 아파트 매매가격은 7월 들어 2주 연속으로 상승폭이 확대되고 있는데, 실제로 부동산 114 자료에 따르면 이번 주 전국 아파트 매매가격은 +0.12% w-w 상승하여 지난 주 주간상승률 대비 상승폭이 0.03%p 확대되었음. 특히 서울 재건축아파트 매매가격의 경우 +0.44% w-w 상승하며 전체 아파트가격 상승을 견인하였음. 지난 6·19 부동산대책에서 정부가 강남 4구 등을 중심으로 투기수요를 억제하겠다는 의지를 적극적으로 표명하여 부동산시장이 잠시 숨고르기를 하였으나, 어느 정도 가격 상승세가 둔화되자 다시 매수세가 유입되며 가격 상승폭이 확대되고 있는 것으로 보임. 다만 8월 가계부채 종합대책 발표가 예고되어 있어 아직까지 규제리스크가 완전히 해소되지 않은 점을 감안하면, 단기간 내 5-6월과 같은 가격 급등 가능성은 제한적이라고 판단.

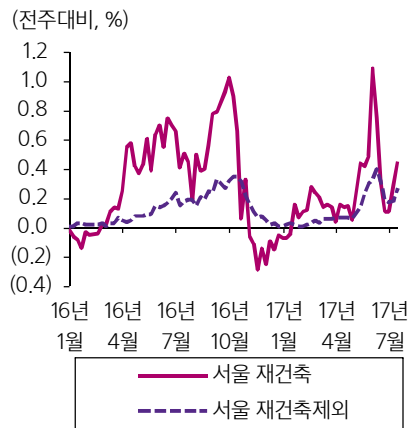
**하반기 분양물량은 상반기 대비 68% 증가할 전망:** 잠시 주춤했던 아파트가격 상승세가 확대되는 가운데 하반기 분양예정물량은 상반기 대비 68% 증가할 것으로 예상됨. 부동산 114 집계에 따르면 월별 기준으로는 9월과 10월 분양예정물량이 연내 최대 규모인 것으로 추정되는데, 이는 7-8월은 전통적으로 계절적 비수기일 뿐만 아니라, 8월에는 가계부채 종합대책이 예정되어 있어 건설사들이 규제에 따른 불확실성이 해소된 이후 신규 분양을 증가시킬 예정인 것으로 보임. 현 상황 하에서는 최근 청약 경쟁률이나 아파트가격이 견조한 상황임을 감안하면 하반기에 분양물량이 늘어난다 하더라도 미분양재고가 급격히 증가하는 등의 문제가 발생할 가능성은 크지 않다고 판단되나, 아직까지 8월 가계부채 대책에 포함될 규제의 강도가 불확실한 점을 고려하면 8월 가계부채 종합대책이 하반기 주택시장 방향의 분수령이 될 전망.

