

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.22% 상승, 전세가격 +0.14% 상승

한국감정원 2020년 6월 4주(6.22일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.16% → +0.22%)

▶ 수도권(+0.18% → +0.28%) : 상승폭 확대

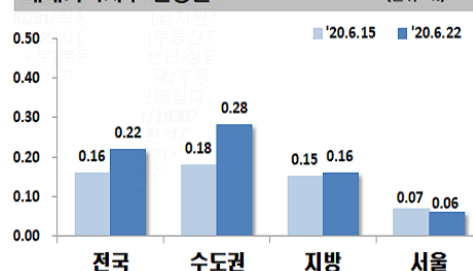
- 서울(0.07% → +0.06%) 상승폭 축소 / 저금리 기초, 풍부한 유동성과 개발호재(GBC, 잠실MICE 등)에 의한 상승세 속에서 6.17 대책의 영향으로 상승폭 다소 축소
- 강북(+0.04% → +0.05%) : 동대문(+0.09%) 청량리 역세권 기대감, 노원(+0.08%) 중저가 단지 위주 상승, 강북(+0.07%) 미아동 신축 위주 상승
- 강남(+0.09% → +0.07%) : 6.17 대책 영향으로 상승폭 축소, 토지거래허가구역 효력일 전 거래 증가세 보임. 송파(+0.07%), 강남(+0.05%), 서초(+0.07%) 양천(+0.13%) 목동 및 신정동 상승, 구로(+0.11) 구로/개봉동 역세권 위주 상승
- 경기(+0.22% → +0.39%) 상승폭 확대 / 김포(+1.88%) 6.17 대책 풍선효과로 거래 증가 안산(+0.74%)/구리(+0.62%) 교통 호재, 용인 기흥(+0.58%) 중저가 단지 위주 상승
- 인천(+0.26% → +0.34%) 상승폭 확대 / 부평(+0.59%) 정비사업 & 교통 호재, 연수(+0.53%) 송도/연수동, 서구(+0.39%) 청라/신현동 신축 위주 상승
- ▶ 지방(+0.05% → +0.16%) : 상승폭 확대 / 대전(+0.75%), 울산(+0.15%), 세종(+1.55%), 청주(+0.46%), 천안(+0.42%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 상승폭 확대(+0.12% → +0.14%)

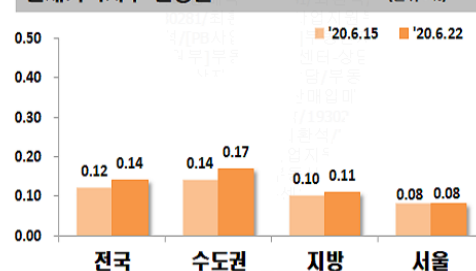
▶ 수도권(+0.14% → +0.17%) : 상승폭 확대

- 서울(+0.08% → +0.08%), 인천(+0.14% → +0.11%), 경기(+0.17% → +0.23%)
- ▶ 지방(+0.10% → +0.11%) : 상승폭 확대
- 5대광역시(+0.13% → +0.12%), 세종(+0.69% → +0.65%), 8개도(+0.06% → +0.08%)

