

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.13% 상승, 전세가격 +0.17% 상승

한국감정원 2020년 7월 4주(7.27일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.12% → +0.13%)

▶ 수도권(+0.13% → +0.12%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.06% → +0.04%) 상승폭 축소 / 6.17대책 후속조치시행(담보·전세대출 제한) 및 7.10보완대책에 이은 7.22세법개정안 발표 등으로 매매시장 위축되고 관망세 보이며 지난주 대비 상승폭 축소

- **강북14개구(+0.05%)** : 도봉(0.06%, 중저가단지 상승), 은평(0.04%, 서부선호재)

- **강남11개구(+0.04%)** : 강남(0.02%, 재산세 우려), 강동(0.02%, 고덕 신축 위주)

• **경기(+0.19% → +0.19%)** **보합** /

하남(0.48%, 미사·위례신도시), 광명(0.40%, 정비사업 기대감), 고양 덕양구(0.38%) 시흥시(-0.02%), 안성시(-0.01%) 매물 하락세 보이며 하락 전환

• **인천(+0.05% → +0.03%)** **상승폭 축소** / 규제지역 지정 이후 시장 안정세 보임

부평구(0.06%), 서구(0.04%), 중구(0.03%), 동구(-0.04%)

▶ **지방(+0.12% → +0.14%)** : **상승폭 확대**

5대광역시(0.11%), 8개도(0.08%), 부산(0.12%),

세종(0.97% → 2.95%) 정부부처 추가 이전 기대감 등으로 상승폭 확대

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.14% → +0.17%)

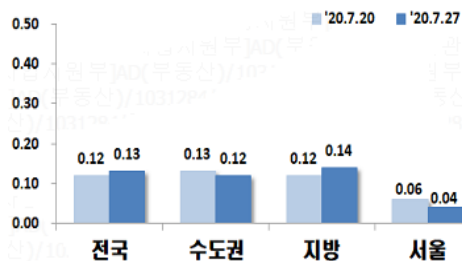
▶ 수도권(+0.16% → +0.18%) : **상승폭 확대**

- 서울(0.12% → 0.14%), 경기(0.24%), 인천(0.03%)

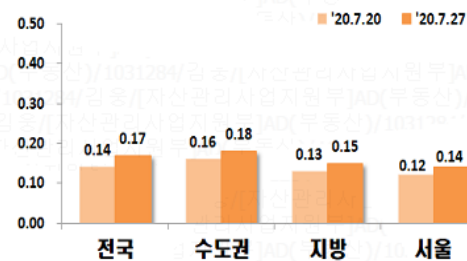
▶ **지방(+0.13% → +0.15%)** : **상승폭 확대**

- 부산(0.06%), 세종(0.99% → 2.17%, 행정수도 완성 기대감 등으로 상승폭 확대)

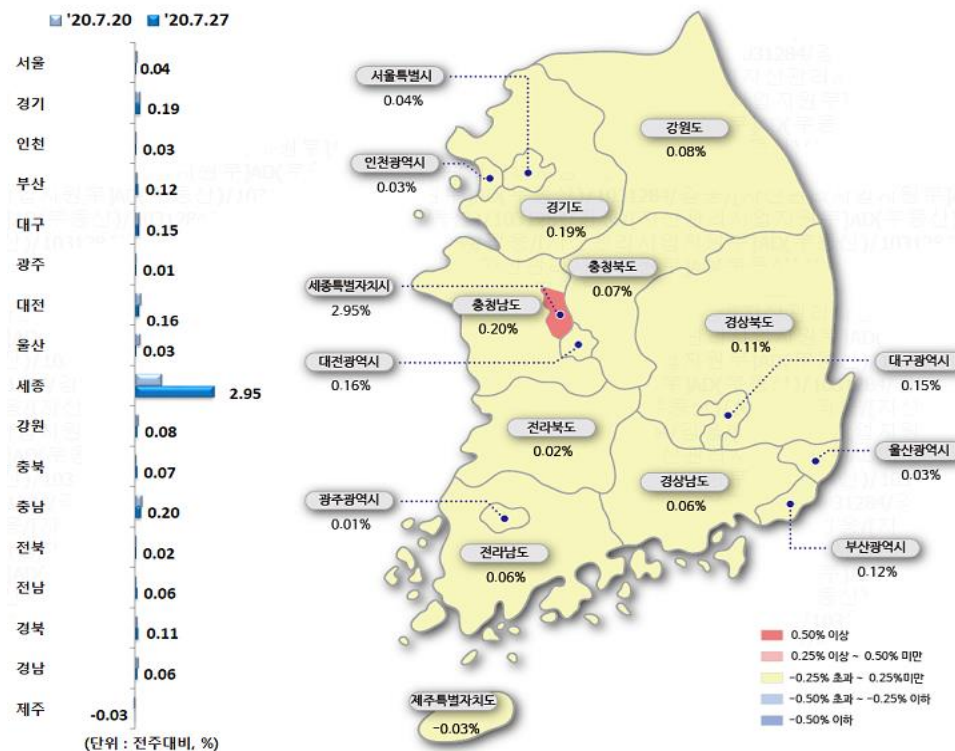
매매가격지수 변동률 [단위: %]



전세가격지수 변동률 [단위: %]



