

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 축소

매매가격 +0.09% 상승, 전세가격 +0.15% 상승

한국감정원 2020년 9월 3주(9.21일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.08% → +0.09%)

▶ 수도권(+0.06% → +0.07%) : 상승폭 확대

- 서울(+0.01% → +0.01%) 상승폭 유지 / 7.10대책 및 8.4공급대책, 코로나19사태의 영향에 따른 경기 위축우려 등으로 관망세 유지, 9억 이하 및 중소형 위주 상승
- **강북14개구(+0.01%)** : 상승폭 유지 / 은평(0.02%, 불광·응암동 신축 위주), 동대문(0.02%, 청량리역·휘경동), 용산(0.02%), 노원(0.02%), 종로(0.00%)
- **강남11개구(+0.01%)** : 상승폭 유지 / 보유세 강화 등 안정화대책 영향으로 관망세 서초·송파(0.00%, 보합세 지속), 강남·강동(0.01%), 관악(0.03%, 봉천·신림 대단지), 강서(0.02%, 마곡/등촌·방화동 구축), 구로(0.02%, 개봉·신도림 역세권 구축)
- **경기(+0.10% → +0.10%) 상승폭 유지** / 용인 기흥(0.27%)·수지(0.23%) 역세권·저평가 고양 덕양(0.23%, 신원동 신축/화정동 구축), 구리(0.18%, 갈매지구·8호선 연장지역), 광명(0.20%, 철산·하안 구축), 동두천(-0.04%), 여주(-0.04%)
- **인천(+0.04% → +0.05%) 상승폭 확대** / 미추홀(0.16%), 부평(0.11%), 연수(-0.02%)

▶ **지방(+0.10% → +0.11%) : 상승폭 확대**

5대광역시(0.16%), 8개도(0.05%), 세종(0.43%), 대전(0.30%), 대구(0.22%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.16% → +0.15%)

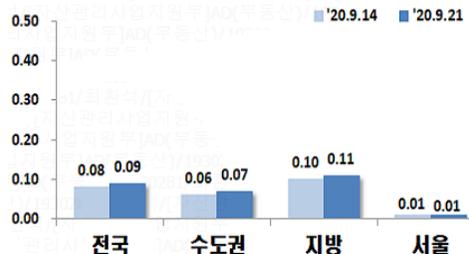
▶ 수도권(+0.16% → +0.16%) : 상승폭 유지

- 서울(0.09% → 0.08%), 경기(0.21% → 0.21%), 인천(0.12% → 0.13%)

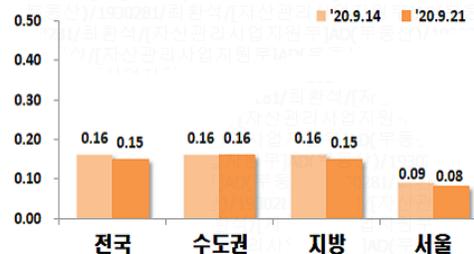
▶ **지방(+0.16% → +0.15%) : 상승폭 축소**

- 5대광역시(0.17%), 8개도(0.08%), 세종(1.48%), 울산(0.46%), 대전(0.29%)

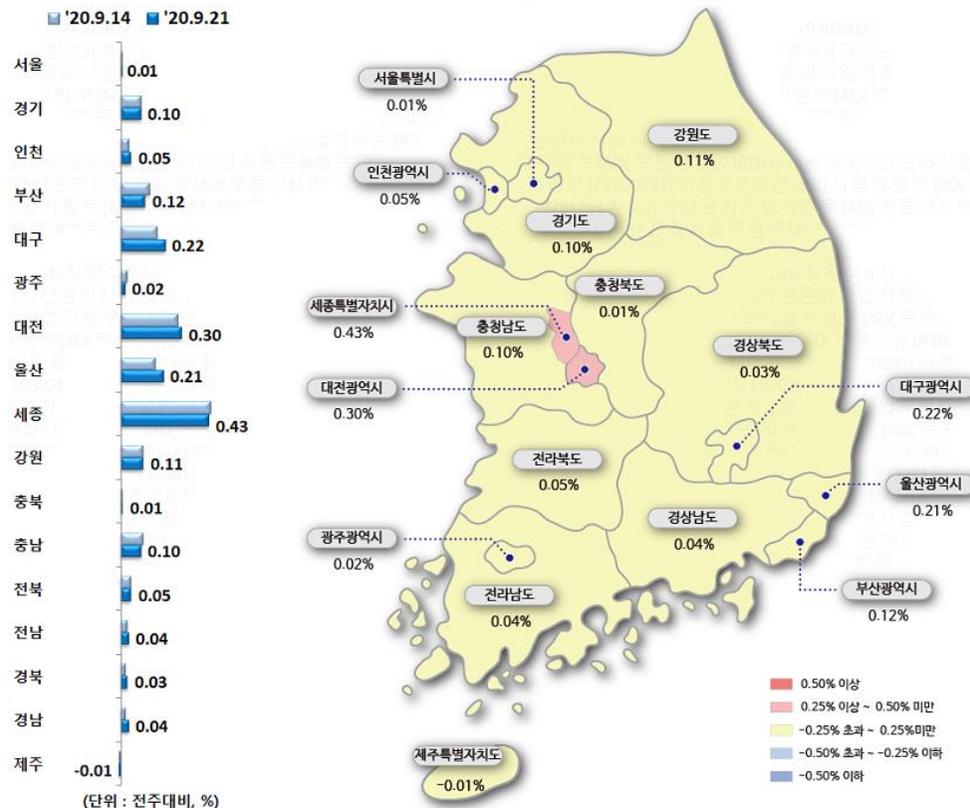
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 전월세전환율 29일부터 4% → 2.5% (9/22, 파이낸셜뉴스)
 - 22일 주택임대차보호법 시행령 일부 개정령안 국무회의 심의·의결
 - 29일부터 보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환할 때 적용되는 산정률인 월차임전환율을 현행 4% → 2.5%로 하향
 - 최근 도입된 계약갱신청구권과 전월세 상한제의 실효성 확보하기 위한 목적
 - 임대인이 직접 거주를 위해 임차인의 계약갱신 요구를 거절한 경우 임차인이 주택의 임대차 정보 열람권도 부여, 임대차 분쟁조정위원회 18개소로 확대

