

건설/부동산

주간아파트 가격동향

“양도세 인상을 앞두고 거래 감소,
서울 아파트 전세·매매 강세 지속”

건설/부동산/REITs 김열매_02)368-6174_fruitism@eugenefn.com

2021.05.31

- ✓ 전국 아파트 매매가격 변동률 전주와 동일한 +0.23% 기록, KB 국민은행 서울 아파트 매매가격 +0.35% 상승
- ✓ 전국 아파트 전세가격 변동률 전주와 동일한 +0.14% 기록, 서울 +0.04%, 강남 4구 +0.05% 상승
- ✓ 6월 1일부터 양도세 최고세율 75% 적용, 재산세와 종합부동산세 과세 대상자 확정, 당분간 거래 소강 예상

전국 아파트 매매가격 변동률 전주와 동일한 +0.23% 기록

한국부동산원에 따르면 5월 24일 기준 아파트 매매가격 주간변동률은 전국 +0.23%, 수도권 +0.26%, 지방 +0.19% 기록. 한국부동산원 공표지역 176 개 시군구 중 상승지역(167→166 개) 감소, 보합지역(6→6 개) 유지, 하락지역(3→4 개) 증가. 제주 제주 (+1.16%), 경기 시흥(+0.81%), 경기 안양 동안(+0.77%), 경기 안산 단원 (+0.71%) 순으로 상승. 지난해 통계 집계 이래 9 년만에 최고 상승률을 기록했던 제주도 제주시는 상승률 소폭 감소했으나 높은 상승세를 이어감. **KB 국민은행 아파트 매매가격은 수도권 +0.49%(전주 +0.36%), 서울 +0.35%(전주 +0.22%) 기록하며 상승폭 확대.** 6월 1일부터 양도세 최고세율 75% 적용, 재산세와 종합부동산세 과세 대상자 확정되며 이후 한동안 거래 소강 예상.

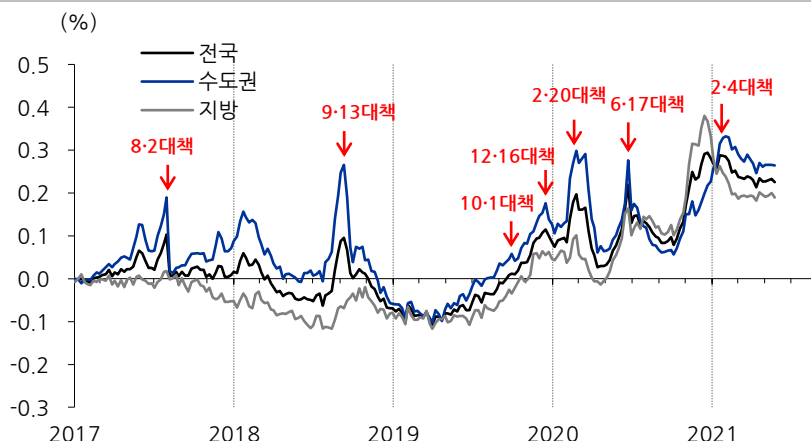
서울 아파트 매매가격 상승률 전주와 동일한 +0.10% 기록

서울 아파트 매매가격 상승률 +0.10% 기록하며 전주에 이어 강세. 최근 지속되는 거래절벽 상황에도 재건축 단지 위주 강세 지속. 강남구(+0.13%), 서초구(+0.18%), 송파구(+0.16%) 등 강남 3 구와 노원구(+0.21%), 도봉구(+0.13%)가 높은 상승폭 유지. 특히, 토지거래허가구역 지정을 빚겨간 노원구는 상계동과 중계동 재건축 및 중저가 단지 위주로 상승하며 7 주 연속 서울 내 가장 높은 상승률 기록. 5월말 잔금 급매 소진 후 당분간 거래 소강 예상.

수도권 아파트 전세가격 상승률 전주와 동일한 +0.14% 기록

수도권 아파트 전세가격 상승률은 서울 +0.04%, 경기 +0.14%, 인천 +0.27% 기록. 노원구(+0.10%)는 상계동 재건축 위주로 상승, 서초구(+0.16%)는 반포동 정비사업 이주수요 영향으로 상승폭 확대.