**윤석모**  
Analyst  
sokmo.yun@samsung.com  
02 2020 7843

**한주기**  
Research Associate  
jooki88.han@samsung.com  
02 2020 7789

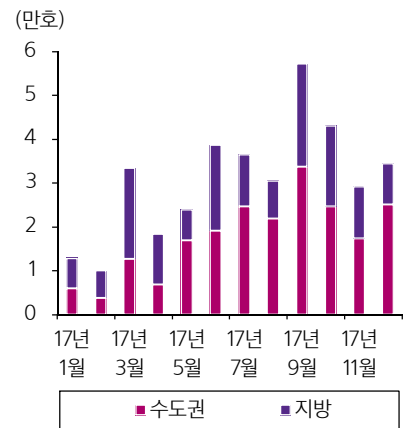
### 금주의 차트

서울 아파트가격 변동률:  
재건축 vs 재건축제외



자료: 부동산114

전국 월별 분양물량 및 분양예정물량\*



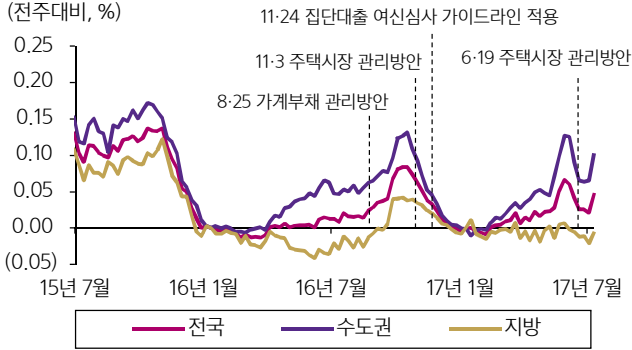
참고: \*7-12월은 부동산114 추정치  
자료: 부동산114

### Compliance notice

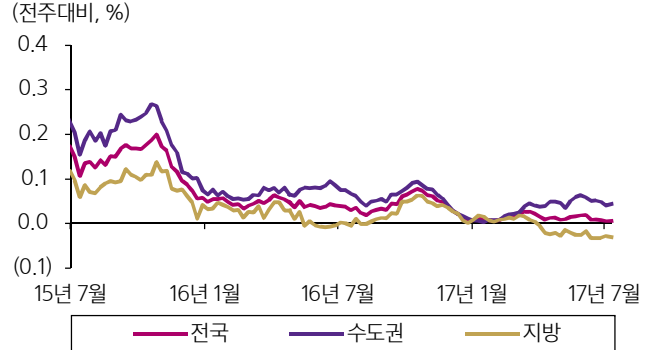
본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.