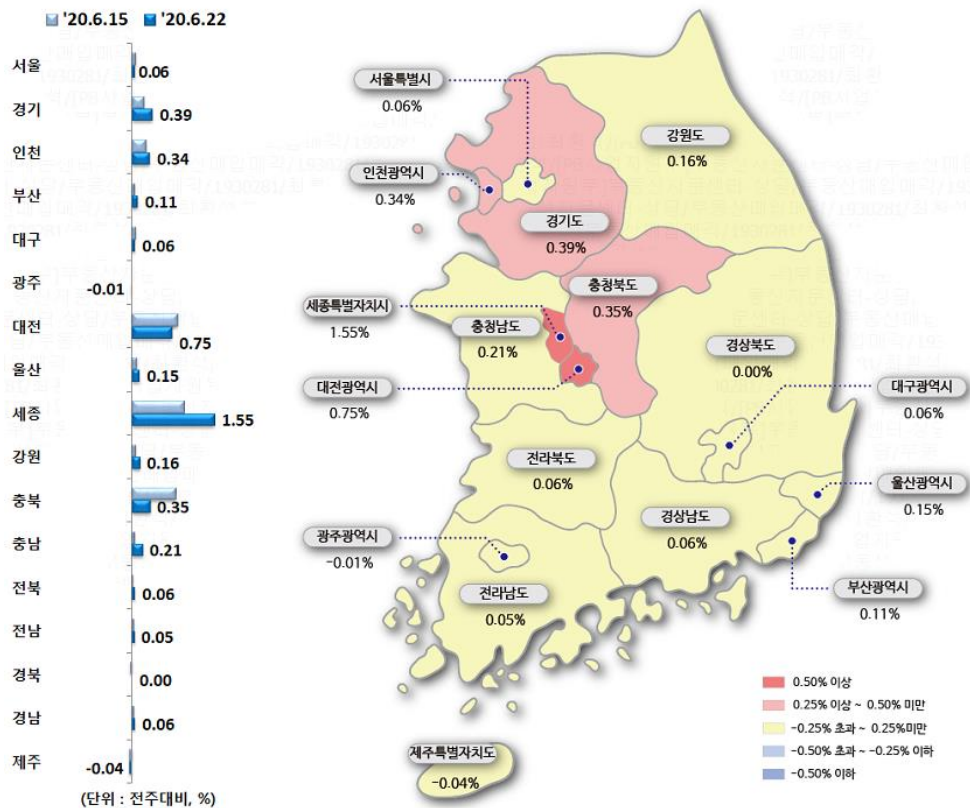
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



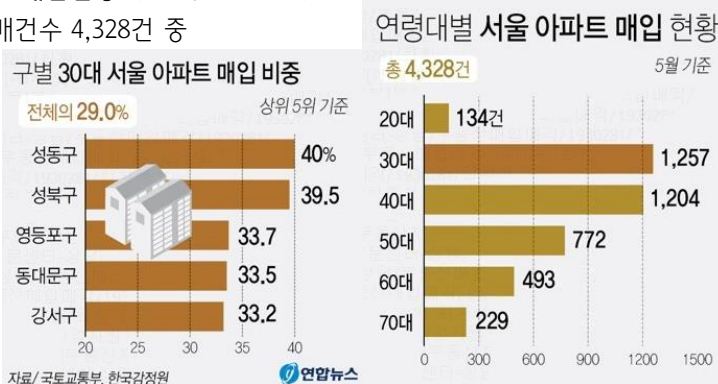
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 연령대별 서울아파트 매입현황 (6/23, 연합뉴스)

- 5월 서울 아파트 매매건수 4,328건 중 30대 1,257건으로 (29.0%) 비율
- 주택 매매시장 주도 하던 40대 1,204건 (27.8%)
- 30대 성동구(40%), 성북구(39.5%)로 매입 비중 높아

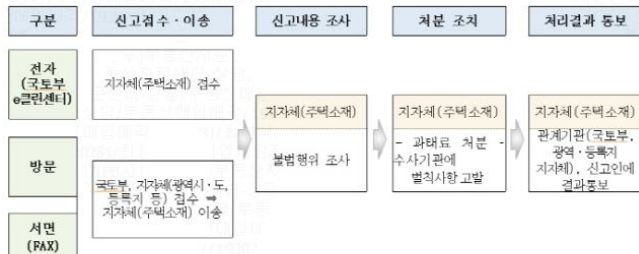


■ '6.17대책 이후 첫 서울 청약' 래미안엘리니티, 2만명 몰려 (6/24, 헤럴드경제)

- 동대문구 6구역 재개발 단지인 래미안엘리니티 379가구 일반분양 1순위 청약 접수 결과 2만 257명 청약해 평균경쟁률 53.4 대 1에 달해
- 101㎡A (653 대 1), 89㎡ (516.8 대 1), 101㎡B (432 대 1), 121㎡ (186 대 1), 74㎡A (164.7 대 1), 109㎡ (119 대 1), 59㎡B (117 대 1)

■ 26일부터 등록임대사업자 불법행위 전담 창구 운영 (6/25, 매일경제)