아파트 매매가격 전주대비 변동률 추이

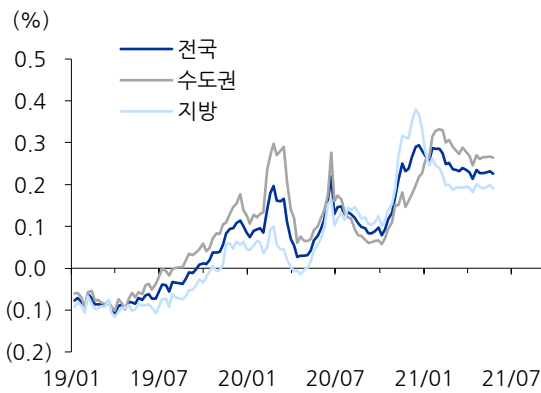


자료: 한국부동산원, 유진투자증권

전국 아파트 매매가격 동향

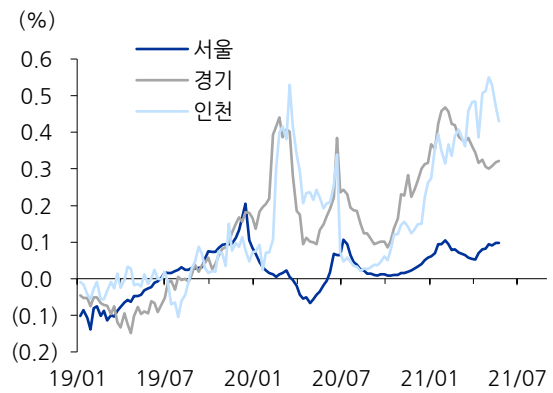
- 5월 24일 기준 아파트 매매가격 주간변동률: 한국부동산원은 전국 +0.23%, 수도권 +0.26%, 지방 +0.19% 상승 발표
- 주간 변동률 상승 상위 지역: 제주 제주 (+1.16%), 경기 시흥(+0.81%), 경기 안양 동안 (+0.77%), 경기 안산 단원 (+0.71%) 순으로 상승
- 지난주 통계 집계 이래 9년만에 최고 상승률을 기록했던 제주도 제주시는 상승률 소폭 감소했으나 높은 상승세를 이어감
- 6월 1일부터 양도세 최고세율 75% 적용, 재산세와 종합부동산세 과세 대상자 확정되며 이후 한동안 거래 소강 예상
- KB국민은행 아파트 매매가격 변동률은 수도권 +0.49%, 서울 +0.35% 상승

도표1. 전국 아파트 매매가격 변동률 추이



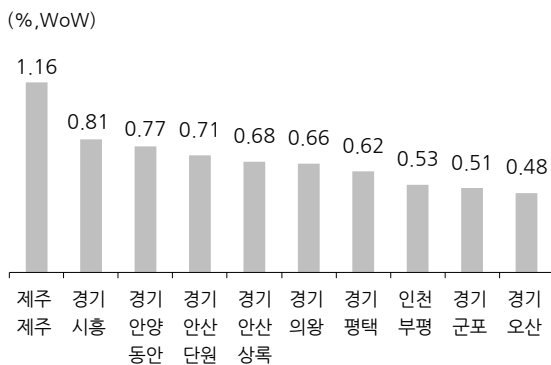
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표2. 수도권 아파트 매매가격 변동률 추이



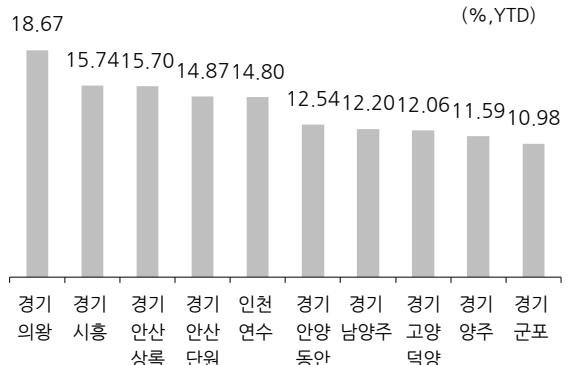
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표3. 전주대비 주간 변동률 상위 10개 지역



