

◆ 매매가격, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 0.04% 상승, 전세가격 0.05% 상승

한국감정원 2020년 5월 2주(5.11일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.03% → +0.04%)

▶ 수도권(+0.06% → +0.07%) : 상승폭 확대

- 서울(-0.06% → -0.04%) 하락폭 축소 / 주택공급 강화방안(5.6) 비롯 안정 정책과 경기침체 이어질 것으로 예상 되는 가운데, 대체로 매수문의 줄어들고, 매도·매수자간 눈치보기 장세 이어지며 서울 전체적으로 7주 연속 하락세 지속

- 강북(-0.02%) : 마포(-0.07%) · 용산(-0.06%) · 노원(-0.02%), 도봉(-0.02%)
용산역 정비창 개발 호재 있으나 대체로 관망 지속, 도봉·강북구 10개월 만에 하락

- 강남(-0.06%) : 강남(-0.15%) · 서초(-0.16%) · 송파(-0.08%), 강동(-0.05%)
일부 투자자 저점 인식, GBC착공 호재 있으나 여전히 대다수 단지 매수 우위시장 유지하며 하락세 지속

- 경기(+0.10% → +0.10%) 상승폭 유지 / 용인(+0.10%), 수원(+0.08%), 구리(+0.38%)

- 인천(+0.22% → +0.24%) 상승폭 확대 / 부평(+0.38%), 계양(+0.32%)

▶ 지방(0.00% → 0.02%) : 보험에서 상승 전환 / 5대광역시(+0.02%), 8개도(+0.01%)

- 대전(+0.15%), 광주(-0.03%), 세종(+0.09%)

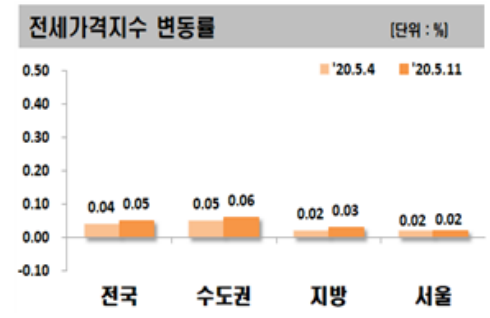
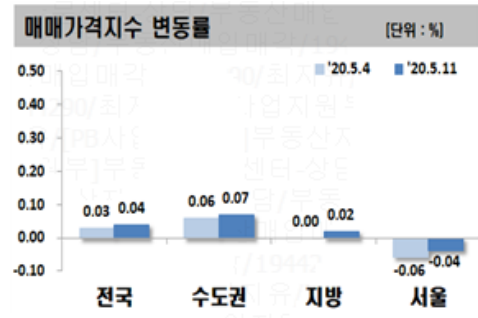
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.04% → +0.05%)

▶ 수도권(+0.05% → +0.06%) : 상승폭 확대

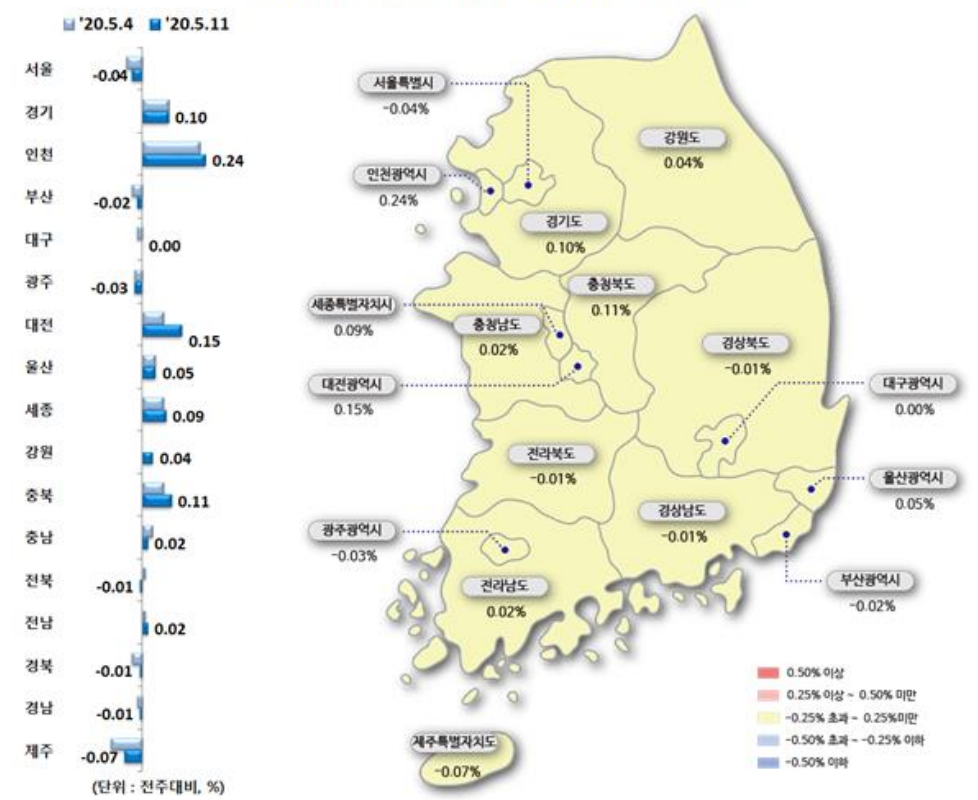
- 서울(+0.02%), 인천(+0.12%), 경기(+0.08%)