아파트 가격지수: 전국 아파트 매매가격지수 변동률 상승

주간 아파트 매매가격지수 변동률



주간 아파트 전세가격지수 변동률

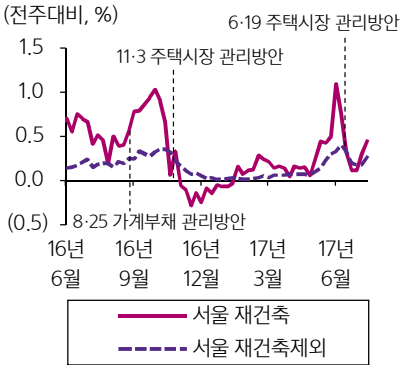


참고: 2017년 7월 10일 기준

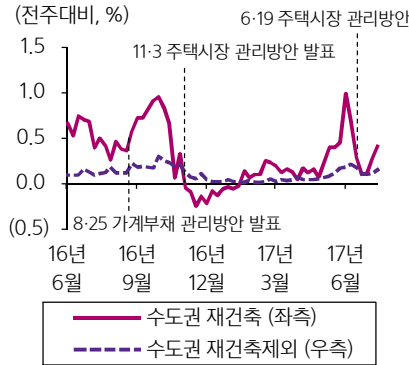
자료: 한국감정원, 삼성증권

아파트 매매가격: 서울 및 수도권 재건축아파트 가격변동을 확대

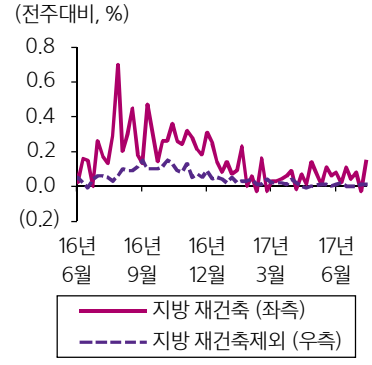
서울 아파트가격 변동률:  
재건축vs재건축제외



수도권 아파트가격 변동률:  
재건축vs재건축제외



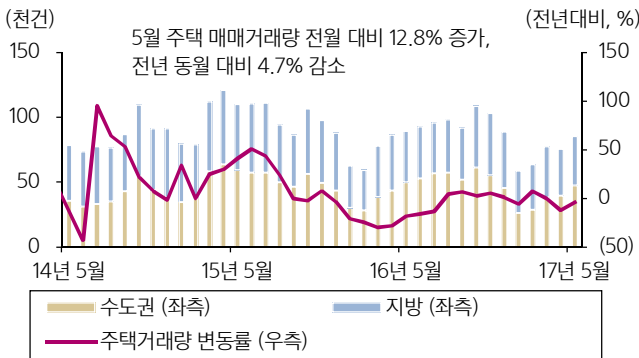
지방 아파트가격 변동률:  
재건축vs재건축제외



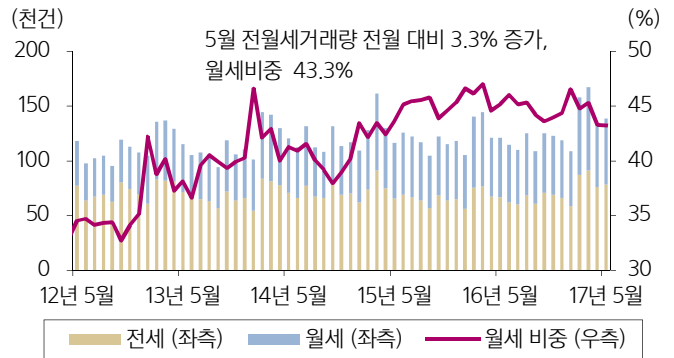
자료: 부동산114, 삼성증권

거래량 추이: 조기대선 실시 이후 매수 관망세 잦아들며 5월 주택 매매거래량 전월 대비 12.8% 증가

월간 주택 매매거래량



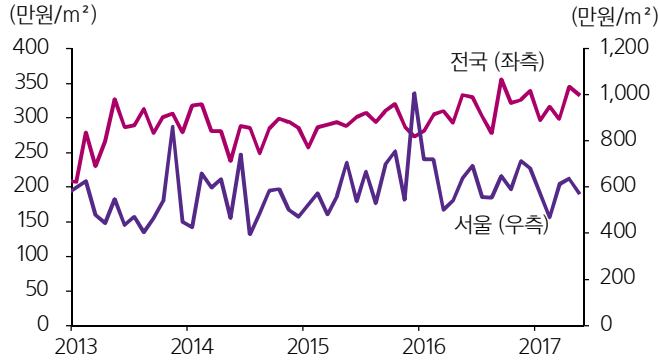
월간 주택 전/월세 거래건수 및 월세 거래비중



자료: 국토교통부, 온나라포털, 삼성증권

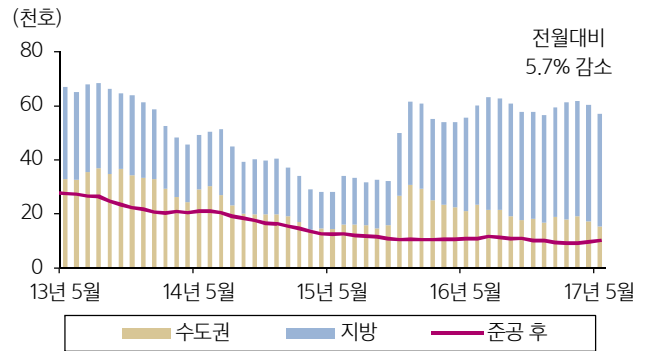
분양시장: 5월말 전국 미분양재고 56,903세대로 전월 대비 5.7% 감소

월간 분양가격 추이



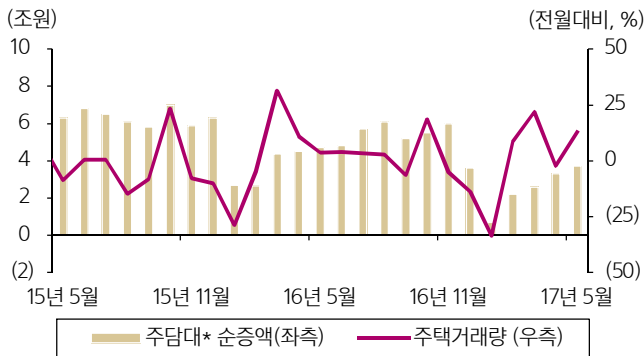
자료: 감정원, 국토교통부, 부동산114, 삼성증권

월간 미분양재고 추이

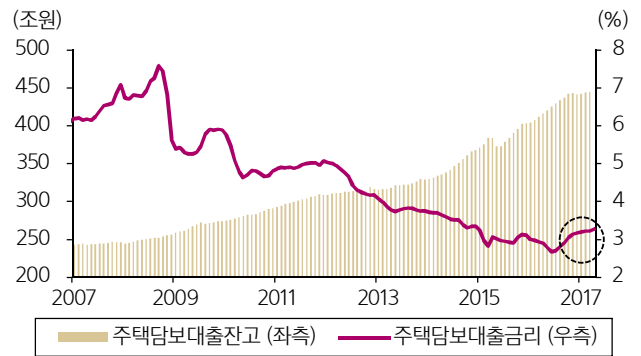


주택금융: 5월 말 주택담보대출 잔액 전월 대비 383조 원 증가한 545.5조원\*

주택담보대출\* 순증액 vs 주택 매매거래량 변동률 추이



주택담보대출 잔고 vs. 주택담보대출 금리



참고: \* 모기지론 양도 포함  
 자료: 한국은행, 국토교통부, 삼성증권

부동산정책: 문재인 정부의 부동산관련 정책은 대부분 규제에 초점

문재인 정부의 부동산 및 가계부채 관련 정책

부동산 정책

- 부동산 보유세 인상
- 부동산 임대소득 과세
- DSR 도입
- 전월세 상한제 도입
- 공공임대주택 100만호 공급
- 가계부채 총량관리제 도입