자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표4. 전년말대비 변동률 상위 10개 지역

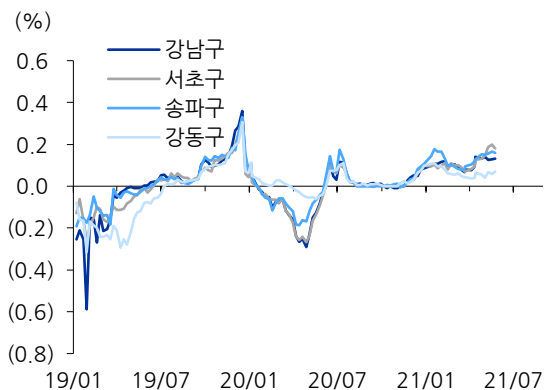


자료: 한국부동산원, 유진투자증권

서울 아파트 매매가격 동향

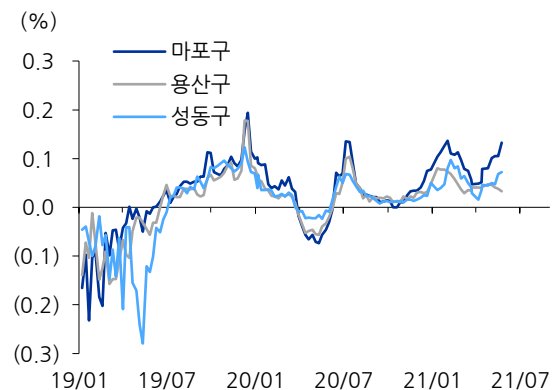
- 5월 24일 한국부동산원 기준 서울 아파트 매매가격 상승률은 +0.10% 기록
- 2.4 공급대책 이후 15주만에 최고 상승률을 기록한 지난주에 이어 높은 상승폭 유지. 최근 지속되는 거래절벽 상황에도 재건축 단지 위주 강세 지속
- 강남구(+0.13%), 서초구(+0.18%), 송파구(+0.16%) 등 강남 3 구와 노원구(+0.21%), 도봉구(+0.13%)가 높은 상승폭 유지
- 특히, 토지거래허가구역 지정을 빗겨간 노원구는 상계동과 중계동 재건축 및 중저가 단지 위주로 상승하며 7주 연속 서울 내 가장 높은 상승률 기록
- 5월말 잔금 급매 소진 후 당분간 거래 소강 예상

도표5. 강남4구 아파트 매매가격 변동률 추이



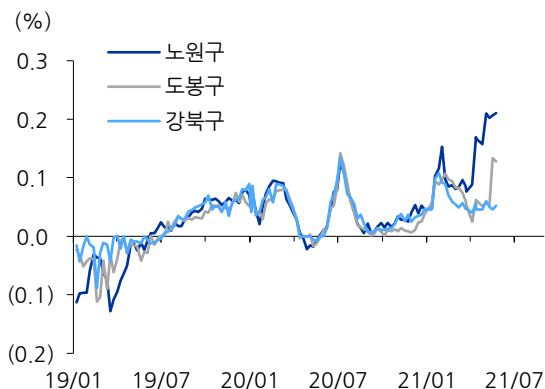
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표6. 마용성 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표7. 노도강 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표8. 금관구 아파트 매매가격 변동률 추이