■ 정비사업 심의 1/3토막... 서울 공급부족 예고편 (9/22, 매일경제)

- 건축·사업·관리처분인가 3년새 99건에서 29건으로 줄고 심의 소요기간도 2배로
- 재개발사업은 '17년 33건에서 올해 16건으로 절반 수준으로 줄었으나, 재건축사업 66건에서 12건으로 급감



- 심의기간도 '17년 평균 93일 대비 '20년 평균 154일로 늘어나는 추세
- 서울시, 재개발 임대주택 의무비율 15% 유지... '최대 25%' (9/23, 뉴스1)
 - 임대주택 고시안 행정예고... 시 의무비율 15% 그대로 유지
 - 자치구 재량권 기존 5%에서 10%로 늘어나 최대 25% 이내에서 의무비율 결정 가능
 - 임대주택 의무비율 확대는 '도정법 시행령' 개정안에 따른 것으로 서울 10~20%, 인천·경기 5~20%로 상향 조정하고 지자체 재량에 따라 10% 추가 가능
 - 최대 30%(시 20%, 자치구 10%) 확대할 수 있으나, 서울시 의무비율 15% 유지로 서울 전체 임대주택 의무비율은 기존 최대 20%에서 25%로 5%포인트 높아져

■ 부동산 정책, 한곳에 모은 통합 사이트 개설 (9/23, 한국경제)

- 정부 부동산 정책 정보를 모은 '부동산 정책풀이집' 웹사이트 23일 개설
- 기존 국토교통부 부동산 관련 홈페이지 확대개편하여 부처별 부동산 정책정보 모아
- 웹사이트 <http://molit.go.kr/policy>

◆ 위클리 이슈

■ 코로나19가 바꾼 '상가임대차보호법' 개정안을 살펴보면

'변수가 아닌 상수' 올해 들어 사회 전반에 가장 많은 영향을 미친 코로나19 사태의 영향을 가장 잘 설명하는 말인듯 하다. 부동산 시장 또한 코로나19로 인하여 임차인의 영업중단에 따른 연체, 공실 증가 등 많은 문제가 발생되고 있다. 24일 국회 본회의를 통과한 '상가임대차보호법' 개정안 또한 코로나19사태의 영향을 피해가지 못하고 있는데 이에 대한 내용을 살펴본다.

이번에 개정된 내용은 크게 세가지로 볼 수 있다.

- 1) 1급 감염병에 의한 경제사정의 변동으로 인한 경우 임대료의 증감 청구 가능
; 기존에 단순히 '경제사정의 변동'에 의해 임대료 증감을 청구할 수 있었던 조항을 '1급 감염병등'에 의한 경제사정 변동시 임대료증감 청구 가능토록 변경
- 2) 위 경제사정에 의해 임대료를 감액한 경우에는 감액전 차임까지는 임대료 증액 상한선인 5%를 적용하지 않고 인상이 가능
- 3) 본 개정안 시행 후 6개월간은 연체하더라도 임대차계약 해지 및 계약갱신권에 영향을 주지않도록 임시특례조항 추가

이번 개정안은 사회 전반에 영향을 미치고 있는 코로나19 사태에 대한 임차인의 임대료 감액청구를 구체적으로 명문화 한 것에 의의가 있다 할 것이다.

그렇지만 기존의 조항인 '경제사정의 변동'에서도 충분히 가능성에도 불구하고 쟁점화 시킴에 따라 임대인과 임차인의 대결구도를 심화 시킨다는 논란은 피하기 어려울 것으로 예상된다. 또한 특례조항으로 6개월간 연체가 되어도 임대차계약을 해지할 수 없다는 한시적 조항은 임대인에게 리스크로 작용하게 됨에 따라 향후 임대차 시장의 보증금 상향 움직임이라는 부작용이 나타날 가능성도 있다.

갈등구조를 만들기 보다는 임차인을 배려하는 이른바 '착한 임대인'을 활성화 시켜 상생의 문화를 만드는 것이 더 좋지 않았을까. ♪

* 위클리 이슈는 작성자 개인의 사건이며, 회사의 의견과 다를 수 있습니다.