

◆ 매매가격 상승폭 유지, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.13% 상승, 전세가격 +0.20% 상승

한국감정원 2020년 8월 1주(8.3일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

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

▶ 수도권(+0.12% → +0.12%) : 상승폭 동일

- 서울(+0.04% → +0.04%) 상승폭 동일 / 7.10 보완대책 법률안 국회소위(7.28) 통과, 관련절차 순항함에 따라 매매시장 안정세 나타내며, 전주와 상승폭 동일

- 강북14개구(+0.04%) : 동대문구(0.05% 청량리역세권), 도봉(0.04%), 노원(0.04%), 강북(+0.05%)은 중저가 단지 위주 상승세 이어가나 상승폭 축소

- 강남11개구(+0.04%) : 7.10 대책 이후 재산세 부담 등에 따른 매수세 위축과 관망세 나타나는 가운데, 재건축 단지 위주로 상승(조합설립 진척 기대감 등) 강남(0.02%), 서초(0.02%), 송파(0.02%), 강동구(0.02%), 양천구(0.05%)

- 경기(+0.19% → +0.18%) 상승폭 축소 / 6.17 및 7.10대책 영향 상승세 소폭 축소 구리(0.48%, 갈매지구), 오산(0.36%), 안산 단원구(0.00%), 여주시(-0.01%)

- 인천(+0.03% → +0.03%) 상승폭 동일 / 규제지역지정 등 대책 이후 안정세 지속 미추홀구(0.08%), 부평구(0.05%), 연수구(0.03%)

▶ 지방(+0.14% → +0.14%) : 상승폭 동일

5대광역시(0.11%), 8개도(0.07%), 세종(2.77%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.17% → +0.20%)

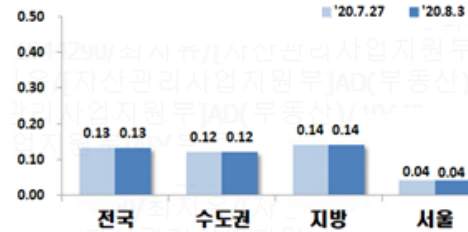
▶ 수도권(+0.18% → +0.22%) : 상승폭 확대

- 서울(0.17%), 경기(0.29%), 인천(0.05%)

▶ 지방(+0.15 → +0.18%) : 상승폭 확대

- 5대광역시(0.15%), 8개도(0.13%), 세종(2.41%)

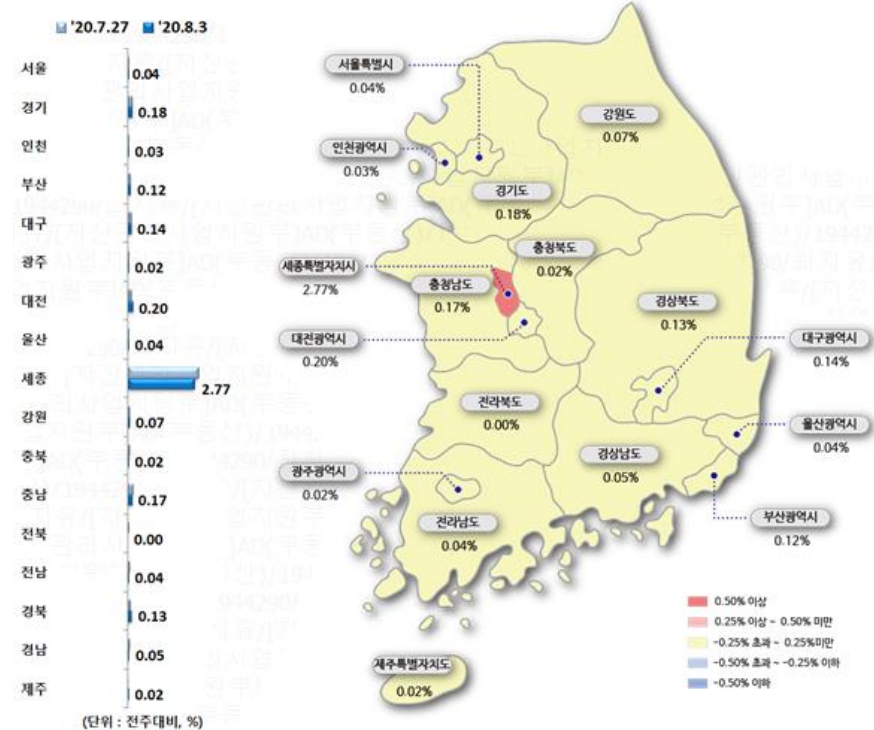
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



