

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.16% 상승, 전세가격 +0.12% 상승

한국감정원 2020년 6월 3주(6.15일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.12% → +0.16%)

▶ 수도권(+0.14% → +0.18%) : 상승폭 확대

- 서울(0.02% → +0.07%) 상승폭 확대 / 기준금리 인하, 개발호재(GBC, 잠실MICE) 및 재건축호재(목동 6·11단지, 성산시영 등 안전진단 통과) 있는 지역 위주로 매수세 유입되며 상승폭 확대

- 강북(+0.04%) : 동대문구(+0.08%)는 GTX 역세권 및 저가단지 위주 상승폭 확대 마포구(+0.07%) 등은 주요재건축과 인기단지 위주 매수세

- 강남(+0.09%) : 강남(+0.11%, 압구정·대치동 인기단지 위주 거래), 송파(+0.14%, GBC, 잠실MICE 기대감), 서초(+0.10%), 강동(+0.07%)

- 경기(+0.19% → +0.22%) 상승폭 확대 / 안산(+0.44%, 교통호재 및 정비사업 기대감), 하남(+0.42%), 구리(+0.40%), 과천(+0.04%)

- 인천(+0.21% → +0.26%) 상승폭 확대 / 부평(+0.42%, 정비사업 및 교통호재), 서(+0.36%), 연수(+0.28%), 동(+0.07%)

▶ 지방(+0.09% → +0.15%) : 상승폭 확대 / 5대광역시(+0.17%), 8개도(+0.11%)

대전(+0.85%), 광주(0.00%), 세종(+0.98%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 상승폭 확대(+0.09% → +0.12%)

▶ 수도권(+0.12% → +0.14%) : 상승폭 확대

- 서울(+0.06% → +0.08%), 인천(+0.16% → +0.14%), 경기(+0.15% → +0.17%)

▶ 지방(+0.06% → +0.10%) : 상승폭 확대

- 5대광역시(+0.06% → +0.13%), 세종(+0.18% → +0.69%), 8개도(+0.05% → +0.06%)

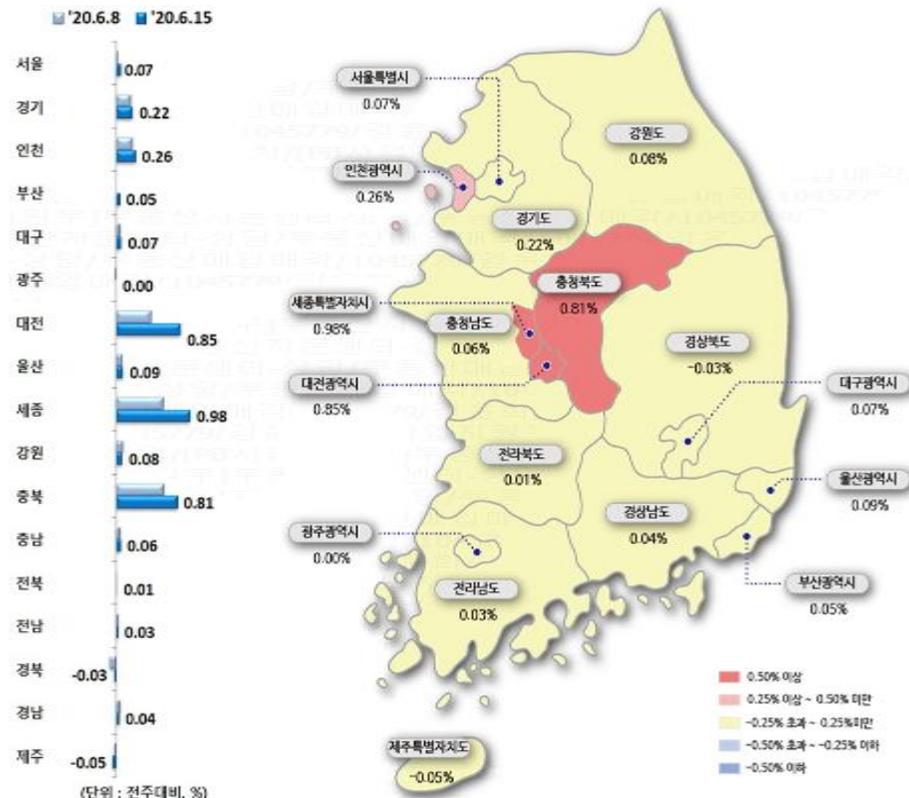
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 서울 재개발 임대주택 비율 9월부터 30%까지 상향 (6/16, 매일경제)

- 16일 세입자의 주거안정을 위해 재개발 사업의 임대주택 건설 비율 상향을 높이는 내용의 '도시 및 주거환경 정비법 시행령' 개정안이 국무회의 통과
- 9월부터 사업시행인가 신청하는 재개발 단지에 적용
- 기존 임대주택 공급 비율은 서울 10~15%, 경인 5~15%, 이 상한을 20%까지 올리고 수도권 외 지역은 현재 기준(5~12%)을 유지
- 지자체가 세입자 비율 등 구역 특성을 고려, 자체적으로 추가할 수 있는 임대주택 공급 비율도 5% 포인트에서 10% 포인트로 상향됨

재개발 임대주택 의무비율 개선안

구분	현행	개선
서울	10~15%	10~20%
경기·인천	5~15%	5~20%
지방	5~12%	현행 유지
추가 부과	세입자 과다 시 5%포인트 범위	주택 수급안정 등 구역 특성에 따라 10%포인트 범위