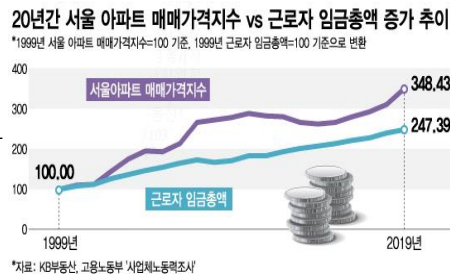
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

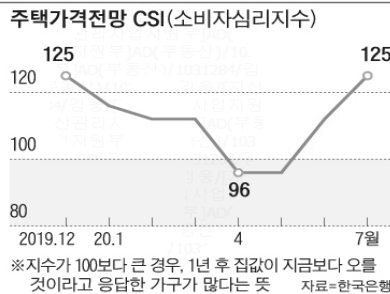
■ "집값 상승률>임금 상승률"...월급 모아 집사는 건 불가능한 시대 (7/30, 머니투데이)

- 20년동안 서울 아파트 매매가격지수 248%↑
근로자 임금총액 증가추이 147%↑
- 근로소득 증가속도 보다 아파트가격 상승속도 더 빠르기 때문에 저축만으로 아파트 구매 불가
- 정부의 대출 규제강화로 인해 실수요자인 30~40대의 주택 구매는 갈수록 힘들어 질 전망
- 실수요자에 대한 대출확대 등의 정책 필요



■ 부동산 규제 쏟아내도... 집값 상승 전망지표는 역대 최고치 육박 (7/30, 조선일보)

- 한국은행의 '7월 소비자동향조사 자료' 분석 결과 심리적으로 향후 집값에 대한 상승 심리가 우세
- 역대 최고점인 2018년 9월 수치(128포인트)에 근접
- 최근 아파트 매매가격 상승 및 공급 대비 수요증가 등의 요인으로 '패닉 바잉' 심리 작용한 것으로 분석
- 시장에서는 추가 대책의 효과에 따라 역대 최고점 이상의 상승 가능성도 있는 것으로 예측.



■ 2분기 상업용부동산 임대동향조사 발표 (7/29, 뉴시스)

- 한국감정원의 '2020년 2분기 상업용부동산 임대동향조사' 전국 평균 공실률 : 오피스 11.3% / 중대형 상가 11.7%
소규모 상가 5.6% / 전체적으로 공실률 소폭 상승
- 전국 평균 임대료 : 오피스 1만7100원/㎡ / 중대형 상가 2만6600원/㎡ / 소규모 상가 1만9900원/㎡ / 임대료 하락세
- 소비심리 위축에 따른 공실난 심화, 코로나19 등의 영향. 당분간 공실률↑, 임대료/투자수익률↓ 현상 유지 예상.



◆ 위클리 이슈

: 현실화된 임대차 3법

전·월세 계약을 포함한 주택 임대차 계약에 '계약갱신청구권제'와 '전·월세 상한제'를 도입하는 주택임대차보호법 개정안이 30일 국회 본회의를 통과했다. 정부는 31일 임시 국무회의를 열어 개정안을 곧바로 공포해 시행하기로 했다.

임대차 3법 중 나머지 하나인 '전월세신고제'는 8월 4일 본회의에서 처리될 것으로 보이며 시행은 준비 기간 등을 감안하여 내년 6월 1일부터 시행될 것으로 예상된다.

이번 개정안이 통과됨에 따라 앞으로 2년짜리 전·월세 계약을 맺고 입주한 세입자라면 같은 집에서 최소 2년 더 거주할 수 있게 전·월세 계약을 한 차례 갱신할 수 있고, 집주인은 특별한 경우를 제외하고는 이를 거부할 수 없게 된다.

또 계약 갱신 시 전·월세를 기존 대비 5%까지만 올릴 수 있고 만약 해당 지역 자치단체가 조례로 전·월세 인상 한도를 더 낮게 책정하면, 이 한도가 적용된다.

최근 벌어지고 있는 전·월세 가격 급등으로부터 세입자를 보호하기 위해 서둘러 개정안을 통과 시켰으나 일부에서는 이 개정안으로 인해 세입자가 오히려 피해를 보게 될 수 있다는 지적이 나온다. 이 개정안에 따르면 새로운 세입자를 들일 때에는 전월세 상한제가 적용되지 않기 때문에 집주인은 4년 거주한 세입자를 무조건 내보내는 것이 이득일 수 있으며 집주인이 실거주시에 계약 갱신을 거부할 수 있는데 그에 대한 다양한 사례에 대응해야하는 숙제가 남아 있어 해당 법안이 시장에 정착되기까지는 다소 시일이 필요할 것으로 보인다.

4년 전세, 임대료 5% 상한을 두는 제도 시행은 국내 부동산 시장에서 유례가 없는 일인 만큼, 안정화 되기까지 많은 관심이 필요해 보인다.

임대차 3법 개정안 주요 내용

● 전월세신고제

계약 후 30일 내에 계약 내용 신고, 임대인·임차인에게 신고 의무 부여



● 전월세상한제

계약 갱신 시 임대료 상승폭(5% 이내) 제한, 지방자치단체가 5% 이내 상한 결정시 그에 따름

● 계약갱신청구권제

2+2년 보장안: 세입자 기존 2년 계약이 끝나면 추가로 2년 계약 연장
계약 갱신 청구 거부: 집주인은 물론 직계존속·비속이 주택에 실거주해야 할 경우

자료/국회 법제사법위원회

