

◆ 매매가격 및 전세가격 상승폭 축소

매매가격 0.03% 상승, 전세가격 0.02% 상승

한국감정원 2020년 4월 2주(4.13일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.06% → +0.03%)

▶ 수도권(+0.12% → +0.06%) : 상승폭 축소

- 서울(-0.04% → -0.05%) 하락폭 확대 / 코로나19 확산에 따른 사회적 거리두기 연장(4.4) 및 다양한 하방 요인으로 관망세 확대되는 가운데, 서울 주요 지역은 대체로 급매 위주로 거래되며 3주 연속 하락세 지속
- 강북(-0.02%) : 마포(-0.06%) · 용산(-0.05%) · 성동구(-0.02%) 호가 조정 지속 강북 상승세 이끌던 노원(0.00%) · 도봉(0.00%) · 강북(0.00%) 보합 전환
- 강남(-0.09%) : 강남(-0.27%) · 서초(-0.26%) · 송파(-0.19%) 정부규제와 코로나19 영향으로 매수심리 위축되며 주요 지역·단지 하락세 지속

- 경기(+0.17% → +0.09%) 상승폭 축소 / 실물경제 위축과 규제 강화(2.20) 등의 영향으로 경기 전체 안정세 보이는 가운데, 장안구(0.15%)는 올전·천천동 위주로, 수원 팔달구(0.12%)는 화서역 인근으로 상승했으나, 권선(0.00%)·영통(0.00%)은 관망세로 2주 연속 보합, 수원시(0.05%) 전체 상승폭 감소

- 인천(+0.29% → +0.21%) 상승폭 축소 / 남동(+0.34%), 서(+0.25%), 부평(+0.24%)

- ▶ 지방(-0.01% → 0.00%) : 보합 전환 / 울산(+0.03%), 광주(-0.03%), 세종(+0.18%), 8개도 (-0.01%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.03% → +0.02%)

▶ 수도권(+0.05% → +0.03%) : 상승폭 축소

- 서울(0.02%) 상승폭 축소, 인천(0.15%) 상승폭 확대, 경기(0.02%) 상승폭 축소

▶ 지방(+0.01% → +0.01%) : 상승폭 동일

- 대전(+0.06%), 울산(+0.05%), 전남(+0.03%), 세종(0.30%) 등 상승, 8개도(0.00%)

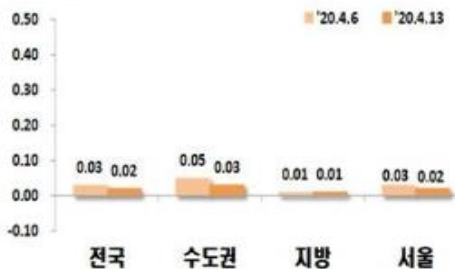
매매가격지수 변동률

[단위 : %]



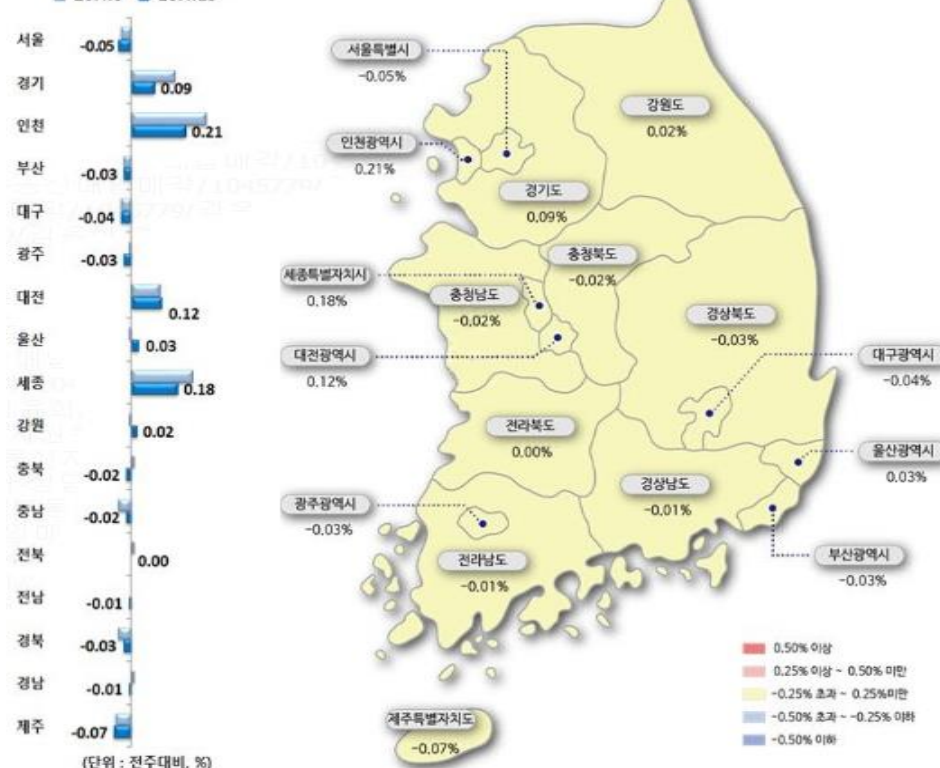
전세가격지수 변동률

[단위 : %]

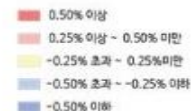


< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

'20.4.6 '20.4.13



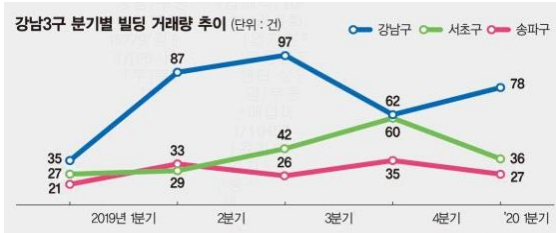
(단위 : 전주대비, %)