- 임대료무기기간 위반
 - :임대료 증액제한 (5%)
 - :표준임대차계약서 미사용
 - :임대차계약 미신고 등
- 임대사업자의 공적 의무 위반 전반이 신고 대상
- 국토부, 광역·기초 지자체



등록임대 불법행위 신고처리 절차 (자료 = 국토부)

■ 둔촌주공, 선·후분양 놓고 시공사-조합 비대위 갈등 재발 (6/25, 아시아경제)

■ 한남공원 '도시공원 일몰제' 피한다... 보상비 3,600억 (6/25, 이데일리)

◆ 위클리 이슈

■ 강남 4개동 '토지거래허가구역' 지정

6.17 부동산대책의 후속이행으로 6월 23일 강남 '국제교류복합지구' 인근의 4개동 (청담, 삼성, 대치, 잠실동)이 토지거래허가구역으로 지정됐다. 시행 전 거래량 급증, 규제를 피한 인근 파크리오(잠실)의 호가 급등 등 단기간의 부작용으로 최근 가장 큰 이슈였다.

'토지'란 이름을 달았지만, 사실상 주택거래허가제에 준하는 본 규제를 바라보는 불안감이 상당한 것으로

보여진다. 워낙 강력한 규제이기도 하지만 향후, 강남지역 전체를 토지거래허가구역으로 묶을 수 있다는 부담감이 강하게 작용하고 있는 것이다. 기본적으로 토지거래허가구역은 주로 개발이슈 등으로 급격한 투기 발생 가능성이 높은 지역을 대상으로 한다. 최근 지정된 곳이 '3기 신도시' & '용산구'인 점을 봐도 알 수 있다. 따라서 정책당국 입장에서도 강남지역 전체를 토지거래허가구역으로 지정하는 것에는 많은 고심이 필요할 수 밖에 없을 것으로 예상된다. 효과가 강력한 만큼 부작용도 크기 때문이다.

다만, 현 정부의 기초상 극단적인 선택을 할 가능성도 배제할 수는 없다. 이번 대책에서도 '시장과일이 확산될 경우 적극 검토하겠다'는 단서를 추가했기 때문이다. 토지거래 허가구역이 지정됨에 따라 해당지역은 극단적인 거래절벽이 예상됨에 따라 가격도 보합 또는 약보합이 될 가능성이 매우 높다.

다만, 가격이 쉽게 하락세로 흘러갈 가능성은 높지 않아 보인다. 수요가 극단적으로 제한 되는 만큼 다주택자종과유예가 끝남에 따라 매물 공급 또한 제한적이기 때문이다. 하지만 관망세가 길어질 수 있어 성급한 결정 보다는 시장의 흐름을 지켜볼 필요가 있다.

【 국제교류복합지구 토지거래허가구역지정 요약 】

- (지정범위) 강남구 청담·삼성·대치동, 송파구 잠실동 전역(총 14.4km²)
- (허가대상 면적) 주거지역 18㎡ 초과, 상업지역 20㎡ 초과 토지 등
- (실사용 목적(2년간)) 외 토지거래 불가
- (위반시) 2년 이하의 징역 또는 토지가격의 30% 이하의 벌금형
- (지정기간) 1년(20. 6. 23. ~ '21. 6. 22.)

【 6.23 국토부 토지거래허가구역 Q & A 】

- Q1. 임대차기간 남아있는 주택 취득은?**
A. 소유권 이전까지 임차인 계약만으로 후 퇴거하는 조건은 허가 가능
- Q2. 상가 취득 후 일부 임대?**
A. 자가사용을 기본으로 하며 근린생활시설의 경우 일부 임대 가능
- Q3. 주택 취득 후 일부 임대?**
A. 다가구 등은 자기 거주 외 면적은 가능
- Q4. 부부, 가족 지분 취득시 허가 여부?**
A. '세대 구성원'의 경우 동일인으로 간주하여 면적 초과시 허가 필요
- Q5. 기존주택 보유자의 신규 주택 취득?**
A. 취득사용에 대해 객관적 소명 필요. 기존 주택 처리계획서(매대,임대 등) 제출
- Q6. 최초 분양주택은 전세 임대 가능?**
A. 분양 공급은 허가대상 제외
- Q7. 오피스텔도 허가 필요?**
A. 기존 면적 이상일 경우 허가 대상