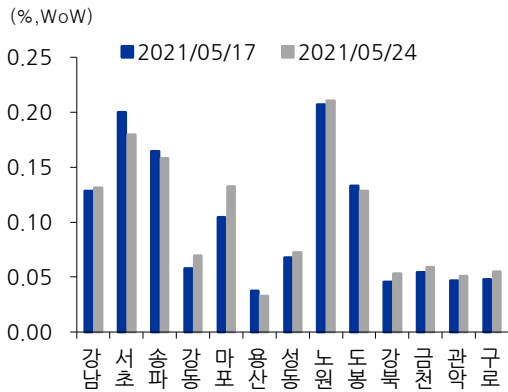


자료: 한국부동산원, 유진투자증권

수도권 아파트 전세가격 동향

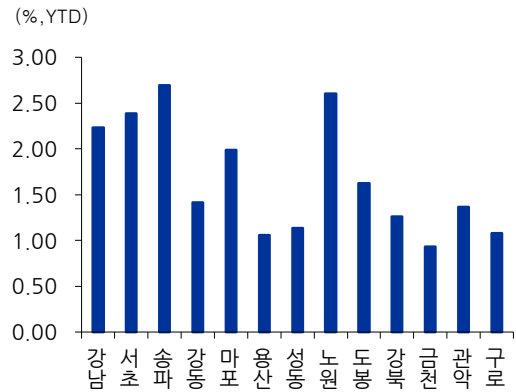
- 5월 24일 한국부동산원 기준 수도권 아파트 전세가격 상승률은 서울 +0.04%, 경기 +0.14%, 인천 +0.27% 기록
- 서울은 정비사업 이주 수요 있는 역세권 단지 위주로 지난주 상승폭 소폭 확대
- 노원구(+0.10%)는 상계동 재건축 위주로 상승, 서초구(+0.16%)는 반포동 정비사업 이주 수요 영향으로 상승폭 확대

도표 9. 서울 아파트 매매가격 전주대비 변동률



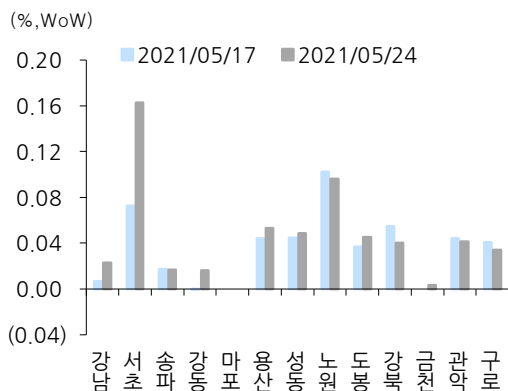
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 10. 서울 아파트 매매가격 전년말대비 변동률



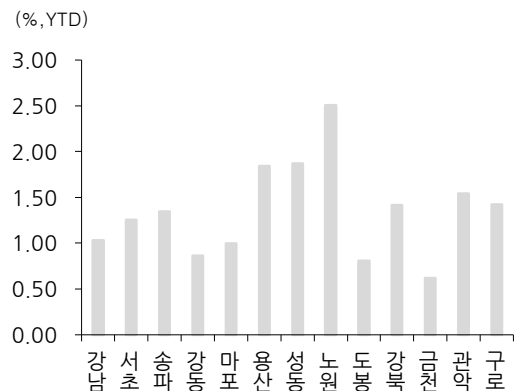
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 11. 서울 아파트 전세가격 전주대비 변동률



자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 12. 서울 아파트 전세가격 전년말대비 변동률

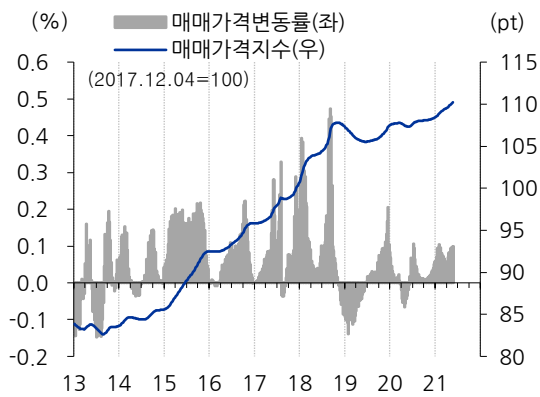


자료: 한국부동산원, 유진투자증권

전국 아파트 매매가격지수와 변동률 추이

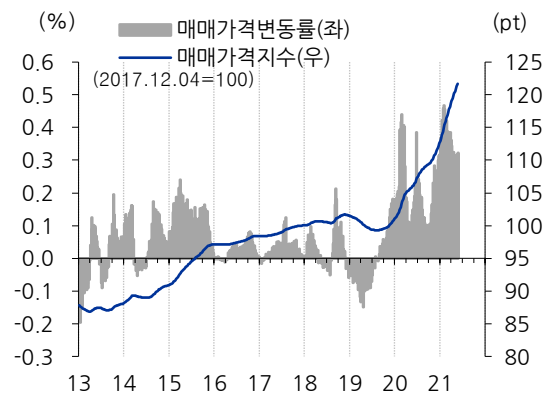
- 경기 +0.32%, 인천+0.43%, 대전 +0.26%, 부산 +0.32%, 대구 +0.19% 상승.