▶ 지방(+0.02% → +0.03%) : 상승폭 확대

- 대전(+0.19%), 부산(0.00%), 세종(+0.03%), 8개도(+0.03%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ ‘강남서 일시적 2주택자 궤급매물 쏟아져 ’ (5/12, 매일경제)

- 누더기 규제에 절세 조건 변해
- 최근 거래 급매 상당수 일시적 2주택자 물건으로 주택 처분 기한 정해져 올해 안으로 집값 이 반등하지 않을 것으로 예상, 매각을 서두르고 있으나,
- 코로나19 여파로 인한 거래 절벽 속에 매각 쉽지 않아, 부부 증여 고민 대두

일시적 2주택자 양도소득세 비과세 요건		
신규 주택 취득 시점	기존 주택·신규 주택 모두 조정대상지역	그 외
2018년 9월 13일 이전	기존 주택: 3년 내 처분할 경우	
2018년 9월 14일~2019년 12월 16일	기존 주택: 2년 내 처분할 경우	기존 주택:
2019년 12월 17일 이후	기존 주택: 1년 내 처분할 경우	3년 내 처분할 경우 신규 주택: 1년 내 전입할 경우

* 조정대상지역은 서울전 지역과 과천, 성남, 하남, 고양(7개지구), 동탄2, 광명, 구리, 안양동안, 광교지구, 수원팔달, 용인수지·기흥, 수원영통·권산·장안, 안양판안, 의왕, 세종시.

■ “아직 급매물 있다”... 마래푸, 2억 낮춰 거래 (5/14, 머니투데이)

- 황금연휴 이후 일부 강남권 아파트값 호가 올랐지만 서울 고가 아파트들 실거래가 하락
- 급매물들도 꾸준히 나와, 코로나19 재확산 조짐, 경기 악화 등의 영향으로 분석
- 압구정 현대, 잠실 리센츠, 반포 래미안퍼스티지 등도 실거래가 ↓...
- 호가상승 ‘은마’도 급매 잇따라, 전문가들 올 하반기까지 이 같은 흐름 이어질 것으로 전망

■ “용산 한강로동 이촌2동 정비사업 구역 토지거래허가구역 지정 (5/14, 연합뉴스)

- 5·6 수도권 공급대책 ‘정비창부지’와 인근 한강로동, 이촌2동의 개발 초기 단계 정비사업구역 13개 곳 등 토거래허가구역 지정
- 재건축 추진 구역은 이촌동 중산아파트 구역, 이촌1구역
- 주거지역의 경우 18㎡, 상업지역은 20㎡ 초과 토지 취득 시 토지이용 목적 명시 시군구청장 허가 받아야 하고, 2년간 허가받은 목적대로 이용해야 하며, 매매나 임대가 금지
- 토지거래허가구역 지정안은 15일 공고, 20일 발표
- 지정기간은 내년 5월 19일까지 1년



◆ 위클리 이슈

： 주택 투기 수요 차단을 위한 정부의 전방위적 규제

지난 11일 국토교통부는 수도권(자연보전권역 *제외)과 지방광역시 도시지역 주택 분양권 에 대해 **소유권이전 등기 시까지 전매를 금지**하는 법령 개정 계획을 발표했다.

현재 규제지역 민간택지에서 건설 공급되는 주택의 분양권 전매 제한 기간은 6개월이며, 국토교통부에 따르면 '17~19년 청약과열단지 분석결과 4명 중 1명이 전매제한기간 종료 후 6개월 내에 분양권을 매도한 것으로 보도했다.

정부의 주택 안정화 일환으로 대출·세금 등을 망라한 각종 수요 억제 정책이 강화되면서 수도권 교통망 확충 기대와 함께 비규제지역으로의 자금 이동 현상이 이어졌고, 최근 청약 시장 광풍 현상에서 실수요자를 보호하려는 정부 대응의 일환인 것으로 풀이된다.

지난 주 보도된 서울 7만호 추가 공급 계획과 함께 실수요자 소비 심리 개선을 유도할 수 있을 지, 지방 평균 5월2주차 한국감정원 주간아파트 매매가격동향이 상승 전환을 보이고 있어 풍선효과로 전이될 지 주목되나, 코로나로 인한 소비심리 위축은 불가피해 보인다.

또한 최근 관측되는 수도권 비규제지역 과열 양상에서 규제회피 목적의 법인 설립 증가를 주목, 특별조사 추진과 함께 법인 주택거래 시 별도 신고서식 제출로 정보수집을 강화하고, **거래지역과 가액과 무관하게 자금조달계획서 제출**을 의무화 하도록 발표하여 주목된다.

수도권 전매제한 강화(과밀억제권역·성장관리권역)

서울, 인천(일부), 의정부, 구리, 남양주(일부), 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥(일부), 동두천, 안산, 오산, 팽택, 파주, 용인(일부), 포천, 양주, 김포, 화성, 안성(일부), 연천군

8월 중 「주택법」 시행령, 시행규칙 개정

법인 주택거래 시 별도 신고서식 제출

법인 매수 시 자금조달계획서 제출 의무화

법인기본정보, 주택구입목적, 특수관계여부

매수자가 법인 시, 거래지역 및 가액 무관 적용

5월 중 「부동산거래신고법령」 개정안 입법 예고