자료: 언론보도, 삼성증권 정리

주요지수 변동 추이

		7월 2주	변동률 (%)				고점 대비
			w-w	m-m	Ytd	y-y	
주간	아파트 전국	103.9	0.05	0.12	0.50	1.36	nm
	매매가격지수	106.6	0.10	0.29	1.20	2.76	nm
	(2012.11.26=100)	101.4	(0.01)	(0.05)	(0.17)	0.03	nm
	아파트 전국	326	0.13	0.38	1.97	5.48	0.00
	매매가격	410	0.18	0.53	2.67	6.66	0.00
	(만원/㎡)	223	0.01	0.08	0.85	3.32	0.00
	아파트 전국	59.2	0.42	(0.95)	1.46	(1.64)	(16.41)
	매매거래지수	56.1	0.89	(0.47)	7.60	(3.59)	(20.30)
		62.1	0.04	(1.35)	(3.09)	0.01	(12.93)
	아파트 전국	106.4	0.01	0.03	0.35	1.35	nm
	전세가격지수	109.7	0.04	0.18	0.96	2.34	nm
	(2012.11.26=100)	103.2	(0.03)	(0.12)	(0.24)	0.39	nm
아파트 매매거래	847	0.39	0.98	7.75	14.53	0.00	
가격 (만원/㎡)	311	0.11	0.37	1.84	5.28	0.00	

		5월	4월	변동률 (%)			고점 대비
				m-m**	Ytd	y-y	
월간	주택 전국	85,046	75,381	12.82	nm	(4.73)	(51.07)
	매매거래량	47,093	39,467	19.32	nm	(4.82)	(62.55)
	(호수)	37,953	35,914	5.68	nm	(4.62)	(50.79)
	전/월세 거래대비 월세비중 (%) *	43.3	43.3	(0.13)	(3.32)	(1.96)	(3.80)
	아파트 전세가/	75.6	75.7	(0.09)	1.57	0.39	(0.11)
	매매가 비율 (%)	73.0	73.2	(0.27)	(0.78)	(1.95)	(2.74)
	분양가격	362	298	21.48	32.60	23.55	0.00
	(만원/㎡)	634	612	3.59	(37.10)	17.63	(37.10)
	미분양재고	56.9	60.3	(5.65)	0.87	5.74	(65.65)
	(천호)	15.2	17.2	(11.26)	(8.71)	(31.82)	(62.88)
		41.7	43.1	(3.42)	4.89	32.40	(69.95)
		10.1	9.6	5.08	0.63	(4.29)	(81.39)
모기지금리 (%p)	3.26	3.21	0.05	0.16	0.33	(12.74)	
정기예금 금리 (%p)	1.43	1.43	0.00	(0.20)	(0.11)	(16.42)	

참고: \* 주택 기준; \*\* 5월 수치가 업데이트된 항목은 4월 대비 5월 변동률, 그 외에는 3월 대비 4월 변동률  
 자료: 감정원, 부동산114, 온나라포털, 국토교통부, 통계청, 한국은행, 삼성증권

최근 시행된 주요 부동산정책

부동산정책	내용
분양시장 과열 안정화 방안 (6/28)	분양보증 및 중도금대출보증 제도 개선 - 1인당 제한: 제한없음 → 2건 이내 - 보증한도: 제한없음 → 수도권광역시 6억원, 지방 3억원 - 보증대상: 제한없음 → 분양가격 9억원 이하 주택
가계부채 관리방안 (8/25)	공공택지 공급물량 감소 - LH의 '16년 인허가물량을 '15년의 58% 수준으로 감축 - '17년 물량도 수급여건을 고려하여 추가감축 검토 중도금보증 부분보증화 (100% → 90%) 보증건수 한도 통합 (기관별 2건 → 통합 2건)
주택시장 안정화 관리방안 (11/3)	전매제한 기간 강화 청약 1순위 제한 재당첨제한
집단대출에 대한 여신심사 가이드라인 적용 (11/25)	여신심사 가이드라인을 집단대출(잔금대출) 및 상호금융 주택담보대출에도 적용

자료: 기획재정부, 금융위원회, 삼성증권 정리