도표 13. 서울 매매가격 지수와 전주대비 변동률 추이



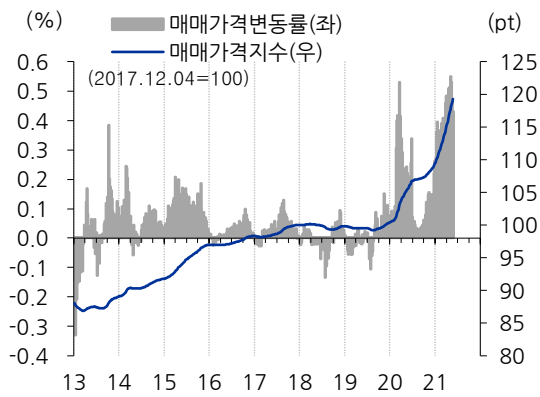
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 14. 경기 매매가격 지수와 전주대비 변동률 추이



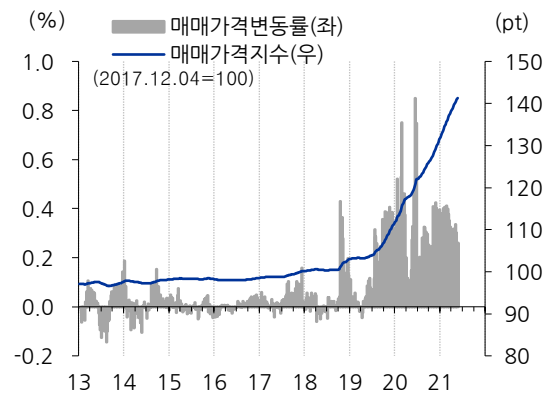
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 15. 인천 매매가격 지수와 전주대비 변동률 추이



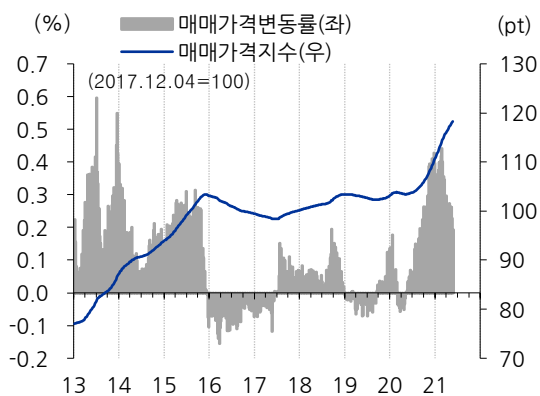
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 16. 대전 매매가격 지수와 전주대비 변동률 추이



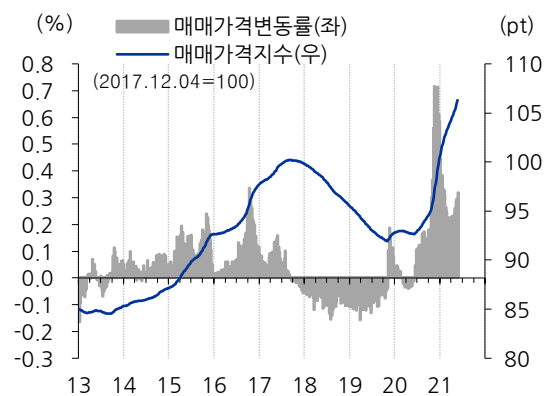
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 17. 대구 매매가격 지수와 전주대비 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 18. 부산 매매가격 지수와 전주대비 변동률 추이

