

◆ 매매가격 상승폭 유지, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.15% 상승, 전세가격 +0.14% 상승

한국감정원 2020년 7월 2주(7.13일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 유지 (+0.15% → +0.15%)

▶ 수도권(+0.17% → +0.16%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.11% → +0.09%) 상승폭 축소 / 교통호재(서부·동북선 등), 중저가 단지 위주 상승했으나, 6.17대책 후속조치 및 7.10 보완대책 발표(다주택자·단기거래 세제 강화) 등 안정화 정책 지속에 따른 영향으로 일부 관망세 보이며 상승폭 축소
- 강북14개구(+0.10%) : 마포(0.13%) 공덕·현석동, 용산(0.10%) 이촌·신계동, 도봉(0.12%)·노원(0.11%)·강북(+0.11%)은 중저가 단지 위주
- 강남11개구(+0.09%) : 강남(0.11%) 개포·도곡·일원, 서초(0.09%) 반포·잠원 위주 상승했으나, 7.10 대책 발표와 급등 피로감 등으로 일부 관망세 보이며 상승폭 축소
- 강동(0.11%) 고덕·둔촌·암사 신축 또는 정비사업 기대감 지역 위주 상승
- 경기(+0.24% → +0.23%) 상승폭 축소 / 광명(0.54%, 철산·하안동), 구리(0.47%, 별내선) 규제지역 안산(0.10% → 0.06%), 평택(0.24% → 0.03%) 등 관망세로 상승폭 축소
- 인천(+0.05% → +0.06%) 상승폭 확대 / 규제지역지정 이후 전반적으로 매수세 감소

▶ 지방(+0.12% → +0.13%) : 상승폭 확대

5대광역시(0.10%), 8개도(0.11%), 울산(0.21%), 부산(0.12%), 세종(1.46%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.13% → +0.14%)

▶ 수도권(+0.17% → +0.16%) : 상승폭 축소

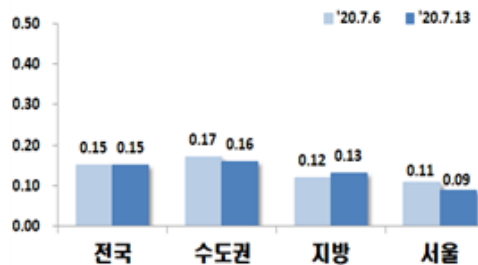
- 서울(0.13%) 저금리 유동성, 2년실거주(양도세)비과세요건, 청약대기수요 영향 등

▶ 지방(+0.10 → +0.12%) : 상승폭 확대

- 울산(0.39%), 광주(0.02%), 세종(1.36%), 8개도(0.10%)

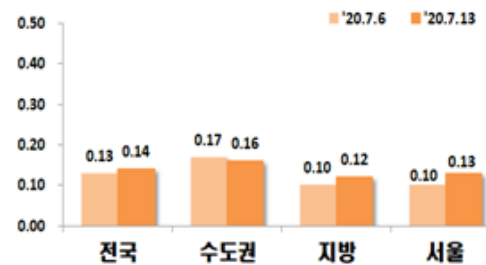
매매가격지수 변동률

[단위 : %]

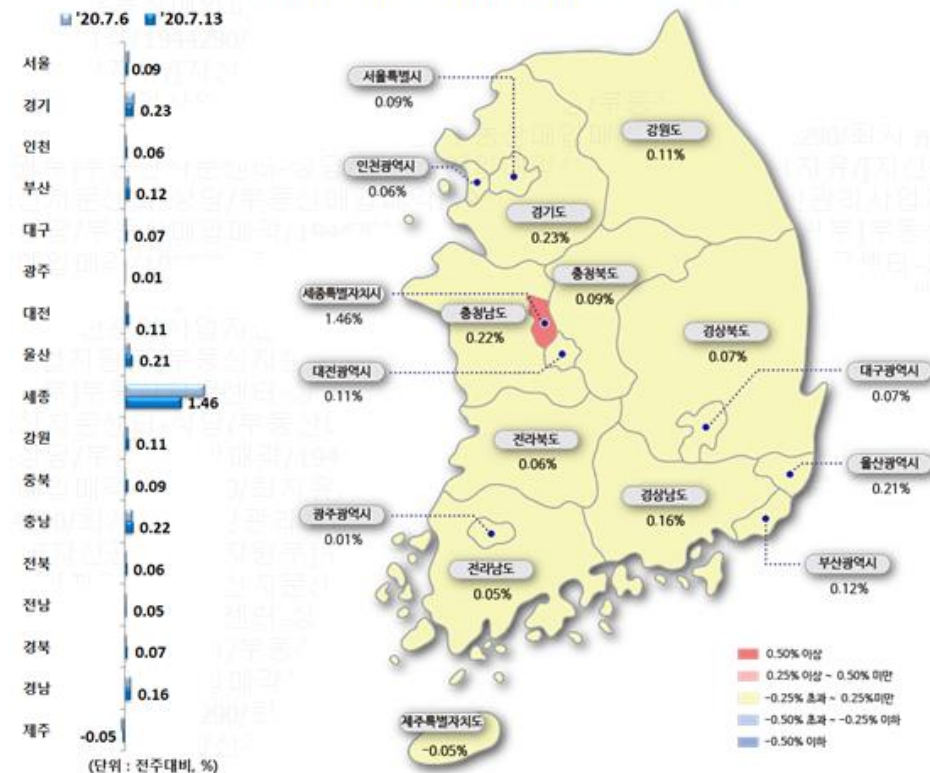


전세가격지수 변동률

[단위 : %]