◆ 주간 주요 뉴스

■ 코로나도 이긴 강남 빌딩... 거래량 되레 증가 (4/14, 파이낸셜뉴스)

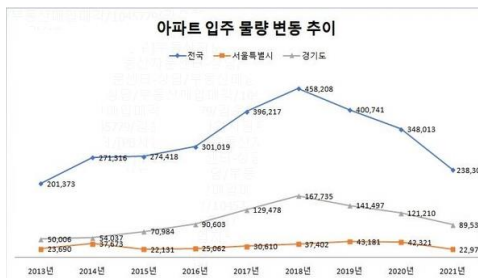
- 코로나19로 인한 경기 침체가 이어지는 가운데 강남구의 빌딩 거래량은 오히려 증가
- 1분기 강남 빌딩 거래량 78건 (전년 동기 대비 ▲122%), 거래액 8971억 3927만(▲125%)



- 저금리 기조 장기화와 정부의 주택시장 규제 강화에 따른 반사이익 영향

■ 서울·경기 12~2월 아파트 거래 '역대 최대' (4/14, MBN)

- 지난해 말~올해 2월 서울·경기 등 수도권 아파트 전·월세 거래량 역대 최대 수준
- 정부의 강력한 규제 정책과 집값 하락 우려에 따른 매매수요의 전세 전환, 교통여건 개선에 따른 수도권 수요 증가 등
- 서울은 정부의 입시제도 개편 추진 등으로 강남권 등 학군 인기지역의 전세수요 급증



■ 17일부터 수도권 청약 1순위 1→2년 거주 (4/16, 서울경제)

- '주택공급에 관한 규칙' 일부 개정안이 법제처 심사를 마치고 17일부터 시행
- 지난해 정부가 내놓은 12.16대책의 주요 방안 중 하나로, 1순위 요건 변경 및 재당첨 제한 기간 연장 등이 포함됨
- 서울을 비롯한 경기 과천, 고양, 성남 분당, 광명, 하남 등 수도권 투기과열지구와 과천 지식정보화타운, 성남 위례, 하남 미사·감일지구 등 대규모 택지개발지구 등 주요 지역 모두 적용

주택공급 규칙 개정안 주요 내용

1순위 의무 거주기간 2년으로 연장

수도권 투기과열지구·대규모 택지개발지구

주택 당첨자 10년간 재당첨 제한

분양가 상한제·투기과열지구에 해당

공급 질서 교란 시 청약제한 기간 10년으로 연장

◆ 위클리 이슈

: 4.15 총선과 부동산 시장

총선을 앞두고 여야 모두 부동산 안정을 위해 공급을 늘려야 한다는 데에는 의견을 모으고 있으나 구체적인 방안에서는 정당별 차이가 두드러졌다.

더불어민주당은 공급 확대·주거 안정에 집중하는 모습이며, 미래통합당은 규제 완화, 정의당은 규제 강화·주거안정, 민생당은 반값아파트 공급을 골자로 공약을 펼쳤고, 유권자들은 더불어민주당 163석, 미래통합당 84석, 정의당 1석, 무소속 5석 등 기존 야당인 더불어민주당에 힘을 실는 방향으로 결론지어졌다.

문정부 출범 후 19번이나 관련 대책을 내놓을 정도로 부동산 이슈가 정부의 주요 현안인 상황에서 각 정당별 정도의 차이는 있으나 대체로 시장 안정과 주거안정에 목적을 두고 있다는 점에서는 공통점을 지니고 있다. 미래통합당만 유일하게 기존 정부의 정책을 모두 원점으로 돌리는 규제완화 측면의 공약을 내세웠으나 선거 결과 여당이 과반 이상의 의석수를 차지하게 됨으로써 필요하다면 법제도까지 바꿀 수 있는 힘이 생긴 셈이다.

여당에서 이미 공론화 하려던 내용을 토대로 이후의 시장상황을 예상해 보자면, 계약갱신 청구권과 전월세 상한제의 도입을 꿈꿀 수 있다. 이미 2016년경부터 박영선, 김상희 의원 등이 2년+2년, 3년+3년 안을 발의한 바 있으며, 계약갱신 청구권을 가능케 하기 위해서라도 전월세 상한제가 함께 도입될 가능성이 크다. 최근 거론되고 있는 채권입찰제도 본격적인 논의에 나설 것으로 보인다. 이는 분양가와 주변 아파트 시세 차이가 큰 경우 분양 받는 자가 채권을 매입하도록 함으로써 시세 차익의 일부를 국고로 환수하는 것으로, 2006년 도입되었다가 시세 하락장이 이어지면서 폐지된 제도이다.

시장 흐름을 고려할 때 종부세 인상에 대해서는 일부 수정 가능성이 커 보이지만, 기존 정책기조를 그대로 가져갈 것이라는 점은 자명해 보인다.

더불어민주당 주요 공약

- 주택임대차 계약갱신요구권 및 임대료 상한제 도입
- 3기 신도시 청년·신혼부부 맞춤형 도시 조성(10만호 공급)
- 청년·신혼 전용 수직공동주택 모기지 신설
- 다자녀 85㎡ 이하, 6억원 이하 주택 구입시 취득세 감면
- 1가구1주택 장기거주자 종부세 완화 검토 (이낙연)