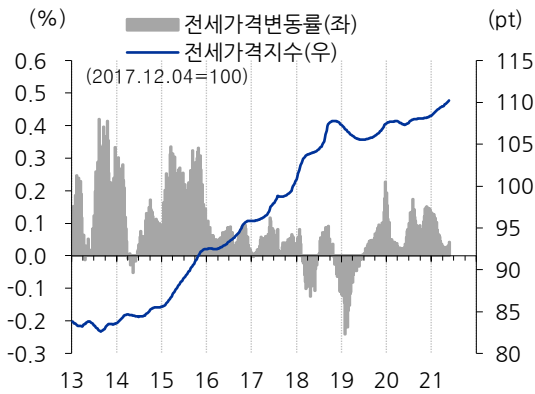


자료: 한국부동산원, 유진투자증권

전국 아파트 전세가격지수와 변동률 추이

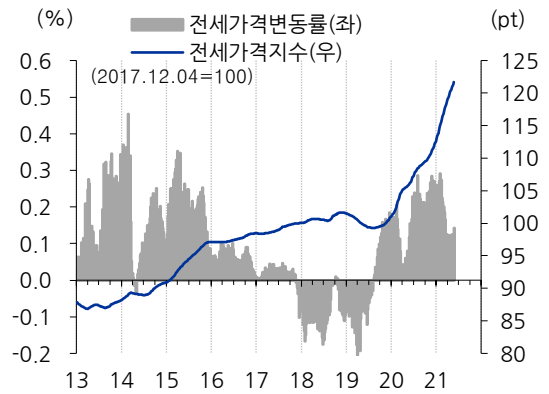
- 경기 +0.14%, 인천+0.27%, 대전 +0.24%, 부산 +0.22%, 대구 +0.16% 상승.

도표 19. 서울 전세가격 지수와 전주대비 변동률 추이



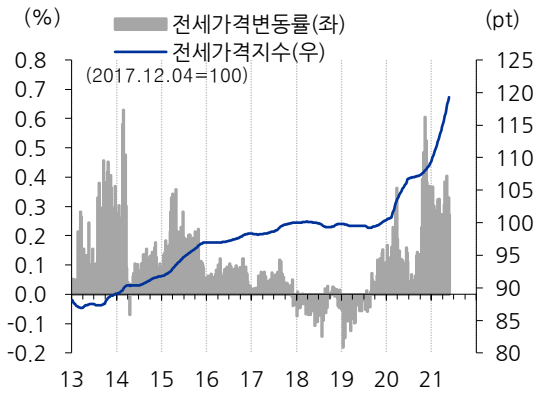
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 20. 경기 전세가격 지수와 전주대비 변동률 추이



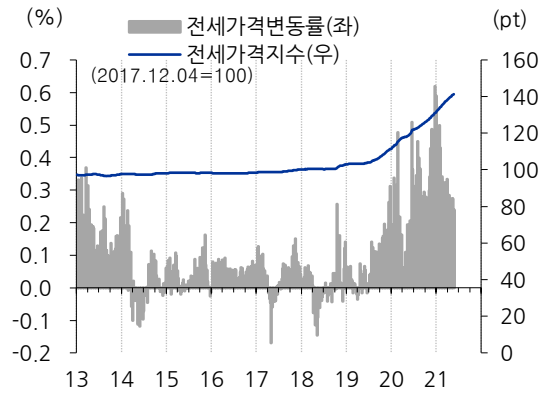
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 21. 인천 전세가격 지수와 전주대비 변동률 추이



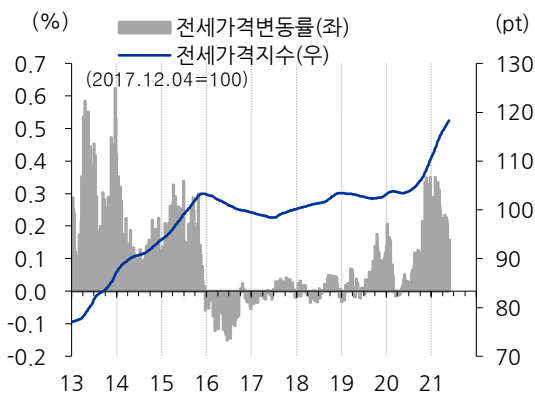
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 22. 대전 전세가격 지수와 전주대비 변동률 추이



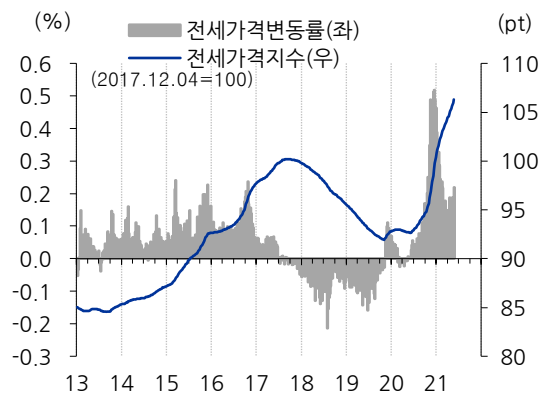
자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 23. 대구 전세가격 지수와 전주대비 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유진투자증권