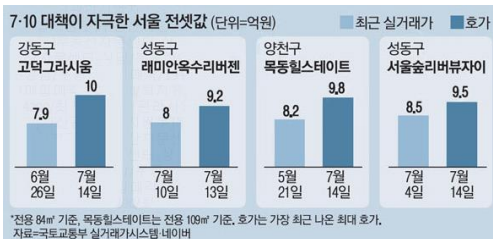
〈 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 〉



◆ 주간 주요 뉴스

■ 강동도 강북도 '전세 10억 시대'...규제폭탄에 세입자만 눈물 (7/14, 매일경제)

- 전월세 시장 안정화 위해 '임대차3법' 강화 가운데, 집주인들 매물 회수와 호가 높이기 맞물리며 강남 뿐만 아니라 강북·경기남부 까지 '10억원 전세(전용 84㎡기준) 확산
- 7.10대책 이후 전세 신고가도 속출
- 서울 전셋값 상승세가 불안한 상황에서 정부의 임대차3법(전월세신고·전월세상한·계약갱신청구권) 강행, 이사철로 전세시장 불안



■ 팔지도 못하는데...세금 폭탄 맞은 '1+1 분양' (7/15, 한국경제)

- 반포1단지 · 잠실진주 등, '3년 매각 금지'에 稅 부담 급증 불가피
- 소형인기에 신청 잇따랐지만 다주택자 증부세율 6%로 인상, 임대사업자등록 우회로도 막혀
- '도시및주거환경정비법'에 따라 종전 주택 전용면적, 권리가격 범위 안에서 전용60㎡이하 추가 주택공급가능 하나 소유권이전 고시 후 3년 안에 전매할 수 없어
- 전문가들 1+1 분양자들을 위한 예외 규정을 마련해 이른 시일 안에 아파트를 처분하도록 유도하는 방안 필요 강조

개념	재개발·재건축조합원에게 기존 주택 한 채의 전용면적 범위 내에서 새 아파트 한 채 외에 추가로 한 채를 공급하는 제도
관련 규정	추가 공급 주택은 전용 60㎡ 이하만 가능 소유권 이전고시 이후 3년 안에 전매 불가
장점	선호도가 높아진 중소형 주택 확보
단점	증부세 등 세부담 증가

■ 당정, 서울 그린벨트 해제 신중론으로 선회...”우회공급 물색” (7/16, 뉴스1)

- 정부가 주택 공급물량 확대 방안의 하나로 '개발제한구역(그린벨트) 해제'를 논의하기로 했지만 당정에서 우려 제기 해제 결정이 쉽게 나지 않을 것으로 전망
- 수도권 과밀화 현상이 심해지고, 공급물량 확대까지 시간 소요
- 전문가들 용적률 상향 등 최대한 우회공급 통해 '장기적이고 지속적인 주택공급 신호 필요'

◆ 위클리 이슈

: 정부의 「주택공급확대 TF」에 대한 논란

지난 10일 정부는 「주택시장 안정 보완대책」으로 다주택자 · 단기거래에 대한 부동산 세제 강화와 더불어 경제부총리 주재 「주택공급확대 TF」를 구성하여 세부적인 주택 공급 방안을 마련할 계획을 보도했다. 그동안 수요억제책으로 일관하던 정책기조에서 공급 확대를 위한 테스크 포스를 구성했다는 점에서 의미가 있겠으나, 그 공급 방향과 규모에 대한 논란이 이어지면서 부처간 이견 차이로 정책 입안자의 고민은 더 깊어질 것으로 보인다.

실제로 지난 13일 한 언론사가 “강남 금싸라기 땅에 아파트 2만 가구 짓는다”라는 제목의 기사를 보도한 직후 서울시가 ‘보도내용은 사실이 아니다’라면서 해명 보도를 게재하는 해프닝이 벌어지기도 했다.

정부는 「주택공급확대 TF」에서 검토 가능한 대안으로 아래 5가지를 명시했으나, 시장은 서울 강남 집값 안정을 위해 보다 규모 있는 확실하고 효과적인 방안을 기대하는 모양새다.

14일 MBC 뉴스데스크에 출연한 경제부총리는 ‘주택공급 대책 일환으로 그린벨트 해제 문제를 고려할 수 있냐’는 질문에 1차적인 과제 검토가 끝나고 나서 필요하다면 그린벨트 문제를 점검할 가능성을 열어두고 있다’고 답하기도 해, 당분간 논란은 계속해서 이어질 것으로 보인다.

최근 국토부장관이 한 라디오 방송에서 “서울의 주택공급 물량은 적지 않다”고 밝히기도 해 공급 방향과 효과에 대한 시장의 반응은 냉담해 질 수 밖에 없는 상황이다.

‘주택공급확대 TF’ 주요 내용

- ① 도심 고밀 개발 위한 도시계획 규제 개선
- ② 3기 신도시 용적률 상향
- ③ 유후부지 · 도시 내 국가시설 부지 등 신규택지 추가 발굴
- ④ 공공 재개발 · 재건축 방식 사업시행 시, 도시규제 완화하여 공공임대 및 분양아파트 공급
- ⑤ 도심 내 공실 상가 · 오피스 등 활용