(단위 : 전주대비, %)

◆ 주간 주요 뉴스

■ “초과수익 90% 환수하는데 재건축이라니...” ...시장 냉담 [8.4공급대책] (8/4, 서울경제)

- 정부 8.4공급대책 통해 정비사업 규제 풀어 공급 밝혔지만 시장에서는 ‘회의적인 반응’
- 공공참여형 고밀재건축을 통해 용적을 완화, 최대 50층까지 허용할 예정이나, 큰 폭의 규제 완화에도 불구하고 용적을 증가에 따른 기대수익을 공공기부 형태로 환수 계획
- 서울 내 상당수 정비사업장들은 ‘실망스럽다’는 반응
- 심지어 서울시와의 의견도 맞지 않는 등 혼란 가중

정비사업 통한 주택공급 활성화

공공참여 고밀 재건축 도입(5만 가구+α)

- LH·SH 등 공공이 시행사로 참여
- 용적률 300~500% 수준 완화(50층 허용)
- 증가 용적률의 50~70%를 기부채납 (단 기부채납은 임대·분양 등 주택만)

공공재개발 활성화(2만 가구+α)

- 뉴타운 등 정비해제구역 대상(서울 176곳)
- 조합원 제외 50% 임대주택 공급
- 중 상향 및 분상제 제외 등 인센티브

■ “중장기 공급효과 기대되지만...집값 급한불 끄기엔 역부족” (8/4, 매일경제)

- 부동산 전문가 긴급진단 결과,
- 임대 기피하는 강남권 조합들, 용적을 올린다고 참여할지 의문
- 최고입지 용산에 주택만 공급, 명동에 뒷밭 만들자는 발상
- 서울 주택수요 꺾기 어려울 듯, 재초환·분상제 등 규제 풀어 양질 주택 늘려나가야,

■ “세금 폭탄 피하자” 다주택 법인 매물 급증 (8/4, 한국경제)

- 한국감정원에 따르면 6월 법인이 개인에게 매도 아파트는 4851건으로 5월보다 81% 증가 수치
- 서울보다 경기와 지방이 더 활발, 단기간 집값 급등 지역이
- 6.17 대책 세 부담 늘린 영향 크다는 분석
- 내년 6월부터 종합부동산세 기본공제 6억원 적용받지 못해,
- 업계는 연내 법인 소유 매물이 쏟아질 것으로 내다봐,
- 법인 통한 갭투자 선호지역과 풍선효과로 시세 급등지역, 급매물이 나와 조정 장세가 이어질 가능성도 있다.



◆ 위클리 이슈

: 「8.4 주택공급 대책」에 대한 고찰

지난 8.4일 정부는 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」을 발표했다. ‘주택공급확대 TF’ 구성을 통해 이미 공급 방안 가이드라인이 보도된 상태여서 언론에서 다양한 방법론에 대한 분석이 이어졌던 터라 시장의 기대는 그만큼 더 고조됐을 것이다.

발표된 전체 13만여호 중 특히 신규택지(3.3만호)와 정비사업(7만호)을 활용한 주택 공급 방안에 주목되고 있는데, 고무적인 것은 도심 내 강북의 노원구, 서초·강남구를 아우르는 군부지·공공기관 부지를 활용하여 청년·신혼부부 등 젊은 세대에게 공급 시그널을 주고자 했다는 점이다. 그린벨트 해제 방법보다는 사업속도를 단축시킬 수 있어 효과적일 수 있다.

그런데, 정비사업 공공성 강화를 통한 공급 방안은 그 실현 가능성에 의문이 제기되고 있어 아쉬운 대목이다. 공공 참여형 고밀재건축 도입을 통해 기존 세대수 보다 2배 이상 공급을 확대함과 동시에 증가된 용적률의 50%~70% 이상을 기부채납토록 하여 개발이익을 환수하겠다는 방침인데, 시장 경제이론에 대한 고찰이 빠진 채 포퓰리즘 이데올로기에 입각한 정책으로 비춰질 수 있다.

가시적인 효과를 위해서는 민간주도형 사업에 대한 추가적인 보완책이 절실한 상황이다.

< 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안 >

1. 신규택지 발굴(3.3만호) : 노원 태릉 CC 1만호, 과천 청사일대 0.4만호 외
2. 용적률 상향 및 고밀화(2.4만호) : 3시 신도시 용적률 상향, 기존 도심내 개발 공급 확대
3. 정비사업 공공성 강화(7.0만호) : 공공참여형 고밀재건축, 공공재개발
4. 도시규제 완화 등(0.5만호 + 알파) : 노후 공공임대 재정비 외