도표 24. 부산 전세가격 지수와 전주대비 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유진투자증권

지역별 아파트 매매가격 변동률 요약: 한국부동산원과 KB 국민은행 발표 수치 비교

도표 25. 아파트 매매가격 변동률

(%)	전주대비 주간변동률(WoW)		2021년 누적변동률(YTD)		2020년 동기간 누적변동률(YTD)		2020년 연간변동률(YoY)	
	한국부동산원	KB 국민은행	한국부동산원	KB 국민은행	한국부동산원	KB 국민은행	한국부동산원	KB 국민은행
전국	0.23	0.39	5.28	7.84	2.00	1.87	7.04	10.27
수도권	0.26	0.49	6.12	10.30	3.31	2.96	7.62	13.18
서울	0.10	0.35	1.67	6.39	-0.14	1.79	0.86	13.58
경기	0.32	0.51	8.09	12.37	4.91	3.57	11.44	14.03
인천	0.43	0.81	9.13	11.86	5.19	3.45	8.87	8.48
5대광역시	0.22	0.30	5.59	5.99	1.18	1.32	8.65	9.40
부산	0.32	0.45	5.91	6.38	-0.10	0.32	8.19	9.57
대구	0.19	0.21	6.97	6.09	0.31	0.95	7.18	10.53
대전	0.26	0.35	7.49	7.48	6.65	4.79	17.90	13.08
광주	0.13	0.18	2.55	4.11	0.01	0.16	2.20	2.45
울산	0.09	0.20	3.92	5.04	1.76	1.70	11.15	11.64
제주	0.91	0.29	6.87	3.56	-1.01	-1.16	-1.17	-0.13
세종	-0.05	0.14	2.86	6.01	10.36	6.87	42.37	47.01

자료: 한국부동산원, KB 국민은행, 유진투자증권

도표 26. 아파트 전세가격 변동률

(%)	전주대비 주간변동률(WoW)		2021년 누적변동률(YTD)		2020년 동기간 누적변동률(YTD)		2020년 연간변동률(YoY)	
	한국부동산원	KB 국민은행	한국부동산원	KB 국민은행	한국부동산원	KB 국민은행	한국부동산원	KB 국민은행
전국	0.14	0.22	3.71	4.14	1.38	1.87	7.55	7.97
수도권	0.13	0.27	3.39	5.35	1.87	2.96	7.94	10.80
서울	0.04	0.30	1.34	4.45	0.95	1.79	4.48	12.97
경기	0.14	0.22	3.89	5.56	2.10	3.57	9.47	10.44
인천	0.27	0.40	6.52	6.91	3.22	3.45	10.20	6.66
5대광역시	0.19	0.20	4.83	3.21	1.17	1.32	8.28	6.22
부산	0.22	0.19	4.51	3.10	0.15	0.32	6.21	4.37
대구	0.16	0.25	5.36	3.69	0.94	0.95	5.56	6.07
대전	0.24	0.16	7.24	3.78	3.49	4.79	15.02	11.25
광주	0.05	0.19	1.80	1.49	0.08	0.16	3.01	3.20
울산	0.28	0.18	5.97	4.17	3.28	1.70	19.69	9.59
제주	0.39	0.19	6.10	2.59	-0.45	-1.16	-0.35	1.31
세종	-0.14	0.05	8.96	4.74	7.28	6.87	61.94	29.81

자료: 한국부동산원, KB 국민은행, 유진투자증권

Compliance Notice

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다
 당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다
 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
 조사분석담당자는 자료작성일 현재 동 종목과 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다
 동 자료에 게재된 내용들은 조사분석담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다
 동 자료는 당사의 제작물로서 모든 저작권은 당사에 있습니다
 동 자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다
 동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다

투자기간 및 투자등급/투자의견 비율

종목추천 및 업종추천 투자기간: 12개월 (추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함) 당사 투자의견 비율(%)

· STRONG BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +50%이상	0%
· BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +15%이상 ~ +50%미만	93%
· HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만	7%
· REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 -10%미만	0%

(2021.03.31 기준)