■ 15억 넘는 서울아파트, 5월 거래 75% 늘었다 (6/15, 서울경제)

- 지난달 서울의 15억 초과 고가아파트 거래량이 전월 대비 34.5% 가량으로 크게 늘어남, 신고기간이 남아 5월 거래량은 더 늘어날 것으로
- 금액대별로는 15억 초과 아파트가 가장 큰 폭으로 증가했고, 강남3구와 마용성은 9억 이하 > 9억~15억 이하 > 15억 초과 순으로 거래량 증가율이 높게 나타남
- 2월 풍선효과로 일시적 증가세 보이던 거래량이 3~4월경 부동산대책과 코로나 영향으로 급감했다가 5월 들어 초고가 아파트를 중심으로 전세용 초급매가 소진되면서 집값도 상승

서울 금액대별 아파트 거래 (단위:건)

3억 이하	4월 399	5월 477
3억 초과~6억 이하	1,247	1,517
6억 초과~9억 이하	803	1,105
9억 초과~15억 이하	327	534
15억 초과	242	429

■ 서초동 롯데칠성부지, 63빌딩 높이 초고층 들어선다 (6/14, 한국경제)

- 서초로 지구재정비안 나와... 추진 20년 만에 탄력
- 최고 높이 50m 높여 250m 로
- 코오롱·삼성부지는 현재 2중일반주거지역, 향후 준주거지역으로 용도 상향 가능성 높아



롯데칠성부지 지구단위계획	
위치	서울 서초동 1322의 1 일대
면적	4만 2312㎡
높이	최고 250m
이용 계획	역세권 활성화와 도시환경정비를 위한 판매 업무 문화 기능 복합개발
기타	특별계획구역 간 연계개발 공중보행통로 설치 허용
용도 지역	2중 3중 일안주거지역 → 사전협상 거쳐 상향지역으로 상향 가능

◆ 위클리 이슈

■ 6.17 부동산대책

최근 법인 거래와 갭 투자가 계속되고 있으며, 유동성과 저금리가 더해지면서 상승 압력이 가시화됨에 따라 선제적 대응이 필요, 이번 6.17대책이 나오게 되었다. 종전 대책으로 자금조달계획서가 강화된 것을 바탕으로 디테일한 규제가 나타나고 있으며, 그만큼 이번 대책의 영향은 적지 않을 것으로 보인다. 규제 내용은 크게 4가지로 나뉜다.

1. 투기수요 유입 차단

- 조정대상지역과 투기과열지구 지정 및 전세자금대출을 이용한 투자 방지

2. 정비사업 규제 정비

- 목동, 성산 등 주요 재건축 안전진단 통과에 따른 시장 반응을 고려, 기준 강화

- 법 통과 이후(2020.12 이후 예상) 조합설립 단지는 조합원 분양 신청 전까지 2년 거주

3. 법인을 활용한 투기수요 근절

- 법인에 대하여 부동산 투자목적 담보대출 금지(규제 지역 외 지역 모두 포함)

- 종부세 개인 최고 세율(연 3~4%) 부과, 공제 폐지, 양도세 상향(30~45%)

4. 12.16대책 및 공급 대책

- 12.16대책 중 법 통과가 되지 않아 실행이 되지 않은 내용에 대한 실행 의지

- 가로주택정비사업과 역세권 재개발 추진

과열요인 차단을 통한 주택시장 안정화

과열지역에 투기수요 유입 차단	정비사업 규제 정비	법인을 활용한 투기수요 근절	12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 조정대상지역 지정 - 경각안전대진장주 대부분 ◆ 투기과열지구 지정 - 경기인천대진 17개 지역 ◆ 토지거래허가구역 지정 ◆ 거래질서 조사체계 강화 - 실거래 기획조사 시행 ◆ 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 대상 확대 ◆ 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화 - 규제지역 주택대 및 보금자리는 실거주 요건 강화 - 전세자금대출보증 제한 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 재건축안전진단 절차 강화 - 안전진단 사도 관리 강화 및 부실안전진단 제재 ◆ 2차 안전진단 현장조사 강화 및 자문위 책임성 제고 ◆ 정비사업 조합원 분양 요건 강화 - 투기과열지구 조정대상지역에서 조합원 분양신청 시 까지 2년 이상 거주 필요 ◆ 재건축부담금 제도개선 - 재건축 부담금 본격 징수 - 공시가격 현실화에 따른 공시비율 적용 및 재건축 부담금 귀속비를 조정 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주택 매매 임대사업자 대출규제 강화 - 모든 지역 개인 법인 사업자 주택대 금지 ◆ 법인 등 세제 보완 - 종부세를 인상 및 공제 폐지 - 조정대상지역 신규 임대주택 종부세 과세 - 주택 양도 시 추가세를 인상 및 장기등록임대도 적용 ◆ 부동산 매매업 관리 강화 ◆ 법인 거래 조사 강화 - 법인대상 실거래 특별조사 - 법인을 실거래 신고서식 도입, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주택시장 안정화 강화방안(12.16대책) 후속조치 - 분양가상한제 및 12.16대책 관련 5개 법률 신속 개정 ◆ 수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6) 후속조치 - 공공참여 가동주택정비사업 1차공모 사업지구 선정 및 2차 사업지 공모 착수(8월) - 공공주택/민간주택사업 공모(9월) - 준공업지역 민간합동사업 공모(9월) - 오피스상가 주거 용도변경 사업 시범사업 선정(10월)